

城市規劃委員會

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會
二零一五年九月十八日下午二時三十分舉行的
第 541 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

邱榮光博士

鄒桂昌教授

符展成先生

黎慧雯女士

李美辰女士

陳福祥先生

雷賢達先生

袁家達先生

簡兆麟先生

運輸署總工程師／交通工程(新界西)

蕭健民先生

民政事務總署總工程師(工程)

關偉昌先生

環境保護署首席環境保護主任(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

任雅薇女士

秘書

因事缺席

馬詠璋女士

黃令衡先生

梁慶豐先生

列席者

總城市規劃師／城市規劃委員會

丁雪儀女士

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九月四日第 540 次會議記錄草擬本

[公開會議]

1. 鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)二零一五年九月四日第 540 次會議記錄草擬本無須修訂，獲得通過。

議程項目 2

續議事項

[公開會議]

2. 秘書報告並無續議事項。

西貢及離島區

議程項目 3

第 12A 條申請

[公開會議]

Y/SK-CWBS/4

申請修訂《清水灣半島南分區計劃大綱核准圖編號 S/SK-CWBS/2》，把位於西貢布袋澳第 241 約的政府土地的申請地點由「自然保育區」地帶改劃為「其他指定用途」註明「污水處理廠」地帶(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 Y/SK-CWBS/4A 號)

3. 秘書報告，這宗申請由渠務署提交。以下委員已就此議項申報利益：

黃仕進教授

—

現為香港大學土木工程系講座教授兼系主任，其同事目前與渠務署有業務往來

黎慧雯女士 — 目前與渠務署有業務往來

4. 小組委員會備悉黎女士仍未到席。由於申請人已要求城規會延期考慮這宗申請，小組委員會同意黃教授可以留在席上。

5. 小組委員會備悉，申請人於二零一五年九月一日要求城規會延期一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的進一步意見。這是申請人第二次就這宗申請要求延期。

6. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計三個月內提交小組委員會考慮。若申請人所提交的進一步資料不包含重要的內容，可在較短時間內處理，這宗申請可於較早的會議上提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，小組委員會已給其一個月時間準備所要提交的進一步資料。由於這是這宗申請的第二次延期，小組委員會已給其合共三個月時間，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

[高級城市規劃師／西貢及離島王永德先生及蕭爾年先生此時獲邀到席上。]

議程項目 4

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/SK-HH/69 為批給在劃為「其他指定用途」
註明「住宅暨船艇停泊區」地帶的
西貢匡湖居購物中心地下 D 號舖及天階
作臨時學校(幼稚園)用途的規劃許可續期三年
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/SK-HH/69 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 為批給作臨時學校(幼稚園)用途的規劃許可(先前申請編號 A/SK-HH/54)續期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，收到 15 份公眾意見書，分別來自匡湖居管理處及 14 名個別人士。該 14 名個別提意見人表示支持這宗申請，而匡湖居管理處原則上不反對這宗申請，但認為申請人應確保進行戶外康樂活動時，有足夠人手照顧學生；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幼稚園用途可再予容忍三年。批給這宗續期申請為期三年的臨時規劃許可，不會影響「其他指定用途」註明「住宅暨船艇停泊區」地帶的規劃意向。有關用途與周邊的土地用途並非不協調，而相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。現在這宗續期申請符合城市規劃委員會規劃指引編號 34B，即自上次批給臨時許可後，規劃情況並無重大改變；若規劃許可獲得續期，在規劃上不會帶來不良的影響；先前的規劃許可附帶條件已全部履行；以及現在這位申請人所要求為期三年的許可有效期合理。

8. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

9. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。有關的規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，由二零一五年九月十九日至二零一八年九月十八日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，落實並維持有關的交通安排，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (b) 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；
- (c) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零一六年三月十九日或之前)，提交消防裝置及滅火水源建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (d) 就上文(c)項條件而言，在規劃許可續期之日起計九個月內(即在二零一六年六月十九日或之前)，落實消防裝置及滅火水源建議，而落實情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (e) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(c)或(d)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。」

10. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- 「(a) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，為向發展項目供水，申請人或須把該項目的內部供水系統伸延，以接駁至最接近而合適的政府水管。申請人須解決與供水相關的任何土地問題(例如私人地段問題)，並須負責私人地段內的內部供水系統的建造、運作及維修保養，而有關情況必須符合水務署所訂標準；

- (b) 留意消防處處長的意見，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。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章的規定；
- (c) 留意渠務署總工程師／新界南的意見，申請人須就擬議的發展設置足夠的雨水收集及排放設施，以處理申請地點或由毗鄰地方流入申請地點的地面徑流，以免在排水方面對鄰近地區造成負面影響或滋擾；以及
- (d) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界東 2 及鐵路的意見，有關的臨時學校(幼稚園)必須符合建築物安全規定及發牌當局可能施加的其他相關規定；以及即使獲批給規劃許可，也不應視作在《建築物條例》下，申請地點的違例建築工程(如有者)亦獲許可。屋宇署日後可採取執法行動，清拆所有違例建築物。」

議程項目 5

第 16 條申請

[公開會議]

A/SK-TLS/45 在劃為「綠化地帶」及「鄉村式發展」地帶的西貢凹頭村第 253 約地段第 1066 號(部分)、第 1067 號(部分)、第 1071 號 A 分段(部分)及第 1071 號 B 分段(部分)和毗連政府土地闢設臨時泥路(屋宇發展的臨時通道)
(為期 11 個月)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/SK-TLS/45B 號)

11. 小組委員會備悉，申請人於二零一五年九月二日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間修訂土力規劃檢討報告，以回應土木工程拓展署關注的問題。這是申請人第三次就這宗申請要求延期。

12. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計兩個月內提交小組委員會考慮。倘申請人所提交的進一步資料不包含重要的內容，可在較短時間內處理，這宗申請可於較早的會議上提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，小組委員會已給其兩個月時間準備所要提交的進一步資料。由於這已是第三次延期考慮這宗申請，而小組委員會已合共給予六個月時間，所以這是最後一次延期，以後不會批准再延期。

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-PC/9 擬在劃為「其他指定用途」註明「碼頭」地帶的
坪洲露坪街坪洲渡輪碼頭商店編號 PC2
經營食肆
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/I-PC/9 號)

13. 秘書報告，這宗申請由港九小輪有限公司提交。該公司是恒基兆業地產有限公司(下稱「恒基公司」)的附屬公司。下列委員已就此議項申報利益：

- | | | |
|-------|---|-------------------------------|
| 符展成先生 |] | 現時與恒基公司有業務往來 |
| 黎慧雯女士 |] | |
| 黃仕進教授 |] | 為香港大學職員，該大學曾接受恒基公司主席一名家屬的捐獻 |
| 梁慶豐先生 |] | |
| 鄒桂昌教授 | — | 為香港中文大學職員，該大學曾接受恒基公司主席一名家屬的捐獻 |
| 邱榮光博士 | — | 為一個非政府機構的幹事，該機構曾接受恒基公司的捐獻 |
| 李美辰女士 | — | 為香港活力都會協會的秘書長，該會曾獲恒基公司的贊助 |

袁家達先生 — 為香港藝術中心監督團成員，該中心曾接受恒基公司執行董事的捐款

14. 小組委員會備悉，黎女士和邱博士仍未到席，而梁先生因事未能出席會議。由於符先生涉及直接利益，因此小組委員會同意在會議討論此議項時請他暫時離席。小組委員會亦備悉，黃教授、鄒教授、李女士和袁先生涉及的利益屬間接利益，故同意他們可留在席上。

[符展成先生此時暫時離席，李美辰女士此時到席。]

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 經營的食肆；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 8 段。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會沒有收到公眾的意見，而離島民政事務專員也沒有收到區內人士的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 10 段所載的評估，規劃署不反對這宗申請。申請經營的食肆規模小，與碼頭用途並非不協調，可為渡輪乘客和渡輪碼頭與海旁的訪客提供便利服務。該食肆與渡輪碼頭的出入口和等候區分開，不大可能會干擾碼頭運作和乘客流通情況。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。

16. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

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

- 「(a) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年三月十八日或之前)，設置消防裝置，而有關裝置必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (b) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(a)項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

18. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- 「(a) 在申請處所展開申請的用途前，必須已先行取得規劃許可；
- (b) 留意政府產業署署長的意見，即這宗申請一經批准，申請人便須向政府產業署申請把申請處所分租作商業用途；
- (c) 留意食物環境衛生署署長的意見，即申請處所倘若用作經營食物業務，或須就該處進行的食物業活動，取得由食物環境衛生署簽發的相關食物業牌照／許可證；
- (d) 留意消防處處長的意見，即消防處收到申請人正式提交的建築圖則後，便會制定詳細的消防安全規定；以及
- (e) 留意渠務署總工程師／香港及離島的意見，即該位於渡輪碼頭的食肆附近有公共污水渠。因此，申請人須自費進行污水渠接駁工程，而有關工程必須符合渠務署的要求。申請人／地段擁有人須查看現有污水渠的容量能否處理申請處所排出的污水。」

[符展成先生此時返回席上。]

議程項目 7

第 16 條申請

[公開會議]

A/TKO/101 擬在劃為「綠化地帶」的將軍澳寶琳路
第 401 約地段第 453 號餘段(部分)及
毗連政府土地進行低密度住宅發展
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/TKO/101 號)

19. 秘書報告，這宗申請由恒長有限公司提交，而雅邦規劃設計有限公司是其顧問之一。符展成先生及黎慧雯女士已就此議項申報利益，因為他們與雅邦規劃設計有限公司目前有業務往來。小組委員會備悉黎女士尚未到席。由於申請人要求延期考慮這宗申請，小組委員會同意符先生可留在席上。

20. 小組委員會備悉申請人的代理人於二零一五年八月三十一日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間擬備進一步資料，以回應相關政府部門的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

21. 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。

[主席多謝高級城市規劃師／西貢及離島王永德先生及蕭爾年先生出席會議，解答委員的提問。他們此時離席。]

粉嶺、上水及元朗東區

[此時，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、何幹忠先生、吳曙斌先生和袁承業先生，獲邀到席上。]

[黎慧雯女士此時到席。]

議程項目 8

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-ST/476 擬在劃為「其他指定用途」註明「服務區」地帶的新界元朗新田第 99 約地段第 661 號 C 分段餘段、第 669 號餘段、第 674 號餘段(部分)及第 733 號餘段(部分)和毗連政府土地闢設臨時邊境購物中心，並作附屬停車場、食肆、商店及服務行業(快餐店)、辦公室和存放消費物品用途(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-ST/476 號)

22. 秘書報告，提交申請的旋高發展有限公司是恒基兆業地產有限公司(下稱「恒基公司」)的附屬公司，而萬利仕(亞洲)顧問有限公司(下稱「萬利仕公司」)是申請人其中一名顧問。下列委員已就這議項申報利益：

- | | | |
|-------|---|---|
| 符展成先生 |] | |
| |] | 現與恒基公司有業務往來 |
| 黎慧雯女士 |] | |
| 黃仕進教授 | — | 香港大學僱員，而該大學曾獲恒基公司主席一名家庭成員的捐款；現與萬利仕公司有業務往來 |

- 梁慶豐先生 — 香港大學僱員，而該大學曾獲恒基公司主席一名家庭成員的捐款
- 鄒桂昌教授 — 香港中文大學僱員，而該大學曾獲恒基公司主席一名家庭成員的捐款
- 邱榮光博士 — 某非政府機構的董事，而該機構曾獲恒基公司的捐款
- 李美辰女士 — 香港活力都會協會秘書長，而該協會曾獲恒基公司的贊助
- 袁家達先生 — 香港藝術中心監督團成員，而該中心曾獲恒基公司執行董事的捐款

23. 小組委員會備悉，邱博士尚未到席，而梁先生因事缺席會議。由於符先生和黎女士涉及直接利益，小組委員會同意他們須就這議項暫時離席。小組委員會也備悉，黃教授、鄒教授、李女士及袁先生只涉及間接利益，因此同意他們可留在席上。

[符展成先生和黎慧雯女士此時暫離會議。]

24. 秘書報告，於二零一五年九月十七日收到北區水貨客關注組和人口政策關注組的兩封電郵，表示反對這宗申請及申請編號 A/YL-ST/477；另於開會前收到分別由新田鄉鄉事委員會和其他區內居民提交的三封呈請信，表示反對上述兩宗申請。根據《城市規劃條例》，由於該些意見均在法定公布期期限之後收到，它們將視為不曾提出。

25. 此時，運輸署下列代表獲邀到席上：

- 陳浩樑先生 — 高級工程師／邊界
- 馮惠筠女士 — 總運輸主任／邊界

簡介和提問部分

26. 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) 擬在申請地點闢設臨時邊境購物中心，並作附屬停車場、食肆、商店及服務行業(快餐店)、辦公室和存放消費物品用途(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不反對這宗申請，並表示申請人須修訂環境評估，以回應其詳細意見。運輸署署長原則上不反對這宗申請，但表示申請人須提供擬議的指定穿梭巴士和免費穿梭巴士服務的進一步詳情。此外，渠務署總工程師／新界北原則上不反對這宗申請，但要求申請人提交修訂的排水影響評估，以回應其詳細意見。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) 在法定公布期的首三個星期內，當局共接獲 211 份公眾意見書，其中 195 份表示支持，餘下的 16 份表示反對。表示支持的意見書由個別人士提交，主要理由是：可應付元朗、上水及邊境地區對購物設施的殷切需求；促進經濟增長；改善當區環境，並創造就業機會；支援本地工業和本地品牌；善用土地；減少對區內居民的干擾；紓減元朗及上水區內現時行人擠迫和車輛交通的問題。表示反對的意見書由新田鄉鄉事委員會、一名鄉議局議員、長春社、創建香港、兩名元朗區議員和 10 名個別人士提交。主要意見是：擬議的發展會對生態、噪音、行人和車輛交通、保安、衛生、排水和排污方面造成負面影響；附近居民的居住環境會受影響；在擬議發展內售賣的貨品恐會不受規管；擬議發展與「其他指定用途」註明「服務區」地帶的規劃意向

不相符；批准這宗申請會為該區的同類申請立下不良先例；擬議發展會使區內水貨活動的問題惡化；

- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署認為擬議用途可予容忍三年。申請地點現時未有進行永久發展的建議，以臨時性質批准目前這宗申請，為期三年，不會妨礙落實該地點作為「其他指定用途」註明「服務區」地帶的長遠規劃意向。申請地點位於接近落馬洲邊境區的策略位置，擬議發展與四周的地區並非不相協調，其四周地區主要為停車場、鄉郊式工場、露天貯物場／貨倉和村屋佔用。雖然申請地點位於濕地緩衝區內，但遠離后海灣區的漁塘／濕地，而擬議發展相當不可能對位於其範圍外的濕地保育區的生態價值造成重大負面影響。申請人進行的各項技術評估已確定，擬議發展不會對四周地區造成負面的影響。相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見，而他們所關注的技術問題，可通過施加相關的規劃許可附帶條件予以處理。在申請地點先前有六宗獲批准主要作臨時用途的申請，而批准這宗申請，與小組委員會先前批准申請地點作臨時用途的決定一致。關於表示反對的公眾意見書，上述的評估也適用。

27. 一名委員詢問，申請人有否提供資料，以顯示擬議的臨時邊境購物中心(下稱「購物中心」)所售賣貨物的種類和檔次，以及訪客在該處逗留的平均時間。粉嶺、上水及元朗東規劃專員錢敏儀女士說，由於擬議的購物中心旨在協助新市鎮內受歡迎的傳統遊客購物區紓減所承受的壓力，出售的貨品種類和檔次與目前購物區的出售物品相同。此外，據申請人表示，約 50% 零售店會指定售賣在香港設計和製造的「港產」製品，以便支持本地工業和本地產品。關於旅客在購物中心的逗留時間，申請人並無提供具體資料。不過，根據交通影響評估，參加本地旅遊巴團的旅客在晚上六至八的時段內到達新田公共運輸交匯處並與團友解散後，可能會被吸引到購物中心。因此，估計該些旅客會逗留二至四小時，直至晚上十一時購物中心關門為止，不過，實際逗留時間會視乎旅客的需要而定。

[邱榮光博士此時到席。]

28. 主席詢問，有否關於旅客到達和離開購物中心的估計高峰時間的資料。運輸署總運輸主任／邊界馮惠筠女士在回應時說，把旅客由內地直接送往購物中心的指定穿梭巴士，首班車會於上午九時三十分開出。至於接駁購物中心和新田公共運輸交匯處的免費穿梭巴士，按交通影響評估建議，巴士服務在周日的營運時間為晚上六時至十時。錢敏儀女士說，根據交通影響評估，約有 50% 訪客會使用申請人提供的上述兩類定期班次服務。來自內地的指定穿梭巴士，首班車於上午九時三十分開出，而返回內地的巴士，首班車於中午十二時開出。至於免費穿梭巴士服務，周日的營運時間為晚上六時至十時，而周末和假日的營運時間為上午十時至中午十二時，以及晚上六時至十時。上述是申請人的初步建議，有待諮詢運輸署後，才會制訂進一步詳情。為回應運輸署對穿梭巴士服務詳情的關注，倘這宗申請獲批准，則擬施加規劃許可附帶條件，要求申請人提交和落實其公共交通服務建議。

29. 同一名委員關注到，倘購物中心售賣高檔次貨品(如珠寶)，可能會產生營運和保安問題。他亦詢問，城規會在評審這宗申請時，會否顧及其他考慮因素，包括申請人雖然聲稱擬議購物中心由一個非牟利基金管理，但購物中心會否為申請人帶來某些延後利益，以及批准這宗申請會否為其他人帶來合理期望，以為申請地點日後應作購物中心之用。主席在回應時說，擬議發展會否涉及申請人的延後利益，以及公眾對申請地點日後用途的看法，並非有效的規劃考慮因素。委員須根據土地用途的適切性和建議對周圍環境可能造成的影響，來考慮這宗申請。錢敏儀女士補充說，申請人並未就會否在購物中心售賣貴重商品提供任何資料，而畢竟所售賣商品的種類，純屬申請人的商業決定。關於擬議購物中心的保安問題，申請人已就所需的保安措施與警務處處長聯絡，並會在申請地點四周豎設圍牆。

30. 一名委員提出下列問題：

- (a) 留意到新田鄉鄉事委員會和區內市民基於交通理由反對這宗申請。就現有的臨時用途和這宗申請擬議的臨時用途，在性質和交通影響方面而言，是否有顯著差別；

- (b) 申請地點位於濕地保育區內。就該用地提出的建議，會否屬於《環境影響評估條例》下的指定工程項目；以及
- (c) 當局在二零一五年八月六日才收到這宗申請。為何會在這麼短時間內提交申請供小組委員會考慮，而在文件第 13.3 段提到的一些技術問題仍未予以處理。

31. 錢敏儀女士在回應時提出下列要點：

- (a) 申請地點現有的臨時用途是作跨境交通服務站(包括公眾停車場、貨櫃裝卸站、貨櫃存放場、貨櫃拖頭／拖架停放場、汽車修理工場、辦公室附連服務行業、員工食堂等)，屬港口後勤的用途，與這宗申請擬議購物中心用途的性質不同。就交通影響而言，擬議的購物中心用途會較現有臨時用途產生更多交通。以每日估計，在周日約有 9 000 名旅客，而在周末和假期約有 12 000 名旅客。在這些旅客中，85% 來自內地，15% 來自本港；
- (b) 申請地點位於濕地緩衝區內，而在《環境影響評估條例》下，有關建議不屬於指定工程項目，因此無須進行環境影響評估。申請人已進行的環境評估涵蓋噪音、排污和排水方面，而評估的結論是，當落實適當的緩解措施後，擬議發展不會對環境造成負面影響；
- (c) 當局在八月收到這宗申請。由於法例規定，所有第 16 條申請須在當局收到申請當日起計兩個月內提交城規會考慮；因此，把申請提交今次會議考慮，乃符合法定要求。為支持這宗申請，申請人已提交各項技術評估，包括環境評估、排水影響評估、交通影響評估，以及供水、排污影響、消防裝置和公用設施方面的技術報告。相關政府部門原則上對這宗申請不表反對或沒有負面意見，並認為擬議發展對四周地區不會造成重大的影響。為回應相關政府部門對公共交通服務建議、排水和環境評估詳情的關

注，當局已建議施加合共 15 項規劃許可附帶條件。

[劉智鵬博士此時暫時離席，而許智文教授此時到席。]

32. 應主席的要求，錢敏儀女士展示了一張圖則，以澄清申請地點是位於濕地緩衝區而非濕地保育區內。自一九九七年起，申請地點已經平整並作臨時用途。漁農自然護理署署長表示，申請地點與西面最近的魚塘和深灣區的濕地相距約 300 米，擬議發展相當不可能對濕地保育區造成重大的生態影響，而申請人無須提交生態影響評估。

33. 一名委員認為，現擬申請的臨時用途乃私營項目，或未能應付社會長遠的需求。該委員問，政府有否任何政策／長遠規劃，以在邊境管制站附近興建永久的邊境購物中心，從而可應付內地訪客的購物需要。主席在回應時表示，這宗申請所涉及的用途只屬臨時性質；當為期三年的規劃許可屆滿後，申請人須就臨時用途的規劃許可提交續期申請，而小組委員會可根據當時的規劃情況考慮是否批准續期。倘臨時用途持續，卻沒有有效的規劃許可，便會被視為違例發展，當局會對其採取執管行動。主席表示，興建規劃完善的永久邊境購物中心，屬於長遠的規劃項目，或可在規劃日後新的發展區時加以考慮。

34. 一名委員問，規劃署曾否在處理這宗申請時要求申請人提交進一步資料，以回應相關政府部門在技術方面的關注事項。錢敏儀女士在回應時表示，申請人在提交申請前，已就進行技術評估的要求和方法，徵詢了相關政府部門的初步意見，以便及早處理技術方面的事項。為支持其申請，申請人已提交多項技術評估和擬議多項緩解措施，以紓減可能造成的影響。例如，申請人在與相關政府部門聯絡後，已建議把購物中心的主入口設在申請地點的東部，該處離現有的住宅羣最遠，冀把對區內居民造成的滋擾降至最低。

35. 鑑於區內居民對擬議發展可能產生的負面交通影響非常關注，另一名委員提問，與申請地點現有的臨時跨境交通服務站相比，擬議購物中心所產生的車輛交通會否大幅增加；就現有運輸車輛與購物中心的擬議穿梭巴士服務而言，兩者的路線

有否分別；以及有否替代用地，以遷置受擬議發展影響的現有用途。

36. 錢敏儀女士表示，申請地點的現有跨境交通車站屬臨時用途，之前已獲城規會批准，為期三年。在申請地點的該項用途可否持續，取決於城規會的規劃許可。錢敏儀女士展示了一張圖則，以說明在申請地點附近有其他獲准的規劃申請，有關用地可作臨時港口後勤用途，例如跨境交通車站、貨櫃裝卸站、貨櫃存放場、貨櫃拖頭／拖架停放場、汽車修理工場等。此外，新田以南有大片土地在牛潭尾分區計劃大綱圖上被劃為「露天貯物」地帶，可提供地方以配合露天貯物和港口後勤用途的需求。

[劉智鵬博士此時返回席上。]

37. 一名委員就擬議發展可能造成的交通影響表示關注。為此，馮惠筠女士回應說，根據交通影響評估，申請人建議提供兩類公共交通服務，即指定穿梭巴士服務和免費穿梭巴士服務，以配合內地和本地訪客所帶來的額外交通需求，從而避免對區內現有公共交通服務造成負面影響。指定穿梭巴士會直接往返福田／皇崗和購物中心，途經落馬洲管制站，所建議的車資與黃巴士的相若；而免費穿梭巴士則會在購物中心和新田公共運輸交匯處之間行走，以便乘客轉乘黃巴士和接駁本地公共交通工具。申請人須就擬提供的穿梭巴士服務，向運輸署提交詳細資料，以便該署考慮。運輸署亦要求申請人所提供的兩類穿梭巴士服務，須因應交通需求的轉變調整服務水平。

38. 就這宗申請的擬議用途和現時申請地點的用途在交通流量上的分別，運輸署高級工程師／邊界陳浩樑先生表示，根據交通影響評估的結果，在申請地點一帶就近落馬洲路和新田村路的兩個路口或會受到擬議發展的影響。就新田村路的路口而言，現時在早上和黃昏兩個繁忙時段，駛離新田村路的車輛數目分別約為每小時 50 和 120 個小客車單位；而在早上和黃昏兩個繁忙時段，駛入新田村路的車輛數目則分別約為每小時 100 和 150 個小客車單位。由於內地旅客通常會在下午／黃昏前往購物中心，預計擬議購物中心對早上繁忙時段的交通不會有重大影響。根據交通影響評估，預計當申請地點的購物中心落成後，在黃昏的繁忙時段，駛離和駛入新田村路的車輛總

數，會分別增至約為每小時 240 和 300 個小客車單位。預計的交通流量仍會處於低水平，擬議發展不會對現有道路交界造成負面交通影響。運輸署認為，交通影響評估的估算和結果可以接受。

39. 就一名委員早前問及為何這宗申請未有處理一些技術事項，但仍及早提交席上考慮，主席回應表示，根據現行機制，當局鼓勵申請人在正式提交申請之前，先與規劃署舉行會議，以便首先解決技術方面的關注事項。據了解，申請人與當局舉行了這些會議，亦與相關政府部門緊密聯繫。秘書補充說，根據《城市規劃條例》，當局須在接獲第 16 條申請的兩個月內，把申請提交城規會考慮。由於當局在二零一五年八月六日接獲這宗申請，因此須在二零一五年十月六日或之前提交小組委員會考慮，而這次會議已是考慮這宗申請的最後一次會議。

商議部分

40. 主席表示，小組委員會在考慮這宗申請時，應着眼於申請地點是否適合進行擬議用途，以及發展計劃本身的優劣。至於申請的用途有否長遠規劃以作永久發展，應該是另外處理的事宜。

41. 一名委員表示，雖然有意見認為需要興建擬議購物中心，以紓緩元朗和北區傳統及熱門的旅客購物區所承受的壓力，但現時或難以批准這項建議。考慮到擬議發展規模巨大，以及申請地點靠近落馬洲邊境管制站和鄰近濕地保育區的策略性位置，關注意見認為，擬議發展或會對周圍地區產生嚴重的交通、排水、景觀和噪音影響。該委員亦表示，建議施加的大量規劃許可附帶條件，以及文件第 13 段所載建議的拒絕理由，似乎意味着擬議發展有不少技術方面的關注事項(包括交通、排水及環境方面的關注事項)，仍未予以令人滿意的處理。或可考慮要求申請人提交更多的資料，以回應相關政府部門和區內人士提出的技術意見，尤以交通方面的意見為然。

42. 主席表示，倘小組委員會認為確實需要興建邊境的購物中心，以協助紓緩傳統及熱門的旅客購物區所承受的壓力，則擬議發展難免要設於邊境管制站附近，因此亦會靠近現有濕地的位置。他進一步表示，申請地點是一塊棕地，在分區計劃大

綱圖上被劃為「其他指定用途」註明「服務區」地帶，其規劃意向是就跨境交通提供服務／設施。委員或須考慮申請地點是否適合用作擬議的邊境購物中心，以及擬議用途是否符合該地帶的規劃意向。

43. 同一名委員重申，原則上不反對擬議用途及把有關棕地用作擬議發展。然而，鑑於擬議發展的規模，以及其鄰近邊境管制站，擬議發展對於區內交通網和區內居民的福祉可能造成的影響，應妥善予以回應。因此，應採取審慎的做法，要求申請人提供進一步資料，以妥善地回應文件第 13 段所載的技術事宜。

44. 主席表示，獲諮詢的相關政府部門對於這宗申請不表反對或沒有負面意見。然而，倘小組委員會認為申請人須提交進一步的資料，以支持其申請，則鑑於相關政府部門已表示技術評估大致上可以接受，因此小組委員會應非常明確地指出，申請人須提交什麼進一步資料。

45. 另一名委員亦與上述委員同樣關注擬議發展可能造成的影響。然而，這名委員認為，申請地點適合用作擬議購物中心，有助紓緩其他新市鎮的熱門購物區所承受的壓力，以及或可為當區社羣創造就業機會。此外，施加大量規劃許可附帶條件，包括訂明履行條件的時限及撤銷許可的條款，應足以回應委員的關注。

46. 主席表示，雖然規劃署在建議對這宗申請施加一些規劃許可附帶條件時已頗為審慎，但一般而言，對於涉及鄉郊地區臨時用途的規劃申請施加大量的規劃許可附帶條件，以盡量減低擬議發展可能造成的影響，這做法並非罕見。就這宗申請而言，與擬議發展的營運相關的規劃許可附帶條件(a)和(g)，是申請人在規劃許可有效期內的任何時間必須履行的。倘上述規劃許可附帶條件不獲履行，會導致規劃許可立即被撤銷。此外，相關政府部門會按其職權範圍，密切監察其他規劃許可附帶條件的履行情況。

47. 一名委員表示，為紓緩其他熱門旅客購物區所承受的壓力，擬議的邊境購物中心必須靠近邊境管制站。申請地點靠近落馬洲邊境管制站，並遠離鄉村羣，是合適的地點。由於內地

旅客會直接穿梭有關管制站／新田公共運輸交匯處和購物中心之間，相關安排有助把區內公共交通服務可能受到的影響降至最低，並避免對附近的居民造成滋擾。此外，當局會施加相關規劃許可附帶條件，並由相關政府部門予以執行。因此，該委員認為，可給予申請人機會以落實建議，而臨時許可為期三年；其後視乎當時的情況，可能無需再作擬議發展。

48. 另一名委員亦持相同意見，認為擬議的臨時用途可予容忍三年，因考慮到申請地點適合作擬議用途，並有大量規劃許可附帶條件，其內容頗為具體明確，足以回應技術方面的關注。該委員亦指出，擬議發展可能產生的交通影響乃屬重要事項，應予密切監察。另有三名委員表示同意其意見，並認為這宗申請可予批准。

49. 一名委員留意到，購物中心的旅客將無須橫過有關路口，因為他們會乘坐旅遊巴／穿梭巴士前往邊境管制站／新田公共運輸交匯處。

50. 一名委員關注擬議購物中心或會變成「水貨客」的另一個熱門購物區，導致區內交通情況進一步惡化。主席表示，為應對水貨活動可能產生的交通問題，當局應持續加以監察，確保申請人所提供的公共交通服務，足以回應有關問題。

51. 基於上述討論，主席總結表示，大多數委員均認為這宗申請的擬議用途可暫予容忍三年。倘申請人日後就規劃許可提出續期申請，小組委員會便會視乎當時的情況，按個別因素加以考慮。委員表示同意。

52. 委員繼而審閱文件第 13.2 段所載的規劃許可附帶條件擬稿。運輸署總工程師／交通工程(新界西)蕭健民先生建議把文件(只有英文本)第 27 頁所載，關於公共交通服務落實時間的指引性質條款(p)項，改以規劃許可附帶條件施行。他表示，須配合擬議發展的啟用時間落實公共交通服務的建議，並在規劃許可有效期內持續維持服務。

53. 委員同意上述建議，並認為須就不履行該項附帶條件而施加撤銷規劃許可的條款，情況就如這宗申請的規劃許可附帶條件(a)及(g)項。

54. 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，至二零一八年九月十八日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上十一時至翌日上午八時在申請地點進行作業；
- (b) 如申請人所建議，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年三月十八日或之前)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；
- (c) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年三月十八日或之前)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；
- (d) 就上文(c)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一六年六月十八日或之前)落實滅火水源和消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (e) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年三月十八日或之前)提交修訂的排水影響評估，而有關評估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九個月內(即在二零一六年六月十八日或之前)落實修訂的排水影響評估所確認的緩解措施，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (g) 就上文(f)項條件而言，在規劃許可有效期內，必須持續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六個月內(即在二零一六年三月十八日或之前)提交修訂的環境影響評估，而有關評估必須符合環境保護署署長或城規會的要求；

- (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(即在二零一六年六月十八日或之前)落實修訂的環境影響評估所確認的緩解措施，而有關情況必須符合環境保護署署長或城規會的要求；
- (j) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年三月十八日或之前)提交美化環境和保育樹木建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (k) 就上文(j)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一六年六月十八日或之前)落實美化環境和保育樹木建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (l) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年三月十八日或之前)提交泊車位分布圖和公共交通服務建議，而有關圖則和建議必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (m) 就上文(l)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一六年六月十八日或之前)落實泊車位分布圖和公共交通服務建議，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (n) 就上文(m)項條件而言，必須配合擬議發展的啟用時間落實公共交通服務建議，並在規劃許可有效期內持續維持服務；
- (o) 按交通影響評估的建議，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年三月十八日或之前)提交東永安路路口的改善建議，以及新田公共運輸交匯處的改建工程建議，而有關建議必須符合運輸署署長和路政署署長或城規會的要求；
- (p) 就上文(o)項條件而言，按交通影響評估的建議，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一六年六月十八日或之前)落實東永安路路口的改善建議，

以及新田公共運輸交匯處的改建工程建議，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；

- (q) 倘在規劃許可有效期內沒有履行上述規劃許可附帶條件(a)、(g)及(n)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；以及
- (r) 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)、(h)、(i)、(j)、(k)、(l)、(m)、(o)或(p)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

55. 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涵蓋的發展／用途及構築物，並不表示當局會容忍現於申請地點但非這宗申請所涵蓋的其他發展／用途及構築物。申請人必須立即行動，終止該些未獲規劃許可的發展／用途，並拆卸該些未獲規劃許可的構築物；
- (b) 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出展開工程同意書；或者相關工程倘屬小型工程監管制度的規管範圍，則申請人須確保遵從《建築物(小型工程)規例》的簡化規定；
- (c) 留意地政總署元朗地政專員的意見，申請地點包括政府土地和以集體政府租契持有的舊批農地。根據有關租契，事先未獲政府批准，不得搭建任何構築物。申請地點內的政府土地部分獲短期租約第2791號所涵蓋，其用途是「臨時過境交通服務站(包括公眾停車場、貨櫃裝卸站、貨櫃存放場、貨櫃拖頭／拖架停放場、汽車修理工場、辦公室)及其附屬服務(包括處理貨櫃貨運出入、貨車進出)及附設員工食堂」。政府沒有批准可佔用申請地點所包括

的其餘政府土地。事先未經政府批准而佔用政府土地的行為，不應予以鼓勵。申請地點可經私人土地和政府土地接達新田村路和東永安路，元朗地政處不會為涉及的政府土地進行維修保養工程，亦不保證給予通行權。倘這宗申請獲予批准，有關地段的擁有人須向元朗地政處提出申請，以獲准在申請地點搭建構築物，或把有關的違例情況納入規範。此外，申請人須把屬政府土地的部分從申請地點剔出，或在實際佔用該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，但不保證有關申請(包括批予政府土地)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；

- (d) 留意路政署總工程師／新界西的意見，東永安路的士站的設計及建造，必須符合運輸署和路政署的現行標準；
- (e) 留意消防處處長的意見，所關設的緊急車輛通道，必須符合《2011年建築物消防安全守則》。消防處在收到屋宇署轉介正式提交的建築圖則後，會制訂詳細的消防安全規定。根據所提交的資料，並按照現行的《最低限度之消防裝置及設備守則》，預期須為累計樓面面積超逾230平方米的擬設商店，設置自動灑水系統。此外，申請人須澄清是否(a)每間擬設商店(限為230平方米)均可視為獨立的建築物，並已獲屋宇署同意；以及(b)根據《2011年建築物消防安全守則》，擬設的商店羣可視為一幢單層建築物；
- (f) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，申請人須根據《建築物條例》，委聘一名認可人士和一名註冊結構工程師，向建築事務監督提交擬議建築物和建築工程的相關圖則，以事先獲得批准。申請人正式提交建築圖則時，屋宇署會詳細查核有關的圖則；

- (g) 留意路政署鐵路拓展處總工程師／鐵路拓展 2-2 的意見，申請地點有部分地方可能位於就北環線預留的鐵路線範圍內。雖然當局仍在檢討擬議北環線的施工計劃及走線，當動工興建擬議的北環線時，申請人或須遷離預留的鐵路線範圍；
- (h) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，申請人須遞交修訂的排水影響評估，回應他所提出的意見(詳載於文件附錄 III-3)。申請人須確保現時所有流徑均可妥為截流和保養，不會增加毗鄰地區的水浸風險。申請人須留意，擬議的排水建議／工程和地盤範圍，不可侵進申請人管轄範圍以外的地方。該區目前沒有由渠務署總工程師／新界北負責保養的公共污水渠可供接駁。申請人須就有關污水排放及處理的事宜，取得污水收集基礎設施規劃當局，亦即環境保護署署長(下稱「環保署署長」)的同意。規劃綱領所夾附的排污影響評估須完全符合環保署署長的要求，而渠務署總工程師／新界北在文件附錄 III-3 就所提交的排污影響評估而詳述的意見，仍須徵得環保署署長的意見和同意。此外，申請人須就申請地點邊界範圍以外的所有擬議排水工程諮詢元朗地政專員，以確保申請地點日後排水得以暢順。申請人須自費建造和保養所有擬議的排水設施，並確保申請地點所有排水設施持續得到妥善的維修保養；
- (i) 留意警務處處長的意見，倘未領有所需的酒牌，不得在擬議發展內飲用酒類飲品；
- (j) 留意食物環境衛生署(下稱「食環署」)署長的意見，食環署的設施不得受到影響，而有關工程不得對周圍的環境造成干擾。此外，倘向公眾提供任何類別的食物業務，須領有食環署發出的適當食物業牌照；
- (k) 留意水務署總工程師／建設的意見，現有水管會受到影響。倘水管受擬議發展影響而須進行任何改道工程，所需費用須由有關的發展商承擔。倘無法把

申請地點內受影響的水管改道，則須把由水管中線起計 1.5 米範圍內的地方劃為水務署的水務專用範圍。在水務專用範圍內不得搭建構築物，亦不得作貯物用途。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，乘車進出該範圍，以便按照水務監督的規定或授權，鋪設、修理和保養橫跨或穿越該範圍或埋置其地底的水管及所有其他水務設施。倘申請地點及其附近的公共水管爆裂或滲漏而造成任何損害，不論有關損害如何造成，政府概不負責；

- (1) 留意機電工程署署長的意見，申請地點附近的青山公路——洲頭段沿路有一條高壓煤氣輸送管，申請人已確認擬設商店與上述煤氣輸送管有 30 米的後移距離。不過，申請人須與香港中華煤氣有限公司保持聯絡／加以協調，以確定擬議施工範圍附近現有或擬鋪設的氣體喉管走線／氣體裝置地點的確實位置；倘需在擬議發展的設計及施工階段進行挖掘工程，更要確定最少須從氣體喉管／氣體裝置後移的距離。申請人亦須留意由機電工程署發出的《避免氣體喉管構成危險工作守則》所訂的要求；
- (m) 留意保安局局長的意見，須提醒申請人回應公眾對區內交通量可能大增的關注，並特別留意附近的交通安排，盡量減少干擾各管制站(即落馬洲和落馬洲支線管制站)的運作，以及對其他過境旅客的滋擾(如有的話)；
- (n) 遵守由環保署發出的最新《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，盡量減少對附近地區的環境可能造成的影響；以及
- (o) 留意漁農自然護理署署長的意見，申請人須落實在申請書內所承諾的各項措施(包括但不限於沿申請地點邊界設置圍欄和栽種園景植物，避免設置泛光燈或過度照明，以及妥為收集污水作場外排外)，以避免場外滋擾和對附近地方造成眩光及水污染。

[主席多謝粉嶺、上水及元朗東規劃專員錢敏儀女士、運輸署的代表陳浩樑先生和馮惠筠女士出席會議，解答委員的提問。他們此時離席。]

[休會五分鐘。]

[主席此時離席，而鄒桂昌教授此時暫離會議。]

[符展成先生和黎慧雯女士此時返回席上。]

議程項目 9

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-ST/477 擬在劃為「其他指定用途」註明「服務區」地帶的元朗新田第 99 約地段第 661 號 C 分段餘段、第 669 號餘段、第 674 號餘段(部分)及第 733 號餘段(部分)和毗連政府土地經營食肆、娛樂場所和商店及服務行業，並略為放寬建築物高度限制及進行挖土工程(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-ST/477 號)

56. 由於主席已離席，委員同意副主席應接手主持會議。

57. 秘書報告，這宗申請由恒基兆業地產有限公司(下稱「恒基公司」)的附屬公司旋高發展有限公司提交，而領賢規劃顧問有限公司(下稱「領賢公司」)、艾奕康有限公司(下稱「艾奕康公司」)及英環香港有限公司(下稱「英環公司」)為擔任申請人顧問的其中三家公司。以下委員已就此議項申報利益：

符展成先生 — 現時與恒基公司、領賢公司、艾奕康公司和英環公司有業務往來

黎慧雯女士 — 現時與恒基公司、艾奕康公司和英環公司有業務往來

- 黃仕進教授 — 為香港大學職員，而該大學曾接受恒基公司主席家屬的捐贈；現時與艾奕康公司有業務往來；並為香港大學土木工程學系講座教授及系主任，而該學系的一些活動曾獲艾奕康公司贊助
- 梁慶豐先生 — 為香港大學的職員，該大學曾接受恒基公司主席家屬的捐贈
- 鄒桂昌教授 — 為香港中文大學的職員，該大學曾接受恒基公司主席家屬的捐贈
- 邱榮光博士 — 為一個非政府機構的幹事，該機構曾接受恒基公司的捐贈
- 李美辰女士 — 為香港活力都會協會秘書長，該協會曾接受恒基公司的捐贈
- 袁家達先生 — 為香港藝術中心監督團成員，該中心曾接受恒基公司執行董事的捐贈

58. 小組委員會備悉，梁先生因事未能出席會議。由於申請人已要求延期考慮這宗申請，小組委員會同意，符先生、黎女士、黃教授、鄒教授、邱博士、李女士和袁先生可留在席上。

59. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一五年八月三十一日要求延期兩個月考慮這宗申請，讓其有時間就水務署和運輸署的意見擬備回應。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

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

議程項目 10

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-NSW/243 擬在劃為「未決定用途」地帶的元朗南生圍
小商新村第 115 約前小商新村公立學校
關設臨時康體文娛場所(文娛中心)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-NSW/243 號)

簡介和提問部分

61. 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) 擬關設臨時康體文娛場所(文娛中心)，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。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局並無接獲公眾意見，元朗民政事務專員亦無接獲區內人士的意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署對申請不表反對。擬議用途與小商新村周圍的住宅羣及附近住宅發展項目互相協調，亦可滿足當區對康體文娛設施的部分需求。使用該空置校舍不會涉及任何建築、地盤平整、填土及挖土工程，亦不會涉及砍伐樹木，因此不大可能對附近地方的環境造成負面影響。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見，亦沒有接獲公眾意見。

62. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

63. 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，至二零一八年九月十八日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期一至六下午八時至翌日上午九時在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日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，不得有車輛以倒車方式進出申請地點；
- (d) 在規劃許可有效期內，必須維修保養申請地點的現有排水設施，使之時刻保持良好狀況；
- (e) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年三月十八日或之前)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；
- (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(即在二零一六年六月十八日或之前)設置消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (g) 倘在規劃許可有效期內沒有履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(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
- (h) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(e)或(f)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

64. 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，申請人須勸諭駕車進出申請地點的司機小心慢駛，尤以區內道路上有迎面車輛時為然；
- (b) 留意路政署鐵路拓展處總工程師／鐵路拓展 2-2 的意見，申請地點位於西鐵鐵路路線保護範圍內，因此申請人須就擬議發展的所有細節徵詢香港鐵路有限公司(下稱「港鐵公司」)的意見，並須符合港鐵公司所訂定西鐵日後的建造、運作、維修保養和安全規定；
- (c) 留意路政署總工程師／新界西的意見，路政署不會／無須負責維修保養連接申請地點和小商路的任何現有車輛通道；
- (d) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，申請人須在渠務署人員視察現有的排水設施時，提供已註明現有排水設施位置／安排的簡略圖則(只顯示雨水排放設施便可)，以供參考；以及
- (e) 留意消防處處長的意見，消防處在收到正式提交的建築圖則或由發牌當局轉介有關申請後，便會制定詳細的消防安全規定。」

議程項目 11

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-NTM/325 擬在劃為「康樂」地帶的元朗牛潭尾
第 104 約地段第 795 號(部分)、
第 796 號(部分)、第 797 號(部分)、
第 800 號(部分)及第 4187 號餘段(部分)
臨時露天存放新車(只限私家車)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-NTM/325 號)

65. 秘書報告，這宗申請由恒基兆業地產有限公司(下稱「恒基公司」)的附屬公司中傑投資有限公司提交。以下委員已就此議項申報利益：

符展成先生]	現時與恒基公司有業務往來
黎慧雯女士]	
黃仕進教授]	為香港大學職員，該大學曾接受恒基公司主席一名家屬的捐贈
梁慶豐先生]	
鄒桂昌教授	—	為香港中文大學職員，該大學曾接受恒基公司主席一名家屬的捐贈
邱榮光博士	—	為一個非政府機構的幹事，該機構曾接受恒基公司的捐贈
李美辰女士	—	為香港活力都會協會秘書長，該協會曾接受恒基公司的贊助
袁家達先生	—	為香港藝術中心監督團成員，該中心曾接受恒基公司執行董事的捐贈

66. 小組委員會備悉，梁先生因事未能出席會議，而鄒教授則已暫時離席。由於符先生和黎女士涉及直接利益，小組委員會同意請他們就此議項暫時離席。小組委員會亦備悉，黃教授、邱博士、李女士和袁先生涉及的利益屬間接利益，因此同意他們可留在席上。

[符展成先生和黎慧雯女士此時暫時離席。]

簡介和提問部分

67. 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) 擬議的臨時露天存放新車(只限私家車)用途，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點附近有易受影響用途，而且預計會造成環境滋擾。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)對這宗申請表示關注，因為申請人只建議緩解河道的污染，但沒有提供任何資料，以說明該半天然河道和沼澤的生態價值，以及擬議用途可能造成的生態影響。漁護署署長質疑擬議緩解措施的效用。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有所保留，因為申請地點位於鄉郊景觀特色地區和「工業(丁類)」地帶的接壤處，擬議發展與現有鄉郊景觀特色並非完全協調，預計對現有鄉郊景觀特色會產生負面影響。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境認為，批准這宗申請會為同類申請立下不良先例。

[邱榮光博士此時暫時離席。]

- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會接獲 37 份提出反對的意見書，分別由創建香港有限公司及 36 名個別人士提交，反對的理由主要是：把土地資源作擬議露天存放場之用不符成本效益；並未充分評估擴展「工業(丁類)」地帶可能產生的影響；擬議發展會對現有道路網絡構成額外的負擔，令交通流量增加，影響空氣質素和居民的健康；擬議發展不符合「康樂」地帶的規劃意向，會為同類申請立下不良先例；該處涉嫌有「先破壞，後建設」的情況，因此樹木或會遭非法砍伐；以及一旦有關土地獲准進行發展，要把現有土地作更適合的用途會更為困難；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署不支持這宗申請。擬議露天貯物用途不符合「康樂」地帶的規劃意向，該地帶主要是進行康樂發展，為市民提供所需設施。申請書內沒有提供充

分的規劃理據，以支持偏離此規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然。環保署署長不支持這宗申請。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境和漁護署署長對這宗申請有所保留／關注。這宗申請並不符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E，因為該地點先前並未就露天貯物用途獲批許可；有政府部門提出負面意見；以及申請人並未提交任何技術評估／建議，以證明擬議用途不會對周圍地區造成負面的生態、環境和景觀影響。批准這宗申請會立下不良先例，並鼓勵其他人提出在有關「康樂」地帶內進行同類發展的申請。倘批准此等同類申請，累積影響所及，會導致該區的整體環境質素下降。

68. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

69. 小組委員會備悉規劃署不支持這宗申請。委員繼而審閱文件第 13.1 段所載的拒絕理由。經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請。有關理由如下：

- 「(a) 擬議發展不符合「康樂」地帶的規劃意向，該地帶主要是進行康樂發展，為市民提供所需設施。申請書內沒有提供充分的規劃理據，以支持偏離此規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (b) 擬議發展不符合有關露天貯物及港口後勤用途申請的城市規劃委員會規劃指引編號 13E，因為該地點先前並未獲批許可；有區內人士提出反對；以及有政府部門在環境和景觀方面提出負面意見。此外，擬議發展會對周圍地區的環境和景觀造成負面影響；以及
- (c) 批准這宗申請會為「康樂」地帶內的同類申請立下不良先例。倘這種申請獲得批准，累積影響所及，會導致該區的整體環境質素下降。」

[關偉昌先生此時暫時離席；符展成先生和黎慧雯女士此時返回席上。]

議程項目 12

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-NTM/326 在劃為「露天貯物」地帶的元朗牛潭尾古洞路第 102 約地段第 2790 號(部分)、第 2798 號餘段(部分)、第 2799 號(部分)、第 2800 號及第 2801 號和毗連政府土地關設臨時貨櫃車停車場連附屬設施(包括地盤辦公室及員工休息室)(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-NTM/326 號)

70. 小組委員會備悉，申請人的代理人在二零一五年九月十四日要求延期兩個月考慮這宗申請，讓其有時間準備進一步資料，以回應運輸署所提出的交通事宜。這是申請人首次要求延期。

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

議程項目 13

第 16 條申請

[公開會議(只限簡介和提問部分)]

A/FSS/234 擬在劃為「工業」地帶的上水寶運路 21 號
經營食肆、辦公室和商店及服務行業
(只限設於經大規模改建的現有建築物內)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/FSS/234B 號)

72. 秘書報告，這宗申請由 **Grand Return Investments Limited** 提交，而弘達交通顧問有限公司(下稱「弘達公司」)及創智建築師有限公司(下稱「創智公司」)為擔任申請人顧問的其中兩家公司。符展成先生已就此議項申報利益，因為他現時與弘達公司和創智公司有業務往來。小組委員會備悉符先生沒有參與這宗申請，因此同意他可留在席上。

簡介和提問部分

73. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東何幹忠先生借助投影片簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬經營的食肆、辦公室和商店及服務行業(只限設於經大規模改建的現有建築物內)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，收到的意見書共八份，分別來自北區區議員、上水鄉鄉公所及粉嶺區鄉事委員會，其中三份表示對申請沒有意見，其餘五份則反對這宗申請，理由主要是擬議發展會使寶運路的交通量增加，導致交通擠塞的問題進一步惡化，而且行人流量增加會為附近的上水鄉帶來治安問題；以及

[鄒桂昌教授及邱榮光博士此時返回席上。]

- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 12 段的評估，規劃署不反對這宗申請。把現有建築物大規模改建作經營食肆、辦公室和商店及服務行業用途的建議，與周邊的土地用途並非不相協調，而且可為工業區內的工人及附近居民提供更便利的服務。這宗申請提出修訂先前獲批的申請編號為 A/FSS/208 的計劃，而擬議的用途可為該區的現有及未來人口提供配套設施。從消防安全、排污、景觀、氣體安全及環境衛生角度而言，相關政府部門對這宗申請沒有意見或不表反對。針對運輸署署長提出的關注事項，建議加入規劃許可附帶條件，規定申請人須提交最新的交通調查報告及訂明有關泊車及上落客貨設施的詳細安排。這宗申請大致符合城市規劃委員會規劃指引編號 25D 所載的評審準則。關於公眾提出的意見，申請人已提交技術評估報告，亦已確定擬議的大規模改建不會有嚴重的負面影響。為免妨礙落實當局將為申請地點訂定的長遠規劃意向，這宗申請獲批的有效期應以有關樓宇的壽命為限。

74. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

75. 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九月十八日止；除非在該日期前，所批准的發展已展開或有關許可已續期，否則有關許可會於該日期後停止生效。規劃許可須附加下列條件：

- 「(a) 提交並落實美化環境建議，而有關建議和落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (b) 提交並落實消防裝置和滅火水源建議，而有關建議和落實情況必須符合消防處處長或城規會的要求；

- (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；
- (d) 設計並提供泊車和上落客貨設施，而有關情況須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (e) 提交經修訂的交通評估報告，而有關報告須符合運輸署署長或城規會要求；以及
- (f) 落實在交通評估報告中提出的交通問題緩解措施，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求。」

76. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- 「(a) 有關許可的有效期以有關大廈的壽命為限，日後一旦進行重建，申請地點便須符合重建時有效的分區計劃大綱圖對有關的用途地帶和發展所定的限制，而屆時的限制未必與現時有關大廈的限制相同；
- (b) 向地政總署北區地政專員申請修訂契約／豁免書，准予進行申請的用途；
- (c) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西以下的意見：
 - (i) 申請人若擬在申請地點進行任何建築工程，必須先取得屋宇署的批准和同意，否則有關工程即屬違例建築工程。申請人須按《建築物條例》的規定，委聘認可人士統籌擬議的建築工程；
 - (ii) 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；

- (iii) 倘這宗申請提出的用途須申領牌照，申請人須留意，申請地點內任何擬作有關用途的現有構築物必須符合建築物安全規定及發牌當局可能施加的其他相關規定；以及
 - (iv) 該署會在申請人提交建築圖則的階段根據《建築物條例》給予詳細意見；
- (d) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，即項目倡議者須按排污影響評估第 5.1.1.3 項所訂，負責擬議改善工程的設計和建造，並承擔有關費用；
- (e) 留意消防處處長的意見：
- (i) 消防處收到申請人正式提交的建築圖則後，便會制定詳細的消防安全規定；
 - (ii) 申請人須遵守由屋宇署執行的《2011 年建築物消防安全守則》D 部第 6 章所載有關緊急車輛通道的規定；以及
- (f) 留意食物及環境衛生署署長(下稱「食環署署長」)的意見：
- (i) 擬議的食肆必須取得由食環署署長發出的有效食物業牌照。申請人須留意根據《公眾衛生及市政條例》(第 132 章)第 56 條訂立的《食物業規例》；
 - (ii) 該食肆的營運不得對周遭環境構成滋擾；以及
 - (iii) 擬議食肆所產生的垃圾屬於行業廢物，申請地點的管理者或擁有人須自費清除或處理該等垃圾。」

議程項目 14
第 16 條申請

[公開會議]

A/FSS/241

擬在劃為「工業」地帶的上水彩園路 9 號
經營食肆、辦公室和商店及服務行業
(只限設於經大規模改建的現有建築物內)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/FSS/241 號)

77. 秘書報告，這宗申請是由蘇花地產有限公司提交，而馬梁建築師事務所(香港)有限公司(下稱「馬梁公司」)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。下列委員已就此議項申報利益：

- | | | |
|-----------------------------|---|------------------------|
| 符展成先生 | — | 目前與英環公司有業務往來 |
| 黎慧雯女士 | — | 目前與馬梁公司和英環公司有業務往來 |
| 民政事務總署
總工程師(工程)
關偉昌先生 | — | 馬梁公司是民政事務總署一份顧問合約的顧問公司 |

78. 由於申請人要求城規會延期考慮這宗申請，而且符先生、黎女士和關先生沒有參與這宗申請，小組委員會同意他們可留在席上。

79. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一五年九月一日要求城規會延期兩個月才考慮這宗申請，以便有時間準備進一步的資料，回應相關政府部門所提出的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

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

提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，小組委員會已給其兩個月時間準備所要提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

議程項目 15

第 16 條申請

[公開會議]

A/FSS/242

在劃為「政府、機構或社區」地帶的粉嶺蓬瀛仙館第 51 約地段第 5174 號(部分)及毗連政府土地闢設靈灰安置所
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/FSS/242 號)

81. 秘書報告，這宗申請是由蓬瀛仙館提交，而英環香港有限公司(下稱「英環公司」)為擔任申請人顧問的其中一家公司。符展成先生和黎慧雯女士已就此議項申報利益，因為他們目前與英環公司有業務往來。由於申請人要求延期考慮這宗申請，而且符先生和黎女士沒有參與這宗申請，小組委員會同意他們可留在席上。

82. 小組委員會備悉，申請人於二零一五年八月二十八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的資料，回應相關政府部門所提出的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

83. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計兩個月內提交小組委員會考慮。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 16

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/KTN/18 在劃為「其他指定用途」註明「美化市容地帶」、
「其他指定用途」註明「商貿及科技園」地帶及
顯示為「道路」的上水燕崗第 92 約
地段第 879 號 A 分段餘段、
第 879 號 B 分段餘段(部分)及第 880 號 C 分段餘段
和毗連政府土地
闢設臨時旅遊巴士及貨櫃車拖架停放場
連附屬汽車修理工場(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/KTN/18 號)

簡介和提問部分

84. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東吳曙斌先生簡介
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) 臨時旅遊巴士及貨櫃車拖架停放場連附屬汽車修理工場，為期三年；

[邱榮光博士此時暫時離席。]

- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點附近有住用構築物。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) 在法定公布期的首三個星期內，收到的公眾意見書有一份，是由一名北區區議員所提交，表示支持這宗申請；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旅遊巴士及貨櫃車拖架停放場連附屬汽車修理工場可予容忍三年。這宗申請僅作臨時用途，不會妨礙落實長遠的規劃意向。申請的用途與現有四周的土地用途並非不協調，而且不大可能對四周地區造成重大的不良影響。這宗申請大致符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E，因為申請所在地方先前曾獲批規劃許可，而申請人已履行最近獲批那宗申請的所有規劃許可附帶條件。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。雖然環保署署長不支持這宗申請，但過去三年並無接獲有關的環境投訴。為回應環保署署長所關注的環境問題，規劃署建議在規劃許可加入相關的附帶條件，以限制作業時間，並規定要維修保養有關通道，以及實施停泊及上落客貨安排。

85. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

86. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這宗申請的規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一八年九月十八日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於下午六時至上午九時之間在申請地點進行夜間作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；
- (c) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，保養申請地點內的車輛通道，並實施停泊及上落客貨安排；
- (d) 在規劃許可有效期內，申請地點內現有的排水設施須妥為保養，倘發現這些設施有不足或欠妥，須作出補救；

- (e) 在批給規劃許可之日起計的三個月內(即在二零一五年十二月十八日或之前)提交先前就編號 A/NE-KTN/149 的規劃申請在申請地點設置的現有排水設施的狀況記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年三月十八日或之前)，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；
- (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(即在二零一六年六月十八日或之前)，落實消防裝置和滅火水源建議，而落實情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年三月十八日或之前)，落實已獲接納的保護樹木及美化環境建議，而落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (i) 如在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(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) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(e)、(f)、(g)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。」

87. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- 「(a) 與申請地點的相關擁有人解決這項發展所涉及的任何土地問題；
- (b) 有關的規劃許可是批給所申請的用途／發展。停泊和停放拖頭、私家車輛、貨車和小型貨車這些現時

存在於申請地點但不屬於有關申請涵蓋範圍的用途／發展並不獲容許。申請人須立即採取行動，中止這些不在規劃許可涵蓋範圍內的用途／發展；

(c) 留意北區地政專員以下的意見：

- (i) 實際的佔用面積大於申請地點。毗連的第 92 約地段第 903 及 904 號，以及毗連的第 92 約地段第 879 號 B 分段第 1 小分段和地段第 905 號的部分地方都被佔用。此外，在申請地點以外的毗連政府土地也在沒有獲批短期租約或牌照的情況下被違例佔用。再者，申請所涉的地段、毗連的第 92 約地段第 904 及 905 號、短期租約第 1271 號所涵蓋的政府土地，以及並無獲批短期租約或牌照的毗連政府土地，均建有未經北區地政處事先批准的違例構築物。上述構築物的總覆蓋面積，大於短期豁免書第 1413 號所准許的最大上蓋面積、短期租約第 1271 號所准許的最大有蓋面積，以及這宗規劃申請所述的有蓋面積。根據有關租約、短期豁免書第 1413 號及短期租約第 1271 號，這些違例構築物是不能接受的。北區地政處保留對這些違例情況採取執法行動的權利；以及
- (ii) 倘這宗規劃申請獲得批准，有關地段的擁有人須向北區地政處申請修改短期豁免書第 1413 號，把違例情況納入規範，並把所有實際佔用地方(包括第 92 約地段第 879 號 B 分段第 1 小分段、地段第 903、904 及 905 號)納入涵蓋範圍。有關的租戶亦須向北區地政處申請修改短期租約第 1271 號，把違例情況納入規範，並把所有實際佔用地方(包括所佔用的毗連政府土地)納入涵蓋範圍。政府會以業主身分考慮上述所有申請。然而，須注意的是，北區地政處倘接獲有關申請，會在不損害上述執法行動的原則下處理有關申請，並且不保證有關申請必獲批准。倘有關

申請獲得批准，將會附加北區地政處認為合適的條款和條件，包括繳付豁免書費用／租金和行政費用；

(d) 留意運輸署署長以下的意見：

(i) 通往申請地點的區內小徑並非由運輸署負責管理。申請人須與有關的地政和維修保養當局釐清該區內小徑所在土地的類別，以及其管理和維修保養責任誰屬；

(ii) 申請地點部分範圍侵入《古洞北分區計劃大綱核准圖編號 S/KTN/2》上顯示為「道路」的地方。為使日後可能進行的道路改善工程得以進行，在顯示為「道路」的地方不得興建任何構築物；以及

(iii) 申請地點落入新界東北新發展區的研究範圍，申請人須徵詢土木工程拓展署的意見；

(e) 留意路政署總工程師／新界東的意見，即連接有關地段與青山公路古洞段的車輛通道並非由該署負責維修保養；

(f) 留意土木工程拓展署新界東拓展處處長的意見，即申請地點位於古洞北新發展區工程餘下項目的範圍內，有關工程預計於二零二三年展開，在進行發展時將收回有關土地，該處的構築物或會清拆，以便日後進行發展；

(g) 留意水務署總工程師／建設以下的意見：

(i) 為向發展項目供應食水，申請人或須把該項目的內部供水系統伸延，以接駁至最接近而合適的政府水管。申請人須解決與供水相關的任何土地問題(例如私人地段問題)，並須負責私人地段內的內部供水系統的建造、運

作及維修保養，而有關情況必須符合水務署所訂標準；以及

- (ii) 申請地點位於抽洪集水區內；
- (h) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西以下的意見：
- (i) 根據《建築物條例》，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，即屬違例構築物，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／開放式棚架作臨時建築物)，必須先取得屋宇署的批准和同意，否則有關工程即屬違例建築工程。申請人須按照《建築物條例》的規定，委聘一名認可人士統籌擬議的建築工程；
 - (iii) 對於在已批租土地上搭建的違例建築物，如有需要，屋宇署可根據其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) 臨時改裝作地盤辦公室／貯物室／休息室／廁所的貨櫃會被視為臨時建築物，須受《建築物(規劃)規例》第 VII 部規管；
 - (v) 就上文第(ii)項而言，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；
 - (vi) 倘申請地點並非緊連一條至少闊 4.5 米的指明街道，其准許的發展密度須在提交建築圖

則階段根據《建築物(規劃)規例》第 19(3) 條釐定；以及

(vii) 在提交建築圖則階段，屋宇署會按《建築物條例》提出詳細意見；

(i) 留意消防處處長以下的意見：

(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 章的規定；以及

(ii) 消防處收到申請人正式提交的建築圖則後，便會訂定詳細的消防規定；以及

(j) 遵行環保署發出的最新《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》所載的紓減環境影響措施，以盡量減低對鄰近地區的環境可能造成的影響。」

議程項目 17

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTN/477 擬在劃為「農業」地帶的八鄉大江埔村
第 109 約地段第 943 號 A 分段第 1 小分段(部分)
及第 944 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/477 號)

簡介和提問部分

88. 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。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局接獲兩份公眾意見書，分別由創建香港及當區一名居民提交，均表示反對這宗申請。該名居民反對申請的理由是：農地已日漸減少，因此應把有關土地保留作農業用途；興建屋宇會對大江埔附近的環境及道路使用造成負面影響。創建香港反對申請的主要理由是：擬議發展不符合「農業」地帶的規劃意向；申請人沒有完成交通、排污或環境方面的影響評估；泊車位及通道不足會導致居民不和，以及違法及犯罪行為；應製備「鄉村範圍」的發展藍圖，以規劃足夠的基礎設施；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署對這宗申請不表反對。這宗申請符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」，因為申請地點完全位於大江埔的「鄉村範圍」內，而且大江埔村沒有「鄉村式發展」地帶可提供土地，以應付尚未處理的小型屋宇申請及未來 10 年對小型屋宇的需求。雖然擬議小型屋宇發展不符合「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」)並不反對這宗申請，因為申請地點的復耕潛力低。相關政府部門對這宗申請也不表反對或沒有負面意見。擬議發展規模細小，不會對區內的基礎設施造成負面影響。小組委員會已於二零零一年至二零一五年期間，批准了 14 宗涉及大江埔「鄉村範圍」內的同類申請。批准這宗申請符合小組委員會先前就涉及大江埔的同類申請所作的決定。至於公眾意見方面，上文所載的評估也適用。

89. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

90. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這宗申請的規劃許可有效期至二零一九年九月十八日止。除非在該日期前，所批准的發展已經展開或這項許可已獲續期，否則有關許可會於該日期後停止生效。這項規劃許可須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在適當地點設置化糞池，而有關情況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。」

91. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- 「(a) 留意消防處處長的意見，申請人須遵照地政總署發出的《新界豁免管制屋宇消防安全規定指引》；
- (b) 留意環境保護署署長的意見，擬議發展位於集水區範圍以外，而申請地點及其附近一帶並無公共污水渠可供使用。鑑於相關人口較少和擬議發展的性質，該署認為化糞池和滲水井系統是合適的污水處理系統；但系統的設計及運作，須符合環境保護署的專業人士作業備考《專業人士環保事務諮詢委員會專業守則第 5/93 號》—「須經環境保護署評核的排水渠工程計劃」的要求，當中包括進行滲濾試驗，並由認可人士核證；
- (c) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，擬議發展不得妨礙地面水流或對現有河道、鄉村水渠、溝渠及鄰近地區等造成負面影響。倘申請人要在其地段的範圍外進行排水工程，必須先徵詢元朗地政專員的意見和取得相關擁有人的同意，才可展開工程；以及
- (d) 留意有關許可只批給這宗申請所涵蓋的發展項目。倘要為擬議發展關設接達通道，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 18

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-KTN/478 擬在劃為「農業」地帶的元朗錦田大江浦村
第 109 約地段第 1143 號 D 分段及
第 1143 號 E 分段闢設動物寄養所(狗場)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-KTN/478 號)

92. 小組委員會備悉申請人代表於二零一五年九月二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。

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

議程項目 19

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTN/479 為批給在劃為「綜合發展區」地帶的元朗新田朗廈第 104 約地段第 3316 號餘段(部分)、第 3331 號餘段(部分)、第 3337 號餘段、第 3338 號餘段(部分)、第 3339 號、第 3340 號餘段(部分)、第 3341 號餘段(部分)、第 3342 號(部分)、第 3343 號至第 3346 號、第 3347 號(部分)、第 3348 號(部分)、第 3349 號餘段(部分)、第 3350 號、第 3351 號(部分)、第 3359 號餘段及第 3360 號餘段和毗連政府土地作臨時「私家車停車場」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-KTN/479 號)

簡介和提問部分

94. 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「私家車停車場」用途的規劃許可申請編號 A/YL-KTN/385 續期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局沒有接獲公眾意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署認為上述臨時「私家車停車場」用途可再予容忍三年。該署認為，有關發展與四周地區現有的土

地用途和鄉郊特色並非不相協調。鑑於其運作的性質，預期發展不會對四周地區環境造成重大的負面影響。由於在該「綜合發展區」地帶並無已知計劃須予實施，以臨時性質批准這宗申請，不會妨礙落實「綜合發展區」地帶的規劃意向。這宗申請符合城市規劃委員會規劃指引編號 34B，即規劃情況自批出上次的規劃許可後並無重大改變；就上次申請施加的規劃許可附帶條件已全部獲履行；相關政府部門並無負面意見，也沒有收到區內人士的反對。

95. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

96. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，由二零一五年十月六日起至二零一八年十月五日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在規劃許可有效期內的任何時間，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；
- (b) 在規劃許可有效期內的任何時間，《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或貨櫃車拖架／拖頭，不得在申請地點停泊／存放或進出申請地點；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，必須在申請地點的顯眼位置張貼告示，說明《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或貨櫃車拖架／拖頭，不得在申請地點停泊／存放或進出申請地點；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行車輛拆件、保養、修理、清洗、噴漆或其他工場活動；

- (e) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為護理申請地點的現有樹木及園景植物；
- (f) 在規劃許可有效期內，必須維持採取現有的緩解措施，以盡量減少申請地點對附近居民可能造成的噪音及人工照明滋擾；
- (g) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為維修保養已根據申請編號 A/YL-KTN/385 而在申請地點設置的排水設施；
- (h) 在規劃許可續期之日起計三個月內(即在二零一六年一月六日或之前)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；
- (i) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零一六年四月六日或之前)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，在規劃許可續期之日起計九個月內(即在二零一六年七月六日或之前)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) 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，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
- (l) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(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。」

97. 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。有關租契訂有限制，倘事先未獲政府批准，不得搭建構築物。當局沒有就佔用申請地點內的政府土地(約 240 平方米，有待核實)給予許可。未經政府事先批准而佔用政府土地的行為不應予以鼓勵。在申請地點南面有部分政府土地位於「由大棠至凹頭的 400 千伏特架空輸電纜」(即電纜編號 SD-006/P(4CPB))的「工程專用範圍」內，而申請地點可經私人土地和政府土地接達新潭路，地政總署不會為所涉及的政府土地進行維修保養工程，也不保證給予通行權。倘這宗申請獲批規劃許可，有關的短期豁免書持有人須向地政總署申請修改短期豁免書條款，把申請地點的違例情況納入規範。申請人須把屬政府土地的部分從申請地點剔出，或在實際佔用該政府土地部分之前取得正式許可。地政總署會以業主身分全權酌情考慮有關申請，但不保證予以批准。倘予批准，申請人須履行地政總署可能附加的條款及條件，包括支付地價或費用等；
- (c) 須採納環境保護署署長最新發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，以盡量減少對環境可能造成的滋擾；
- (d) 留意路政署總工程師／新界西的意見，連接申請地點與新潭路的現有車輛通道並非由路政署負責維修保養。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和排水渠，而毗鄰的路政署斜坡編號 2SE-C/C154 須不受影響；
- (e) 留意路政署鐵路拓展處總工程師／鐵路拓展 2-2 的意見，申請地點位於擬議北環線的受影響範圍內。雖然當局仍在檢討擬議北環線的工程計劃和走線，但當擬議的北環線動工時，位於鐵路路線保護範圍的地區或須予以騰空；
- (f) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，並無記錄顯示建築事務監督曾批准現時在申請地點上的構

築物。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，不應指定作這宗規劃申請下獲批准的任何用途。倘申請人擬在申請地點進行任何新的建築工程(包括搭建保安亭作為臨時建築物)，必須先取得建築事務監督的批准及同意，否則屬違例建築工程。申請人須按《建築物條例》的規定，委聘一名認可人士統籌擬議的建築工程。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，設有從街道通往該地點的途徑及緊急車輛通道。倘申請地點並非緊連一條至少闊 4.5 米的指明街道，則須在提交建築圖則的階段根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條釐定核准發展密度；

- (g) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，申請地點南面界線侵進了直徑為 1 400 毫米的兩條總水管管道的水務專用範圍(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會相關文件的圖 A-2)。在水務專用範圍內不得搭建任何構築物，亦不得存放或停泊車輛。水務監督、其屬下人員和承辦商，或他或他們所僱用的工人，可隨時帶同所需裝備和駕駛車輛進入水務專用範圍，以便根據水務監督的規定或授權，進行鋪設、維修和保養橫跨或穿越該範圍或地底的總水管及所有其他水務設施。倘因申請地點範圍內及附近的公共水管爆裂或滲漏而造成任何損害，不論有關損害如何造成，政府概不負責；
- (h) 留意消防處處長的意見，考慮到擬議構築物的設計／性質，預計須提供消防裝置。因此，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。為履行附加的規劃許可附帶條件，申請人須提

交有效的消防證書(FS251)，以供消防處批准；並須留意，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才制定詳細的消防規定；

- (i) 留意食物環境衛生署署長的意見，倘涉及食物業或相關活動，須向食物環境衛生署申領牌照，而有關處所不得造成衛生滋擾；以及
- (j) 留意機電工程署署長的意見，須充分考慮由規劃署頒布的《香港規劃標準與準則》內有關400千伏特架空電纜的較理想工作走廊的規定[即沿400千伏特架空電纜須設有50米的工作走廊(以發射塔中心線起計每邊25米)]。此外，在申請地點搭建任何構築物前，申請人及／或其承辦商必須與供電商聯絡；如有需要，應要求供電商遷移地下電纜及／或架空電纜，使其遠離擬議構築物。申請人及其承辦商在供電電纜附近進行工程時，須遵照根據《供電電纜(保護)規例》訂立的《有關在供電電纜附近工作的實務守則》。另須注意，400千伏特架空電纜所產生的電磁場，可能會對附近的一些電子儀器造成不正常干擾。在新潭路(即擬議發展附近)沿路，目前有一條高壓煤氣輸送管，項目倡議人須與香港中華煤氣有限公司保持聯絡／協調，以確定擬議工程範圍附近現有及已計劃鋪設的氣體喉管路線／氣體裝置的位置，以及在有關發展設計及施工階段進行挖掘工程時須與氣體喉管路線／氣體裝置保持的最少後移距離。項目倡議人也須留意機電工程署發出的《避免氣體喉管構成危險工作守則》的規定。」

議程項目 20

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-KTN/480 擬在劃為「其他指定用途」註明「鐵路專用範圍」地帶的元朗逢吉鄉第 107 約地段第 431 號(部分)、第 433 號 B 分段(部分)及第 1739 號餘段(部分)和毗連政府土地臨時露天存放建築機械及建築材料，並闢設附屬中型／重型貨車及貨櫃車拖頭／拖架停放場(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-KTN/480 號)

98. 小組委員會備悉，申請人的代表在二零一五年九月八日要求延期兩個月考慮這宗申請，讓其有時間準備進一步資料，以回應相關政府部門的意見。這是申請人首次要求延期。

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

議程項目 21

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTS/675 為批給在劃為「農業」地帶的元朗錦田高埔新村 200 號第 103 約地段第 617 號餘段及 618 號餘段作臨時「露天存放車輛及貨櫃車拖架／拖頭停放場」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-KTS/675 號)

簡介和提問部分

100. 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「露天存放車輛及貨櫃車拖架／拖頭停放場」用途的規劃許可（申請編號 A/YL-KTS/580）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，因為在申請地點的北及西面有易受影響的用途—民居（最近的約在 15 米外），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) 在法定公布期的首三個星期內，當局沒有接獲公眾意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署認為上述臨時「露天存放車輛及貨櫃車拖架／拖頭停放場」用途可再予容忍三年。雖然有關發展不符合「農業」地帶的規劃意向，但再次批給這宗申請為期三年的規劃許可，不會妨礙落實有關「農業」地帶的長遠規劃意向。該署認為，有關發展與附近地區並非不相協調，申請地點附近亦有作各項臨時露天貯物用途的同類申請獲得批准，而批准這宗申請與小組委員會先前的決定一致。這宗申請符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E 及 34B，因為上次申請的所有規劃許可附帶條件已獲履行；除了環保署署長之外，相關政府部門對這宗申請沒有負面意見；區內人士亦沒有反對；規劃情況自批准上次申請以來，並無重大改變。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針對申請地點環境方面的投訴。為回應環保署署長所關注的問題，建議加入規劃許可附帶條件，限制有關發展

的營業時間，並禁止進行拆卸、保養、維修、清洗、噴漆或其他工場活動。

101. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

102. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，由二零一五年十月六日至二零一八年十月五日止，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，不得於晚上七時至翌日早上八時在申請地點作業；
- (b) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行拆卸、保養、維修、清洗、噴漆或其他工場活動；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛以倒車方式進出申請地點；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，必須落實申請人所建議的交通監察措施；
- (e) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為維修保養已根據申請編號 A/YL-KTS/580 而在申請地點設置的排水設施；
- (f) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為護理在申請地點的現有樹木及園景植物；
- (g) 在規劃許可續期之日起計三個月內(即在二零一六年一月六日或之前)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) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零一六年四月六日或之前)提交附連尺寸的泊車平面圖，而有關圖則必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (i) 就上文(h)項條件而言，在規劃許可續期之日起計九個月內(即在二零一六年七月六日或之前)按附連尺寸的泊車平面圖落實所訂安排，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (j) 在規劃許可續期之日起計六個星期內(即在二零一五年十一月十七日或之前)設置備有有效消防證書(FS 251)的滅火筒，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (k) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零一六年四月六日或之前)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) 就上文(k)項條件而言，在規劃許可續期之日起計九個月內(即在二零一六年七月六日或之前)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；
- (m) 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；
- (n) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(g)、(h)、(i)、(j)、(k)或(l)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (o) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復為美化市容地帶，而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

103. 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。有關租契訂有限制，倘事先未獲政府批准，不得搭建構築物。申請地點可經由政府土地接達錦田公路，地政總署不會為所涉及的政府土地進行維修保養工程，也不保證給予通行權。私人土地第 103 約地段第 617 號餘段由短期豁免書第 2567 號涵蓋，容許在該地段搭建構築物，以作「待售／棄置車輛及貨櫃車拖架／拖頭露天停放場連附屬辦公室及更寮」用途；第 103 約地段第 618 號餘段則由另外發出的修訂租賃許可證編號 M6381 涵蓋，容許在該地段搭建構築物以作私人住宅用途。申請地點位於第 N22 號「有潛在危險裝置用地」的範圍內，亦位於「石崗機場高度限制區」內。擬建構築物的高度為 5.2 米(樓高兩層)，並無超逾「石崗機場高度限制區」的相關高度上限。有關的短期豁免書持有人須向地政總署申請修訂短期豁免書的條款，把申請地點的違例情況納入規範，而沒有短期豁免書的地段擁有人亦須向地政總署提出申請，准其在有關地段搭建構築物，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或會附加的條款和條件，包括繳付地價或費用等；
- (c) 留意運輸署署長的意見，申請地點須經一段區內通道接達公共道路網。該段通道並非由運輸署負責管理。申請人須向地政總署查核該區內通道所在土地的類別，並與有關的地政和維修保養當局釐清該區內通道的管理和維修保養責任誰屬。司機應小心慢駛，尤以該區內道路上有迎面車輛時為然；
- (d) 留意路政署總工程師／新界西的意見，須提供足夠的排水設施，以防止地面水由申請地點流往附近的公共道路和排水渠；

- (e) 須採納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，以盡量減少對環境可能造成的滋擾；
- (f) 留意水務署總工程師／建設的意見，為改善供水系統，水務署已計劃在通往凹頭濾水廠的現有水務專用範圍的通道沿途，以及第 617 號餘段及第 618 號餘段附近的地方，敷設闊 1200 毫米的水管，而敷設工程會於二零一五年至二零二零年進行。因此，申請人／租戶須自行採取措施，以應對因濾水廠及敷設水管的作業及維修保養而造成的影響和滋擾；
- (g) 留意消防處處長的意見，考慮到建議的設計／性質，預計有需要提供消防裝置。因此，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，並註明尺寸及佔用性質。擬設消防裝置的位置須在平面圖上清楚標示。申請人須遵照小組委員會文件附錄 VI 的「露天貯存用地的良好作業指引」；並須留意，倘擬議構築物須符合《建築物條例》(第 123 章)的規定，消防處會在收到正式提交的建築圖則後才制定詳細的消防規定；
- (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下的任何用途。在申請地點進行任何新的建築工程前(包括改裝貨櫃／搭建開放式棚架作為臨時建築物)，必須先取得屋宇署的批准及同意，否則即屬違例建築工程。申請人須根據《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。申請地點須分別根據《建築物(規劃)規例》第 5 及 41D 條，闢設從街道接達申請地點的途徑及緊急車輛通道。對於在已批租土地上進行的違例建築工程，屋宇署可視乎需要而根據該署針對違例建築工程的政策採取執法行動，予以清拆。即使獲批給規劃許可，也不應視

作在《建築物條例》下，申請地點現有的建築工程或違例建築工程亦獲許可。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

- (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)。根據所取得的電纜圖則和相關的繪圖，倘申請地點或附近設有地下電纜(及／或架空電纜)，則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，須遵照根據《供電電纜(保護)規例》訂立的《有關在供電電纜附近工作的實務守則》。」

議程項目 22

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTS/676 為批給在劃為「鄉村式發展」地帶的
元朗錦田錦田公路第 109 約地段第 291 號(部分)
作臨時「商店及服務行業(地產代理)」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-KTS/676 號)

簡介和提問部分

104. 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「商店及服務行業(地產代理)」用途的規劃許可(申請編號 A/YL-KTS/582)續期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局沒有接獲公眾意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署認為上述臨時「商店及服務行業(地產代理)」用途可再予容忍三年。雖然擬議臨時商店及服務行業用途不符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，但可提供地產代理服務，以應付區內部分居民的需要。目前，當局並無就申請地點接獲小型屋宇的申請，因此以臨時性質批准這宗申請續期三年，不會妨礙落實「鄉村式發展」地帶的長遠規劃意向。該署認為，有關發展項目與附近以鄉郊特色為主的土地用途並非不相協調，這宗申請亦符合城規會規劃指引編號 34B，即規劃情況自上次批出規劃許可以來並無重大改變；就上次規劃許可施加的附帶條件，已全部獲履行；相關政府部門沒有負面意見，也沒有接獲區內人士的反對。

105. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

106. 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，由二零一五年十月二十日至二零一八年十月十九日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於下午五時至翌日上午九時在申請地點作業；

- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日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，不得有車輛以倒車方式進出申請地點；
- (d) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為維修保養已根據申請編號 A/YL-KTS/582 而在申請地點設置的排水設施；
- (e) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為護理在申請地點的現有樹木及園景植物；
- (f) 在規劃許可續期之日起計三個月內(即在二零一六年一月二十日或之前)提交申請地點現有排水設施的記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (g) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零一六年四月二十日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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(即在二零一六年七月二十日或之前)設置消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (i) 倘在規劃許可有效期內沒有覆行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)或(e)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (j) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(f)、(g)或(h)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及

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

107. 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。有關租契訂有限制，倘事先未經政府批准，不得搭建構築物。此外，由申請地點前往錦上路須經過政府土地及私人土地。地政總署不會為所涉及的政府地段進行維修保養工程，亦不保證給予通行權。短期豁免書編號3746涵蓋第109約地段第291號的私人土地，准許就「臨時商店及服務行業(地產代理)」用途搭建構築物。此外，申請地點位於「石崗機場高度限制區」的範圍內，擬議構築物的高度為四米(樓高一層)，並無超逾「石崗機場高度限制區」的相關高度上限。倘這宗申請獲得批准，短期豁免書持有人須向地政總署申請修訂短期豁免書的條件，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；
- (c) 留意運輸署署長的意見，申請地點須經一段區內通道接達公共道路網，該段通道並非由運輸署負責管理。申請人須向地政總署查核該區內通道所在土地的類別，並與有關的地政和維修保養當局釐清該區內通道的管理和維修保養責任誰屬。司機應小心慢駛，尤以該區內道路上有迎面車輛時為然；
- (d) 須採納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，以盡量減少對環境可能造成的滋擾；

- (e) 留意消防處處長的意見，考慮到擬議構築物的設計／性質，預計須提供消防裝置。因此，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；

- (f) 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，乃屬違例構築物，不應指定作這宗申請下的任何用途。倘擬在申請地點進行任何新的建築工程，必須先取得建築事務監督的批准及同意，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建築工程。申請地點似乎並非緊連一條至少闊 4.5 米的指明街道，因此須在提交建築圖則階段根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條釐定發展密度。申請地點須分別根據《建築物(規劃)規例》第 5 及第 41D 條，設有從街道通往申請地點的途徑及緊急車輛通道。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。擬議構築物或會被視為臨時建築物，須受《建築物(規劃)規例》第 VII 部規管；以及

- (g) 留意機電工程署署長的意見，申請人須向供電商索取電纜圖則(及／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)。根據所取得的電纜圖則及相關的繪圖，倘申請地點或附近設有地下電纜(及／或架空電纜)，則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，須遵照根據《供電電纜(保護)規

例》訂立的《有關在供電電纜附近工作的實務守則》。」

[邱榮光博士此時返回席上。]

議程項目 23

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTS/677 擬在劃為「農業」地帶的元朗八鄉
田心新村第 106 約地段第 1433 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/677 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) 擬興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段及附錄 IV。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」)並不支持這宗申請，因為申請地點附近的農業活動仍然活躍，而且申請地點的復耕潛力頗高。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) 在法定公布期的首三個星期內，當局接獲四份公眾意見書，來自創建香港及三名個別人士。他們全都反對這宗申請，主要理由包括擬議發展不符合「農業」地帶的規劃意向；批准申請會立下不良先例；所涉「鄉村式發展」地帶有足夠土地供小型屋宇發展；申請人並無提交交通或環境影響評估報告；缺乏泊車位及進出通道；道路和泊車地方的狀況未如

理想，並缺乏緊急車輛通道；私人土地擁有權的潛在問題；以及連接申請地點的通道的維修保養事宜；以及

- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署並不支持這宗申請。擬議小型屋宇並不符合「農業」地帶的規劃意向，而申請書亦沒有提出有力的規劃理據以支持偏離此規劃意向。有關申請亦不符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」，因為申請地點及擬議新界豁免管制屋宇／小型屋宇的覆蓋範圍完全在田心及田心(舊村)的「鄉村範圍」外，以及在田心新村的「鄉村式發展」地帶外。為使發展模式較具條理，並在土地運用及基礎設施和服務的提供方面較具效益，把擬議小型屋宇集中在「鄉村式發展」地帶內，靠近現有村落，會更為合適。現時並無特殊情況支持批准這宗申請。另外，小組委員會曾拒絕三宗同類申請，涉及的申請地點完全在「鄉村範圍」及「鄉村式發展」地帶外。批准這宗申請會為同一「農業」地帶內的同類發展立下不良先例。

109. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

110. 小組委員會備悉規劃署並不支持這宗申請。委員繼而審閱文件第 13.1 段所載的拒絕理由。經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請。有關拒絕理由是：

- 「(a) 擬議發展不符合『農業』地帶的規劃意向，有關意向主要是保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途。設立此地帶的目的，亦是要保存在復耕及作其他農業用途方面具有良好潛力的休耕農地。申請書沒有提出有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向；以及
- (b) 這宗申請並不符合『評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則』，因為擬議新界豁

免管制屋宇／小型屋宇的覆蓋範圍完全在田心及田心(舊村)的『鄉村範圍』外，以及在田心新村的『鄉村式發展』地帶外。為使發展模式較具條理，並在土地運用及基礎設施和服務的提供方面較具效益，村屋的發展應盡量靠近鄉村範圍。現時並無特殊情況支持批准這宗申請。」

[副主席多謝高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東吳國添先生、何幹忠先生、吳曙斌先生及袁承業先生出席會議，解答委員提問。他們於此時離席。]

沙田、大埔及北區

[高級城市規劃師／沙田、大埔及北區鄧永強先生、劉志庭先生及曾炤基先生此時獲邀到席上。]

[袁家達先生此時暫時離席。]

議程項目 24 至 26

第 16 條申請

[公開會議]

A/DPA/NE-TT/56 擬在劃為「非指定用途」地區的大埔高塘第 289 約地段第 457 號 B 分段興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/DPA/NE-TT/56A 號)

A/DPA/NE-TT/57 擬在劃為「非指定用途」地區的大埔高塘第 289 約地段第 456 號 A 分段及第 457 號 A 分段興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/DPA/NE-TT/57A 號)

A/DPA/NE-TT/59 擬在劃為「非指定用途」地區的大埔高塘
第 289 約地段第 476 號 B 分段第 3 小分段
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/DPA/NE-TT/59A 號)

111. 小組委員會備悉這三宗申請的性質類似(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)，而且申請地點接近，都是在同一「非指定用途」地區內，故同意一併考慮這三宗申請。

112. 小組委員會備悉申請人的代理人於二零一五年九月十五日有關文件發出後去信要求城規會延期兩個月才考慮這三宗申請，因為申請人需要更多時間準備進一步資料，以回應相關政府部門提出的意見。申請人的代理人的信已提交席上，供委員考慮。這是申請人第二次就這三宗申請要求延期。

113. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這三宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這三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，這三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，由於這是這三宗申請第二次延期，而前後已批准延期合共四個月，所以除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

議程項目 27、28 及 30

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-HLH/23 擬在劃為「農業」地帶的打鼓嶺老鼠嶺週田村
第 82 約地段第 471 號 B 分段第 18 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-HLH/23 號)

A/NE-HLH/24 擬在劃為「農業」地帶的打鼓嶺老鼠嶺週田村第 82 約地段第 471 號 B 分段第 21 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-HLH/24 號)

A/NE-HLH/27 擬在劃為「農業」地帶的打鼓嶺老鼠嶺週田村第 82 約地段第 471 號 B 分段第 25 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-HLH/27 號)

114. 小組委員會備悉，這三宗申請的性質類似(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)，而且各個申請地點接近和位於同一「農業」地帶內，故同意一併考慮這三宗申請。

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬在各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」)從農業發展的角度不支持這些申請，因為申請地點具復耕潛力。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境從景觀角度對這些申請有保留，因為申請地點與現有村落相距甚遠，批准這些申請會鼓勵鄉村發展擴展至「鄉村式發展」地帶外，以致要為擬建的小型屋宇闢設道路／小徑，因而可能對地盤範圍外的景觀造成不良影響。運輸署署長對這些申請有所保留，因為該等發展應盡量局限在「鄉村式發展」地帶內；

- (d) 在法定公布期的首三個星期內，就編號 A/NE-HLH/23 的申請所收到的公眾意見書有五份，就編號 A/NE-HLH/24 及 A/NE-HLH/27 的申請所收到的公眾意見書各有四份。一名北區區議員、兩名週田村原居民代表及一名週田村居民代表提交了內容相同的意見書，表示支持這些申請，理由主要是申請地點均在週田村的「鄉村範圍」內，鄰近現有村落，批准這些申請可滿足申請人的住屋需要。提出反對的公眾意見書來自創建香港有限公司、嘉道理農場暨植物園公司及一名個別人士(只限編號 A/NE-HLH/23 的申請)。他們反對申請的主要理由是：擬議的發展不符合「農業」地帶的規劃意向；應保存農地以保護有潛力的農業活動；申請人並無提交環境及交通影響評估報告；曾有人在申請地點清除植被；批准這些個案違反政府現正進行諮詢的新農業政策；並會為同類申請立下不良先例；以及

[袁家達先生此時返回席上。]

- (e) 規劃署的意見——基於文件第 11 段所載的評估，規劃署不支持這些申請。擬議的發展不符合「農業」地帶的規劃意向，申請書內並無有力的規劃理據，以支持偏離有關規劃意向。這些申請不符合「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」，因為擬建小型屋宇雖有逾 50% 的覆蓋範圍坐落在週田村的「鄉村範圍」內，但該村的「鄉村式發展」地帶可用作發展小型屋宇的土地並非普遍供不應求。由於「鄉村式發展」地帶內仍有土地可用，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，較具經濟效益，把擬建的小型屋宇集中在「鄉村式發展」地帶內現有村落附近，會較為合適。此外，自同一「農業」地帶的一宗同類申請被拒絕後，該區的規劃情況至今沒有重大改變。至於公眾意見，上述政府部門的意見和規劃評估亦相關。

116. 委員並無就這些申請提出問題。

商議部分

117. 小組委員會備悉規劃署不支持這些申請。委員繼而審閱文件第 13.1 段所載的拒絕理由。經商議後，小組委員會決定拒絕這些申請，有關拒絕理由是：

- 「(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，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。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」，因為週田村的「鄉村式發展」地帶可用作發展小型屋宇的土地並非普遍供不應求；以及
- (c) 週田村的「鄉村式發展」地帶內仍有土地可用，該地帶內的土地主要預算作興建小型屋宇之用。為使發展模式較具條理，而在土地運用及基礎設施和服務的提供方面，較具經濟效益，把擬建的小型屋宇集中在「鄉村式發展」地帶內，會較為合適。」

議程項目 29

第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-HLH/26 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的
恐龍坑(小坑村附近)第 83 約地段第 231 號
闢設臨時公眾露天停車場(私家車)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-HLH/26 號)

118. 小組委員會備悉申請人的代理人於二零一五年八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，以回應運輸署及規劃署城市設計及園境規劃組的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

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

議程項目 31

第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-LYT/577 擬在劃為「農業」地帶的龍躍頭第 83 約地段
第 1571 號(部分)及第 1572 號(部分)
闢設臨時公眾露天停車場(私家車)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-LYT/577 號)

120. 小組委員會備悉申請人的代理人於二零一五年八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，以回應運輸署及規劃署城市設計及園境規劃組的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

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

議程項目 32

第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-STK/7 在劃為「康樂(1)」地帶及「鄉村式發展」地帶的沙頭角下担水坑村
第 40 約地段第 152 號 B 分段餘段及
第 172 號 B 分段第 2 小分段(部分)
關設臨時食肆(餐廳)連附屬停車場(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-STK/7 號)

122. 小組委員會備悉申請人的代表於二零一五年八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，以回應規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見。這是申請人第二次就這宗申請要求延期。

123. 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，小組委員會前後已批准延期合共四個月，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

議程項目 33

第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-TKL/519 在劃為「農業」地帶及「露天貯物」地帶的打鼓嶺坪輦第 77 約地段第 779 號
關設臨時貨倉及露天存放建築材料(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-TKL/519 號)

124. 小組委員會備悉申請人於二零一五年九月二日要求城規會延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間準備進一步資料，以回應運輸署的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

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

議程項目 34 至 37

第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-TKL/520 擬在劃為「農業」地帶的打鼓嶺坪峯隔田
第 77 約地段第 310 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/NE-TKL/520 號)

A/NE-TKL/521 擬在劃為「農業」地帶的打鼓嶺坪峯隔田
第 77 約地段第 310 號 G 分段興建屋宇
(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-TKL/521 號)

A/NE-TKL/522 擬在劃為「農業」地帶及
「鄉村式發展」地帶的打鼓嶺坪峯隔田
第 77 約地段第 310 號 H 分段興建屋宇
(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-TKL/522 號)

A/NE-TKL/523 擬在劃為「農業」地帶及
「鄉村式發展」地帶的打鼓嶺坪輦隔田
第 77 約地段第 310 號 I 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/523 號)

126. 小組委員會備悉這四宗申請的性質類似(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)，而且申請地點接近，故同意一併考慮這四宗申請。

127. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一五年九月一日要求城規會延期兩個月才考慮這四宗申請，讓申請人有時間準備有關接駁污水收集系統的進一步資料。這是申請人首次就這四宗申請要求延期。

128. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這四宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這四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，這四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 38

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-LT/546 擬在劃為「農業」地帶的
大埔林村新塘第 8 約地段第 1534 號餘段
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-LT/546 號)

簡介和提問部分

129. 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)；

[簡兆麟先生此時暫時離席。]

(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，因為附近有活躍的農業活動，而且申請地點本身的復耕潛力高。地政總署大埔地政專員也不支持這宗申請，因為擬建小型屋宇的覆蓋範圍完全在新塘的「鄉村式發展」地帶及「鄉村範圍」外。水務署總工程師／建設反對這宗申請，因為申請地點位於上段間接集水區內。申請人並沒有提供資料，顯示擬建的小型屋宇可接駁至區內已計劃鋪設的污水收集系統，產生的廢水可能會污染集水區。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為申請人建議使用化糞池及滲水井系統來處理污水，這樣並不符合《香港規劃標準與準則》的規定。雖然已計劃在新塘關設的公共污水收集系統定於二零一六年年年底建成，但申請人沒有證明擬建屋宇的排污設施可否接駁至公共污水渠；

(d) 在法定公布期的首三個星期內，收到兩份分別由創建香港和一名個別人士提交的公眾意見書。他們都反對這宗申請，理由主要包括擬議的發展不符合「農業」地帶的規劃意向；對排污和消防安全可能會有影響；村內沒有提供正式的泊車位；以及申請人沒有提交交通及環境影響評估報告；以及

(e) 規劃署的意見——根據載於文件第 11 段的評估，規劃署不支持這宗申請。擬議的發展不符合「農業」

地帶的規劃意向，也不符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」，因為擬建小型屋宇的覆蓋範圍有超過 50% 在新塘的「鄉村式發展」地帶及「鄉村範圍」外，而現時新塘的「鄉村式發展」地帶內可供發展小型屋宇的土地並非普遍供不應求，申請人也沒有證明集水區內的水質不會受擬議的發展所影響。由於「鄉村式發展」地帶內仍有土地可用，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，較具經濟效益，把擬議的小型屋宇發展集中在「鄉村式發展」地帶內，做法會較合適。對於有關的公眾意見，上文所述的政府部門意見及規劃評估已作相關的回應。

130. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

131. 小組委員會備悉規劃署不支持這宗申請。委員繼而審閱文件第 13.1 段所載的拒絕理由。經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，有關拒絕理由是：

- 「(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，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。申請書內並無有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向；
- (b) 擬議的發展不符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」，因為擬建小型屋宇的覆蓋範圍有超過 50% 在新塘村的「鄉村式發展」地帶及「鄉村範圍」外，而新塘的「鄉村式發展」地帶內可供發展小型屋宇的土地並非普遍供不應求；
- (c) 擬議的發展不符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」，因為申請人沒有

證明位於集水區的擬議發展不會對該區的水質有不良影響；以及

- (d) 新塘的「鄉村式發展」地帶內仍有土地可用，該地帶內的土地主要預算作興建小型屋宇之用。為使發展模式較具條理，而在土地運用及基礎設施和服務的提供方面，較具經濟效益，把擬議的小型屋宇發展集中在「鄉村式發展」地帶內，會較為合適。」

[簡兆麟先生此時返回席上。]

議程項目 39

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-SSH/100 在劃為「鄉村式發展」地帶及顯示為「道路」的西貢北約井頭村第 165 約地段第 911 號(部分)及第 912 號(部分)和毗連政府土地關設臨時私人停車場(私家車及輕型貨車)(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-SSH/100 號)

簡介和提問部分

132. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區劉志庭先生請委員留意，文件的替代頁(即圖 A-1)已呈交席上。他繼而簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 所關設的臨時私家車停車場(私家車及輕型貨車)(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；

- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局沒有收到公眾的意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 11 段的評估，規劃署認為有關的臨時私人停車場(私家車及輕型貨車)可予容忍三年。雖然擬議的用途並非完全符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，但據悉有關的臨時私人停車場主要是供井頭村的居民使用。當局沒有收到涉及申請地點的新界豁免管制屋宇申請。作臨時私人停車場用途，不會妨礙落實有關地點的規劃意向。擬議的用途與周邊的鄉村環境並非不協調。相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。申請地點涉及兩宗先前由同一名申請人提交作相同用途的申請，該兩宗申請獲得批准，而申請人亦已履行全部規劃許可附帶條件。自上次批給規劃許可以來，有關的發展建議及周邊地區的規劃情況至今沒有重大改變。

133. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

134. 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，至二零一八年九月十八日止，並須附加以下條件：

- 「(a) 除私家車及輕型貨車外，其他車輛不得在有關地點內停泊；
- (b) 在規劃許可有效期內，不得在有關地點進行車輛修理、洗車／加油、車輛拆件及工場活動；
- (c) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年三月十八日或之前)，提交美化環境建議(包括保護樹木建議)，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；

- (d) 就上文(c)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一六年六月十八日或之前)，落實美化環境建議(包括保護樹木建議)，而落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (e) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年三月十八日或之前)，提交排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (f) 就上文(e)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一六年六月十八日或之前)，落實排水建議，而落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (g) 如在規劃許可有效期內的任何時間未有遵守上述規劃許可附帶條件(a)或(b)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (h) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(c)、(d)、(e)或(f)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (i) 在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。」

135. 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) 留意地政總署大埔地政專員的意見，未獲地政總署事先批准，不得在有關地段搭建構築物；

- (d) 留意運輸署署長的意見，分區計劃大綱圖上顯示為「道路」的地方不得搭建永久的構築物。申請地點附近現有的鄉村通道並非由運輸署負責管理。申請人須向地政當局查核該鄉村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鄉村路徑的管理和維修保養責任誰屬；
- (e) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，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；
- (f) 留意環境保護署署長的意見，申請人須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》，盡量減低可能對周邊地區環境造成的影響；以及
- (g) 留意機電工程署署長的意見，申請人須向供電商索取電纜圖則(及架空電纜準線繪圖，視乎何者適用)，以找出申請地點範圍內或附近是否設有地下電纜(及／或架空電纜)。根據所取得的電纜圖則及有關繪圖，倘申請地點範圍內或附近設有地下電纜(及／或架空電纜)，申請人便須採取以下措施：
 - (i) 若申請地點位於《香港規劃標準與準則》所訂輸電電壓水平在 132 千伏特或以上的高壓架空電纜的較理想工作走廊內，申請人須先諮詢供電商並與之作出安排；
 - (ii) 申請人及／或其承建商在申請地點範圍內搭建任何構築物前，必須與供電商聯絡，如有需要，應要求供電商遷移地下電纜(及／或架空電纜)，使電纜遠離擬建的構築物；以及
 - (iii) 申請人及其承建商在供電電纜附近進行工程時，必須遵守根據《供電電纜(保護)規例》

訂立的《有關在供電電纜附近工作的實務守則》。」

議程項目 40

第 16 條申請

[公開會議(只限簡介和提問部分)]

A/NE-SSH/101 在劃為「鄉村式發展」地帶的西貢北約十四鄉大洞村第 165 約地段第 205 號 A 分段第 1 小分段、第 205 號 A 分段餘段(部分)、第 231 號(部分)、第 235 號(部分)、第 236 號(部分)、第 240 號(部分)、第 241 號、第 245 號(部分)、第 1497 號 A 分段(部分)及第 1497 號餘段(部分)和毗連政府土地關設臨時私人停車場(私家車及輕型貨車)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-SSH/101 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 所關設的臨時私人停車場(私家車及輕型貨車)(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，沒有收到公眾的意見；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私人停車場(私家車及輕型貨車)可予容忍三年。雖然擬議的用途並非完全符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，但據悉有關的臨時私人停車場主要是供井頭村的居民使用，而且沒有收到涉及申請地點的新界豁免管制屋宇申請。作臨時私人停車場用途，不會妨礙落實有關地點的規劃意向。相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。申請地點曾涉及兩宗先前由同一名申請人提交作相同用途的申請，該兩宗申請獲得批准，而申請人亦已履行全部規劃許可附帶條件。自上次的申請獲批准後，有關的發展建議及周邊地區的規劃情況並沒有重大的改變。

137. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

138. 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，至二零一八年九月十八日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 除私家車及輕型貨車外，其他車輛不得在有關地點內停泊；
- (b) 在規劃許可有效期內，不得在有關地點進行車輛修理、洗車／加油、車輛拆件及工場活動；
- (c) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年三月十八日或之前)，提交美化環境建議(包括保護樹木建議)，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (d) 就上文(c)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一六年六月十八日或之前)，落實美化環境建議(包括保護樹木建議)，而落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；

- (e) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年三月十八日或之前)，提交排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (f) 就上文(e)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一六年六月十八日或之前)，落實排水建議，而落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (g) 如在規劃許可有效期內的任何時間未有遵守上述規劃許可附帶條件(a)或(b)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (h) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(c)、(d)、(e)或(f)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (i) 在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。」

139. 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) 留意地政總署大埔地政專員的意見，事先未獲地政總署批准，不得在有關地段搭建構築物。關於所涉及的政府土地，該署會視乎相關的局／部門在政策上是否給與支持，考慮有關的短期租約申請，但不保證有關的短期租約申請最終會獲批准，倘地政總署酌情予以批准，或會附加條款及條件，包括規定申請人繳付費用／租金；

- (d) 留意運輸署署長的意見，申請地點附近現有的鄉村通道並非由運輸署負責管理。申請人須向地政監督查核該鄉村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鄉村路徑的管理和維修保養責任誰屬；
- (e) 留意路政署總工程師／新界東的意見，鄰近申請地點的通路並非由路政署維修保養；
- (f) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，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；
- (g) 留意水務署總工程師／建設的意見，為向發展項目供水，申請人或須把該項目的內部供水系統伸延，以接駁至最接近而合適的政府水管。申請人須解決與供水相關的任何土地問題(例如私人地段問題)，並須負責私人地段內的內部供水系統的建造、運作及維修保養，而有關情況必須符合水務署所訂標準；
- (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(及架空電纜準線繪圖，視乎何者適用)，以找出申請地點範圍內或附近是否設有地下電纜(及／或架空電纜)。根據所取得的電纜圖則及有關繪圖，倘申請地點範圍內或附近設有地下電纜(及／或架空電纜)，申請人便須採取以下措施：
 - (i) 若申請地點位於《香港規劃標準與準則》所訂輸電電壓水平在 132 千伏特或以上的高壓架空電纜的較理想工作走廊內，申請人須先諮詢供電商並與之作出安排；
 - (ii) 申請人及／或其承建商在申請地點範圍內搭建任何構築物前，必須與供電商聯絡，如有

需要，應要求供電商遷移地下電纜(及／或架空電纜)，使電纜遠離擬建的構築物；以及

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

(i) 留意環境保護署署長的意見，申請人須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》，盡量減低對周邊地區的環境可能造成的影響。」

議程項目 41

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-TK/556 在顯示為「道路」的大埔大美督第 28 約的政府土地(包括一塊在分區計劃大綱圖涵蓋範圍以外的土地)臨時租賃及停放單車(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-TK/556 號)

簡介和提問部分

140. 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) 作臨時租賃及停放單車的用途(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 8 段。相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；

[此時，邱榮光博士離席，關偉昌先生則返回席上。]

- (d) 在法定公布期的首三個星期內，收到兩份公眾意見書，分別來自龍尾村一名村民及龍尾村公所，表示反對這宗申請，理由主要是擬議的發展在噪音、環境衛生及道路安全方面會有負面影響；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 10 段的評估，規劃署認為該臨時租賃及停放單車用途可如申請人所建議予以容忍三年。由於該區目前沒有道路擴闊計劃，而擬議的用途屬臨時性質，為期三年，批准這宗申請不大可能會妨礙落實分區計劃大綱圖上顯示為「道路」的地方的長遠規劃意向。申請地點附近可見村屋地下一層現有租單車攤檔及餐廳，申請所涉的臨時用途與周邊的用途並非不協調。相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。有關地點先前涉及一宗由同一申請人提交作相同用途的獲批准申請，有關的規劃許可因申請人未有履行提交消防裝置建議這項附帶條件而被撤銷。在二零一一至一四年間，有三宗同類申請獲小組委員會批准，此後規劃情況並沒有重大改變。至於公眾的意見，上文所述的評估已作相關回應。

141. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

142. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。有關的規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一八年九月十八日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期一至六晚上七時至早上九時三十分及星期日和公眾假期晚上七時至早上九時在申請地點進行夜間作業；
- (b) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一五年十二月十八日或之前)，提交消防裝置及滅火水源建

議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；

- (c) 就上文(b)項的規劃許可附帶條件而言，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年三月十八日或之前)，設置消防裝置及滅火水源，而有關設施必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (d) 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；
- (e) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(b)或(c)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (f) 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。」

143. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- 「(a) 在申請地點展開申請的用途前，必須先取得規劃許可；
- (b) 留意地政總署大埔地政專員的意見，倘城規會批准這宗規劃申請，承租人須向地政總署大埔地政專員重新申請短期租約。有關的短期租約申請會由作為業主的地政總署全權酌情考慮。儘管如此，地政總署不保證最終會批准申請，倘予批准，或會附加條款和條件，包括規定申請人支付地價或租金和費用等；
- (c) 留意運輸署署長的意見，申請人必須在政府提出要求時，騰出申請地點；

- (d) 留意路政署總工程師／新界東的意見，運輸署已指示路政署移除申請地點後面部分的花槽，以闢設一條新的行人徑；
- (e) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，申請人須定期進行維修保養，以確保申請地點的排水設施運作良好。申請地點附近現時設有公共污水收集系統可供接駁；
- (f) 留意機電工程署署長的意見，申請人須向供電商索取電纜圖則，以找出申請地點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) 若申請地點位於《香港規劃標準與準則》所訂輸電電壓水平在 132 千伏特或以上的高壓架空電纜的較理想工作走廊內，申請人須先諮詢供電商並與之作出安排；
 - (ii) 申請人及／或其承建商在申請地點範圍內搭建任何構築物前，必須與供電商聯絡，如有需要，應要求供電商遷移地下電纜(及／或架空電纜)，使電纜遠離擬建的構築物；以及
 - (iii) 申請人及其承建商在供電電纜附近進行工程時，必須遵守根據《供電電纜(保護)規例》訂立的《有關在供電電纜附近工作的實務守則》；以及
- (g) 留意消防處處長的意見，倘在申請地點搭建了有蓋構築物(例如以貨櫃改裝而成的辦公室、臨時貨倉和用作工場的臨時屋棚)，便須安裝消防裝置。消防處會在收到申請人正式提交的建築圖則後，制訂詳細的消防安全規定。申請人擬備建築圖則時，亦須留意以下兩點：

- (i) 平面圖須按比例繪製，並註明尺寸和佔用性質；以及
- (ii) 平面圖上須清楚標示擬設消防裝置和緊急車輛通道的位置。」

議程項目 42 至 44

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-TK/557 擬在劃為「綠化地帶」的大埔汀角龍尾村第 28 約地段第 99 號餘段及毗連政府土地興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-TK/557 號)

A/NE-TK/558 擬在劃為「綠化地帶」的大埔龍尾村第 28 約地段第 140 號 A 分段餘段、第 140 號 B 分段餘段及第 141 號興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-TK/558 號)

A/NE-TK/559 擬在劃為「綠化地帶」的大埔龍尾村第 28 約的政府土地(近第 393 號)興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-TK/559 號)

144. 小組委員會備悉這三宗申請性質類似(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)，而且申請地點接近，都在同一「綠化地帶」內，故同意可一併考慮這三宗申請。

簡介和提問部分

145. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區劉志庭先生簡介這三宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬分別在三個申請地點興建的屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見

編號 A/NE-TK/557 的申請

- 政府部門的意見載於文件第 10 段和附錄 V。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境反對這宗申請，因為擬議的發展涉及清除一些現有的植物，對景觀會有不良影響，但申請人並未能證明不良影響可否紓減。由於先前有小型屋宇申請獲批准，因此周邊地區的植物已被清除。批准現在這宗申請，很可能會令發展進一步侵進「綠化地帶」，發展小型屋宇對林木茂盛的山坡景觀造成的累積影響會很大；

編號 A/NE-TK/558 的申請

- 政府部門的意見載於文件第 11 段和附錄 IV。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境反對這宗申請，因為植被(包括樹木和灌木)已被清除，而且申請地點已經平整。批准這宗申請，會鼓勵人們未提出申請已對申請地點作同類改動，使發展擴展至「綠化地帶」以北的地方，導致有零碎的發展，損及八仙嶺山坡一帶的優質景觀；

編號 A/NE-TK/559 的申請

- 政府部門的意見載於文件第 10 段和附錄 IV。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有所保留，認為申請地點內的現有樹木很可能會受興建有關小型屋宇的工程所影響，批准這宗申請會立下不良先例，鼓

勵人們在龍尾村中心區外的政府土地興建小型屋宇。由於有關小型屋宇的覆蓋範圍佔據整個申請地點，無法在申請地點內外採取美化環境措施，因而不能紓減擬議發展對景觀的不良影響；

(d) 公眾意見

編號 A/NE-TK/557 的申請

- 在法定公布期的首三個星期內，收到四份公眾意見書，分別來自龍尾村一個住宅發展項目的互助委員會、世界自然基金會香港分會、創建香港及一名個別人士；

編號 A/NE-TK/558 的申請

- 在法定公布期的首三個星期內，收到三份分別來自世界自然基金會香港分會、創建香港和龍尾村村代表的公眾意見書；

編號 A/NE-TK/559 的申請

- 在法定公布期的首三個星期內，收到四份分別來自世界自然基金會香港分會、創建香港、環保觸覺和一名個別人士的公眾意見書；
- 所有這些公眾意見書都反對這些申請，理由主要是不符合「綠化地帶」的規劃意向及城市規劃委員會規劃指引編號 10(城規會規劃指引編號 10)；立下不良先例；涉及清除植物；涉嫌有「先破壞，後建設」的情況(只適用於編號 A/NE-TK/557 的申請)；對安全、排污、生態和水質有不良影響；累積影響所及，自然環境質素會下降；以及

- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 12 或 13 段(編號 A/NE-TK/558 的申請)的評估，規劃署不支持這些申請。申請地點均在「綠化地帶」內，擬建的小型屋宇不符合「綠化地帶」的規劃意向。根據一般推定，此地帶不宜進行發展。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，較具經濟效益，把擬議的小型屋宇發展集中在「鄉村式發展」地帶內，會較為合適。擬議的發展不符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」，因為有關發展會對周邊地區的景觀有不良影響。此外，擬議的發展亦不符合城規會規劃指引編號 10，因為有關發展涉及清除現有天然植物，會令有關「綠化地帶」的景觀質素下降(編號 A/NE-TK/557 及 559 的申請)或可影響周邊環境的現有天然景致(編號 A/NE-TK/558 的申請)。有關鄉村的「鄉村式發展」地帶內仍有土地可用。對於公眾的意見，上文所述的政府部門意見和規劃評估已作相關的回應。

146. 委員並無就這些申請提出問題。

商議部分

147. 小組委員會備悉規劃署不支持這些申請，委員繼而審閱文件第 13.1 或 14.1 段(編號 A/NE-TK/558 的申請)所述的拒絕理由。經商議後，小組委員會決定拒絕這些申請。有關的拒絕理由是：

編號 A/NE-TK/557 及 A/NE-TK/559 的申請

- 「(a) 擬議的發展不符合「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。根據一般推定，此地帶不宜進行發展；
- (b) 擬議的發展不符合有關「擬在『綠化地帶』進行發展而按照《城市規劃條例》第 16 條提出的規劃申

請」的城市規劃委員會規劃指引編號 10，因為擬議的發展涉及清除現有天然植物，影響周邊環境的現有天然景致；

- (c) 擬議的發展不符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」，因為擬議的發展會對周邊地區的景觀有不良影響；以及
- (d) 龍尾、大美督和黃竹村的「鄉村式發展」地帶內仍有土地可供使用。該地帶內的土地主要預算供發展小型屋宇之用。為使發展模式較具條理，而在土地運用及基礎設施和服務的提供方面，較具經濟效益，把擬議的小型屋宇發展集中在「鄉村式發展」地帶內，會較為合適。」

編號 A/NE-TK/558 的申請

- 「(a) 擬議的發展不符合「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。根據一般推定，此地帶不宜進行發展；
- (b) 擬議的發展不符合有關「擬在『綠化地帶』進行發展而按照《城市規劃條例》第 16 條提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引編號 10，因為擬議的發展會影響周邊環境的現有天然景致；
- (c) 擬議的發展不符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」，因為擬議的發展會對周邊地區的景觀有不良影響；以及
- (d) 龍尾、大美督和黃竹村的「鄉村式發展」地帶內仍有土地可供使用。該地帶內的土地主要預算供發展小型屋宇之用。」

議程項目 45

第 16 條申請

[公開會議]

A/ST/880

擬把劃為「工業」地帶的沙田成運路 2 至 8 號
沙田市地段第 27 號整幢改裝
以經營商店及服務行業和食肆
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/ST/880A 號)

148. 秘書報告，這宗申請由偉昇投資有限公司提交，而英環香港有限公司(下稱「英環公司」)為擔任其顧問的其中一家公司。符展成先生及黎慧雯女士已就此議項申報利益，因為他們目前與英環公司有業務往來。由於申請人要求城規會延期考慮這宗申請，若符先生和黎女士沒有參與這宗申請，小組委員會便同意他們可留在席上。

149. 小組委員會備悉申請人的代表於二零一五年九月二日要求城規會再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(包括渠務署、環境保護署及運輸署)的進一步意見。這是申請人第二次就這宗申請要求延期。

150. 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，小組委員會前後已批准延期合共四個月，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

議程項目 46

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/ST/883 在劃為「工業」地帶的
沙田火炭坳背灣街 2 至 12 號
威力工業中心 2 樓 X 工場
關設辦公室
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/ST/883 號)

簡介和提問部分

151. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區曾炤基先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 所關設的辦公室；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局沒有收到公眾的意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 11 段的評估，規劃署不反對這宗申請。建議把一幢現有工業大廈的二樓部分改裝作辦公室用途，與有關工業大廈及其附近一帶的工業及與工業相關的用途並非不協調。相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。申請的擬議辦公室大致符合城市規劃委員會規劃指引編號 25D 所載的相關考慮因素，對該區不會有任何負面影響，而且從消防安全的角度而言可予接受。兩宗先前提出的相同用途申請，獲小組委員會在有附帶條件下批給屬臨時性質的規劃許可，而申請人並已履得所有規劃許可附帶條件。現在這宗

申請在申請用途、樓面面積及布局方面，都與上一宗申請相同。此外，自上一宗申請獲批給規劃許可以來，該區的規劃情況沒有重大改變。為免妨礙落實有關處所長遠擬作工業用途的規劃意向，並讓小組委員會可以監察該區工業樓面空間的供求情況，建議批給為期三年的臨時規劃許可。

152. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

153. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一八年九月十八日止，並須附加以下條件：

- 「(a) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年三月十八日或之前)，提交並落實消防安全措施建議，而有關建議及落實情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (b) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年三月十八日或之前)，提交空氣質素評估報告，並落實報告提出的適當紓緩措施，而有關報告及措施落實情況必須符合環境保護署署長或城規會的要求；以及
- (c) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(a)或(b)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

154. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- 「(a) 在申請處所展開申請的用途前，必須先取得規劃許可；
- (b) 批給為期三年的臨時規劃許可，是為了讓小組委員會可以監察該區工業樓面空間的供求情況，以確保

不會妨礙落實有關處所長遠擬作工業用途的規劃意向；

- (c) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界東(1)及牌照小組的意見，擬議的用途須符合《建築物條例》的規定，例如有關的辦公室與毗連的工場之間，必須以耐火時效達 120 分鐘的防火障隔開，而且不應對現有處所的逃生途徑造成不良影響。如須進行建築工程，包括把單位／處所分間的工程，申請人須委聘認可人士負責統籌。」

議程項目 47

第 16 條申請

[公開會議]

A/ST/884 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的沙田九肚村
第 171 約的政府土地
闢設公用事業設施裝置(電力組合式變壓站)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/ST/884 號)

155. 秘書報告，這宗申請由中華電力有限公司(下稱「中電公司」)提交，下列委員已就此議項申報利益：

- | | |
|-------|----------------------------|
| 邱榮光博士 | — 為中電公司教育委員會及能源教育委員會的委員 |
| 李美辰女士 | — 為香港活力都會協會秘書長，該協會曾獲中電公司贊助 |

156. 小組委員會備悉邱博士已經離席。由於申請人要求城規會延期考慮這宗申請，小組委員會同意李女士可留在席上。

157. 小組委員會備悉，申請人於二零一五年九月十日要求城規會延期一個月才考慮這宗申請，讓其有時間準備進一步資料，以回應九肚村村民提出的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

158. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計兩個月內提交小組委員會考慮。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，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

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

屯門及元朗西區

議程項目 48

第 16 條申請

[公開會議]

A/TM-SKW/93 在劃為「鄉村式發展」地帶的屯門大欖涌第 385 約地段第 263 號 B 分段(部分)及第 268 號(部分)和毗連政府土地闢設臨時燒烤場(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/TM-SKW/93 號)

159. 小組委員會備悉，申請人的代表在二零一五年九月二日要求延期兩個月考慮這宗申請，讓其有時間準備進一步資料，以回應環境保護署對污水評估報告的意見。這是申請人首次要求延期。

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

員會已給其兩個月時間準備所要提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

議程項目 49

第 16 條申請

[公開會議]

A/TM/478

擬在劃為「工業」地帶的屯門洪祥路 3B 號
屯門市地段第 74 號 A 分段闢設辦公室，
以及經營商店及服務行業／私人會所／食肆
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/TM/478 號)

161. 秘書報告，這宗申請由巨豪有限公司、民生置業有限公司及民生投資(香港)有限公司提交，而英環香港有限公司(下稱「英環公司」)為申請人的其中一間顧問公司。由於符展成先生及黎慧雯女士現時與英環公司有業務往來，故此兩人已就此議項申報利益。鑑於申請人已要求延期考慮這宗申請，而符先生及黎女士並無參與這宗申請，故此小組委員會同意他們可以留在席上。

162. 小組委員會備悉，申請人的代表在二零一五年九月二日要求延期兩個月考慮這宗申請，讓其有時間準備回應運輸署、環境保護署、渠務署及工業貿易署署長的意見。這是申請人首次要求延期。

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

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

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-HT/959 擬在劃為「綜合發展區」地帶的元朗廈村第 129 約地段第 3241 號、第 3242 號、第 3243 號、第 3246 號、第 3248 號、第 3253 號、第 3265 號餘段、第 3268 號、第 3269 號、第 3270 號、第 3271 號、第 3272 號、第 3273 號、第 3274 號、第 3275 號、第 3276 號(部分)、第 3277 號、第 3278 號、第 3279 號及第 3280 號和毗連政府土地闢設臨時物流中心(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-HT/959A 號)

164. 秘書報告，黎慧雯女士已就此議項申報利益，因其配偶任股東的一間公司，在廈村擁有兩塊土地。小組委員會備悉，黎女士配偶所擁有的兩塊土地並非直接望向申請地點，因此同意她可以留席。

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) 擬闢設臨時物流中心，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點附近及沿通路(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) 在法定公布期的首三個星期內，當局沒有接獲任何公眾意見，元朗民政事務專員亦沒有接獲區內人士的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署認為有關臨時物流中心用途可予容忍三年。儘管擬議用途與「綜合發展區」地帶的規劃意向不相協調，但目前未有任何計劃／已知意向落實該地帶於分區計劃大綱圖上的所屬用途，以及批給為期三年的臨時許可不會妨礙申請地點的長遠發展。擬議用途與該「綜合發展區」地帶的四周用途並非不相協調。此發展項目亦符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E，即相關政府部門沒有負面意見，而該等部門所提出的技術事宜亦可以透過加入相關的規劃許可附帶條件解決。雖然環保署署長不支持這宗申請，但過去三年當局並無接獲關乎申請地點的環境投訴。為了回應環保署署長的關注事宜及紓減可能對環境造成的影響，建議加入相關的規劃許可附帶條件。為回應區內對露天貯物及港口後勤用途的需求，自城規會規劃指引編號 13E 公布後，申請地點已經 21 次獲小組委員會批給規劃許可，在廈村分區計劃大綱圖同一「綜合發展區」地帶內亦有八宗作同類露天貯物及港口後勤用途的申請獲得批准。自先前的規劃許可獲批以來，規劃情況並無重大改變。批准這宗申請符合小組委員會的先前決定。

166. 委員並無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，至二零一八年九月十八日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上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，在規劃許可有效期的任何時間，不得在申請地點進行工場活動；
- (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(即在二零一六年三月十八日或之前)落實獲接納的排水建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (f) 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；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年三月十八日或之前)落實獲接納的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；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年三月十八日或之前)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；
- (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(即在二零一六年六月十八日或之前)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；
- (j) 如申請人所建議，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年三月十八日或之前)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；
- (k) 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；

- (l) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件 (e)、(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。」

168. 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這宗申請的發展／用途及構築物，並不表示當局會容忍現於申請地點但非這宗申請所涵蓋的其他發展／用途(即露天貯物及車輛停泊)。申請人須立即採取行動，中止這些未獲規劃許可涵蓋的發展／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) 須留意，在私人土地上豎設圍牆及室外網欄的建築工程須受《建築物條例》規管。申請人須先徵得建築事務監督批准有關圖則及批出展開工程同意書。倘該等工程屬小型工程監管制度的規管範圍，則申請人須確保遵從《建築物(小型工程)規例》的簡化規定；
- (d) 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，事先未經政府批准，不得搭建任何構築物。申請地點西面有一部分政府土地(約 2 190 平方米)為短期租約第 2651 號所涵蓋，准許作貨櫃車停車場用途。當局並無批准佔用申請地點內的政府土地的餘下部分(約 200 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

地點可經政府土地通往屏廈路。地政處不會為所涉政府土地進行維修保養工程，亦不保證給予通行權。相關地段擁有人須向地政處提出申請，以獲准在申請地點搭建構築物，或把申請地點的違例情況納入規範。此外，短期租約持有人須向地政處提出申請，以修訂短期租約的條件。此外，申請人須把屬政府土地的部分從申請地點剔出，或在實際佔用該政府土地部分之前取得地政處的正式許可。地政總署會以業主身分全權酌情考慮有關申請。倘予批准，申請人須履行地政總署可能施加的條款和條件，包括繳付地價／費用；

- (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，所有擬議排水設施均須由申請人自費興建及維修。倘須在申請地點以外範圍進行渠務工程，申請人應在展開有關工程前取得地政專員或相關私人地段擁有人的同意。申請人須妥為維修保養排水設施；倘在排水系統運作期間發現系統不足或欠妥，申請人須作出補救。倘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；
- (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。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道路／小路／路徑的管理和維修保養責任誰屬；
- (h) 留意路政署總工程師／新界西的意見，申請人須採取足夠的排水措施，以防止地面水由申請地點流往附近的公共道路和排水渠。路政署不須負責維修保養任何連接申請地點與屏廈路的道路；
- (i) 留意消防處處長的意見，考慮到構築物的設計／性質，預計有需要提供消防裝置。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；

- (j) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，倘擬在申請地點進行任何新的建築工程(包括使用貨櫃／開放式貯物棚架作臨時建築物)，必須先取得建築事務監督的批准及同意，否則即屬違例建築工程。申請人須根據《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。此外，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；以及
- (k) 留意土木工程拓展署新界西拓展處處長及規劃署總城市規劃師／規劃研究的意見，申請地點位於洪水橋新發展區的範圍內。由於當局仍在制訂洪水橋新發展區的發展計劃，有關規劃許可未必可獲延期。」

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-HT/973 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗廈村祥降圍第 125 約地段第 1149 號(部分)
經營臨時商店及服務行業(地產代理)
(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-HT/973 號)

169. 秘書報告，黎慧雯女士已就此議項申報利益，因其配偶任股東的一間公司，在廈村擁有兩塊土地。小組委員會備悉，黎女士配偶所擁有的兩塊土地並非直接望向申請地點，因此同意她可以留席。

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 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) 在法定公布期的首三個星期內，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擬議臨時商店及服務行業(地產代理)可予容忍三年。儘管臨時商店及服務行業用途並非完全符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，但當局從無接獲擬於申請地點興建小型屋宇的申請。批給臨時的規劃許可不會妨礙落實「鄉村式發展」地帶的長遠規劃意向。擬議發展規模細小，以服務當地居民為主。擬議臨時用途與該區已規劃的土地用途並非不相協調。由於擬議發展規模較小，故此不會在環境、視覺、園景、交通或排水方面對附近地區造成重大負面影響。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。自二零零五年起，小組委員會已就同一「鄉村式發展」地帶批准八宗擬作

同類臨時商店及服務行業用途的申請，故此批准這宗申請符合小組委員會的先前決定。

171. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

172. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，為期三年，至二零一八年九月十八日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於下午八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(即在二零一六年三月十八日或之前)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；
- (c) 就上文(b)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；
- (d) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年三月十八日或之前)提交美化環境建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (e) 就上文(d)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一六年六月十八日或之前)落實美化環境建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年三月十八日或之前)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；
- (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(即在二零一六年六月十八日或之前)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；

- (h) 倘在規劃許可有效期內沒有履行上述規劃許可附帶條件(a)或(c)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (i) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(b)、(d)、(e)、(f)或(g)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (j) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復原狀為美化市容地帶，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

173. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- 「(a) 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。申請地點可經一條位於私人地段和政府土地的區內路徑接達新錫路。因此，元朗地政處不會為所涉政府土地進行維修保養工程，亦不保證給予通行權。相關地段擁有人仍須向元朗地政處提出申請，以獲准在申請地點搭建構築物，或把申請地點的違例情況納入規範。地政總署會以業主身分全權酌情考慮有關申請，但不保證予以批准。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／費用等；
- (c) 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。倘須在其地段界線以外範圍進行渠務工程，申請人應在

展開相關工程前諮詢地政總署元朗地政專員，並取得相關地段擁有人的同意；

- (d) 留意環保署署長的意見，申請人須遵從最新發出的《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新錫路的通道；
- (f) 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，並註明尺寸及佔用性質，而擬設消防裝置的位置亦須在平面圖上清楚標示。申請人須注意，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《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，不得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／開放式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；

- (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)，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廊內，申請人須事先諮詢供電商，並與其作出安排。在申請地點搭建任何構築物前，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
- (i) 留意水務署總工程師／建設的意見，申請地點附近的水管不能裝置標準的柱形消防栓。」

議程項目 52

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-HT/975 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗廈村石埗村第 124 約地段第 317 號 C 分段(部分)及第 317 號 F 分段(部分)關設社會福利設施(智障人士復康院舍)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-HT/975 號)

174. 秘書報告，黎慧雯女士配偶所擔任股東的一間公司在廈村擁有兩塊土地，因此她已就此議項申報利益。由於申請人只是要求延期考慮這宗申請，而黎女士配偶所涉及的兩塊土地並非直接面向申請地點，小組委員會同意黎女士可以留席。

175. 小組委員會備悉申請人於二零一五年九月六日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間回應相關部門及公眾人士所提出的意見。這是申請人首次要求把這宗申請延期。

176. 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。

[關偉昌先生此時離席。]

議程項目 53

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-HT/976 在劃為「康樂」地帶的元朗廈村
第 125 約地段第 673 號(部分)、
第 674 號(部分)、第 675 號 A 分段、
第 675 號 B 分段及第 676 號(部分)
和毗連政府土地闢設臨時貨倉存放食品
(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-HT/976 號)

177. 秘書報告，黎慧雯女士已就此議項申報利益，因為她丈夫作為股東的一家公司在廈村擁有兩塊土地。小組委員會備悉從黎女士配偶所擁有的兩塊土地不能直接看到申請地點，故同意她可留在席上。

178. 秘書請委員留意，文件第 5、10 及 11 頁的替代頁(英文本)已呈交席上，供委員參考。

簡介和提問部分

179. 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) 存放食品的臨時貨倉(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，因為申請地點附近及新錫路沿路有易受影響的用途，預料環境會受到滋擾。從景觀規劃的角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有保留，因為擬議的用途與周邊的環境不協調，而且批准這宗申請，很可能會助長區內有更多地方作露天貯物用途，導致周邊的景觀特色及景觀資源受到進一步破壞。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) 在法定公布期的首三個星期內，收到三份公眾意見書，分別來自兩名個別人士及創建香港。他們表示反對這宗申請，理由包括通往申請地點的路徑太窄；交通流量增加會引致噪音滋擾；這宗申請不符合有關分區計劃大綱圖「康樂」地帶的規劃意向，亦不符合洪水橋新發展區的建議用途；申請人可能未事先取得規劃許可便已興建有關貨倉；以及會立下不良先例；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 11 段的評估，規劃署認為該用以存放食品的臨時貨倉可予容忍三年。雖然擬議的用途不符合「康樂」地帶的規劃意向，但目前並沒有時間表／已知的意向要落實分區計劃大綱圖上這個地帶的用途。因此，批給這宗申請為期三年的臨時規劃許可，不會妨礙該區的長遠發展。雖然規劃署總城市規劃師／城市設計及園境在景觀及鄉郊特色的協調方面對這宗申請有保留，但申請用途與緊鄰地區各露天貯物及貯物用途並非

不協調。雖然環保署署長不支持這宗申請，但過去三年並無收到涉及申請地點關於環境方面的投訴。為解決環保署署長所關注的問題及減輕對環境可能造成的影響，建議在規劃許可加入相關的附帶條件。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。現在這宗申請的貯物活動會在密封的構築物內進行，申請人並無建議露天貯物。申請人提交了輔助資料(包括交通和排水評估報告以及排水和美化環境建議)，以證明擬議的發展不會對周邊環境造成很大的負面影響。此外，申請人建議採取緩解措施，包括限制作業時間，禁止在申請地點內進行工場活動，以及限制所使用的車輛種類。至於有關的公眾意見，上述評估亦相關。

180. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

181. 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，至二零一八年九月十八日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期一至星期六晚上七時至早上九時之間在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日和公眾假期在申請地點作業；
- (c) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行工場活動；
- (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 公噸的貨車進入申請地點；

- (e) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛在公共道路上排隊輪候或以倒車方式進出公共道路；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年三月十八日或之前)，落實已獲接納的排水建議，而落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (g) 就上文(f)項條件而言，在規劃許可有效期內，申請人須維修保養申請地點已設置的排水設施，使之時刻保持良好狀況；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年三月十八日或之前)，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(即在二零一六年六月十八日或之前)，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；
- (j) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年三月十八日或之前)，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；
- (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(即在二零一六年六月十八日或之前)，設置消防裝置，而有關設施必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (l) 如申請人所建議，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年三月十八日或之前)，在申請地點設置圍欄，而有關設施必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (m) 如在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)或(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；

- (n) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(f)、(h)、(i)、(j)、(k)或(l)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (o) 在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。」

182. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- 「(a) 在申請地點繼續進行有關發展前，必須先取得規劃許可；
- (b) 規劃許可是批給申請的用途／發展及構築物，並不表示當局會容忍現於申請地點但非這宗申請所涵蓋的其他用途／發展(即停泊車輛)。申請人須立即採取行動，中止規劃許可並未涵蓋的有關用途／發展；
- (c) 與申請地點的相關擁有人解決這項發展所涉及的任何土地問題；
- (d) 留意在私人土地豎設圍牆及外部鐵絲圍網屬建築工程，須受《建築物條例》規管。在施工前，申請人須徵得建築事務監督批准有關圖則及批出展開工程同意書。倘該等工程屬小型工程監管制度的規管範圍，則申請人須確保遵從《建築物(小型工程)規例》的簡化規定；
- (e) 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。有關租契所載的限制條文訂明，事先未經政府批准，不得搭建任何構築物。當局未有批准佔用申請地點範圍內餘下的政府土地(面積約 21 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鼓勵。此外，由申請地點前往新錫路須經過私人地段及政府土地，元朗地政處不會為涉及的政府土地進行維修保養工程，亦不保證會給予申請人通行權。申請人須把該部分政府土地剔出申請地點範圍，或在實際佔用該部分政府土地前向他申請正式許可。地政總署會以業主身分全權酌情考慮有關申請；倘予批准，或會附加條款及條件，包括規定申請人繳付地價或費用；

- (f) 遵行環境保護署發出的最新《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》的規定，以盡量減低對環境可能造成的滋擾；
- (g) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，發展項目不得妨礙地面水流，亦不得對現有河道、天然河溪、鄉村排水渠、溝渠及附近地區造成負面影響。此外，申請人在其地段界線外展開排水工程前，須徵詢地政總署元朗地政專員的意見，並取得相關地段擁有人的同意；
- (h) 留意運輸署署長的意見，申請地點範圍內須有足夠空間供車輛轉動。通往申請地點的區內道路並不屬於運輸署的管轄範圍，申請人須向地政當局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該道路／小路／路徑的管理和維修保養責任誰屬；
- (i) 留意路政署總工程師／新界西的意見，申請人須採取足夠的排水措施，防止地面水由申請地點流入附近的公共道路和排水渠。此外，路政署不會負責維修保養任何連接申請地點與流浮山道的通道；
- (j) 留意消防處處長的意見，考慮到有關構築物的設計／性質，預料有需要設置消防裝置。因此，申請人須把附有消防裝置建議的相關平面圖提交消防處審批。平面圖須按比例繪製，並註明尺寸和佔用性

質，而擬設消防裝置的位置亦須在平面圖上清楚標示；

- (k) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，申請人若擬在申請地點進行任何新的建築工程(包括搭建作臨時建築物的貨櫃／開放式貯物棚)，必須先取得建築事務監督的許可和同意，否則有關工程即屬違例建築工程。申請人亦須按《建築物條例》的規定，委聘一名認可人士統籌擬議的建築工程。對於在已批租土地上搭建的違例建築物，如有需要，建築事務監督可根據屋宇署針對違例建築工程的政策，採取執法行動，予以清拆。即使獲批給規劃許可，也不應視作在《建築物條例》下，申請地點現有的建築工程或違例建築工程亦獲許可。就此，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，須在提交建築圖則階段，由當局釐定該地點准許的發展密度；以及
- (1) 留意規劃署總城市規劃師／規劃研究的意見，根據二零一五年六月公布作公眾諮詢的《洪水橋新發展區建議發展大綱圖》，申請地點位於一處劃為「地區休憩用地」的地方。視乎制訂中的洪水橋新發展區的發展時間表，如要再延長有關規劃許可的有效期，須經相關政策局和部門審核。」

[劉智鵬博士和鄒桂昌教授此時離席。]

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-LFS/279 擬在劃為「綠化地帶」的元朗流浮山第 129 約地段第 1574 號及第 1575 號餘段作臨時露天存放建築材料連附屬辦公室用途(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-LFS/279 號)

簡介和提問部分

183. 高級城市規劃師／屯門及元朗西黎定國先生請委員留意，文件英文版的一頁替代頁(即第 10 頁)已在席上提交。他繼而簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議臨時露天存放建築材料連附屬辦公室用途(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為附近及有關通路(深灣路)一帶有易受影響的用途，預計會對環境造成滋擾。從景觀規劃角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有保留，因為擬議的露天貯物用途與周邊的特色並不協調，而且批准這宗申請很可能會助長該區的露天貯物用途增加，使周遭的景觀特色和景觀資源進一步受損；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，收到的公眾意見書有五份，分別來自嘉道理農場暨植物園公司、創建香港有限公司、世界自然基金會及兩名個別人士。他們反對這宗申請，理由包括擬議的發展不符合「綠化地帶」的規劃意向；有關發展懷疑是「先破壞，後建設」個案；申請地點位於濕地緩衝區內；

擬議用途與周邊地區不相協調；擬議的發展不符合規市規劃委員會規劃指引；有關建議會對排水、交通、環境、生態及視覺方面造成不良影響，亦會產生火警風險及／或批准這宗申請會立下不良先例；以及

- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署不支持這宗申請。擬議的發展不符合「綠化地帶」的規劃意向。擬議的發展亦不符合城市規劃委員會規劃指引編號 10 的規定，因為申請書並無提供有力的理據支持作申請用途，而有關發展與周邊以鄉郊特色為主的地區不相協調，以及會對周邊地區的景觀造成不良影響。擬議的發展亦不符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E 的規定，因為申請地點先前不曾獲批給規劃許可，申請人亦未能證明有特殊情況支持作有關發展。該「綠化地帶」內不曾有涉及類似的露天貯物用途的申請獲小組委員會批給規劃許可。批准這宗申請會立下不良先例，助長類似的露天貯物用途在該「綠化地帶」內擴散。倘此等同類申請均獲批准，累積影響所及，會令該「綠化地帶」整體的環境質素下降，即使僅屬臨時性質亦然。至於公眾意見，上述評估亦相關。

184. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

185. 小組委員會備悉規劃署不支持這宗申請。委員繼而審閱文件第 13.1 段所載的拒絕理由。經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，有關理由是：

- 「(a) 擬議的發展不符合該「綠化地帶」的規劃意向，有關的規劃意向是利用天然地理環境作為市區和近郊的發展區的界限，以抑制市區範圍的擴展，並提供土地作靜態康樂場地。申請書內並無有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；

- (b) 擬議的發展不符合有關「擬在『綠化地帶』進行發展而提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引編號 10 的規定，因為有關發展與周圍地區不相協調；
- (c) 這項發展不符合有關「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，因為申請人沒有提供有力的規劃理據，以證明在第 4 類地區內的擬議露天貯物用途應根據有關指引作例外情況處理；以及
- (d) 批准這宗申請會為該「綠化地帶」內其他涉及露天貯物用途的同類申請立下不良先例，累積影響所及，會導致該區整體的環境質素下降。」

議程項目 55

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-PS/489 在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗屏山上璋圍第 122 約地段第 390 號(部分)、第 392(部分)、第 403 餘段(部分)及第 404 號(部分)和毗連政府土地闢設臨時公眾停車場(私家車及輕型貨車)(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-PS/489 號)

186. 小組委員會備悉，申請人於二零一五年九月十二日要求延期兩個月才考慮這宗申請，以便有時間回應地政總署所提出的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

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

員會已給其兩個月時間準備所要提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

議程項目 56

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-PS/490 在劃為「住宅(乙類)2」地帶的元朗
洪水橋大街 1 號德祥樓地下 23 號舖經營食肆
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-PS/490 號)

簡介和提問部分

188. 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) 經營食肆；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局並無接獲公眾意見，而元朗民政事務專員也沒有接獲區內人士提出的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署對這宗申請不表反對。雖然有關發展並不完全符合「住宅(乙類)2」地帶的規劃意向，但擬經營的食肆位於現有一幢綜合用途樓宇的地面層，與同一樓宇內的其他用途及四周的土地用途並非不相協調。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。自二零一二年以來，在同一「住宅(乙類)2」地帶內共有四宗同類申請獲批給規劃許可，批准這宗申請符合小組委員會先前的決定。

189. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

190. 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。這項規劃許可須附加下列條件：

「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。」

191. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- 「(a) 在有關處所進行發展前，必須先取得規劃許可；
- (b) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，擬經營的食肆須申領牌照。申請人須留意，為經營食肆用途而在申請地點進行的任何擬議建築工程，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；
- (c) 留意消防處處長的意見，消防處在收到正式提交的建築圖則或發牌當局的轉介後，便會制定詳細的消防安全規定；以及
- (d) 留意食物環境衛生署署長的意見，申請人須取得食物環境衛生署(下稱「食環署」)簽發的有效食物牌照，以及遵從相關部門就經營食肆所訂明的任何規定／條件。此外，有關食肆的經營不得對周圍環境造成衛生方面的滋擾。倘經營者擬在本地經營食肆，必須根據《公眾衛生及市政條例》(第132章)向食環署申領普通食肆／小食食肆牌照。食環署在初步接納有關的食肆牌照申請後，會把申請轉介相關政府部門，例如屋宇署、消防處、規劃處及地政總署(如有需要)，以徵詢意見。倘相關部門對有關申請不表反對，申請人會獲發給發牌條件通知書，以便履行有關條件；在申請人履行所有條件後，食環署便會簽發有關牌照。」

議程項目 57

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TT/353 擬在劃為「農業」地帶的元朗大棠
第117約地段第1347號(部分)及
第1398號(部分)和毗連政府土地
闢設臨時康體文娛場所(休閒農場)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第A/YL-TT/353號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬闢設臨時康體文娛場所(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。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)從自然保育的角度不支持這宗申請，因為申請地點進行了非法填塘／填土工程，環境質素已下降，生態價值不高。批准這宗申請會立下不良先例，鼓勵在該「農業」地帶內進行其他「先破壞，後建設」的同類違例活動，令野生動植物的生境質素進一步下降。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境從景觀規劃的角度，亦對這宗申請有所保留，因為申請地點的景觀特色在過去一年已有重大改變，批准這宗申請會立下不良先例，鼓勵他人在提交規劃申請之前，改變地點的狀況。再者，根據擬議臨時休閒農場的布局設計，申請地點不大可能回復鄉郊的農地風貌。運輸署署長認為須要求申請人進一步澄清泊車安排，以及擬議發展的行程產生量／引入量；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局共接獲六份公眾意見書。一名市民對擬議發展可能造成的影響表

示關注，並認為這宗申請不符合該「農業」地帶的規劃意向。其餘五份意見書分別由嘉道理農場暨植物園公司、世界自然基金會香港分會、香港觀鳥會、長春社和創建香港提交，主要基於土地用途、環境和生態理由反對這宗申請。這些提意見人指出，申請地點在過去多年進行的填土／填塘活動，均屬「先破壞，後建設」的行動。批准這宗申請會為區內同類申請立下不良先例，對環境和生態有不良影響。部分提意見人懷疑申請地點是否真正用作農業用途，又質疑有關發展是否已符合排水和排污的要求；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。由於這宗申請屬「先破壞，後建設」的個案，當局不應按照申請地點的「遭受破壞」狀態來評審這宗申請。漁護署署長不支持這宗申請，因為申請地點進行了非法填塘／填土工程，現時的环境質素已下降，生態價值不高，而批准這宗申請會立下不良先例。再者，從漁業角度而言，填塘工程並不可取。基於上述原因，申請書內並無有力的規劃理據，以支持偏離相關的規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然。擬議發展涉及搭建 13 幢構築物，與周邊大部分屬未受干擾的鄉郊環境並非完全協調，而四周主要有農地和零散的構築物。申請地點的景觀特色在過去已有重大改變，而申請人沒有證明申請用途對周邊地區的景觀不會有負面影響。現時這宗申請是「先破壞，後建設」的個案，而申請地點涉及兩宗執管行動個案。申請地點涉及一宗證明屬實的環境投訴，而該宗投訴關乎填土、棄置建築廢料和產生塵埃。在同一「農業」地帶內，沒有同類申請獲批給規劃許可。倘批准這宗申請，會令公眾誤以為當局可容忍「先破壞」的行動，鼓勵同類的非法填塘／填土活動，並會立下不良先例。倘同類申請獲得批准，即使僅屬臨時性質，累積影響所及，會令該區整體的鄉郊環境和景觀質素下降。至於公眾意見，上述評估亦適用。

193. 一名委員詢問規劃署有否備存記錄，載列涉及「先破壞，後建設」個案的申請人名單，以及在審批申請時會否考慮該些資料。高級城市規劃師／屯門及元朗西何劍琴女士回應說，規劃署並無該份記錄。一般而言，城規會乃按個別情況考慮每宗申請，而發展方案及申請地點的背景(包括先前申請)亦會納入考慮。

商議部分

194. 該名委員亦贊成規劃署所提建議，即不應批准這宗申請。為使小組委員會在掌握資料的情況下作出決定，該名委員建議城規會可考慮備存一份名單，載列曾涉及「先破壞，後建設」個案的申請人。備存該份記錄，與城規會的明確立場一致，即不鼓勵採取「先破壞，後建設」的做法。副主席回應說，當局會對每塊用地的違例發展採取執管行動，並會按個別用地而非個別人士備存有關執管行動的資料，原因是申請人只要易名或另請他人充當申請人，便可輕易洗脫違規的污名。為此，規劃署的慣常做法是，在文件中載列申請地點的相關資料(包括執管行動的記錄)，以供委員考慮。

195. 另一名委員表示，由於申請地點一經破壞便難以恢復原狀，因此，當局應採取適當的執管行動，盡量減少「先破壞，後建設」個案，從而保護鄉郊環境。副主席憶述，當局曾向委員簡介對「先破壞，後建設」的懷疑個案所採取的執管行動。他建議向規劃署轉達委員所關注的事宜，而規劃署應繼續密切監察「先破壞，後建設」的個案。

[黎慧雯女士此時離席。]

196. 一名委員詢問，地政總署應否對已批租土地上的違例發展採取執管行動。秘書回應說，根據《城市規劃條例》的規定，規劃事務監督會對私人地段上的違例發展採取執管行動。地政總署助理署長／區域 3 陳永堅先生表示，一般而言，根據契約所訂，在農地上進行填土工程是准許的。

197. 小組委員會備悉，規劃署不支持這宗申請。委員繼而審視載於文件第 12.1 段的拒絕理由。經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，而拒絕理由如下：

- 「(a) 擬議發展不符合「農業」地帶的規劃意向，有關意向主要是保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途。設立此地帶的目的，亦是要保存在復耕及作其他農業用途方面具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，即使僅屬臨時性質亦然；
- (b) 申請人未能證明擬議發展不會對周邊地區的景觀造成負面影響；以及
- (c) 批准這宗申請，會為該「農業」地帶內同類申請立下不良先例，倘同類申請獲得批准，累積影響所及，會令該區整體的鄉郊環境和景觀質素下降。」

[許智文教授此時暫離會議。]

議程項目 58

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-TT/354 擬在劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的元朗十八鄉楊屋村第 116 約地段第 1241 號 A 分段第 9 小分段興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-TT/354 號)

198. 小組委員會備悉，當文件發出後，申請人於二零一五年九月十五日去信城市規劃委員會，要求延期兩個月才考慮這宗申請，因為申請人需要更多時間準備進一步的資料來支持這宗申請。申請人的來信已在席上提交，供委員考慮。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

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

提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，小組委員會已給其兩個月時間準備所要提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

議程項目 59

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-TYST/732 擬在劃為「露天貯物」地帶的元朗山下路
第 120 約地段第 2631 號餘段
興建混凝土配料廠
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-TYST/732 號)

200. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一五年九月二日要求再延期兩個月才考慮這宗申請，以便申請人有時間回應部門所提出的進一步意見。這是申請人第二次就這宗申請要求延期。

201. 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，而且已給予合共四個月時間，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

議程項目 60

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-TYST/752 在劃為「未決定用途」地帶的元朗十八鄉公庵路第 119 約地段第 1220 號餘段(部分)及第 1223 號餘段(部分)和毗連政府土地關設臨時倉庫存放副食品(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-TYST/752 號)

202. 小組委員會備悉申請人於二零一五年九月一日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間準備補充資料，以回應相關部門的意見。這是申請人首次要求把這宗申請延期。

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

[許智文教授此時返回席上。]

議程項目 61

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/753 為批給在劃為「未決定用途」地帶及「鄉村式發展」地帶的元朗唐人新村第 119 約地段第 322 號 A 分段(部分)、第 323 號(部分)、第 324 號(部分)及第 1421 號(部分)作臨時「露天存放建築材料、機械及廢金屬連附屬地盤辦公室」用途的規劃許可續期三年(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-TYST/753 號)

簡介和提問部分

204. 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) 為申請編號 A/YL-TYST/613 的臨時「露天存放建築材料、機械及廢金屬連附屬地盤辦公室」用途規劃許可續期三年的事宜；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點附近有易受影響的住宅用途，預料環境會受到滋擾。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) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會(下稱「城規會」)沒有收到公眾的意見書，而元朗民政事務專員亦沒有收到區內人士的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 12 段的評估，規劃署認為這項臨時「露天存放建築材料、機械及廢金屬連附屬地盤辦公室」用途可再予容忍三年。所

申請的用途與「未決定用途」地帶的規劃意向並無衝突，而且有關該區用途的研究尚未完成，因此把所申請的用途延續三年，不會妨礙落實該區的長遠用途。有關發展與該「未決定用途」地帶的周邊同類用途並非不協調。這宗申請大致上符合城規會規劃指引編號 34B，因為自上次批給許可後，規劃情況並沒有任何重大改變；申請人已履行先前的規劃許可附帶條件；以及所要求的三年許可有效期與先前的許可期相同。這宗申請大致上亦符合城規會規劃指引編號 13E，因為相關政府部門所關注的問題屬技術性質，而且該部分的「未決定用途」地帶曾有同類申請獲得批准。雖然環保署署長不支持這宗申請，但過往三年當局並沒有接獲針對申請地點在環境方面的投訴。為盡量減少環境方面可能出現的問題，規劃署建議在規劃許可附加相關的條件。先前有六宗把申請地點作臨時用途的申請獲得批准，而且申請地點附近有一些臨時露天貯物／臨時貯物用途的同類申請曾獲批准；批准這宗續期申請，與小組委員會先前的決定一致。

205. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

206. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城規會所提交申請的內容，批准這宗申請。有關的規劃許可屬臨時性質，有效期延續三年，由二零一五年十月六日至二零一八年十月五日止，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，不得於下午六時至上午七時之間在申請地點作業；
- (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拆件或其他工場活動；

- (d) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點存放或處理(包括裝卸)舊電器、電腦／電子零件(包括陰極射線管)或其他電子廢料；
- (e) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得有任何《道路交通條例》所界定重量超過24公噸的重型貨車(包括貨櫃拖頭／拖架)進出申請地點；
- (f) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有任何車輛在輪候時排到公共道路上或倒後進出公共道路；
- (g) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為護理申請地點內所有的現存樹木和為美化環境而栽種的植物；
- (h) 在規劃許可有效期內，必須維修保養申請地點現有的排水設施，使之時刻保持良好狀況；
- (i) 在規劃許可續期之日起計三個月內(即在二零一六年一月六日或之前)，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) 在規劃許可續期之日起計六個星期內(即在二零一五年十一月十七日或之前)，設置具有效消防證書(FS 251)的滅火筒，而有關設施必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (k) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零一六年四月六日或之前)，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) 就上文(k)項條件而言，在規劃許可續期之日起計九個月內(即在二零一六年七月六日或之前)，落實消防裝置建議，而落實情況必須符合消防處處長或城規會的要求；

- (m) 如在規畫許可有效期內沒有遵守上述規畫許可附帶條件(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；
- (n) 如在指明日期當日仍未履行上述規畫許可附帶條件(i)、(j)、(k)或(l)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (o) 在規畫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畫署署長或城規會的要求。」

207. 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個發展項目涉及的任何土地問題；
- (b) 申請地點須時刻保持整潔；
- (c) 留意地政總署元朗地政專員的意見，即申請地點的土地是根據集體政府租契持有的舊批農地。有關租契所載的限制訂明，事先未經政府批准，不得搭建任何構築物。第 119 約地段第 323 號獲批短期豁免書編號 3225，獲准搭建構築物，作存放廢金屬和建築材料的附屬用途。此外，第 119 約地段第 324 號獲批短期豁免書編號 3457，獲准搭建構築物，作露天存放建築材料、廢金屬和家具連附屬地盤辦公室的用途。短期豁免書的持有人須向元朗地政處申請修訂短期租約的條件，把申請地點的違規情況納入規範。再者，沒有短期豁免書的地段的擁有人須向元朗地政處申請以獲准在申請地點搭建構築物，或把申請地點的違規情況納入規範。地政總署會以業主身分全權酌情考慮有關申請，但不保證會予以批准，倘予批准，或會附加條款和條件，包括須支付地價或費用。另外，申請地點可由山下路經一條位於政府土地和私人土地的非正式小路到

達。元朗地政處不會為有關的政府土地進行維修保養工程，亦不保證申請人可享有通行權；

- (d) 留意運輸署署長的意見，即申請人須向地政當局查核由山下路通往申請地點的通道／小路／路徑所在土地的類別，並與相關的管理和維修保養當局釐清該通道／小路／路徑的管理和維修保養責任誰屬。申請地點須有足夠空間供車輛轉動，而且在公共道路上不准泊車；
- (e) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即須有足夠的排水措施防止地面水由申請地點流往附近的公共道路和排水渠。路政署並不負責維修保養任何連接申請地點與山下路的通道；
- (f) 遵守環境保護署發出的最新《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，盡量減低對環境可能造成的滋擾；
- (g) 留意水務署總工程師／建設的意見，即申請地點附近的水管不能裝置標準的柱形消防栓；
- (h) 留意消防處處長的意見，即基於有關建議的設計／性質，預料有需要設置消防裝置。申請人須把附有消防裝置建議的相關平面圖提交消防處審批。平面圖須按比例繪製，並註明尺寸和佔用性質，而擬設消防裝置的位置，亦須在平面圖上清楚標示。申請人須遵從夾附於小組委員會文件附錄 VI 的《露天貯存用地良好作業指引》。申請人也要留意，倘擬議構築物須符合《建築物條例》(第 123 章)的規定，消防處會在收到申請人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，即沒有記錄顯示申請地點現有的構築物已取得建築事務監督的批准，而屋宇署也無法就那些構築物是否適合作與這宗申請相關的用途提供任何意見。根據《建築物條例》，若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，即屬違例構築物，不得指定作這宗申請獲批准的用途。若申請人擬在申請地點進行任何新的建築工程(包括以貨櫃和開放式貯物棚作臨時建築物)，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的建築工程。對於在已批租土地上搭建的違例建築物，如有需要，建築事務監督可根據屋宇署針對違例建築工程的政策採取執法行動，予以清拆。即使獲批給規劃許可，也不應視作在《建築物條例》下，申請地點現有的建築工程或違例建築工程亦獲許可。根據《建築物(規劃)規例》第 5 條，申請地點須設有由街道通往申請地點的通道，而根據該規例第 41D 條，亦須設有緊急車輛通道。倘申請地點並非緊連一條至少闊 4.5 米的指明街道，其准許的發展密度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。」

議程項目 62

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/754 為批給在劃為「未決定用途」地帶的元朗公庵路第 119 約地段第 1198 號 A 分段及 C 分段至 G 分段(部分)、第 1223 號餘段(部分)及第 1224 號餘段(部分)和毗連政府土地作臨時「存放廣告物料連附屬工場」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-TYST/754 號)

簡介和提問部分

208. 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「存放廣告物料連附屬工場」用途的規劃許可(申請編號 A/YL-TYST/609)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，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) 在法定公布期的首三個星期內，沒有收到公眾的意見書，而元朗民政事務專員亦沒有收到區內人士的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 12 段的評估，規劃署認為這項臨時「存放廣告物料連附屬工場」的用途可再予容忍三年。所申請的用途與「未決定用途」地帶的規劃意向並無衝突，而且有關該區用途的研究尚未完成，因此把所申請的用途延續三年，不會妨礙落實該區的長遠用途。有關發展與周邊同類的露天存放場／貯存庫和貨倉用途並非不協調。這宗申請亦大致符合城市規劃委員會規劃指引編號 34B，因為自上次的申請獲批給許可後，規劃情況並沒有重大改變；申請人已履行先前的規劃許可的附帶條件；以及所要求的三年許可有效期與先前許可批給的期限相同。雖然環保署署長不支持這宗申請，但過去三年當局沒有收到針對申請地點在環境方面的投訴。為盡量減少可能出現的環境問題，建議在規劃許可加入相關的附帶條件。先前有三宗涉及申請地點並由同一申請人提出的申請獲批准，而且小組委員會亦曾批准在申請地點附近一帶作臨時貨倉用途的同類申請。批准這宗續期申請，與小組委員會先前的決定一致。

209. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

210. 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，有效期再為三年，由二零一五年十月十日至二零一八年十月九日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上七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) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得在申請地點的露天地方貯物；
- (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，必須維修保養申請地點現有的排水設施，使之時刻保持良好狀況；
- (f) 在規劃許可續期之日起計三個月內(即在二零一六年一月十日或之前)，提交申請地點現有排水設施的記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (g) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零一六年四月十日或之前)，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；
- (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(即在二零一六年七月十日或之前)，闢設車輛出入口通道，而有關設施必須符合路政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(即在二零一六年四月十日或之前)，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；
- (j) 就上文(i)項條件而言，在規劃許可續期之日起計九個月內(即在二零一六年七月十日或之前)，落實美化環境和保護樹木建議，而落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (k) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零一六年四月十日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (l) 就上文(k)項條件而言，在規劃許可續期之日起計九個月內(即在二零一六年七月十日或之前)，落實消防裝置建議，而落實情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (m) 如在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)或(e)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (n) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(f)、(g)、(h)、(i)、(j)、(k)或(l)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (o) 在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。」

211. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- 「(a) 與申請地點的相關擁有人解決這項發展所涉及的任何土地問題；

- (b) 留意地政總署元朗地政專員的意見，申請地點包括政府土地和根據集體政府租契持有的舊批農地。有關租契所載的限制條文訂明，事先未經政府批准，不得搭建任何構築物。當局未有批准佔用申請地點範圍內的政府土地(面積約 24 平方米，有待核實)。申請人須留意，事先未經政府批准而佔用政府土地的行為不應鼓勵。有關地段的擁有人須向元朗地政處申請准其在申請地點搭建構築物，或把申請地點的違規情況納入規範。此外，申請人須把該部分政府土地剔出申請地點範圍，或在實際佔用該部分政府土地前申請正式許可。地政總署會以業主身分全權酌情考慮有關申請，但不保證必會予以批准(包括批出政府土地)；倘予批准，將附加條款和條件，包括規定申請人繳付地價或費用。另外，申請地點可由公庵路經一條位於政府土地的非正式路徑到達，元朗地政處不會為所涉及的政府土地進行維修保養工程，亦不保證會給予申請人通行權；
- (c) 留意運輸署署長的意見，申請地點須有足夠空間供車輛轉動，公共道路上亦不得泊車；
- (d) 留意路政署總工程師／新界西的意見，申請人須按照路政署的最新標準圖則 H1113 號和 H1114 號，或 H5133 號、H5134 號和 H5135 號(視乎何者配合毗鄰現有的行人路而定)，在公庵路闢設車輛出入口通道。申請人並須採取足夠的排水措施，防止地面水由申請地點流入附近的公共道路及排水渠。路政署不須負責維修保養連接申請地點與公庵路的通道；
- (e) 遵行環境保護署發出的最新《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，盡量減低對環境可能造成的滋擾；
- (f) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，比對現時這宗申請的美化環境建議與上次申請的已落實美化環境建議，圖則(文件的繪圖 A-3)上

再找不到第 10 號的樹，因此，須修訂美化環境建議；

- (g) 留意消防處處長的意見，考慮到有關建議的設計／性質，預計須設置消防裝置。申請人須把附有消防裝置建議的相關平面圖提交消防處審批。平面圖須按比例繪製，並註明尺寸及佔用性質，而擬設消防裝置的位置亦須在平面圖上清楚標示。申請人也須留意，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；以及
- (h) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，沒有記錄顯示申請地點現有的構築物曾獲建築事務監督的批准。根據《建築物條例》，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，即屬違例構築物，不得指定作這宗申請獲批准的用途。倘申請人擬在申請地點進行任何新的建築工程(包括搭建臨時建築物)，必須先取得建築事務監督的許可及同意，否則有關工程即屬違例建築工程。申請人亦須按《建築物條例》的規定，委聘一名認可人士統籌擬議的建築工程。對於在已批租土地上搭建的違例建築物，如有需要，建築事務監督可根據屋宇署針對違例建築工程的政策，採取執法行動，予以清拆。即使獲批給規劃許可，也不應視作在《建築物條例》下，申請地點現有的建築工程或違例建築工程亦獲許可。根據《建築物(規劃)規例》第 5 條，申請地點須設有由街道通往申請地點的通道，而根據該規例第 41D 條，亦須設有緊急車輛通道。倘申請地點並非緊連一條至少闊 4.5 米的指明街道，根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條，須在提交建築圖則階段，由當局釐定該地點准許的發展密度。」

議程項目 63

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL/214

在劃為「政府、機構或社區」地帶的元朗
青山公路屏山段第 120 約地段第 256 號 B 分段
第 16 小分段(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/YL/214 號)

212. 小組委員會備悉，申請人於二零一五年八月三十一日要求延期兩個月才考慮這宗申請，以便有時間回應土木工程拓展署所提出的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

213. 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。

[副主席多謝高級城市規劃師／屯門及元朗西黎定國先生、簡國治先生和何劍琴女士出席會議，解答委員的提問。他們各人此時離席。]

議程項目 64

其他事項

214. 餘無別事，會議於下午六時十分結束。