

城市規劃委員會

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會
二零一五年十月九日下午二時三十分舉行的
第 542 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	
黃令衡先生	
黎慧雯女士	
李美辰女士	
陳福祥先生	
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

環境保護署助理署長(環境評估)
鄧建輝先生

地政總署助理署長／區域 3
陳永堅先生

規劃署副署長／地區
李啓榮先生

秘書

因事缺席

馬詠璋女士

梁慶豐先生

雷賢達先生

列席者

規劃署助理署長／委員會
龍小玉女士

總城市規劃師／城市規劃委員會
任雅薇女士

城市規劃師／城市規劃委員會
曾翊婷女士

議程項目 1

通過鄉郊及新市鎮規劃小組委員會二零一五年九月十八日
第 541 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」)二零一五年九月十八日第 541 次會議記錄草擬本無須修訂，獲得通過。

議程項目 2

第 16 條申請

[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 16 條申請

[閉門會議－商議部分]

A/I-TCTC/51 在劃為「休憩用地」地帶的大嶼山東涌
第 3 約地段第 2261 號黃泥屋村 2 號地下
經營臨時食肆(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/I-TCTC/51 號)

3. 小組委員會備悉，此議項的文件已提交會議席上，供委員審閱。秘書報告，申請人提出一項要求，供委員考慮。

商議部分

4. 秘書報告，申請人申請規劃許可，以便使用申請處所經營臨時食肆，為期三年。小組委員會原定於今天的會議上考慮這宗申請。申請人於二零一五年十月六日提交一封信，要求撤回這宗申請。城市規劃委員會秘書處遂於二零一五年十月七日

發信給申請人，確認申請已撤回。因此，有關申請的文件並沒有發給各委員。不過，申請人於二零一五年十月八日提交另一封信，要求小組委員會繼續處理這宗規劃申請，並於二零一五年十月九日的會議(即今天的會議)考慮有關申請。

[陳福祥先生此時到席。]

5. 秘書進一步報告，倘小組委員會認為這宗申請已經撤回，申請人便須重新提交規劃申請，才可繼續進行有關發展。另一處理方法是，倘小組委員會同意按申請人的要求繼續處理這宗申請，則規劃署建議延期就這宗申請作出決定，以便把有關文件發給小組委員會，讓小組委員會在下次於二零一五年十月二十三日的會議考慮。

6. 主席表示，申請人或許不熟悉申請程序，故或可從寬考慮其要求。由於按法定要求，城市規劃委員會必須在兩個月內考慮收到的第 16 條申請，小組委員會可考慮延期至下一次會議才審議這宗申請，以便在會議前有足夠時間讓委員傳閱文件。

7. 經進一步商議後，小組委員會決定延期就這宗申請作出決定，並同意這宗申請會在下次於二零一五年十月二十三日的會議上提交小組委員會考慮。

[高級城市規劃師／西貢及離島王永德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-PK/222 擬在劃為「綠化地帶」及「鄉村式發展」地帶的新界西貢南山村第220約地段第243號(部分)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/SK-PK/222號)

簡介和提問部分

8. 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) 擬建的屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段和附錄 IV。從自然保育的角度而言，漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)對這宗申請有所保留，因為擬建的小型屋宇或會影響一些生長於「綠化地帶」內政府土地的樹木。運輸署署長對這宗申請有所保留，表示這類發展應盡量局限在「鄉村式發展」地帶內。倘批准這類在「鄉村式發展」地帶外的申請，會為同類申請立下不良先例，對交通的累積負面影響可以很大。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有很大保留。申請地點是一塊植被再生的土地，所處水平較南面現有村屋的地面水平低。申請地點之內有兩棵常見品種的本土樹。雖然申請地點之內沒有重要的景觀資源，但四周有一些成齡大樹。興建擬議小型屋宇和相關的臨時通道，或會對生長於周邊現有林地的本土成齡樹的景觀造成負面影響；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，收到四份公眾意見書，分別來自嘉道理農場暨植物園公司、創建香港、南山村的一眾居民和一名個別人士。他們反對這宗申請，主要原因是擬議的發展不符合「綠化地帶」的規劃意向和關於在「綠化地帶」進行發展的城市規劃委員會規劃指引編號 10(下稱「規劃指引編號 10」)，而且申請書內沒有有力的理據支持偏離有關規劃意向；有關發展會對環境和交通造成負面影響，但是申請人沒有提供影響評估報告。西貢民政事務專員沒有收到區內人士的反對／意見；以及

- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 12 段的評估，規劃署不支持這宗申請。申請地點有部分地方(約 63%)在「鄉村式發展」地帶內，有部分(37%)則在「綠化地帶」內。根據一般推定，「綠化地帶」不宜進行發展。申請書內沒有有力的理據支持偏離有關規劃意向。這宗申請不符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」，因為該「鄉村式發展」地帶內可用作發展小型屋宇的土地並非普遍供不應求。擬議的發展也不符合關於在「綠化地帶」進行發展的規劃指引編號 10，因為沒有特殊的情況支持這宗申請，而且擬議的發展會涉及清除植被，對附近的林地造成負面影響。漁護署署長和總城市規劃師／城市設計及園境都對這宗申請有保留。至於公眾意見，上述評估亦相關。

9. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

10. 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) 擬議的小型屋宇發展不符合「綠化地帶」的規劃意向，主要是利用天然地理環境作為市區和近郊的發展區的界限，以抑制市區範圍的擴展，並提供土地作靜態康樂場地。根據一般推定，此地帶不宜進行發展。申請人未有在申請書內提供有力的規劃理據，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」，因為有關「鄉村式發展」地帶內可用作發展小型屋宇的土地並非普遍供不應求；
- (c) 擬議的發展不符合有關「擬在綠化地帶進行發展而按照城市規劃條例第 16 條提出的規劃申請」的規劃指引編號 10，因為沒有特殊的情況支持這宗申請，而且擬議的發展很可能涉及清除植被，會對申

請地點範圍內和周邊地區的景觀造成負面影響；以及

- (d) 批准這宗申請會為「綠化地帶」內的同類申請立下不良先例，倘這些同類申請都獲批准，累積影響所及，會令發展侵進「綠化地帶」，並使該區整體自然環境的質素下降。」

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

沙田、大埔及北區

議程項目 5 至 7

第 16 條申請

[公開會議]

A/DPA/NE-TT/61 擬在劃為「非指定用途」地區的新界大埔高塘第 289 約地段第 483 號 A 分段第 1 小分段興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/DPA/NE-TT/61 號)

A/DPA/NE-TT/62 擬在劃為「非指定用途」地區的新界大埔高塘第 289 約地段第 483 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/DPA/NE-TT/62 號)

A/DPA/NE-TT/63 擬在劃為「非指定用途」地區的新界大埔高塘第 289 約地段第 476 號 B 分段第 2 小分段興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/DPA/NE-TT/63 號)

11. 小組委員會得悉這三宗申請的性質類似(均為擬建屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)),而且申請地點又十分接近,都是位於同一「非指定用途」地區內,故同意一併考慮這三宗申請。

12. 小組委員會備悉,在有關文件發出後,申請人於二零一五年十月五日(編號 A/DPA/NE-TT/61 及 62 的申請)和十月六日(編號 A/DPA/NE-TT/63 的申請)去信要求城市規劃委員會(下稱「城規會」)延期兩個月才考慮這三宗申請,讓其有時間準備進一步資料以支持其申請,並回應總城市規劃師/城市設計及園境的意見。城規會秘書處在二零一五年十月六日(編號 A/DPA/NE-TT/61 及 62 的申請)和十月七日(編號 A/DPA/NE-TT/63 的申請)收到該些信。各申請人的信已提交席上,供委員考慮。這是申請人第二次就這些申請要求延期。自首次延期以來,三名申請人曾提交進一步資料,包括對相關政府部門就景觀問題所提意見的回應,以及就這三宗申請提供進一步理據。申請編號 A/DPA/NE-TT/61 及 62 的申請人還提供了各申請地點的通道圖,並澄清有關鄉村通道的問題。

13. 秘書回應主席的提問時表示,城規會秘書處是在二零一五年十月六日及十月七日收到該些延期要求,即是在有關文件發出後。該些延期要求符合有關「延期對申述、意見、進一步申述及申請作出決定」的城市規劃委員會規劃指引(城規會規劃指引編號 33)所載的準則。委員大致同意允許這些要求。

14. 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。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,這些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,小組委員會已給他們兩個月時間準備所要提交的進一步資料。由於這已是這些申請第二次延期,即小組委員會已給申請人合共四個月的時間,因此,除非情況極為特殊,否則不會批准再延期。

[高級城市規劃師/沙田、大埔及北區劉振謙先生、鄧永強先生及劉志庭先生此時獲邀到席上。]

議程項目 8

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/MOS/108 擬在劃為「綠化地帶」的
新界西貢北約泥涌村第167約的政府土地
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第A/MOS/108號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬建的屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段和附錄 IV。運輸署署長對這宗申請有保留，並表示小型屋宇發展應盡量局限在「鄉村式發展」地帶內。批准這宗申請會立下不良先例，對交通的累積負面影響可以很大。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。申請地點完全位於「綠化地帶」內，該地帶的作用主要是抑制市區範圍的擴展，批准這宗申請會立下不良先例，引來其他同類的小型屋宇發展申請，使鄉村範圍擴展至申請地點四周現有的林地。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，收到的公眾意見書有三份，分別來自創建香港有限公司、嘉道理農場暨植物園公司和一名個別人士。他們反對這宗申請，理由主要是有關發展並不符合「綠化地帶」的規劃意向；產生不良先例效應；可能對環境、交通

和景觀／視覺造成影響；以及不當使用政府土地。大埔民政事務專員沒有收到區內人士的反對／意見；以及

- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 12 段的評估，規劃署不支持這宗申請。擬議的小型屋宇發展並不符合「綠化地帶」的規劃意向。總城市規劃師／城市設計及園境和運輸署署長均對這宗申請有所保留。擬議的發展並不符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」，因為泥涌村的「鄉村式發展」地帶可供發展小型屋宇的土地並非普遍供不應求，而且擬議的發展對周邊地區的景觀會有不良影響。擬議的發展亦不符合城市規劃委員會規劃指引編號 10(下稱「規劃指引編號 10」)，因為會對四周環境的現有天然景致造成不良影響。至於公眾意見，上述評估亦相關。

16. 劉振謙先生回應委員的提問時表示，指這宗申請屬「先破壞、後建設」個案的說法來自一項公眾意見。他借助文件圖 A-3a 及 A-3b 的航攝照片進一步解釋說，審議這宗申請時考慮的因素之一，是申請地點的植被遭清除，而涉及的範圍延伸至「綠化地帶」。這情況會進一步削弱「綠化地帶」的景觀資源和景觀特色，並侵蝕「綠化地帶」。委員留意到二零一五年七月十日拍攝的實地照片(文件圖 A-4)，表示該處最近似乎曾進行挖土工程。

商議部分

17. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，有關的拒絕理由是：

- 「(a) 擬議的發展不符合「綠化地帶」的規劃意向，有關意向主要是利用天然地理環境作為市區和近郊的發展區的界限，以抑制市區範圍的擴展，並提供土地作靜態康樂場地。根據一般推定，此地帶不宜進行發展。申請書內並沒有提出有力的規劃理據，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」，因為有關的「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，而且擬議的發展會對周邊地區的景觀有不良影響；
- (c) 擬議的發展不符合有關「擬在『綠化地帶』進行發展而按照《城市規劃條例》第 16 條提出規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引編號 10(規劃指引編號 10)，因為擬議的發展對四周環境的現有天然景致有不良影響；
- (d) 有關的「鄉村式發展」地帶內仍有土地可供使用，而「鄉村式發展」地帶的土地主要是供興建小型屋宇之用。為使發展模式較具條理，而且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；以及
- (e) 批准這宗申請會為區內其他同類申請立下不良先例。倘這些申請都獲得批准，累積影響所及，會對該區的天然環境和景觀特色造成不良影響。」

[劉智鵬博士此時到席。]

議程項目 9

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-FTA/154 在劃為「其他指定用途」註明「港口後勤用途」地帶及顯示為「道路」的地方的新界上水虎地坳第 52 約地段第 182 號餘段(部分)及第 183 號餘段(部分)作臨時散貨場和貯物用途(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-FTA/154A 號)

簡介和提問部分

18. 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) 擬議的臨時散貨場和貯物用途(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。相關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，收到一份由一名北區區議員所提交的公眾意見書。該份意見書並無就這宗申請提出具體意見，但表示應諮詢附近居民。北區政務專員曾諮詢區內人士對這宗申請的意見，各回應者對這宗申請均無意見；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用途可予容忍三年。申請地點位於有關「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引(下稱「規劃指引 13E」)所指的第 1 類地區。有關發展符合規劃指引 13E 的規定，因為城規會沒有收到政府部門對這宗申請提出的重大負面意見或區內人士的反對意見。申請地點部分範圍位於《粉嶺北分區計劃大綱核准圖編號 S/FLN/2》顯示為「道路」的地方，須劃入擬議粉嶺繞道西段的範圍。粉嶺繞道西段的工程屬於古洞北及粉嶺北新發展區的餘下工程項目，最早要到二零二四年才進行。這宗申請的臨時用途為期三年，不會妨礙落實在有關地點進行擬議道路工程的長遠規劃意向。此外，有關發展不會對周邊地區的交通、排水、環境及景觀造成重大負面影響。城規會所收到的一份由北區區議員提交的公眾意見書，對這宗申請並無具體意見。

19. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

20. 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，不得於星期一至星期六下午十一時至上午七時在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有任何《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在申請地點作業；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，必須時刻妥為護理就編號 A/NE-FTA/113 的申請在申請地點種植的現有樹木及美化環境植物；
- (e) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為維修保養就編號 A/NE-FTA/113 的申請在申請地點設置的現有排水設施，並須就不足／欠妥的設施作出補救；
- (f) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一六年一月九日或之前)，提交就編號 A/NE-FTA/113 的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；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年四月九日或之前)，提交滅火水源和消防裝置的建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (h) 就上文(g)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一六年七月九日或之前)，設置

滅火水源和消防裝置，而有關設施必須符合消防處處長或城規會的要求；

- (i) 如在規劃許可有效期內未有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)或(e)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (j) 如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。」

21. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

「(a) 在申請地點展開申請的用途之前，必須已先行取得規劃許可；

(b) 留意地政總署北區地政專員以下的意見：

(i) 申請所涉的地段是根據集體政府租契持有的舊批農地，並無保證可享車輛進出權。有關地段獲批短期豁免書第 1292 號，作貨櫃車拖架停放場及附屬辦公室和貯物用途。建於有關地段的構築物總上蓋面積不得超過 37.16 平方米；

(ii) 據悉有關地段內建有多座構築物，而該等構築物的總覆蓋面積較短期豁免書第 1292 號所訂明的准許最大上蓋面積及有關規劃申請所述的相關面積為大。此外，上述其中一幢構築物建於短期豁免書第 1292 號所訂明的非建築用地範圍內。根據有關租契及上述短期豁免書，這些違例構築物不能接受，北區地政處會保留對此等違規事項採取執行契約條款行動的權利；

- (iii) 實際的佔用範圍較申請地點的範圍大，第 52 約地段第 182 號餘段和第 183 號餘段的一些其他部分亦被佔用；以及
 - (iv) 有關地段的擁有人須向北區地政處申請修訂短期豁免書第 1292 號，以便把違規情況納入規範及把已建於或將建於有關地段的所有構築物涵蓋在內。政府會以業主身分考慮有關申請，但不保證予以批准，倘予批准，或會施加北區地政處認為合適的條款和條件，包括須繳付豁免書費用和行政費；
- (c) 留意運輸署署長的意見，即那條通往文錦渡路的不合規格未命名地區小路並非由運輸署管理，申請人須向地政當局查核該通往申請地點的通道所在土地的類別，並與有關的地政和維修保養當局釐清該通道的管理和維修保養責任誰屬；
- (d) 留意消防處處長的意見，即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，而消防處在收到申請人正式提交的建築圖則後，便會制定詳細的消防安全規定；
- (e) 留意水務署總工程師／建設以下的意見：
- (i) 為向發展項目供水，申請人或須把該項目的內部供水系統伸延，以接駁至最接近的合適政府水管。申請人須解決與供水相關的任何土地問題(例如私人地段問題)，並須負責私人地段內的內部供水系統的建造、運作及維修保養，而有關情況必須符合水務署所訂標準；
 - (ii) 有關地段部分位於水務署的 1 200 毫米直徑水管的水務專用範圍內。在該範圍內，不論是作何種用途(包括展示用途)，都不得設置或搭建任何構築物或構築物支架(邊界圍欄除

外)，亦不得停泊或擺放任何車輛。申請人須讓水務署人員或其認可承建商隨時自由進出有關水務專用範圍，以建造、檢查、操作、保養及修理水管；以及

(iii) 申請地點位於抽洪集水區內；

(f) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西以下的意見：

(i) 根據《建築物條例》，若那些現時在已批租土地上的構築物是未經屋宇署批准而搭建的（並非新界豁免管制屋宇），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及同意，否則有關工程即屬違例建築工程。此外，申請人須根據《建築物條例》的規定，委聘認可人士統籌擬議的建築工程；

(iii) 對於在已批租土地上搭建的違例建築物，屋宇署可根據該署針對違例建築工程的政策，在有需要時採取執法行動，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) 該等臨時改裝作辦公室／員工休息室／廚房／洗手間的貨櫃均屬臨時建築物，須受《建築物(規劃)規例》第 VII 部規管；

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

- (vi) 倘申請地點並非緊連一條至少闊 4.5 米的指明街道，根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條，須在提交建築圖則的階段，由當局釐定該地點准許的發展密度；以及
- (vii) 該署會在提交建築圖則的階段根據《建築物條例》給予詳細意見；
- (g) 留意路政署總工程師／新界東的意見，即那條連接有關地段及文錦渡路的擬議車輛通道屬不合規格的地區小路，並非由路政署維修保養，而且位於未撥用的政府土地。申請人須向地政總署釐清是否有權把這塊土地用作有關地段的通道；
- (h) 留意漁農自然護理署署長的意見，即申請地點位於一個斷流河套的北面。該署目前為「粉嶺、上水及腹地的主要排水道工程計劃」在該河套進行生態保育。申請人應採取良好的場地作業方法，並採取所需的環保措施，包括但不限於栽種植物作為屏障／豎設圍板及控制地面徑流，以避免干擾該處的梧桐河斷流河套；以及
- (i) 採取環境保護署署長發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》所載的紓減環境影響措施，盡量減少對環境可能造成的滋擾。」

議程項目 10

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-FTA/156 擬在劃為「農業」地帶的
新界上水虎地坳第 89 約地段第 464 號、
第 465 號、第 466 號、第 520 號餘段、
第 521 號、第 522 號及第 523 號
闢設臨時上落貨平台(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-FTA/156 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬闢設的臨時上落貨平台(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。香港警務處分區指揮官(打鼓嶺分區)對這宗申請表示關注，因為申請地點位於交通繁忙的文錦渡路上，只要有車輛減速，便很易會令該路和附近的道路網出現交通擠塞。此外，他亦擔心進入申請地點的貨車／重型貨車或會影響交通流量，又或促使其他車輛越過另一條行車道以超越前車，對公眾造成危險。從農業發展的角度而言，漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點附近有活躍的農業活動，而且申請地點的復耕潛力高。從景觀規劃的角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境反對這宗申請，因為擬議用途與周邊的典型鄉郊環境不協調。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，而當中在其東面和西北面的最為接近，距申請地點不足 10 米。環保署署長亦表示，擬使用「波紋鋼片」來為附近受影響的用途阻隔噪音，並非紓減噪音的有效措施；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，收到 13 份公眾意見書，分別來自上水區鄉事委員會主席、當地的沙嶺村民、一羣沙嶺村居民(附有 191 個村民簽名)、上水蔬菜產銷貸款有限責任合作社、創建香港、香港觀鳥會、世界自然基金會香港分會、嘉道理農場暨植物園公司和個別人士。他們反對這宗申請／對這宗申請表示關注，理由主要是擬議用途不符合規劃意向、與附近的土地用途不協調、對交通和環境造成影響、令農地和植被流失；批准這宗個案會對

附近居民造成道路安全／污染／水浸方面的風險、破壞該區的生態系統，以及立下不良先例；

- (e) 北區民政事務專員曾徵詢區內人士對這宗申請的意見。一羣沙嶺村居民提出意見(附有 191 個村民簽名)，內容與他們提交的公眾意見書相同。打鼓嶺區鄉事委員會主席反對這宗申請，並擔心文錦渡路的交通流量增加會造成交通擠塞。當區的北區區議員、新屋嶺的原居民代表和居民代表、羅湖的居民代表及沙嶺村孟蘭會對這宗申請沒有意見；以及
- (f) 規劃署的意見——根據載於文件第 12 段的評估，規劃署不支持這宗申請，有關要點如下：
 - (i) 擬議的臨時上落貨平台用途不符合「農業」地帶的規劃意向。漁護署署長、環保署署長及總城市規劃師／城市設計及園境均不支持這宗申請；
 - (ii) 雖然從交通工程的角度而言，運輸署署長認為這宗申請可予容忍，但香港警務處分區指揮官(打鼓嶺分區)對這宗申請表示關注，因為文錦渡路交通繁忙，只要有車輛減速，便很易會引致交通擠塞，而且進入申請地點的貨車／重型貨車或會影響交通流量，又或促使其他車輛越過另一條行車道以超越前車，對公眾造成危險；
 - (iii) 這宗申請不符合城市規劃委員會關於「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」的規劃指引(規劃指引編號 13E)，因為申請地點位於第 3 類地區，而在此類地區內，除非所涉地點先前曾有申請獲批給規劃許可，否則申請一般不會獲從優考慮；
 - (iv) 自先前的申請(編號 A/NE-FTA/151)被拒絕以來，規劃情況沒有重大改變；以及

- (v) 至於在法定公布期內收到及由北區民政事務專員轉達的負面公眾意見／區內人士反對，上述評估亦相關。

23. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

24. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請。有關的拒絕理由是：

- 「(a) 這宗申請不符合把該地區劃為「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。申請書並沒有提出有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (b) 這宗申請不符合城市規劃委員會關於「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」的規劃指引（規劃指引編號 13E），因為申請地點先前不曾獲批給規劃許可、擬議的發展與周邊以鄉郊特色為主的土地用途並不協調、政府部門對這宗申請有負面意見；以及申請人未能證明有關發展不會對附近地區的環境及景觀造成負面影響；以及
- (c) 批准這宗申請會為同一「農業」地帶內的同類申請立下不良先例。倘這些同類申請都獲得批准，累積影響所及，會令該區整體的環境質素下降。」

議程項目 11

第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-LYT/578 擬在劃為「政府、機構或社區」地帶及「住宅(丙類)」地帶的新界粉嶺馬料水新村第 83 約地段第 888 號 B 分段餘段、第 889 號 A 分段餘段及第 892 號餘段和毗連政府土地
臨時露天存放建築機械及器材(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-LYT/578 號)

25. 小組委員會備悉，申請人於二零一五年九月二十四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資料，回應有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。

26. 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 12

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-LT/537 擬在劃為「農業」地帶的新界大埔林村新屋排第 19 約地段第 338 號 A 分段第 1 小分段興建屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-LT/537A 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬建的屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段和附錄 V。運輸署署長對這宗申請有保留，並表示小型屋宇發展應盡量局限在「鄉村式發展」地帶內。批准這宗申請會立下不良先例，對交通的累積負面影響可以很大。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) 在這宗申請及進一步資料的法定公布期首三個星期內，收到的公眾意見書共有四份，分別來自創建香港有限公司、新屋排的一眾居民和一名個別人士。他們反對這宗申請，理由主要是擬議的發展並不符合「農業」地帶的規劃意向；會影響區內通道；申請人並無提交影響評估報告；以及在排水、衛生、安全、環境和交通方面可能造成累積影響。大埔民政事務專員沒有收到區內人士的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 11 段的評估，規劃署不支持這宗申請。擬議的小型屋宇發展並不符合「農業」地帶的規劃意向。運輸署署長對這宗申請有所保留。擬議的發展並不符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」，因為新屋排的「鄉村式發展」地帶可供興建小型屋宇的土地並非普遍供不應求。一般而言，擬議的發展如不符合臨時準則的規定，通常不獲批准。不過，倘個案因情況特殊而有充分理據支持，例如申請地點屬現有新界豁免管制屋宇／小型屋宇之間的騰空地盤，申請則或可從寬考慮。至於公眾意見，上述評估亦相關。

28. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

29. 雖然新屋排村內有足夠土地應付小型屋宇發展需求，但主席留意到申請地點是已鋪築地面的平地，現用作泊車、行人和行車通道，四周均是村屋。鑑於申請地點位處一幅狹長土地，並夾在「鄉村式發展」地帶邊界與新屋排的「鄉村範圍」之間，他請委員考慮可否從寬處理這宗申請。

30. 小組委員會備悉，申請人已把擬建小型屋宇的覆蓋範圍移至申請地點的西北隅，以提供足夠空間讓村民進出附近村屋；而基於用地情況，把覆蓋範圍進一步移向「鄉村式發展」地帶的可能不大。

31. 小組委員會亦備悉，在公眾查閱期間收到的公眾意見就這宗申請表示反對的理由，包括擬議的發展會阻塞附近村屋的車輛通道。然而，申請地點完全位於私人土地範圍內。

32. 對於主席詢問是否設有公共污水渠，環境保護署助理署長(環境評估)鄧建輝先生回應說，在申請地點北面界線按計劃鋪設的公共污水渠現正施工，預期於二零一五年年底竣工。委員普遍同意可從寬考慮這宗申請。

33. 經進一步商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這宗申請的規劃許可有效期至二零一九年十月九日止；除非在該日期前，所批准的發展已展開或有關許可已續期，否則有關許可會於該日期後停止生效。有關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) 提交並落實排水建議，而有關建議和落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (c) 把污水排放系統接駁至公共污水渠，而有關情況必須符合水務署署長或城規會的要求；以及

- (d) 採取保護措施，確保集水區不會受到污染或出現淤積情況，而有關措施必須符合水務署署長或城規會的要求。」

34. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

「(a) 留意地政總署大埔地政專員的意見：

- (i) 擬議的工程範圍將伸展至毗鄰的政府土地，施工前必須先取得大埔地政處的同意。有關的認可人士須徵詢大埔地政處的意見，確保已取得同意可進入政府土地進行擬議的工程；以及

- (ii) 倘擬議的工程範圍將伸展至毗鄰的私人土地，申請人須就有關排水工程取得所有受影響地段的相關同意契約書，並於土地註冊處予以註冊；

- (b) 留意環境保護署署長的意見，擬議小型屋宇的實際建造工程須在公共污水收集系統建成後才可展開。申請人須自費為屋宇進行接駁該日後的公共污水渠的工程，並要預留足夠的地方進行有關的公共污水渠接駁；

(c) 留意渠務署總工程師／新界北及總工程師／工程管理的意見：

- (i) 申請地點附近沒有公共雨水渠可供接駁。任何擬議的排水工程，不論是在有關地段的範圍之內還是之外施工，都須由申請人自費進行及維修保養。在排水系統運作期間，申請人／擁有人如發現系統不足或欠妥，須作出補救；並就系統故障所造成的損害或滋擾引起的針對政府的申索和要求，向政府作出彌償；

- (ii) 若要在地段範圍外進行工程，須先取得地政總署及／或相關私人地段擁有人的許可及同意；
- (iii) 地段擁有人／發展商須採取一切預防措施，防止這項發展對申請地點附近現有的排水設施構成干擾、破壞及污染。倘現有設施受到破壞，地段擁有人／發展商須承擔所引致的一切必要維修費用、賠償和其他後果；
- (iv) 目前沒有公共污水收集系統可供接駁。渠務署的編號 4373DS「林村谷污水收集系統」工程項目將在新屋排村鋪設公共污水渠。申請人如欲把污水排放至計劃鋪設的公共污水收集系統，可視乎申請地點的情況，自行把污水渠經途中的其他私人／政府土地，延伸至該擬議污水收集系統的最接近接駁點。以上為初步資料，會因應申請地點的實際情況而有所修訂；以及
- (v) 申請人須留意以下有關污水渠接駁建議的事項：
 - (i) 鋪設在行人路下面的直徑 150 毫米污水接駁管，須以最少厚 450 毫米的泥土覆蓋；
 - (ii) 由渠務署管理的「林村谷污水收集系統第 1 階段」工程項目在新屋排村建造的公共污水收集系統，目前仍在施工，未可使用。申請人須待該公共污水收集系統落成後，方可把污水渠接駁至該系統。有關該工程項目的竣工時間，應向渠務署查詢；以及
 - (iii) 在排污設施接駁工程完成後，渠務署會進行實地技術審核。有關認可人士須在渠務署進行技術審核前至少兩星期，向

該署遞交技術審核申請書(表格 HBP1)和經批准的排污設施圖，並繳交技術審核的費用；

- (d) 留意消防處處長的意見，即申請人須遵從地政總署公布的《新界豁免管制屋宇消防安全規定指引》。消防處收到地政總署轉介的正式申請後，便會制訂詳細的消防安全規定；
- (e) 留意機電工程署署長的意見，即申請地點附近沿林錦公路鋪設了一條高壓地下煤氣輸送管。在發展項目的設計及施工階段，工程項目倡議人／顧問必須聯絡香港中華煤氣有限公司，以了解擬議施工範圍附近現有和計劃鋪設的氣體喉管／裝置的準確位置，以及任何從氣體喉管／裝置後移的最少距離要求。工程項目倡議人／顧問亦須遵守機電工程署《避免氣體喉管構成危險工作守則》的規定；
- (f) 留意水務署總工程師／建設的意見：
 - (i) 為向發展項目供水，申請人或須把內部供水系統伸延，以接駁至最接近而合適的政府水管。申請人須解決與供水相關的任何土地問題(例如私人地段問題)，並須負責私人地段內的內部供水系統的建造、運作及維修保養，而有關情況必須符合水務署所訂標準；
 - (ii) 申請地點附近的水管不能裝置標準的柱形消防栓；以及
- (g) 留意有關的規劃許可只批給申請所指的發展。倘要為擬議發展項目闢設通道，申請人須確保有關通道(包括任何必需的填土／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。」

[符展成先生此時到席。]

議程項目 13

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-LT/547 擬在劃為「綠化地帶」的
新界大埔林村新村第19約的政府土地
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第A/NE-LT/547號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬建的屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段和附錄 IV。水務署總工程師／建設反對這宗申請，而環境保護署署長(下稱「環保署署長」)也不支持這宗申請，因為申請人建議使用化糞池及滲水井系統來處理污水。此舉並不符合《香港規劃標準與準則》的規定。運輸署署長對這宗申請有保留，認為小型屋宇發展應盡量局限在「鄉村式發展」地帶內，而且批准這宗申請會立下不良先例，累積影響所及，對交通的負面影響可以很大。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些保留，因為批准這宗申請會助長同類的小型屋宇在有關的「綠化地帶」內發展，導致該區的景觀質素進一步下降。此外，申請地點沒有空間栽種可紓減影響的植物。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，收到四份公眾意見書，分別來自世界自然(香港)基金會、創建香港、

塘上村村民和一名個別人士，表示反對這宗申請，理由主要是有關發展並不符合「綠化地帶」的規劃意向和城市規劃委員會規劃指引編號 10(下稱「城規會規劃指引編號 10」)；涉及清除植物；沒有提交影響評估報告；以及對生態、景觀、水質、交通和安全有負面影響。大埔民政事務專員沒有收到區內人士的反對／意見；以及

- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 12 段的評估，規劃署不支持這宗申請。擬議的小型屋宇發展並不符合「綠化地帶」的規劃意向。環保署署長和水務署總工程師／建設均反對這宗申請，運輸署署長及總城市規劃師／城市設計及園境則對這宗申請有所保留。擬議的發展並不符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」，因為林村新村的「鄉村式發展」地帶可供發展小型屋宇的土地並非普遍供不應求，而且擬議的發展對周邊地區的景觀和水質會有負面影響。擬議的發展亦不符合城規會規劃指引編號 10，因為擬建的小型屋宇可能會對鄰近的樹羣和該區的天然景致造成負面影響。對於公眾意見，上述的評估亦適用。

36. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

37. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，有關的拒絕理由是：

- 「(a) 擬議的發展不符合分區計劃大綱圖上「綠化地帶」的規劃意向，有關意向主要是利用天然地理環境作為市區和近郊的發展區的界限，以抑制市區範圍的擴展，並提供土地作靜態康樂場地。根據一般推定，此地帶不宜進行發展。申請書內並沒有提出有力的規劃理據，以支持偏離「綠化地帶」的規劃意向；

- (b) 擬議的發展不符合「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」，因為林村新村的「鄉村式發展」地帶內可供發展小型屋宇的土地並非供不應求；
- (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」，因為擬議的發展位於集水區內，不能接駁至該區現有或已計劃鋪設的公共污水收集系統。申請人並沒有證明位於集水區內的擬議發展不會對該區的水質有負面影響；
- (d) 林村新村的「鄉村式發展」地帶內仍有主要作小型屋宇發展的土地可用。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，會更為恰當；
- (e) 這宗申請並不符合「擬在『綠化地帶』進行發展而按照《城市規劃條例》第 16 條提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引編號 10，因為擬議的發展會影響該區的自然景觀；以及
- (f) 批准這宗申請會為區內的同類申請立下不良先例。倘這些申請都獲得批准，累積影響所及，該區整體的環境和景觀質素會下降。」

議程項目 14 及 15

第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-TK/561 擬在劃為「農業」地帶的新界大埔山寮村第 15 約地段第 672 號 G 分段餘段、第 672 號 H 分段第 1 小分段、第 673 號 A 分段餘段、第 673 號 B 分段、第 674 號 A 分段第 1 小分段及第 674 號 A 分段第 2 小分段興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-TK/561 及 562 號)

A/NE-TK/562 擬在劃為「農業」地帶的新界大埔山寮村第 15 約地段第 672 號 F 分段第 1 小分段、第 672 號 G 分段第 1 小分段、第 672 號 J 分段、第 673 號 A 分段第 1 小分段及毗連政府土地興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-TK/561 及 562 號)

38. 小組委員會得悉這兩宗小型屋宇申請的性質類似(均為擬建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇))，而且申請地點又十分接近，都是位於同一「農業」地帶內，故同意一併考慮這兩宗申請。

39. 秘書報告，申請人的其中一名顧問梁北強先生，是大埔鄉事委員會的山寮原居民代表。邱榮光博士就此議項申報利益，表示他是大埔鄉事委員會的執行委員。由於邱榮光博士並沒有參與這些申請，故小組委員會同意他可留在席上。

40. 小組委員會備悉申請地點位於《汀角分區計劃大綱草圖(下稱「草圖」)編號 S/NE-TK/18》的「農業」地帶內。二零一五年一月九日，城市規劃委員會(下稱「城規會」)根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條展示《汀角分區計劃大綱草圖編號 S/NE-TK/18》，以供公眾查閱。該草圖主要加入了

有關擴大山寮的「鄉村式發展」地帶的修訂。結果，收到合共 31 份申述書，及沒有收到意見書。現在這兩宗申請所涉的地點位於一些申述人建議劃為「鄉村式發展」地帶的申述地點內。城規會在二零一五年七月十日考慮有關申述後，決定不建議順應申述的內容對該草圖作出修訂。

41. 根據有關「延期對根據《城市規劃條例》提出的申述、意見、進一步申述及申請作出決定」的城市規劃委員會規劃指引(城規會規劃指引編號 33)，就考慮第 16 條申請而言，倘尚有就申請地點表示反對的申述須呈交行政長官會同行政會議考慮，而申述的內容又與該申請有關，城規會便會延期作出決定。因此，規劃署建議延期就這兩宗申請作出決定，以待該草圖連同有關的申述提交行政長官會同行政會議，由行政長官會同行政會議對該草圖的申述作出最後決定。

42. 經商議後，小組委員會決定延期就這兩宗申請作出決定，以待該草圖連同有關的申述呈交行政長官會同行政會議，由行政長官會同行政會議對該草圖的申述作出最後決定。小組委員會同意，這兩宗申請須在行政長官會同行政會議對該草圖及相關的反對申述作出決定後提交小組委員會考慮。

議程項目 16

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-TK/563 擬在劃為「農業」地帶的
新界大埔汀角村第 29 約地段第 287 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/563 號)

43. 小組委員會備悉，改正申請地點地址錯字的替代頁(文件英文版第 1 頁)已提交席上。

簡介和提問部分

44. 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)；

[李美辰女士此時到席。]

(c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段及附錄 IV。地政總署大埔地政專員不支持這宗申請，因為申請地點完全在汀角的「鄉村範圍」外。他亦表示汀角頭村不是認可鄉村，大埔地政處不會處理涉及「鄉村式發展」地帶及「鄉村範圍」外的小型屋宇申請。從農業發展的角度而言，漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點的復耕潛力高。運輸署署長對這宗申請大致上有保留，表示小型屋宇發展應盡量局限在「鄉村式發展」地帶內。批准這宗申請會立下不良先例，對交通的累積不良影響可以很大。從景觀規劃的角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境反對這宗申請，因為批准這宗申請會立下不良先例，助長有關的「農業」地帶內同類的小型屋宇申請，導致鄉村的範圍擴展至汀角路以南，干擾附近地區的景觀資源，令汀角沿岸地區現有的農地景觀特色受損。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，收到兩份公眾意見書，分別來自創建香港及一名個別人士。他們都反對這宗申請，理由主要包括有關發展不符合「農業」地帶的規劃意向；申請人沒有提交影響評估報告；批准申請會立下不良先例；以及對景觀、交通、環境和生態會有負面影響。大埔民政事務專員沒有收到區內人士的反對／意見；以及

- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 12 段的評估，規劃署不支持這宗申請。擬議的小型屋宇發展不符合「農業」地帶的規劃意向。漁護署署長、地政總署大埔地政專員及規劃署總城市規劃師／城市設計及園境不支持這宗申請，而運輸署署長則對這宗申請有所保留。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% 在汀角的「鄉村式發展」地帶及「鄉村範圍」外；以及擬議的發展對周邊地區的景觀會有不良影響。對於公眾意見，上述的評估亦適用。

45. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

46. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請。有關的拒絕理由是：

- 「(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，並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。申請書並沒有提出有力的規劃理據，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% 在汀角村的「鄉村式發展」地帶及「鄉村範圍」外，而且擬議的發展對周邊地區的景觀會有不良影響；
- (c) 汀角的「鄉村式發展」地帶內仍有主要作小型屋宇發展的土地可用。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，會更為恰當；以及

- (d) 批准這宗申請，會為有關的「農業」地帶內的同類申請立下不良先例，導致鄉村的範圍擴展至汀角路以南，干擾附近地區的景觀資源，令現有的農地景觀特色受損。」

議程項目 17

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TP/591 擬在劃為「綠化地帶」及「鄉村式發展」地帶的新界大埔黃魚灘第 26 約地段第 782 號(部分)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/TP/591 號)

47. 小組委員會備悉，有關修正運輸署署長的意見這部分在編輯上的錯誤及在指引性質的條款加入運輸署署長的意見和在文件附錄 IV 加入環境保護署署長的意見的替代頁(分別是文件英文版正文第 8 和 11 頁及附錄 IV 第 4 頁)已於二零一五年十月七日發送給各委員。

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬建的屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段和附錄 IV。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些保留，因為批准這宗申請，會立下不良先例，鼓勵在同一「綠化地帶」內有同類的小型屋宇發展，累積影響所及，會改變有關地區現有林地的景觀特色。其他

相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；

- (d) 在法定公眾查閱期的首三個星期內，收到三份公眾意見書，分別來自嘉道理農場暨植物園公司、世界自然基金會香港分會及創建香港。他們都反對這宗申請，理由主要包括擬議的發展不符合「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)；對交通、安全、生態和景觀會有不良影響；以及申請人沒有提交影響評估。大埔民政事務專員沒有收到區內人士的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 12 段的評估，規劃署不支持這宗申請。擬建的小型屋宇並不符合「綠化地帶」的規劃意向。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有些保留。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」，因為擬議的發展對周邊地區的景觀會造成不良影響。擬議的發展也不符合城規會規劃指引編號 10，因為擬建的小型屋宇會令有關「綠化地帶」的景觀質素下降。對於公眾意見，上述的評估亦適用。

49. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

50. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，有關的拒絕理由是：

- 「(a) 擬議的發展不符合分區計劃大綱圖上「綠化地帶」的規劃意向，有關意向主要是利用天然地理環境作為市區和近郊的發展區的界限，以抑制市區範圍的擴展，並提供土地作靜態康樂場地。根據一般推定，此地帶不宜進行發展。申請書並沒有提出有力的規劃理據，以支持偏離「綠化地帶」的規劃意向；

- (b) 擬議的發展不符合有關「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現有的自然景觀；
- (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」，因為擬議的發展對周邊地區的景觀會造成不良影響；
- (d) 黃魚灘的「鄉村式發展」地帶仍有土地可供發展小型屋宇。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，會更為恰當；以及
- (e) 批准這宗申請會為區內的同類申請立下不良先例。倘這些申請都獲得批准，累積影響所及，該區整體的環境和景觀質素會下降。」

議程項目 18

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TP/592 擬在劃為「綠化地帶」及「鄉村式發展」地帶的新界大埔鳳園狗屎圍第 11 約地段第 1436 號 D 分段及第 1436 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/TP/592 號)

簡介和提問部分

51. 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闡述下列要點：

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

- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段和附錄 IV。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有很大保留。該地方的景觀以鄉郊特色為主，有密林和村屋，擬建的小型屋宇與周圍的這種鄉郊特色並非不協調。由於申請地點大部分位於斜坡上，必須進行削坡及填土。按照申請人所提交的地盤平整圖則，擬議在申請地點南北兩面興建兩幅大型護土牆。由於進行大規模的地盤平整工程必須清除現有的植物，申請地點外的天然山坡會受到干擾，但申請人並無建議任何美化環境措施，以紓緩地盤平整工程對景觀造成的負面影響；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，共收到三份公眾意見書，分別來自嘉道理農場暨植物園公司、世界自然基金會香港分會及創建香港，全都反對這宗申請，理由主要是擬議的發展不符合「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)；擬議的發展對該區的視覺和景觀方面以及環境會有負面影響；「鄉村式發展」地帶內仍有土地可供發展小型屋宇；會為日後的申請立下不良先例，削弱「綠化地帶」的功能和價值；申請人未有提交影響評估，以及區內欠缺土地關設泊車位及出入通道。大埔民政事務專員沒有收到區內人士的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 12 段的評估，規劃署不支持這宗申請。擬議的小型屋宇發展並不符合「綠化地帶」的規劃意向。從景觀的角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有很大保留。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」，因為有關村落的「鄉村式發展」地帶可供發展小型屋宇的土地並非普遍供不應求，而擬議發展對周圍地區的景觀會有負面影響。另外，擬建的小型屋宇或會對區內的天然景觀有負面影響，因此擬議發展亦不符合城規會規劃指引編號 10。批准這宗申請會為區內的同類申請立下不良先例，倘這類申請都獲批

准，所造成的累積影響是令該區整體的環境和景觀質素下降。至於公眾意見，上述的評估亦適用。

52. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

53. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，有關的拒絕理由是：

- 「(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，以及抑制市區範圍的擴展，並提供土地作靜態康樂場地。根據一般推定，此地帶不宜進行發展。申請書並無有力的規劃理據支持偏離「綠化地帶」的規劃意向；
- (b) 這宗申請不符合有關「擬在『綠化地帶』進行發展而按照《城市規劃條例》第 16 條提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引編號 10，因為擬議的發展會影響區內的天然景觀；
- (c) 擬議的小型屋宇發展不符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」，因為鳳園的「鄉村式發展」地帶可供發展小型屋宇的土地並非普遍供不應求，而擬議的發展對周圍地區的景觀會有負面影響；
- (d) 鳳園的「鄉村式發展」地帶仍有土地可供發展小型屋宇。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，會更為恰當；以及
- (e) 批准這宗申請會為區內的同類申請立下不良先例。倘這類申請都獲得批准，所造成的累積影響是令該區整體的環境和景觀質素下降。」

[主席多謝高級城市規劃師／沙田、大埔及北區劉振謙先生、鄧永強先生及劉志庭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

議程項目 19

第 12A 條申請

[公開會議]

Y/YL-MP/4 申請修訂《米埔及錦繡花園分區計劃大綱核准圖編號S/YL-MP/6》，把位於新界元朗米埔第104約多個地段及毗連政府土地的申請地點由「住宅(丁類)」地帶改劃為「住宅(乙類)」地帶
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第Y/YL-MP/4號)

54. 秘書報告，這宗申請是由皆才有限公司(新鴻基地產發展有限公司(下稱「新鴻基公司」)的附屬公司)提交。艾奕康有限公司(下稱「艾奕康公司」)、英環香港有限公司(下稱「英環公司」)和雅邦規劃設計有限公司(下稱「雅邦公司」)是申請人委聘的顧問公司。下列委員已就此議項申報利益：

- | | | |
|-------|---|--|
| 符展成先生 | } | 目前與新鴻基公司、艾奕康公司、英環公司和雅邦公司有業務往來； |
| 黎慧雯女士 | | |
| 黃仕進教授 | — | 目前與艾奕康公司有業務往來，也是香港大學土木工程系講座教授兼系主任，而艾奕康公司曾贊助該學系的一些活動； |
| 李美辰女士 | — | 為香港活力都會協會的秘書長，該協會曾獲新鴻基公司贊助；以及 |

邱榮光博士 — 為一項社區建築物照明及節能效益改善計劃的營運商，該項計劃曾獲新鴻基公司贊助。

55. 小組委員會備悉申請人要求延期考慮這宗申請。小組委員會同意，由於李美辰女士和邱榮光博士並無涉及直接利益，而黃仕進教授則沒有參與這宗申請，因此他們可留在席上。由於符展成先生和黎慧雯女士涉及直接利益，小組委員會同意他們可留在席上，但應避免參與討論。

56. 小組委員會備悉申請人於二零一五年九月十一日要求延期兩個月才考慮這宗申請，以便有時間準備對部門意見的回應。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

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

議程項目 20

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-KTN/481 擬在劃為「工業(丁類)」地帶的新界元朗逢吉鄉第107約地段第1262號(部分)、第1263號(部分)、第1264號、第1266號(部分)、第1271號(部分)及第1272號(部分)和毗連政府土地臨時露天存放沙粒及建築材料，並闢設附屬汽車維修工場(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第A/YL-KTN/481號)

58. 小組委員會備悉申請人於二零一五年九月三十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所提出的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

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

[高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東袁承業先生和吳國添先生此時獲邀到席上。]

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/678 為批給在劃為「農地」地帶的
新界元朗錦田錦上路第 106 約
地段第 466 號餘段及毗連政府土地作
臨時「露天存放汽車及汽車零件」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/678 號)

簡介和提問部分

60. 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) 為先前的申請編號 A/YL-KTS/579 的臨時露天存放汽車及汽車零件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。從農業發展角度而言，漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這宗申請。雖然申請地點已鋪築路面及用作露天貯物數年，但申請地點具有很大潛力回復農業用途，例如作溫室或植物苗圃。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為緊貼申請地點的北面(約一米外)及附近一帶有易受影響用途，即一些現有住用構築物，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；

[鄧建輝先生此時暫時離席。]

- (d) 在法定公布期的首三個星期內，沒有收到公眾意見，元朗民政事務專員亦沒有收到區內人士的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 12 段的評估，規劃署認為有關的臨時用途可再予容忍三年。申請地點位於有關「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引(規劃指引編號 13E)所界定的第 3 類地區。這宗申請附合規劃指引編號 13E 和「有關臨時用途或發展的規劃許可續期及延長履行規劃許可附帶條件的期限」的城市規劃委員會規劃指引(規劃指引編號 34B)，因為上次作相同用途的申請(申請編號 A/YL-KTS/579)在二零一二年十月五日獲批給規劃許可，而申請人已履行上次申請的所有規劃許可附帶條件。由於自上次申請獲批准後，規劃情況沒有重大改變，所以現時這宗申請可從寬考慮。雖然有關發展不符合「農業」地帶的規劃意向，加上漁護署署長又因申請地點具有很大潛力回復農業用途而不支持這宗申請，但有關地點自二零零零年起一直根據先前六次批給的規劃許可，按所申請的露天存放汽車及汽車零件用途運作。規劃署認為，再以三年為期對這宗申請批給規劃許可，不會妨礙落實「農業」地帶的長遠規劃意向。雖然環保署署長不支持這宗申請，但該署在過去三年並沒有接獲有關

環境的投訴。為回應環保署署長對臨時用途可能造成滋擾問題的關注，規劃署建議在規劃許可加入附帶條件，限制作業時間及車輛類別，以及禁止在申請地點進行拆件、保養、修理、洗車、噴漆或其他工場活動。

61. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

62. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城規會所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期延長三年，至二零一五年十月二十四日至二零一八年十月二十三日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於下午六時至上午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，不得在申請地點拆件、保養、修理、清洗、噴漆或其他工場活動；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，任何《道路交通條例》所界定重量超過 24 公噸的重型車輛，包括貨櫃拖頭／拖架，不得在申請地點停泊／存放或進出；
- (e) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點存放機器；
- (f) 在規劃許可有效期內的任何時間，車輛及車輛零件的堆疊高度不得超過申請地點周邊圍欄的高度；
- (g) 在規劃許可有效期內的任何時間，車輛不得以倒車方式進出申請地點；

- (h) 在規劃許可有效期內，妥為保養根據編號 A/YL-KTS/579 的申請而設置的排水設施，使之時刻保持良好狀況；
- (i) 在規劃許可有效期內，護理申請地點現有的樹木和為美化環境而栽種的植物，使之時刻保持良好狀況；
- (j) 在規劃許可續期之日起計三個月內(即在二零一六年一月二十四日或之前)，提交申請地點現有排水設施的記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (k) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即二零一六年四月二十四日或之前)，提交在錦上路出入口關設的車輛出入通道建議，而有關建議必須符合路政署署長或城規會的要求；
- (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二十四日或之前)，在錦上路的出入口關設的車輛出入通道，而有關設施必須符合路政署署長或城規會的要求；
- (m) 在規劃許可續期之日起計六個星期內(即在二零一五年十二月五日或之前)，設置附有效消防證書(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；
- (n) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零一六年四月二十四日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (o) 就上文(n)項條件而言，在規劃許可續期之日起計九個月內(即在二零一六年七月二十四日或之前)，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；

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

63. 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) 申請地點須時刻保持整潔；
- (c) 留意地政總署元朗地政專員的意見，申請地點包括政府土地及以集體政府租契持有的舊批農地。該租契訂有限制，倘事先未獲政府批准，不得搭建構築物。元朗地政處不曾就佔用申請地點內的政府土地(約 25.71 平方米，有待核實)批給許可。申請人須注意，事先未經政府批准而佔用政府土地的行為不應鼓勵。第 106 約地段第 466 號餘段的私人土地獲批短期豁免書，准予搭建構築物作「露天存放汽車及汽車零件的附屬用途」。申請地點可經政府土地和私人土地通往錦上路。元朗地政處不會為所涉的政府土地進行維修保養工程，也不保證申請人可享有通行權。申請地點位於石崗機場高度限制區內，構築物擬議的高度不得超出該高度限制區的相關飛行區高度限制。短期豁免書持有人須向元朗地政處申請修訂短期豁免書的條件，把申請地點的違規情況納入規範。此外，申請人須把申請地點範圍內屬政府土地的部分剔出，或在實際佔用該政府土

地前申請正式許可。地政總署以業主身分全權酌情考慮有關申請，但不保證會批准這些申請，包括批出政府土地；倘予批准，可附加條款及條件，包括規定申請人繳付地價或費用；

- (d) 留意環境保護署署長(下稱「環保署署長」)的意見，申請人須採取由環保署署長發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》(下稱「作業指引」)所載的紓減環境影響措施，以盡量減低對環境可能造成的滋擾。申請人須注意下述載於最新版的作業指引附件 I 有關防止水質污染的措施：從用地排放的污水應導引至附近的公共污水渠。如沒有公共污水渠，便應設置化糞池及滲水井；築建土堤以圍封所有濺漏出的貯存化學品，而存放化學品的範圍應以堅硬物料妥善鋪設；盡可能在有關用地採取措施以減少廢物，以及把污水循環再用；設置排水道及隔油裝置，以減少從申請地點流出的徑流所帶有的污染物；存放在露天地方的物料，如有可能漏出油污或化學廢物，便應放在防滑厚膜上，並用防水布妥善覆蓋，以免污染泥土；
- (e) 留意運輸署署長的意見，申請地點經由一段區內通道連接公共道路網，而該區內通道並非由運輸署管理。申請人須向地政總署查核該區內通道所在土地的類別，如要使用有關通道前往申請地點，須徵得相關的地政及維修保養當局同意；
- (f) 留意路政署總工程師／新界西的意見，路政署不會／不須負責維修保養現時連接申請地點與錦上路的任何車輛通道。申請人須按照最新版本的路政署標準圖則 H1113 號及 H1114 號，或 H5133 號、H5134 號及 H5135 號(視乎何者配合旁邊現有的行人路而定)，在錦河路出入口興建車輛出入通道。申請人須採取足夠的排水措施，防止地面水由申請地點流往附近的公共道路及排水渠；
- (g) 留意漁農自然護理署署長的意見，申請地點毗鄰錦田村排水道(KT15)的河套，並位處 KT15 附近。

申請人須採取所需措施，盡量防止在作業期間污染這些河道；

- (h) 留意消防處處長的意見，基於建議的設計／性質，預計須設置消防裝置。因此，申請人須把標明擬議消防裝置的相關平面圖提交消防處審批。在制定擬建構築物的消防裝置建議時，申請人須參考鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件附錄 VI；

- (i) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，倘在已批租土地上的現有構築物（並非新界豁免管制屋宇）是未經屋宇署批准而搭建的，根據《建築物條例》，乃屬違例構築物，不得指定作這宗申請的用途。申請人若擬在申請地點進行任何新的建築工程，必須先取得建築事務監督的許可和同意，否則有關工程即屬違例建築工程。申請人亦須按《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。此外，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。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。若申請地點並非緊連一條至少闊 4.5 米的指明街道，根據《建築物（規劃）規例》第 19(3) 條，須在提交建築圖則的階段，由當局釐定該地點准許的發展密度；以及

- (j) 留意機電工程署署長的意見，申請人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，倘申請地點範圍內或附近設有地下電纜（及／或架空電纜），申請人須採取的措施包括：若申請地點位於規劃署編訂的《香港規劃標準與準則》所訂輸電電壓水平在 132 千伏或以上的高壓架空電纜的較理想工作走廊內，申請人必須事先諮詢供電商並

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

[關偉昌先生此時暫時離席。]

議程項目 22

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-MP/246

在劃為「休憩用地」地帶的
元朗米埔第 104 約地段第 2874 號
經營臨時商店及服務行業
(五金店及家居用品零售商店)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-MP/246 號)

64. 小組委員會備悉，申請人於二零一五年九月二十三日要求延期兩個月才考慮這宗申請，以便有時間準備資料，回應運輸署的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

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

議程項目 23

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-NTM/320 在劃為「綜合發展區」地帶的新界元朗牛潭尾第 104 約多個地段臨時露天存放貨櫃，並關設貨物裝卸及貨運設施(為期兩年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-NTM/320 號)

66. 小組委員會備悉，申請人於二零一五年九月二十四日要求延期兩個月才考慮這宗申請，因技術顧問需要更多時間完成所需評估，以處理環境和交通問題。據申請人稱，申請地點的經營者有變動，導致技術研究延遲完成。這是申請人第二次要求延期。

67. 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。由於這是這宗申請第二次延期，而且已給予合共四個月時間準備所要提交的進一步資料，所以除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

議程項目 24

[第 16 條申請]

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-ST/478 在劃為「住宅(丁類)」地帶的
新界元朗新田第105約地段第155號(部分)及
第157號和毗連政府土地臨時停泊待售吊臂車，
並闢設附屬維修工場(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL- ST/478 號)

簡介和提問部分

68. 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項：

- (a) 申請的背景；
- (b) 臨時停泊待售吊臂車，並闢設附屬維修工場(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。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，規劃署認為有關的臨時用途可予容忍三年。申請地點位於有關「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引(城規會規劃指引編號 13E)所界定的第 2 類地區。有關發展符合城規會規劃指引編號 13E，因為自二零零五年以來，申請地點所在的第 2 類地區曾有申請獲批給規劃許可(即申請編號 A/YL-ST/281、319、374 和 420)，以作同一申請用途。相關的政府部門沒

有就環境、交通、防火、排水和景觀方面表示反對或提出負面意見。為紓減對周邊地區的環境可能造成的影響，建議在規劃許可加入附帶條件，限制作業時間，以及規定申請人必須維修保養現有的排水設施。

69. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

70. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。有關的規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，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，不得於星期一至星期六晚上七時至早上九時在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；
- (c) 在規劃許可有效期內，必須維修保養申請地點與青山公路－新田段之間的車輛通道／車輛出入通道，使之時刻保持良好狀況；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛倒後進出申請地點；
- (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九日或之前)，提交排水設施竣工圖和現有排水設施的照片記錄，而有關圖則和記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；

- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年四月九日或之前)，提交有關在面向青山公路－新田段的地方關設緩衝區的建議，而有關建議必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (h) 就上文(g)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一六年七月九日或之前)，在面向青山公路－新田段的地方關設緩衝區，而有關緩衝區必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (i) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年四月九日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (j) 就上文(i)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一六年七月九日或之前)，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；
- (k) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年四月九日或之前)，落實已獲接納的保護樹木建議，而落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (l) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年四月九日或之前)，設置邊界圍欄，而有關設施必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (m) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)或(e)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (n) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(f)、(g)、(h)、(i)、(j)、(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。」

71. 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臨時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，申請地點包括根據集體政府租契持有的舊批農地。有關租契規定，事先未經政府批准，不得搭建任何構築物。第 105 約地段第 155 和 157 號的土地有短期豁免書(下稱「豁免書」)第 3670 和 3671 號涵蓋，准許把構築物作所申請的用途。申請地點範圍內的政府土地則有短期租約(下稱「租約」)第 2650 號涵蓋，以作所申請的用途。由申請地點前往青山公路－新田段須經過政府土地，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。倘申請地點範圍內有違例情況，豁免書和租約的持有人須向元朗地政處申請修訂豁免書和租約的條件。地政總署會以業主身分全權酌情考慮有關申請，但不保證會予批准；倘予批准，可附加條款和條件，包括規定申請人支付地價或費用；
- (c) 留意路政署總工程師／新界西的意見，由青山公路－新田段往申請地點的通道安排建議必須提交運輸署署長，讓其提出意見。倘運輸署署長同意關設擬議的車輛通道，申請人須按照最新版本的路政署標準圖則 H1113 號和 H1114 號，或 H5133 號、H5134 號和 H5135 號(視乎何者配合旁邊現有的行人路而定)，在青山公路－新田段出入口建造車輛出入通道。路政署不會也不須負責維修保養任何連接申請地點與青山公路－新田段的通道。申請人須採取足夠的排水措施，防止地面水由申請地點流往附近的公共道路和排水渠；
- (d) 留意消防處處長的意見，考慮到有關建議的設計／性質，預計須設置消防裝置。因此，申請人須把附有消防裝置建議的相關平面圖提交消防處審批。申請人須注意，(i)平面圖須按比例繪製，並註明尺寸和佔用性質；以及(ii)擬設消防裝置的位置須在平面圖上清楚標示。申請人也須留意，倘擬建的構築物須符合《建築物條例》(第 123 章)的規定，消防

處在收到申請人正式提交的建築圖則後，便會制訂詳細的消防安全規定；

- (e) 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批准。屋宇署無法就該等構築物是否適合作所申請的用途給予意見。倘現時在已批租土地上的構築物(並非新界豁免管制屋宇)是未經屋宇署批准而搭建的，根據《建築物條例》，乃屬違例建築物，不得指定作這宗申請獲批准的用途。若擬在申請地點進行任何新的建築工程(包括用作臨時建築物的貨櫃／開放式棚架)，必須先取得建築事務監督的許可和同意，否則有關工程即屬違例建築工程。申請人須按《建築物條例》的規定，委聘一名認可人士統籌擬議的建築工程。對於在已批租土地上搭建的違例建築物，如有需要，建築事務監督可根據屋宇署針對違例建築工程的政策，採取執法行動，予以清拆。即使獲批給規劃許可，也不應視作在《建築物條例》下，申請地點現有的建築工程或違例建築工程亦獲許可。根據《建築物(規劃)規例》第 5 條，申請地點須設有從街道通往申請地點的途徑，而根據該規例第 41D 條，亦須設有緊急車輛通道。若申請地點並非緊連一條至少闊 4.5 米的指明街道，根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條，須在提交建築圖則的階段，由當局釐定該地點准許的發展密度；

- (f) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，即申請人須自費維修保養所有排水設施，並在規劃許可有效期內，確保申請地點所有排水設施得到妥善維修保養。申請人須確保現時所有流徑都會妥為截流和維修保養，不會增加毗鄰地區的水浸風險。該區目前並沒有由渠務署維修保養的公共污水收集系統可供接駁。申請人須就有關污水排放和處理的事宜取得環境保護署署長的同意。申請人須留意，排水工程和地盤範圍都不可侵進申請人管轄範圍以外的地方。申請人亦須就申請地點範圍以外的所有排水工程徵詢地政總署元朗地政專員的意見，以確保申請地點日後排水暢順；

- (g) 留意警務處處長的意見，申請地點內不得進行任何與水貨客有關的活動。在任何時間，申請地點內只准停泊車輛，不得停放貨櫃及可貯物的貨車；以及
- (h) 遵從環境保護署發出的最新《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，以盡量減少對附近地區的環境可能造成的影響。」

議程項目 25

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-ST/479 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的新界元朗新田第 102 約地段第 3045 號餘段及第 3056 號餘段和毗連政府土地闢設臨時公眾私家車及輕型貨車停車場(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-ST/479 號)

72. 小組委員會備悉，申請人於二零一五年九月十七日要求延期一個月才考慮這宗申請，讓其有時間準備資料，以回應政府部門所提出的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

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

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

屯門及元朗西區

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

議程項目 26

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TM-LTY Y/299 擬在劃為「住宅(乙類)1」地帶的
新界屯門藍地第 130 約地段第 769 號餘段、
第 771 號餘段及第 774 號餘段和毗連政府土地
臨時露天存放建築材料，以及闢設貨倉存放
建築材料(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/TM-LTY Y/299 號)

簡介和提問部分

74. 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) 擬臨時露天存放建築材料，以及闢設貨倉存放建築材料(為期三年)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。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」)收到一名屯門區議員提交的公眾意見書，表示支持這宗申請，惟沒有提供理由。屯門民政事務專員沒有收到區內人士的反對／意見；以及

[鄧建輝先生此時返回席上。]

- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 12 段的評估，規劃署不支持這宗申請。申請地點位於有關「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引編號 13E(規劃指引編號 13E)所界定的第 3 類地區。擬議的發展不符合規劃指引編號 13E 所界定的第 3 類地區的規劃準則，因為除非申請地點先前曾獲批規劃許可，否則城規會通常不會從優考慮在第 3 類地區內的申請。申請地點的部分地方(約 58.6%)曾有六宗作臨時露天貯存廢鐵五金及廢紙(循環再用)連附屬辦公室及秤車站用途的申請獲得批准，而其餘地方(約 41.4%)則不曾獲批規劃許可作露天貯物用途。申請地點其餘地方雖曾一度用作存放／收集金屬物料此項根據《城市規劃條例》可予容忍的用途，但此用途現已中止，而有關地點亦已清場。批准這宗申請會立下不良先例，導致露天貯物用途在有關的「住宅(乙類)1」地帶內擴散。倘這些同類申請都獲批准，累積影響所及，會妨礙落實該「住宅(乙類)1」地帶的規劃意向。上兩宗申請(編號 A/TM-LTY Y/252 及 269)的規劃許可均被撤銷，原因是沒有履行規劃許可的附帶條件，分別是落實保護樹木建議並設置圍欄，以及提交和落實消防裝置建議。

75. 高級城市規劃師／屯門及元朗西簡國治先生在回應主席的提問時說明，申請地點部分地方曾有六宗作臨時露天貯存廢鐵五金及廢紙(循環再用)連附屬辦公室及秤車站用途的申請，其中三宗的規劃許可被撤銷，原因是沒有履行附帶條件，分別是提交消防裝置建議(申請編號 A/TM-LTY Y/178)、落實保護樹木建議並在申請地點設置圍欄(申請編號 A/TM-LTY Y/252)，以及提交並落實消防裝置建議(申請編號 A/TM-LTY Y/269)。

商議部分

76. 主席請委員考慮可否從寬考慮這宗申請，因為並無接獲相關政府部門對這宗申請提出的反對或負面意見，申請地點又因位處西鐵鐵路與青山公路之間而可能令住宅發展受到很大限制；有關臨時用途可紓緩本港對該等設施的需求，但前提是不會對環境造成不良影響。一名委員認同這看法，認為申請地點

夾在鐵路與主要公路之間，或許不易用作住宅發展，因為難以紓減噪音影響。

77. 一名委員雖認為可批准這宗申請，但對申請地點曾有規劃許可被撤銷表示關注。這名委員詢問可否提醒申請人若不妥為履行規劃許可的附帶條件，有關申請不會再獲批准。雖然被撤銷許可的申請人並非這宗個案的申請人，但委員同意應要求規劃署提醒申請人必須遵照並悉力履行規劃許可的附帶條件。

78. 經進一步商議後，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，有效期為三年，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，不得於星期一至六晚上十一時至早上七時在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日和公眾假期下午一時三十分至上午九時在申請地點作業；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，只准《道路交通條例》所界定的輕型貨車(不超過 5.5 公噸)進入／停泊在申請地點；
- (d) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為維修保養就編號 A/TM-LTTY/269 的申請設置的排水設施；
- (e) 在批給規劃許可之日起計六個星期內(即在二零一六年十一月二十日或之前)，設置滅火筒，並提交消防證書(FS 251)，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年四月九日或之前)，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(即在二零一六年七月九日或之前)，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) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一六年一月九日或之前)，提交就編號 A/TM-LTTY/269 的申請設置的排水設施的狀況記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (i) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年四月九日或之前)，提交保護樹木及美化環境建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (j) 就上文(i)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一六年七月九日或之前)，落實保護樹木和美化環境建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (k) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一六年一月九日或之前)，設置邊界圍欄，而有關圍欄必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (l) 如在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)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；
- (m) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(e)、(f)、(g)、(h)、(i)、(j)或(k)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；
- (n) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復為美化市容地帶，而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

79. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- 「(a) 與申請地點的擁有人解決這項發展所涉及的任何土地問題；
- (b) 有關規劃許可是批給所申請的構築物。任何現時位於申請地點但不屬於有關申請涵蓋範圍的其他構築物均不獲容許。申請人須立即採取行動，移除這些不在有關規劃許可涵蓋範圍內的構築物；
- (c) 須留意，在私人土地上豎設圍牆和室外網欄，屬於須受《建築物條例》規管的建築工程。申請人須事先獲得建築事務監督批准有關圖則和批給展開工程同意書。倘該等工程屬小型工程監管制度的規管範圍，則申請人須確保遵從《建築物(小型工程)規例》的簡化規定；
- (d) 留意地政總署屯門地政專員的意見，即申請地點涵蓋三幅私人土地(第 130 約地段第 769 號餘段、第 771 號餘段及第 774 號餘段)和毗連政府土地，這些地段是以集體政府租契持有的舊批農地。申請地點可經一小塊政府土地通往青山公路，而有關政府土地並非由屯門地政處維修保養。第 769 號餘段及第 774 號餘段的擁有人須申請修改現有短期豁免書的條款及條件，而第 771 號餘段的擁有人則須向屯門地政處申請短期豁免書，以獲准在申請地點搭建構築物。此外，有關政府土地的佔用人亦須向屯門地政處申請短期租約。不然的話，屯門地政處保留權利就有關地段搭建的違例構築物及違例佔用政府土地採取行動，該處只會在收到有關地段註冊擁有人及政府土地佔用人正式提交申請後，才會考慮有關短期豁免書／短期租約的申請，但不保證有關申請必獲批准，而他亦不會就此置評。地政總署會以業主身分全權酌情考慮有關短期豁免書／短期租約的申請，倘予批准，或會附加政府認為適當的條款及條件，包括須繳付豁免書費用及租金、按金及行政費等；

- (e) 留意地政總署總產業測量師／鐵路發展的意見，即申請地點位於西鐵保護範圍內，申請人須徵詢香港鐵路有限公司(下稱「港鐵公司」)的意見；
- (f) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即根據《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，不應指定作這宗申請的任何批准用途。倘申請人擬在申請地點進行任何新的建築工程(包括貨倉及開放式棚架)，必須先取得屋宇署的批准及同意，否則有關工程即屬違例建築工程。申請人亦須按照《建築物條例》的規定，委聘認可人士統籌擬議的建築工程。對於在已批租土地上搭建的違例建築物，屋宇署可根據其針對違例建築工程的政策，在有需要時採取執法行動，予以清拆。即使獲批給規劃許可，也不應視作在《建築物條例》下，申請地點現有的建築工程或違例建築工程亦獲許可。根據《建築物(規劃)規例》第 5 條，申請地點須設有從街道通往該地點的途徑，而根據該規例第 41D 條，亦須設有緊急車輛通道。倘申請地點並非緊連一條至少闊 4.5 米的指明街道，其准許的發展密度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。由於申請地點位於西鐵保護範圍內，申請人應徵詢港鐵公司的意見。屋宇署會於提交建築圖則的階段給予詳細意見；
- (g) 遵從環境保護署最新發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，以盡量減少對周邊地區的環境可能造成的滋擾；
- (h) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即申請人須自行負責其通道安排，並須採取足夠的排水措施，防止地面水／廢水由有關地段流往公共道路；
- (i) 留意鐵路拓展處總工程師／鐵路拓展 2-2 的意見，即由於有關地段位於西鐵鐵路保護範圍內，因此須

諮詢港鐵公司，並遵守該公司有關西鐵線的運作、維修保養及安全方面的規定；

- (j) 留意消防處處長的意見，即基於有關建議的設計／性質，預計須設置消防裝置。因此，申請人須把標明擬議消防裝置的相關平面圖提交消防處審批。平面圖須按比例繪製，並註明尺寸和佔用性質；安裝擬議消防裝置的位置須在平面圖上清楚標示。申請人須遵從有關露天貯物的良好作業指引(載於文件的附錄 IV)。為履行設置滅火筒的附帶條件，申請人須把有效的消防證書(FS 251)提交消防處審批。倘擬議構築物須符合《建築物條例》(第 123 章)，消防處在收到申請人正式提交的建築圖則後，便會制訂詳細的消防安全規定。」

[邱榮光博士此時離席。]

議程項目 27

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-PS/491 擬在劃為「住宅(乙類)1」地帶的新界元朗屏山第121約地段第113號B分段餘段、第114號及第115號餘段臨時露天存放建築材料，並闢設附屬辦公室(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第A/YL-PS/491號)

80. 小組委員會備悉申請人於二零一五年九月十四日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有足夠的時間索取所需的資料、完成對擬議布局作出所需的修訂，以及回應環境保護署和運輸署所提出的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

81. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，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 28

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-PS/492 在劃為「鄉村式發展」地帶的新界元朗屏山第122約地段第258號A分段(部分)、第258號餘段(部分)、第262號餘段(部分)、第263號(部分)、第264號(部分)、第265號、第267號餘段及第268號餘段和毗連政府土地(近朗天路)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/492號)

82. 小組委員會備悉申請人於二零一五年九月十五日要求延期一個月才考慮這宗申請，讓其有更多時間回應渠務署所關注的事宜。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，小組委員會已給其一個月時間準備所要提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

議程項目 29

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-PS/493 在劃為「休憩用地」地帶的
新界元朗洪水橋鄰近洪元路的政府土地
經營臨時商店及服務行業(電器零售商店)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-PS/493 號)

簡介和提問部分

84. 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) 擬經營的臨時商店及服務行業(電器零售商店)，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。地政總署元朗地政專員指出，整個申請地點都位於政府土地上(約 190 平方米，有待核實)，而當局並沒有發出佔用申請地點內政府土地的許可。未經政府事先批准而佔用政府土地的行為，不應予以鼓勵。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，城市規劃委員會(下稱「城規會」)收到一份由一名個別人士提交的公眾意見書，表示洪福邨在二零一五年七月至十二月期間入伙，預計包括裝修期間，電器需求會在二零一六年年中銳減；因此，許可有效期不應超過兩年，亦即至二零一七年止。元朗民政事務專員沒有收到區內人士的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署認為該臨時用途可予容忍三年。雖然申請地點

位於劃為「休憩用地」的地區，但康樂及文化事務署署長表示目前未有任何計劃／已知的意向要落實申請地點的規劃用途。申請地點位於洪水橋新發展區內，而有關發展計劃目前在擬訂階段。規劃署總城市規劃師／規劃研究及土木工程拓展署新界西拓展處處長不反對這宗申請。批給為期三年的臨時許可不會妨礙申請地點的長遠發展。地政總署元朗地政專員指出整個申請地點都是政府土地，而當局並沒有發出佔用該政府土地的許可。倘這宗申請獲批准，申請人須在實際佔用該政府土地之前申請正式許可。至於公眾意見，上述評估亦相關。

85. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

86. 主席表示，關乎申請地點內政府土地的土地行政事宜，會由地政總署處理。

87. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城規會所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，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，不得於下午八時至上午九時在申請地點作業；
- (b) 在規劃許可有效期內的任何時間，只准《道路交通條例》所界定的私家車及不超過 5.5 公噸的輕型貨車進入／停泊在申請地點；
- (c) 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；
- (d) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年四月九日或之前)，落實已獲接納的排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；

- (e) 就上文(d)項條件而言，在規劃許可有效期內，時刻妥為維修保養所設置的排水設施；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年四月九日或之前)，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(即在二零一六年七月九日或之前)，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) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年四月九日或之前)，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；
- (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(即在二零一六年七月九日或之前)，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；
- (j) 倘在規劃許可有效期內沒有履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)或(e)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (k) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(d)、(f)、(g)、(h)或(i)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (l) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復為美化市容地帶，而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

88. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- 「(a) 在申請地點展開申請用途前，必須已先行取得規劃許可；
- (b) 留意地政總署元朗地政專員的意見，即整個申請地點都位於政府土地上(約 190 平方米，有待核實)，而當局並沒有發出佔用申請地點內政府土地的許可。未經政府事先批准而佔用政府土地的行為，不應予以鼓勵。申請地點可取道政府土地上的一條區內通道前往洪元路。元朗地政處不會為涉及的政府土地進行維修保養工程，亦不保證申請人可享有通行權。申請人須在實際佔用該政府土地之前申請正式許可。地政總署會以業主身分全權酌情考慮有關申請。一般而言，短期租約應以公開招標形式批出，因此有關申請不保證會獲得批准。倘予批准，申請人須履行地政總署可能附加的條款和條件，包括繳付費用等；
- (c) 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的現有構築物獲建築事務監督批准。屋宇署無法就該等構築物是否適合作所申請的用途給予意見。倘申請地點日後租予申請人，任何此後進行的新建築工程會受《建築物條例》規管。倘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及同意，否則有關工程即屬違例建築工程。申請人須按《建築物條例》的規定，委聘認可人士統籌擬議建築工程。對於在已批租土地上搭建的違例建築物，屋宇署可根據其針對違例建築工程的政策，在有需要時採取執法行動，予以清拆。即使獲批給規劃許可，也不應視作在《建築物條例》下，申請地點現有的建築工程或違例建築工程亦獲許可。根據《建築物(規劃)規例》第 5 條，申請地點須設有從街道通往該地點的途徑，而根據該規例第 41D 條，亦須設有緊急車輛通道。倘申請地點並非緊連一條至少闊 4.5 米的指明街道，其准許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；

- (d) 遵從環境保護署發出的最新《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，以盡量減少對附近地區可能造成的環境滋擾；
- (e) 留意運輸署助理署長／新界的意見，即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不屬運輸署管轄。申請人須向地政監督查核該路徑所在土地的類別，並與有關的地政和維修保養當局釐清該通道／小路／路徑的管理和維修保養責任誰屬；
- (f) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即申請人須採取足夠的排水措施，以防止地面水由申請地點流往鄰近的公共道路和排水渠。路政署不須負責維修保養任何連接申請地點和洪元路的通道；
- (g) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，發展項目不得阻擋地面水流，亦不得對現有河道、天然河流、鄉村排水渠、溝渠及附近地區造成負面影響。申請人展開排水工程之前，應就所有在其地段界線以外進行的工程徵詢地政總署元朗地政專員的意見，以及徵得相關擁有人的同意；
- (h) 留意消防處處長的意見，即基於該建議的設計／性質，預計須設置消防裝置。因此，申請人須向消防處提交標明擬議消防裝置的相關平面圖，以供審批。平面圖須按比例繪製，並註明尺寸及佔用性質。平面圖亦須清楚標明擬設消防裝置的位置。申請人須留意，倘擬議構築物須符合《建築物條例》(第 123 章)的規定，消防處在收到正式提交的建築圖則後，便會制訂詳細的消防安全規定；
- (i) 留意康樂及文化事務署署長的意見，即申請地點位於保留作前市政局工程項目「洪水橋鄰舍休憩用地第 I 期工程」的地區，元朗區議會正檢討該項目，而該署長目前沒有為該發展項目定出推行計劃。為了在申請地點的可能發展和政府土地的充分利用之間取得平衡，以及鑑於申請期限僅為三年，該署長

原則上不反對這宗申請。然而，當元朗區議會打算在申請地點展開發展計劃時，該署長會收回土地，而且不作補償；

- (j) 留意規劃署總城市規劃師／規劃研究的意見，即視乎當局目前為洪水橋新發展區制訂發展計劃的情況，有關規劃許可如要再續期，須經相關各局和部門覆核；
- (k) 留意土木工程拓展署新界西拓展處處長的意見，申請地點位於洪水橋新發展區內。視乎當局目前為洪水橋新發展區制訂發展計劃的情況，在洪水橋新發展區的建議發展大綱圖定案後，有關規劃許可的申請或再續期申請可能不獲受理；以及
- (l) 留意食物環境衛生署署長的意見，即有關活動或申請地點不得造成衛生問題。」

議程項目 30

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-PS/494 在劃為「未決定用途」地帶的新界元朗屏山第 124 約地段第 1630 號餘段(部分)、第 1631 號餘段(部分)、第 1633 號餘段(部分)、第 1634 號、第 1635 號 A 分段餘段、第 1635 號餘段、第 1636 號餘段(部分)、第 1712 號餘段(部分)、第 3206 號餘段、第 3225 號餘段、第 3226 號餘段、第 3228 號餘段、第 3230 號、第 3231 號、第 3232 號、第 3233 號、第 3234 號、第 3235 號、第 3236 號餘段(部分)、第 3237 號(部分)、第 3239 號(部分)、第 3240 號、第 3241 號(部分)、第 3244 號(部分)、第 3246 號(部分)、第 3247 號(部分)、第 3339 號(部分)、第 3340 號、第 3341 號、第 3342 號、第 3343 號、第 3344 號、第 3345 號、第 3346 號、第 3347 號、第 3348 號、第 3349 號、第 3350 號、第 3351 號餘段、第 3352 號餘段、第 3370 號、第 3371 號、第 3372 號、第 3373 號、第 3374 號、第 3375 號及第 3376 號(部分)
臨時露天存放建築材料和機械及貯存工具和零件，並闢設附屬地盤辦公室(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-PS/494 號)

89. 秘書報告，這宗申請由新鴻基地產發展有限公司(下稱「新鴻基公司」)的附屬公司屯豐有限公司提交，以下委員已就此議項申報利益。

符展成先生

黎慧雯女士

} 目前與新鴻基公司有業務往來

- 李美辰女士 — 為香港活力都會協會的召集人，該會曾獲新鴻基公司贊助；以及

- 邱榮光博士 — 為一項社區建築物照明及節能效益改善計劃的營運商，該計劃曾獲新鴻基公司贊助。

90. 小組委員會備悉邱榮光博士已離席。由於符展成先生及黎慧雯女士涉及直接利益，小組委員會同意他們應就此議項暫離會議；小組委員會亦備悉李美辰女士不涉及直接利益，因此同意她可留席。

[符展成先生及黎慧雯女士此時暫離會議。]

簡介和提問部分

91. 高級城市規劃師／屯門及元朗西簡國治先生請委員留意，文件圖 A-2 有印刷錯誤，註釋(2)及(3)的日期應由一九九一年十二月改為一九九三年六月二十二日。他繼而簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；

- (b) 臨時露天存放建築材料和機械及貯存工具和零件，並闢設附屬地盤辦公室，為期三年；

- (c) 政府部門的意見 — 政府部門的意見載於文件第 10 段。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為有關發展涉及重型車輛出入，而且地盤界線與最近的民居相距少於 100 米。此外，有關發展或會造成塵埃滋擾。其他相關政府部門對申請不表反對或沒有負面意見；

- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會(下稱「城規會」)收到一份來自洪水橋新發展區關注小組的公眾意見書，表示反對這宗申請，理由是露天貯物用途與附近的住宅用途不相協調；應在申請地

點發展住宅；申請地點缺乏適當的車輛通道；會造成交通、空氣及噪音污染；增加水浸風險，以及會妨礙日後落實洪水橋新發展區的發展。元朗民政事務專員沒有接獲區內人士的反對／意見；以及

- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署認為該臨時用途可予容忍三年。申請地點位於有關「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引(下稱「規劃指引編號 13E」)所訂的第 2 類地區。有關發展符合規劃指引編號 13E，因為相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見，而各部門及公眾所關注的問題可藉著施加規劃許可附帶條件而得以解決。批給有關發展為期三年的臨時性質許可，不會妨礙落實「未決定用途」地帶的長遠發展。雖然環保署署長不支持這宗申請，但由二零一二年至二零一五年七月期間，申請地點一直沒有因環境問題被投訴。為盡量減低可能對環境造成的影響，規劃署建議施加規劃許可附帶條件，包括限制作業時間；禁止進行工場活動；以及闢設邊界圍欄。至於反對這宗申請的公眾意見，上述評估亦相關。

92. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

93. 經商議後，小組委員會決定按申請人向城規會所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，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，不得於星期一至六下午七時至上午九時在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；
- (c) 在規劃許可有效期內，不得於申請地點進行拆件、修理或其他工場活動；

- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有任何車輛在輪候時排到公共道路上或倒後進出公共道路；
- (e) 在規劃許可有效期內的任何時間，必須把申請地點內從現有水管中線起計左右各 1.5 米範圍內的土地劃為水務專用範圍；
- (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；
- (g) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為保養維修現有的排水設施；
- (h) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一六年一月九日或之前)，提交現有排水設施的狀況記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (i) 在批給規劃許可之日起計六個星期內(即在二零一五年十一月二十日或之前)，設置滅火筒及提交有效的消防證書(FS 251)，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (j) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年四月九日或之前)，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(即在二零一六年七月九日或之前)，落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (l) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一六年一月九日或之前)設置邊界圍欄，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (m) 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)、(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；

- (n) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(h)、(i)、(j)、(k)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。

94. 委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- 「(a) 與申請地點的其他擁有人解決涉及這項發展的任何土地事宜；
- (b) 在申請地點展開申請的用途前，須已先行取得規劃許可；
- (c) 須留意，在私人土地上豎設圍牆及室外網欄，屬於須受《建築物條例》規管的建築工程。申請人須事先獲得建築事務監督批准有關圖則及批給展開工程同意書。倘該等工程屬小型工程監管制度的規管範圍，則申請人須確保遵從《建築物(小型工程)規例》的簡化規定；
- (d) 留意地政總署元朗地政專員的意見，即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。第124約地段第3371號及3373號的私人土地分別獲批短期豁免書第3278號及3279號，容許在有關地段搭建構築物，以作露天存放建築材料和機械的附屬用途。申請地點可直接通往亦園路；元朗地政處不保證申請人可享有通行權。有關的短期豁免書持有人須向元朗地政處申請修訂短期豁免書的條件，而沒有取得短期豁免書的地段擁有人則須向元朗地政處申請准其在有關地段搭建構築物，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，但不保證予以批准；倘予批准，可附加條款和條件，包括規定申請人須繳付地價或費用；

- (e) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即該署沒有記錄顯示申請地點的現有構築物獲建築事務監督批准。屋宇署無法就該等構築物是否適合作所申請的用途給予意見。根據《建築物條例》的規定，未經屋宇署批准而在已批租土地上搭建的現有構築物（並非新界豁免管制屋宇），乃屬違例構築物，不應指定作這宗申請的任何獲批准用途。倘擬在申請地點進行任何新的建築工程（包括由貨櫃改裝而成的構築物），必須先取得屋宇署的批准及同意，否則即屬違例建築工程。申請人須按《建築物條例》的規定，委聘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，屋宇署可根據該署針對違例建築工程的政策，在有需要時採取執法行動，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，申請地點須根據《建築物（規劃）規例》第 5 條，設有從街道通往申請地點的途徑，而根據該條例第 41D 條，亦須設有緊急車輛通道。倘申請地點並非緊連一條至少闊 4.5 米的指明街道，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；
- (f) 須遵從環境保護署最新發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，以盡量減少對附近地區的環境可能造成的滋擾；
- (g) 留意運輸署助理署長／新界的意見，即申請地點內須有足夠空間供車輛轉動。通往申請地點的區內路徑並非由運輸署管理。申請人須向地政當局查核該路徑所在土地的類別，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；

- (h) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即申請人須設置足夠的排水設施，以防止地面水由申請地點流往附近的公共道路及排水渠。路政署不須負責維修保養任何連接申請地點和亦園路的通道；
- (i) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，即現有水管會受到影響。由現有水管中線起計左右各 1.5 米範圍內的地方須劃為水務署的水務專用範圍。水務專用範圍不得搭建構築物，亦不得作貯物或泊車用途。水務監督、其屬下人員和承辦商，以及水務監督或承辦商所僱用的工人可隨時帶同所需裝備和駕車進入該水務專用範圍，以便根據水務監督的要求或授權，鋪設、修理和保養橫跨或穿越該水務專用範圍地面或地底的水管及其他水務設施。水務專用範圍不得栽種樹木或灌木。未經水務署事先同意，不得改變現有狀況；
- (j) 留意消防處處長的意見，即基於擬議構築物的設計／性質，預計須設置消防裝置。因此，申請人須向消防處提交標明消防裝置的相關平面圖，以供審批。平面圖須按比例繪製，並註明尺寸及佔用性質，而擬設消防裝置的位置亦須在平面圖上清楚標示。此外，申請人須遵從「露天貯物良好作業指引」(文件附錄 V)。申請人須留意，倘擬議構築物須符合《建築物條例》(第 123 章)的規定，消防處在收到正式提交的建築圖則後，便會制訂詳細的消防安全規定；
- (k) 留意規劃署總城市規劃師／規劃研究的意見，即根據當局在二零一五年公布以進行公眾諮詢的洪水橋新發展區建議發展大綱圖，申請地點位於劃為「商業」地帶及「其他指明用途」註明「區域廣場」地帶的地區。視乎當局目前為洪水橋新發展區制訂發展計劃的情況，有關規劃許可如要再續期，須經相關各局或部門覆核；
- (l) 留意土木工程拓展署新界西拓展處處長的意見，即申請地點位於洪水橋新發展區範圍內，視乎當局目

前為洪水橋新發展區制訂發展計劃的情況，有關規劃許可的再續期申請可能不獲受理；以及

- (m) 留意食物及環境衛生署署長的意見，即有關活動或申請地點不得造成衛生滋擾。」

議程項目 31

第 16 條申請

[公開會議]

A/TM/477

擬在劃為「鄉村式發展」地帶及顯示為「道路」的地方的新界屯門桃園圍第 130 約地段第 538 號 K 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/TM/477 號)

95. 小組委員會報告，申請人於二零一五年九月十六日要求延期兩個月才考慮申請，讓其有更多時間進一步檢討及分析區內氣象情況，以回應環境保護署表示關注的事宜。這是申請人第二次要求延期。

96. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計兩個月內提交小組委員會考慮。倘申請人所提交的進一步資料不包含重要的內容，可在較短時間內處理，這宗申請可於較早的會議上提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，小組委員會給其兩個月時間準備所要提交的進一步資料。由於這是第二次延期，而小組委員會已合共給其四個月時間準備所要提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則小組委員會不會批准再延期。

[此時，劉智鵬博士暫時離席，符展成先生及黎慧雯女士返回席上。]

議程項目 32

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TM/480 擬在劃為「工業」地帶的新界屯門河田街 7 至 9 號
冠華鏡廠第六工業大廈一座地下 A 工業單位
經營商店及服務行業
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會
文件第 A/TM/480 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬經營的商店及服務行業；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。相關政府部門對申請不表反對或沒有意見；
- (d) 在法定公布期內，城市規劃委員會(下稱「城規會」)並無接獲任何公眾意見；屯門民政事務專員沒有接獲區內人士的反對；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署認為擬議商店及服務行業可予容忍三年。考慮到申請用途的營運性質，加上其規模細小，預計不會對附近地區的交通、環境及基礎建設造成重大的負面影響。申請用途符合城市規劃委員會規劃指引編號 25D「在『工業』地帶內進行的用途／發展」(規劃指引編號 25D)。規劃署建議批給為期三年的臨時規劃許可，以免妨礙落實在申請處所作工業用途的長遠規劃意向，亦讓小組委員會可監察區內工業樓面面積的供求情況。

98. 委員沒有就這宗申請提出問題。

商議部分

99. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城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而不是所要求的永久許可，有效期為三年，至二零一八年十月九日止，並須附加下列條件

- 「(a) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年四月九日或之前)，提交申請處所的消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (b) 就上文(a)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一六年七月九日或之前)，在申請處所落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (c) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(a)或(b)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

100. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- 「(a) 批給為期三年的臨時規劃許可，旨在讓小組委員會可監察區內工業樓面面積的供求情況，以確保不會妨礙落實在申請處所作工業用途的長遠規劃意向；
- (b) 留意地政總署屯門地政專員的意見，即擬議「商店及服務行業」並不符合契約條件的用途限制。申請人須就有關建議向地政總署申請修訂契約或發給臨時豁免書。該署要收到申請人的正式申請，才會考慮有關建議。倘收到有關申請，該署亦不保證會予以批准；而他對此不予置評。地政總署會以業主身分全權酌情考有關申請。申請倘獲批准，或會附加政府認為適當的條款和條件，包括收取地價、豁免書費用及行政費；
- (c) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即在申請地點進行任何新的建築工程前，必須先取得屋宇

署的批准及同意，否則即屬違例建築工程。申請人須按《建築物條例》的規定，委聘認可人士統籌擬議的建築工程。該署會在提交建築圖則階段根據《建築物條例》提出詳細的意見；以及

- (d) 留意消防處處長的意見，即申請人須提供消防裝置及設備，而有關情況必須符合消防處處長的要求。消防處在收到正式提交的建築圖則後，便會制定詳細的消防安全規定。至於涉及申請處所耐火結構的事宜，申請人須遵從由建築事務監督執行的「建築物消防安全守則」。倘申請獲得批准，申請人須留意「有關履行在工業處所就商業用途實行消防安全措施的規劃許可附帶條件的須知」。消防處在收到正式提交的建築圖則後，便會制定詳細的規定。

[劉志鵬博士此時返回席上。]

議程項目 33

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-HT/950 擬在劃為「農業」地帶的元朗廈村第 128 約地段第 544 號(部分)及第 547 號(部分)臨時露天存放金屬製品(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-HT/950A 號)

101. 秘書報告，黎慧雯女士已就此議項申報利益，因為其配偶作為股東的一間公司，擁有兩塊在廈村第 124 及 125 約的土地。小組委員會備悉從黎女士配偶的兩塊土地不能直接看到申請地點，因此同意她可留席。

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬臨時露天存放金屬製品(為期三年)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，因為深灣路沿路有易受影響用途，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／城市設計及園境反對這宗申請，因為申請地點大部分地方遍地植物，並長有一些大樹，而且所在地區一片鄉郊景貌。有關發展與毗鄰環境不相協調。批准這宗申請，會引來其他同類申請，導致該區的景觀質素進一步下降。從農業角度而言，漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點的復耕潛力高；
- (d) 在這宗申請及兩份進一步資料的法定公布期的首三個星期內，收到的公眾意見書有 17 份，其中五份主要來自回收業，表示支持這宗申請，理由是當局應提供更多回收業用地。另外 12 份是反對這宗申請的意見書，當中一份來自一名元朗區議員、三份分別來自世界自然基金會香港分會、香港觀鳥會及創建香港有限公司，以及兩份來自市民，而反對理由主要是不符合有關的規劃意向；污染水道；造成塵埃污染和危害其他道路使用者；沒有提供資料以支持擬議用途；「先破壞，後建設」的做法不可容忍；對鰲磳石及附近地區的鷺鳥林造成更多滋擾，因而對另覓居地繁殖的鷺鳥造成負面影響；以及批准這宗申請，會為同類申請立下不良先例，累積影響所及，會令農地的整體質素下降；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。漁護署署長、環保署署長及規劃署總城市規劃師／城市設計及園境均反對這宗申請。申請地點位於有關「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引(下稱「規劃指引編號 13E」)所訂的第 3 類地區。擬議發展並不符合規劃指引編號 13E 有關第 3

類地區的規劃準則，因為申請地點及同一「農業」地帶內的其他地點先前不曾有露天貯物用途獲批給許可；漁護署署長、環保署署長及規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對申請提出負面意見，以及申請人沒有提交資料證明申請用途不會對景觀及環境造成負面影響。此外，申請地點屬於「先破壞，後建設」個案，亦涉及一宗執行管制個案，規劃事務監督已向相關各方發出有關的強制執行通知書。

103. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

104. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- 「(a) 有關發展不符合「農業」地帶的規劃意向，有關的規劃意向是保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途。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) 有關發展與毗鄰的鄉郊環境不相協調；
- (c) 有關發展不符合有關「擬作露天貯物及港口後勤用途提出規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引編號13E，因為申請地點先前沒有獲批給規劃許可，各政府部門在農業、景觀及環境方面提出負面意見，以及有區內人士表示反對。申請人未能證明擬議發展不會對環境及景觀造成負面影響；以及
- (d) 倘這宗申請獲得批准，會為該「農業」地帶內其他發展的申請立下不良先例，累積影響所及，會令該區的整體環境質素下降，即使僅屬臨時性質亦然。」

議程項目 34

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-HT/977 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的
新界元朗錫降圍第 125 約地段第 1089 號(部分)
經營臨時商店及服務行業(便利店)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-HT/977 號)

105. 秘書報告，黎慧雯女士已就此議項申報利益，因為其配偶作為股東的一間公司，擁有兩塊在廈村第 124 及 125 約的土地。小組委員會備悉從黎女士配偶的兩塊土地不能直接看到申請地點，因此同意她可留席。

簡介和提問部分

106. 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) 擬經營的臨時商店及服務行業(便利店)，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。運輸署署長表示，這宗申請沒有提供資料說明有關發展對交通有何影響，因此，從交通工程角度而言，評估這宗申請所需的詳情不足。其他相關政府部門對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，收到的公眾意見書有七份，其中一份表示同意這宗申請，由一名元朗區議員提交，其餘六份來自個別人士，表示反對這宗申請，理由是通往申請地點的路徑太窄，難以應付新增加的交通流量；擬議發展會對交通及排水造成負面影響；申請地點預期作康樂及節慶之用；以及應把申請地點用作住宅而非便利店用途。元朗民政事務專員沒有接獲區內人士的反對／意見；以及

- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署不支持這宗申請。申請人拒絕澄清如何進行上落客貨活動；是否有需要闢設泊車位或上落客貨處；以及申請地點的行程產生量和招徠量。運輸署署長認為，這宗申請沒有提供資料說明有關發展對交通有何影響，因此，從交通工程角度而言，評估這宗申請所需的詳情不足。申請人曾提及一宗先前申請(編號 A/YL-HT/882)。然而，對比該宗先前申請，這宗申請把兩個場內泊車位刪除，亦未有提供任何交通安排資料。此外，先前預留作兩個泊車位的範圍(42 平方米)，在是次申請中擬闢作便利店及儲物室用途。就此，當局未能得知申請用途對交通有何影響，申請書中亦沒有資料證明申請用途不會對附近地區的交通造成負面影響。再者，上一宗規劃申請(編號 A/YL-HT/882)於二零一五年二月七日被撤銷，因為申請人未有履行規劃許可附帶條件，即落實排水設施及美化環境建議，以及提交並落實消防裝置建議。至於公眾意見，上述評估亦相關。

107. 委員沒有就這宗申請提出問題。

商議部分

108. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

「申請人未能證明擬議用途不會對附近地區的交通造成負面影響。」

議程項目 35

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TT/355 在劃為「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶的新界元朗白沙山路第119約地段第1214號餘段及第1215號(部分)關設臨時貨倉存放化妝品(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第A/YL-TT/355號)

簡介和提問部分

109. 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) 關設臨時貨倉存放化妝品，為期三年；
- (c) 政府部門的意見 — 政府部門的意見載於文件第 10 段。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點附近有易受影響的住宅用途(最接近的距申請地點約五米，位於其南面和東南面)，預計擬議發展會對環境造成滋擾。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所保留，因為發展項目與周圍環境不相協調，批准這宗申請會立下不良先例，令同類用途擴散至「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶。倘這類申請都獲批准，累積影響所及，會導致該區的整體環境質素下降；
- (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」)接獲一份來自一名市民的公眾意見書，表達對這宗申請的關注。該提意見人指出擬議發展會令土地資源一直不能以有效率的方式運用、立下不良先例，以及進一步削弱鄉郊景觀資源。元朗民政事務專員沒有接獲區內人士的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見 — 根據文件第 12 段所載的評估，規劃署不支持這宗申請。申請用途不符合現行分區計劃大綱圖就該「其他指定用途」註明「鄉郊用途」

地帶訂明的主要規劃意向，即主要是保留鄉郊地區的特色。申請用途不符合有關「指定『其他指定用途』註明『鄉郊用途』地帶及擬在『其他指定用途』註明『鄉郊用途』地帶內進行發展而提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引(規劃指引編號38)，因為有政府部門從環境及景觀的角度對這宗申請提出負面意見。環保署署長不支持這宗申請，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境亦對這宗申請有所保留。申請人未能證明有關發展不會對附近地區的環境和景觀造成負面影響。至於公眾意見上述評估亦相關。

110. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

111. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請。拒絕理由如下：

- 「(a) 有關發展項目不符合「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶的規劃意向，即主要是保留鄉郊地區的特色。申請書內並無提出有力的規劃理據，支持偏離有關規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (b) 申請用途不符合有關「指定『其他指定用途』註明『鄉郊用途』地帶及擬在『其他指定用途』註明『鄉郊用途』地帶內進行發展而提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引(規劃指引編號38)。申請人未能證明有關發展不會對附近地區的環境和景觀造成負面影響；以及
- (c) 批准這宗申請會立下不良先例，令其他同類用途擴散至「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶。倘這類申請都獲批准，累積影響所及，會導致該區的整體環境質素下降。」

議程項目 36

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TT/356 擬在劃為「農業」地帶的新界元朗水蕉新村
第119約地段第1916號及第1917號
興建四幢屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第A/YL-TT/356號)

簡介和提問部分

112. 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) 擬興建四幢屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段及附錄 IV。地政總署元朗地政專員表示，申請地點在水蕉新村的「鄉村範圍」界線外，即使申請人是原居村民並已取得規劃許可，地政總署仍會根據新界小型屋宇政策的規定，拒絕有關的小型屋宇建屋申請。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宗申請，因為申請地點附近有活躍的農業活動。運輸署署長表示，擬設的車輛通道位於水蕉新村和區內道路的交界，從交通工程的角度而言，這個安排並不理想。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境從景觀規劃的角度對這宗申請有所保留，因為擬設車輛通道和屋宇的位置與現存樹木有重疊，而申請人沒有提交保護樹木和美化環境建議，因此未能完全確定對景觀的影響；
- (d) 在法定公布期首三個星期內，收到七份公眾意見書，分別來自嘉道理農場暨植物園公司、創建香港和五名個別人士，表示反對這宗申請，理由主要包

括土地用途；消防安全；申請人沒有提交影響評估報告；泊車位和車輛通道不足，會導致居民互生磨擦和出現不法行為；不符合規劃意向；申請地點面積大，足夠興建多幢小型屋宇；申請人沒有通知其他家庭成員，以及申請地點現時涉及土地糾紛。元朗地政專員沒有接獲區內人士提出的反對／意見；以及

- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署不支持這宗申請。漁護署署長從農業發展的角度不支持這宗申請。擬議發展不符合該「農業」地帶的規劃意向，以及申請書內並無有力的規劃理據，以支持偏離該規劃意向。擬議發展不符合「評審新界豁免管制屋宇—小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」，因為申請地點和擬議小型屋宇的覆蓋範圍完全在水蕉新村的「鄉村範圍」外，並且在水蕉新村、崇正新村、水蕉老圍、南坑村和紅棗田村的「鄉村式發展」地帶外。運輸署署長表示，通往申請地點的擬設車輛通道並不理想。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請亦有保留。此外，地政總署元朗地政專員表示，即使申請人是原居村民，地政總署根據新界小型屋宇政策的規定，會拒絕有關的小型屋宇申請。

113. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

114. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請。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；以及

- (b) 這宗申請不符合「評審新界豁免管制屋宇－小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」，因為擬建的新界豁免管制屋宇－小型屋宇的覆蓋範圍完全位於水蕉新村的「鄉村範圍」外和水蕉新村、崇正新村、水蕉老圍、南坑村及紅棗田村的「鄉村式發展」地帶外，並且沒有特殊情況支持批准這宗申請。」

議程項目 37

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TT/357 在劃為「鄉村式發展」地帶的新界元朗大棠路第 116 約地段第 4891 號餘段(部分)、第 4892 號餘段(部分)、第 4893 號(部分)及第 4894 號和毗連政府土地經營臨時商店及服務行業(環保顧問及綠化工程服務)(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-TT/357 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬經營臨時商店及服務行業(環保顧問及綠化工程服務)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。運輸署署長認為，申請人所提交的泊車設計圖及車輛出入口通道建議不能接納，因大部分擬議泊車位的通道被擬議構築物阻擋。從景觀的角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對申請有所保留，因申請人先前沒有履行景觀方面的規劃許可附帶條件，並認為申請人所提交的景觀建議，不足以補償被減損的景觀資源；以及批准這宗申請

或會立下不良先例，鼓勵在取得規劃許可前先移除植被的做法。從公共排水的角度而言，渠務署總工程師／新界北原則上不反對擬議發展，但指仍有技術事宜須待申請人處理；

- (d) 當局在法定公布期的首三個星期內，收到三份就申請提出反對的公眾意見書。主要理由是擬議發展會引致更多交通流量，因而令當區的交通情況惡化、危及行人安全、對環境造成負面影響，以及／或會令地區治安惡化。元朗民政事務專員沒有接獲區內人士提出的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 11 段的評估，規劃署不支持這宗申請。申請地點涉及由同一申請人提交的四宗申請(編號 A/YL-TT/289、302、327 及 344)，擬作地產代理用途。首兩宗申請獲小組委員會在有附帶條件下批准，但其後因申請人並無履行規劃許可附帶條件而分別於二零一二年及二零一三年被撤銷。較後的兩宗申請經覆核後被城市規劃委員會駁回，因為批准多次未能履行規劃許可附帶條件的申請，會立下不良先例，令法定規劃管制機制失效，而申請人亦未能證明擬議發展不會對附近地區的交通、景觀及排水造成負面影響。從景觀的角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對申請有所保留。運輸署署長認為，申請人所提交的泊車設計圖及車輛出入口通道建議不能接納。渠務署總工程師／新界北表示，仍有技術事宜須待申請人處理。有鑑於此，申請人確未能證明可符合各相關部門的要求，以及有關發展不會對附近地區的交通、景觀及排水造成負面影響。倘再批准這宗涉及多次未能履行規劃許可附帶條件的申請，便會為其他涉及臨時用途而同樣須履行規劃許可附帶條件的同類規劃申請立下不良先例，導致法定規劃管制機制失效。對於公眾意見，上述的評估亦適用。

116. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

117. 小組委員會備悉，申請人未能證明曾盡力履行就先前規劃許可所附加的規劃許可附帶條件。就先前申請(編號 A/YL-TT/302)而言，有關規劃許可因申請人未能履行提交並落實泊車安排、車輛出入口通道、景觀及保護樹木和排水建議而最終被撤銷。其後兩宗申請(編號 A/YL-TT/327 及 344)遭駁回，理由包括申請人未能證明擬議發展不會對附近地區的交通、景觀及排水造成負面影響；以及批准涉及多次未能履行規劃許可附帶條件的申請，會為同類申請立下不良先例，導致法定規劃管制機制失效。

118. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請。有關理由如下：

- 「(a) 申請人未能證明擬議發展不會對附近地區的交通、景觀及排水造成負面影響；以及
- (b) 申請人根據先前申請(編號 A/YL-TT/289 及 302)獲批給的規劃許可，已因申請人沒有履行規劃許可附帶條件而被撤銷。批准多次未能履行規劃許可附帶條件的申請，會為其他同類申請立下不良先例，令法定規劃管制機制失效。」

議程項目 38

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-TT/358 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 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/YL-TT/358 號)

119. 小組委員會備悉，在文件發出後，城市規劃委員會收到申請人二零一五年十月六日的來信，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支持這宗申請。申請人的來信在席上呈交委員考慮。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

120. 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 39

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-TYST/755 擬在劃為「住宅(乙類)1」地帶的新界元朗洪水橋洪順路第 127 約地段第 293 號餘段(部分)經營臨時商店及服務行業(地產代理)和食肆(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-TYST/755 號)

121. 小組委員會備悉申請人於二零一五年十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，以回應運輸署和路政署對這宗申請提出的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

122. 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 40

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-TYST/756 在劃為「未決定用途」地帶的新界元朗公庵路第 117 約地段第 1937 號(部分)、第 1945 號(部分)、第 1946 號、第 1947 號、第 1948 號、第 1954 號(部分)、第 1955 號、第 1956 號及第 1957 號(部分)和毗連政府土地臨時露天貯物及闢設貨倉存放建築材料連附屬地盤辦公室(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-TYST/756 號)

123. 小組委員會備悉申請人於二零一五年九月二十五日要求延期一個月才考慮這宗申請，讓其有足夠時間預備進一步資料，以回應規劃署總城市規劃師／城市設計及園境就這宗申請所提出的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

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

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

議程項目 41

其他事項(i)

第 16A 條申請

[公開會議]

A/YL-TYST/740-1 申請延長履行規劃許可附帶條件的期限，
所涉地點位於新界元朗唐人新村丈量約份
第 121 約地段第 1355 號餘段及
第 1356 號餘段(部分)(公開會議)

125. 秘書報告，城市規劃委員會(下稱「城規會」)於二零一五年九月二十四日接獲一宗申請，要求把履行申請編號 A/YL-TYST/740 的規劃許可附帶條件(e)、(g)及(i)項的期限延長三個月。所涉申請於二零一五年七月三日在有附帶條件的情況下獲小組委員會批准。申請人必須於二零一五年十月三日或之前履行以下規劃許可附帶條件：

- 有關提交車輛出入通道建議的附帶條件(e)項；
- 有關提交保護樹木及美化環境建議的附帶條件(g)項；以及
- 有關提交消防裝置建議的附帶條件(i)項。

126. 收到這宗延長履行期限申請的日期是二零一五年九月二十四日，即履行上述附帶條件的指定期限屆滿前的五個工作天。根據「有關臨時用途或發展的規劃許可續期及延長履行規劃許可附帶條件的期限」的城市規劃委員會規劃指引編號 34B，在不足指定期限屆滿前六個星期提交的申請，可能不獲提交城規會考慮，因為在履行附帶條件的指定期限屆滿前，城規會沒有足夠時間取得政府部門的意見，而政府部門的意見對考慮有關申請是十分重要的。由於有關規劃許可已於二零一五年十月三日撤銷，秘書建議小組委員會不考慮這宗申請。

127. 經商議後，小組委員會同意這宗延長履行期限的申請未能予以考慮，理由是履行附帶條件(e)、(g)及(i)項的期限已於二零一五年十月三日屆滿，所涉申請的規劃許可已停止生效，並於

同日撤銷；小組委員會不可以考慮這宗第 16A 條申請，因為有關的規劃許可當其時已不存在。

其他事項(ii)
第 16A 條申請

[公開會議]

A/YL-KTS/655-2 申請延長履行規劃許可附帶條件的期限，
所涉地點位於新界元朗錦田第 106 約地段
第 702 號 C 分段(公開會議)

128. 秘書報告，城市規劃委員會(下稱「城規會」)於二零一五年九月二十五日接獲一宗申請，要求延長履行申請編號 A/YL-KTS/655 的規劃許可附帶條件(h)、(i)及(1)項的期限三個月。所涉申請於二零一五年一月二日在有附帶條件的情況下獲小組委員會批准。申請人必須於二零一五年十月二日或之前履行以下規劃許可附帶條件：

- 有關提交排水建議的附帶條件(h)項；
- 有關落實排水建議的附帶條件(i)項；以及
- 有關設置消防裝置的附帶條件(1)項

129. 秘書進一步報告，申請人於二零一五年十月二日來信，要求取消延長履行期限的申請，因為他聲稱其已於二零一五年九月二十五日提交排水建議，以及於二零一五年九月三十日設置消防裝置。小組委員會備悉申請人已取消該延長履行期限的申請。

其他事項(iii)
第 16A 條申請

[公開會議]

A/NE-KTS/340-10 申請延長履行規劃許可附帶條件的期限，所涉地點位於新界上水古洞南第 100 約地段第 1669 號 A 分段第 1 小分段餘段(部分)、第 1670 號 A 分段第 1 小分段餘段、第 1671 號 A 分段第 1 小分段、第 1673 號 A 分段及第 1675 號 B 分段第 1 小分段 A 分段餘段(部分)和毗連政府土地(公開會議)

130. 秘書報告，二零一五年九月二十三日收到關於申請編號 A/NE-KTS/340 要求把履行規劃許可附帶條件(h)項的期限延長三個月的申請。二零一五年八月六日，規劃署署長行使城市規劃委員會轉授的權力，批准申請編號 A/NE-KTS/340-9 第 9 次延長期限的申請。有關(h)項在九個月內落實提供滅火水源及消防裝置建議的規劃許可附帶條件，申請人須在二零一五年十月五日或之前履行。

131. 二零一五年九月二十三日，即上述附帶條件指定期限屆滿前六個工作日，收到現在這宗延長期限申請。根據「有關臨時用途或發展的規劃許可續期及延長履行規劃許可附帶條件的期限」的城市規劃委員會規劃指引編號 34B，在不足指定期限屆滿前六個星期提交的申請，可能不獲提交城市規劃委員會考慮，因為在履行規劃許可附帶條件的指定期限屆滿前，小組委員會並無足夠時間聽取政府部門的意見，而這些意見對於考慮有關申請十分重要。因此，不建議小組委員會考慮這宗申請，因為有關的規劃許可已於二零一五年十月五日撤銷。

132. 經商議後，小組委員會同意不能考慮這宗延長履行規劃許可附帶條件期限的申請，因為履行規劃許可附帶條件(h)項的期限已於二零一五年十月五日屆滿，而有關申請的規劃許可亦失效，並於同日撤銷。由於有關的規劃許可在小組委員會作出考慮時已不存在，因此小組委員會不能考慮這宗第 16A 條申請。

133. 餘無別事，會議於下午四時三十分結束。