

城市規劃委員會

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會
二零一一年三月四日下午二時三十分舉行的
第 436 次會議記錄

出席者

規劃署署長
梁焯輝先生

主席

陳家樂先生

副主席

鄭恩基先生

陳漢雲教授

陳仲尼先生

馬錦華先生

劉智鵬博士

盧偉國博士

馬詠璋女士

邱榮光博士

葉滿華先生

運輸署總工程師／交通工程(新界西)
蔡德基先生

環境保護署助理署長(環境評估)
黃偉康先生

地政總署助理署長(新界)
茹建文先生

規劃署副署長／地區
黃婉霜女士

秘書

因事缺席

陳炳煥先生

鄭心怡女士

劉志宏博士

林群聲教授

民政事務總署助理署長(2)
曾裕彤先生

列席者

總城市規劃師／城市規劃委員會
朱慶然女士

城市規劃師／城市規劃委員會
陳卓玲女士

議程項目 1

通過鄉郊及新市鎮規劃小組委員會二零一一年二月十八日
第 435 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」)二零一一年二月十八日第 435 次會議記錄草擬本無須修改，獲得通過。

議程項目 2

續議事項

[公開會議]

2. 秘書報告說並無續議事項。

西貢及離島

[高級城市規劃師／西貢及離島任志輝先生此時獲邀出席會議。]

議程項目 3

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/SK-PK/184 擬在劃為「綠化地帶」及「鄉村式發展」地帶的
西貢滘西新村第 217 約地段第 1090 號 A 分段
(部分)、第 1090 號 B 分段(部分)、第 1090 號 C 分段
(部分)、第 1090 號 D 分段、第 1090 號 E 分段、
第 1090 號 F 分段、第 1090 號餘段(部分)及毗連政府
土地興建五幢屋宇(新界豁免管制屋宇——小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/SK-PK/184 號)

簡介和提問部分

3. 高級城市規劃師／西貢及離島任志輝先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述以下事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬建五幢屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——西貢地政專員表示地段第 1090 號 D 分段、第 1090 號 E 分段、第 1090 號 F 分段及第 1090 號餘段(部分)和毗連政府土地未能符合現行關於原址換地的政策規定。每名申請人必須自己擁有私人土地，視乎情況通過免費建屋牌照申請小型屋宇批地或申請原址換地。倘小組委員會批准這宗申請，根據現行的小型屋宇政策，西貢地政處或會考慮以免費建屋牌照／原址換地／私人協約批地的方式批准小型屋宇的申請；
- (d) 在法定公布期內接獲 10 份公眾意見書，有關意見撮錄如下：

表示支持申請的意見

- (i) 四份由西貢鄉事委員會、兩名西貢區議員及一個別人士提交的意見書表示支持這宗申請，理由包括申請人已把申請興建的屋宇數目由六幢減至五幢，以免侵佔「綠化地帶」；有關地段是張族僅有的私人地段；申請人已申請發展小型屋宇多年，當局應盡快批准申請；以及根據小型屋宇政策，申請人應有權在自己的土地上興建屋宇；

表示反對申請的意見

- (ii) 兩份意見書(其中一份有五個滘西新村村民的簽名)指出，申請人是滘西新村四個宗族之一，在未與其他三個宗族的村民商討前，不應佔用政府土地；
- (iii) 嘉道理農場暨植物園公司表示受影響的「綠化地帶」有大量植物，而且十分接近「自然保育區」地帶，倘批准這宗申請，會破壞現有的天然環境和景觀；

- (iv) 世界自然基金會香港分會認為擬議的發展項目不符合「綠化地帶」的規劃意向和城規會規劃指引。申請地點應予保育，以保存「綠化地帶」的天然特色，並保護「自然保育區」地帶免受人為干擾及其他發展項目影響。進行擬議的發展項目可能會導致附近大量植物被清除；
 - (v) 創建香港表示，倘未能確保有一個符合可持續發展原則的發展藍圖，便批准再作發展，會令該區的生活環境變差，以致影響現時和將來居民的福祉，更會造成健康和社會問題，令社會日後須付出代價，造成的問題包括非法佔用政府土地及非法和不安全泊車；以及
 - (vi) 香港觀鳥會有限公司認為擬議的發展項目會對該區的植物造成嚴重影響，而且沒有證據顯示「自然保育區」地帶在工程施工前後不會受到干擾；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 12 段所載的評估，不反對這宗申請，有關評估撮錄如下：
- (i) 這宗申請符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」及相關的城規會規劃指引，因為申請地點完全位於有關鄉村的「鄉村範圍」內，而且擬建的五幢小型屋宇各有超過 50% 的覆蓋範圍位於「鄉村式發展」地帶。此外，該村可供應付未來小型屋宇需求的土地亦普遍供不應求；
 - (ii) 與先前的申請(編號 A/SK-PK/166)相比，兩幢現時擬建的新界豁免管制屋宇(即屋宇 1 號及 2 號)已修訂布局，令申請地點所佔的「綠化地帶」土地少了 10 平方米或 3%，因而擴大了「自然保育區」地帶與擬議的發展項目之間的緩衝區。申請地點是一片草地，位於滘西新村「鄉村式發展」地帶西面邊界的斜坡上，伸延至毗連的「綠化地帶」，而在申請的範圍內並沒有重要的樹

木。因應當局對先前的申請(編號 A/SK-PK/166)提出的意見，現時的計劃已減少了地盤面積，擬建屋宇的覆蓋範圍亦位於現有林地之外。通過修訂屋宇的布局和減低地盤平整工程的規模，已把可能會對申請地點範圍外的現有樹木造成的不良影響減至最低。此外，申請人亦委聘了一名樹藝師，以確保在發展項目的工程進行期間能保存現有樹木。漁農自然護理署署長和規劃署總城市規劃師／城市設計及園境均沒有對這宗申請提出強烈的意見／反對。爲了紓減可能對附近成齡樹造成的影響，倘這宗申請獲得批准，建議規劃許可加入一項關於美化環境的附帶條件和一項關於保護樹木的指引性質的條款；

- (iii) 申請人已承諾進行天然山坡災害研究，有必要時亦會採取紓緩措施。倘這宗申請獲得批准，建議規劃許可就這方面加入一項附帶條件；
- (iv) 至於西貢地政專員提出的意見，由於涉及的是土地問題，可以在換地的階段處理。倘這宗申請獲得批准，建議加入相關的指引性質的條款；
- (v) 擬議的發展項目並不會對周邊地區的基建造成任何不良影響。運輸署、渠務署及環境保護署等相關的政府部門都沒有對這宗申請提出負面意見；以及
- (vi) 反對這宗申請的六份公眾意見書主要是指擬議發展項目佔用政府土地及對「綠化地帶」和「自然保育區」地帶造成不良影響。應留意的是，是否批給申請人政府土地以發展新界豁免管制屋宇，要視乎地政總署是否批准，而且「自然保育區」地帶不會受到影響，申請地點亦只是有部分地方位於「綠化地帶」。此外，申請人亦打算採取預防措施，保存申請地點邊緣的成齡樹和樹木的根部系統。

4. 地政總署的茹建文先生在會上指出，有關地段是根據新批約第 3184 號持有的農地而非根據集體政府契約持有的舊批農地。因此，文件第 1 頁有關所涉地段的契約資料要作出相應修訂。

[盧偉國博士和陳漢雲教授此時到達參加會議。]

商議部分

5. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可的有效期至二零一五年三月四日止。除非在該日期前，現時所批准的發展已經展開或這項許可已獲續期，否則這項許可會於該日期後停止生效。這項許可須附加下列條件：

- (a) 提交並落實美化環境建議，包括保護樹木計劃，而有關建議及落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (b) 提交載有紓緩措施的天然山坡災害研究報告，並落實研究報告內建議的紓緩措施，而有關研究報告及落實情況必須符合土木工程拓展署署長或城規會的要求；以及
- (c) 設置消防通道、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。

6. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 留意西貢地政專員的意見，地段第 1090 號 D 分段、第 1090 號 E 分段、第 1090 號 F 分段及第 1090 號餘段(部分)和毗連政府土地未能符合現行關於原址換地的政策規定。每名申請人必須自己擁有私人土地，視乎情況通過免費建屋牌照申請小型屋宇批地或申請原址換地。根據現行的小型屋宇政策，西貢地政處或會考慮以免費建屋牌照／原址換地／私人協約批地的方式批准小型屋宇的申請。此外，在處理申請期間，申請人或須修訂擬建小型屋宇的布局，而西貢地政處並不保證會批准這宗小型屋宇申請；

- (b) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，為向發展項目供水，申請人或須把內部供水系統伸延，以接駁至最接近的合適政府總水管。申請人須解決與供水相關的任何土地問題(例如私人地段問題)，並須負責私人地段內的內部供水系統的建造、運作及維修保養，而有關情況必須符合水務署所訂標準。此外，申請地點附近的水管未能用作裝設標準的柱形消防栓；
- (c) 留意運輸署署長的意見，申請人須向地政監督查核通往申請地點的車輛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車輛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，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) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界東(2)及鐵路的意見，所有不獲豁免的附屬地盤平整及／或公用排水渠工程必須符合《建築物條例》的規定，申請人亦須委任認可人士負責地盤平整及公用排水渠工程；以及
- (f) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，建議為「綠化地帶」內的邊界圍欄進行垂直綠化，而在施工階段亦要採取足夠的保護措施，以保護申請地點範圍外的現有樹木。

[主席多謝高級城市規劃師／西貢及離島任志輝先生出席會議，解答委員的提問。任先生此時離席。]

沙田、大埔及北區

[高級城市規劃師／沙田、大埔及北區丁雪儀女士、陳冠昌先生和鄭禮森女士此時獲邀出席會議。]

議程項目 4

第 12A 條申請

[公開會議]

Y/NE-TKL/3 申請修訂《坪輦及打鼓嶺分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-TKL/14》，把粉嶺坪輦第 76 約地段第 2034 號、第 2052 號 A 分段(部分)、第 2052 號 B 分段、第 2053 號(部分)、第 2054 號(部分)、第 2055 號(部分)、第 2056 號、第 2057 號、第 2059 號餘段、第 2060 號餘段、第 2062 號、第 2063 號 A 分段餘段、第 2063 號 B 分段餘段、第 2063 號 C 分段餘段、第 2064 號(部分)、第 2065 號餘段(部分)及毗連政府土地由「農業」地帶改劃為「綜合發展區」地帶(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 Y/NE-TKL/3A 號)

7. 秘書報告說，鄭心怡女士已就此議項申報利益，因為她與 LLA Consultancy Limited 有業務往來，而該公司是這宗申請的顧問之一。小組委員會備悉鄭女士已就未能出席會議致歉。

8. 小組委員會備悉，申請人於二零一一年二月二十二日要求延期兩個月考慮這宗申請，以便申請人有時間因應渠務署的意見修訂技術評估資料。

9. 經商議後，小組委員會決定應申請人的要求，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。小組委員會亦同意告知申請人有兩個月時間準備所提交的進一步資料；除非情況極為特殊，否則小組委員會不會批准再次延期。

議程項目 5

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-LYT/433 擬在劃為「住宅(丙類)」地帶的粉嶺沙頭角第83約地段第1030號B分段第1小分段餘段(新地段會稱為第83約地段第2500號)關設加油站連石油氣加氣設施及附屬設施(包括銷售辦公室和洗手間)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第A/NE-LYT/433號)

10. 秘書報告，鄭心怡女士與這宗申請的顧問之一 LLA 顧問有限公司有生意往來，故此已就此議項申報利益。小組委員會備悉鄭女士已就未能出席這次會議致歉。

簡介和提問部分

11. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區丁雪儀女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景——申請地點涉及先前五宗獲准關設加油站(但沒有附設石油氣加氣設施)的規劃申請(編號A/IDPA/NE-LYT/10、A/NE-LYT/144、218、328及415)，全部申請均由同一名申請人提出；
- (b) 擬關設的加油站連石油氣加氣設施及附屬設施，包括銷售辦公室和洗手間——與對上一次獲批給許可的申請(編號A/NE-LYT/415)比較，除了新增石油氣加氣設施(包括一個地下石油氣氣缸、四個石油氣注氣噴嘴及四個石油氣加氣處)外，現在這宗申請亦涉及改變發展參數，當中包括減少擬關設的銷售辦公室樓層數目和建築物高度；增加總樓面面積和上蓋面積；增加地下油缸、注氣噴嘴、加油處和等候處的數目，以及更改擬議加油站的設計圖；
- (c) 政府部門的意見詳載於文件第8段，有關重點列述如下：

- (i) 北區地政專員不反對這宗申請，並表示於二零零九年十一月二十四日的地區地政會議上已批准原址換地建議，讓申請人能發展和使用有關地段闢設加油站連附屬零售和貯物設施，並規定須最少設置四個石油氣注氣噴嘴。這宗申請符合租契關於須在擬議重批土地提供不少於四個石油氣注氣噴嘴的規定；以及
- (ii) 從煤氣安全的角度，機電工程署署長對這宗申請沒有負面意見，並表示石油氣加氣站屬《氣體安全條例》(第 51 章)所界定的應具報氣體裝置類別。根據《氣體安全(氣體供應)規例》(第 51B 章)第 3 條，除非已取得氣體安全監督(即機電工程署署長)的建造批准，否則任何人不得建造應具報氣體裝置。要取得建造批准，申請人須提供定量風險評估報告，證明石油氣加氣站的風險水平符合《香港規劃標準與準則》相關的風險指引；
- (d) 在這宗申請的法定公布期內接獲一份由一名北區區議員提交的公眾意見書，表示對這宗申請有所保留，並擔心周邊的環境會受影響。在這宗申請進一步資料的法定公布期內收到一份來自同一名北區區議員的公眾意見書，他表示對這宗申請有所保留，但沒有述明原因；
- (e) 北區民政事務專員表示，相關的北區區議員(並且是龍躍頭原居民代表)及龍躍頭居民代表反對這宗申請，理由是申請地點非常接近居民，擬闢設的加油站會對當地居民、鄰近環境和河流造成影響。粉嶺區鄉事委員會主席和龍躍頭另外兩名原居民代表對這宗申請沒有意見；以及

[陳仲尼先生此時到達出席會議。]

- (f) 規劃署的意見——規劃署根據載於文件第 10 段的評估，不反對這宗申請。有關評估撮錄如下：

- (i) 現在這宗申請擬增設的石油氣加氣設施和就發展參數作出的修改屬可接受，因為擬議的發展項目不會對周邊地區的交通、環境、排水、氣體安全和消防安全造成不良的影響。相關的政府部門，包括運輸署、香港警務處(下稱「警務處」)、環境保護署(下稱「環保署」)、渠務署、機電工程署及消防處都沒有就這宗申請提出負面／反對意見。此外，自對上一次於二零一零年三月十九日批給規劃許可予編號 A/NE-LYT/415 的申請以來，有關地點的規劃情況沒有重大改變，周邊地區的土地用途亦沒有重大變更；
- (ii) 由於先前編號 A/NE-LYT/415 的申請所獲批准的計劃不涉及闢設石油氣加氣設施，申請人遂重新提出第 16 條申請，提出在獲批准的加油站內闢設石油氣加氣設施，以符合擬重批地段(第 83 約地段第 2500 號)的核准租契條件；
- (iii) 申請地點位於「住宅(丙類)」地帶的邊緣，有一條通道和暗渠把該地點與該地帶的大部分地方隔開。鄰近地區現有的土地用途主要是空地、存放建築物料的露天貯物場、停車場、貨倉和用作居住和貯物的零散臨時構築物，擬設的加油站與這些土地用途並非不相協調。最接近申請地點的住用構築物距離申請地點以南約 40 米，而申請地點的邊界均被現有樹木包圍；
- (iv) 申請人提交的定量風險評估報告作出的結論是，根據《香港規劃標準與準則》關於風險指引的章節所載的規定，擬闢設的加油站連石油氣加氣設施的風險水平屬可以接受。按照《香港規劃標準與準則》第 12 章所述，雖然是否適宜在加油站增設石油氣加氣設施及這些設施與其他土地用途相隔的距離須視乎定量風險評估的結果而定，但一般原則是，石油氣加氣設施與工業用途／低密度住宅／零散住宅(零星散布在一大片土地上的住宅)相隔的距離應為 15 米。申請人提交的定量風險評估報告指出，擬設置的地下石油氣缸的中心

點與其東鄰同位於「住宅(丙類)」地帶而可能作住宅用途的地方，相距約 16 米，大致符合《香港規劃標準與準則》所指定的 15 米標準；

- (v) 申請人提交的交通影響評估報告已證明擬闢設的加油站連石油氣加氣設施不會對交通造成嚴重的影響。運輸署對交通影響評估報告沒有負面意見，亦不反對這宗申請。此外，警務處上水分區指揮官對這宗申請也沒有負面意見，因為車輛在擬闢設的加油站內排隊而導致沙頭角公路完全阻塞的情況不大可能會出現。此外，警務處總警司(交通)也不反對這宗申請，但表示申請人應與運輸署聯絡，改善擬闢設的加油站的交通措施；
- (vi) 加油站在申請地點的範圍外擬設置出入口，這項安排會影響北面路旁種植地帶內現有的樹木。申請人提交的樹木測量報告指出，有三棵樹會被砍伐，另建議移植一棵樹，有見及此，申請人提交了補償種植計劃，解決對現有樹木造成的影響。康樂及文化事務署署長不反對這宗申請，但表示根據《環境運輸及工務局技術通告(工務)第 3/2006 號》，申請人須向北區地政專員提交移除樹木的申請，並附上最新的樹木測量圖、樹木評估資料一覽表及補償種植建議，以待核准；以及
- (vii) 至於公眾和區內人士反對這宗申請的意見，他們反對的主要理由是發展項目會對當地居民、周邊環境和河流造成負面影響。當局知悉申請人提交的定量風險評估報告作出的結論是，根據政府的風險指引，擬闢設的加油站連石油氣加氣設施的風險水平屬可以接受，而石油氣加氣設施與現有的／日後興建的住宅之間的距離也符合《香港規劃標準與準則》的規定。此外，預計擬議發展項目不會對周邊地區的環境、排水及水質造成不良影響。環保署、渠務署及水務署等相關政府部門也沒有就這宗申請提出負面／反對意見。

12. 一名委員備悉，文件第 11 段建議加入指引性質的條款，規定申請人須與各政府部門聯絡，例如就交通措施與運輸署聯絡。該名委員詢問是否有任何機制，確保擬議發展項目啓用前，申請人會履行建議的指引性質條款。丁雪儀女士表示，加入該項指引性質的條款，旨在提醒申請人聯絡有關的政府部門，確保申請人能符合各有關的政府部門就擬闢設的加油站提出的規定。運輸署蔡德基先生補充說，該署會就擬議發展項目與申請人保持緊密聯絡。如擬議加油站的運作對交通造成不良的影響，該署會與相關各方協商，然後會制定適當的改善措施。

13. 另一名委員擔心闢設石油氣加氣設施可能會導致繁忙時間出現的士車龍。運輸署蔡德基先生回應說，加油站的擬議設計圖和交通安排屬可以接受，預計因的士排隊進入加油站而阻塞公共道路的機會甚微。

商議部分

14. 丁雪儀女士回應一名委員的提問時表示，「住宅(丙類)」地帶的規劃意向主要是作低層、低密度的住宅發展；服務住宅區一帶地方的商業用途，如向城市規劃委員會(下稱「城規會」)提出申請，或會獲得批准。因此，只要城規會批給規劃許可，便可以在有關的「住宅(丙類)」地帶內闢設擬議的加油站。

15. 另一名委員指出，擬闢設的加油站被界定為非專用的石油氣加氣站，其石油氣定價不由政府管制。該名委員擔心如該加油站的石油氣定價較其他加油站低，會吸引很多的士排隊等候進入該處加氣。的士排隊進入加油站會令沙頭角公路出現車龍，對該區的交通造成不良的影響。由於擬闢設的加油站須進行原址換地，該名委員提議在契約加入一項條款，訂明擬闢設的加油站不能因車輛排隊輪候而阻塞公用道路。地政總署茹建文先生回應時表示，訂定租契條款的目的是規管有關地段內的發展項目。在考慮擬闢設的加油站的租契條款時，該署會就在申請地點內設置的車輛等候處的數目徵詢運輸署的意見。如公共道路出現車龍，警務處會執行所需的交通管制措施。運輸署蔡德基先生亦表示，如有需要，該署也會實施交通改善措施(例如禁止在路邊停車的限制)。

16. 一名委員支持這宗申請，理由是本港普遍缺乏車用石油氣加氣設施。

17. 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。這項規劃許可的有效期至二零一五年三月四日止。除非在該日期前，現時批准的發展已經展開或許可已獲續期，否則許可會於該日期後停止生效。這項許可須附加下列條件：

- (a) 提交並落實排水建議，而有關建議及落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (b) 提交並落實保護樹木及美化環境建議，而有關建議及落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；以及
- (c) 提交並落實滅火水源及消防裝置建議，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。

18. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 留意香港警務處總警司(交通)的意見，須加強擬闢設的加油站的交通措施，即實施禁止在路邊停車的限制及加設虛實白線，以防沙角路第二線的車輛轉入加油站；
- (b) 就改善擬闢設的加油站的交通措施，包括實施禁止在路邊停車的限制及加設虛實白線的事宜，與運輸署署長聯絡；
- (c) 留意機電工程署署長以下意見：
 - (i) 石油氣加氣站屬《氣體安全條例》(第 51 章)所界定的應具報氣體裝置類別。就加油站附設石油氣加氣設施而言，應具報氣體裝置只涵蓋石油氣裝置，不包括汽油和柴油。根據《氣體安全(氣體供應)規例》(第 51B 章)第 3 條，除非已取得氣體安全監督(即機電工程署署長)的建造批准，否則任何人不得建造應具報氣體裝置。如收到應具報氣體裝置建造批准的申請，氣體監督會依照《氣體安全(氣體供應)規例》第 5 條就該項申請作出決定。審批申請時亦會參考石油氣安全的相

關工作守則。根據《香港石油氣加氣站工作守則》第 3.3 段的規定，石油氣加氣站的擁有人須聘請獨立風險評估顧問擬備一份定量風險評估報告，以證明擬闢設的加氣站的風險水平符合《香港規劃標準與準則》內的風險指引。就此，氣體監督會要求申請人在申請建造批准時，提交定量風險評估報告；

- (ii) 對於申請人在其提交的定量風險評估報告第 2.4 段所作的說明，風險評估顧問會根據最新的人口資料和實際加油站的設計進行最後檢討，以核實有關說明是否成立，然後才可以建造加油站；
- (iii) 在沙頭角公路-龍躍頭段(即申請地點西北邊界可能設置車輛出入口通道的地方)有四條氣體輸送管道。在發展項目的設計及施工階段，申請人／顧問須與香港中華煤氣有限公司保持聯絡／互相協調，以確定擬議施工範圍附近現有或計劃鋪設的氣體喉管走線／氣體裝置的確實位置，以及發展項目須最少向後移離該等氣體喉管多少距離為宜。申請人／顧問亦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。該守則載於機電工程署的網頁
[http://www.emsd.gov.hk/emsd/e_download/pps/gas/cop_gas_pipes\(english\).pdf](http://www.emsd.gov.hk/emsd/e_download/pps/gas/cop_gas_pipes(english).pdf)；
- (iv) 在收到擬議的石油氣加氣站建造批准的申請時，機電工程署署長會考慮石油氣裝置的詳細設計。申請人須留意載於《香港石油氣加氣站工作守則》第 4.5 段的分隔距離的規定，並根據守則設計石油氣加氣設施的位置(包括附設潛液泵的石油氣缸、石油氣缸的加氣接頭、石油氣缸車卸載處及石油氣加氣機)，以符合與周圍建築物的分隔距離規定。該等規定與《香港規劃標準與準則》一致；以及

- (v) 《香港石油氣加氣站工作守則》附錄 E 載有典型平面圖，顯示各項石油氣加氣設施分隔距離的尺寸，申請人應以此作為參考；
- (d) 留意環境保護署署長的意見，申請人須遵守《香港規劃標準與準則》所載的紓減環境影響措施(第 12 章第 3.5 段—加油站的環境及消防安全考慮)；
- (e) 留意消防處處長以下意見：
 - (i) 緊急車輛通道的安排必須符合由屋宇署負責執行的《消防和救援進出途徑守則》第 VI 部；
 - (ii) 待申請人向消防處危險品課正式提交申請後，該處便會制訂牌照規定；
 - (iii) 申請人須保持《加油站的設計、建造、改良、維修及清拆工程指引》所訂的安全距離；
 - (iv) 申請人須向氣體安全監督(即機電工程署署長)請准安裝加氣站設施；以及
 - (v) 消防處在收到正式提交的一般建築圖則／危險品牌照申請後，便會制訂詳細的消防安全規定；
- (f) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西以下意見：
 - (i) 申請人須事先取得建築事務監督批准及同意，並按照《建築物條例》的規定，委任一名認可人士，負責統籌所有新的建築工程；
 - (ii) 申請人須建成租契草圖(啡色範圍)所示由沙頭角公路通往申請地點的通道，該署才會發出佔用許可證；以及
 - (iii) 該署會在提交圖則階段給予詳細的意見；
- (g) 留意水務署總工程師／發展(2)以下意見：

- (i) 地盤平整工程產生的廢土必須全部蓋好，並採取保護措施，以防附近各水道受到污染或出現淤積的情況；
 - (ii) 如事先未獲水務署批准，不得在抽洪集水區內排放污水。排放污水時，須符合《技術備忘錄：排放入排水及排污系統、內陸及海岸水域的流出物的標準》的規定；
 - (iii) 擬闢設的加油站所產生的所有廢物、淤泥及污染物須予移走，並須妥為棄置在抽洪集水區以外的地方；
 - (iv) 擬闢設的加油站四邊須設置石壘及排水渠，以防附近河道在暴雨時受到污染；
 - (v) 每個排水口均須設置排水截流器(例如隔油池及截油器)，並須妥為保養。該等排水截流器須具有足夠容量，以確保能妥善收集和排放燃油、潤滑劑和化學物料；以及
 - (vi) 申請地點位於抽洪集水區內，與最接近的河道相距少於 30 米；
- (h) 留意漁農自然護理署署長的意見，申請人須盡量保護和避免干擾在申請地點內及附近生長的樹，尤其是原生樹。如在無可避免的情況下，有任何樹受到影響，須予以移除，進行移除工程前，必須先取得相關政府部門的許可。在發展項目的施工期內，亦應保護擬保存的樹；
- (i) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，由於擬設的出入口會影響位於申請地點範圍外部分現有樹木，在展開移除樹木工程之前，須先取得有關政府部門的批准。在施工期間，亦須保護申請地點北面邊界外不受工程影響的樹木。此外，申請地點邊緣主要長有銀合歡樹這種野生樹。該等野生樹應予移走，改種其他品種的樹；以及

(j) 留意康樂及文化事務署署長以下意見：

- (i) 根據《環境運輸及工務局技術通告(工務)第 3/2006 號》第 26 段，樹木測量圖及移除樹木申請評估資料一覽表須按照提交申請前兩年所進行的樹木調查結果而制訂，故此，申請人須更新樹木測量圖及評估資料一覽表；
- (ii) 移除樹木的申請須符合《環境運輸及工務局技術(工務)通告第 3/2006 號》第 22 至 28 段的規定，申請須附有一套照片(只包括砍伐的樹和移植的樹，銀合歡除外)，並註明下述資料：
 - 樹的狀況(例如外觀欠佳、狀況欠佳、樹枝枯死、不正常落葉等)；
 - 建議的處理方法(移植或砍伐)；
 - 樹名(中文名及學名)；以及
 - 每棵受影響的樹的建議處理方法的理據(例如經移植後存活率低、主樹幹傾斜、有多條樹幹，有白蟻蛀蝕)；以及
- (iii) 所有照片的解像度必須清晰，尺寸最少是 4R。

議程項目 6 至 11

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-TKL/348 擬在劃為「農業」地帶的打鼓嶺五洲南路坪輦村
第 77 約地段第 548 號 B 分段
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-TKL/348 至 353 號)

A/NE-TKL/349 擬在劃為「農業」地帶的打鼓嶺五洲南路坪輦村第 77 約地段第 548 號 D 分段
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-TKL/348 至 353 號)

A/NE-TKL/350 擬在劃為「農業」地帶的打鼓嶺五洲南路坪輦村第 77 約地段第 548 號 E 分段
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-TKL/348 至 353 號)

A/NE-TKL/351 擬在劃為「農業」地帶的打鼓嶺五洲南路坪輦村第 77 約地段第 548 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/348 至 353 號)

A/NE-TKL/352 擬在劃為「農業」地帶的打鼓嶺五洲南路坪輦村第 77 約地段第 548 號 C 分段
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-TKL/348 至 353 號)

A/NE-TKL/353 擬在劃為「農業」地帶的打鼓嶺五洲南路坪輦村第 77 約地段第 548 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/348 至 353 號)

19. 委員備悉這六宗申請的性質類似，加上各申請地點接近，並位於同一個「農業」地帶內，委員同意一併考慮這六宗申請。

20. 秘書報告，鄭心怡女士因現時與陳達榮測量師行有限公司有業務往來，而該公司則是這六宗申請的顧問，所以已就此議項申報利益。小組委員會備悉鄭女士已就未能出席會議致歉。

簡介和提問部分

21. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區丁雪儀女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬在六個申請地點各興建一幢屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——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，因為申請地點附近經常有農業活動，而且申請地點的復耕潛力高；
- (d) 在法定公布期內接獲兩份公眾意見書，其中一份由一名市民提交，表示支持全部六宗申請，但沒有提出理由；另一份則由創建香港提交，表示反對全部六宗申請，理由包括擬建的屋宇並不符合把申請地點劃為「農業」地帶的規劃意向，亦與該區的特色不相協調；現有和擬議基建設施及發展項目的布局設計雜亂無章，與現時及擬議土地用途不相協調；在給予規劃許可前，如未能訂出符合可持續發展原則的藍圖，會令生活環境變差、影響居民的福祉，更會造成健康及社會問題，令社會日後須付出代價；
- (e) 北區民政事務專員表示，打鼓嶺區鄉事委員會副主席、坪輦的原居民代表和居民代表對這宗申請沒有意見；以及
- (f) 規劃署的意見——規劃署根據載於文件第 11 段的評估，不反對這些申請。這六宗申請提出興建的六幢小型屋宇大致符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」，因為六幢擬建的小型屋宇的覆蓋範圍都完全位於坪輦村的「鄉村範圍」內，而且坪輦各村(包括坪輦村、坪輦隔田村和坪輦元下村)的「鄉村式發展」地帶內的土地並不足以應付小型屋宇的需求。雖然擬議的發展項目不符合「農業」地帶的規劃意向，而且漁護署署長亦不支持這宗申請，但須留意的是，申請地點位於坪輦村的「鄉村式發展」地

帶西面，而六幢擬建的小型屋宇的覆蓋範圍亦完全位於該村的「鄉村範圍」內。此外，申請地點的東面是足球場，西面和北面是空置土地，東面和南面較遠處是村屋，擬建的屋宇與毗鄰的鄉郊土地用途並非不相協調。另外，小組委員會於二零零七年曾在有附帶條件下批准一宗同類申請(編號 A/NE-TKL/297)，該申請涉及在申請地點附近的同一「農業」地帶內興建小型屋宇。對於有公眾意見表示反對全部六宗申請，規劃署認為擬議的小型屋宇發展項目與毗鄰的鄉郊環境並非不相協調，不會對周圍地區的交通、環境、排水和景觀造成重大不良影響。有關的政府部門(包括運輸署、環境保護署、渠務署及規劃署的城市設計及園境組)沒有對這六宗申請提出負面／反對意見。

22. 委員並無就這六宗申請提出問題。

商議部分

23. 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，批准有關申請。各宗申請的規劃許可的有效期均至二零一五年三月四日止。除非在該日期前，現時批准的發展項目已經展開或許可已獲續期，否則許可會於該日期後停止生效。各宗申請的許可均須附加下列條件：

- (a) 提交並落實排水設施建議，而有關建議及落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (b) 設置消防通道、滅火水源及消防裝置，而有關設施必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (c) 提交並落實保護樹木和美化環境建議，而有關建議及落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

24. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，申請地點所在地區並沒有公共排污駁引設施，申請人應就擬議發展項目的污水處理／排放設施徵詢環境保護署的意見；

- (b) 留意消防處處長的意見，消防處收到地政總署轉交的正式申請後，便會制訂詳細的消防安全規定；
- (c) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，為供水給發展項目，申請人或須把內部供水系統伸延，以接駁至最接近的合適政府總水管。申請人須解決與供水相關的任何土地問題(例如私人地段問題)，並須負責私人地段內的內部供水系統的建造、運作及維修保養，而有關情況必須符合水務署所訂標準。此外，申請地點位於抽洪集水區內；以及
- (d) 有關的規劃許可只批給申請所涉的發展項目。倘要為擬議發展項目闢設通道，申請人須確保有關通道(包括任何必須進行的填土／挖土工程)符合相關法定圖則的規定，並須視乎情況所需，在進行道路工程前，取得城規會的規劃許可。

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-TKL/354 在劃為「農業」地帶的
打鼓嶺坪輦路第82約地段第1091號(部分)
臨時露天存放建築工具及材料
並闢設附屬辦公室(為期一年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-TKL/354 號)

簡介和提問部分

25. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區丁雪儀女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 臨時露天存放建築工具及材料並闢設附屬辦公室，為期一年；

- (c) 政府部門的意見詳載於文件第 10 段，當中重點載述如下：
- (i) 運輸署署長不支持這宗申請，因為上落貨的活動應在申請地點內進行，但申請人表示會在「兩個臨時鄉村泊車區」上落貨。申請人並未證明有權使用上述泊車區，而他亦要說明有沒有任何車輛通道或出入口通往「臨時鄉村泊車區」；
 - (ii) 環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點附近有易受影響的用途，預料發展項目會對環境造成滋擾；
 - (iii) 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，因為申請地點附近經常有農業活動，而且申請地點的復耕潛力亦高；以及
 - (iv) 從景觀的角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境反對這宗申請。申請地點所在的鄉郊地區主要有農地、樹木羣、村屋、空置土地和零散的露天貯物場。整體而言，該區是景色怡人的鄉郊地帶，環境翠綠寧靜；該區大部分露天貯物場地(包括申請地點在內)均是違例闢設。雖然預計擬議的用途未必對景觀資源造成嚴重的不良影響，但申請的用途卻與周邊的鄉郊景觀特色不相協調。倘批准這宗申請，會立下不良先例，導致露天貯物用途在該區擴散，令附近地區現有的鄉郊景觀變差；
- (d) 在法定公布期內收到兩份公眾意見書，一份由一名市民提交，表示支持這宗申請，該名市民希望有關的政府部門可以跟進這宗申請。另一份意見書則由創建香港提交，表示反對這宗申請，理由是露天貯物用途會破壞環境；露天貯物用途不符合規劃意向，亦有違城市規劃委員會(城規會)規劃指引編號 13E 的規定；以及倘小組委員會批准這宗申請，應訂定附帶條件，規

定申請人要提交計劃書，提出妥善的美化環境建議及與公眾地方接鄰的安排；

- (e) 北區民政事務專員表示打鼓嶺區鄉事委員會副主席和塘坊的原居民代表都反對這宗申請，理由是有關人士沒有就改變農地的用途諮詢村民。塘坊的居民代表則沒有提出特別意見；以及
- (f) 規劃署的意見——規劃署根據載於文件第 12 段的評估，不支持這宗申請，有關的評估撮錄如下：
 - (i) 申請的用途不符合坪輦及打鼓嶺地區內「農業」地帶的規劃意向。申請書內並無提供充分的規劃理據，以支持當局偏離有關規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然。有鑑於此，從農業發展的角度而言，漁護署署長不支持這宗申請；
 - (ii) 這宗申請並不符合城規會規劃指引編號 13E，因為申請人未能證明確曾盡力履行先前規劃許可(申請編號 A/NE-TKL/307)的附帶條件，導致該項規劃許可被撤銷，亦未能在提出現時這宗申請時付上相關的技術評估資料／建議，以證明擬議用途不會對附近地區造成負面影響，而且有政府部門就這宗申請提出負面意見，亦有區內人士提出反對；
 - (iii) 申請地點先前有兩宗申請由同一名申請人提出，涉及同類用途。雖然編號 A/NE-TKL/307 的申請在二零零八年八月八日獲城規會覆核後從寬處理，批給為期一年的臨時許可，但該宗申請的許可其後於二零零八年十一月八日被撤銷，因為申請人沒有履行規劃許可附帶條件，提交有關泊車、上落貨及車輛轉動空間的建議、排水建議、美化環境建議及消防通道、滅火水源和消防裝置的建議。二零一零年五月十四日，城規會覆核後駁回其後擬作同類用途的申請(編號 A/NE-TKL/332)，理由是申請的用途不符合「農業」地帶的規劃意向，又不符合城規會規劃指引編號

13E，而且有政府部門就該宗申請提出負面意見。自從當局拒絕了該宗編號 A/NE-TKL/332 的先前申請後，規劃情況並沒有重大改變足以令小組委員會要偏離先前所作的決定；

- (iv) 環保署署長不支持這宗申請，因為申請地點附近有易受影響的用途(在申請地點以東 15 米及北鄰約五米之處均有住用用途)。申請人未能證明發展項目不會對附近地區的環境造成不良影響；
- (v) 申請地點所在的鄉郊地區主要是常耕／休耕農地和空置土地，夾雜了一個露天貯物場和一些住用構築物。此外，在申請地點的北面、東面和南面都被一羣羣樹木包圍着，西面則是空置土地。申請的用途與環境翠綠寧靜的鄉郊特色並不協調。有鑑於此，總城市規劃師／城市設計及園境反對這宗申請，因為倘批准這宗申請，會導致露天貯物用途在該區擴散，令附近地區現有的鄉郊景觀變差；
- (vi) 運輸署署長不支持這宗申請，因為上落貨的活動應在申請地點內進行。此外，申請人亦要證明他有權使用臨時的鄉村泊車區；以及
- (vii) 在同一「農業」地帶內，坪輦路以東的地區並沒有其他同類申請曾獲城規會批准。倘批准這宗申請，即使僅屬臨時性質，亦會為「農業」地帶內的同類申請立下不良先例。倘這類申請均獲批准，累積影響所及，會對該區的環境、交通和景觀造成不良影響。

26. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

27. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請。委員繼而審閱文件第 13.1 段所載各項拒絕理由，並認為理由恰當。有關理由如下：

- (a) 申請進行的發展項目不符合坪輦及打鼓嶺地區內「農業」地帶的規劃意向，有關的規劃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，並保存在復耕及作其他農業用途方面具有良好潛力的休耕農地。申請書內並無提供充分規劃理據，以支持當局偏離有關規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (b) 申請進行的發展項目不符合城市規劃委員會有關「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(城規會規劃指引編號 13E)，因為申請人未能證明確曾盡力履行先前規劃許可(申請編號 A/NE-TKL/307)的附帶條件，導致該項規劃許可被撤銷，亦未能在提出現時這宗申請時付上相關的技術評估資料／建議，以證明擬議用途不會對附近地區造成負面影響，而且有政府部門就這宗申請提出負面意見，亦有區內人士提出反對；以及
- (c) 倘批准這宗申請，即使僅屬臨時性質，亦會為「農業」地帶內的同類申請立下不良先例。倘這類申請均獲批准，累積影響所及，會對該區的環境、交通和景觀造成不良影響。

議程項目 13

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/ST/738 在劃為「工業」地帶的沙田火炭坳背灣街 2 至 12 號
威力工業中心地下低層 R2 舖經營
臨時商店及服務行業(快餐店)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/ST/738 號)

簡介和提問部分

28. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區陳冠昌先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 臨時商店及服務行業(快餐店)，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——相關政府部門對這宗申請沒有反對或負面意見；
- (d) 在法定公布期內接獲一份由協興工業中心業主立案法團提交的公眾意見書。提意見人同意這宗申請，因為過去多年來，工業活動已逐漸遷移內地，亦有許多工業樓宇改建成貨倉或辦公室，而且該區對快餐及小食的需求亦日漸增加；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據載於文件第 11 段的評估，不反對這宗申請。現時申請經營的快餐店位於現有工業樓宇的地下低層，由坳背灣街向下步行數級樓梯便可到達。擬經營的快餐店與其所在的工業樓宇和其周圍的發展項目的工業及與工業有關的用途並非不相協調。一些同類申請要求在該工業樓宇地下低層其他毗連坳背灣街及其附近的單位經營商店和服務行業，也獲批准。根據城市規劃委員會(下稱「城規會」)規劃指引編號 25D，基於消防安全的考慮而對合計商用樓面面積設定的限制，不適用於位於臨街的一層且不設座位，並以食物製造廠的形式領取牌照的快餐櫃檯。因此，消防處不反對這宗申請，但應訂定附帶條件，規定申請人必須採取消防安全措施，而且該快餐店必須以「食物製造廠」或「工廠食堂」的形式領取牌照。食物環境衛生署(下稱「食環署」)指該處所已領有有效的食物製造廠牌照。此外，現時申請經營的快餐店大致符合城規會規劃指引編號 25D 所載的相關考慮條件，包括消防安全和交通方面。由於申請處所的樓面面積約有 30.3 平方米，快餐店內可預留輪候空間讓顧客排隊，不致阻塞公眾行人路，妨礙行人，因此運輸署不反對這宗申請。

29. 委員沒有就這宗申請提出問題。

商議部分

30. 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」)所提交的申請內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一四年三月四日止，並須附加下列條件：

- (a) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一一年九月四日或之前)，提交消防安全措施建議，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(即在二零一一年十二月四日或之前)，落實消防安全措施，而落實情況必須符合消防處處長或城規會的要求；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。

31. 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) 向沙田地政專員申請批出臨時豁免書，准許申請的用途，並留意沙田地政專員的意見，即當局不會容許現於該處所經營的設有座位的快餐店；
- (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，例如該快餐店與毗連的工場之間須以耐火時效不少於兩小時的分隔牆、樓層及門隔開。此外，該快餐店亦須設有通往街道的獨立出口。屋宇署會視乎情況所需，在收到有關食肆的牌照申請後，制訂樓宇安全規定；
- (d) 留意運輸署署長的意見，店內須留有足夠的地方讓顧客排隊，以免阻塞店外的公眾行人路，妨礙行人；

- (e) 留意消防處處長的意見，擬設的「快餐店」只可以「食物製造廠」或「工廠食堂」的形式領取牌照和經營。消防處不會接受快餐店以「普通食肆」或「小食食肆」的形式領取牌照和經營。消防處在收到申請人正式提交的一般建築圖則或由發牌當局轉介的個案後，便會制訂詳細的消防安全規定；
- (f) 留意食物環境衛生署署長的意見，根據現行牌照制度，在私人樓宇的處所內經營食物業(包括食物製造廠)，須符合政府契約的條件及法定圖則的限制，而且不許有任何違例建築。擬經營的食物業亦須遵守《公眾衛生及市政條例》(第 132 章)及其附屬規例(包括《食物業規例》)的規定，以及食環署所訂的現行規定或條件，或建築事務監督、消防處處長、機電工程署署長、環境保護署署長或其他政府部門已施加或可能會施加的任何規定或條件；以及
- (g) 參閱《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》所載的資料，以了解須依照哪些步驟，以履行有關設置消防裝置的規劃許可附帶條件。

議程項目 14

第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-KLH/425 擬在劃為「綠化地帶」及「鄉村式發展」地帶的大埔九龍坑元嶺村第 9 約地段第 706 號 A 分段、第 706 號 C 分段、第 706 號餘段、第 707 號 D 分段、第 707 號餘段(部分)、第 708 號 B 分段、第 708 號 C 分段、第 708 號餘段及毗連政府土地興建五幢屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)並進行挖土工程以鋪設污水管(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-KLH/425A 號)

32. 小組委員會備悉，申請人於二零一一年二月十六日要求小組委員會延期兩個月考慮這宗申請，因為擬議在申請地點附近鋪設的鄉村公共污水收集系統將有所改動，有關該污水收集系統工程計劃的修訂會於三月初在憲報公布。申請人表示要待公共污水收集系統的修訂確定後，他才能擬備相關文件，說明為擬建屋宇接駁污水渠的建議，以支持這宗申請。

33. 經商議後，小組委員會決定應申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會並同意，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。小組委員會亦同意告知申請人有兩個月時間準備將要提交的進一步資料；而除非情況極為特殊，否則小組委員會不會批准再次延期。

議程項目 15

第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-KLH/427 擬在劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的大埔九龍坑圍頭村第 7 約地段第 973 號 A 分段興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-KLH/427 號)

34. 小組委員會備悉，申請人於二零一一年二月二十三日要求小組委員會延期一個月考慮這宗申請，讓申請人有時間擬備進一步資料，以回應政府部門對這宗申請提出的意見。

35. 經商議後，小組委員會決定應申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會並同意，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。小組委員會亦同意告知申請人有一個月時間準備將要提交的進一步資料；而除非情況極為特殊，否則小組委員會不會批准再次延期。

議程項目 16

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-TK/344 擬在劃為「綠化地帶」的
大埔龍尾村第 28 約地段第 390 號 A 分段
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-TK/344 號)

簡介和提問部分

36. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區鄭禮森女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬建的屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——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。申請地點位於八仙嶺山麓上部，靠近茂密的林地和成齡植物。由於擬建的小型屋宇會建在高 1.35 米的加高地台上，因此泥土會被回填並壓實，可能對申請地點毗鄰現有的樹木造成不良影響。此外，他曾在二零零九年為先前的申請(編號 A/NE-TK/279)進行實地視察時，發現申請地點附近的植物被清除，至今該處仍然荒蕪，植物稀疏。倘批准這宗申請，可能會令鄉村邊緣有更多不受管制的地盤清理活動，導致零碎的發展項目侵入「綠化地帶」，損害八仙嶺山邊優美的景致。他亦關注支撐建築地台的 1.35 米高混凝土護土牆會造成視覺影響；
- (d) 在法定公布期內接獲三份反對這宗申請的公眾意見書，其中一份由香港觀鳥會提交，反對這宗申請的原因是擬議的發展項目會鼓勵人們破壞現有的植物和非法棄置廢物，對現有的植物和相關的野生生物造成不良影響。另一份由創建香港提交的意見書反對這宗申

請的理由是擬議的發展項目不符合「綠化地帶」的規劃意向，而且該區欠缺符合可持續發展原則的基礎設施和發展藍圖。第三份意見書由嘉道理農場暨植物園公司提交，該公司反對這宗申請是因為小型屋宇應限制在「鄉村式發展」地帶內興建，而申請人也沒有提供充足資料，以支持偏離「綠化地帶」的規劃意向。有關的「綠化地帶」是理想的緩衝區，可分隔鄉村和八仙嶺郊野公園。倘批准這宗申請，會令現有自然景觀的質素進一步下降，並為該區的同類申請立下不良先例；以及

(e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 12 段所載的評估，不反對這宗申請，有關評估撮錄如下：

(i) 申請地點涉及一宗先前的申請(編號 A/NE-TK/279)，該申請由不同的申請人提交，擬興建一幢新界豁免管制屋宇(小型屋宇)，於二零零九年五月八日被小組委員會拒絕。為了回應政府部門先前所關注的問題，申請人在現時這宗申請中提交了景觀影響評估報告、土力規劃檢討報告和天然山坡災害研究報告，證明天然山坡對擬議發展項目造成的潛在危險只屬輕微，不須進行斜坡鞏固工程。因此，擬議的發展項目不會對現有山坡的岩土或景觀造成不良影響。擬建的小型屋宇會建在加高平台上，以避免進行削坡及斜坡鞏固工程。申請人表示，雖然擬議的發展項目涉及清除山麓邊緣的一些植物，但無須砍伐申請地點或毗鄰林地的樹木。為了補替失去的植物，申請人建議額外栽種美化環境的植物，以改善申請地點的環境。雖然漁農自然護理署署長和土木工程拓展署土力工程處處長不反對這宗申請，但規劃署總城市規劃師／城市設計及園境從景觀規劃的角度而言，仍維持先前的觀點，反對這宗申請；

(ii) 現時這宗申請擬建的小型屋宇符合城市規劃委員會規劃指引編號 10 和「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」的規定，因為擬建小型屋宇的覆蓋範圍有超過 50% 位

於「鄉村範圍」，而且有關鄉村的「鄉村式發展」地帶內可供發展小型屋宇的土地普遍供不應求。爲了盡量減輕擬議的發展項目和建築工程對林地邊緣可能造成的不良影響，以及地台的 1.35 米高混凝土牆所造成的視覺影響，規劃署建議在批給規劃許可時加入附帶條件，要求申請人提交並落實美化環境建議，並加入指引性質的條款，提醒申請人採取適當的設計措施，以紓緩混凝土牆可能造成的視覺影響。此外，小組委員會最近於二零一零年十一月二十六日批准申請地點以東兩宗情況相似的同類申請(編號 A/NE-TK/327 和 328)。有關的規劃情況並無改變，足以令小組委員會偏離先前的決定；以及

- (iii) 至於有公眾意見關注自然植物會受到損害和「綠化地帶」會受到不良影響，現時申請地點的範圍內並沒有樹木，也無須爲興建擬議的小型屋宇而砍伐毗鄰林地的樹木。

37. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

38. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項許可的有效期至二零一五年三月四日止。除非在該日期前，現時所批准的發展已經展開或有關許可已獲續期，否則有關許可會於該日期後停止生效。這項許可須附加下列條件：

- (a) 提交並落實經修訂的美化環境建議，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，而有關建議及落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (c) 設置消防通道、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；以及

- (d) 提交經修訂的天然山坡災害研究報告，並落實研究報告內建議的紓緩措施，而有關研究報告和落實情況必須符合土木工程拓展署土力工程處處長或城規會的要求。

39. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 採取設計措施，以紓緩擬建的 1.35 米高混凝土牆所造成的視覺影響；
- (b) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，申請地點附近沒有公共排水渠。申請人須維修保養申請地點的排水系統，如在系統運作期間，發現系統不足或欠妥，須作出補救。如因系統故障而造成損害或滋擾，申請人須就所引致的申索及要求，承擔責任及作出彌償。此外，申請地點附近現時沒有公共污水渠，但「吐露港未敷設污水設施地區的污水收集系統第 1 階段第 2C 期」工程計劃下的擬議污水收集系統工程將於二零一二／一三年左右竣工，屆時申請地點或會設置排污駁引設施。申請人應就擬議的發展項目的污水處理／排放事宜，徵詢環境保護署署長的意見；
- (c) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，為向擬議的發展項目供水，申請人或須把內部供水系統伸延，以接駁至最接近的合適政府總水管。申請人須解決與供水相關的任何土地問題(例如私人地段問題)，並須負責私人地段內的內部供水系統的建造、運作及維修保養，而有關情況必須符合水務署所訂標準；
- (d) 留意土木工程拓展署土力工程處處長的意見，申請人須向地政專員提交資料，以核實申請地點是否符合《認可人士及註冊結構工程師作業備考》第 APP-56 號所載的地盤平整工程豁免準則。如地盤平整工程不獲豁免，申請人須根據《建築物條例》的規定，向屋宇署提交地盤平整圖；以及
- (e) 這項規劃許可只批給申請所涉及的發展項目。倘要為擬議的發展項目闢設通道，申請人須確保有關通道(包

括任何必須進行的填土／挖土工程)符合相關法定圖則的規定，並視乎情況所需，在進行道路工程前，向城規會申請規劃許可。

議程項目 17

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-TK/345 在顯示為「道路」用地的
大埔大美督第 28 約政府土地
臨時租賃及停放單車(為期五年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-TK/345 號)

簡介和提問部分

40. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區鄭禮森女士表示，文件第 5 頁的替代頁已於會議前發給各委員。她繼而簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 臨時租賃及停放單車，為期五年；
- (c) 政府部門的意見——相關政府部門對這宗申請沒有反對或負面意見；
- (d) 在法定公布期內並無接獲公眾的意見，而大埔民政事務專員亦沒有接獲區內人士提出的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據載於文件第 10 段的評估，認為申請的臨時用途可予容忍五年。該區現時設有一些單車租賃攤檔，自九十年代開始經營。申請地點屬該處其中一個由申請人根據短期租約第 811 號經營的單車租賃攤檔的擴建部分。給予這宗申請臨時規劃許可，將不大可能會妨礙落實該用地的長遠用途。

雖然該幅顯示為「道路」的用地是長期預留作汀角路改善工程的專用範圍，但運輸署及路政署都不反對這宗申請。申請的臨時用途與附近周圍的單車徑及村屋用途互相協調，應不大可能會對附近地區造成不良影響。相關的政府部門也對這宗申請沒有反對／負面意見。

41. 委員沒有就這宗申請提出問題。

商議部分

42. 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」)所提交的申請內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為五年，至二零一六年三月四日止，並須附加下列條件：

- (a) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一一年九月四日或之前)，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；
- (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(即在二零一一年十二月四日或之前)，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；
- (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；以及
- (d) 在規劃許可的有效期限屆滿後，須把申請地點恢復為美化市容地帶，而有關情況須符合規劃署署長或城規會的要求。

43. 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) 向大埔地政專員申請批出短期租約，准許申請的用途；
- (c) 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；以及
- (d) 留意消防處處長的意見，倘建築圖則不會呈交消防處，但申請地點內會有一些有蓋構築物(例如以貨櫃改裝成的辦公室、臨時貨倉及用作工場的臨時屋棚)，申請人仍須把載有消防裝置建議的相關平面圖提交消防處審批，然後按經批准的建議設置消防裝置。制訂消防裝置建議時，申請人須留意平面圖要按比例繪製，並述明尺寸大小和佔用性質，同時亦須清楚標示擬設的消防裝置及緊急車輛通道的位置。

[主席多謝高級城市規劃師／沙田、大埔及北區丁雪儀女士、陳冠昌先生和鄭禮森女士出席會議，解答委員的提問。丁女士、陳先生和鄭女士此時離席。]

屯門及元朗區

[屯門及元朗規劃專員張綺薇女士及高級城市規劃師／屯門及元朗林秀霞女士此時獲邀出席會議。]

議程項目 18

[公開會議]

《元朗分區計劃大綱核准圖編號 S/YL/18》的修訂建議
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 3/11 號)

44. 高級城市規劃師／屯門及元朗林秀霞女士借助投影片，按文件詳載的內容簡介元朗分區計劃大綱圖的修訂建議，並陳述以下要點：

- (a) 城市規劃委員會(下稱「城規會」)於二零一零年九月十七日原則上通過《二零零九年全港工業用地分區研究》的結果及建議，包括把東頭工業區一塊狹長土地改劃為住宅用途的建議。因此，規劃署已就改劃用途地帶的建議進行概括評估，包括用途地帶的邊界和發展參數；
- (b) 擬作住宅用途的狹長土地現時有七幢工業大廈，其中三幢的地積比率未達分區計劃大綱圖所准許的地積比率。另有兩塊未發展的政府用地現時用作臨時巴士廠、臨時工場及臨時停車場。以土地類別而言，只有一塊用地由共有業權持有，其餘是政府土地或由單一業權所持有；
- (c) 環境保護署署長表示，擬議改劃範圍以北的抽水站所產生的潛在氣味及噪音問題須在規劃階段處理，並須在東頭工業區內兩個現有的臨時巴士廠遷移後才進行重建。附近工業運作及交通噪音影響所造成的任何環境事宜須由日後的發展商在規劃申請階段處理；
- (d) 分區計劃大綱圖的修訂建議詳載於文件第 5.1 段及附件 II，並撮載如下：
 - (i) 修訂項目 A——建議把位於明渠以東、宏業西街以西及德業街以北的一塊狹長土地（約 3.87 公頃）由「其他指定用途」註明「商貿」地帶及「其他指定用途」註明「商貿(1)」地帶改劃為「住宅(戊類)1」地帶。「住宅(戊類)」地帶的規劃意向主要是透過向城規會提出申請進行重建（或改建）而逐步淘汰現有的工業用途，使改作住宅用途。雖然當局會容忍現有工業用途的存在，但不會批准進行新的工業發展，以避免工業區與住宅區為鄰的問題永遠無法解決。此外，申請人須提交充分的資料，以證明新住宅發展在環境上可予接受，並落實適當的緩解措施，以處理工業區與住宅區為鄰的潛在問題；以及

- (ii) 修訂項目 B 項——建議把涌業路以南的一塊狹長土地（約 0.83 公頃）由「其他指定用途」註明「商貿」地帶改劃作顯示為「道路」的地方，以反映發展完成後的情況；
- (e) 圖則《註釋》的修訂建議詳載於文件第 5.2 段及附件 III，並撮載如下：
- (i) 修訂「住宅(戊類)」地帶的「註釋」，以便為新的「住宅(戊類)1」支區收納發展限制，即最高地積比率為 5 倍及最高建築物高度為主水平基準上 85 米；
 - (ii) 在「住宅(戊類)1」支區內，把現有建築物或現有建築物的部分範圍原址改建作其他工業或商貿用途（住宅除外）時，其現有地積比率及建築物高度可予保持，即使有關地積比率及建築物高度已超逾分區計劃大綱圖所訂定的限制亦然。不過，「住宅(戊類)1」支區內的新發展或現有建築物的重建會受制於為此支區所建議的地積比率及建築物高度限制，因為當局的意向旨在促使「住宅(戊類)1」支區內的建築形式更為協調，以及為元朗市鎮締造所規劃的梯級式建築物高度輪廓。上述發展管制也適用於現有「住宅(戊類)」地帶；以及
 - (iii) 修訂各個地帶「註釋」的「備註」中有關地積比率／總樓面面積／上蓋面積的豁免條款，以釐清關於管理員宿舍的條文；
- (f) 當局藉此機會修訂詳載於文件附件 IV 的分區計劃大綱圖《說明書》，以顧及修訂建議，並反映分區計劃大綱圖的最新狀況及規劃情況；以及
- (g) 相關政府決策局／部門的意見已適當地收納在修訂建議內。在《元朗分區計劃大綱草圖編號 S/YL/18A》（在展示時重新編號為 S/YL/19）根據《城市規劃條例》第 5 條展示供公眾查閱前或期間，當局會諮詢元

朗區議會、十八鄉鄉事委員會和屏山鄉事委員會，但須視乎其會議時間表而定。

45. 一名委員支持對分區計劃大綱圖所作的修訂建議，把適當的工業用地改劃作住宅用途，此舉有助解決全港土地供應短缺的問題。

46. 另一名委員詢問相關土地擁有人是否有責任根據新的「住宅(戊類)1」地帶劃分把其土地重新發展作住宅用途，以及落實規劃用途的時限為何。主席表示，倘若相關用地為私人土地，把用地重新發展作住宅用途會視乎私人土地擁有人本身的計劃及市場需求。政府土地則會盡快進行住宅發展，以配合市場的需要。

47. 一名委員詢問安老院是否當作「住宿機構」用途。張綺薇女士表示，由社會福利署營辦或由社會福利署署長核准／建議的任何其他機構營辦的安老院，會當作「社會福利設施」用途，否則會歸入「住宿機構」用途。張女士在回應這名委員關於把現有工業大廈改建為安老院的提問時表示，當中須考慮多個因素，包括交通噪音問題。須注意安老院是一種易受影響用途，涉及長者及病患者，他們各有不同程度的護理需要，因此相關政府部門所要求的水準會更為嚴格。

48. 經商議後，小組委員會決定：

- (a) 同意《元朗分區計劃大綱核准圖編號 S/YL/18》的修訂建議，以及載於文件附件 II 的修訂圖則編號 S/YL/18A(在展示時重新編號為 S/YL/19)及文件附件 III 的《註釋》適宜根據《城市規劃條例》第 5 條展示，供公眾查閱；
- (b) 採納文件附件 IV 所載的《說明書》修訂本，以說明城市規劃委員會（下稱「城規會」）就分區計劃大綱圖上各土地用途地帶所定的規劃意向和目標，並以城規會的名義發出；以及
- (c) 同意《說明書》修訂本適宜連同分區計劃大綱圖及其《註釋》一併展示。

[主席多謝屯門及元朗規劃專員張綺薇女士及高級城市規劃師／屯門及元朗林秀霞女士出席會議解答委員的提問。張女士及林女士於此時離席。]

[高級城市規劃師／屯門及元朗簡國治先生、馮智文先生及袁承業先生此時獲邀出席會議。]

議程項目 19

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TM-LTY Y/210 在劃為「鄉村式發展」地帶的屯門順達街第 124 約地段第 3725 號餘段(部分)、第 3726 號 B 分段(部分)、第 3726 號餘段(部分)、第 3727 號餘段(部分)、第 3736 號 A 分段(部分)和毗連政府土地經營臨時商店及服務行業(地產代理)(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/TM-LTY Y/210 號)

簡介和提問部分

49. 高級城市規劃師／屯門及元朗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——相關的政府部門對這宗申請沒有反對或負面意見；
- (d) 在法定公布期內接獲一份公眾意見書，表示反對這宗申請，理由是有關的土地劃為「鄉村式發展」地帶，不應用來經營地產代理業務；有關地點亦沒有安全的構築物可用作辦公室，只能用貨櫃組成辦公室。這宗

申請涉及非法構築物，不應獲得批准。此外，有關地產代理的客戶會在店舖前和沿主要道路停泊車輛，可能會危及其他司機。申請地點沿路也有一些村屋，有關的地產代理可租用在地面一層的其他單位提供服務；以及

- (e) 規劃署的意見——規劃署根據載於文件第 11 段的評估，認為申請的臨時用途可予以容忍三年。申請地點附近是村屋、私家車／貨車停車場和一些貯物場，臨時商店及服務(地產代理)用途與該等用途並非不相協調。這項臨時用途會提供地產代理服務，可以應付附近部分買賣屋宇的需要。由於屯門地政專員表示申請地點沒有興建小型屋宇的申請，給予這宗申請為期三年的臨時規劃許可，並不會妨礙落實該「鄉村式發展」地帶的長遠規劃意向。相關的政府部門對這宗申請沒有反對或負面意見。至於有關排水、消防安全和景觀方面的技術問題，可透過附加相關的規劃許可附帶條件解決。預計這項臨時用途不會對環境造成不良影響，但為盡量減少對環境可能造成的滋擾，建議加入禁止晚上營業的規劃許可附帶條件。關於以構築物安全和交通理由反對這宗申請的公眾意見，屋宇署表示，用作辦公室的貨櫃屬臨時構築物，須受《建築物(規劃)規例》規管。運輸署表示，對於在公共道路非法泊車的情況，警方會採取執法行動對付，並且會監察公共道路的運作情況，在有需要時，實施適當的交通管理措施。故此，運輸署認為提意見人表示可能出現的問題並非無法解決。

50. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

51. 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」)所提交的申請內容，批准這宗申請。這項許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一四年三月四日止，並須附加下列條件：

- (a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上八時三十分至翌日上午十時三十分在申請地點作業；
- (b) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一一年九月四日或之前)，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；
- (c) 就上文(b)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一一年十二月四日或之前)，落實美化環境建議，而落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (d) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一一年九月四日或之前)，提交排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (e) 就上文(d)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一一年十二月四日或之前)，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；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一一年九月四日或之前)，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；
- (g) 就上文(f)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一一年十二月四日或之前)，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；
- (h) 如在規劃許可有效期內沒有履行上述規劃許可附帶條件(a)項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (i) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(b)、(c)、(d)、(e)、(f)或(g)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及

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

52. 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) 留意屯門地政專員的意見，申請地點涉及數幅屬舊批農地的地段和一小幅政府土地。從最近進行的視察所見，申請地段上有一些由貨櫃改裝而成的構築物，而這個情況已違反了有關契約。此外，有人在該幅政府土地非法設置圍欄，並佔用該幅政府土地。相關的地段擁有人必須申請短期豁免書和短期租約，把在有關地段和毗連的政府土地上現已搭建的臨時構築物納入規管。不過，有關的短期豁免書和短期租約的申請未必會獲批准；
- (c) 留意警務處處長的意見，順達街是區內的主要通道，停泊的車輛不應阻塞交通或對道路使用者構成危險；
- (d) 留意路政署總工程師／新界西的意見，申請人須負責申請地點本身的通道安排。經運輸署核准的申請地點進出通道須按《運輸策劃及設計手冊》的規定設計，並須符合路政署的建造標準；
- (e) 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》，以盡量減低對周邊地區的環境可能造成的影響；
- (f) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，該署可根據《建築物條例》第 24 條，對申請地點內的違例構築物採取行動，申請人應把這些構築物移除。批給這項規劃許可，不應視作當局根據《建築物條例》及相關規例認可申請地點的違例構築物。屋宇署如發現違例情況，可根據該條例或其他成文法則採取適當的行動對付。申請人若擬進行任何新的工程，包括搭建臨時

構築物及遮蓋物，必須根據《建築物條例》正式提出申請，以待批准。倘若申請地點並非毗連一條至少闊 4.5 米的指定街道，則須在提交建築圖則階段，根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條，釐定發展密度。申請人亦須留意《建築物(規劃)規例》第 41D 條有關就擬議的臨時用途設置緊急車輛通道的規定。以貨櫃改裝成的辦公室屬臨時建築物，須受《建築物(規劃)規例》第 VII 部規管。故此，根據《建築物條例》的規定，申請人須委聘認可人士提出申請，並負責監管有關工程，確保構築物安全；以及

- (g) 留意消防處處長就有關擬定消防裝置建議的規定所提出的意見，有關意見詳載於文件附錄 IV。

議程項目 20

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TM-LTTY/211 在劃為「綠化地帶」的
屯門順達街第130約地段第2432號餘段(部分)
和毗連政府土地
臨時貯存五金及木料(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/TM-LTTY/211 號)

簡介和提問部分

53. 高級城市規劃師／屯門及元朗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) 臨時貯存五金及木料，為期三年——申請地點有一個用作貯物的雙層貨櫃構築物，整體樓面面積為 59.4 平方米，而構築物(包括其上蓋)的高度是 5.4 米；

- (c) 政府部門的意見——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。雖然鄰近地區有同類的用途，但大部分是現有用途或違例用途。擬議的用途與綠化地帶的性質不協調，亦不符合「綠化地帶」的規劃意向。倘批准這宗申請，會立下不良先例，導致更多不協調的用途侵佔「綠化地帶」，令此地帶的景觀質素和完整性進一步受損；
- (d) 在法定公布期內收到兩份公眾意見書，一名個別人士表示反對這宗申請，理由是申請的用途會對該區造成更多污染，有關的道路亦會擠滿大量貨車。另一份意見書由創建香港提交，表示反對這宗申請，理由是有關土地用作露天貯物並不符合「綠化地帶」的規劃意向，並會破壞環境。倘批准這宗個案，會立下不良先例，令鄉郊環境受到進一步的破壞。若批准這宗申請，當局應訂定附帶條件，規定申請人採取優質的美化環境措施，並為發展項目與毗鄰公眾地區的接界作出完善的設計，包括為周邊進行設計，把圍欄後移及設置綠化緩衝區，以紓緩申請的用途所造成的破壞；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據載於文件第 12 段的評估，不支持這宗申請，有關的評估撮錄如下：
- (i) 這項臨時用途違反了「綠化地帶」的規劃意向。申請人並無提供充分的規劃理據，以支持當局偏離有關的規劃意向。此外，該「綠化地帶」亦是元朗公路與毗連用途之間的緩衝區；
- (ii) 這項臨時用途不符合城市規劃委員會(下稱「城規會」)規劃指引編號 10 的準則，因為按照一般推定，「綠化地帶」內是不准進行發展的(重建除外)，既然所申請的臨時用途並非重建項目而是新的發展項目，便不應獲從優考慮。申請人並無提出充分的規劃理據支持偏離規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然。這宗申請並沒有特殊的規劃情況令當局要予以批准。這項臨時用途與申請地點西鄰的住宅用途不相協調，會影響周邊地區的視覺

效果和景觀。在附近和達福路沿線的停車場和貯物場均屬同一「綠化地帶」內的違例發展項目，不應用來評估這宗申請在土地用途方面是否協調。申請書內並沒有美化環境建議，以紓緩景觀方面的影響。該區並無雨水排放設施，申請人沒有提供排水建議，以證明這項臨時用途不會對周邊地區的排水情況造成不良影響。這項臨時用途可能會對環境造成影響；

- (iii) 雖然擬議的用途並非露天貯物或港口後勤用途，但根據城規會規劃指引編號 13E，申請地點屬第 4 類地區，用意是鼓勵逐步取締區內的露天貯物及港口後勤用途。把該區指定為第 4 類地區，符合「綠化地帶」的規劃意向，有助保護該區免受發展項目侵佔。同樣的原則亦應適用於擬議的臨時貯物場；
- (iv) 小組委員會從未批准「綠化地帶」內任何擬作臨時貯存五金及木料用途的申請。在同一「綠化地帶」內，所有同類申請都被拒絕。倘批准這宗申請，與小組委員會過往所作的決定並不一致；以及
- (v) 倘批准這宗申請，會為「綠化地帶」內的同類申請立下不良先例，累積影響所及，環境質素會下降。

54. 簡國治先生回應主席提出的問題時提及文件所附的圖 A-2，表示申請地點的東北部是政府土地，西南部則是私人地段。

商議部分

55. 簡國治先生回答主席的提問時表示，最接近的民居在申請地點以西約 20 米。環境保護署的黃偉康先生指出，由於申請地點接近交通繁忙的元朗公路，故此該區的住宅用途所承受的噪音主要來自道路交通。

56. 經進一步商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請。委員繼而審閱文件第 13.1 段所載各項拒絕理由，並認為理由恰當。有關理由如下：

- (a) 申請的用途不符合「綠化地帶」的規劃意向。申請書內沒有提出充分規劃理據，以支持當局偏離有關的規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (b) 申請的用途不符合城市規劃委員會規劃指引編號 10 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』的規定，因為該用途與周邊地區的用途並不協調，與申請地點以西的住宅用途尤其格格不入，會對區內居民和周邊環境造成不良影響。申請書內沒有提供資料，以證明申請的用途不會對附近地區的排水情況和景觀及居民造成不良影響；以及
- (c) 倘批准這宗申請，即使僅屬臨時性質，亦會為「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，會令該區環境的整體質素下降。

議程項目 21

第 16 條申請

[公開會議]

A/TM-SKW/67 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)、第 268 號(部分)及毗連政府土地
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/67B 號)

57. 小組委員會備悉，申請人於二零一一年二月十五日要求延期兩個月考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步的補充資料，以支持這宗申請和回應各有關政府部門所提出的意見。

58. 經商議後，小組委員會決定應申請人的要求，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。小組委員會亦同意告知申請人再有兩個月時間準備將要提交的進一步資料；而由於這是申請人第三次要求延期，所以除非情況極為特殊，否則小組委員會不會批准再次延期。

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-MP/183 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的
元朗米埔竹園村第 104 約地段第 2348 號 A 分段
至 K 分段、第 2348 號餘段、第 2349 號 A 分段
至 N 分段及第 2349 號餘段填土及填塘，
以作准許的新界豁免管制屋宇(小型屋宇)發展
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-MP/183B 號)

簡介和提問部分

59. 高級城市規劃師／屯門及元朗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) 擬議填土及填塘，以作准許的新界豁免管制屋宇(小型屋宇)發展——申請人打算在申請地點填土和填塘，面積分別為 680 平方米和 2 430 平方米，從而在主水平基準上 3.6 米的高度形成建築地台，興建合共 18 幢新界豁免管制屋宇。申請人亦會為擬建的新界豁免管制屋宇闢設闊 4.5 米的通道；
- (c) 政府部門的意見詳載於文件第 9 段，重點如下：
 - (i) 從漁業的角度而言，漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持任何填平魚塘的工程。有

關地段除了東部鄰近現有村屋外，周圍均為池塘、草地和農地(荒廢或正進行耕作)，匯聚附近一帶雀鳥和其他物種的棲息地。因此，申請地點仍具鄉郊特色，亦頗具生態價值，所以從自然保育的角度而言，有關申請不獲支持。在「鄉村式發展」地帶內不須填塘的其他地點較適宜興建小型屋宇，以應付這方面的需求。儘管如此，申請地點位於「鄉村式發展」地帶內，屬私人土地，由有權進行小型屋宇發展的村民擁有。城市規劃委員會(下稱「城規會」)須在傳統權益、對小型屋宇的真正需求和其他因素之間取得平衡；

- (ii) 環境保護署署長(下稱「環保署署長」)備悉，城規會在考慮一宗涉及申請地點附近的同類申請(編號 A/YL-MP/154)時，曾表示關注在魚塘附近或魚塘內進行鄉村發展，兩類用途為鄰會出現問題，尤其是小型屋宇發展所造成的影響，包括所排放的污水會流入附近的池塘，以及能否在施工階段採取紓緩措施解決有關問題。他指出，現時這宗申請所涉的問題與填塘引致的問題相同。擬議的填塘工程在環境規劃的角度來看未必恰當；以及
- (iii) 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境從景觀規劃和城市設計的角度而言，對這宗申請有所保留。申請地點的池塘對於該區而言是珍貴的景觀資源。沿堤壘生長的現有樹木，包括一棵成齡苦楝，在附近一帶亦屬重要的景觀資源。然而，申請書並沒有建議採取緩解景觀影響措施，以補償申請地點所失去的池塘。此外，申請書亦沒有提供任何資料，交待 18 幢擬建屋宇的布局、填塘的方式和填塘後是否有任何緩解措施；
- (d) 在法定公布期內共收到 24 份公眾意見書，由一名元朗區議員、22 名個別人士和創建香港提交。所有意見書均反對這宗申請，有關意見概述如下：

- (i) 該名元朗區議員提出反對，理由是任何未經規劃而過早進行的填塘工程均會影響附近的環境，空氣中的塵埃亦會滋擾附近的居民；
 - (ii) 由附近村民提交的 18 份意見書以內容劃一的信件提交，提出反對的主要理由涉及：水浸風險和增加現有排水設施的負荷；填土和填塘的高度過高會引致屏風效應，在空氣流通、視覺和景觀方面造成負面影響；在進行填土和填塘工程期間會造成環境滋擾；施工期間因積水、雜草叢生和廢物堆積而造成蚊蟲和環境衛生問題；以及砍伐樹木；
 - (iii) 附近的村民提交了三份意見書，表示反對申請，理由是擬把申請地點填平至主水平基準上 3.6 米會造成負面的視覺影響，並破壞「風水」，同時亦會增加水浸風險，因為申請地點西鄰有一塊用地已根據獲批准的申請(編號 A/YL-MP/172)填平至主水平基準上 3.5 米；連接申請地點與下竹園路而闊 4.5 米的擬議通道會令下竹園路、錦綉花園大道、錦墾路和青山公路的交通負荷增加；不支持為闢設有關通道而佔用政府土地；以及申請人沒有提交環境評估；
 - (iv) 申請地點內有一幢民居的住客提交了一份意見書，表示極為反對申請，因為她既不願意也無法遷往別處；以及
 - (v) 創建香港反對申請，理由是填塘工程沒有作出補償，而申請人亦沒有提交證據證明有凌駕性需要填塘；以及
- (e) 規劃署的意見—— 規劃署根據文件第 11 段所載的評估，不反對這宗申請。有關評估撮錄如下：
- (i) 擬進行的填土和填塘工程旨在方便申請地點興建新界豁免屋宇，而有關用途在「鄉村式發展」地帶內是經常准許的用途。為了確保填土和填塘工

程不會對排水造成負面影響，在「鄉村式發展」地帶內進行填土和填塘工程必須取得規劃許可。在這方面，渠務署不反對申請。渠務署所關注的技術問題可透過附加規劃許可附帶條件解決，包括提交並落實載有紓減水浸影響措施的排水建議；提交擬在施工階段提供的臨時排水設施的詳細資料；以及在落實紓減水浸影響措施，而落實情況符合渠務署的要求之後，才可在申請地點填土或填塘。此外，為了能夠密切監察有關情況，建議就提交並落實排水工程訂定履行期限。如未能履行任何規劃許可附帶條件，規劃許可會遭撤銷，而有關當局亦會對違例發展採取執行規劃管制行動；

- (ii) 雖然漁護署署長從漁業和自然保育的角度而言不支持申請，但他備悉申請地點劃為「鄉村式發展」地帶，屬私人土地，由有權進行小型屋宇發展的村民擁有。他認為城規會須在傳統權益、對小型屋宇的真正需求和其他因素之間取得平衡；
- (iii) 環保署署長關注在魚塘附近或魚塘內進行鄉村發展，兩類用途為鄰會出現的一般問題，尤其是在有關屋宇入伙後，所排放的污水會流入附近的池塘。就此，規劃署備悉小型屋宇的申請人須在向地政總署提交小型屋宇申請時標明污水排放設施（包括化糞池和滲水井）的位置。因此，地政總署在處理小型屋宇批地事宜時，會按照既定的土地行政做法考慮有關的污水問題；
- (iv) 為了解決總城市規劃師／城市設計及園境所關注的問題，已建議訂定有關提供並落實美化環境和保護樹木建議的規劃許可附帶條件；以及
- (v) 至於公眾的意見，所提出的主要反對意見涉及排水問題。倘若這宗申請獲得批准，會訂定相關的規劃許可附帶條件，包括提交並落實載有紓減水浸影響措施的排水建議，以及在落實紓減水浸影響措施之後才可在申請地點填土或填塘。對於公

眾所關注的屏風效應，總城市規劃師／城市設計及園境表示，擬議的填平高度和擬建樓高三層的新界豁免管制屋宇發展不會嚴重阻擋附近的視野或空氣流通。因此，有關用途在視覺或空氣流通方面不會造成負面影響。當局亦會訂定規劃許可附帶條件，規定須提交並落實美化環境和保護樹木建議。此外，對於闢設連接下竹園路與申請地點而闊 4.5 米的擬議通道，運輸署署長沒有提出負面意見。他認為屋宇發展所引致的交通量極少，因此對公共道路網的交通影響不大。至於公眾關注有關工程可能會造成灰塵和噪音影響，申請人須遵守所有環境保護條例／規例的相關規定，並須採取有關指引所載的相關紓緩措施／方法。

60. 一名委員提述文件附錄 IIIg 的內容，表示其中一份反對申請的意見是由申請地點內現時一幢民居的住客提交。這名委員詢問該名提意見人是否申請地點的擁有人之一。簡國治先生表示，申請地點的全部範圍均由申請人擁有。簡先生在回應這名委員的進一步提問時說，有關池塘的現有高度為主水平基準上 3.2 米，而擬議填塘的高度為主水平基準上 3.6 米。

61. 另一名委員備悉，鑑於公眾關注擬議填土和填塘工程可能帶來噪音和灰塵影響，申請人須在施工期間遵守環境保護條例／規例的規定。不過，有關規定是以指引性條款的形式訂定。這名委員認為應把有關規定訂為規劃許可附帶條件，以確保申請人會履行這方面的規定，否則所批給的規劃許可會遭撤銷。簡國治先生表示，由於現時已有《噪音管制條例》和《空氣污染管制條例》等相關條例處理環境污染問題，城規會的既定做法是透過訂定指引性質的條款來提醒申請人須遵守相關條例，而非就規劃許可附加附帶條件。環境保護署黃偉康先生表示認同，並確認無須就此訂定規劃許可附帶條件。

[劉智鵬博士此時離席。]

62. 一名委員詢問申請地點是否已經填平，以及擬議的填土和填塘高度是否有理據支持。簡國治先生提述文件圖 A-4 的實地照片，表示申請地點仍有一個未經填平的池塘。申請地點的擬議填土

和填塘高度為主水平基準上 3.6 米，與毗連用地的高度相若。舉例說，申請地點東北面的住宅發展幸福花園所處的現有高度為主水平基準上 4.1 米至 4.3 米。

商議部分

63. 秘書在回應一名委員的提問時說，申請地點在分區計劃大綱圖上劃為「鄉村式發展」地帶，而在「鄉村式發展」地帶內，新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展是經常准許的用途。不過，為能夠進行新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展而在申請地點填土和填塘，須由小組委員會批給規劃許可，這樣做主要是確保不會造成負面的排水影響。就此個案而言，渠務署署長不反對申請。秘書亦告知委員，申請人如須遵守相關條例的法定要求，城規會一般不會就有關方面訂定規劃許可附帶條件，但倘若城規會對某些特別須留意的事宜極為關注，仍會訂定相若的附帶條件。

64. 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。這項規劃許可的有效期至二零一五年三月四日止。除非在該日期前，現時批准的發展已經展開或許可已獲續期，否則許可會於該日期後停止生效。這項許可須附加下列條件：

- (a) 在落實紓減水浸影響措施，而落實情況符合渠務署署長或城規會的要求之後，才可在申請地點填土或填塘；
- (b) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一一年九月四日或之前)提交載有充足計算資料和評估的排水建議，包括紓減水浸影響措施，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (c) 就上文(b)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一一年十二月四日或之前)落實排水建議，包括紓減水浸影響措施，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (d) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一一年九月四日或之前)提交擬在施工期間提供的臨時排水設施

的詳細資料，而有關資料必須符合渠務署署長或城規會的要求；

- (e) 在地政總署就任何擬建的新界豁免管制屋宇(小型屋宇)簽發豁免證明書之前，提交美化環境和保護樹木建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (f) 就上文(e)項條件而言，在地政總署就任何擬建的新界豁免管制屋宇(小型屋宇)簽發豁免證明書之前，落實美化環境和保護樹木建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (g) 提交緊急車輛通道、消防栓和消防裝置的建議，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，提供緊急車輛通道、消防栓和消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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)、(e)、(f)、(g)或(h)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (j) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(b)、(c)或(d)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。

65. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 留意元朗地政專員的意見，即申請地點內的地段是根據集體政府租契持有的舊批農地。按照契約限制，事先未經元朗地政處批准，不得在有關地段搭建任何構築物。擬闢設的車輛進出口通道位於政府土地。正如在緊急車輛通道方案中所顯示，在下竹園路與第 104 約地段第 4142 號餘段之間的政府土地應是擬議車輛進出口通道的所在位置。根據他在二零一零年八月十六

日實地視察所見，有關土地未被佔用。地政處仍在處理這宗申請所涉地段上的 18 宗小型屋宇申請，亦尚未就落實緊急車輛通道的建議批出許可；

- (b) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，即申請人須在排水建議文件中提供充足的計算資料，以證明擬議發展既不會阻礙現有的地面水流，亦不會令鄰近地方更易出現水浸。此外，擬議發展不應阻礙地面水流，亦不應對任何現有的天然河道、鄉村排水渠、溝渠和毗連土地造成負面影響。申請書也應提出理由證明現有的排水設施足以容納擬議發展的排水量。此外，申請人須提交排水建議，以證明擬填平至獲核准高度的填土工程不會增加鄰近地區的水浸風險。在進行任何填塘活動之前，可在申請地點外圍落實擬議的紓減水浸影響措施。在排水建議文件中，紓減水浸影響措施須與擬議發展的內部排水安排清楚劃分。申請人應就有關發展的污水處理／排放事宜徵詢環境保護署署長(下稱「環保署署長」)的意見。此外，申請人應參考渠務署公布的「擬備排水系統設計建議書」和「建議摘要第 1 號——私人發展計劃土地排水影響評估申請」；
- (c) 留意環保署署長的意見，即根據《環境影響評估條例》，擬進行的填土和填塘工程以及新界豁免管制屋宇發展不屬指定工程項目，因此無須進行法定環境影響評估程序。不得用受污染的泥土和廢料(包括拆建物料)填平申請地點。再者，在進行填土和填塘活動時應遵守現行的污染管制條例／規例。至於公眾關注在進行擬議填土和填塘工程期間可能造成灰塵和噪音影響，申請人在施工期間須遵守所有環境保護條例／規例的相關規定。爲了盡量減少施工期間可能造成的影響，申請人須採取相關指引所載既合適而又相關的紓緩措施／方法；
- (d) 留意運輸署署長的建議，即須把車輛進出口通道路口的詳細設計(包括車輛通道與公共道路之間的道路標記)提交運輸署，以供提出意見；

- (e) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即路政署不會／不應負責維修保養任何連接申請地點與下竹園路的現有或擬議車輛通道或車輛進出口通道；
- (f) 留意消防處處長的意見，即根據由地政總署發出的《新界豁免管制屋宇－消防安全規定指引》，申請人須提供緊急車輛通道、消防栓和消防裝置。有關緊急車輛通道、消防栓和消防裝置的詳細消防安全規定，會在收到元朗地政專員轉交的正式申請後制定；
- (g) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，即為了向有關發展供水，申請人或須把內部供水系統伸延以接駁最接近且合適的政府總水管。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內部供水系統的建造、運作及維修保養事宜，而有關情況必須符合水務署所訂標準；
- (h) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即如有任何工程未有遵從《認可人士及註冊結構工程師作業備考》APP-56 所訂的豁免準則，有關工程的資料須透過一名認可人士提交屋宇署核准；以及
- (i) 留意食物環境衛生署署長的意見，即申請人如採取適當的防預措施，擬進行的填土和填塘工程便不會在衛生方面構成滋擾，亦不會造成害蟲問題。

議程項目 23

第 16 條申請

[公開會議]

A/TM/405 擬在劃為「綠化地帶」的
屯門青雲觀內第 131 約地段第 559 號
地下及 1 樓闢設靈灰安置所
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/TM/405 號)

66. 小組委員會備悉，申請人於二零一一年二月二十一日要求延期兩個月考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料和回覆，以回應政府部門就這宗申請提出而申請人尚未處理的意見。

67. 經商議後，小組委員會決定應申請人的要求，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。小組委員會亦同意告知申請人有兩個月時間準備將要提交的進一步資料；而除非情況極為特殊，否則小組委員會不會批准再次延期。

議程項目 24

第 16 條申請

[公開會議]

A/TSW/49 擬在劃為「綜合發展區」地帶及顯示為「道路」用地的天水圍第 115 區的政府土地進行綜合住宅及商業發展（稱為「綜合長者社區項目」），包括分層住宅（長者住屋）、酒店、商店及服務行業、食肆、住宿機構、政府診所、訓練中心、教育機構、學校、私人會所及康體文娛場所
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/TSW/49 號)

68. 秘書報告，此項申請由香港房屋協會(下稱「房協」)提交，以下委員已就此議項申報利益：

梁焯輝先生 — 為房協監事會委員；
(以規劃署署長的身分)

茹建文先生 — 為房協監事會候補委員，補替
(以地政總署 擔任房協監事會委員的地政總
助理署長的身分) 署署長；

陳家樂先生 — 為房協執行委員會委員；

陳炳煥先生 — 為房協監事會委員；以及

鄭恩基先生及 — 為房協委員。
馬錦華先生

69. 秘書亦報告說，鄭心怡女士已就此議項申報利益，因她現與英環香港有限公司有業務往來，而該公司是這宗申請的顧問之一。

70. 小組委員會備悉陳炳煥先生和鄭心怡女士已就未能出席會議致歉。由於申請人已要求延期考慮這宗申請，因此小組委員會同意主席、副主席、茹建文先生、鄭恩基先生和馬錦華先生可繼續留在席上。

71. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一一年二月九日要求再延期兩個月才考慮這宗申請，因為申請人仍在與規劃署商討修訂擬議發展的事宜，以回應政府部門的意見。

72. 經商議後，小組委員會決定應申請人的要求，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。小組委員會亦同意告知申請人有兩個月時間準備將要提交的進一步資料；而除非情況極為特殊，否則小組委員會不會批准再次延期。

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

議程項目 25

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-HT/712 在劃為「未決定用途」地帶的元朗廈村
第125約地段第1941號B分段餘段(部分)、
第1942號B分段餘段(部分)、第1943號(部分)、
第1944號B分段餘段(部分)、第1945號(部分)、
第1949號(部分)、第1950號(部分)、第1951號B分段
第3小分段(部分)、第1952號A分段餘段(部分)及
第1953號(部分)和毗連政府土地
臨時露天存放挖土機並闢設附屬工場(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-HT/712 號)

簡介和提問部分

73. 高級城市規劃師／屯門及元朗馮智文先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 臨時露天存放挖土機並闢設附屬工場，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為有關的通道(即屏廈路)附近有易受影響的用途，預料申請的用途會對環境造成滋擾；
- (d) 在法定公布期內並無接獲公眾的意見，而元朗民政事務專員亦沒有接獲區內人士提出的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據載於文件第 12 段的評估，認為申請的臨時用途可予以容忍三年。有關評估撮錄如下：
 - (i) 申請的用途與附近屬同一「未決定用途」地帶的用途並非不相協調，此地帶主要設有一些露天貯物場。申請地點沒有已知的發展計劃，申請的用途亦與毗連的臨時露天貯物用途同屬臨時性質，而且都在同一「未決定用途」地帶內，因此應不會妨礙此地帶未來的長遠發展；

- (ii) 這宗申請符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E 的規定，因為環境保護署所關注的問題可通過加入規劃許可附帶條件解決，而其他相關的政府部門對這宗申請也沒有負面意見。至於提交有關車輛進出通道、美化環境和保護樹木及消防裝置的建議，以及落實有關建議的技術事宜，也可通過附加相關的附帶條件解決；
- (iii) 雖然環保署署長不支持這宗申請，但該署在過去三年並無收到關於申請地點環境方面的投訴。為紓緩申請的用途可能造成的環境影響，規劃署建議訂定規劃許可附帶條件，限制作業時間；
- (iv) 自一九九六年至今，小組委員會曾批准五宗提出同類臨時露天貯物用途的先前申請(編號 A/YL-HT/7、51、251、315 及 521)。自批出這些規劃許可後，規劃情況並無重大改變。與上一次獲批給許可的申請(編號 A/YL-HT/521)比較，現在這宗申請涉及關設附屬工場。城規會／小組委員會最近曾批准多宗提出同類工場用途的申請(編號 A/YL-HT/608、626、662、666、679、683、703 及 706)，而該等申請的用途都在同一「未決定用途」地帶內。鑑於有關地點與廈村市的民居最少相距 80 米，而在過去三年並無收到關於申請地點環境方面的投訴，申請人亦表明附屬工場只是為將會運離申請地點的挖土機進行簡單的檢查，故此，申請關設附屬工場的用途可予以容忍；以及
- (v) 由於該區對露天貯物及港口後勤用途需求殷切，小組委員會最近曾批准多宗涉及在同一「未決定用途」地帶進行不同臨時露天貯物及港口後勤用途的同類申請(編號 A/YL-HT/608、609、626、632、662、666、679、683、700、703 及 706)。由於這次的申請地點鄰近這些同類申請所涉及的地點，所以批准這宗申請，與小組委員會先前的決定一致。

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」)所提交的申請內容，批准這宗申請。這項許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一四年三月四日止，並須附加下列條件：

- (a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期一至六晚上八時至翌日早上八時在申請地點進行夜間作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日或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，不得在任何樹木的一米範圍內停泊／存放任何車輛／物料；
- (d) 在規劃許可有效期內，根據先前獲批准的申請(編號A/YL-HT/521)而設置的現有排水設施須時刻妥為保養；
- (e) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一一年九月四日或之前)，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；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一一年九月四日或之前)，提交車輛進出通道建議，而有關建議必須符合路政署署長或城規會的要求；
- (g) 就上文(f)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一一年十二月四日或之前)，落實車輛進出通道建議，而落實情況必須符合路政署署長或城規會的要求；

- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一一年九月四日或之前)，提交美化環境和保護樹木建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (i) 就上文(h)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一一年十二月四日或之前)，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；
- (j) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一一年九月四日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (k) 就上文(j)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一一年十二月四日或之前)，落實消防裝置建議，而落實情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (l) 如在規劃許可有效期內沒有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
- (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。

76. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 與申請地點的有關擁有人解決這個發展項目所涉及的任何土地問題；
- (b) 留意元朗地政專員的意見，申請地點內包括以集體政府租契持有的舊批農地，有關租契規定，事先未經政府批准，不得搭建任何構築物。元朗地政處會對違反短期豁免書第 3229 號和第 3231 號的情況採取管制行動。申請人須向該處申請短期豁免書及／或修訂上述

短期豁免書，以容許在申請地點搭建構築物，或把申請地點的違例情況正規化，以及須向該處申請短期租約，把非法佔用政府土地的情況正規化。地政總署會以業主身分全權酌情考慮有關申請。倘有關申請獲得批准，申請人必須遵守地政總署可能附加的條款及條件，包括繳付地價或費用。申請地點的通道須經私人土地通往屏廈路，元朗地政處不保證會給予該通道的通行權；

- (c) 遵從環境保護署署長發出的最新《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，以盡量減少對附近易受影響設施可能造成的環境影響；
- (d) 留意運輸署署長的意見，申請人須向地政監督查核通往申請地點的道路／小路／路徑所在土地的類別，並與有關的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；
- (e) 留意路政署總工程師／新界西的意見，申請人須按照路政署最新制定的標準圖則 H1113 號和 H1114 號，或 H5133 號、H5134 號和 H5135 號(視乎何者配合毗鄰現有的行人路而定)，在位於屏廈路的出入口闢設一條車輛進出通道。申請人亦須實施足夠的排水措施，防止地面水由申請地點流往鄰近的公共道路／排水渠；
- (f) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，兩棵受病菌影響的現有樹木須換走，改種其他樹木；擬種植的樹須相距 3 米，最少高 2.75 米；
- (g) 留意消防處處長的意見，對於露天貯物場、開放棚架或整體樓面面積少於 230 平方米並設有緊急車輛通道通往構築物外 30 米範圍的圍封構築物，應按佔用用途的需要提供經認可並以人手操作的手提器具，而有關器具的所在位置應在圖則上清楚標示。消防處在收到申請人正式提交的平面圖後，便會制定詳細的消防安全規定。平面圖須按比例繪畫，並註明尺寸和佔用性質，擬裝設消防裝置的位置須在平面圖上清楚標示。

申請人若擬申請豁免設置某些消防裝置，須提出理據供消防處考慮；以及

- (h) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，批給這項規劃許可，不應視作當局根據《建築物條例》認可申請地點的違例構築物。如有需要，屋宇署或會執行管制行動，移除所有違例建築。申請人須移除申請地點上並未根據《建築物條例》取得許可的現有構築物。改裝作貯物室和地盤辦公室的貨櫃視為臨時建築物，須受《建築物(規劃)規例》第 VII 部規管。申請人若擬進行任何新的工程，包括搭建任何臨時構築物，必須根據《建築物條例》正式提出申請。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處的途徑，而根據《建築物(規劃)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 米的指定街道，則須在提交建築圖則階段，根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條，釐定發展密度。

議程項目 26

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-NTM/259 在劃為「住宅(丙類)」地帶的
元朗牛潭尾第 105 約地段第 1500 號
闢設臨時野戰場地(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-NTM/259 號)

77. 小組委員會備悉，申請人於二零一一年二月十七日要求小組委員會延期兩個月考慮這宗申請，讓申請人有時間預備補充資料，以進行詳細的概念規劃。

78. 經商議後，小組委員會決定應申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會並同意，這宗申請須在收到申請人提交的進一步資料當日起計兩個月內，提

交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人有兩個月時間準備將要提交的進一步資料；而除非情況極為特殊，否則小組委員會不會批准再次延期。

議程項目 27

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-NTM/260 在劃為「露天貯物」地帶的
元朗牛潭尾第 99 約地段第 647 號餘段(部分)、
第 102 約地段第 2971 號餘段(部分)、第 2972
號(部分)、第 2975 號(部分)、第 2976 號、
第 2977 號、第 2978 號餘段、第 2979 號、
第 2980 號、第 2981 號餘段、第 2982 號餘
段、第 2983 號餘段(部分)、第 2986 號餘段、
第 2987 號餘段(部分)及第 2988 號餘段和
毗連政府土地闢設臨時貨車及貨櫃車拖頭／拖架
場連附屬工場及員工食堂(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-NTM/260 號)

簡介和提問部分

79. 高級城市規劃師／屯門及元朗馮智文先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 闢設臨時貨車及貨櫃車拖頭／拖架場連附屬工場及員工食堂，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——環境保護署署長不支持這宗申請，理由是申請地點附近有易受影響設施，並預計有關發展會造成環境滋擾。路政署鐵路拓展處總工程師／鐵路拓展 1-1 表示，申請地點正好位於北環綫的行政保護範圍內。倘若批准這宗申請，必須訂明條件，規定

申請人須在鐵路發展進行時，在政府提出要求及無須政府支付任何費用下騰出申請地點；

- (d) 在法定公布期內接獲兩份公眾意見書，就申請提出反對，理由是申請地點位於麒麟村入口旁，以及停車場的運作會產生空氣浮塵、影響附近地區的空气質素和損害居民健康。停車場午夜營業亦會製造噪音問題和影響寧靜的環境。此外，停車場導致交通繁忙，並使古洞路出現交通擠塞情況，因而形成車龍。這對過路的村民(尤其是學童)構成危險；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 12 段所載的評估，認為申請所涉的臨時用途可予容忍三年。有關評估撮錄如下：
 - (i) 關設臨時貨車及貨櫃車拖頭／拖架場連附屬工場及員工食堂符合「露天貯物」地帶的規劃意向，即主要是提供土地作適當的露天貯物用途，以及把地帶內已雜亂無章地擴散的露天貯物用途納入法定管制內。此外，申請用途與附近用途(包括車輛維修工場、露天貨櫃場、貨倉及停車場)並非不相協調；
 - (ii) 有關發展符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E 的規定，即部門就景觀、排水及消防安全所關注的技術事宜可透過相關的規劃許可附帶條件解決。為回應環境保護署署長關注的問題和減輕對環境可能造成的影響，當局建議附加規劃許可附帶條件，以限制申請地點的作業時間和活動類別；
 - (iii) 小組委員會最近曾批准在同一「露天貯物」地帶作臨時公眾停車場及／或貨櫃車拖頭／拖架場的同類申請(編號 A/YL-NTM/248、253、257 及 258)。批准這宗申請與小組委員會先前所作的決定一致；

- (iv) 儘管先前申請(編號 A/YL-NTM/247)的許可因申請人未能履行有關消防裝置的規劃許可附帶條件而被撤銷，但申請人已在這宗申請內加入消防裝置建議，顯示願意履行有關條件。然而，鑑於先前批給的許可遭撤銷，倘若小組委員會決定批准這宗申請，建議批給較短的規劃許可附帶條件履行期限，以監察申請人履行有關條件的進度。此外，亦建議告知申請人，倘申請人再次未有履行規劃許可附帶條件，以致規劃許可被撤銷，則日後若再提出申請，未必會獲小組委員會從寬考慮；以及
- (v) 至於主要以環境、交通及道路安全理由反對申請的公眾意見書，當局已建議相關的規劃許可附帶條件，並告知申請人須遵從由環境保護署署長發出的工作守則，以緩解可能造成的環境影響。此外，運輸署不反對這宗申請。

80. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

81. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一四年三月四日止，並須附加下列條件：

- (a) 在進行北環綫鐵路發展時騰出申請地點；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上十一時至翌日早上七時在申請地點進行夜間作業；
- (c) 除上述(b)項條件外，如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期的早上七時至早上十時及下午五時至下午十一時在申請地點作業；
- (d) 在規劃許可有效期內，申請地點的現有樹木必須保存和時刻妥為護理；

- (e) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一一年六月四日或之前)落實補償植樹計劃，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三個月內(即在二零一一年六月四日或之前)提交排水竣工圖，以作檢討，而有關圖則必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (g) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一一年六月四日或之前)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；
- (h) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一一年六月四日或之前)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；
- (i) 就上述(h)項條件而言，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一一年九月四日或之前)提供消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (j) 如在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)或(d)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (k) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(e)、(f)、(g)、(h)或(i)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。

82. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 在申請地點展開申請用途前，必須先取得規劃許可；
- (b) 批給較短的規劃許可附帶條件履行期限，是為監察申請人履行有關條件的進度。倘申請人再次未有履行規

劃許可附帶條件，以致規劃許可被撤銷，則日後若再提出申請，未必會獲小組委員會從寬考慮；

- (c) 與申請地點的相關擁有人解決任何涉及發展項目的土地問題；
- (d) 留意元朗地政專員的意見，即申請所涉的地段是根據集體政府租契持有的舊批農地，事先未經他批准，不得搭建構築物。申請地點包括約 520 平方米的政府土地，但元朗地政處並沒有批准佔用該政府土地。元朗地政處會採取執法行動，對付非法佔用政府土地的情況。此外，申請地點可經一小段政府土地通往古洞路。該段政府土地位於工務計劃項目第 777TH 號(新田交匯處改善工程)的收地範圍內。地政處不會為該政府土地進行保養工程，亦不保證會給予通行權。地段擁有人須向元朗地政處提出申請，以獲准在申請地點搭建構築物，或把申請地點的違例情況納入規管。地段佔用人亦須向元朗地政處申請佔用有關的政府土地。倘申請獲得批准，申請人必須履行地政總署可能附加的條款和條件，包括支付地價或費用；
- (e) 留意運輸署署長的意見，即申請地點由一小段區內通道連接到古洞路，而該區內通道並非由運輸署負責管理。申請人須向地政監督查核該通道所在土地的類別，並與有關的地政和維修保養當局釐清該通道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，即路政署並不／不應負責維修保養任何連接申請地點和古洞路的車輛通道；
- (g) 遵從環境保護署署長發出的最新《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，以盡量減低對附近環境可能造成的影響；
- (h) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，即現時申請地點所在地區並無由渠務署負責保養的公共污水渠可供接駁。關於污水排放及處理事宜，申請人須取得環境

保護署署長的同意。此外，申請地點所在地區目前並無由渠務署負責保養的雨水渠可供接駁。該處可能只有一些鄉村水渠，而該等鄉村水渠或許由元朗民政事務處負責維修保養。申請人如須取得更多有關該等水渠的資料，應與元朗民政事務處聯絡。倘建議將排放點接駁這些渠道，申請人應就該建議徵求有關部門的意見。申請人亦須確定所有現有流徑會妥為阻截和保留而不會增加毗鄰地區的水浸風險。毗鄰現存建築物的現有排水出口不應被干擾及阻塞。申請人須時刻確保所有現有的排水渠、溝渠、天然河道及鄰近地區不受阻塞、干擾或嚴重影響。申請人並須留意文件附錄 V 內提及的其他詳細意見；

- (i) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，即由於申請地點上有部分現有美化環境樹木已被車輛撞毀，因此混凝土護欄須進一步後移，以免樹木進一步受損；
- (j) 留意消防處處長的意見，即申請人若擬申請豁免設置若干消防裝置，必須向消防處提出理據，以供考慮；
- (k) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即須拆除現有的違例建築工程／構築物。臨時構築物須受《建築物(規劃)規例》(下稱「規例」)第 VII 部管制。規例第 41D 條關於設置緊急車輛通道的規定亦適用於這宗申請。倘申請地點並非毗連一條至少闊 4.5 米的特定街道，則須在提交建築圖則階段根據規例第 19(3) 條釐定發展密度，並根據規例第 5 條考慮申請地點的通達程度。若擬進行任何新工程(包括搭建臨時構築物)，均須根據《建築物條例》正式提出申請。批給這項規劃許可，不應視作當局根據《建築物條例》接納申請地點的違例構築物。當局日後可能會採取管制行動，清拆所有違例建築工程；
- (l) 留意食物環境衛生署署長的意見，即在申請處所處理任何食物或經營任何種類的食物業，必須持有由該署簽發的合適食物牌照，或須在該署註冊有關的員工食堂；以及

- (m) 留意機電工程署署長的意見，即申請人須向電力供應商索取電纜圖則，以確定申請地點內或附近範圍是否設有地下電纜(及／或架空電纜)。根據所得電纜圖則，倘申請地點內或附近範圍設有地下電纜(及／或架空電纜)，申請人須採取下列措施：
- (i) 如申請地點位於根據規劃署所頒布《香港規劃標準與準則》闢設而輸電電壓水平在 132 千伏或以上的高壓架空電纜的較理想工作走廊內，便須事先諮詢電力供應商及與該供應商作出安排；
 - (ii) 申請人及／或承辦商在申請地點範圍內搭建任何構築物前，須與電力供應商聯絡，以更改地下電纜(及／或架空電纜)的路線，使電纜不致接近擬議構築物；以及
 - (iii) 申請人及其承辦商在供電電纜附近進行工程時，須遵守根據《供電電纜(保護)規例》訂立的《有關在供電電纜附近工作的實務守則》。

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

[盧偉國博士於此時離席。]

議程項目 28

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTN/353 把劃為「其他指定用途」註明「鐵路專用範圍」地帶的元朗錦田新潭路第107約地段第433號B分段(部分)、第433號C分段(部分)、第1736號C分段及第1738號(部分)和毗連政府土地作臨時「露天存放待售電單車」用途(申請編號A/YL-KTN/342)的規劃許可續期12個月(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第A/YL-KTN/353號)

簡介和提問部分

83. 高級城市規劃師／屯門及元朗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) 把臨時「露天存放待售電單車」用途(申請編號A/YL-KTN/342)的規劃許可(有效期將於二零一一年三月五日屆滿)續期12個月；
- (c) 政府部門的意見——環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為在申請地點北面、東面及南面都有易受影響的設施(住宅構築物)，預料發展項目會造成環境滋擾；
- (d) 在法定公布期內並無收到公眾的意見，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——規劃署根據文件第12段所載的評估，認為申請所涉的臨時用途可再予容忍12個月。有關評估撮錄如下：
 - (i) 這宗續期申請符合城市規劃委員會規劃指引編號13E及34B的規定，因為當局先前曾批給同類的規劃許可，而且先前的許可(申請編號A/YL-KTN/342)有關排水和消防安全的附帶條件亦已履行。除了環保署署長外，規劃署並沒有接獲相關的政府部門對現時這宗申請提出的負面

意見。此外，自當局批給先前的許可以來，規劃情況並沒有重大的改變；

- (ii) 申請地點周圍混雜露天存放場／貯物場、一個汽車修理工場、泊車處、一個貨倉、零散的住用構築物、一間食物加工廠、農地和空置／荒廢土地，申請的用途與這些土地用途並非不相協調。雖然劃設「其他指定用途」註明「鐵路專用範圍」地帶主要是爲了預留土地作鐵路發展之用，但就北環綫工程計劃而言，路政署鐵路拓展處並沒有就這宗申請提出負面意見。由於北環綫的確實走線和發展計劃尙未有定案，批出屬臨時性質的規劃許可，並不會妨礙落實該「其他指定用途」註明「鐵路專用範圍」地帶的長遠規劃意向；以及
- (iii) 雖然環保署署長表示申請地點附近有易受影響的設施(住宅構築物)，因此並不支持這宗申請，但規劃署留意到，該等住用構築物與申請地點之間隔着一些空置土地／農地、一個停車場和一個露天貯物場，後者更是編號 A/YL-KTN/327 的申請所涵蓋的用途。此外，在這宗申請的法定公布期內並沒有接獲區內人士提出的反對意見，而環保署署長在過去三年亦沒有接獲關於環境的投訴。爲了釋除環保署署長關於臨時用途可能會對環境構成滋擾的憂慮，建議加入規劃許可附帶條件，限制作業時間和車輛種類，並禁止進行拆卸、保養、修理、清洗、噴漆或其他工場活動。

84. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

85. 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，有效期爲 12 個月，由二零一一年三月六日至二零一二年三月五日止，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，不得於星期一至星期六下午六時至翌日上午九時在申請地點進行夜間作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行拆卸、保養、修理、清洗、噴漆或其他工場活動；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有《道路交通條例》所界定超過 24 公噸的重型貨車(包括貨櫃車)出入申請地點；
- (e) 在規劃許可有效期內，現有的邊界圍欄必須時刻妥為保養；
- (f) 在規劃許可有效期內，在申請地點上為美化環境而栽種的現有植物必須時刻妥為護理；
- (g) 在規劃許可有效期內，根據申請編號 A/YL-KTN/342 關設的現有排水設施必須時刻妥為保養；
- (h) 在規劃許可續期之日起計三個月內(即在二零一一年六月五日或之前)，提交現有排水設施的記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (i) 在規劃許可續期之日起計三個月內(即在二零一一年六月五日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (j) 就上文(i)項條件而言，消防裝置建議須在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零一一年九月五日或之前)落實，而落實情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (k) 如在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)、(f)或(g)項的任何一

項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；

- (l) 如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；以及
- (m) 在這項規劃許可有效期屆滿後，把申請地點恢復為美化市容地帶，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

86. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 所給予的較短履行規劃許可附帶條件的時限，與為期12個月的規劃許可相符；
- (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契約持有的舊批農地，如事先未經元朗地政處批准，不得在申請地點內搭建任何構築物。元朗地政處並沒有批准搭建所指的構築物，亦即以貨櫃改裝而成用作辦公室及貯物的雙層貨櫃，亦沒有批准佔用申請地點內的政府土地。由申請地點往新潭路，須經一小段露天政府土地和私人土地。地政總署不會為該土地進行維修保養工程。有關地段的擁有人和佔用人早前曾申請短期豁免書／短期租約，擬把申請地點上的違例事項正規化。倘這宗申請獲得批准，地政總署便會着手處理上述申請。地政總署會以業主身分全權酌情考慮申請。倘申請獲得批准，申請人必須履行地政總署可能附加的條款和條件，包括支付地價或費用；
- (c) 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》所載列的紓減環境影響措施，以盡量減低對環境可能造成的滋擾；
- (d) 留意運輸署署長的意見，申請人須向地政監督查核通往申請地點的道路所在土地的類別，並與有關的地政

和維修保養當局釐清該道路的管理和維修保養責任誰屬；

- (e) 留意路政署總工程師／新界西的意見，路政署並不／不應負責維修保養任何連接申請地點和新潭路的現有車輛通道；
- (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，以檢查申請地點內或附近一帶是否設有地底電纜(及／或架空電纜)。根據所取得的電纜圖則，如申請地點內或附近一帶設有地底電纜(及／或架空電纜)，則申請人及／或其承建商在申請地點範圍內搭建任何構築物前，須與供電商聯絡，倘有需要，應要求供電商改變地底電纜(及／或架空電纜)的走線，移離擬建構築物附近。申請人及其承建商在供電電纜附近進行工程時，須遵守根據《供電電纜(保護)規例》訂定的《有關在供電電纜附近工作的實務守則》；
- (g) 留意消防處處長的意見，申請人須把附有消防裝置建議的相關平面圖提交消防處審批，平面圖須按比例繪製，並註明尺寸和佔用性質。擬議消防裝置的安裝位置亦須在平面圖上清楚註明。申請人就露天貯物場制定消防裝置建議時，須留意對於整體樓面面積少於230平方米，而且沒有緊急車輛通道通往構築物外30米的範圍的(i)非易燃物品的露天貯物場；或(ii)圍封構築物(例如以貨櫃改裝而成、用作辦公室及貯物的貨櫃)，須按佔用性質提供手提式人手操作的認可工具，並在圖則上清楚顯示有關位置。倘申請人擬申請豁免設置某些消防裝置，須提出理據予消防處考慮；以及
- (h) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，申請地點的所有違例建築／構築物必須移除。所有建造工程均須符合《建築物條例》的規定。申請人須委聘認可人士統籌所有建造工程。批給規劃許可，不應視作當局根據《建築物條例》認可申請地點的違例構築物。當局日後可能會執行管制行動，移除所有違例建築。

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-KTN/354 在劃為「農業」地帶的
元朗八鄉第 110 約地段第 381 號餘段(部分)、
第 382 號餘段(部分)及第 412 號餘段(部分)
闢設臨時露天私人停車場(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-KTN/354 號)

簡介和提問部分

87. 高級城市規劃師／屯門及元朗袁承業先生簡介這宗申請，
並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 臨時露天私人停車場(輕型貨車)，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)從農業角度而言不支持申請，理由是申請地點有很大復耕潛力。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對申請有保留。申請地點已從第一次申請期間的草地變成現有申請的已鋪築硬地，而申請地點上的所有植物已被移除。與露天貯物用途相關的活動已對毗鄰「露天貯物」地帶饒富鄉郊特色的地方造成負面影響。倘申請獲得批准，有關用途將進一步鼓勵同類用途侵佔西面主要為鄉郊的地方，令景觀質素進一步下降。此外，根據先前的許可為美化環境而栽種的植物(48 棵細葉榕)已死去或受到嚴重破壞；
- (d) 在法定公布期內接獲兩份公眾意見書，分別來自香港觀鳥學會及創建香港。兩名提意見人均反對申請，主要理由是有關發展不符合規劃意向，會令農地的質素進一步下降；對環境、景觀、交通和排水方面造成負面影響；申請地點內的現有植物情況欠佳，但申請人未有建議任何措施以改善現有的美化環境計劃；區內

已有充足的泊車設施和同類土地用途；須以整體的角度處理提供泊車位的問題；泊車位供應過多會減低使用汽車的成本，變相鼓勵更多人擁有汽車，有違既定的交通政策。倘這宗申請獲得批准，須加入規劃許可附帶條件，要求申請人採取優質的美化環境措施，以及為申請地點與公共地方接壤之處採取精良的設計，包括把圍欄後移及提供綠化緩衝區，以減少對環境的影響；以及

(e) 規劃署的意見——規劃署根據載於文件第 11 段的評估，認為申請的臨時用途可予容忍三年。有關評估撮錄如下：

(i) 有關發展為一個私人停車場，用以停泊與運輸業務有關的輕型貨車，與四周的用途(包括露天貨倉／貯物場、汽車修理工場、停車位、貨倉、工廠、零星的住宅構築物、植物苗圃、果園及空置土地／荒地)並非不相協調。雖然有關發展不符合「農業」地帶的規劃意向，而漁護署署長亦不支持申請，但有關發展的臨時性質不會影響申請地點日後的復耕用途及違反長遠的規劃意向。此外，申請地點遠離植物苗圃和位於西面較遠處的農業相關用途。有關「農業」地帶東部也有一塊劃為「露天貯物」地帶和「工業(丁類)」地帶的大型土地，為露天貯物／港口後勤用途佔用；

(ii) 對於總城市規劃師／城市設計及園境擔心日後批准更多同類的發展會對景觀造成累積性的負面影響，當局備悉申請地點及其毗鄰地區已鋪築路面作各項露天貯物或同類用途。申請地點東北面作臨時私家車停車場(輕型貨車)的同類申請(編號 A/YL-KTN/340)最近於二零一零年一月二十九日在有規劃許可附帶條件下獲小組委員會批准，為期三年。所關注的景觀問題可藉加入相關的規劃許可附帶條件得以解決。為了減低這項臨時用途可能造成的滋擾，建議附加規劃許可附帶條件，限制營業時間及車輛類型，以及禁止進行車

輛拆卸、保養、修理、清洗、噴漆或其他工場活動；

- (iii) 雖然先前的規劃許可(編號 A/YL-KTN/339)因為申請人未有履行有關圍欄、美化環境、排水及消防安全方面的附帶條件而被撤銷，但現時的申請是由另一名申請人提交作不同的用途，而申請人亦表示申請地點上的美化環境、排水及消防安全裝置工程已完成；以及
- (iv) 至於兩份公眾意見書以規劃意向及環境、景觀、交通及排水影響為由反對申請，當局備悉有關發展的臨時性質不會影響申請地點日後復耕作農業用途，也不會違反其長遠規劃意向。當局已建議加入適當的規劃許可附帶條件，以解決環境、排水及景觀方面的問題，而運輸署亦沒有對申請提出負面意見。

88. 委員沒有對申請提出問題。

商議部分

89. 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，至二零一四年三月四日止，並須附加下列條件：

- (a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，星期一至星期六不得於晚上六時至翌日早上九時在申請地點進行夜間作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點進行作業；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點停泊／存放未有根據《道路交通(車輛登記及領牌)規例》獲發有效牌照的車輛；

- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，《道路交通條例》所界定的中型或重型貨車(即超過 5.5 公噸)，包括貨櫃拖頭／拖架不得在申請地點停泊／存放或進出申請地點；
- (e) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行車輛拆卸、保養、修理、清洗、噴漆或其他工場活動；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零一一年九月四日或之前)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；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零一一年九月四日或之前)提交美化環境建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (h) 就上文(g)項條件而言，美化環境建議必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即二零一一年十二月四日或之前)落實，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (i) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零一一年九月四日或之前)落實已獲接納的排水設施建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (j) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零一一年九月四日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (k) 就上文(j)項條件而言，消防裝置必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即二零一一年十二月四日或之前)提供，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (l) 如在規劃許可有效期內未能履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)或(e)項的任何一項，現時批給

的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；

- (m) 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)或(k)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (n) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復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。

90. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 在申請地點展開申請用途前，必須先取得規劃許可；
- (b) 這項規劃許可是批給申請的用途，對於這宗申請並未涵蓋，但現時在申請地點存在的其他用途(包括停泊超過 5.5 公噸的貨車／貨櫃車)，當局不會予以容忍。申請人須立即採取行動，中止這些未獲規劃許可的用途；
- (c) 與申請地點的相關擁有人解決發展項目所涉及的任何土地問題；
- (d) 留意地政總署元朗地政專員的意見，即申請地點位於以集體政府租契持有的舊批農地，事先未得元朗地政處批准，不得搭建任何構築物。當局並沒有就申請地點內的保安站、員工休息室及洗手間遮蔽處、泊車位、辦公室及員工休息室批給許可。申請地點可從錦泰路經一條橫跨其他私人土地、撥給路政署的政府土地(編號 GLA-TYL 1296)及政府土地的路徑到達，地政總署不會為該塊政府土地進行保養工程，也不保證給予通行權。由於部分申請地點位於高鐵的保護界線內，有關發展不應影響港鐵的運作。倘這宗申請獲得批准，有關地段擁有人仍須向地政總署提出申請，以獲得批准搭建構築物，或把申請地點上的任何違例構築物納入規管。地政總署會以土地業權人的身分全權

酌情考慮申請。倘有關申請獲得批准，申請人須遵行地政總署可能附加的條款及條件，包括繳付地價或費用；

- (e) 根據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》採取紓解環境影響措施，以盡量減低對環境造成的潛在滋擾；
- (f) 留意運輸署署長的意見，即須向地政監督查核通往申請地點的道路所在土地的類別，並須與有關的地政及維修保養當局釐清該道路的管理及維修保養責任誰屬；
- (g) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即路政署不會／不應負責保養錦田河北面的一段錦泰路或連接申請地點與錦泰路的現有車輛通道。由於申請地點毗鄰高鐵的工程範圍，申請人須就擬議工程與高鐵項目的配合問題與路政署鐵路拓展處聯絡；
- (h) 留意路政署總工程師／鐵路拓展 2-3 的意見，即申請地點非常接近已刊憲的高鐵計劃界線，並位於高鐵行政路線的保護界線以內。申請地點內進行的工程對高鐵任何地盤活動所造成的垂直及橫向壓力改變不應超過 20 千帕斯卡。此外，申請地點內進行的工程不應令任何高鐵構築物合共移動超過 20 毫米；
- (i) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，即申請人須就地段界線以外或申請人管轄範圍以外的所有擬議排水工程，徵詢元朗地政專員或有關地段擁有人的意見。此外，有關發展不得阻擋地面徑流或對現有天然河流、鄉村水渠、溝渠及附近地區造成負面影響；
- (j) 留意消防處處長的意見，即申請人須向消防處提交載有消防裝置建議的相關平面圖，以待批准。平面圖須按比例繪畫，註明尺寸及佔用性質，並應在圖上清楚註明擬議消防裝置的位置。為有關發展擬備消防裝置建議時，申請人須留意，對於(i)停車場；或(ii)露天貨倉、開放式棚架或總樓面面積少於 230 平方米的密

封式構築物，並設有緊急車輛通道通往構築物外 30 米的範圍，便須按佔用用途的需要提供以人手操作的認可手提器具，而有關器具的所在位置亦須在圖則上清楚標示。倘申請人擬申請豁免提供某些消防裝置，須向消防處提供理據，以供考慮；

- (k) 留意機電工程署署長的意見，即申請人須向供電商索取電纜圖則，以確定申請地點內或附近是否設有地下電纜(及／或架空電纜)。根據所得的電纜圖則，如申請地點內或附近設有地下電纜(及／或架空電纜)，申請人及／或其承辦商在申請地點內搭建任何構築物前，須與供電商聯絡，並在有需要時要求供電商改變地下電纜(及／或架空電纜)的路線，使之遠離擬議構築物附近。申請人及其承辦商在供電電纜附近進行工程時，須遵守根據《供電電纜(保護)規例》所制訂的《有關在供電電纜附近工作的實務守則》；
- (l) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，即為供水給有關發展，申請人或須把內部供水系統伸延，以接駁至最接近和合適的政府總水管。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的標準；以及
- (m) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即須清拆申請地點上的所有違例構築物。所有建築工程均受《建築物條例》規管。申請人須委聘認可人士統籌所有建造工程。批給規劃許可，不應視作當局根據《建築物條例》接納申請地點上的違例構築物，當局日後可能會採取執行管制行動，移除所有違例工程。

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-KTS/526 擬在劃為「農業」地帶的
元朗錦上路第 106 約地段第 1159 號餘段
闢設臨時燒烤場地(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-KTS/526 號)

簡介和提問部分

91. 高級城市規劃師／屯門及元朗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) 擬議臨時燒烤場地，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——環境保護署署長(下稱「環保署署長」)認為在申請地點闢設擬議發展會對環境構成不利的影響，因為使用燒烤爐、人們高聲交談、以及可能使用的擴音系統很可能對申請地點南面及西南面的易受影響設施(民居)造成環境滋擾。運輸署署長表示，金水南路是一條單行通道，在該條道路沿途經營燒烤場地或會引致違例路邊泊車，從交通角度而言極不理想。警務處處長不支持申請，理由是申請地點太接近居民。在擬議燒烤場地的營業期間造成的嘈音會對區內居民造成滋擾。此外，由於附近沒有提供泊車設施，擬議發展所引致的違例泊車會阻塞金水南路，影響緊急服務；
- (d) 在法定公布期內共接獲 74 份公眾意見書，分別來自三名元朗區議員、63 名四季豪園的居民、四季豪園業主立案法團、水盞田村原居民代表、香港觀鳥學會、香港有機資源中心、創建香港及三名市民。所有提意見人均反對申請，只有香港有機資源中心對申請表示關注。反對／關注的理由撮載如下：
 - (i) 擬議發展不符合規劃意向，與四周的土地用途不相協調，亦會令作為農業用途及保護鳥類的用地，以及鄰近的有機農場的土地質素下降。這宗

申請並非屬臨時性質，會把申請用地變成一個大規模的商業熟食店。批准這宗申請違反政府嚴謹而全面的消防安全及健康規例，以及會立下不良先例；

- (ii) 擬議發展並非必須，因為錦上路近四季豪園已有一個燒烤場地及一間燒烤餐廳。這些燒烤設施已為該區帶來違例泊車的問題。四季豪園的居民亦可在自己的屋宇天台或花園進行燒烤活動；
 - (iii) 擬議發展非常接近民居／住宅，會影響該區的寧靜環境，亦會造成嘈音、煙霧／空氣污染、灰塵及氣味，以及造成負面的排污、景觀及交通影響（或交通意外／擠塞）。此外，也會帶來火警風險、衛生、健康或癌症風險（燒炭所致），以及水質、保安及安全問題，影響四季豪園的物業價值。申請地點可用作兒童或長者休憩用地或公眾圖書館；以及
 - (iv) 先前兩宗申請均因為通道、植樹以緩解有關影響、以及對附近居民造成潛在滋擾而被拒絕。現時這宗申請亦沒有解決這些問題；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 11 段所載的評估，不支持這宗申請。有關評估撮錄如下：
- (i) 擬議私人擁有及／或商業經營的燒烤場地並不符合「農業」地帶的規劃意向。現時的申請書內沒有提出充分的規劃理據，以支持偏離有關規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
 - (ii) 擬議發展會吸引遊人及團體活動，與毗鄰低矮住宅發展（即四季豪園）的寧靜特色不相協調，亦會令有關住宅發展容易受到擬議發展所造成的潛在負面環境滋擾所影響。就此，環保署署長認為擬議發展會對環境構成不利的影響。警務處處長亦不支持申請，理由是有關發展會對鄰近的區內居民造成滋擾；

- (iii) 根據申請人所述，遊人可經由申請人所擁有的毗連第 106 約地段第 1160 號餘段及第 1161 號餘段，以及連接申請地點南面界線及錦上路的一條現有行人徑前往擬議發展。擬議發展並無適當的車輛通道，申請地點內亦不會提供泊車位或上落客貨處。由於擬議發展位於鄉村地區，預計很多設施使用者會以私家車或旅遊巴前往擬議發展實屬合理。由於沒有適當的車輛通道、泊車位及上落客貨安排，擬議發展可能會對附近的道路造成負面的交通影響。由於金水南路是一條單行通路，運輸署署長認為擬議發展從交通角度而言極不理想。警務處處長亦關注到潛在的違例泊車問題或會阻塞金水南路，影響緊急服務。就此，申請人未能證明擬議發展不會對四周地區造成負面的環境及交通影響；以及
- (iv) 在同一「農業」地帶內沒有同類申請曾獲批准。批准這宗申請，即使僅屬臨時性質，亦會立下不良先例，令其他同類用途擴散至「農業」地帶。若同類申請均獲批准，累積影響所及，會導致該區的環境質素普遍下降。

92. 委員沒有對申請提出問題。

商議部分

93. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請。委員繼而審視文件第 12.1 段所載的拒絕理由，並認為這些理由恰當。理由如下：

- (a) 擬議發展不符合「農業」地帶的規劃意向，即主要是保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途，以及保存在復耕和作其他農業用途方面具有良好潛力的休耕農地。申請書內沒有提出充分的規劃理據，以支持偏離有關規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；

- (b) 擬議發展會吸引遊人及團體活動，與毗鄰低矮住宅發展的寧靜特色不相協調；
- (c) 申請人未能在申請書內證明擬議發展不會對四周地區造成負面的環境及交通影響，相關政府部門亦對申請提出負面意見；以及
- (d) 批准這宗申請，即使僅屬臨時性質，亦會立下不良先例，令其他同類用途擴散至「農業」地帶。若同類申請均獲批准，累積影響所及，會導致該區的環境質素普遍下降。

議程項目 31
第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTS/527 在劃為「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶的元朗錦上路第 106 約地段第 606 號餘段(部分)、第 609 號餘段(部分)及第 610 號(部分)和毗連政府土地臨時露天存放叉車(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-KTS/527 號)

簡介和提問部分

94. 高級城市規劃師／屯門及元朗袁承業先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 臨時露天存放叉車，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持申請，理由是有關地點北面、西北面及西南面，以及鄰近地區均有易受影響設施(住宅構築物)，預計會造成環境滋擾；

- (d) 在法定公布期內並無接獲公眾的意見，元朗民政事務專員亦沒有收到區內人士的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據載於文件第 12 段的評估，認為申請的臨時用途可予容忍三年。有關評估撮錄如下：
 - (i) 擬議發展與四周的土地用途(夾雜露天貯物場、工場、貨倉及零星的住宅構築物)並非不相協調。在同一「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶內，在申請地點西面及南面最近有同類申請(編號 A/YL-KTS/493、501 及 503)獲小組委員會批准。由於有關「其他指定用途註明「鄉郊用途」用地並無已知的發展計劃，因此，批給臨時的規劃許可，並不會妨礙落實該「其他指定用途」地帶的長遠規劃意向；
 - (ii) 這宗申請符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E，即申請地點自一九九六年起涉及數宗作同類用途的規劃許可。除了環保署署長之外，其他相關政府部門均沒有對這宗申請提出負面意見。自上一次的申請獲批給規劃許可以來，規劃情況並沒有重大的改變；
 - (iii) 雖然環保署署長不支持申請，但在申請的法定公布期內並沒有接獲區內人士的反對，而環保署署長過去三年亦沒有接獲任何環境方面的投訴。此外，有關發展內可能造成滋擾的工場規模細小，而且自先前的申請獲批給規劃許可以來已一直運作。建議附加限制營業時間的規劃許可附帶條件，以解決環保署署長關注有關臨時用途可能會造成滋擾的問題；以及
 - (iv) 雖然上一次的規劃許可(編號 A/YL-KTS/418)因為申請人未有履行有關提供緊急車輛通道、滅火水源及消防安全裝置的規劃許可附帶條件而被撤銷，但申請人已盡力履行與提交緊急車輛通道、滅火水源及消防安全裝置建議相關的規劃許可附

帶條件。鑑於上一次的規劃許可被撤銷，建議批給較短的履行規劃許可附帶條件期限，以監察履行規劃許可附帶條件的進度。此外，建議告知申請人，如他未能履行規劃許可附帶條件而導致規劃許可被撤銷，小組委員會或不會從寬考慮再提出的申請。

95. 委員沒有對申請提出問題。

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，為期三年，至二零一四年三月四日止，並須附加下列條件：

- (a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，星期一至星期六不得於晚上六時至翌日早上九時在申請地點進行夜間作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點進行作業；
- (c) 在規劃許可有效期內，申請地點內所有為美化環境而栽種的植物必須時刻妥為護理；
- (d) 在規劃許可有效期內，申請地點內的排水設施必須時刻妥為保養；
- (e) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即二零一一年六月四日或之前)提交現有排水設施的記錄，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (f) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即二零一一年六月四日或之前)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；

- (g) 就上文(f)項條件而言，消防裝置必須在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零一一年九月四日或之前)提供，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (h) 如在規劃許可有效期內未能履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)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；
- (i) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(e)、(f)或(g)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (j) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復原狀為美化市容地帶，而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

97. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 在申請地點展開申請用途前，必須先取得規劃許可；
- (b) 批給較短的履行規劃許可附帶條件期限，是爲了監察履行規劃許可附帶條件的進度。倘申請人再次沒有履行規劃許可附帶條件，以致規劃許可被撤銷，則日後再提交的申請或不會獲小組委員會從寬考慮；
- (c) 與申請地點的相關擁有人解決發展項目所涉及的任何土地問題；
- (d) 留意地政總署元朗地政專員的意見，即申請地點位於以集體政府租契持有的舊批農地，事先未得元朗地政處批准，不得搭建任何構築物。該處並沒有就申請地點內的泊車位、貯物區、貨倉、工場、辦公室和洗手間，以及佔用政府土地事宜批給許可。此外，申請地點可經一塊私人土地前往錦上路，地政總署不保證給予通行權。倘這宗申請獲得批准，有關地段擁有人仍須向地政總署提出申請，以獲得批准搭建任何構築物，或把申請地點上的任何違例構築物納入規管，有

關佔用人亦須就佔用所涉政府土地事宜向地政總署提出申請。地政總署會以土地業權人的身分全權酌情考慮申請。倘有關申請獲得批准，申請人須遵行地政總署可能附加的條款及條件，包括繳付地價或費用；

- (e) 根據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》採取紓解環境影響措施，以盡量減低對環境造成的潛在滋擾；
- (f) 留意運輸署署長的意見，即須向地政監督查核通往申請地點主要入口的道路所在土地的類別，並須與有關的地政及維修保養當局釐清該道路的管理及維修保養責任誰屬；
- (g) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即路政署不會／不應負責保養連接申請地點與錦上路的任何車輛通道；
- (h) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，即排水設施須妥為保養。此外，有關發展不得對毗鄰地區的排水情況造成負面影響；
- (i) 留意消防處處長的意見，即申請人須向消防處提交載有消防裝置建議的相關平面圖，以待批准。平面圖須按比例繪畫，註明尺寸及佔用性質，並應在圖上清楚註明擬議消防裝置的位置。倘申請人擬申請豁免提供某些消防裝置，須向消防處提供理據，以供考慮；
- (j) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即須清拆申請地點上所有違例構築物。所有建築工程均受《建築物條例》規管。申請人須委聘認可人士統籌所有建造工程。批給規劃許可，不應視作當局根據《建築物條例》接納申請地點上的違例構築物，當局日後可能會採取執行管制行動，移除所有違例工程；以及
- (k) 留意機電工程署署長的意見，即申請人須向供電商索取電纜圖則，以確定申請地點內或附近是否設有地下電纜(及／或架空電纜)。根據所得的電纜圖則，如申

請地點內或附近設有地下電纜(及／或架空電纜)，則申請人須採取下列措施：

- (i) 倘申請地點位於規劃署公布的《香港規劃標準與準則》所訂輸電電壓水平在 132 千伏或以上的高壓架空電纜的較理想工作走廊內，申請人須事先諮詢供電商及與供電商作出安排；
- (ii) 申請人及／或其承辦商在申請地點內搭建任何構築物前，須與供電商聯絡，並在有需要時要求供電商改變地下電纜(及／或架空電纜)的路線，使之遠離擬議構築物附近；以及
- (iii) 申請人及其承辦商在供電電纜附近進行工程時，須遵守根據《供電電纜(保護)規例》所制訂的《有關在供電電纜附近工作的實務守則》。

議程項目 32

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TT/278 擬在劃為「農業」地帶的
元朗大棠第 116 約地段第 2138 號
闢設宗教機構(道教靜修院)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-TT/278 號)

簡介和提問部分

98. 高級城市規劃師／屯門及元朗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) 擬議的宗教機構(道教靜修院)——申請地點會搭建一座總樓面面積約為 107.22 平方米(地積比率約為 0.67

倍；上蓋面積約為 67.4%)而樓高一層(約六米)的構築物。有關構築物會闢設辦公室和圖書室(約 26.22 平方米)以及教學室和禮拜室(約 81 平方米)，預計於二零一三年六月中旬或之前建成。靜修院每天的作業時間由早上九時至下午六時。每逢農曆初一、十五均會舉行聚會，約有 20 人出席；

- (c) 政府部門的意見——漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)從農業的角度而言不支持這宗申請，因為申請地點適宜復耕作溫室種植和苗圃用途；
- (d) 在法定公布期內收到 24 份公眾意見書，其中共有 23 份由市民提交的公眾意見書支持申請，理由是擬議的道教靜修院可提供聚會場地，宏揚中國道教學說和文化，而餘下的公眾意見書則由創建香港提交，以擬議發展項目不符合該區的規劃意向為理由反對申請。不過，須留意的是，這名提意見人弄錯了申請地點的地帶劃分，該地點應為「農業」地帶而不是「綠化地帶」；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 11 段所載的評估，認為擬議的宗教機構(道教靜修院)可予容忍五年。有關評估撮錄如下：
 - (i) 擬議道教靜修院所在的地方夾雜民居、荒地、休耕農地、貯物場和工場，其北面、西面和南面有零星的民屋／臨時構築物，並夾雜貯物場。雖然擬議用途與附近的土地用途並非不相協調，但漁護署署長從農業的角度而言不支持這宗申請。此外，批准這宗申請或會為該區其他的同類發展立下先例，令農地進一步減少。為了解決這些問題，建議批給臨時而非永久的規劃許可，以便監察申請地點和附近地區的情況。此舉不會令「農業」地帶長遠的規劃意向難以實現；
 - (ii) 擬議道教靜修院的總樓面面積只有 107.22 平方米，樓高一層，規模和建築形式屬小型發展。擬議發展項目的規模與附近的鄉郊環境互相協調。

在這方面，預計擬議用途不會對景觀造成重大的負面影響。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)認為管理妥善的宗教機構對附近環境造成負面影響的可能性不大。其他相關部門，包括運輸署、路政署、渠務署和消防處，均沒有對申請提出意見／反對。為免影響用地界線沿線的現有樹木，建議附加規劃許可附帶條件，規定須提交並落實保護樹木和美化環境建議。至於在排水、滅火水源和消防裝置方面的技術問題，可附加相關的規劃許可附帶條件；以及

- (iii) 由於申請人表示擬議發展項目需要超過兩年才可完成，倘若小組委員會批准這宗申請，建議批給為期五年的臨時規劃許可，這樣做會較為恰當和合理。

99. 袁承業先生在回答一名委員的提問時說，根據申請人提交的平面圖，擬議發展項目不涉及靈灰安置所用途。由於這宗申請並不包括該項用途，倘若擬議發展項目在小組委員會批准這宗申請後闢設靈灰安置所，便會偏離所核准的用途，而規劃事務監督會採取適當的執行管制行動。

100. 兩名委員對這宗申請有所保留，因為有關申請未有詳細交待擬議發展項目所進行的活動性質。他們擔心與祭祀和節日有關的道教活動可能會造成噪音滋擾。袁承業先生在回應一名委員的提問時說，申請人未有就擬議的道教靜修院提交有關建築形式和建築材料的詳細資料。他表示，環保署署長不反對申請，理由是管理妥善的宗教機構不會對附近地區造成負面的環境影響。一名委員詢問申請人是否申請臨時規劃許可，袁承業先生在回應時澄清說，申請人所申請興建的是永久的靜修院。不過，鑑於申請地點劃為「農業」地帶，漁護署署長亦反對申請，規劃署建議批給為期五年的臨時規劃許可，以便監察申請地點和附近地區的情況。

101. 擬議的道教靜修院作為宗教用途，預計會是清靜的休養場地，一名委員詢問何以須就該靜修院訂定有關作業時間的規劃許可附帶條件。袁承業先生解釋說，所建議的作業時間是由申請人提出的。

商議部分

102. 委員就這宗申請經過一輪討論後，普遍認為申請人提交的資料過於粗略，並未交待擬議道教靜修院的運作模式／活動類別的詳情。一名委員認為，如舉行傳統的道教拜祭活動，申請人應證明擬議的發展項目不會對附近地區造成環境滋擾，特別是噪音滋擾。另外三名委員指出，為方便小組委員會考慮這宗申請，申請人亦應就擬議發展項目所採用的建築形式和建築材料提供詳細資料。有鑑於此，委員同意延期考慮這宗申請，以待申請人提交進一步資料。

103. 經進一步商議後，小組委員會決定延期對這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料，包括擬議道教靜修院的運作模式／活動類別、有關活動可能造成的環境影響、所建議的紓緩措施(如有的話)，以及申請地點上擬搭建的構築物所採用的建築形式和建築材料的詳情。

[陳家樂先生此時離席。]

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-TT/279 在劃為「農業」地帶的
元朗大棠大樹下西路第118約地段第1349號
餘段、第1350號餘段(部分)及第1351號(部分)
闢設毗鄰貨倉的臨時附屬停車位及上落客貨處
(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-TT/279 號)

簡介和提問部分

104. 高級城市規劃師／屯門及元朗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) 闢設毗鄰貨倉的臨時附屬停車位及上落客貨處，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——從景觀規劃的角度而言，規劃署總城市設計師／城市設計及園境對這宗申請有所保留。雖然申請地點附近有鄉郊式工業發展項目，但大多位於「露天貯物」地帶內，而其中一些疑為當局可執行管制行動對付的違例發展項目。批准現時這宗申請會立下不良先例，令同類用途侵佔鄉郊地區，導致景觀質素進一步下降；
- (d) 在法定公布期內接獲兩份公眾意見書。其中一份來自香港觀鳥會，表示反對這宗申請，因為擬議的用途不符合「農業」地帶的規劃意向。批准這宗申請會立下不良先例，助長日後在農地進行發展，破壞鄉郊的環境。城市規劃委員會(下稱「城規會」)過往曾在覆核後駁回在同一地點及鄰近一帶的同類申請(編號 A/YL-TT/95、133 及 146)。城規會曾表示有需要保護區內的農地。另一份意見書則來自創建香港，亦表示反對這宗申請，理由包括在申請地點擬作的用途會破壞環境；有關用途不符合該區的規劃意向；以及批准這宗申請會立下不良先例，令鄉郊環境的質素進一步下降。倘批准這宗申請，應附加一項條件，要求申請人採取優質美化環境措施，並在申請地點與公眾地方之間採取設計完善的措施(包括把圍欄後移的邊界設計及提供綠化緩衝區)，以紓緩有關用途所造成的破壞；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 11 段所載的評估，不支持這宗申請。有關評估撮錄如下：
- (i) 發展項目不符合「農業」地帶的規劃意向。雖然漁護署署長因申請地點已鋪築混泥土地面而對這宗申請並無強烈意見，但從二零一零年五月三日拍下的航攝照片所見，申請地點以往是一處草木茂盛的地方，該處的地面只是最近才鋪築。這種先鋪築申請地點的地面，然後才向城規會申請規劃許可的做法，不應予以容忍。此外，申請書內

未有提出有力的規劃理據，令當局偏離有關的規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；

- (ii) 申請地點位於一個很大的「農業」地帶內，除了北面的「露天貯物」地帶內有露天存放場和貨倉外，南面多是休耕農地及空置土地，一片鄉郊風貌。由此可見，此「農業」地帶富有鄉郊特色，發展項目與周圍的環境根本不相協調。從景觀角度而言，規劃署對這宗申請有所保留。批准現時這宗申請會立下不良先例，令同類用途侵佔鄉郊地區，導致景觀質素進一步下降；
- (iii) 一般的露天貯物／貨倉用途可設於劃為「露天貯物」地帶的地區內。大棠分區計劃大綱圖上有兩個地區劃為「露天貯物」地帶，可提供土地，應付露天貯物／貨倉用途的需求。申請書內未有資料說明為何有關的「露天貯物」地帶內現有貨倉的另一面沒有土地闢設擬議的附屬停車位及上落客貨處；以及
- (iv) 在有關的「農業」地帶內，過往並無擬作各種臨時露天存放場／貨倉／工場及附屬用途的同類申請獲批給規劃許可。批准這宗申請會立下不良先例，令其他同類用途擴散入此地帶內。如果這些同類申請都獲批准，累積影響所及，會令該區環境的整體質素下降。

105. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

106. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請。委員繼而審閱文件第 12.1 段所載的各項拒絕理由，並認為理由恰當。有關的理由如下：

- (a) 發展項目不符合分區計劃大綱圖上「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

是要保存在復耕和作其他農業用途方面具有良好潛力的休耕農地。申請書內沒有提出有力的規劃理據，令當局偏離有關的規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；

- (b) 申請人在申請書內未能證明發展項目不會對周邊地區的景觀造成不良影響；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入「農業」地帶內。如果這些同類申請都獲批准，累積影響所及，會令該區環境的整體質素下降。

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-TYST/520 在劃為「未決定用途」地帶的元朗白沙村第 119 約地段第 1263 號(部分)及毗連政府土地闢設臨時貨倉及露天存放展覽用品(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-TYST/520 號)

簡介和提問部分

107. 高級城市規劃師／屯門及元朗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) 闢設臨時貨倉及露天存放展覽用品，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點南鄰和附近均有易受影響的設施(住宅用途)，預料發展項目會對環境造成滋擾；

- (d) 在法定公布期內並無接獲公眾的意見，而元朗民政事務專員亦沒有接獲區內人士提出的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 11 段所載的評估，認為申請所涉的臨時用途可予容忍三年。有關評估撮錄如下：
 - (i) 有關發展與「未決定用途」地帶的規劃意向並無牴觸。設立此地帶是為應付在露天貯存一般貨倉不能存放的貨物方面的持續需求。此外，附近地區混雜貨倉、露天貯物場及汽車維修工場，有關發展與這些用途並非不相協調。由於該區並無已知的永久發展計劃，故此就這宗申請批給臨時性質的許可，不會妨礙落實該區的長遠用途；
 - (ii) 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環境的投訴。此外，大部分展覽物品將會存放在密封的貨倉構築物內。申請人建議不會在晚上十一時至翌日上午七時在申請地點進行夜間作業，也不會於星期日及公眾假期在申請地點作業，同時也不會在申請地點進行維修、拆卸、噴漆、清洗和其他工場活動。預計有關發展不會對附近地區的環境造成重大的影響。為解決環保署署長關注的問題，建議加入規劃許可附帶條件，限制作業時間及禁止工場活動，並限制使用中型和重型貨車。考慮到申請地點貼近毗鄰的住用構築物和分區計劃大綱圖上劃為「鄉村式發展」地帶和「住宅(丙類)」地帶的範圍，特別建議不得在晚上七時至翌日上午九時進行夜間作業，而非申請人所提議的晚上十一時至翌日上午七時。此項附帶條件與申請地點西北面附近一個地點的申請(編號 A/YL-TYST/409)的附帶條件相同；以及
 - (iii) 除了環保署署長外，經徵詢的政府部門並沒有提出負面意見。對於美化環境、排水和消防安全方面的技術問題，已建議加入規劃許可附帶條件解決。

108. 委員沒有就這宗申請提出問題。

商議部分

109. 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」)所提交的申請內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一四年三月四日止，並須附加下列條件：

- (a) 在規劃許可有效期內，不得於星期一至星期六的晚上七時至翌日早上九時在申請地點進行夜間作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，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，不得於申請地點進行維修、拆卸、噴漆、清潔或其他工場活動；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有《道路交通條例》所界定超過 5.5 公噸的中型或重型貨車(包括貨櫃車拖頭／拖架)進出申請地點；
- (e) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一一年九月四日或之前)，落實已獲接納的美化環境建議，而落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一一年九月四日或之前)，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；
- (g) 就上文(f)項條件而言，排水設施須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一一年十二月四日或之前)設置，而有關設施必須符合渠務署署長或城規會的要求；

- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一一年九月四日或之前)，提交滅火水源及消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (i) 就上文(h)項條件而言，滅火水源及消防裝置建議須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一一年十二月四日或之前)落實，而落實情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (j) 如在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)或(d)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (k) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(e)、(f)、(g)、(h)或(i)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (l) 在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。

110. 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，須先取得規劃許可；
- (b) 與申請地點的相關擁有人解決關於這個發展項目的任何土地問題；
- (c) 留意地政總署元朗地政專員的意見，佔用政府土地的人士仍須向元朗地政處提出申請，以便把申請地點的違例事項正規化。地政總署會以業主的身分全權酌情考慮有關申請。倘申請獲得批准，申請人必須遵守地政總署可能附加的條款和條件，包括支付地價或費用。此外，申請地點須由公庵路經一條位於政府土地及其他私人土地上的非正式鄉村路徑才能到達。元朗地政處不會維修保養該路徑，亦不保證給予通行權；

- (d) 留意運輸署署長的意見，申請人須向地政監督查核通往申請地點的道路／小路／路徑所在土地的類別，並須與有關的地政及維修保養當局釐清該道路／小路／路徑的管理及維修保養責任誰屬；
- (e) 留意路政署總工程師／新界西的意見，路政署不會負責保養任何連接申請地點和公庵路的通道；
- (f) 遵守環境保護署署長發出的最新《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，以盡量減少對環境可能造成的滋擾；
- (g) 留意漁農自然護理署署長的意見，必須遵行良好的地盤作業守則和採取所需的措施，避免對附近的河道構成干擾；
- (h) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，在申請地點的西面必須設有 U 形排水渠阻截流入及流經申請地點的徑流。擬議排水井的大小與現有地面水渠接駁的詳情必須在排水設施圖則中述明。申請人必須查核和證明現有地面水渠的水流容量不會受發展項目影響。在排水明渠改變方向的地方必須設置排水井。擬議的邊界圍欄位置和詳情必須在排水設施圖則中述明。鄰近地區的地面徑流所流經的路徑也須在排水設施圖則中述明。此外，擬在申請地點界線外或申請人管轄範圍外進行的所有排水設施工程，必須徵詢元朗地政專員和相關的地段擁有人的意見；
- (i) 留意消防處處長的意見，消防處收到正式提交的一般建築圖則及相關發牌當局轉介的申請後，便會制訂詳細的消防安全規定。有關在申請地點設置緊急車輛通道的安排須符合根據《建築物(規劃)規例》第 41D 條制訂的《消防和救援進出途徑守則》第 VI 部所訂定的標準；
- (j) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，所有違例建築工程／構築物均須移除。所有建築工程均須符合《建築物條例》的規定，申請人亦須委聘認可人士統

籌所有建築工程。此外，批給這項規劃許可，不應視作當局根據《建築物條例》認可申請地點內的違例構築物，當局日後可能會採取執行管制行動，移除所有違例建築；以及

- (k) 留意機電工程署署長的意見，申請人須向供電商索取電纜圖，找出申請地點範圍內或附近有否地下電纜（及／或架空電纜）。若申請地點位於規劃署制定的《香港規劃標準與準則》所訂輸電電壓水平在 132 千伏特或以上的高壓架空電纜的較理想工作走廊內，申請人須先諮詢供電商及與供電商作出安排。在申請地點範圍內搭建任何構築物前，申請人及／或其承建商須與供電商聯絡，以便改變地下電纜（及／或架空電纜）的走線，移離擬議構築物。此外，申請人及其承辦商在供電電纜附近進行工程時，須遵守根據《供電電纜（保護）規例》訂立的《有關在供電電纜附近工作的實務守則》。

議程項目 35

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/521 擬在劃為「未決定用途」地帶的
元朗山下村第121約地段第1660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/YL-TYST/521 號)

簡介和提問部分

111. 高級城市規劃師／屯門及元朗袁承業先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

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

- (c) 政府部門的意見——有關政府部門對這宗申請並無提出反對或負面意見；
- (d) 在法定公布期內並無接獲公眾的意見，而元朗民政事務專員亦沒有接獲區內人士提出的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 12 段所載的評估，不支持這宗申請。有關評估撮錄如下：
 - (i) 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」，因為擬建小型屋宇的覆蓋範圍完全位於山下村的「鄉村範圍」和「鄉村式發展」地帶外。雖然現有的兩幢小型屋宇(分別位於山下村第 617 號及第 618 號)建於申請地點的西鄰及東鄰，但這些小型屋宇的建築許可證分別於一九七五年及一九七八年發出，比一九九三年六月十八日首次在憲報刊登《唐人新村發展審批地區草圖編號 DPA/YL-TYST/1》的公告早得多。申請人未有提出有力的規劃理據，說明為何要讓他在「鄉村式發展」地帶範圍外興建擬議的小型屋宇。倘批准興建有關屋宇，將有違「鄉村式發展」地帶的規劃意向，即要把鄉村式發展集中在此地帶內，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；
 - (ii) 雖然有關的「鄉村式發展」地帶內的土地不足以應付小型屋宇發展的需求，但此地帶內仍有 21.22 公頃土地，足以興建約 848 幢小型屋宇。這些土地可應付尚未處理的 105 宗小型屋宇申請及日後進行的其他小型屋宇發展。申請書內沒有資料說明為何在有關的「鄉村式發展」地帶內未能找到合適的用地進行擬議的發展項目；以及
 - (iii) 在同一「未決定用途」地帶內，過往從未有小型屋宇發展獲批給規劃許可。批准這宗申請會立下不良先例，令其他同類發展擴散入「未決定用

途」地帶內，對該區提供基礎設施方面造成不良影響。

112. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

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

- (a) 擬議的發展項目不符合「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完全位於認可鄉村的「鄉村範圍」和「鄉村式發展」地帶外。村屋發展項目的地點應靠近鄉村範圍，以確保可有條理地進行發展及提供設施；
- (b) 申請書內沒有資料說明為何在劃為「鄉村式發展」地帶的地區內未能找到合適的用地興建擬議的小型屋宇；以及
- (c) 批准這宗申請會立下不良先例，令其他同類發展項目擴散入「未決定用途」地帶內。如果這類申請都獲批准，累積影響所及，會對該區提供基礎設施方面造成不良影響。

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-TYST/522 擬在劃為「住宅(乙類)1」地帶的
元朗洪水橋洪順路第 124 約地段第 2508 號餘
段(部分)及第 2509 號 A 分段(部分)
開設臨時花店(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-TYST/522 號)

簡介和提問部分

114. 高級城市規劃師／屯門及元朗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) 擬設臨時花店，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——有關政府部門對這宗申請並無提出反對或負面意見；
- (d) 在法定公布期內並無接獲公眾的意見，而元朗民政事務專員亦沒有接獲區內人士提出的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 11 段所載的評估，認為申請所涉的臨時用途可予容忍三年。有關評估撮錄如下：
 - (i) 擬設的臨時花店所在的地點佔地 202 平方米，位於公共道路旁邊，本身只是由一個貨櫃改裝而成，經營規模細小。該處周圍多是住宅，當中夾雜商店、臨時構築物、停車場、工場和貨倉，所以該花店與周圍的環境並非不相協調，而且可為區內居民提供服務，方便他們購買花朵與園藝用品。該地點西面沿洪順路和丹桂村路一帶也設有不少類似的區內店鋪和屬於服務行業的店鋪，例如酒樓餐廳、地產代理公司和售賣配件的店鋪。由於申請地點目前沒有住宅發展計劃，故此在該處開設擬議的臨時花店，為期三年，並不會妨礙落實「住宅(乙類)1」地帶的規劃意向；
 - (ii) 預料擬設的花店不會對附近地區的環境造成負面影響。相關的政府部門(包括環境保護署)沒有對這宗申請提出負面意見。對於部門關注的各項有關保護樹木、美化環境、排水和消防裝置的技術問題，可以通過加入相關的規劃許可附帶條件解決；以及

- (iii) 同一申請人先前曾提交一宗申請(編號 A/YL-TYST/435)，並獲批准，但後來申請人未有履行規劃許可附帶條件，有關許可被撤銷。申請人解釋原因，表示他與地段第 2508 號餘段的佔用人有土地糾紛，所以未能在申請地點內進行任何活動，但他們的糾紛現已解決。儘管如此，規劃署建議為這宗申請的規劃許可附帶條件設定較短的履行期限，以監察申請人履行附帶條件的進度；此外，亦建議告知申請人，倘申請人未有履行規劃許可附帶條件，以致規劃許可再被撤銷，日後他再提出申請，將不會獲從寬考慮。

115. 委員沒有就這宗申請提出問題。

商議部分

116. 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」)所提交的申請內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一四年三月四日止，並須附加下列條件：

- (a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上六時至翌日早上九時在申請地點進行夜間作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛進出申請地點；
- (c) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一一年六月四日或之前)，提交保護樹木和美化環境建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (d) 就上文(c)項條件而言，保護樹木和美化環境建議須在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一一年九月四日或之前)落實，而落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；

- (e) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一一年六月四日或之前)，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，排水設施須在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一一年九月四日或之前)設置，而有關設施必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (g) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一一年六月四日或之前)，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；
- (h) 就上文(g)項條件而言，消防裝置建議須在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一一年九月四日或之前)落實，而落實情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (i) 如在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)或(b)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (j) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(c)、(d)、(e)、(f)、(g)或(h)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (k) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復為美化市容地帶，而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

117. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 為規劃許可附帶條件設定較短的履行期限，是為監察申請人履行附帶條件的進度；
- (b) 倘申請人未有履行規劃許可附帶條件，以致規劃許可再被撤銷，日後若再提出申請，將不會獲從寬考慮；

- (c) 與申請地點的相關擁有人解決關於這個發展的任何土地問題；
- (d) 留意地政總署元朗地政專員的意見，元朗地政處曾發給修訂租約編號 M18688，容許在第 124 約地段第 2509 號 A 分段搭建一個停車間。改變申請地點的用途可能會違反該修訂租約的條款，地段業權人須向元朗地政處申請許可，以便在申請地點搭建構築物或把申請地點的違例事項正規化。地政總署會以業主的身分全權酌情考慮有關申請。倘申請獲得批准，申請人必須遵守地政總署可能附加的條款和條件，包括支付地價或費用；
- (e) 留意運輸署署長的意見，申請人須向地政監督查核通往申請地點的道路／小路／路徑所在土地的類別。並須與有關的地政及維修保養當局釐清該道路／小路／路徑的管理及維修保養責任誰屬；
- (f) 留意路政署總工程師／新界西的意見，申請人必須自行安排通道，並須採取足夠的排水措施，防止地面水從申請地點流入附近的公共道路／排水渠；
- (g) 遵守環境保護署署長發出的最新《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，以盡量減少對環境可能造成的滋擾；
- (h) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，申請地點上一株成齡血桐樹須原地保留，申請人須提供保護該樹的建議，以供覆檢。此外，亦須提交有關沿申請地點邊界栽種美化環境植物的建議，以加強綠化和屏障效果；
- (i) 留意消防處處長的意見，申請人須把載有消防裝置建議的相關平面圖提交消防處審批。申請人為擬議的構築物擬備消防裝置建議時，須參考有關規定，凡總樓面面積少於 230 平方米並設有緊急車輛通道通往構築物外 30 米範圍的開放式貯物場、開放式棚架或密封式構築物，一律須根據佔用性質，提供認可的人手操作

手提器具，而有關器具亦須在平面圖上清楚標示。有關平面圖須按比例繪畫，並訂明尺寸和佔用性質。擬議消防裝置的安裝位置亦須在平面圖上清楚標示。申請人若擬申請豁免設置某些消防裝置，必須向消防處提出理據，以供考慮；

- (j) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，這宗申請獲批給規劃許可，不應視作屋宇署不會根據《建築物條例》及相關規例對申請地點現有的違例構築物作出追究。屋宇署如發現違例情況，可根據該條例或其他成文法則採取適當的行動對付。若擬進行任何新的工程，包括搭建臨時構築物，申請人必須根據《建築物條例》正式提出申請。倘若申請地點並非毗連一條至少闊 4.5 米的指定街道，則須在提交建築圖則階段，根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條釐定發展密度。現用作辦公室及貯物用途的貨櫃算是臨時建築物，須受《建築物(規劃)規例》第 VII 部規管。申請人亦須留意《建築物(規劃)規例》第 41D 條有關所有建築物都須設有緊急車輛通道的規定；以及
- (k) 留意機電工程署署長的意見，申請人須向供電商索取電纜圖，以找出申請地點範圍內或附近有否地下電纜(及／或架空電纜)。若申請地點位於規劃署制定的《香港規劃標準與準則》所訂輸電電壓水平在 132 千伏特或以上的高壓架空電纜的較理想工作走廊內，申請人須先諮詢供電商及與供電商作出安排。在申請地點範圍內搭建任何構築物前，申請人及／或其承建商須與供電商聯絡，以便改變地下電纜(及／或架空電纜)的走線，移離擬議構築物。此外，申請人及其承辦商在供電電纜附近進行工程時，須遵守根據《供電電纜(保護)規例》訂立的《有關在供電電纜附近工作的實務守則》。

議程項目 37

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/523 擬在劃為「住宅(乙類)1」地帶的
元朗丹桂村第 124 約地段第 2661 號(部分)及
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-TYST/523 號)

簡介和提問部分

118. 高級城市規劃師／屯門及元朗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) 擬設臨時公眾私家車及輕型貨車停車場，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——有關政府部門對這宗申請並無提出反對或負面意見；
- (d) 在法定公布期內接獲七份公眾意見書，分別來自兩名元朗區議員、菁雅居業主立案法團、洪水橋民生關注組、創建香港和兩名居民。全部提意見人都反對這宗申請，主要理由是有關發展項目會造成環境滋擾、增加交通量、危及公眾安全、帶來火警風險，以及對景觀和排水造成影響。他們認為附近的住宅發展項目現已有足夠泊車位，而且在路旁違例泊車的情況亦不常見，闢設擬議的停車場只會令更多車輛使用失修的區內通道，影響行人安全，亦會產生噪音和污染空氣，影響附近居民的健康。此外，竊匪可能利用車輛的高度踏過毗鄰發展項目的圍牆，影響治安；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 11 段所載的評估，不支持這宗申請。「住宅(乙類)1」地帶的規劃意向主要是在鄉郊地區作中等密度的近郊住宅發展；服務住宅區一帶的用途，如向城市規劃委員會提出申請，或會獲得批准。雖然申請人聲稱擬設的停車場是為周圍的住宅發展項目而設，但卻沒有提供詳細資料

證明鄰近的住宅發展項目是否缺乏泊車位。該區居民指區內已有足夠泊車位，而在路旁違例泊車的情況亦不常見。因此，究竟是否有必要進行擬議的發展項目以滿足區內泊車位的需求，實在令人懷疑。這個發展項目(尤其是涉及輕型貨車)並不符合「住宅(乙類)1」地帶的規劃意向，但申請書內沒有提出充分的規劃理據，支持偏離有關的規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然。此外，申請地點位於已建成的中等密度住宅區，夾在菁雅居的住宅大廈當中，北邊和西邊都被菁雅居的圍牆包圍。由於申請地點貼近該屋苑的住宅大廈(最接近的一幢大廈緊貼圍牆，其餘的大廈則與申請地點相距約五米)，所以預計這個發展項目會對附近居民造成直接的環境滋擾。此外，申請地點遠離丹桂村路這條公共道路。由於從丹桂村路前往申請地點必須經過一段約 270 米未命名的連接路，而沿路建有若干屋宇及住宅大廈，所以這個發展項目會對沿路的居民造成環境滋擾。倘按建議讓輕型貨車停泊在申請地點，亦會引來區外的車輛駛進住宅地區，可能對環境和交通造成更大影響。因此，規劃署認為擬議在申請地點關設的公眾停車場與周圍的住宅發展項目不相協調。

119. 委員沒有就這宗申請提出問題。

商議部分

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

- (a) 擬議的發展項目不符合「住宅(乙類)1」地帶的規劃意向，有關的意向主要是在鄉郊地區作中等密度的近郊住宅發展，但申請書內並沒有提供充分的規劃理據以支持偏離這個規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；以及
- (b) 擬議的發展項目會對貼近申請地點的住宅發展項目造成環境滋擾。

[主席多謝高級城市規劃師／屯門及元朗袁承業先生出席會議，解答委員的提問。袁先生此時離席。]

議程項目 38

其他事項

121. 餘無別事，會議於下午五時結束。