

城市規劃委員會

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會
二零一一年四月一日下午二時三十分舉行的
第 438 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

陳炳煥先生

鄭恩基先生

林群聲教授

陳漢雲教授

陳仲尼先生

馬錦華先生

劉智鵬博士

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(新界東)
張少猷先生

環境保護署助理署長(環境評估)
謝展寰先生

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

鄭心怡女士

盧偉國博士

劉志宏博士

民政事務總署助理署長(2)
曾裕彤先生

列席者

規劃署助理署長／委員會
凌志德先生

總城市規劃師／城市規劃委員會(署任)
錢敏儀女士

城市規劃師／城市規劃委員會
葉愛芳女士

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三月十八日第 437 次會議記錄草擬本

[公開會議]

1. 秘書報告說，收到運輸署的代表對鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)第 437 次會議記錄草擬本第 49 段及第 51(c)段提出的修訂建議，有關的修訂建議副本已呈上會議，供委員考慮。有關段落的内容修訂如下：

第 49 段

「張少猷先生表示應加入一項指引性質的條款，訂明位於申請地點東面的通道並不是由運輸署負責管理，申請人須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。小組委員會表示同意。」

第 51(c)段

「留意申請地點東面的通道不是由運輸署署長負責管理……」

2. 委員對擬議修訂沒有意見，該會議記錄草擬本經上述修訂後獲得通過。

議程項目 2

續議事項

[公開會議]

3. 秘書報告說並無續議事項。

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、陳冠昌先生及李潔德女士此時獲邀出席會議。]

議程項目 3

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/FSS/204 擬在劃為「綠化地帶」的粉嶺和合石村
第 51 約地段第 3983 號 J 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/FSS/204 號)

簡介和提問部分

4. 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) 擬建屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)；

[馬詠璋女士此時到達參加會議。]

- (c) 政府部門的意見——運輸署署長對這宗申請有所保留，因為這類發展項目應盡量局限於「鄉村式發展」地帶內。不過，他認為，由於這宗申請只涉及興建一幢小型屋宇，所以可予容忍。其他相關的政府部門沒有對這宗申請提出反對或負面意見；
- (d) 在法定公布期內，當局接獲兩份公眾意見書。其中一份來自一名市民，表示對這宗申請「沒有意見」。另一份意見書由創建香港提交，表示反對這宗申請，理由包括擬建的小型屋宇並不符合「綠化地帶」的規劃意向，亦與該區的特色格格不入；擬

議的發展項目與該區的土地用途不相協調；該區欠缺符合可持續發展原則的鄉村藍圖，可能會令區內鄉村的居住環境質素進一步下降，以及批准這宗申請會助長小型屋宇發展項目侵佔「綠化地帶」。此外，北區民政事務專員表示，粉嶺區鄉事委員會主席、和合石村的原居民代表及居民代表對這宗申請並無意見；以及

(e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所作的評估，規劃署並不反對這宗申請。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」，因為擬建小型屋宇的覆蓋範圍全部位於和合石新村及和興村的「鄉村範圍」內，而且和合石新村的「鄉村式發展」地帶內可用作發展小型屋宇的土地亦普遍供不應求；

(ii) 雖然擬建的小型屋宇並不符合「綠化地帶」的規劃意向，但申請地點在「綠化地帶」的邊陲，接近和合石新村的「鄉村式發展」地帶的邊界，而擬建的小型屋宇與毗鄰的鄉村布局和四周的鄉郊環境亦非不相協調。申請地點現在空置，沒有任何樹木。從景觀的角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境不反對這宗申請。擬建的小型屋宇有污水處理設施，並可經現時連接銘賢路的通道到達，所以大致符合城市規劃委員會規劃指引編號 10 有關「擬在『綠化地帶』進行發展而提出的規劃申請」的規定；以及

(iii) 在申請地點附近屬同一「綠化地帶」的地方，曾有九宗發展小型屋宇的同類申請獲小組委員會批准。雖然有一份公眾意見書表示反對這宗申請，但相關的政府部門沒有對這宗申請提出反對或負面意見。

5. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

6. 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。這項許可的有效期至二零一五年四月一日止。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) 設計並設置消防通道、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。

7. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，該署的顧問工程管理部正計劃在該村進行排污工程。申請人須就擬議發展項目的污水處理／排放設施及設置化糞池的事宜，徵詢環境保護署的意見；
- (b) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，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。此外，申請地點位於抽洪集水區內；
- (c) 留意消防處處長的意見，消防處收到地政總署轉交的正式申請後，便會制訂詳細的消防安全規定；以及
- (d) 留意這項規劃許可只批給這宗申請所涉的發展項目。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 4

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-KTN/144 在劃為「農業」地帶的上水古洞北
第 95 約地段第 1049 號、第 1050 號
及毗連政府土地
闢設臨時豆品加工工場、零售及露天茶座
(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-KTN/144 號)

簡介和提問部分

8. 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) 闢設臨時豆品加工工場、零售及露天茶座，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，因為申請地點附近有易受影響用途，預計會對環境造成滋擾。根據環保署署長的資料，該署自二零零八年以來並無接獲涉及申請地點的任何關於環境的投訴。其他政府部門並沒有就這宗申請提出反對或負面意見；
- (d) 當局在法定公布期內接獲八份意見書，其中一份由一名市民提交，表示支持這宗申請，因為能夠方便村民。其餘七份意見書由一名北區區議員及六名河上鄉村民提交，表示反對這宗申請，主要理由包括河上鄉路及排峰路本來已是車多路窄，根本無法再

承受額外的交通量，特別是周末及公眾假期，有大量旅遊巴士往來，更是不勝負荷；申請地點的泊車位不足，而擬議的泊車區是荒廢的校舍，該處應作教育用途；申請的用途會吸引大量訪客，對村民造成滋擾，影響治安及鄉村環境，而車輛增加將會危害行人安全；申請的用途會影響公共衛生，擬設的露天茶座應先向食物環境衛生署申請牌照；鄉公所並沒有就申請諮詢村民和徵得他們的同意；以及申請人沒有就這宗申請進行噪音、空氣、污水、視覺及交通影響的評估。此外，北區民政事務專員表示，河上鄉一名村代表支持這宗申請，而河上鄉另一名村代表及上水區鄉事委員會主席則對這宗申請沒有意見，另有一名北區區議員則表示反對；以及

(e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 11 段所作的評估，不反對這宗申請。有關評估概述如下：

(i) 在古洞北中期發展審批地區圖於一九九零年八月十七日刊憲前，申請地點的大部分地方（約 57.8%）已用作豆品製造工場。現時這宗申請擬重建其中一個現有工場，翻新現有豆品加工工場內其他臨時構築物，以及擴大工場面積，以闢設零售、露天茶座和其他附屬設施；

(ii) 申請地點周圍主要是休耕農地、臨時構築物、露天貯物場、荒地及村落，申請的用途與這些用途並非不相協調。小組委員會曾批准先前兩宗要求擴建現有豆品加工工場的申請（A/NE-KTN/68 及 123），但有附帶條件。這次申請增設的零售設施及露天茶座不會對交通、排水及消防安全造成很大的負面影響。有關的政府部門（包括運輸署署長、渠務署署長及消防處處長）並沒有就這宗申請提出反對或負面意見；

(iii) 運輸署署長雖不反對這宗申請，但關注通往申請地點的郊區通道狹窄而且不合標準，所以建議加入規劃許可附帶條件，禁止中型或

重型貨車(包括貨櫃車)進出申請地點。對於環保署署長關注有關用途可能會對附近居民造成環境方面的影響，已建議加入一項規劃許可附帶條件，限制營業時間，並提議申請人遵從《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》內所載的紓減環境影響措施，以盡量減低對附近環境可能造成的影響；

- (iv) 關於先前的申請(編號 A/NE-KTN/123)，雖然申請人沒有履行有關設置消防裝置及滅火水源的規劃許可附帶條件，以致規劃許可被撤銷，但這次申請人卻提交了初步消防裝置建議，以支持申請。倘這宗申請獲小組委員會批准，建議縮短履行規劃許可附帶條件的期限，以監察申請人履行規劃許可附帶條件的進度；以及
- (v) 雖然有公眾意見以交通、環境、行人安全、治安及衛生問題為理由而反對這宗申請，但大部分有關的政府部門並無就這宗申請提出負面意見。此外，規劃署亦已建議加入合適的規劃許可附帶條件，以監察申請用途的運作情況，並會建議申請人與區內村民聯絡，處理他們關注的問題。

9. 一名委員提到運輸署署長的意見，指通往申請地點的郊區通道狹窄，而且不是由運輸署負責管理。他詢問是否有更多有關該郊區通道的土地類別及維修保養的資料。丁雪儀女士答稱沒有該郊區通道的資料，但會提議申請人向地政監督查核該通道所在的土地類別，並與有關的地政和維修保養當局釐清該通道的管理及維修保養規定。

商議部分

10. 張少猷先生表示，河上鄉排峰路和通往申請地點的不知名鄉村通道並非由運輸署負責管理。由於該鄉村通道的部分路段較為狹窄，他贊成加入規劃許可附帶條件，禁止中型或重型貨車進出申請地點。他表示除中型或重型貨車外，應同時禁止

長度超過 10 米的巴士進出申請地點，以釋除區內村民的疑慮。張少猷先生回應一名委員的詢問時表示，有 50 個座位的巴士（一般的長度超過 10 米）與中型/重型貨車的長度相若，而小巴/中型旅遊巴士則較短。考慮到該鄉村通道不合標準，委員同意除禁止超過 5.5 公噸的中型及重型貨車進出申請地點外，應同時禁止長度超過 10 米的巴士進出申請地點。

11. 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。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一四年四月一日止，並須附加下列條件：

- (a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上八時至翌日早上八時在申請地點進行夜間作業；
- (b) 在規劃許可有效期內，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）及長度超過 10 米的巴士進出申請地點；
- (c) 在批給規劃許可之日起計的三個月內（即在二零一一年七月一日或之前），提交排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (d) 就上文(c)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計的六個月內（即在二零一一年十月一日或之前），落實排水建議，而落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (e) 在批給規劃許可之日起計的三個月內（即在二零一一年七月一日或之前），提交滅火水源和消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (f) 就上文(e)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計的六個月內（即在二零一一年十月一日或之前），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；

- (g) 在批給規劃許可之日起計的三個月內(即在二零一一年七月一日或之前)，提交保護和護理樹木建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (h) 就上文(g)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計的六個月內(即在二零一一年十月一日或之前)，落實保護和護理樹木建議，而落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (i) 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)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；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(c)、(d)、(e)、(f)、(g)及(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。

12. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 申請地點開始作有關發展前，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，是爲了密切監察有關情況及申請人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未必會獲小組委員會從寬考慮；
- (c) 須就擬增設的用途和構築物向地政總署北區地政專員重新申請短期豁免書；
- (d) 留意運輸署署長的意見，通往申請地點的郊區通道須經過一條不知名的鄉村路徑和河上鄉排峰路。該不知名的鄉村路徑和河上鄉排峰路並非由運輸署負責管理。因此，申請人須向地政監督查核該條通往申請地點的通道所在土地的類別，並須與有關的地政及維修保養當局釐清該通道的管理及維修保養規定；

- (e) 留意漁農自然護理署署長的意見，申請地點東面邊界接近一條與雙魚河相連的水道。申請人須採取預防措施，避免污染周圍環境，特別是地面徑流／排水所造成的污染；
- (f) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，申請地點所在的地區並沒有公共排污駁引設施。申請人應就所申請的發展項目的污水處理及排放設施徵詢環境保護署的意見；
- (g) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，申請地點位於水務署的抽洪集水區內，而申請地點附近的水管未能用以裝設標準的柱形消防栓；
- (h) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界的意見，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。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。申請人亦須留意《建築物(規劃)規例》第 41D 條有關須為發展項目設置緊急車輛通道的規定；
- (i) 留意消防處處長的意見，有關設置緊急車輛通道的安排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 部所訂定的標準。消防處收到正式提交的一般建築圖則後，便會制訂詳細的消防安全規定；
- (j) 留意食物環境衛生署署長的意見，根據現行發牌制度，申請食物業牌照，在私人樓宇的處所內經營食物業(包括食物製造廠及食肆)，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。食物環境衛生署收到食物業牌照的申請後，會徵詢相關政府部門的意見，例如屋宇署、地政總

署、消防處、規劃署等。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，以及該署所訂的現行規定或條件，或建築事務監督、消防處處長、地政總署署長、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；

- (k) 遵從環保署署長發出的最新《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》建議的紓減環境影響措施，以盡量減低對附近環境可能造成的影響；以及
- (1) 須與區內居民聯絡，以釋除他們對申請用途的疑慮。

議程項目 5

第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-KTS/306 擬在劃為「政府、機構或社區」地帶的上水古洞南坑頭第 92 約地段第 1145 號餘段興建三幢屋宇
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-KTS/306 號)

13. 小組委員會備悉，申請人於二零一一年三月二十四日要求小組委員會延期一個月考慮這宗申請，讓申請人有時間回應各有關政府部門就這宗申請所提出的意見／關注事宜。

14. 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，以待申請人提交補充資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的補充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 6

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-TKL/345 在劃為「露天貯物」地帶及「農業」地帶的
坪輦第 77 約地段第 783 號及第 784 號
關設臨時傢具維修工場及有蓋和露天存放
五金金屬鋼鐵材料、機器配件、電子零件機器
和工具連附屬辦公室、電力變壓站及洗手間
(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-TKL/345 號)

簡介和提問部分

15. 委員備悉文件第 12 頁的替代頁已在開會前送交委員參閱。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以下事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 關設臨時傢具維修工場及有蓋和露天存放五金金屬鋼鐵材料、機器配件、電子零件機器和工具連附屬辦公室、電力變壓站及洗手間，為期三年；

[陳仲尼先生此時到達參加會議。]

- (c) 政府部門的意見——有關的政府部門對這宗申請並無提出反對或負面意見。據環境保護署署長(下稱「環保署署長」)表示，二零零八年，申請地點曾涉及一宗噪音投訴。投訴人投訴坪輦一名廢物回收商的機器發出噪音，環保署署長即時進行了實地視察，發現該地點存放了電子廢物。該署把視察結果告知投訴人，後來投訴人再沒有發現申請地點進行進一步作業，因此建議結束該宗投訴個案；
- (d) 當局在法定公布期內收到一份公眾意見書，表示「沒有意見」。此外，北區民政事務專員表示，打

鼓嶺區鄉事委員會副主席反對這宗申請，理由是發展項目可能會導致危險車輛駛入該區；以及

- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 12 段所作的評估，規劃署並不反對這宗申請。有關評估撮錄如下：
- (i) 申請地點所在的地區大部分劃為「露天貯物」地帶(約 83.2%)，小部分劃為「農業」地帶(約 16.8%)。申請的用途是「露天貯物」地帶經常准許的用途，而周邊地區則主要用作露天貯物場、貨倉和修車工場，所以申請的用途與這些用途並非不相協調。有關的政府部門對這宗申請沒有提出反對或負面意見；
 - (ii) 這宗申請大致符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E 有關「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」的規定，因為申請地點所在的地區大部分劃為「露天貯物」地帶(即第 1 區)，而且申請地點先前曾獲批給規劃許可，可作同類的露天貯物／工場用途，此外，申請人亦已履行先前申請的規劃許可附帶條件；
 - (iii) 雖然發展項目不符合「農業」地帶的規劃意向，但申請地點只有小部分(約 16.8%)位於「農業」地帶內，而漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)對這宗申請也無意見，因為申請地點已鋪築硬地面作露天貯物用途。雖然申請地點位於坪輦／打鼓嶺新發展區，但申請地點的未來用途仍有待新界東北新發展區研究進行檢討。因此，批給這宗申請為期三年的臨時規劃許可，應不會妨礙落實坪輦／打鼓嶺新發展區未來發展的長遠規劃意向；
 - (iv) 申請地點曾涉及先前六宗獲小組委員會批准的同類露天貯物／工場用途申請，而該區的

規劃情況一直沒有重大改變。批准現時這宗申請，與小組委員會先前所作的決定一致；

- (v) 由於申請地點附近有零星的住用構築物，加上環保署署長先前曾接獲一宗噪音投訴，因此建議加入規劃許可附帶條件，限制作業時間，並告知申請人須採取《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》所載的紓減環境影響措施；以及
- (vi) 雖然區內人士提出反對意見，但有關的政府部門(包括運輸署署長)並不反對這宗申請。

16. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

17. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交的申請內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一四年四月一日止，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，不得於下午六時至翌日上午九時在申請地點進行作業；
- (b) 在規劃許可有效期內，不得於星期六、星期日及公眾假期在申請地點進行作業；
- (c) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一一年十月一日或之前)，提交排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (d) 就上文(c)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一二年一月一日或之前)，落實排水建議，而落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；

- (e) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一一年十月一日或之前)，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；
- (f) 就上文(e)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一二年一月一日或之前)，落實保護樹木及美化環境建議，而落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一一年十月一日或之前)，提交滅火水源和消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (h) 就上文(g)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一二年一月一日或之前)，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(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。

18. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 在發展項目展開前，必須先取得規劃許可；
- (b) 這項規劃許可乃批給申請的用途／發展項目，並不表示當局會容忍現於申請地點內但非這宗申請所涵蓋的其他用途／發展項目。申請人須立即採取行動，中止這些未獲規劃許可的用途／發展項目；
- (c) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，申請地點位於抽洪集水區內。在申請地點南部現有一條直徑為 80 毫米的水管，在該水管中線起計的 1.5 米範

圍內，不論是爲了作何種用途(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。水務署署長屬下人員或其授權的承辦商應可隨時自由進入上述範圍，進行水管建造、檢查、運作及維修保養工程。申請人倘要求把水管改道，須自行承擔改道工程的費用；

- (d) 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》所載的紓減環境影響措施，以盡量減低對環境可能造成的滋擾；
- (e) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，這宗申請須受《建築物條例》第 24 條的管制行動規管。根據《建築物條例》的規定，若擬進行建築工程，須由認可人士正式提出申請。倘申請地點並非毗連一條至少闊 4.5 米的街道，須在提交建築圖則階段，根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條，釐定有關地點的發展密度。改作辦公室、變壓房和廁所等用途的貨櫃均屬臨時建築物，須受《建築物(規劃)規例》第 VII 部規管；
- (f) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，申請地點邊界有一些地方並無種植樹木。申請人應研究能否在申請地點種植新樹；
- (g) 留意消防處處長的意見，倘沒有建築圖則經屋宇署的中央處理建築圖則系統送交消防處，而在申請地點內搭建有蓋構築物(例如貨櫃改裝的辦公室、臨時貨倉和用作工場的臨時屋棚)，申請人便須向消防處提交載有擬議消防裝置的相關平面圖，以待審批，並須根據核准的建議安裝消防裝置。在擬備平面圖時，須按比例繪製，並訂明尺寸和佔用性質。此外，亦須在平面圖上清楚標示擬議消防裝置的安裝位置及緊急車輛通道。消防處在收到正式提交的一般建築圖則後，便會制訂詳細的消防安全規定；以及

- (h) 留意運輸署署長的意見，現有一條車輛通道通往申請地點，而該車輛通道並非由運輸署管理，申請人應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的規定。

議程項目 7

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/ST/740 擬在劃為「工業」地帶的沙田火炭
坳背灣街 2 至 12 號威力工業中心 2 樓 X 室
關設辦公室
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/ST/740 號)

簡介和提問部分

19. 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) 擬關設的辦公室；
- (c) 政府部門的意見——有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，當局接獲一份由協興工業中心的業主立案法團提交的公眾意見書，表示倘威力工業中心的業主沒有提出反對，而擬關設的辦公室又不會對其他建築物造成不良影響，則由小組委員會決定是否批給許可；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所作的評估，規劃署不反對批給這宗申請為期三年的臨時規劃許可。有關評估撮錄如下：

- (i) 這宗申請擬把現有一幢樓宇的二樓部分地方改作辦公室用途。這項擬議用途與有關的工業大廈及附近發展項目中的工業及與工業相關的用途並非不相協調；
- (ii) 擬闢設的辦公室大致符合城市規劃委員會規劃指引編號 25D 有關「在『工業』地帶內進行的用途／發展」的規定，而經諮詢的有關政府部門對這宗申請沒有反對或負面意見；
- (iii) 鑑於有關處所沒有緩衝設施，而且設置其他入氣口亦受到限制，環保署署長擔心在各類工業活動／作業進行期間排放的空氣污染物，可能會對毗鄰擬闢設的辦公室造成問題。不過，如果申請人能提交空氣質素評估報告，證明有關處所的空氣質素可以接受，他會支持這宗申請。他認為可加入適當的規劃許可附帶條件，以符合有關規定；以及
- (iv) 建議批給為期三年的臨時許可，是為免妨礙落實有關處所擬作工業用途的長遠規劃意向，並可讓小組委員會監察區內工業樓面空間的供求情況。

20. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

21. 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，至二零一四年四月一日止，並須附加下列條件：

- (a) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一一年十月一日或之前)，提交消防安全措施的建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；

- (b) 在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一二年一月一日或之前)，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；
- (c) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一一年十月一日或之前)，提交空氣質素評估報告，並落實該報告所建議的適當紓緩措施，而有關報告和落實情況必須符合環境保護署署長或城規會的要求；以及
- (d) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)或(c)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。

22. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 批給為期三年的臨時許可，是為了解小組委員會監察申請人履行規劃許可附帶條件的情況及區內工業樓面空間的供求情況，確保不會妨礙落實有關處所擬作工業用途的長遠規劃意向；
- (b) 留意消防處處長的意見，擬關設的辦公室不應吸引大量的人流。消防處在收到正式提交的一般建築圖則後，便會制訂詳細的消防安全規定；
- (c) 留意地政總署沙田地政專員的意見，有關處所的業主須向地政總署申請豁免書，以便落實核准的建議。地政總署收到申請後，會以業主的身分全權酌情考慮有關申請。有關申請如獲批准，申請人須遵守地政總署或會附加的條款和條件，其中包括繳付豁免書費用和行政費用；以及
- (d) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界東(1)及牌照小組的意見，擬議的用途必須符合《建築物條例》的規定。例如有關的辦公室與毗連的工場之間須以耐火時效不少於兩小時的分隔牆、樓層和大堂隔開。申請人必須參閱《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，了解須依照的步驟，以履行有關設置消防裝置的規劃許可附帶條件。

議程項目 8

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-LT/413 擬在劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的大埔林村田寮下村第 19 約地段第 1598 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/413 號)

簡介和提問部分

23. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區李潔德女士簡介這宗申請，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，理由是申請地點的復耕潛力高；

[陳漢雲教授此時暫時離席。]

- (d) 在法定公布期內，當局接獲兩份反對這宗申請的公眾意見書。香港觀鳥學會反對這宗申請，理由是發展項目並不符合「農業」地帶的規劃意向，倘獲得批准，會為日後農地的發展立下不良先例。此外，擬議發展項目會影響附近河溪的水質。創建香港反對這宗申請的理由是有關的「農業」地帶欠缺符合可持續發展原則的鄉村發展藍圖，倘批准在該地帶進行發展，會破壞附近地區的環境；以及

(e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所作的評估，規劃署並不支持這宗申請。有關的評估撮錄如下：

- (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」，因為在上田寮下、下田寮下及高田礪的「鄉村式發展」地帶內，可用作發展小型屋宇的土地並非供不應求；
- (ii) 申請地點大部分的地方(約 74.5%)位於「農業」地帶內，擬議發展項目並不符合該地帶的規劃意向。從農業角度而言，漁護署署長不支持申請，理由是申請地點的復耕潛力高；以及
- (iii) 在上田寮下、下田寮下及高田礪的「鄉村式發展」地帶內，仍有多餘土地供發展小型屋宇，擬議小型屋宇應先在「鄉村式發展」地帶內發展，才能確保發展模式更具條理，以及在土地運用及提供基礎設施和服務方面，更具經濟效益。申請人未能在所提交的資料中證明為何在有關的「鄉村式發展」地帶內無法找到合適的用地興建擬議小型屋宇。

24. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

25. 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) 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」，因為在上田寮下、下田寮下及高田礪的「鄉村式發展」地帶內，可用作發展小型屋宇的土地並非供不應求；

- (b) 擬議小型屋宇應在「鄉村式發展」地帶內發展，以確保發展模式更具條理，以及在土地運用及提供基礎設施和服務方面，更具經濟效益；以及
- (c) 擬議發展項目不符合「農業」地帶的規劃意向，此地帶的規劃意向，主要是保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途。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。申請人所提交的資料中並沒有充分的規劃理據，以支持偏離這個規劃意向。

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-LT/414 擬在劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的大埔林村社山村第 19 約地段第 872 號 C 分段餘段興建屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-LT/414 號)

簡介和提問部分

26. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區李潔德女士簡介這宗申請，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；

- (d) 在法定公布期內，當局接獲兩份公眾意見書，表示反對這宗申請。香港觀鳥會反對這宗申請，理由是有關的「農業」地帶有高的潛力作農業用途，若准許在此地帶進行發展，會立下不良先例，導致日後該區有更多發展項目。另一份意見書由區內一群村民遞交，以風水和環境理由反對這宗申請；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所作的評估，規劃署並不反對這宗申請。有關的評估撮錄如下：
- (i) 擬建的小型屋宇大致符合「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」，因為擬建小型屋宇超過 50% 的覆蓋範圍(約 62.5%)位於社山村的「鄉村式發展」地帶內，而且社山村的「鄉村式發展」地帶內可用作發展小型屋宇的土地普遍供不應求；
- (ii) 申請地點位於集水區內。根據渠務署總工程師／工程管理表示，如果申請人可以把擬建小型屋宇的平整水平升高約 0.6 米，便可直接把擬建小型屋宇的排污設施接駁至已計劃鋪設的公共污水系統。就此，申請人已遞交進一步資料，確定他會把擬建小型屋宇的平整水平升高 0.6 米，以便排污設施可接駁至日後的公共污水渠。由於擬建的小型屋宇的排污設施將可接駁至日後的公共污水渠，所以環境保護署及水務署均不反對這宗申請；
- (iii) 擬建的小型屋宇發展項目與周圍的鄉郊環境並非不相協調，預計不會對景觀資源造成很大的不良影響。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境不反對這宗申請；以及
- (iv) 雖然有公眾意見以環境和風水理由反對這宗申請，但有關的政府部門對這宗申請沒有提出反對或負面意見。此外，在審議規劃申請時，風水問題並非重要的考慮因素。

27. 委員沒有就這宗申請提出問題。

商議部分

28. 張少猷先生表示在申請地點附近現有的鄉村通道並非由運輸署負責管理，因此載於文件第 11 頁的擬議指引性質的條款 (h) 項應予以修訂。委員備悉此點，並表示同意。

[陳漢雲教授此時返回會議席上。]

29. 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」)所提交的申請內容，批准這宗申請。這項許可的有效期至二零一五年四月一日止。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；
- (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；
- (d) 把污水排放系統接駁至已計劃鋪設的公共污水系統，而有關情況必須符合水務署署長或城規會的要求；以及
- (e) 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。

30. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 擬建小型屋宇的實際建造工程須在公共污水收集網絡建成後，才可展開；

- (b) 擬建的小型屋宇應預留足夠空間，接駁公共污水收集網絡；
- (c) 申請人在簽立小型屋宇批地文件前，須就所有受影響的地段向土地註冊處登記相關的地役權批約，該份批約須夾附圖則，顯示在有關地段建造、運作和保養的污水管和接駁點；
- (d) 申請人須自費把擬建的小型屋宇的污水渠妥為接駁至公共污水收集系統；
- (e) 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雨水渠系統及公共污水收集系統可供接駁。關於公共雨水渠系統，申請人須於擬議發展項目設置適當的雨水渠設施，而有關設施必須符合渠務署的要求。關於公共污水收集系統，申請人須就擬議發展項目的污水處理及排放設施的要求，徵詢環境保護署署長的意見；亦須就污水駁引設施，徵詢渠務署總工程師／工程管理的意見；
- (f) 留意渠務署總工程師／工程管理的意見，申請人須留意排污計劃的工程最新情況，該署亦會不時通知村代表有關情況；
- (g) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見：
 - (i) 倘若在公共污水渠鋪設之前，可以暫時使用化糞池及滲水井系統處理污水，申請人必須留意，任何獲准裝設的化糞池及滲水井系統，其設計和維修保養必須遵照環境保護署發出的《專業人士環保事務諮詢委員會專業守則編號 5/93》。設置化糞池及滲水井系統的位置須距離水道至少 30 米，並須加以適當維修保養，以及定期清理污泥。所產生的污泥必須全部運走，並在集水區以外的地方處置；
 - (ii) 為向擬議發展項目供水，申請人或須把內部供水系統伸延，以接駁最接近的合適政府總

水管。申請人亦須解決與供水相關的任何土地問題(例如私人地段問題)，並須負責私人地段內的內部供水系統的建造、運作及維修保養，而有關情況必須符合水務署所訂標準；以及

- (iii) 申請地點位於大埔頭濾水廠及大埔濾水廠這類有潛在危險設施的諮詢區內。
- (h) 留意運輸署署長的意見，在申請地點附近現有的鄉村通道並非由運輸署負責管理。申請人應向地政監督查核該鄉村通道所在土地的類別，並與有關的地政和維修保養當局釐清該通道的管理和維修保養責任誰屬；
- (i) 留意消防處處長的意見，該處在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；
- (j) 留意土木工程拓展署土力工程處處長的意見，申請人須向地政總署大埔地政專員提交必需的資料，以便當局核實申請地點是否符合《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》第 APP-56 號所訂定的地盤平整工程豁免準則。倘不獲豁免，申請人須根據《建築物條例》的規定，向屋宇署提交圖則；以及
- (k) 留意機電工程署署長的意見，申請人須向供電商索取電纜圖則，以找出申請地點內或附近一帶是否設有地底電纜(及／或架空電纜)。倘若申請地點內或附近一帶設有地底電纜(及／或架空電纜)，申請人須與供電商聯絡，如有需要，須在申請地點範圍內搭建任何構築物前，要求供電商改變地下電纜(及／或架空電纜)的走線，移離擬建的構築物。申請人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 10

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TP/485 擬在劃為「綠化地帶」的大埔半山洲
第 21 約地段第 482 號 N 分段(部分)
關設公用事業設施裝置(組合式變電站)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/TP/485 號)

簡介和提問部分

31. 委員備悉文件第 7 至 9 頁的替代頁已呈上會議。高級城市規劃師／沙田、大埔及北區李潔德女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬設的公用事業設施裝置(組合式變電站)；
- (c) 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，當局接獲一份公眾意見書。創建香港反對這宗申請，理由是有關土地劃為「綠化地帶」，而且沒有資料提及擬設的公用事業設施裝置在建造期間及建成後，如何保護和護理樹木，以及會否植樹以作補償。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；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所作的評估，規劃署並不反對這宗申請。有關的評估撮錄如下：
 - (i) 擬設的公用事業設施裝置屬小型變電站，是供電予附近小型屋宇的必要設施。就電力安全及可靠程度而言，機電工程署署長不反對這宗申請；以及

- (ii) 擬議發展項目的規模細小，與周圍的景觀和鄉郊環境並非不相協調。對於公眾意見書提及的保護樹木事宜，申請地點現時沒有樹木。此外，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境認為申請人提交的美化環境建議可以接受。漁農自然護理署署長從自然保育的角度而言，對這宗申請沒有意見。

32. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

33. 張少猷先生建議，倘小組委員會決定批准這宗申請，應加入一項指引性質的條款，訂明申請地點附近的通道並非由運輸署管理，申請人須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。委員同意。

34. 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四月一日止。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) 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；以及
- (b) 設置消防裝置和滅火水源，而有關設施必須符合消防處處長或城規會的要求。

35. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 留意消防處處長的意見，有關緊急車輛通道的安排須符合屋宇署的《消防和救援進出途徑守則》第 VI 部的規定。消防處在收到申請人正式提交的一般建築圖則後，便會制訂詳細的消防安全規定；
- (b) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，在施工期間，申請人須避免破壞現有樹木；

- (c) 留意衛生署署長的意見，據世界衛生組織表示，倘遵守國際非電離輻射防護委員會(下稱「防護委員會」)所發出的相關指引，工人和公眾接觸到諸如電力設施所產生的極低頻電磁場，其健康應不會受到嚴重影響。世界衛生組織亦鼓勵各地在規劃新的電力設施時，應與相關人士妥善和坦誠溝通，而在新設施施工期間，亦應探討有何低成本的方法，減少受到輻射的影響；
- (d) 組合式變電站啓用後，申請人須進行實地量度，以確定有關情況符合防護委員會的指引，並將報告提交予機電工程署署長審閱；
- (e) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，根據《建築物(規劃)規例》第 41D 條，申請地點須設有緊急車輛通道。倘若申請地點並非毗連一條至少闊 4.5 米的街道，根據《建築物(規劃)規例》第 19(3) 條，須在提交建築圖則階段，由建築事務監督釐定發展密度。若擬進行任何新的建築工程，申請人必須根據《建築物條例》正式提出申請；
- (f) 留意運輸署署長的意見，申請地點附近的通道並非由運輸署負責管理。申請人應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；
- (g) 留意路政署總工程師／新界東的意見，申請地點附近的通道並非由路政署負責維修保養；
- (h) 留意地政總署大埔地政專員的意見，地段擁有人須向大埔地政處申請短期豁免書，以便取得所需的許可，興建有關的組合式變電站，但該處不保證最終會批准申請。地政總署會以業主身分全權酌情考慮申請，倘批准申請，可能會附加條款和條件，包括支付地價或費用。政府不保證會有通道通往申請地點，申請人須自行作出通道安排；以及
- (i) 留意機電工程署署長的意見，申請人及／或其承辦商在申請地點內搭建任何構築物前，必須與供電商

聯絡，倘有需要，則應要求供電商改變地下電纜（及／或架空電纜）的路線，移離擬議構築物附近。申請人及其承辦商在供電電纜附近進行工程時，必須遵守根據《供電電纜（保護）規例》所制定的《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／沙田、大埔及北區丁雪儀女士、陳冠昌先生和李潔德女士出席會議，解答委員的提問。丁女士、陳先生和李女士此時離席。]

[高級城市規劃師／屯門及元朗劉長正先生、林秀霞女士、簡國治先生和袁承業先生此時獲邀出席會議。]

屯門及元朗

議程項目 11

第 12A 條申請

[公開會議]

Y/YL/5

申請修訂《元朗分區計劃大綱核准圖編號 S/YL/18》，把元朗馬田壘第 120 約地段第 1818 號餘段、第 1846 號餘段、第 1850 號(部分)、第 1851 號、第 1852 號餘段、第 1853 號餘段、第 1855 號餘段、第 1857 號餘段及第 1858 號餘段(部分)及毗連政府土地由「政府、機構或社區(1)」地帶改劃為「住宅(丙類)」地帶
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 Y/YL/5 號)

36. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一一年三月二日要求小組委員會延期兩個月考慮這宗申請，讓申請人有更多時間回應政府部門就這宗申請所提出的意見。

37. 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，以待申請人提交補充資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的補充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 12

第 12A 條申請

[公開會議]

Y/YL-LFS/1 申請修訂《流浮山及尖鼻咀分區計劃大綱核准圖編號S/YL-LFS/7》，把元朗流浮山第129約地段第1965號(部分)、第1966號A分段(部分)、第1966號餘段、第1968號(部分)、第1969號、第1970號、第1973號(部分)、第1974號(部分)、第1975號餘段(部分)、第1976號B分段(部分)、第1976號餘段(部分)、第1977號B分段(部分)及第1977號餘段(部分)及毗連政府土地由「康樂」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 Y/YL-LFS/1 號)

38. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一一年三月十八日要求小組委員會延期一個月考慮這宗申請，讓申請人有更多時間回應有關政府部門和公眾對這宗申請的意見。

39. 秘書告知委員，當局在二零一一年三月三十日收到各界關注骨灰龕法案大聯盟的電子郵件，該郵件的文本已在會議呈上，以供委員參閱。秘書表示各界關注骨灰龕法案大聯盟反對申請人有關延期考慮這宗申請的要求，因為在有關地點的骨灰龕是違法的。雖然規劃事務監督已採取執行管制行動，要求申請人在二零一一年一月前中止該違法的骨灰龕，但該骨灰龕仍在經營。

40. 秘書請委員考慮這項延期要求時，留意城市規劃委員會規劃指引編號 33 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」所載的準則，特別是關於延期要求會否影響所涉各方的利益的準則。委員知道規劃署已經發出強制執行通知書，要求有關土地業權人中止在有關地點的違例發展，而規劃事務監督亦正考慮採取進一步的執行管制行動或提出檢控。秘書表示，根據《城市規劃條例》，城規會／小組委員會考慮規劃申請，以及規劃事務監督執行規劃管制行動，屬於兩種法定程序。在審議這項延期要求時，小組委員會宜考慮這項要求是否符合城市規劃委員會規劃指引編號 33 中相關的規劃準則。委員同意要求延期的理據符合該指引所定的準則。

41. 經進一步商議後，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，以待申請人提交補充資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的補充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。

[陳炳煥先生此時離席。]

議程項目 13

第 16 條申請

[公開會議]

A/TM/413

擬在劃為「工業」地帶的
屯門屯門市地段第 155 號建豐街 4 號
闢設辦公室、食肆和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/413 號)

42. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一一年三月十八日要求小組委員會延期一個月考慮這宗申請，讓申請人有更多時間回應政府部門就這宗申請所提出的關注事項，以及提交進一步的資料支持這宗申請。

43. 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，以待申請人提交補充資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的補充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 14

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TM/414 在劃為「工業」地帶的屯門石排頭路 7 號
德雅工業中心 C 座 S1-B 地下經營商店及
服務行業(理髮店)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/TM/414 號)

簡介和提問部分

44. 高級城市規劃師／屯門及元朗劉長正先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議商店及服務行業(理髮店)；
- (c) 小組委員會／城市規劃委員會經覆核後拒絕了兩宗在有關樓宇地下進行臨時商店及服務行業用途的同類申請(申請編號 A/TM/94 及 A/TM/379)。作超級市場用途的申請(編號 A/TM/94)被拒絕，是因為在工業樓宇經營超級市場會吸引大量非定期光顧的顧客，而且會產生消防安全問題。此外，由於有關樓宇並沒有設置超級市場專用的上落貨空間，經營者可能會在街道上落貨，對該處的車流造成負面影響。作零售店用途的申請(編號 A/TM/379)被拒

絕，是基於消防安全理由，因為有關樓宇沒有提供與工業部分完全分隔的逃生通道；

- (d) 政府部門的意見——從消防安全的角度而言，消防處處長不支持這宗申請，因為申請處所沒有與工業部分完全分隔的逃生通道；
- (e) 在法定公布期內，當局接獲由一名人士提出的公眾意見，表示支持這宗申請；以及
- (f) 規劃署的意見——規劃署基於文件第 11 段所述的評估，不支持這宗申請。「工業」地帶的規劃意向，主要是預留土地作一般工業用途。然而，當局會根據城市規劃委員會規劃指引編號 25D 有關「在『工業』地帶內進行的用途／發展」的規定按個別情況考慮在工業樓宇進行商業用途的申請。雖然所申請的商店及服務行業(理髮店)的規模細小，但申請處所位於工業樓宇地下內部，並非面向公共街道，只可由公共街道經樓宇內的走廊到達。在這情況下，消防處處長不支持這宗申請，理由是申請處所沒有與工業部分完全分隔的逃生通道。申請不符合城規會規劃指引編號 25D 的規定，因為申請人沒有提供證明可妥善解決消防安全的問題。

45. 委員沒有對申請提出問題。

商議部分

46. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- 擬議發展項目不符合城市規劃委員會規劃指引編號 25D 有關「在『工業』地帶內進行的用途／發展」的規定，因為申請處所沒有與工業部分完全分隔的逃生通道，而且申請人也沒有提供證明可妥善解決擬議用途可能構成火警危險的問題。

[鄭恩基先生此時暫時離席。]

議程項目 15

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-PS/343 在劃為「綠化地帶」的元朗第 124 約地段
第 1520 號(部分)、第 1522 號(部分)及
毗連政府土地
臨時露天存放回收物料(五金、塑料和紙類)及
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-PS/343 號)

簡介和提問部分

47. 高級城市規劃師／屯門及元朗林秀霞女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 臨時露天存放回收物料(五金、塑料和紙類)及闢設附屬工場，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，因為申請地點附近一帶有易受影響用途，預計發展項目會對環境造成滋擾。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境反對這宗申請，因為發展項目與已規劃的園林環境不相協調，並會對現有「綠化地帶」的景觀造成嚴重的影響；
- (d) 在法定公布期內，當局接獲三份公眾意見書。當中一名元朗區議員反對這宗申請，因為貯物用途會對環境造成不良影響，而來自發展項目的重型車輛所帶來的交通量，亦會對附近居民造成噪音滋擾。香港觀鳥會反對這宗申請，理由包括有關用途不符合「綠化地帶」的規劃意向；批准這宗申請會立下不良先例；有關用途會對附近的植物和生物的多樣性造成干擾，以及對附近「自然保育區」的景觀造成負面影響。創建香港亦反對這宗申請，理由包括有

關用途不符合該區的規劃意向，並會破壞環境；這宗申請不符合城市規劃委員會規劃指引編號 10 和 13E 的規定，並會令鄉郊環境的質素進一步下降。創建香港建議，倘批准這宗申請，須規定申請人設置邊界圍欄和綠化緩衝區，以減輕所造成的破壞；以及

(e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所作的評估，規劃署不支持這宗申請。有關評估撮錄如下：

- (i) 申請地點位於一個大的「綠化地帶」內，該地帶自一九九六年六月十四日《屏山分區計劃大綱圖編號 S/YL-PS/1》首次展示時已經劃設，以便劃定洪水橋市鎮的界線，將之與西面的翠綠山坡分開。申請的用途，即使僅屬臨時性質，亦不符合「綠化地帶」的規劃意向；
- (ii) 申請的用途與鄰近的用途不相協調，因為周邊地區主要是農地、家禽農場及以臨時構築物搭建而成的鄉郊居所。申請地點及其西面一大塊土地已於二零零九年清理，目前在未獲規劃許可的情況下用作露天貯物及工場。以此手法造成既成事實(特別是在「綠化地帶」內)，實不應予以容忍；
- (iii) 在同一「綠化地帶」內，以往有五宗擬作露天貯物用途的同類申請，但全部被小組委員會拒絕或被城規會經覆核後駁回。倘批准這宗申請，會為附近一帶的其他同類申請立下不良先例。如這類申請都獲批准，累積影響所及，會令該區的整體環境質素下降；
- (iv) 根據城規會規劃指引編號 10 有關『擬在「綠化地帶」進行發展而提出的規劃申請』的規定，按照一般推定，「綠化地帶」內是不准進行發展的，委員會只在特殊的情況下，才考慮在「綠化地帶」進行新發展的申請；而有關申請必須具備有力規劃理據支

持。不過，申請人所提交的資料未有提供有力的規劃理據，足以支持在「綠化地帶」內露天貯物及闢設工場；以及

- (v) 這宗申請不符合城規會規劃指引編號 13E 有關「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」的規定，因為申請地點(位於第 4 區內)先前從未獲批給規劃許可，以作露天貯物用途，而規劃署總城市設計師／城市設計及園境和環保署署長對這宗申請也提出了負面意見。渠務署總工程師／新界北亦表示，申請人沒有提交任何排水建議，以支持這宗申請。申請人未能證明申請的用途不會對周邊地區的環境和排水造成不良影響。

48. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

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

- (a) 有關的發展項目不符合「綠化地帶」的規劃意向，有關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。有關的發展項目亦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」進行發展而提出的規劃申請』的規定，因為申請人沒有提供有力的規劃理據支持偏離這個規劃意向，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規劃指引編號 13E 有關「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」的規定，因為申請地點先前從未獲批給規劃許可，以作同類用途，而這宗申請亦無特殊情況足以令當局批准這宗申請，而且有關的政府部門就環境、排水和景觀方面提出了負面意見；以及

- (c) 批准這宗申請會立下不良先例，令其他同類用途在「綠化地帶」內擴散，倘這類申請都獲批准，累積影響所及，會令該區的整體環境質素下降。

議程項目 16

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TM-LTY Y/209 在劃為「鄉村式發展」地帶的
屯門藍地第 130 約地段第 1996 號
B 分段餘段(部分)及毗連政府土地
關設臨時車輛維修工場及貨倉(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/TM-LTY Y/209 號)

簡介和提問部分

50. 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) 關設臨時車輛維修工場及貨倉，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——地政總署屯門地政專員表示，在該地段內或申請地點附近並沒有地政處正處理的小型屋宇申請。然而，地政處以往曾批地給申請地點附近的一些小型屋宇，包括屋宇編號 245B、245C 和在屋宇編號 245C 西鄰的一幢擬建屋宇(標示於文件圖 A-2)。環境保護署署長表示，根據記錄，在二零零九年有四宗涉及水質污染的投訴，而在二零一零年亦有一宗涉及水質污染的投訴。有關投訴涉及在行人路上洗車及汽車服務公司非法排放污水。所有五宗投訴都沒有證據支持。

- (d) 當局在法定公布期內沒有收到公眾的意見，而屯門民政事務專員亦沒有收到區內人士提出的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署基於文件第 11 段所作的評估，並不支持這宗申請，有關評估概述如下：
 - (i) 有關發展不符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向。申請書並無提出有力的規劃理據，足以令當局偏離該規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
 - (ii) 申請地點東面和東南面有一些民居，最接近的村屋在東南面，距離地盤邊界約 5 米(標示於文件圖 A-2 及 A-4c)。此外，地政總署屯門地政專員亦於二零零九年和二零零零年批准在申請地點南鄰一條行人徑的對面興建三幢小型屋宇，而其中兩幢小型屋宇(即屋宇編號 245B 和 245C)已建成。所申請的用途包括車輛維修工場和貨倉，與附近地區的住宅用途不相協調；

[鄭恩基先生此時返回會議席上。]

- (iii) 有關發展包括工場活動，相信會對環境造成影響。申請人並無在申請書內交待任何紓緩潛在環境影響的措施細節，以證明有關發展不會對附近地區的環境造成不良影響；以及
- (iv) 在同一「鄉村式發展」地帶內並沒有臨時車輛維修工場和貨倉用途獲批給許可。此外，在附近位於東北面順達街對面的「鄉村式發展」地帶內，有三宗涉及臨時汽車工場的同類申請均被拒絕。批准這宗申請會為有關「鄉村式發展」地帶內的同類申請立下不良先例，即使僅屬臨時性質亦然。倘這類同類申請都獲批准，累積影響所及，會令該區的整體環境質素下降。

51. 委員沒有對申請提出問題。

商議部分

52. 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，並認為有關理由恰當。有關理由如下：

- (a) 有關發展不符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向。申請書內並無提出有力的規劃理據，足以令當局偏離該規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (b) 有關發展與附近地區的用途不相協調，與申請地點東面和東南面的住宅用途尤其格格不入。申請書內並無提交資料，以證明有關的臨時用途不會對附近地區的環境造成負面影響；以及
- (c) 倘批准這宗申請，即使僅屬臨時性質，亦會為「鄉村式發展」地帶內的同類申請立下不良先例。倘這類同類申請都獲批准，累積影響所及，會令該區的整體環境質素下降。

議程項目 17

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-ST/400 擬在劃為「未決定用途」地帶及「綠化地帶」的元朗新田落馬洲路第 99 約地段第 208 號 B 分段餘段及毗連政府土地闢設臨時公眾停車場(只供停泊私家車)及園景區(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-ST/400 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) 擬議臨時公眾停車場(只供停泊私家車)(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見——規劃署總城市規劃師／城市設計及園境從園境規劃角度而言對申請有保留。雖然申請地點位於擬作植樹用途的「綠化地帶」內，但擬議發展主要用作公眾停車場，與有關「綠化地帶」的規劃意向不相協調。倘小組委員會決定批准這宗申請，申請人須提交並落實美化環境及保護建議。其他相關政府部門沒有對申請提出反對或負面意見；
- (d) 當局在法定公布期內並沒有接獲任何公眾意見，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——規劃署根據載於文件第 12 段的評估，認為所申請的臨時用途可予以容忍三年。有關評估內容撮載如下：
 - (i) 申請地點大部分(約 94.5%)位於「未決定用途」地帶內，而該「未決定用途」地帶日後的土地用途將在落馬洲河套地區發展規劃及工程研究中作出檢討，因此，以臨時性質批准申請，為期三年，並不會妨礙有關「未決定用途」地帶日後的用途。雖然申請地點有一部分(約 5.5%)侵佔有關「綠化地帶」，但申請人已表示該範圍會用作園景區，某程度上將紓緩有關土地的視覺情況；
 - (ii) 雖然根據城市規劃委員會就「擬在后海灣地區內進行發展而提出的規劃申請」所頒布的

城市規劃委員會規劃指引編號 12B，申請地點位於濕地緩衝區範圍內，但漁農自然護理署署長表示，申請地點已鋪築路面，生態價值有限。最接近的魚塘位於申請地點西北面約 98 米以外，兩者被停車場、露天貯物場及住宅構築物分隔。擬議發展規模相對較細小，不大可能會對附近的魚塘造成嚴重的負面影響；

- (iii) 這宗申請符合城市規劃委員會就「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」所頒布的城市規劃委員會規劃指引編號 13E，即擬議發展規劃細小，預計不會在環境、交通及排水方面造成嚴重的負面影響。相關政府部門沒有對申請提出負面意見。建議附加適當的規劃許可附帶條件，限制車輛種類，以及禁止在申請地點進行洗車、車輛維修、拆卸、噴漆或其他工場活動，以紓解可能造成的環境影響；
- (iv) 申請地點鄰近落馬洲管制站，擬議臨時停車場可應付跨境旅客及附近村民對停車位的部分需求；以及
- (v) 自二零零四年起，同一「未決定用途」地帶及附近的「綠化地帶」內共有 12 宗作臨時私家車停車場或停車場(不包括貨櫃車)的申請獲小組委員會批准。批准這宗申請與小組委員會先前的決定並非不一致。

54. 委員沒有對申請提出問題。

商議部分

55. 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，至二零一四年四月一日止，並須附加下列條件：

- (a) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點停泊／存放沒有根據《道路交通條例》獲發有效牌照的車輛；
- (b) 在規劃許可有效期內的任何時間，只有《道路交通條例》所指定的私家車才可在申請地點停泊／存放；
- (c) 須在申請地點的當眼位置張貼告示，指明在規劃許可有效期內的任何時間，只有《道路交通條例》所指定的私家車才可在申請地點停泊／存放；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行洗車、車輛維修、拆卸、噴漆或其他工場活動；
- (e) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零一一年十月一日或之前)鋪設地面及設置邊界圍欄，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零一一年十月一日或之前)提交排水建議，包括詳細的水力計算資料，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，須在批給規劃許可之日起計九個月內(即二零一二年一月一日或之前)提供排水設施，而有關設施必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零一一年十月一日或之前)提交美化環境及保護樹木建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (i) 就上文(h)項條件而言，須在批給規劃許可之日起計九個月內(即二零一二年一月一日或之前)落實美化環境及保護樹木建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；

- (j) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零一一年十月一日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (k) 就上文(j)項條件而言，須在批給規劃許可之日起計九個月內(即二零一二年一月一日或之前)落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (l) 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；
- (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； 以及
- (n) 在規劃許可的有效期屆滿後，須把申請地點恢復原狀為美化市容地帶，而有關情況須符合規劃署署長或城規會的要求。

56. 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有關臨時用途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：
 - (i) 申請地點的土地包括以集體政府租契持有的舊批農地，有關租契規定事先未得政府批准，不得搭建任何構築物。在申請地點一間特定作守衛室構築物(面積為 7.5 平方米，高 2.5 米)並沒有取得批准；
 - (ii) 申請地點包括一塊面積約為 113 平方米的政府土地，元朗地政處並沒有批准佔用該塊土

地。該處會對未獲許可而佔用該塊政府土地的情況採取執法行動；

- (iii) 申請地點的出入口直接毗連落馬洲路，該條道路十分接近落馬洲支線的工程界線及永久收回地層範圍。元朗地政處不會為該塊政府土地進行保養工程，也不保證給予通行權；以及
- (iv) 佔用人須向元朗地政處申請，以獲准佔用所涉政府土地，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該等申請。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；

(c) 留意渠務署總工程師／新界北的意見：

- (i) 申請人須全權負責妥善保養申請地點的排水設施；
- (ii) 申請人須確保可妥善阻截及保留現時所有流徑而不會增加附近地區的水浸風險；
- (iii) 申請人不應干擾或堵塞，或對附近地區及申請地點範圍內的所有現有排水渠、渠道和河道造成負面影響。毗鄰現有建築物／地段會經過申請地點的現有排水出口亦不應被干擾或堵塞；
- (iv) 申請地點目前並無由渠務署總工程師／新界北負責維修的公共雨水渠可供接駁。該處可能只有一些現有的鄉村水渠，而鄉村水渠或許由民政事務總署元朗民政事務專員負責維修保養。倘建議將排放點接駁至這些渠道，申請人應就該建議徵求有關部門的同意；
- (v) 申請地點目前並無由渠務署總工程師／新界北負責維修的公共污水渠可供接駁。關於污

水排放及處理事宜，應取得環境保護署署長的同意；

- (vi) 任何排水建議／工程及地盤界線不得超越其管轄範圍。如有需要侵佔其他土地，申請人應在展開有關排水工程前就有關地段界線外進行的所有擬議排水工程，徵詢地政總署元朗地政專員的意見，並取得有關擁有人的同意，確保申請地點日後的污水排放暢通無阻；以及
 - (vii) 所有擬議排水設施須由申請人自費興建及維修。渠務署進行檢查的目的是要確保所提交的排水建議符合基本的排水規定，以及適當地提供技術意見。申請人須對所提交的排水建議，包括落實排水工程不會對毗鄰地區造成負面的排水影響負上全責。申請人亦應就落實排水建議而造成的所有影響負上全責。對於所建議的排水工程所造成的任何破壞、損害、損失、索償或費用(包括考慮渠務署的意見後所作出的修訂)，渠務署在任何情況下概不負責。當局接受申請人所提交的排水建議，不代表根據其他法例批准發展。申請人仍須以不同的許可證／牌照／申請取得所須的法定許可。
- (d) 遵守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》的最新版本，以盡量減低對附近地區所造成的潛在滋擾；
- (e) 留意運輸署署長的意見，即申請地點經一小段區內通道連接落馬洲路，該條通道並非由運輸署管理；申請人須向地政監督查核該條區內通道所在土地的類別。此外，須與有關的地政及維修保養當局釐清該條區內通道的管理及維修保養責任誰屬；
- (f) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即用作守衛室的貨櫃屬於臨時構築物，須受《建築物(規劃)規例》第 VII 部規管。倘擬進行任何新的建築工

程，包括搭建任何臨時構築物，均須根據《建築物條例》正式提出申請，以待批准；

- (g) 留意消防處處長的意見，即考慮到擬議構築物的設計／性質，預計申請人須安裝消防裝置。申請人須向消防處提交載有消防裝置建議的相關平面圖，以供批准。為擬議臨時停車場擬備消防裝置建議時，申請人須參考以下規定：
 - (i) 如露天貯物區、開放式棚架或密封構築物的總樓面面積少於 230 平方米，並設有緊急車輛通道通往構築物外 30 米的範圍，便須按佔用用途的需要提供經認可的人手操作手提器具，而有關器具的所在位置亦須在圖則上清楚標示；
 - (ii) 平面圖須按比例繪製，並清楚註明尺寸及佔用性質。擬議消防裝置的位置亦須在平面圖上清楚標示；以及
 - (iii) 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；
- (h) 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)，申請人應採取以下措施：
 - (i) 如申請地點位於根據《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，便須事先諮詢供電商及與該供電商作出安排；
 - (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，如有需要，須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；以及

- (iii) 申請人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 18

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-HT/725 擬在劃為「住宅(丁類)」地帶的元朗廈村第128約地段第163號A分段、第163號B分段、第164號、第165號B分段(部分)、第165號餘段(部分)、第166號餘段、第167號餘段、第168號、第169號、第170號、第171號及毗連政府土地興建低密度住宅及略為放寬建築物高度限制(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第A/YL-HT/725號)

57. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一一年三月十七日要求小組委員會延期兩個月考慮這宗申請，讓申請人有更多時間回應有關政府部門就這宗申請所提出的意見。

[馬詠璋女士此時離席。]

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，以待申請人提交補充資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的補充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 19

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-NSW/204 擬在劃為「未決定用途」地帶及「政府、機構或社區」地帶的元朗南生圍凹頭第115約地段第879號、第880號A分段第1小分段、第880號B分段第1小分段、第881號至第885號、第889號餘段(部分)、第891號(部分)、第1318號、第1326號、第1344號(部分)及毗連政府土地闢設靈灰安置所(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-NSW/204 號)

59. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一一年三月九日要求小組委員會延期兩個月考慮這宗申請，讓申請人有更多時間進行交通、環境和景觀方面的進一步評估，以回應公眾的意見，以及聘請保育顧問研究潘屋的歷史和保育要求。

60. 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，以待申請人提交補充資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的補充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。由於這是第二次延期就這宗申請作出決定，而小組委員會亦已給予申請人合共四個月準備所要提交的進一步資料，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。

[陳家樂先生此時暫時離席。]

議程項目 20

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTN/355 在劃為「農業」地帶的元朗八鄉第 110 約地段第 377 號 C 分段餘段(部分)、第 379 號餘段(部分)、第 380 號餘段(部分)、第 381 號餘段(部分)、第 382 號餘段(部分)、第 412 號餘段(部分)及第 414 號(部分)
臨時露天存放待出口的二手車輛(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-KTN/355 號)

簡介和提問部分

61. 高級城市規劃師／屯門及元朗李志源先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 臨時露天存放待出口的二手車輛，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，不支持這宗申請。雖然申請地點已鋪上瀝青，並作露天存放用途，但是申請地點附近的農業活動仍然活躍，而且申請地點有良好的配套基礎設施，復耕的潛力甚高。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申請有所保留。申請地點已經由首次申請時的草場變成現時的硬地面，而且所有植物(包括一些天然樹木)已被清除。雖然申請地點的南面和西南面有露天存放場，但是批准申請會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。倘小組委員會決定批准這宗申請，建議附加規劃許可附帶條件，要求提交及落實美化環境建議。其他相關政府部門對申請沒有提出反對或負面意見；

- (d) 在法定公布期內接獲一份公眾意見書。創建香港反對這宗申請，理由是有關發展違反「農業」地帶的規劃意向，對環境造成影響。批准申請會立下不良先例，令鄉郊環境質素進一步下降。倘這宗申請獲得批准，須要求申請人就優質美化環境及與公共地方接壤之處採取精良的設計(包括為周邊進行設計、把圍欄後移及提供綠化緩衝區)提交方案，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 12 段的評估，認為所申請的臨時用途可予容忍三年。有關評估內容撮載如下：
- (i) 有關發展與附近以露天存放／貯物場、工場、物流用途、零星住宅構築物、農地和空置土地／荒地為特色的土地用途並非不相協調。雖然漁護署署長並不支持這宗申請，但是有關發展屬臨時性質，不會妨礙申請地點將來復耕作農業用途；
- (ii) 這宗申請大致符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」，因為先前在申請地點作相同露天存放用途的申請(編號 A/YL-KTN/338)獲批給規劃許可，而在申請地點的南面及東北面的同類申請(編號 A/YL-KTN/352 及 A/YL-PH/618)近期獲小組委員會批准。批給這宗申請為期三年的許可符合小組委員會先前的決定；
- (iii) 為盡量減少臨時用途可能會產生的任何滋擾，建議訂定適當的規劃許可附帶條件，限制運作時間和車輛種類，並禁止在申請地點進行拆卸、維修、清潔、噴漆或其他工場活動。關於規劃署總城市規劃師／城市設計及園境從景觀角度所關注的問題，建議訂定適當的規劃許可附帶條件，以盡量減少可能產生的負面景觀影響；以及

- (iv) 雖然上次作同一用途的規劃許可(編號 A/YL-KTN/338)基於未履行有關圍欄、美化環境、排水及消防安全方面的規劃許可附帶條件而被撤銷，但申請人曾盡力履行有關設置圍欄、美化環境及排水工程的規劃許可附帶條件，但有待相關政府部門接納。鑑於先前批給的規劃許可基於未履行規劃許可附帶條件而被撤銷，因此，建議批予較短的履行期限，以便監察這宗申請履行規劃許可附帶條件的進度。

62. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

63. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一四年四月一日止，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，不得有《道路交通條例》所界定的中型或重型貨車(超過 5.5 公噸)或貨櫃車拖架／拖頭在申請地點停泊／存放或進出申請地點；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行拆卸、保養、修理、清潔、噴漆或其他工場活動；
- (e) 如申請人所建議，在批給規劃許可之日起計三個月內(即二零一一年七月一日或之前)設置邊界圍欄，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三個月內(即二零一一年七月一日或之前)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；
- (g) 就上文(f)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零一一年十月一日或之前)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；
- (h) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即二零一一年七月一日或之前)提交排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (i) 就上文(h)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零一一年十月一日或之前)提供排水設施，而有關設施必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (j) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即二零一一年七月一日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (k) 就上文(j)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零一一年十月一日或之前)提供消防裝置，而有關裝置必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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)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；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，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

64. 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) 批予較短的履行期限，是爲了監察履行規劃許可附帶條件的進度。倘規劃許可再次由於申請人未能履行規劃許可附帶條件而被撤銷，則再提交的申請或不會獲小組委員會從寬考慮；
- (c) 與申請地點相關擁有人解決涉及這項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，即申請地點位於以集體政府租契持有的舊批農地，根據有關租契，如事先未經政府批准，不得搭建任何構築物。當局並沒有一如建議，就特定構築物(例如員工休息室、辦公室、洗手間及電錶房)批給許可。此外，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)(地點 B)及政府土地的路徑到達。地政總署不會爲該塊政府土地進行保養工程，也不保證給予通行權。申請地點部分範圍位於「港鐵防護邊界」內，擬議用途不應影響港鐵的運作。有關地段擁有人須向地政總署提出申請，以便獲准在申請地點搭建構築物，或把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有關申請。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) 採納環境保護署署長發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》內所列出的紓緩環境影響措施，以盡量減低任何潛在環境滋擾；
- (f) 留意運輸署署長的意見，即申請地點經由一段區內通道接駁至公路網絡，但該通道並非由運輸署管

理。申請人須向地政監督查核該區內通道所在土地的類別，並與有關的地政和維修保養當局釐清該區內通道的管理和維修保養責任誰屬；

- (g) 留意消防處處長的意見，即考慮到擬議構築物的設計／性質，預計須安裝消防裝置。因此，申請人應向消防處提交載有擬議消防裝置的相關平面圖，以供批核。在制訂消防裝置建議時，申請人應參照下列規定：
- (i) 露天易燃物料貯物場(例如回收地點)必須裝設由兩立方米消防水缸供水的改裝喉轆系統，而喉轆必須足夠，以確保長度不超過 30 米的喉轆膠喉可以接達每幢建築物的任何部分。消防水缸、消防泵房及喉轆所在的位置須在圖則上清楚標示。必須根據佔用性質，提供所需的各種經認可而以人手操作的手提器具，有關器具所在的位置須在圖則上清楚標示。必須遵照英國標準 5839：第 1 部分：2002+A2:2008 及消防處通函第 1/2009 號的規定，為整幢建築物裝設火警警報系統，並在每個喉轆放置地點安裝啟動按鈕及聲響警報裝置各一個。啟動按鈕必須可以啟動消防泵及聲響／視像警報裝置；
 - (ii) 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 米範圍的露天貯物場、開放式棚架或密封式構築物，必須根據佔用性質，提供所需的經認可而以人手操作的手提器具，而有關器具所在的位置須在圖則上清楚標示；
 - (iii) 有關平面圖須按比例繪畫，並訂明尺寸和佔用性質；以及擬議消防裝置的安裝位置須在平面圖上清楚標示；以及
 - (iv) 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；

- (h) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，即申請人須與港鐵公司或所提交排水建議內所載的相關人士解決渠道淤塞問題。否則，申請人須檢討及重新提交排水建議，以供考慮；
- (i) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即路政署並不／不應負責保養錦田河北面的錦泰路路段或連接申請地點與錦泰路的現有車輛通道；
- (j) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，即申請地點附近的水管未能用以裝設標準的柱形消防栓；
- (k) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即申請地點上的所有違例構築物必須移除。所有建築工程均須符合《建築物條例》的規定。申請人須委聘認可人士統籌所有建築工程。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。屋宇署日後可執行管制行動，移除所有違例建築工程；以及
- (l) 留意機電工程署署長的意見，即申請人須向電力供應商取得電纜圖則，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)，申請人須採取以下措施：
 - (i) 申請地點如位於規劃署所頒布《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，申請人須事先諮詢電力供應商及與電力供應商作出安排；
 - (ii) 申請人及／或其承辦商在申請地點範圍內搭建任何構築物前，應與電力供應商聯絡，要求電力供應改變地下電纜(及／或架空電纜)的路線，使其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》。

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/528 在劃為「住宅(丁類)」地帶的元朗八鄉
江廈圍第 106 約地段第 1280 號
餘段(部分)及毗連政府土地
臨時露天存放待出口的二手汽車、
二手電器及兒童玩具(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-KTS/528 號)

簡介和提問部分

65. 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) 臨時露天存放待出口的二手汽車、二手電器及兒童玩具，為期三年；
- (c) 申請地點涉及七宗先前有關臨時露天存放金屬棚架／建築物料的申請。所有申請均獲小組委員會批准；

[陳家樂先生此時返回會議席上，而茹建文先生此時暫時離席。]

- (d) 政府部門的意見——環境保護署署長不支持這宗申請，理由是申請地點有易受影響設施，即用地北面、東面及南面有住用構築物，預計有關發展會造成環境滋擾。該署在過去三年沒有接獲關於環境方面的投訴。其他有關政府部門並無對這宗申請提出反對或負面意見；

- (e) 當局在法定公布期內接獲兩份由兩名公眾人士提交的公眾意見書。他們就申請提出反對或關注，有關發展會破壞寧靜的鄉郊環境，並使該區居民備受滋擾。大棠、南生圍及八鄉均劃有「露天貯物」地帶，因此不應鼓勵在「住宅(丁類)」地帶作有關發展。此外，經常有重型或貨櫃車輛使用由申請地點通往錦上路的車輛通道，對在路上踏單車的村民構成障礙及安全問題；以及
- (f) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署認為這宗申請的臨時用途可予容忍三年。有關評估撮錄如下：
- (i) 有關發展與附近地區(夾雜露天貯物／貯物場、工場、住用構築物、食肆、植物苗圃及一些作園藝用途的用地)並非不相協調。儘管金錢圍的民居位於用地附近，但兩者之間為明渠及美化市容地帶。申請地點以西有存放建築機械及物料的大型露天貯物場，屬於《城市規劃條例》所容忍的「現有用途」。由於「住宅(丁類)」用地並無已知的住宅發展，批給這宗申請為期三年的臨時許可沒有違反「住宅(丁類)」地帶的規劃意向；
- (ii) 申請地點位於第 3 類地區內，而申請符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E 有關「擬作露天貯物及港口後勤用途提出的規劃申請」的規定，申請地點自一九九四年起曾獲批給規劃許可作同類露天貯物用途，規劃情況沒有重大改變，而且申請人已履行最近期獲批給許可的規劃申請(編號 A/YL-KTS/408)所附加的相關規劃許可附帶條件；
- (iii) 儘管環境保護署署長基於環境理由不支持申請，但該署在過去三年並無接獲任何有關環境方面的投訴。為回應環境保護署署長的關注，當局建議附加適當的規劃許可附帶條件，以限制作業時間及車輛類別，並禁止在申請地點貯存或處置電子及電腦廢料和進行

拆卸、修理、清洗、噴漆或其他工場活動；
以及

- (iv) 至於公眾所關注的環境、交通及道路安全問題，相關政府部門(包括運輸署署長及警務處處長)對這宗申請沒有負面意見。此外，當局建議附加適當的規劃許可附帶條件，以盡量減少可能造成的環境影響。

66. 委員並無就這宗申請提出問題。

[茹建文先生此時返回會議席上。]

商議部分

67. 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，至二零一四年四月一日止，並須附加下列條件：

- (a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期一至星期六晚上六時至翌日早上九時在申請地點進行夜間作業；
- (b) 按申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點進行作業；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行拆卸、保養、維修、清洗、噴漆或其他工場活動；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，《道路交通條例》所界定超過 5.5 公噸的中型／重型貨車或貨櫃車拖架／拖頭，不得在申請地點停泊／存放或進出申請地點；
- (e) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得對申請地點東面界線沿線的種植紓緩區造成滋擾，以保存和保護植物；

- (f) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點貯存或處理(包括裝卸)電子及電腦廢料(包括陰極射線管)；
- (g) 在規劃許可有效期內，必須時刻保養申請地點現有的邊界圍欄；
- (h) 在規劃許可有效期內，必須時刻護理申請地點上為美化環境而栽種的現有植物；
- (i) 在規劃許可有效期內，必須時刻維修保養根據申請編號 A/YL-KTS/408 所設置的現有排水設施；
- (j) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一一年十月一日或之前)提交現有排水設施的記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (k) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一一年十月一日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (l) 就上述(k)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一二年一月一日或之前)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；
- (m) 如在規劃許可有效期內沒有履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)、(f)、(g)、(h)或(i)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (n) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(j)、(k)或(l)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (o) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復原狀為美化市容地帶，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

68. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 在申請地點展開申請用途前，必須先取得規劃許可；
- (b) 與申請地點的相關擁有人解決任何涉及發展項目的土地問題；
- (c) 留意地政總署元朗地政專員的意見，申請地點涉及的私人土地包括根據集體政府租契持有的舊批農地，如事先未經政府批准，不得搭建構築物。地政處並沒有批准構築物作儲物室、辦公室及休息室等，亦沒有批准佔用申請地點內的政府土地。申請地點可經政府土地上的一條非正式村路(延伸自金水路)前往。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。該政府土地的地段擁有人及佔用人須向地政總署提出申請，以獲准在申請地點搭建構築物，或把申請地點的違例情況納入規管。地政總署會以業主身分全權酌情考慮有關申請。倘申請獲得批准，申請人必須履行地政總署可能附加的條款和條件，包括支付地價或費用；
- (d) 遵從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》，以盡量減低對環境可能造成的影響；
- (e) 留意運輸署署長的意見，即申請地點由一段區內通道連接到公共道路網絡。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錦上路的現有車輛通道；
- (g) 留意消防處處長的意見，即考慮到擬議構築物的設計／性質，預計須安裝消防裝置。申請人應向消防處提交載有擬議消防裝置的相關建築圖則，以供批

核。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須在平面圖上清楚標示。此外，申請人須為各有蓋構築物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。申請人亦須澄清申請地點是否建有總樓面面積逾 230 平方米的有蓋構築物。消防處收到正式提交的一般建築圖則及相關牌照機關的轉介後，便會制訂詳細的消防安全規定。申請人若擬申請豁免設置上述的若干消防裝置，必須向消防處提出理據，以供考慮；

- (h) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即須拆除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》(下稱「條例」)管制。申請人須委任認可人士，統籌所有建築工程。批給這項規劃許可，不應視作當局根據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，清拆所有違例工程；以及
- (i) 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／或其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》。

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-TT/281 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗大棠路第117約地段第302號A分段第1小分段闢設私人發展計劃的公用設施裝置(總來水喉水錶房)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-TT/281 號)

簡介和提問部分

69. 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) 擬闢設私人發展計劃的公用設施裝置(總來水喉水錶房)。申請人表示，按水務署的要求，擬議的水錶房須為在水蕉新村興建的 130 幢村屋供水；
- (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，當局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，並不反對這宗申請。擬議的總來水喉水錶房是一項公用設施，有助配合「鄉村式發展」地帶日後的鄉村式發展項目。當局認為擬議設施與附近主要為民居及空置／休耕農地的地區並非不相協調，而且沒有抵觸「鄉村式發展」地帶的規劃意向。此

外，由於該水錶房的規模較小(約 0.67 平方米)，預計不會對附近地區的環境、交通及排水造成任何重大的負面影響。

70. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

71. 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四月一日止。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。有關許可須附加下列條件：

- (a) 提交並落實通道安排建議，而有關建議和落實情況必須符合路政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，而有關建議和落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；以及
- (c) 提交並落實消防裝置建議，而有關建議和落實情況必須符合消防處處長或城規會的要求。

72. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 留意地政總署元朗地政專員的意見，如事先未獲政府批准，不得搭建任何構築物。申請地點經由一條位於政府土地及其他私人土地上由大棠路延伸出來的非正式路徑前往。地政處不會為該政府土地進行維修保養工程，亦不會保證給予通行權。地段擁有人須向地政處提出申請，以便獲准在申請地點搭建構築物，或把申請地點的任何違規情況納入規管。地政總署會以土地擁有人身分全權酌情考慮申請。倘申請獲得批准，可能須附加地政總署所訂定的條款和條件，包括繳付補地價或費用；
- (b) 留意運輸署署長的意見，即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，另外須徵詢有關的地政和維修保養當局的意見及釐清該道路／小路／路徑的管理和維修保養責任誰屬；

- (c) 留意路政署總工程師／新界西的意見，申請人須就通往申請地點的通道安排徵詢運輸署的意見，並取得該署的同意。倘運輸署同意擬議的通道安排，申請人須按照路政署標準圖則 H1113 號及 H1114 號或 H5133 號、H5134 號及 H5135 號的最新版本（視乎何者配合現有行人路而定），在大棠路的出入口建造車輛進出通道。申請人須在申請地點的出入口實施足夠的排水措施，以免地面徑流由申請地點流往附近的公共道路／排水渠。路政署無須負責保養申請地點與大棠路之間的任何車輛通道；
- (d) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，即沿申請地點周邊的所有現有樹木須原址保留，並在施工期間加以保護，以免受損。所有現有和擬種植的樹木須在圖則上以兩種不同的符號清楚標示及區分，以免混淆。在申請人提交的總平面圖上所顯示擬為美化環境而栽種的植物，不足以達致理想的屏障及綠化效果。此外，有關圖則的製圖質素欠佳，並不清晰；
- (e) 留意消防處處長的意見，基於擬議構築物的設計／性質，預計有需要提供消防裝置。申請人須向消防處提交附載擬設消防裝置的相關平面圖，以供批核。就擬議構築物制訂消防裝置建議時，如露天存放場、開放式棚架或密封式構築物的總樓面面積少於 230 平方米，並設有緊急車輛通道通往構築物外 30 米的範圍，則須視乎佔用的性質提供認可的人手操作手提器具，而有關器具須在圖則上清楚標示。平面圖須按比例繪製，並述明尺寸大小和佔用性質，另外亦須清楚顯示安裝擬議消防裝置的位置。倘申請人希望申請豁免提供上述若干消防裝置，必須向消防處提出理據以供考慮；
- (f) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，根據《建築物條例》，倘擬進行任何新工程，包括搭建

任何臨時構築物，均須正式提出申請，以待審批。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)條釐定有關發展密度。申請人亦須留意有關《建築物(規劃)規例》第 41D 條所載為所有建築物關設緊急車輛通道的規定；以及

- (g) 留意機電工程署署長的意見，申請人須向電力供應商取得電纜圖，以找出申請地點範圍內或附近是否有任何地下電纜(及／或架空電纜)。根據所取得的電纜圖，申請地點範圍內或附近如有地下電纜(及／或架空電纜)，申請人須採取下列措施：
 - (i) 倘申請地點位於《香港規劃標準與準則》所訂輸電電壓水平在 132 千伏或以上的高壓架空電纜的較理想工作走廊內，申請人須事先諮詢電力供應商及與其作出安排；
 - (ii) 申請人及／或其承辦商在申請地點範圍內搭建任何構築物前，須與電力供應商聯絡，並在有需要的情況下要求電力供應商改變地下電纜(及／或架空電纜)的路線，使其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》。

議程項目 23

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/514 在劃為「未決定用途」地帶的元朗山下村第 120 約地段第 2423 號餘段(部分)、第 2426 號餘段(部分)、第 2427 號、第 2428 號餘段(部分)、第 2429 號 A 分段、第 2429 號 B 分段(部分)、第 2430 號、第 2431 號(部分)、第 2432 號(部分)、第 2433 號(部分)、第 2434 號(部分)、第 2688 號(部分)、第 2690 號(部分)、第 2691 號(部分)、第 2692 號、第 2693 號(部分)、第 2694 號、第 2695 號(部分)、第 2696 號(部分)、第 2697 號(部分)及毗連政府土地臨時露天存放二手車輛(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-TYST/514 號)

簡介和提問部分

73. 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) 臨時露天存放二手車輛，為期三年；
- (c) 申請地點涉及三宗先前的申請，有關申請擬進行臨時露天貯物用途和興建新界豁免管制屋宇(小型屋宇)，而所涉地點的界線涵蓋不同範圍。上一宗申請涉及臨時露天存放建築機械、建築物料和回收物料，於二零零九年十月獲小組委員會在有附帶條件下批准，但由於申請人未能履行有關提供排水設施的規劃許可附帶條件，該項規劃許可已於二零一零

年八月遭撤銷。現時這宗申請由獲批上一宗規劃許可的同一申請人提交；

- (d) 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，因為由山下路通往申請地點的接駁路徑沿路有易受影響的住宅用途，預計會出現環境滋擾。不過，當局在過往三年並無收到關於申請地點的環境投訴。從農業的角度而言，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，因為申請地點有很高的復耕潛力。
- (e) 當局在法定公布期內收到兩份公眾意見，其中一份由一間物業發展公司的主管提交，聲稱申請地點的其中一個地段(第 120 約地段第 2692 號)屬於其公司所有，但一直由某人非法佔用，而事先並無取得他們的同意或通知他們。由於他們的土地利益受到影響，他反對申請。另一份意見由一名元朗區議員提交，表示反對申請，理由是申請地點是農地，而且存放二手車輛會浪費現有的土地資源，並會污染附近的環境；以及
- (f) 規劃署的意見——規劃署基於文件第 12 段所作的評估，認為所申請的臨時用途可予容忍三年，有關評估概述如下：
 - (i) 申請地點位於第 1 類地區，而這宗申請大致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」的規劃指引編號 13E 的規定，因為相關政府部門所關注的事宜屬技術性質，可透過落實規劃許可附帶條件加以解決。小組委員會曾就這部分的「未決定用途」地帶的同類申請批給規劃許可。有關用地大體上預算作露天貯物用途，但現時主要由於公庵路的通車容量問題而指定為「未決定用途」地帶。申請地點連接山下路而非公庵路，而運輸署署長對申請沒有負面意見。就這宗申請批給臨時性質的許可不會妨礙該區長遠的用途；

- (ii) 有關發展與附近夾雜露天貯物場和停車場的土地用途並非不相協調。雖然漁護署署長對申請有所保留，但該區大體上預算作露天貯物用途，而申請地點的草木亦已清除。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境預計有關用途不會對景觀造成重大的負面影響；
- (iii) 雖然環保署署長基於環境理由而不支持申請，但在過往三年並沒有收到環境方面的投訴，而毗鄰申請地點的地方現時亦沒有民居。為了解決環保署署長所關注的問題，建議附加適當的規劃許可附帶條件，以限制作業時間、車輛類別以及禁止進行拆卸、維修、清洗、噴漆和其他工場活動；
- (iv) 關於公眾所關注的環境影響和這項發展的土地用途是否相協調的意見，建議附加適當的規劃許可附帶條件，以盡量減少可能造成的環境影響。至於土地的糾紛，申請人須與申請地點的相關擁有人解決土地問題；以及
- (v) 由於先前的申請(編號 A/YL-TYST/458)因未有履行關於提供排水設施的規劃許可附帶條件而遭撤銷，建議批給較短的履行期限，以便監察履行這宗申請所訂的規劃許可附帶條件的進度。如未能在期限內履行規劃許可附帶條件，規劃許可便會遭撤銷。

74. 委員沒有對申請提出問題。

商議部分

75. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一四年四月一日止，並須附加下列條件：

- (a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上十一時至翌日早上八時在申請地點進行夜間作業；
- (b) 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的任何時間，《道路交通條例》所界定超過 24 公噸的重型貨車(包括貨櫃車拖頭／拖架)不得存放／停泊於申請地點或進出申請地點；
- (d) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行拆卸、維修、噴漆、清洗或其他工場活動；
- (e) 如申請人所建議，在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一一年七月一日或之前)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；
- (f) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一一年七月一日或之前)提交保護樹木建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (g) 就上文(f)項條件而言，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一一年十月一日或之前)落實保護樹木建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (h) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一一年七月一日或之前)提交排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (i) 就上文(h)項條件而言，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一一年十月一日或之前)提供排水設施，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；

- (j) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一一年七月一日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (k) 就上文(j)項條件而言，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一一年十月一日或之前)設置消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (l) 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；
- (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；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。

76. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 這項規劃許可是批給所申請的用途／發展。對於現時在申請地點進行而這宗申請並未涵蓋的任何其他用途／發展，包括停泊私家車、貨車、貨櫃車和運油車以及露天存放鐵桶，當局均不會予以容忍。申請人必須立即採取行動，中止規劃許可並未涵蓋的用途／發展；
- (b) 在申請地點展開申請用途之前，須先取得規劃許可；
- (c) 批給較短的履行規劃許可附帶條件的期限，是爲了監察履行附帶條件的進度；

- (d) 如規劃許可因未有履行規劃許可附帶條件而再次遭撤銷，則再提出的申請未必會獲從寬考慮；
- (e) 與申請地點的相關擁有人解決任何涉及這項發展的土地問題；
- (f) 留意地政總署元朗地政專員的意見，即雖然元朗地政處已接獲有關申請地點內第 120 約地段第 2693 號和毗連政府土地的短期豁免書和短期租約的申請，但其餘地段的擁有人仍須向元朗地政處提出申請，以便為擬於申請地點搭建的構築物取得許可，又或把申請地點的違例情況納入規管範圍。地政總署會以業主身分全權酌情考慮有關申請。倘若申請獲得批准，申請人須遵守地政總署可能附加的條款和條件，其中包括繳付地價或費用。此外，申請地點可經政府土地和其他私人土地上一條由山下路伸延出來的非正式鄉村路徑前往。元朗地政處不會為這段路徑進行維修保養工程，亦不保證會批予通行權；
- (g) 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；
- (h) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即該署不應負責維修保養連接申請地點與山下路之間的任何通道；
- (i) 遵從環境保護署署長最新頒布的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，以盡量減少任何可能出現的環境滋擾；
- (j) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，申請地點西北角有一棵枯樹和兩棵受到破壞的樹木，故必須重新栽種樹木。此外，樹幹周圍 500 毫米範圍內的所有廢料和所存放的物料應移走或予以清除；

- (k) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，申請地點的現有排水設施與所提交的排水設施圖上顯示的排水設施有出入；
- (l) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，申請人須為有關發展供水，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、運作和維修保養事宜，而有關情況必須符合水務署所訂標準；
- (m) 留意消防處處長的意見，考慮到擬議構築物的設計／性質，預計須設置消防裝置。申請人須向消防處提交載有消防裝置建議的相關平面圖，以供批核。申請人為擬議露天貯物用地擬備消防裝置建議時，如存放場、開放式棚架或密封式構築物的總樓面面積少於 230 平方米，並設有緊急車輛通道通往構築物外 30 米的範圍，則須視乎佔用的性質，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須在平面圖上清楚標示。申請人若擬申請豁免設置若干所需的消防裝置，必須向消防處提出理據，以供考慮；
- (n) 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／構築物應予清除。所有建築工程必須符合《建築物條例》的規定。申請人必須委聘一名認可人士統籌所有建築工程。批給這項規劃許可，不應理解為當局根據《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執行管制行動，清除所有違例工程；以及
- (o) 留意機電工程署署長的意見，即申請人須向電力供應商取得電纜圖，以找出申請地點範圍內或附近是否有任何地下電纜及／或架空電纜。倘申請地點位於根據規劃署所頒布的《香港規劃標準與準則》所訂輸電電壓水平在 132 千伏特及以上

的高壓架空電纜的較理想工作走廊內，申請人須事先諮詢電力供應商及與其作出安排。申請人及／或其承辦商在申請地點搭建任何構築物前，須與電力供應商聯絡，以改變地下電纜及／或架空電纜的路線，使之遠離擬議構築物的附近範圍。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／屯門及元朗劉長正先生、林秀霞女士、簡國治先生和袁承業先生出席會議解答委員的提問。劉先生、林女士、簡先生和袁先生此時離席。]

議程項目 24

其他事項

77. 餘無別事，會議於下午三時四十分結束。