

城市規劃委員會

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會

二零一二年三月三十日下午二時三十分舉行的

第 462 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

鄭心怡女士

林群聲教授

盧偉國博士

馬詠璋女士

邱榮光博士

運輸署總工程師／新界東
蕭鏡泉先生

環境保護署助理署長(環境評估)
黃漢明先生

地政總署助理署長／新界
林嘉芬女士

規劃署副署長／地區
黃婉霜女士

秘書

因事缺席

陳漢雲教授

劉智鵬博士

劉志宏博士

陳仲尼先生

馬錦華先生

葉滿華先生

民政事務總署助理署長(2)

許國新先生

列席者

規劃署助理署長／委員會(署任)

謝建菁女士

城市規劃師／城市規劃委員會

鄧永強先生

議程項目 1

通過鄉郊及新市鎮規劃小組委員會二零一二年三月十六日第 461 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」)二零一二年三月十六日第 461 次會議記錄草擬本無須修訂，獲得通過。

議程項目 2

續議事項

[公開會議]

2. 秘書報告說並無續議事項。

西貢及離島區

[高級城市規劃師／西貢及離島任志輝先生及林葉惠芬女士此時獲邀到席上。]

議程項目 3

第 16 條申請

[公開會議]

A/SK-HC/187 擬在劃為「綠化地帶」的西貢南邊圍第 244 約地段第 877 號(部分)、第 878 號(部分)、第 879 號餘段(部分)、第 887 號(部分)、第 1939 號餘段(部分)和毗連政府土地興建屋宇(附屬道路)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/SK-HC/187C 號)

3. 秘書報告，鄭心怡女士就此議項申報利益，表示她現時與這宗申請的其中一名顧問 Landes Ltd. 有業務往來。小組委員會備悉鄭女士尚未到席。

4. 秘書指這宗申請自二零一一年至今已延期三次，因為申請人須準備進一步的資料，包括經修訂的交通影響評估報告、樹木調查／保護樹木建議、視覺影響評估報告和經修訂的美化環境建議，以回應各政府部門對這宗申請所關注的問題。雖然申請人每次都盡力提交進一步的資料，以回應各政府部門對這宗申請的意見，但有關問題仍未解決。

5. 秘書續說，申請人的代表於二零一二年三月十六日要求城規會再次延期兩個月才就這宗申請作出決定，讓申請人有足夠時間準備補充資料，以回應規劃署總城市規劃師／城市設計及園境就申請人於二零一一年八月提交的經修訂保護樹木和美化環境建議所提出的意見，以及解決規劃署總城市規劃師／城市設計及園境和地政總署所提出而申請人尚未解決的問題，該問題涉及確保可落實闢設擬議園境區的架構機制。

6. 秘書表示，規劃署不支持這項再次延期的要求，因為自申請人於二零一零年十二月提交申請後，處理其申請的程序已延長近 15 個月。申請人三度嘗試提交進一步的資料，以解決規劃署總城市規劃師／城市設計及園境所關注的問題，但該等問題仍未解決。另須留意的是，申請人提出的一些紓減景觀影響措施涉及申請地點以外的地方，要落實該等設施，便須擴展申請地點的範圍。在這種情況下，申請人須提交新的申請。由於申請人一年多以來仍未能妥善處理規劃署總城市規劃師／城市設計及園境所關注的問題，故並無充分的理據要再次延期把這宗申請提交小組委員會考慮。此外，上一次於二零一一年十月二十一日批准申請人的延期要求時，小組委員會已明確地告知申請人日後不會再次批准延期。

7. 經商議後，小組委員會決定不再延期就這宗申請作出決定。小組委員會並同意這宗申請須在下一次會議提交小組委員會考慮。

[黃漢明先生此時到席。]

議程項目 4

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/SK-HC/209 擬在劃為「農業」地帶的西貢蠔涌
第 244 約地段第 678 號 C 分段第 2 小分段及
第 678 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/SK-HC/209 號)

8. 秘書報告，鄭心怡女士就此議項申報利益，表示她現時與這宗申請的顧問建港規劃顧問有限公司有業務往來。小組委員會備悉鄭女士尚未到席。

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬建的屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——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) 在法定公布期的首三個星期內，當局收到兩份由兩名個別人士提交的公眾意見書，提意見人反對這宗申請，理由是擬議發展的小型屋宇會對周邊地區構成不良影響，引致空氣污染、水質污染、噪音、生態及交通安全問題；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所作的評估，規劃署不反對這宗申請。這宗申請符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」，因為申請地點位於「鄉村範圍」內，而且「鄉村式發展」地帶內的土地普遍不足以應付小型

屋宇申請的相關土地需求。擬建的小型屋宇不會對周邊地區造成不良影響，而且相關的政府部門並不反對這宗申請。雖然漁護署署長對這宗申請有所保留，但須注意，申請地點並沒有任何農耕活動。此外，擬議的發展項目與周邊環境並非不協調，而且申請地點附近也曾有同類的小型屋宇申請獲得批准。小組委員會在二零零一年曾拒絕兩宗先前申請（編號 A/SK-HC/86 及 88），該兩宗申請涉及的地點橫跨現在這個申請地點。當年小組委員會拒絕該兩宗申請的其中一個理由是「鄉村式發展」地帶內已留有足夠的土地應付小型屋宇的需求。不過，根據現時對小型屋宇用地的需求所作估計，目前「鄉村式發展」地帶內的土地普遍不足以應付所需。關於所收到的公眾意見，相關的政府部門已確認擬建的小型屋宇不會對周邊地區造成不良影響。

10. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

11. 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二零一六年三月三十日止。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。這項許可須附加以下條件：

- (a) 提交並落實美化環境建議，而有關建議和落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；以及
- (b) 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。

12. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，為供應食水給發展項目，申請人或須把其項目的內部供水系統伸延，以接駁至最接近的合適政府總水管。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；

- (b) 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；
- (c) 留意渠務署總工程師／新界南的意見，申請地點所在地區附近現時並沒有渠務署的污水設施可供接駁；
- (d) 留意運輸署署長的意見，通往申請地點的車輛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往申請地點的車輛通道所在土地的類別，並據此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；以及
- (e) 留意康樂及文化事務署轄下古物古蹟辦事處(下稱「康文署古蹟辦」)的意見，由於申請地點位於「蠔涌具考古研究價值地點」的範圍內，申請人須預留充裕的時間予康文署古蹟辦，讓古蹟辦的人員進入有關地點進行考古調查，然後才可展開建築工程。

議程項目 5

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/SK-PK/195 在劃為「鄉村式發展」地帶的
西貢菠蘿峯北港坳 5F 至 5G 號地下及二樓
(第 222 約地段第 1387 號及第 1388 號)
經營安老院
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/SK-PK/195 號)

13. 秘書報告，鄭心怡女士就此議項申報利益，表示她現時與這宗申請的顧問宏基測量師行有限公司有業務往來。小組委員會備悉鄭女士尚未到席。

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬經營的安老院；
- (c) 政府部門的意見——相關的政府部門對這宗申請並沒有反對或負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局並無收到公眾的意見，而西貢民政事務專員亦沒有收到區內人士的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 10 段所作的評估，規劃署不反對這宗申請。這宗申請涉及把兩幢現有的新界豁免管制屋宇的地下和二樓改建為安老院，該申請處所位於分區計劃大綱圖上劃為「鄉村式發展」地帶的地區內。由於這宗申請無須在「鄉村式發展」地帶內使用額外土地，因此申請經營的安老院不會對「鄉村式發展」地帶內可供發展小型屋宇的土地供應量造成影響。此外，擬議由兩幢新界豁免管制屋宇改建而成的安老院，與周邊的鄉郊土地用途並非不協調。以建議項目的細小規模及性質而言，應不大可能對區內交通、環境、排水、視覺和基礎設施造成不良影響。經諮詢的相關政府部門對這宗申請亦沒有提出意見或反對。

15. 根據文件第 8.1.7 段所述，一名委員備悉社會福利署署長(下稱「社署署長」)並沒有收到有關申請處所的牌照申請，遂詢問小組委員會是否需要先問取社署署長對申請處所擬建為老人院的意見，然後才作決定。任志輝先生回應說，倘這宗申請獲得小組委員會批准，申請人在申領牌照的階段，須遵從社署所有相關的規定。社署署長和其他相關政府部門對這宗申請均沒有提出反對。

16. 主席指出，規劃署已建議加入一條指引性質的條款，訂明申請人須留意社署署長就牌照申請事宜提出的意見。

商議部分

17. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可的有效期至二零一六年三月三十日止。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。這項許可須附加以下條件：

- 提供消防裝置建議和設置滅火水源，而有關建議和設施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) 在申請處所展開申請的用途前，必須先取得規劃許可；
- (b) 留意運輸署署長的意見，通往申請地點的北港坳路並非由運輸署負責管理。申請人應向地政監督查核該通往申請地點的車輛通道所在土地的類別，並據此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；
- (c) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，為供應食水給申請處所，申請人或須把其項目的內部供水系統伸延，以接駁至最接近的合適政府總水管。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；
- (d) 留意消防處處長的意見，有關緊急車輛通道的安排須符合屋宇署負責執行的《消防和救援進出途徑守則》第 VI 部的規定。此外，消防處在收到申請人正式提交的一般建築圖則及相關的發牌當局的轉介後，會制訂詳細的消防安全規定；以及

- (e) 留意社會福利署署長的意見，申請處所一樓設有一所獲社會福利署發牌的註冊低度照顧安老院。由於該署尚未收到有關申請處所的牌照申請，因此對於申請人有意對申請處所的用途作出重大改變以便把該處闢作安老院，她在現階段不予置評。

[鄭心怡女士此時到席。]

議程項目 6

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/SK-TMT/33 在劃為「住宅(丙類)3」地帶的
西貢早禾路 18 號早禾居闢設學校(幼稚園)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/SK-TMT/33 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 闢設學校(幼稚園)；
- (c) 政府部門的意見——相關的政府部門對這宗申請並無反對或負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局收到一份公眾意見書，由大網仔早禾路 5 至 9 號互助委員會提交。提意見人關注這宗申請所營辦的幼稚園會造成交通、噪音及空氣污染方面的問題；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 10 段所作的評估，規劃署並不反對這宗申請。現時申請營辦的幼稚園是取代同一申請處所先前的幼稚園，該所幼稚園已於

二零一一年八月遷出。擬議的幼稚園符合分區計劃大綱圖上「住宅(丙類)」地帶的規劃意向，與周邊的發展項目並非不相協調。擬營辦的幼稚園會設於現有的商業樓宇內，不會涉及任何建造工程，也無須砍伐樹木。申請處所的正門入口前方會闢設接送區，該處與附近的住宅樓宇相隔一段距離。就此而言，相關的政府部門並不反對這宗申請。至於公眾意見書提出的交通、噪音及空氣污染方面的問題，運輸署署長及環境保護署署長對申請營辦的幼稚園並無負面意見。

20. 委員沒有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」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項許可的有效期至二零一六年三月三十日止。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：

- 在幼稚園開始運作前，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。

22. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 徵詢教育局學校註冊及監察組的意見，以根據相關的教育條例／規例所訂的程序辦理學校註冊；
- (b) 留意西貢地政專員的意見，申請人獲城市規劃委員會批給規劃許可後，須提出新的修訂租約／臨時豁免書申請，請准進行學校(幼稚園)用途；
- (c) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，為向發展項目供應食水，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) 留意消防處處長的意見，該處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；
- (e) 留意環境保護署署長的意見，申請處所排出的污水，須妥善排放至早禾居內的污水處理設施；以及
- (f) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界東(2)及鐵路的意見，若要為擬議的幼稚園註冊，擬作此用途的樓宇必須符合教育局及其他相關的政府部門所訂有關樓宇安全及其他相關的規定。

議程項目 7

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/SK-CWBS/12 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的新界西貢相思灣第 235 約地段第 114 號、第 115 號、第 117 號至第 119 號闢設臨時私人泳池及循環水泵(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/SK-CWBS/12 號)

23. 秘書報告，劉志宏博士就此議項申報利益，表示他現時與這宗申請的顧問之一區兆堅建築及工程設計顧問有限公司有業務往來。小組委員會備悉劉先生已就未能出席會議致歉。

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；

- (b) 擬闢設的臨時私人泳池及循環水泵，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) 當局在法定公布期的首三個星期內沒有收到公眾意見，而西貢民政事務專員亦沒有收到區內人士的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 10 段所作的評估，規劃署認為申請的臨時用途可予容忍三年。該泳池屬私人康樂設施，擬供毗鄰屋宇的住客專用。申請地點周圍主要是鄉村式屋宇，該泳池與這類土地用途並非不協調。以擬議發展項目的規模，加上是臨時性質，應不大可能會對周邊地區造成嚴重的不良影響。就這方面而言，有關的政府部門對這宗申請並無提出意見或反對。由於申請地點位於私人地段內，而現時又沒有任何建議要在該處發展小型屋宇，故批給這宗申請臨時性質的許可，並不會妨礙落實「鄉村式發展」地帶的長遠規劃意向。先前有一宗擬在申請地點闢設臨時私人泳池的申請(編號 A/SK-CWBS/11)，該宗申請於二零一零年獲小組委員會批准，但有關的規劃許可其後於二零一二年一月被撤銷，因為申請人未有按規劃許可附帶條件落實土力規劃評估報告和美化環境的建議。因此，建議這次設定較短的履行規劃許可附帶條件的期限，以便監察申請人履行有關附帶條件的進度。

25. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

26. 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，至二零一五年三月三十日止，並須附加下列條件：

- (a) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一二年九月三十日或之前)，提交土力規劃檢討報告，並落

實報告所鑑定的各項涉及申請地點毗鄰山坡的必要土力修復工程，而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；

- (b) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一二年九月三十日或之前)，提交並落實美化環境及保護樹木建議，而有關建議和落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；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。

27. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 設定較短的履行規劃許可附帶條件的期限，是為了能密切監察申請人履行有關條件的情況；
- (b) 倘申請人再次未能履行規劃許可附帶條件，以致規劃許可被撤銷，則其日後再提出的申請未必會獲從寬考慮；
- (c) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，為向發展項目供水，申請人或須把其項目的內部供水系統伸延，以接駁至最接近的合適政府總水管。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；
- (d) 留意土木工程拓展署土力工程處處長的意見，二零一一年四月十五日，該署認為申請人就先前一宗規劃申請編號 A/SK-CWBS/11 所提交的土力規劃檢討報告可以接受。申請人須確認，與先前該宗編號 A/SK-CWBS/11 的申請相比，這宗申請提出的發展項目在土力方面並無重大改變，否則先前已獲接納的土力規劃檢討報告便會失效，而申請人亦須重新提交土力規劃檢討報告，以證明這宗申請符合土力方面的規定；以及

- (e) 留意地政總署西貢地政專員的意見，擬在有關地段建造泳池有違契約條款。倘這宗申請獲得批准，申請人須就擬關設的泳池向西貢地政處申請短期豁免書。倘申請人提出短期豁免書的申請，西貢地政處會作出考慮，但不保證有關申請會獲得批准。倘該處批准有關申請，或會要求申請人繳付費用或履行該處認為適合的條件。該擬關設的私人泳池將會供位於第 235 約地段第 164、165 和 166 號的 205、206 和 207 號屋使用。不過，該些地段並非緊連 205、206 和 207 號屋，而是被一塊狹長的政府土地分隔(文件的圖 A-2)。申請人即使獲批給短期豁免書，亦不代表 205、206 和 207 號屋或其他發展項目有該塊政府土地的專用權。

議程項目 8

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/DPA/I-TOF/5 擬在劃為「政府、機構或社區」地帶的
新界大嶼山大澳橫坑村47號
第313約地段第47號(部分)
關設靈灰安置所
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/DPA/I-TOF/5 號)

簡介和提問部分

28. 高級城市規劃師／西貢及離島林葉惠芬女士借助投影片簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議的靈灰安置所；
- (c) 政府部門的意見——運輸署署長認為申請人必須就擬議的發展項目提交交通影響評估報告，並落實報告所建議的紓減影響措施；

- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局收到四份公眾意見書。大澳鄉事委員會和一名市民表示支持擬議的發展項目，因為可解決大澳龕位嚴重不足的問題。大澳環境及發展關注協會關注現時就規劃申請所採用的諮詢方法，創建香港則反對這宗申請，理由是政府正在檢討靈灰安置所的政策，在有關檢討完成前，不應批准任何規劃申請；以及
- (e) 規劃署的意見——據文件第 11 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) 有關「政府、機構或社區」地帶的規劃意向是提供政府、機構或社區設施，以配合當地居民及／或該地區的需要。申請的處所屬龍巖寺(下稱「該寺」)的一部分，與有關的宗教場地內及周邊地區內的現有政府、機構或社區設施並非不相協調；
 - (ii) 雖然申請人表示申請處所乃作非商業用途，並只供大澳居民使用，但往該寺掃墓的人士可能亦有大澳區以外的其他居民。申請書內沒有關於到訪該寺情況的資料，特別是清明節和重陽節期間的資料。就這方面，運輸署署長表示這宗申請須附載交通影響評估報告；
 - (iii) 鑑於前往大澳區的公共交通服務實屬有限，而現有的交通基礎設施亦未必能應付節日期間前往該寺的訪客，因此擬議的發展項目不符合城規會規劃指引編號 16，因為申請人未能證明該區現有及已計劃提供的交通基礎設施的容量足以應付擬議靈灰安置所的需要；
 - (iv) 由於發展建議沒有違反規管申請地點的契約條件，而申請處所是一幢新界豁免管制屋宇，當局也不能根據《建築物條例》對其實施管制，因此在現階段批出有附帶條件的規劃許可，要求申請人提交交通影響評估報告及落實報告所建議的紓減影響措施，實屬言

之尚早，因為並沒有正式的機制能有效確保申請人其後會履行規劃許可附帶條件；

- (v) 倘批准擬議的發展項目，會為有關的發展審批地區圖上「政府、機構或社區」地帶內的其他同類申請立下不良先例。倘同類申請均獲得批准，累積影響所及，會對該區現有及已計劃提供的交通基礎設施的容量造成不良影響；以及
- (vi) 對於大澳環境及發展關注協會關注的諮詢程序問題，當局已在報章公布這宗申請，並在申請地點的適當位置張貼申請內容。此外，在公眾查閱期內，這宗申請的詳情亦可於城規會網頁和規劃署的相關規劃處查閱。至於創建香港提出有關靈灰安置所政策檢討的問題，應留意的是，城規會會按每宗申請的個別情況來考慮。

29. 一名委員詢問在申請地點附近的現有靈灰安置所建築物是否受任何法定規劃管制所規管。林葉惠芬女士回應時表示，在申請地點北鄰的現有靈灰安置所建築物在《大澳邊緣發展審批地區草圖編號 DPA/I-TOF/1》於二零一零年六月首次公布之前(約於二零零零年)興建，因此，該靈灰安置所屬現有用途，無須取得城規會的規劃許可。

商議部分

30. 主席指出，據文件第 11.5 段所載，倘批准這宗申請，目前沒有機制確保申請人履行規劃許可附帶條件。他遂請委員考慮小組委員會是否適宜在有附帶條件下批准這宗申請。要是這樣做，倘申請人未能履行規劃許可附帶條件，則獲批給的規劃許可會被撤銷，而擬議的靈灰安置所亦會重新列入發展局發出的「私營骨灰龕資料－第二部分」。

31. 林葉惠芬女士解釋，申請人並沒有在申請書內提供資料，以證明擬議的靈灰安置所不會對該區現有的交通基礎設施造成不良的交通影響，而運輸署署長亦認為這宗申請須附載交通影響評估報告。因此，小組委員會審慎的做法是不批准這宗

申請，因為目前未能確定擬議的發展項目會對交通造成什麼影響，也沒有機制確保申請人會履行相關的規劃許可附帶條件。

32. 秘書表示，小組委員會評估有關發展靈灰安置所的規劃申請時，一般都會要求申請人提交交通影響評估報告。倘批准這宗未有提交交通影響評估報告以確定潛在不良交通影響的申請，可能會為其他同類申請立下不良先例，尤其是目前沒有機制確保申請人會履行相關的規劃許可附帶條件。小組委員會審批這宗申請時必須審慎，因為一旦予以批准，申請的靈灰安置所便會列入「私營骨灰龕資料－第一部分」，而在這段期間，公眾或會根據「第一部分」的資料購買骨灰龕位，若有關的規劃許可其後因申請人未能履行規劃許可附帶條件而被撤銷，便會引起很多問題。

33. 一名委員留意到本港確實需要發展靈灰安置所，而位於現有寺院內的靈灰安置所亦通常較易為市民大眾接受，因此認為倘採取適當的交通管理和行人管制措施，設有 1 600 個骨灰龕位的擬議靈灰安置所對交通的影響或可接受。這名委員詢問小組委員會可否批准這宗申請，條件是規定申請人須提交交通影響評估報告，並落實報告所建議的交通管理和行人管制措施，而有關評估報告及落實情況必須符合相關政府部門的要求。

34. 主席表示，倘小組委員會批准這宗未有提交交通影響評估報告以證明擬議發展項目不會對周邊地區的交通造成不良影響的申請，將會立下不良先例。一名委員補充說，擬議的靈灰安置所與周邊地區並非不協調，但申請人必須提交交通影響評估報告。主席表示，拒絕這宗申請的理由應該清楚說明申請人沒有提交交通影響評估報告這個問題。委員表示同意。

35. 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 12.1 段所載的拒絕理由，並同意應適當地修改這些理由，以反映委員在會上提出的意見。有關理由是：

- (a) 擬議的靈灰安置所不符合有關「擬在『政府、機構或社區』地帶內發展／重建作『政府、機構或社區』用途以外的用途而按照《城市規劃條例》第 16 條提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引編號 16，因為申請人未能證明該區現有及已計劃提供

的交通基礎設施的容量足以應付擬議靈灰安置所的需要。此外，申請書沒有提供交通影響評估報告，證明擬議的靈灰安置所不會對周邊地區的行人和交通造成不良影響，尤其是在清明節和重陽節期間的影響；以及

- (b) 倘批准擬議發展項目，會為發展審批地區圖上「政府、機構或社區」地帶內的同類申請立下不良先例。倘同類申請均獲得批准，累積影響所及，會對該區現有及已計劃提供的交通基礎設施的容量造成不良影響。

議程項目 9

第 16 條申請

[公開會議]

A/I-CC/13

擬在劃為「綠化地帶」的
長洲仙人井政府土地
闢設公用事業設施裝置(無線電發射站)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/I-CC/13 號)

36. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一二年三月十九日要求小組委員會延期四星期考慮這宗申請，讓申請人有時間提供進一步資料，以回應相關政府部門對這宗申請的意見。

37. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計兩個月內提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人有四星期時間準備將要提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則小組委員會不會批准再次延期。

[主席多謝高級城市規劃師／西貢及離島任志輝先生和林葉惠芬女士出席會議，解答委員的提問。任先生和林女士此時離席。]

沙田、大埔及北區

議程項目 10

第 16 條申請

[公開會議]

A/DPA/NE-TKP/12 擬在劃為「非指定用途」地帶的西貢北約土瓜坪第 293 約多幅地段和毗連政府土地興建 16 幢屋宇 (新界豁免管制屋宇－小型屋宇)及關設私人發展計劃的公用設施裝置(污水處理設施)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/DPA/NE-TKP/12A 號)

38. 秘書報告，鄭心怡女士就此議項申報利益，因為她是這宗申請的顧問(鄭心怡建築師事務所)。小組委員會認為鄭女士涉及直接利益，應在會議討論此議項時暫時離席。

[鄭心怡女士此時暫時離席。]

39. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一二年三月二十二日要求小組委員會再延期兩個月考慮這宗申請，讓申請人有足夠時間準備進一步資料，以回應規劃署城市設計及園境組、渠務署及環境保護署就這宗申請所提出的意見。

40. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計兩個月內提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人再有兩個月，即合共四個月時間準備將要提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則小組委員會不會批准再次延期。

[鄭心怡女士此時返回會議席上。]

議程項目 11

第 16 條申請

[公開會議]

A/ST/761

在劃為「工業」地帶的
新界沙田火炭坳背灣街 34 至 36 號
豐盛工業中心地下 5A 舖
經營商店及服務行業(油漆店)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/ST/761B 號)

41. 小組委員會備悉申請人於二零一二年三月二十三日要求小組委員會再延期兩個月考慮這宗申請，以便申請人有時間準備補充資料，以回應消防處處長所提出的意見。

42. 秘書表示，這宗申請自二零一一年九月起已兩度延期，因為申請人須準備進一步的資料，以回應消防處處長所提出的意見。申請人其後分別於二零一二年二月十日及二月二十三日提交補充資料(包括對消防處處長的意見的回應)，以回應政府部門對這宗申請所提出的意見。同時，有關的政府部門正在測試油漆產品，以確定它們是否危險物品。消防處處長會根據測試結果和將儲存的油漆產品數量來決定他對這宗申請的立場。秘書繼續說，消防處處長表示大概兩個月後便會有測試結果，而他原則上不反對這宗延期申請。

43. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步的資料。小組委員會同意，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，除非情況極為特殊，否則小組委員會不會批准再次延期。

[陳炳煥先生此時暫時離席，而林嘉芬女士此時到席。]

[高級城市規劃師／沙田、大埔及北區陸國安先生、丁雪儀女士和盧惠明先生此時獲邀出席會議。]

議程項目 12

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/ST/775

在劃為「工業」地帶的
新界沙田火炭山尾街 19 至 25 號
宇宙工業中心地下 J02 及 J03 舖
經營商店及服務行業(陳列室及零售商店)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/ST/775 號)

簡介和提問部分

44. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區陸國安先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 經營商店及服務行業(陳列室及零售商店)；
- (c) 政府部門的意見——相關的政府部門對這宗申請沒有提出反對或負面意見；
- (d) 當局在法定公布期的首三個星期內收到一份公眾意見書，來自一名個別人士，表示對這宗申請沒有意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所作的評估，規劃署不反對這宗屬臨時性質的申請，為期三年。申請的用途與所涉工業大廈及周邊的發展項目的土地用途並非不相協調。該工業大廈地下的其他單位及附近亦曾有涉及商店及服務行業用途的同類申請獲得批准。所涉工業大廈地下的合計商用樓面面積的最大准許上限為 460 平方米。倘加上申請處所的樓面面積(52 平方米)，合計商用樓面面積不會超出 460 平方米的最大准許上限。這宗申請的零售商店及陳列室大致符合城規會規劃指引編號 25D 所載的有關考慮因素(包括消防安全及交通方面)。經諮詢

的有關政府部門對這宗申請沒有提出反對或意見。然而，建議批給屬臨時性質的規劃許可，為期三年，以免妨礙落實申請處所擬作工業用途的長遠規劃意向，並讓小組委員會能夠監察區內工業樓面空間的供求情況。

45. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

46. 經商議後，小組委員會決定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，至二零一五年三月三十日止，並須附加以下條件：

- (a) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一二年九月三十日或之前)，提交並落實消防安全措施，而有關措施必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (b) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(a)項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。

47. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 在申請處所展開申請的用途前，必須先取得規劃許可；
- (b) 批給為期三年的臨時規劃許可，是為了解小組委員會可監察申請人履行規劃許可附帶條件的情況及該區工業樓面空間的供求情況，以確保不會妨礙落實申請處所擬作工業用途的長遠規劃意向；
- (c) 倘申請人因未能履行規劃許可附帶條件而導致有關規劃許可被撤銷，小組委員會或不會從寬考慮申請人再次提出的申請；

- (d) 向沙田地政專員申請批出豁免書，准許申請的用途；
- (e) 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，須以耐火時效不少於兩小時的分隔牆，把有關的商店與毗連的工場、大堂和樓層之間分隔，以及現有處所的逃生通道不得受到不良影響；
- (f) 留意消防處處長的意見，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。申請所涉的範圍內須設有與該大廈工業部分完全分隔的逃生通道；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，以了解在履行有關設置消防裝置的規劃許可附帶條件時須依循的步驟。

議程項目 13

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-KTN/151 在劃為「農業」地帶的上水古洞北
第 95 約地段第 1049 號及第 1050 號和
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/151 號)

簡介和提問部分

48. 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) 關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。但他指出，在過去三年並無收到涉及申請地點的任何關於環境的投訴；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局收到兩份公眾意見書，其中一份由一名北區區議員提交，表示支持這宗申請，因為發展項目能夠方便區內居民和有助推廣當地旅遊。另一份公眾意見書由北區區議會副主席提交，表示反對這宗申請，主要理由是申請的臨時用途會對交通造成不良影響，而且會引起泊車和污染問題。此外，北區民政事務專員表示，上水區鄉事委員會主席暨河上鄉居民代表對這宗申請沒有意見，但現任的當區區議員則以這宗申請會對附近地區的環境和交通造成不良影響為理由而提出反對；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所作的評估，規劃署認為申請的臨時用途可予容忍三年。雖然申請的用途不符合「農業」地帶的規劃意向，但漁農自然護理署署長對這宗申請沒有很大的意見。在《古洞北中期發展審批地區圖編號 IDPA/NE-KTN/1》於一九九零年刊憲前，申請地點的部分地方實際上已用作豆品製造工場。其後，三宗先前分別要求擴建發展、擴大申請地點的面積和增設零售設施及露天茶座的申請，都獲得小組委員會在加入附帶條件的情況下批准，而且每宗申請都獲批給為期三年的臨時許可。這宗申請的用途和布局與先前獲批准的計劃(申請編號 A/NE-KTN/144)相類似。因此，擬議的發展項目不會對交通、排水及消防安全造成嚴重的負面影響。有關的政府部門並無就這宗申請提出意見或反對。此外，申請的臨時用途與周邊鄉郊的土地用途並非不相協調。土木工程拓展署新界西及北拓展處處長亦表示，給予這宗申請為期三年的臨時規劃許可，不會限制古洞北新發展區的發

展。雖然申請地點附近有民居，而且環保署署長不支持這宗申請，但在過去三年並無收到涉及申請地點的污染投訴。建議在規劃許可加入相關的附帶條件，以符合交通、環境、排水、消防安全和美化環境各方面的規定。儘管有一名北區區議員以交通、泊車和污染為理由反對這宗申請，但須注意的是，大多數相關的政府部門對這宗申請並無負面意見。此外，當局已建議在規劃許可加入附帶條件，限制作業時間和容許進入申請地點的車輛類別，以盡量減低對區內居民可能造成的影響。

49. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

50. 經商議後，小組委員會決定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，至二零一五年三月三十日止，並須附加下列條件：

- (a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上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／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) 在規劃許可有效期內，必須妥善保養所有現有的排水設施，如發現這些設施不足／欠妥，須作出補救；
- (d) 在批給規劃許可之日起計的三個月內(即在二零一二年六月三十日或之前)，正如規劃申請編號 A/NE-KTN/144 在同一申請地點先前施加有關規定一樣，提交現有排水設施的狀況記錄，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (e) 在批給規劃許可之日起計的六個月內(即在二零一二年九月三十日或之前)，提交消防裝置和滅火水源建

議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；

- (f) 就上文(e)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計的九個月內(即在二零一二年十二月三十日或之前)，設置消防裝置和滅火水源，而有關設施必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (g) 在批給規劃許可之日起計的六個月內(即在二零一二年九月三十日或之前)，提交護理樹木建議，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九個月內(即在二零一二年十二月三十日或之前)，落實護理樹木建議，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)、(b)或(c)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (j) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(d)、(e)、(f)、(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。

51. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 批准這宗申請，並不代表任何政府部門均會批給必要的許可。申請人須直接聯絡相關的政府部門，以取得所需的許可；
- (b) 須就擬增設的用途和構築物向北區地政專員重新申請短期豁免書；
- (c) 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未命名的鄉村路徑和河上鄉排峰路。該未命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，並與有關的地政和維修保養當局釐清該通道的管理和維修保養責任誰屬；

- (d) 留意漁農自然護理署署長的意見，有一條與雙魚河相連的水道流經申請地點東面和南面邊界附近。倘這宗申請獲得批准，申請人須採取預防措施，避免對周邊環境的水造成污染，特別是地面徑流／污水的排放；
- (e) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見：
 - (i) 兩棵現有的成齡樹連同花槽須在經修訂的地盤平面圖上清楚顯示；以及
 - (ii) 兩棵現有的成齡樹靠近擬設的緊急車輛通道。申請人須澄清這些現有的樹會否受擬議的布局所影響；
- (f) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見：
 - (i) 申請地點位於抽洪集水區內；以及
 - (ii) 申請地點附近的水管未能用以裝設標準的柱形消防栓；
- (g) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見：
 - (i) 根據《建築物條例》，倘在已批租土地上的現有構築物是未經屋宇署批准而搭建的，乃屬違例構築物，不得指定作這宗申請獲核准的用途；
 - (ii) 如有需要，建築事務監督可根據屋宇署針對違例建築工程的政策採取執法行動，清拆在已批租土地上搭建的違例建築物。批給規劃許可，不應視作當局認可申請地點上現有的

建築工程或違反《建築物條例》的違例建築工程；

- (iii) 若擬在申請地點進行任何新的建築工程，必須先取得建築事務監督的批准和同意，否則有關工程即屬違例建築工程。根據《建築物條例》，申請人須委聘認可人士為統籌人，統籌擬議的建築工程；
 - (iv) 倘申請提出的用途須領取牌照，申請人須留意申請地點上任何擬作該用途的構築物必須符合發牌當局對建築物安全和其他相關方面可能作出的規定；
 - (v) 倘擬進行任何新的工程，包括搭建臨時構築物，必須根據《建築物條例》正式提出申請；以及
 - (vi) 構築物 D 須待建築工程完成及獲發臨時佔用許可證後，才可佔用；
- (h) 留意消防處處長的意見：
- (i) 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；以及
 - (ii) 消防處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；
- (i) 留意食物環境衛生署署長的意見：
- (i) 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；

- (ii) 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；以及
- (iii) 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；
- (j) 採取最新發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》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
- (k) 與區內居民聯絡，以釋除他們對申請用途的疑慮。

議程項目 14

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-KTN/152 在劃為「農業」地帶的
上水古洞青山公路第92約
地段第542號A分段餘段(部分)
臨時露天存放五金器具、五金廢料、
鋼鐵及建築材料、
雜物連附屬辦公室(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-KTN/152 號)

簡介和提問部分

52. 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) 闢設臨時露天貯物場，存放五金器具、五金廢料、鋼鐵及建築材料、雜物連附屬辦公室，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住用構築物。不過，他表示過去三年沒有人投訴該處的環境。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)對這宗申請有保留，因為申請地點的復耕潛力高；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局收到兩份來自兩名北區區議員的公眾意見書。其中一人表示對這宗申請沒有意見，另一人則反對這宗申請，主要原因是發展項目會對環境造成負面影響，而且危害當地村民的健康。北區民政事務專員表示，雖然上水區鄉事委員會主席對這宗申請沒有意見，但現任北區區議員、燕崗的原居民代表及居民代表都反對這宗申請，理由是申請的用途會對該區的交通及環境造成負面影響；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所作的評估，規劃署認為申請的臨時用途可予容忍三年。申請地點位於城規會規劃指引編號 13E 所指的第 3 類地區內，涉及該地區的申請通常不會獲從優考慮，除非申請地點先前曾獲批給規劃許可。雖然擬議的發展項目不符合「農業」地帶的規劃意向，而漁護署署長也不支持這宗申請，但應注意的是，申請地點已根據先前獲批准的多項計劃平整，可作泊車和起卸貨物之用。這宗申請大致符合城規會規劃指引編號 13E，因為該處先前曾獲批准作同類用途，而相關政府部門對這宗申請也沒有強烈的負面意見。雖然環保署署長不支持這宗申請，而且當局收到公眾和區內人士的意見，他們都以環境和健康為主要理由反對這宗申請，但過去三年沒有接獲涉及申請地點環境的投訴。為解決環保署署長及區內人士所關注的環境問題，建議在規劃許可附加相關條件，以限制作業時間、可使用的車輛類別和存放物料的堆疊高度，並禁止任何工場活動及須維修保養現有的排水設施。申請地點四周有一些臨時構築物、一個露天貯物場及兩個貨倉，故申請的用途與周邊的土地

用途並非不協調。預料擬議的用途不會對周邊地區造成嚴重的負面影響，而相關政府部門大致上對這宗申請沒有負面意見。申請地點先前曾涉及三宗申請，現在這宗申請與對上一宗獲批准的計劃類似，申請地點內及周邊地區的規劃情況沒有重大改變。雖然對上一宗獲批准的申請(編號 A/NE-KTN/135)因申請人未有履行規劃許可的附帶條件而導致規劃許可在二零零九年十二月五日被撤銷，但申請人已就現在這宗申請提交美化環境和設置消防裝置的初步建議，以顯示他有誠意履行規劃許可附帶條件。儘管如此，為了密切監察申請人履行規劃許可附帶條件的進度，建議設定較短的履行附帶條件期限。申請地點位於「新界東北新發展區規劃及工程研究」範圍內，而為發展該等新發展區而進行的地盤平整工程暫定於二零一七年展開。由於申請的臨時用途僅為期三年，故不會限制古洞北新發展區的未來發展。雖然有區內人士和公眾意見書以環境為主要理由反對這宗申請，但環保署署長在過去三年沒有接獲涉及申請地點的任何投訴，當局亦已建議在規劃許可附加相關條件，以解決區內人士／市民所關注的問題。

53. 丁雪儀女士在回應一名委員的提問時解釋，建議設定較短的履行附帶條件期限，是由於對上一宗獲批准的申請(編號 A/NE-KTN/135)被撤銷，當局須密切監察申請人履行附帶條件的進度。

商議部分

54. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一五年三月三十一日止，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，不得於下午五時三十分至翌日上午八時三十分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，不得有重量超過 5.5 公噸的中型／重型貨車進出申請地點；
- (d) 在規劃許可有效期內，在申請地點周邊五米範圍內存放的物料的堆疊高度不得超過邊界圍欄的高度；
- (e) 在規劃許可有效期內，不得在申請地點進行工場活動；
- (f) 在規劃許可有效期內，須妥善保養申請地點現有的排水設施，倘發現這些設施不足／欠妥，須作出補救；
- (g) 在規劃許可有效期內，不得阻塞申請地點內的核准緊急車輛通道；
- (h) 一如先前對涉及同一地點編號 A/NE-KTN/135 的規劃申請所施加的條件，在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一二年六月三十日或之前)，提交現有排水設施狀況勘查報告，並附上照片記錄，而有關報告必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (i) 在批給規劃許可之日起計六個星期內(即在二零一二年五月十一日或之前)提供滅火器，而有關設備必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (j) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一二年九月三十日或之前)，提交並落實消防裝置和滅火水源的建議，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；
- (k) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一二年九月三十日或之前)，提交並落實保護樹木和美化環境建議，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；

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

55. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 在申請地點展開發展項目前，必須先取得規劃許可；
- (b) 留意設定較短的履行規劃許可附帶條件期限，是爲了密切監察履行規劃許可附帶條件的情況；
- (c) 申請人倘再次不履行規劃許可的附帶條件，以致規劃許可遭撤銷，除非情況特殊，否則日後再提出的申請未必會獲小組委員會從寬考慮；
- (d) 留意消防處處長的意見，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；以及留意消防處處長就消防裝置建議所提出的下述意見：
 - (i) 根據《消防(裝置及設備)規例》(第 95B 章)第 9(1)條的規定向消防處提交證明書，以履行規劃許可附帶條件(i)；
 - (ii) 倘在擬申請短期租約的地點內搭建了有蓋構築物(例如以貨櫃改裝而成的辦公室、臨時貨倉和用作工場的臨時棚舍)，便須安裝消防裝置；以及
 - (iii) 除非建築圖則已經送交屋宇署的中央處理系統，否則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。申請人在擬備平面圖時，須留意以下事項：

- a. 平面圖須按比例繪製，並須註明尺寸和佔用性質；以及
- b. 平面圖上須清楚標示擬裝設的消防裝置和緊急車輛通道的位置；

(e) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的以下意見：

- (i) 根據《建築物條例》，未經屋宇署批准而在已批租土地上搭建的現有構築物均屬違例構築物，不應指定作這宗申請獲核准的用途；
- (ii) 若要在申請地點進行任何新的建築工程(包括以貨櫃／開放式棚舍作臨時建築物)，事先必須取得屋宇署批准及同意，否則有關工程即屬違例建築工程。此外，根據《建築物條例》的規定，申請人須委聘認可人士為統籌人，統籌擬議的建築工程；
- (iii) 用作辦公室的可移動貨櫃屬臨時建築物，須受《建築物(規劃)規例》第 VII 部規管。若擬進行任何建築工程，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；
- (iv) 如有需要，屋宇署可根據該署針對違例建築工程的政策採取執法行動，清拆在已批租土地上搭建的違例建築物。批給這項規劃許可，不應視作當局認可申請地點上現有的建築工程或違反《建築物條例》的違例建築工程；
- (v) 就上文(ii)及(iii)項而言，根據《建築物(規劃)規例》第 5 條及第 41D 條的規定，申請地點須設有從街道通往該處的途徑和緊急車輛通道；以及

- (vi) 根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條的規定，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的階段釐定核准發展密度；以及
- (f) 採取在最新的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》所建議的紓減環境影響措施，盡量減低對附近地方的環境可能造成的影響。

議程項目 15 及 16

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-KTS/318 擬在劃為「農業」地帶的上水古洞南坑頭第 100 約地段第 840 號餘段為已准許屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)關設臨時私人泳池、私家花園及私家車泊車位(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-KTS/318 號)

A/NE-KTS/319 擬在劃為「農業」地帶的上水古洞南坑頭 406 號第 100 約地段第 842 號(部分)為已准許屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)關設臨時私人泳池及私家花園(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-KTS/319 號)

56. 鑑於這兩宗申請性質類似，而且兩個申請地點非常接近，委員同意一併考慮這兩宗申請。

簡介和提問部分

57. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區丁雪儀女士簡介這兩宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬為已准許屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)關設的臨時私人泳池、私家花園及私家車泊車位，為期三年(編號 A/NE-KTS/318 的申請)，以及擬為已准許屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)關設的臨時私人泳池及私家花園，為期三年(編號 A/NE-KTS/319 的申請)；
- (c) 政府部門的意見——相關的政府部門對這兩宗申請並沒有反對或負面意見；
- (d) 在這兩宗申請的法定公布期的首三個星期內，兩宗申請各收到一名北區區議員一份公眾意見書，提意見人表示支持這兩宗申請，但申請人須遵從申請的規定。北區民政事務專員表示，上水區鄉事委員會主席及坑頭的原居民代表對這兩宗申請都沒有意見，但認為城規會須考慮擬議泳池過濾泵所產生的噪音影響。另一方面，一名北區區議員及坑頭的居民代表反對這兩宗申請，理由是擬議泳池所產生的污水會污染附近的土地和河流，影響生態；而且擬議的發展項目亦會影響坑頭的風水；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 10 段所作的評估，規劃署認為兩宗申請所涉的用途可予容忍三年。擬議的臨時用途只供毗連申請地點的已准許小型屋宇的住客專用。雖然擬議的發展項目並不符合「農業」地帶的規劃意向，但漁農自然護理署署長對這兩宗申請沒有很大意見。此外，兩個申請地點已鋪築硬地面和平整，現時四周均有住用構築物。在兩個申請地點附近屬同一「農業」地帶的地方，曾有一宗同類申請(編號 A/NE-KTS/307)在有附帶條件的情況下獲小組委員會批准。現在擬議的臨時用途規模細小，與附近的鄉郊土地用途並非不協調。擬議的發展項目不大可能會對附近地區造成重大的負面影響。曾諮詢的相關政府部門對這兩宗申請並無負面意見或反對。儘管如此，規劃署建議在規劃許可加入有關提供排水設施及美化環境的附帶條件，以解決相關部門所關注的技術問題。此外，為免發展

項目被濫用，亦建議在規劃許可加入附帶條件，禁止公眾使用該臨時設施。雖然兩個申請地點都在坑頭村的「鄉村範圍」內，但北區地政專員表示兩處都沒有涉及小型屋宇的申請。區內人士反對這兩宗申請，理由是擬議的發展項目會對環境、排污、水污染和風水造成負面影響。儘管如此，應注意的是，擬議的發展項目不大可能會對附近地區造成重大的負面影響，而相關的政府部門亦不反對這兩宗申請。

58. 委員並無就這兩宗申請提出問題。

商議部分

59. 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，批准這兩宗申請。兩宗申請的規劃許可均屬臨時性質，有效期為三年，至二零一五年三月三十日止。兩宗申請的規劃許可均須附加下列條件：

申請編號 A/NE-KTS/318

- (a) 擬闢設的臨時泳池、花園及泊車位不得開放予公眾使用；
- (b) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一二年九月三十日或之前)，提交排水建議，包括有關處理泳池排放物的建議方法，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，必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一二年十二月三十日或之前)，落實排水建議，包括按建議的方法處理泳池排放物，而落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (d) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一二年九月三十日或之前)，提交美化環境建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；

- (e) 就上文(d)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一二年十二月三十日或之前)，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；
- (f) 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；以及
- (g) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(b)、(c)、(d)或(e)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。

申請編號 A/NE-KTS/319

- (a) 擬闢設的臨時泳池及花園不得開放予公眾使用；
- (b) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一二年九月三十日或之前)，提交排水建議，包括有關處理泳池排放物的建議方法，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，必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一二年十二月三十日或之前)，落實排水建議，包括按建議的方法處理泳池排放物，而落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (d) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一二年九月三十日或之前)，提交美化環境建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (e) 就上文(d)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一二年十二月三十日或之前)，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；

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

60. 小組委員會亦同意告知兩名申請人下述事宜：

申請編號 A/NE-KTS/318

- (a) 留意北區地政專員的意見，申請人須就擬議的構築物向北區地政處申請短期豁免書。不過，該處不保證會向申請人批出短期豁免書。倘該處批出短期豁免書，可能會附加政府認為合適的條款和條件，包括規定申請人繳付短期豁免書費用；
- (b) 留意運輸署署長的意見，由坑頭路通往申請地點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往申請地點的通道所在土地的類別，並與有關的地政和維修保養當局釐清該通道的管理和維修保養責任誰屬；
- (c) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西以下的意見：
 - (i) 所有建造工程均須符合《建築物條例》的規定；
 - (ii) 根據《建築物條例》的規定，申請人須委聘認可人士就擬進行的建造工程(包括泳池及濾水器機房的建造工程)正式提出申請。倘若申請地點並非緊連一條至少闊 4.5 米的指定街道，根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條，須在提交建築圖則階段釐定發展密度；以及

- (iii) 申請人須按照《建築物(規劃)規例》第 5 條的規定，闢設從街道通往申請地點的通道；
- (d) 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；
- (e) 留意機電工程署署長的意見，申請人／承建商須向供電商索取電纜圖則，以找出申請地點內或附近有否地下電纜(及／或架空電纜)。根據所得的電纜圖則，倘申請地點內或附近設有地下電纜(及／或架空電纜)，申請人／承建商便須採取下列措施：
 - (i) 申請人及／或其承建商在申請地點範圍內搭建任何構築物前，必須與供電商聯絡，如有需要，應要求供電商改變地下電纜(及／或架空電纜)的走線，移離擬建構築物的附近；以及
 - (ii) 申請人及其承辦商在供電電纜附近進行工程時，必須遵守根據《供電電纜(保護)規例》所制定的《有關在供電電纜附近工作的實務守則》；以及
- (f) 就擬議的用途與區內居民聯絡，以釋除他們的疑慮。

申請編號 A/NE-KTS/319

- (a) 留意北區地政專員的意見，申請人須就擬議的構築物向北區地政處申請短期豁免書。不過，該處不保證會向申請人批出短期豁免書。倘該處批出短期豁免書，可能會附加政府認為合適的條款和條件，包括規定申請人繳付短期豁免書費用；
- (b) 留意運輸署署長的意見，由坑頭路通往申請地點的通道並非由運輸署管理，故此，申請人應向地政監督查核該通往申請地點的通道所在土地的類別，並與有關的地政和維修保養當局釐清該通道的管理和維修保養責任誰屬；

- (c) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見：
- (i) 所有建造工程均須符合《建築物條例》的規定；
 - (ii) 根據《建築物條例》的規定，申請人須委聘認可人士就擬進行的建造工程(包括泳池及濾水器機房的建造工程)正式提出申請。倘若申請地點並非緊連一條至少闊 4.5 米的指定街道，根據《建築物(規劃)規例》第 19(3) 條，須在提交建築圖則階段釐定發展密度；以及
 - (iii) 申請人須按照《建築物(規劃)規例》第 5 條的規定，闢設從街道通往申請地點的通道；
- (d) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見：
- (i) 為向發展項目供水，申請人或須把其項目的內部供水系統伸延，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)，並負責私人地段內的內部供水系統的建造、運作及維修保養，而有關情況必須符合水務署所訂標準；以及
 - (ii) 申請地點位於抽洪集水區內；
- (e) 留意機電工程署署長的意見，申請人／承建商須向供電商索取電纜圖則，以找出申請地點內或附近有否地下電纜(及／或架空電纜)。根據所得的電纜圖則，倘申請地點內或附近設有地下電纜(及／或架空電纜)，申請人／承建商便須採取下列措施：
- (i) 申請人及／或其承建商在申請地點範圍內搭建任何構築物前，必須與供電商聯絡，如有需要，應要求供電商改變地下電纜(及／或架空電纜)的走線，移離擬建構築物的附近；以及

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

(f) 就擬議的用途與區內居民聯絡，以釋除他們的疑慮。

[陳家樂先生此時暫時離席。]

議程項目 17

第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-MUP/70 擬在劃為「農業」地帶的
粉嶺沙頭角公路大塘湖
第 46 約地段第 63 號餘段興建屋宇
(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-MUP/70A 號)

61. 秘書表示，這宗申請是要在分區計劃大綱圖上劃為「農業地帶」的一塊土發展小型屋宇。小組委員會曾於二零一一年十二月按規劃署的要求延期考慮這宗申請，當時是考慮到在申請人提出這宗申請前，有關地點現有的景觀資源已受到嚴重的干擾，而規劃署亦需要更多時間調查一宗涉嫌在該地點進行違例發展的個案。

62. 秘書表示，二零一二年一月十三日，申請人的代表去信城規會，表示申請地點的環境有所改變，是因為申請地點附近有建築工程，進行工程者平整通道時違例在申請地點棄置泥土，申請人根本無意「先破壞，後建設」，故要求城規會考慮申請人的誠意及該處缺乏可發展小型屋宇的土地而批准這宗申請。

63. 秘書續說，規劃署於二零一一年十二月進行調查，發現申請地點有填土工程。經調查後，該署認為根據《城市規劃條

例》，有關的工程屬違例發展，遂於二零一二年一月十九日向有關的土地擁有人發出強制執行通知書。該署在二零一二年二月二十二日強制執行通知書限期屆滿後進行實地視察，發現有關的違例填土工程已中止。規劃事務監督現正評估申請地點的狀況，並準備發出恢復原狀通知書，要求通知書的收件人把申請地點回復原狀。

64. 秘書表示，二零一一年六月二十四日，城規會考慮城規會文件第 8843 號有關處理「先破壞，後建設」方針的擬議措施，認為這類個案所涉的地點的現狀可能會不斷變化(特別是已送達恢復原狀通知書的情況下)，而有關現狀又可能關係到規劃申請。因此，城規會應有權考慮有關地點在有關人士遵從恢復原狀通知書的規定辦理後的狀況。城規會亦同意，倘當局對有關地點採取執行管制行動，並已送達恢復原狀通知書，而執行通知書的規定會影響有關地點的實際狀況或「本身特點」，則城規會在審議申請時，可考慮有關地點在恢復原狀通知書的規定下應有的狀況。關於這宗申請，由於現時針對申請地點的執行管制行動仍在進行，而規劃事務監督亦會發出恢復原狀通知書，因此規劃署建議再延期就這宗申請作出決定，待申請地點恢復原狀後才作決定。

65. 秘書表示，規劃署的延期要求符合城規會規劃指引編號 33「延期對申述、意見、進一步申述及申請作出決定」所定的延期準則，因為規劃署需要更多時間完成執行管制行動，而且該署並非要求無限期延期，而即使延期，也不會影響其他相關各方的利益。

66. 秘書在回應主席的提問時表示，規劃事務監督快將向有關的土地擁有人發出恢復原狀通知書。她還說，根據城規會於二零一一年六月二十四日所作的決定，小組委員審議這宗申請時，會考慮申請地點恢復原狀後的狀況。由於針對申請地點的執行管制行動仍在進行，故宜再次延期就這宗申請作出決定，待申請地點恢復原狀後才作決定。

67. 經進一步商議後，小組委員會決定按規劃署的要求，延期就這宗申請作出決定。小組委員會同意這宗申請須在申請地點恢復原狀後一個月內提交小組內委員會考慮。

議程項目 18

第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-TKL/380 擬在劃為「工業(丁類)」地帶的打鼓嶺坪輦路第 84 約地段第 22 號(部分)、第 24 號(部分)及第 26 號餘段(部分)關設臨時混凝土配料廠及略為放寬建築物高度限制(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-TKL/380 號)

68. 小組委員會備悉申請人於二零一二年三月十六日要求小組委員延期兩個月考慮這宗申請，以便有時間為區內持份者安排公眾參與活動，以處理公眾所關注的問題。

69. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步的資料。小組委員會同意，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，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/NE-LT/439 擬在劃為「農業」地帶及顯示為「道路」地方的大埔林村沙壩村第 8 約多幅地段和毗連政府土地興建 20 幢屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)連緊急車輛通道(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-LT/439A 號)

70. 小組委員會備悉，申請人於二零一二年三月二十一日要求小組委員會再延期一個月考慮這宗申請，以便準備補充資

料，以回應規劃署總城市規劃師／城市設計及園境就保存沿擬關設的緊急車輛道種有的樹木提出的意見。

71. 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再有一個月時間(共三個月)準備將要提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則小組委員會不會批准再次延期。

[陳家樂先生此時返回會議席上。]

議程項目 20

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-LT/449 擬在劃為「農業」及「鄉村式發展」地帶的大埔林村新屋仔第19約地段第76號A分段、第76號B分段、第76號C分段及第76號D分段興建四幢屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-LT/449 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬建四幢屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這宗申請，理由是申請地點部分位於「農業」地帶內，復耕潛力高；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局收到來自市民的四份公眾意見書，提意見人反對這宗申請的理由主要包括擬議的發展項目會令區內的排水問題惡化；提出這宗申請前，樹木已被申請人清除；以及

擬議的發展項目會對該區的環境及交通造成不良影響；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。雖然申請地點大部分地方位於「農業」地帶內，而漁護署署長亦不支持這宗申請，但擬興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」，因為擬建的小型屋宇超過 50% 的覆蓋範圍位於新屋仔的「鄉村範圍」內，而「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。此外，擬建的小型屋宇亦可接駁至該區已計劃鋪設的污水收集系統。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境也不反對這宗申請，因為預計擬建的屋宇不會對周圍的景觀及現有的景觀資源造成不良影響。擬議的發展項目與周邊的鄉郊環境並非不相協調。雖然申請地點位於上段間接集水區內，但環境保護署署長及水務署總工程師／發展(2)都不反對這宗申請，理由是擬建的小型屋宇可接駁至該區已計劃鋪設的污水收集系統。關於公眾意見書聲稱申請地點周圍曾發生的水浸／情況，渠務署總工程師／工程管理表示，妥善保養排水系統可盡量減低這類不良的排水影響。由於當局已建議在規劃許可附加一項條件，規定申請人提交排水建議，故此預料發展項目造成的排水影響應屬輕微。

73. 委員沒有就這宗申請提出問題。

商議部分

74. 經商議後，小組委員會決定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二零一六年三月三十日止。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，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公共污水渠，而有關情況必須符合水務署署長或城規會的要求；以及
- (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。

75. 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) 應預留足夠空間，以便把擬建小型屋宇的排污設施接駁至公共排污網絡；
- (c) 在簽立小型屋宇批地文件前，申請人須在土地註冊處登記所有受影響地段的地役權批約，並須夾附圖則，顯示在有關地段內建造、運作和保養的污水管和接駁點；
- (d) 申請人須自費把擬建小型屋宇的污水渠妥善接駁至公共污水收集系統；
- (e) 留意大埔地政專員的意見，倘有關通道是出入該區的唯一道路，申請人須為附近居民預留通行權；
- (f) 留意環境保護署署長的意見，申請地點位於集水區內。就屋宇 1 而言，擬議的化糞池應位於屋宇 1 的用地及「鄉村式發展」地帶內。不過，就屋宇 2、3 及 4 而言，在該區已計劃鋪設的公共污水渠可供使用前，暫時使用化糞池及滲水井系統這個方法處理和排放污水，並不可以接受，因為化糞池及滲水井系統可能對集水區造成水污染；
- (g) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，申請地點附近現時沒有公共雨水排放系統可供接駁。申請人須設置合適雨水排放系統，阻截擬議發展項目內的雨

水及流入該項目的雨水，並把徑流排放到妥善的排放點。申請人／擁有人須妥善保養有關的排水系統，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，申請人亦須就所引致的申索和要求，承擔責任及作出彌償。此外，申請地點附近目前並無公共污水收集系統可供接駁；

- (h) 留意渠務署總工程師／工程管理的意見，申請人須留意排污工程計劃的最新情況，渠務署亦會不時把最新情況通知各村代表；
- (i) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，有關意見載於文件的附錄 IV；
- (j) 留意消防處處長的意見，該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；
- (k) 留意路政署總工程師／新界東的意見，毗連申請地點的通道並非由路政署負責維修保養；
- (l) 留意土木工程拓展署土力工程處處長的意見，申請人須向該區的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，向屋宇署提交地盤平整圖則；
- (m) 留意機電工程署署長的意見，申請人須向供電商索取電纜圖則，以找出申請地點內或附近是否設有地下電纜(及／或架空電纜)。根據所取得的電纜圖則，如申請地點內或附近設有地下電纜(及／或架空電纜)，申請人便須採取以下措施：
 - (i) 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，須與供電商聯絡，倘有需要，應要求供電商改變地下電纜(及／或架空電纜)的走線，移離擬建的構築物附近；以及

- (ii) 申請人及／或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》所訂的《有關在供電電纜附近工作的實務守則》；以及
- (n) 留意有關的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 21

第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-LT/450 擬在劃為「農業」及「鄉村式發展」地帶的大埔林村新屋仔第 19 約地段第 255 號 A 分段、第 255 號 B 分段、第 256 號 C 分段、第 256 號 D 分段、第 260 號 A 分段、第 260 號 B 分段及第 260 號 C 分段興建四幢屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-LT/450 號)

76. 秘書報告，鄭心怡女士現時與這宗申請的顧問公司陳漢錕土地測量師行有限公司有業務往來，故已就此議項申報利益。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鄭女士可留在席上。

77. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一二年三月二十日要求小組委員會延期一個月考慮這宗申請，以便準備進一步資料，以回應渠務署署長就這宗申請提出的意見。

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

一個月時間準備將要提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則小組委員會不會批准再次延期。

議程項目 22

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-LT/451 擬在劃為「農業」及「鄉村式發展」地帶的大埔林村白牛石第 10 約地段第 193 號餘段(部分)和毗連政府土地關設公用事業設施裝置(污水泵房)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-LT/451 號)

簡介和提問部分

79. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區盧惠明先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬關設的公用事業設施裝置(污水泵房)；
- (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) 在法定公布期的首三個星期內，當局收到一名個別人士的一份公眾意見書。提意見人反對這宗申請，因為擬議的發展項目會對周邊地區造成不良影響，亦會影響鄰近地區的地價。提意見人並建議把污水泵房改設於其他政府土地；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 10 段所作的評估，規劃署不反對這宗申請。擬關設的污水泵房是林村谷污水收集系統工程計劃的一部分，旨在減輕附近鄉村所造成的水污染問題。這項公用事業設施裝置規模細小，而且沒有違反「農業」地帶及「鄉村式發

展」地帶的規劃意向。當局曾就這項發展建議徵詢區內人士的意見，他們大致支持落實擬議的污水收集系統工程計劃。申請地點四周主要是農地和植被，申請人闢設泵房的同時，亦會採取適當的紓減環境影響措施。就這方面而言，環境保護署署長不反對這宗申請。其他諮詢過的政府部門，包括水務署總工程師／發展(2)和規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請均沒有負面或反對意見。雖然有一份公眾意見書反對這宗申請，認為這個發展項目會對周邊鄉村的環境造成不良影響，但須留意的是，最接近的易受影響用途位於申請地點約30米以外，而且申請人亦會採取各項紓減影響措施，以紓減發展項目對周邊地區的環境可能造成的影響。

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。這項規劃許可的有效期至二零一六年三月三十日止。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) 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；
- (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；以及
- (c) 採取足夠的保護措施，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。

82. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 留意大埔地政專員以下的意見：

- (i) 申請地點大部分位於一塊私人地段(第 10 約地段第 193 號餘段)上，小部分位於政府土地上；以及
 - (ii) 倘城規會批准這宗申請，申請人須向大埔地政處提出申請，要求該處按簡易程序臨時批撥政府土地，以便進行有關的建造工程，然後再為污水泵房申請永久批撥政府土地；
- (b) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，擬闢設的公用事業設施裝置(污水泵房)屬政府建築物。根據《建築物條例》第 41(1)(a)條及第 41(1)(ba)條，該項目免受《建築物條例》的條文規管。因此，根據《建築物條例》，他對這宗申請並無意見；
- (c) 留意消防處處長的意見，有關緊急車輛通道的安排須符合屋宇署負責執行的《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；
- (d) 留意環境保護署署長的意見，在建造污水泵房和該泵房運作期間，申請人須按照規劃綱領的建議(載於文件附錄 1a)，全面落實各項紓減影響措施；
- (e) 留意路政署總工程師／新界東的意見，毗鄰申請地點的通道並非由路政署負責維修保養；
- (f) 留意漁農自然護理署署長的意見，申請人須避免影響附近的樹木和河道；
- (g) 留意運輸署署長以下的意見：
- (i) 通往申請地點的鄉村路徑並非由運輸署負責管理，其規格(包括闊度和視線設計)似乎並不是供重型車輛(包括建築車輛)使用；

- (ii) 倘申請人希望使用這條鄉村路徑作為進行工程和維修保養時的通道，便有責任向地政總署查核該路徑所在土地的類別。此外，申請人須就該路徑整條路線進行調查和必要的影響評估，確保該路徑適合作擬議的用途。申請人亦須採取必要的改善措施，以紓減擬議的發展項目所造成的滋擾和影響。項目倡議者亦可考慮闢設一條通往擬議污水泵房的獨立通道，方便進行維修保養；以及
 - (iii) 通往擬議污水泵房的現有鄉村通道和日後擬為維修保養而設的通道並非由運輸署負責管理；以及
- (h) 留意機電工程署署長的意見，申請人／其承建商須向供電商索取電纜圖則，以找出申請地點內或附近有否地下電纜(及／或架空電纜)。根據所得的電纜圖則，倘申請地點內或附近設有地下電纜(及／或架空電纜)，申請人便須採取下列措施：
- (i) 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，如有需要，應要求供電商改變地下電纜(及／或架空電纜)的走線，移離擬建的構築物附近；以及
 - (ii) 申請人及／或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]

A/TP/516 擬在劃為「綠化地帶」的大埔半春園路第 6 約地段第 2087 號興建兩幢屋宇(重建)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/TP/516B 號)

83. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一二年三月二十六日提交進一步資料，說明擬建兩幢屋宇露台的總樓面面積，並要求延期至下次小組委員會會議才考慮這宗申請。

84. 秘書表示，由於提交的進一步資料是要說明申請中的一些技術事宜，而且只在會議前四天才收到，因此相關的政府部門未有足夠時間提供進一步意見。基於小組委員會在考慮這宗申請時會把政府部門的意見作為參考，因此規劃署不反對這項延期至下次會議才考慮申請的要求。

85. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待政府部門就申請人代表所提交的進一步資料提供意見。小組委員會同意先讓政府部門提出意見，待小組委員會下次會議才把這宗申請提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人這是小組委員會第三次批准延期，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(限於簡介和提問部分)]

A/TP/518 擬在劃為「綠化地帶」及「鄉村式發展」地帶的
大埔下黃宜坳第 32 約
地段第 557 號 C 分段和毗連政府土地
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/TP/518 號)

簡介和提問部分

86. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區盧惠明先生簡介這宗申請，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——規劃署總城市規劃師／城市設計及園境反對這宗申請，理由是倘批准這宗申請，鄉村邊緣可能會有更多地方出現植物被人清除的情況，以及有更多零碎的發展項目入侵「綠化地帶」，破壞現有的景致資源；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局並無收到公眾的意見，而大埔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——根據文件第 12 段所作的評估，規劃署不反對這宗申請。擬議的小型屋宇發展項目符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」，因為該幢小型屋宇的覆蓋範圍完全位於下黃宜坳的「鄉村範圍」內，而且在該村的「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。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境表示，申請地點位於「綠化地帶」內的那部分現時長滿植被，但申請人並沒有提交任何資料證明有足夠措施紓緩這項發展對現有景觀可能造成的不良影響。不過，漁農自然護理署署長卻指申請地點大部分已鋪築了硬地面，所以不反對這宗申請。雖然如此，規劃署仍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及保護樹木建議。另外，考慮到擬議發展項目的地盤平整工程要削切毗連的斜坡，因此亦建議在規劃許可附加一項條件，要求申請人提交土力規劃檢討報告及落實進行必要的土力補救工程。若與編號 A/TP/502 和 A/TP/503 這兩宗於二零一一年八月十九日獲小組委員會批准的申請相比，現在建議這個小型屋宇項目的地盤平整工程所影響的天然斜坡範圍較小，而且擬建的小型屋宇將建於編號 A/TP/502 和 A/TP/503 兩宗申請所涉的小型屋宇的同一建築地台上，所處水平同是主水平基準以上 8.3 米。因此，擬議的發展項目不大可能會對周邊地區的環境、交通和基礎設施造成不良影響。經諮詢的相關政府部門對這宗申請也沒有反對或負面意見。

87. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

88. 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二零一六年三月三十日止。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和保護樹木建議(包括削切斜坡的範圍)，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) 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；
- (c) 提交並落實排水建議，而有關建議和落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；以及
- (d) 提交申請地點毗連的斜坡的土力規劃檢討報告，並落實進行報告所載的各項必要的土力補救工程，而有關報告及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。

89. 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，有關意見載於文件附錄 IV；
- (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，申請人或須把其項目的內部供水系統伸延，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，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；
- (c) 留意土木工程拓展署土力工程處處長的意見，有關意見載於文件附錄 IV；

- (d) 留意消防處處長的意見，該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) 留意運輸署署長的意見，現有的鄉村通道並非由運輸署所管轄。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鄉村通道的管理和維修保養責任誰屬；
- (f) 留意路政署總工程師／新界東的意見，路政署並不負責維修保養附近一條通道；以及
- (g) 留意機電工程署署長的意見，有關意見載於文件附錄 IV。

[主席多謝高級城市規劃師／沙田、大埔及北區陸國安先生、丁雪儀女士和盧惠明先生出席會議，解答委員的提問。陸先生、丁女士和盧先生此時離席。]

屯門及元朗區

議程項目 25

第 12A 條申請

[公開會議]

Y/TM/5 申請修訂《屯門分區計劃大綱核准圖編號 S/TM/28》，把屯門掃管笏第 374 約地段第 491 號、第 492 號、第 495 號餘段(部分)、第 498 號餘段、第 500 號、第 501 號、第 502 號餘段、第 503 號及第 717 號餘段和毗連政府土地由「休憩用地」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 Y/TM/5 號)

90. 秘書報告，在有關文件發出後，申請人的代表於二零一二年三月二十六日去信城規會秘書，要求延期兩個月考慮這宗申請，讓申請人有時間回應各政府部門對這宗申請提出的意見。該信的副本已在會議前送交委員。

91. 秘書表示，申請人的延期要求符合城規會規劃指引編號 33 有關「延期對申述、意見、進一步申述及申請作出決定」的延期準則，因為政府部門提出的意見所涉及的問題尚未解決，申請人需要更多時間予以處理；申請人並非要求無限期延期；及其他所涉各方的利益不會受影響。

92. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計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，除非情況極為特殊，否則小組委員會不會批准再次延期。

[陳炳煥先生此時返回會議席上。]

[高級城市規劃師／屯門及元朗劉長正先生、簡國治先生、黎定國先生、馮智文先生和陳永榮先生此時獲邀到席上。]

議程項目 26

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TM/431 為批給在劃為「其他指定用途」
註明「商貿」地帶的屯門建泰街 6 號
恆威工業中心地下 17 及 17A 室
作臨時「商店及服務行業(零售商店)」用途
(申請編號 A/TM/382)的規劃許可續期三年
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/TM/431 號)

簡介和提問部分

93. 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) 為批給作臨時「商店及服務行業(零售商店)」用途(申請編號 A/TM/382)的規劃許可續期三年；
- (c) 政府部門的意見——相關政府部門並無就申請提出反對或負面意見；
- (d) 當局在法定公布期的首三個星期內接獲一份由一名個別人士提交的公眾意見書。提意見人支持這宗申請，理由是有關申請符合屯門區議會的期望；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第12段所載的評估，認為申請的臨時用途可再予容忍三年。這宗申請涉及為批給作零售商店用途(申請編號 A/TM/382)的規劃許可續期。有關續期申請符合城規會規劃指引編號34B的規定，即申請人已履行先前申請的所有規劃許可附帶條件，而且涉及的樓面面積和申請用途並無改變。儘管申請地點的用途地帶已由「工業」地帶改劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶，但附近工業區的土地用途並無重大改變。這宗申請亦符合城規會規劃指引編號22D的規定，即申請用途規模細小，不會對該區的道路網絡造成重大的負面影響。這宗申請的樓面面積為98.10平方米，加上先前七宗已獲核准而且許可仍生效的申請所涉及的211.67平方米的總樓面面積(須計入合計商用樓面面積)，總商用樓面面積為309.77平方米，仍低於460平方米的最大准許上限。此外，申請處所面向建安街，所以已有獨立的走火通道。獲諮詢的相關政府部門並無就申請提出反對或負面意見。

94. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

95. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項許可屬臨時性質，有效期為三年，由二零一二年四月十八日至二零一五年四月十七日止，並須附加下列條件：

- (a) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即二零一二年十月十七日或之前)為申請處所提交消防裝置及設備建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (b) 就上文(a)項而言，必須在規劃許可續期之日起計九個月內(即在二零一三年一月十七日或之前)，於申請處所提供消防裝置及設備，而有關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。

96. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 留意屯門地政專員的意見，申請人須就這項建議向他申請短期豁免書。地政總署只會在收到申請人的正式申請後，才會考慮有關建議，但不保證在收到申請後，必會批准申請，而他亦暫時不會就此置評。地政總署會以業主身分全權酌情考慮有關申請，如批准申請，或會附加政府認為合適的條款和條件，包括規定申請人繳付豁免書費用和行政費等；
- (b) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，申請範圍與毗連單位及走廊之間須以耐火時效不少於兩小時的牆壁分隔，而通往走廊的門的耐火時效須不少於一小時。至於所提供的無障礙通道，則須符合《建築物(規劃)規例》第72條的規定；以及
- (c) 留意消防處處長的意見，申請範圍須闢設與工業部分完全分隔的逃生途徑。該樓宇設有自動花灑系統。申請用途應計入樓宇地下的准許合計商用樓面面積。至於與申請處所的耐火結構有關的事宜，申請人應遵照《耐火結構守則》所載的規定處理。

議程項目 27

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TM-LTY Y/233 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的
屯門桃園圍第 130 約
地段第 553 號餘段(部分)
經營臨時商店及服務行業(地產代理)
(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/TM-LTY Y/233 號)

簡介和提問部分

97. 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——有關政府部門並無就申請提出反對或負面意見；
- (d) 當局在法定公布期的首三個星期接獲由桃園圍村代表及一名屯門區議員提交的兩份公眾意見。提意見人表示支持申請，但沒有提出理由；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。申請地點目前並沒有涉及小型屋宇申請。就這宗申請批給為期三年的臨時許可，不會違反「鄉村式發展」地帶的長遠規劃意向。此外，所申請的臨時用途可應付區內村民的部分需要。擬議臨時地產代理用途與東北面毗鄰的民居並非不相協調。有關政府部門

沒有對申請提出反對或負面意見。相關部門提出的技術問題可透過訂定規劃許可附帶條件，以限制作業時間及規定申請人須提交有關車輛進出通道、排水、消防裝置、美化環境及邊界圍欄的建議來解決。

98. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

99. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一五年三月三十日止，並須附加下列條件：

- (a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上八時至翌日早上九時在申請地點進行作業；
- (b) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一二年九月三十日或之前)提交車輛進出通道建議，而有關建議須符合屯門民政事務專員或城規會的要求；
- (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(即在二零一二年十二月三十日或之前)落實車輛進出通道建議，而有關情況須符合屯門民政事務專員或城規會的要求；
- (d) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一二年九月三十日或之前)提交排水設施建議，而有關建議須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (e) 就上文(d)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一二年十二月三十日或之前)落實排水設施建議，而有關情況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(即在二零一二年九月三十日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議須符合消防處處長或城規會的要求；

- (g) 就上文(f)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一二年十二月三十日或之前)落實消防裝置建議，而有關情況須符合消防處處長或城規會的要求；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一二年九月三十日或之前)提交美化環境建議，而有關建議須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (i) 就上文(h)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一二年十二月三十日或之前)落實美化環境建議，而有關情況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(即在二零一二年九月三十日或之前)在申請地點的邊界設置圍欄，而有關情況須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (k) 如在規劃許可有效期內沒有履行上述規劃許可附帶條件(a)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(b)、(c)、(d)、(e)、(f)、(g)、(h)、(i)或(j)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (m) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，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。

100. 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發展項目所涉及的任何土地問題；
- (b) 留意屯門地政專員的意見，即申請所涉的地段位於根據集體政府租契持有的舊批農地，有關地段的擁有人須向屯門地政處申請短期豁免書，以便在有關

地段搭建擬議構築物。屯門地政專員在收到地段擁有人提出的正式申請後，才會考慮短期豁免書建議，但該處不保證在收到申請後會批准申請，而他亦不會就此置評。地政總署會以土地業權人身分全權酌情考慮申請。倘申請獲得批准，須附加政府認為適當的條款及條件，包括收取豁免書費用、按金及行政費；

- (c) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即倘申請地點並非連接一條闊度不少於 4.5 米的街道，則所准許的發展密度必須在提交建築圖則階段中，根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條釐定。申請人須分別根據《建築物(規劃)規例》第 5 條及第 41D 條，在申請地點關設從街道通往該處的途徑及緊急車輛通道。用作商店及服務行業的臨時建築物須受《建築物(規劃)規例》第 VII 部規管。申請人若擬進行新工程(包括搭建任何臨時構築物及招牌)，必須根據《建築物條例》提交正式申請；
- (d) 須遵守環境保護署發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》的最新版本，以盡量減低對附近地區造成的環境影響；
- (e) 留意環境保護署署長的意見，即由於申請地點位於沒有鋪設公共污水渠的範圍，因此，申請人須留意，申請地點流出的所有污水應按照《水污染管制條例》的規定妥為收集、處理及排放；
- (f) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即(i)申請人須自行就通道作出安排；以及(ii)倘獲運輸署批准關設任何車輛進出通道，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 號所載的規定，關設獲批准的車輛進出口通道，以配合現有行人路的情況。此外，申請人須採取足夠的排水措施，以防止地面水由有關地段流往公用道路。此外，不得把水或污水排放至路政署專用的道路排水系統；

- (g) 留意渠務署總工程師／新界北載於文件附錄 IV 的意見；以及
- (h) 留意消防處處長的意見，即申請人須把附有消防裝置建議的相關平面圖提交消防處審批。申請人就擬議構築物制定消防裝置建議時，須參照以下規定：如其他貯物場、開放式棚架或密封構築物的整體樓面面積少於 230 平方米，並設有緊急車輛通道通往構築物外 30 米的範圍，則須按構築物的佔用性質，提供認可的人手操作手提器具，並在圖則上清楚標示這些器具的位置。申請人也須留意：(i) 平面圖須按比例繪製，並須註明尺寸和佔用性質；(ii) 擬裝設消防裝置的位置須在平面圖上清楚標示。此外，申請人若擬申請豁免設置上述某些消防裝置，必須提出理據供消防處考慮。

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-PS/361 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗屏山塘坊村第 121 約地段第 1340 號 B 分段第 4 小分段至第 24 小分段、第 1340 號 B 分段餘段、第 1340 號 B 分段第 1 小分段餘段(部分)及第 1340 號 B 分段第 2 小分段餘段(部分)進行填土及挖土，以作新界豁免管制屋宇發展(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-PS/361A 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；

- (b) 擬進行填土及挖土，以作新界豁免管制屋宇發展；
- (c) 政府部門的意見——相關的政府部門對這宗申請並沒有反對或負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局並無收到公眾的意見，而元朗民政事務專員也沒有收到區內人士提出的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所作的評估，規劃署並不反對這宗申請。擬議的填土及挖土工程是「鄉村式發展」地帶內 19 幢小型屋宇的地盤平整及斜坡穩固工程的相關工程。進行有關的工程是為符合相關政府部門對發展小型屋宇的規定，亦符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向。塘坊村及屏山新村的村落十分接近申請地點。申請地點進行填土及挖土工程後，北部水平最終會達到+14.5 米，其餘部分的水平則達+12.5 米。此外，申請地點北部還會進行斜坡穩固工程。以擬議發展項目的性質和規模，預計周邊地區不會受到不良影響。漁農自然護理署署長留意到申請人已提出會補種植物，故對這宗申請沒有很大意見。其他經諮詢的政府部門對這宗申請也沒有負面或反對意見。

102. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

103. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可的有效期至二零一六年三月三十日止。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；以及
- (b) 提交並落實美化環境及保護樹木建議，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。

104. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 在批地的階段與元朗地政專員聯絡，盡可能保留申請地點內現有的道路／小路／路徑，作為附近居民的通道；
- (b) 留意元朗地政專員的意見，由於擬議的建屋地點位於塘坊村的「鄉村範圍」內，對於土地擁有人提出的小型屋宇申請，元朗地政處會考慮發出免費建屋牌照，亦會以業主身分酌情考慮有關申請，如批准申請，或會附加條款和條件，包括規定申請人繳付行政費用。倘擬在毗連的政府土地進行任何工程，申請人必須先取得元朗地政處的許可才可展開工程。申請人須闡明為何總綱發展藍圖、地盤平整工程圖則和排水設計圖三者有不相符之處。如擬在毗連的政府土地進行任何排水工程，申請人亦須先取得元朗地政處的許可才可展開工程；
- (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；
- (d) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，申請人須檢視排水設計是否能應付現時從其他地區流經申請地點的地面水流，並須檢討擬議的排水計劃和排水設計圖；申請書內有關排水設計的計算僅屬摘要性質，並沒有任何資料說明排水設計參考了什麼資料或採用了什麼方程式。此外，申請人建議用來接駁至最終排放口的沙井並非由渠務署負責維修保養，因此申請人須證明該沙井足以排放從申請地點流出的所有徑流，並要評估下游的容量，而申請人所提出的建議亦要獲有關人士同意；
- (e) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，有關的地盤平整工程(包括填土及挖土工程)乃受《建築物條例》規管的建築工程，申請人若擬在申請地點進行任何新的地盤平整工程，除非事先取得建築事務監督的許可和同意，否則，有關工程便屬違例建築

工程。申請人須按《建築物條例》的規定，委聘認可人士統籌擬議的地盤平整工程。《建築物條例(新界適用)條例》(第 121 章)訂明，新界的地盤平整工程可獲發豁免證明書，無須先取得建築事務監督的許可和同意。地盤平整工程的豁免證明書由地政總署署長發出，簽發的準則載於《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；

- (f) 留意漁農自然護理署署長的意見，申請人須確保充分落實樹木調查報告內提出的保護樹木措施，以便在進行有關工程期間保護要保留的樹木，特別是兩棵土沉香(即 T4 及 T5)。此外，申請人還要實行樹木調查報告內關於「隨後要沿所保留樹木的下滴線豎立樹井」的建議，並考慮為樹冠闊六米的土沉香(即要保留的 T4)盡量擴闊樹井，同時按申請書的建議，妥善種植及護理作為補償的植物及混合種植的林地品種樹木；
- (g) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見：
 - (i) 樹木調查所涵蓋的樹大多位於申請地點範圍外，建議予以保留；而樹木評估表格顯示其中一些樹的狀況欠佳，申請人須提出護理樹木的建議，防止那些樹的情況惡化；
 - (ii) 申請人須檢視須設樹井的位置，特別是 A-A 部和 B-B 部新建的護土牆和 T4 之間的位置。申請人須設法維持目前的水平，亦要盡量擴大樹井，把要保留的樹木所受的影響減至最低。擬議樹井的大小不夠大，T4 的樹井尤其如是；
 - (iii) 申請地點附近的樹木可能受發展項目的工程所影響，申請人須確保在施工期間，那些樹木得到護理；

- (h) 留意消防處處長的意見，申請人要遵守地政總署就興建新界豁免管制屋宇發出的《新界豁免管制屋宇－消防安全規定指引》；
- (i) 留意土木工程拓展署土力工程處處長的意見，申請人須根據《建築物條例》的規定，向屋宇署提出申請，請准進行擬議的填土及挖土工程。此外，申請人亦要留意：
 - (i) 在二零零零年及二零零四年進行的違例地盤平整工程，令申請地點內及周圍的一些已登記的斜坡和天然斜坡被大幅切削，因此，這些斜坡並不符合安全標準，有發生山泥傾瀉的風險；以及
 - (ii) 申請人必須先落實地盤平整工程／斜坡穩固措施來改善有關斜坡的狀況，並鋪設妥善的地面排水系統，當局才會就申請地點的小型屋宇發展項目的地盤平整工程發出豁免證明書，而在申請人落實這些工程或措施前，亦不得在先前整幅第 121 約地段第 1340 號 B 分段的土地發展新界豁免管制屋宇；以及
- (j) 留意機電工程署署長的意見，申請人及／或其承建商須向供電商索取電纜圖則，以找出申請地點內或附近是否設有地下電纜(及／或架空電纜)。根據所得的電纜圖則，倘申請地點內或附近設有地下電纜(及／或架空電纜)，申請人及／或其承建商便須採取下列措施：
 - (i) 申請人及／或其承建商在申請地點範圍內搭建任何構築物前，必須與供電商聯絡，倘有需要，應要求供電商改變地下電纜(及／或架空電纜)的走線，移離擬建的構築物附近；以及
 - (ii) 申請人及其承建商在供電電纜附近進行工程時，必須遵守根據《供電電纜(保護)規例》

所制定的《有關在供電電纜附近工作的實務守則》。

議程項目 29

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-PS/365 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的
元朗屏山馮家圍第 126 約地段第 289 號
臨時露天存放全新車輛
(私家車及中型貨車)(12 公噸以下)
(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-PS/365A 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 臨時露天存放全新車輛(私家車及中型貨車)(12 公噸以下)，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，因為附近有易受影響的用途，預計環境會受到滋擾。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，理由是現時申請地點周邊附近有樹木，但是申請人沒有提交樹木勘察報告或實地照片，以確定擬議發展會否影響現有樹木；
- (d) 當局在法定公布期的首三個星期內接獲兩份公眾意見書，反對這宗申請。一名元朗區議員反對這宗申請，理由是擬議發展不符合規劃意向；會導致大量砍伐樹木；以及鼓勵「先破壞後建設」；而一羣馮

家圍村民(共 23 人)則以「風水」的理由強烈反對這宗申請；以及

[鄭心怡女士此時暫時離席。]

- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 12 段所作的評估，不支持這宗申請。根據城規會規劃指引編號 13E，申請地點位於第 4 類地區內，即除非情況特殊，否則申請通常會遭否決。擬議臨時露天存放用途不符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向。由於申請地點位於「鄉村式發展」地帶及馮家圍的「鄉村範圍」內，最接近的民居與其東面相距只有約八米，因此擬議發展與附近的鄉郊環境不相協調。申請書內沒有提供充分的規劃理據，以支持偏離規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然。這宗申請不符合城規會規劃指引編號 13E，即沒有特殊情況支持從寬考慮申請。儘管於申請地點劃為「未指定用途」區及「康樂」地帶時，申請地點有作同類露天存放用途的先前申請獲批給規劃許可，但自申請地點劃為「鄉村式發展」地帶以來，並無露天存放用途獲批給規劃許可。此外，環保署署長不支持這宗申請，因為申請地點附近現有民居／構築物。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，理由是未能評估對景觀的影響程度。再者，申請書內沒有資料證明有關發展不會對排水造成負面影響。雖然有一宗同類申請(編號 A/YL-PS/76)獲小組委員會批准，但是有關申請地點主要位於「康樂」地帶，並且是於二零零一年十月頒布城規會規劃指引編號 13B 前獲批給許可。自此以後，再沒有在「鄉村式發展」地帶的同類申請獲得批准。因此，批准這宗申請會為「鄉村式發展」地帶內的其他同類申請立下不良先例。此外，當局接獲兩份區內居民提出的反對意見，主要理由是有關發展會對環境造成滋擾；導致砍伐樹木；影響「風水」；以及鼓勵「先破壞後建設」。

106. 委員沒有就申請提出問題。

商議部分

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

- (a) 有關發展不符合分區計劃大綱圖上「鄉村式發展」地帶的規劃意向，即反映現有的認可鄉村和其他鄉村的範圍，以及提供合適土地以作鄉村擴展和重置受政府計劃影響的村屋。此地帶內的土地，主要預算供原居村民興建小型屋宇之用。設立此地帶的目的，亦是要把鄉村式發展集中在地帶內，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。擬議露天全新車輛存放場與附近的鄉郊和住宅用途不相協調。申請書內沒有提供充分的規劃理據，以支持偏離規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (b) 有關發展不符合城市規劃委員會就「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」頒布的城規會規劃指引編號 13E，即沒有特殊情況支持從寬考慮申請。自申請地點於二零零零年劃為「鄉村式發展」地帶後，申請地點沒有獲批給同類規劃許可。有關政府部門就擬議發展提出負面意見，區內人士亦提出反對；
- (c) 申請人未能在申請書內證明有關發展不會對附近地區的環境、景觀及排水造成負面影響；以及
- (d) 批准這宗申請會為「鄉村式發展」地帶內的同類申請立下不良先例。倘該等申請均獲得批准，累積影響所及，會導致該區的環境質素普遍下降。

[鄭心怡女士此時返回會議席上。]

議程項目 30

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-PS/375 在劃為「住宅(甲類)2」地帶的
元朗屏山第 124 約地段第 2329 號餘段
闢設臨時公眾私家車停車場
(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-PS/375 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 闢設臨時公眾私家車停車場，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) 在法定公布期的首三個星期內，當局收到九份由市民提交的公眾意見書。一名提意見人表示支持這宗申請，但沒有說明理由。另外八名提意見人則反對這宗申請，主要理由是擬議的發展項目會造成空氣和噪音污染，影響鄉郊的寧靜環境，以及對區內居民造成交通安全的問題；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所作的評估，規劃署認為申請的臨時用途可予容忍三年。申請地點位於「住宅(甲類)2」地帶內，而且現時沒有任何建議要在該地帶進行發展，故批給這宗申請臨時性質的許可，不會妨礙落實該地帶的長遠規劃意向。現在這宗申請主要是要提供 46 個私家車泊車位，與先前一宗申請(編號 A/YL-PS/279)相似，該宗申請涉及同一地點，並於二零零八年一月十八日獲小組委員會批准。鑑於申請地點不會有貨車出入，

環境保護署署長(下稱「環保署署長」)對這宗申請沒有負面意見。擬闢設的臨時停車場不大可能會對周邊地區造成嚴重的不良影響，而有關的政府部門對這宗申請亦沒有反對或負面意見。由於曾有一宗擬在同一地點作同類用途的規劃申請於二零零八年一月十八日獲小組委員會批准，所以批准這宗申請與小組委員會先前的決定一致。當局在法定公布期內共收到九份公眾意見書。其中一名提意見人支持這宗申請，其餘八名提意見人則表示反對，主要理由是擬議的發展項目會造成空氣和噪音污染，影響該區寧靜的特色和交通安全。就這些公眾意見而言，有關的政府部門(包括環保署署長和運輸署署長)對這宗申請沒有負面意見。當局並建議在規劃許可加入附帶條件，限制停車場的營業時間，停泊的車輛類型和進行的活動，以及要求申請人採取紓減影響措施，以盡量減少對附近居民可能造成的滋擾。

109. 黎定國先生在回應主席的提問時表示，這宗申請與上一宗獲批准的申請(編號 A/YL-PS/279)相似，都是提出在同一地點闢設臨時公眾停車場，供私家車和輕型貨車停泊。該宗申請的規劃許可附帶的所有條件亦已妥為履行，但有關的許可的有效期已於二零一一年屆滿。黎先生亦表明，雖然申請人建議該公眾停車場 24 小時營業，但規劃署建議在規劃許可加入附帶條件，限制營業時間為早上七時至晚上十一時，以盡量減少對附近居民可能造成的滋擾。

商議部分

110. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交的申請內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一五年三月三十日止，並須附加下列條件：

- (a) 在規劃許可有效期內，不得於晚上十一時至早上七時在申請地點進行夜間作業；
- (b) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得於申請地點拆卸和修理車輛，或進行其他工場活動；

- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有《道路交通條例》所界定重量超過 5.5 公噸的貨車(包括旅遊巴士，貨櫃車拖頭／拖架)停泊／存放在申請地點或進出申請地點；
- (d) 在申請地點的當眼位置張貼告示，說明在規劃許可有效期內的任何時間，不得有《道路交通條例》所界定重量超過 5.5 公噸的貨車(包括旅遊巴士、貨櫃車拖頭／拖架)停泊／存放在申請地點或進出申請地點；
- (e) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一二年九月三十日或之前)，採取紓減影響措施，以盡量減少申請地點的噪音和人工照明對附近居民可能造成的滋擾，而有關措施必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (f) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點停泊／存放並未根據《道路交通條例》獲發有效牌照的車輛；
- (g) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，必須遵守停車場的布局安排；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一二年九月三十日或之前)，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) 就上述(h)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一二年十二月三十日或之前)，落實美化環境和保護樹木建議，而落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (j) 在規劃許可有效期內的任何時間，必須經常保養現有各項就編號 A/YL-PS/279 的申請所設置的排水設施；

- (k) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一二年九月三十日或之前)，提交申請地點現有排水設施的狀況記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (l) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一二年九月三十日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (m) 就上述(l)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一二年十二月三十日或之前)，按建議設置消防裝置，而有關設施必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (n) 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)、(f)、(g)或(j)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (o) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(e)、(h)、(i)、(k)、(l)或(m)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (p) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，必須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。

111. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 留意地政總署元朗地政專員的意見，申請地點的私人土地包括根據集體政府租契持有的舊批農地，有關租契規定事先未經政府批准，不得搭建構築物。申請地點的兩幢特定構築物(包括附屬繳費處和用作泊車的臨時開放式構築物)並未獲批准。申請人曾就上一次獲批給規劃許可的臨時公眾私家車及輕型貨車停車場申請短期豁免書，希望把停車場內的現有構築物正規化，但該短期豁免書申請於二零一一年一月十八日被拒絕。前往申請地點須經一條由青山

公路一洪水橋段伸延出來的道路，元朗地政處不負責為該道路所在的政府土地進行維修保養工程，亦不保證給予通行權。此外，該條道路已撥予水務署（臨時撥地編號 GLA-TYL1233），以進行鋪設水管工程及其他與該項目有關的附屬工程，直至二零一三年一月三十一日為止。因此，申請人須徵詢水務署總工程師／設計的意見。倘這宗規劃申請獲批給規劃許可，有關地段的擁有人須向元朗地政處提出申請，請准在申請地點搭建構築物或把申請地點的違例情況正規化。地政總署會以業主身分全權酌情考慮有關申請，但不保證有關申請會獲得批准。倘予批准，或會附加條款和條件，包括規定申請人繳付地價或費用；

- (b) 遵行環境保護署發出的最新《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》所載的紓減環境影響措施，以盡量減低對環境可能造成的影響；
- (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；
- (d) 留意路政署總工程師／新界西的意見，青山公路一洪水橋段至申請地點的擬議通道安排，須徵詢運輸署的意見和得到該署的批准。申請人須設置充足的排水措施，防止地面水由申請地點流往鄰近的公共道路及排水渠。另須留意的是，路政署不負責維修保養任何連接申請地點與青山公路一洪水橋段的通道；以及
- (e) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，申請人若擬在申請地點進行任何新的建築工程，必須先取得建築事務監督的許可和同意，否則有關工程即屬違例建築工程。申請人須按《建築物條例》的規定，委聘認可人士統籌擬議的建築工程。如有需要，建築事務監督可根據屋宇署針對違例建築工程的政策採取執法行動，清拆在已批租土地上搭建的違例建築物。批給規劃許可，不應視作當局認可申

請地點上的現有建築工程或違反《建築物條例》的違例建築工程。申請地點上的臨時構築物須受《建築物條例》規管。根據《建築物條例》，若擬進行任何新的工程，包括搭建臨時構築物，必須正式提出申請。此外，申請人須根據《建築物(規劃)規例》第 5 條關設由街道通往申請地點的通道，並須根據《建築物(規劃)規例》第 41D 條關設緊急車輛通道。根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條，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的階段釐定發展密度。

[林群聲教授此時暫時離席。]

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-HT/773 擬在劃為「未決定用途」地帶的元朗廈村第 125 約地段第 1805 號(部分)、第 1829 號(部分)、第 1830 號(部分)、第 1831 號(部分)、第 1832 號(部分)及第 1836 號(部分)關設臨時物流中心(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-HT/773 號)

簡介和提問部分

112. 高級城市規劃師／屯門及元朗馮智文先生告知委員，文件所載的規劃許可附帶條件(f)項有字打錯，應修正為「……在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一二年十二月三十日或之前)，設置建議的排水設施，而有關設施必須符合渠務署署長或城規會的要求」。他繼而簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬關設臨時物流中心，為期三年；

- (c) 政府部門的意見——相關的政府部門對這宗申請並沒有反對或負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局並無收到公眾的意見，而元朗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——根據文件第 12 段所作的評估，規劃署認為申請的臨時用途可予以容忍三年。申請地點位於城規會規劃指引編號 13E 所指的第 1 類地區，而根據該指引，涉及該等地區的申請通常會獲從優考慮。有關的「未決定用途」地帶主要用作露天貯物場及停車場，申請的用途與其四周的土地用途並非不相協調。這宗申請大致符合城規會規劃指引編號 13E 的規定，因為區內人士沒有提出反對，而相關的政府部門亦沒有負面意見。要解決規劃署總城市規劃師／城市設計及園境和環保署署長關注的技術問題，當局建議在規劃許可附加條件，規定申請人提交及落實美化環境及保護樹木的建議，並限制作業時間、申請地點的工場活動及使用的車輛類別。小組委員會自一九九七年以來曾批准四宗涉及臨時露天存放用途的同類申請（編號 A/YL-HT/7、348、509 及 666）。自該等先前的申請獲批給許可以來，規劃情況並無重大改變。由於該區對露天貯物及港口後勤用途有需求，小組委員會最近曾批准在同一「未決定用途」地帶內的八宗同類申請，涉及不同的臨時露天貯物及港口後勤用途。批准這宗申請符合小組委員會先前的決定。

113. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

114. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會（下稱「城規會」）所提交申請的內容，批准這宗申請。這項許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一五年三月三十日止，並須附加下列條件：

- (a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上十一時至早上七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，不得在申請地點進行切割、拆卸、熔解、清洗、壓縮、修理和其他工場活動；
- (d) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得有《道路交通條例》所界定重量超過 24 公噸的重型貨車或貨櫃車拖架／拖頭進出申請地點、在申請地點停泊或運作；
- (e) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一二年九月三十日或之前)，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，必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一二年十二月三十日或之前)，設置建議的排水設施，而有關設施必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一二年九月三十日或之前)，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；
- (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(即在二零一二年十二月三十日或之前)，落實美化環境和保護樹木建議，而落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (i) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一二年九月三十日或之前)，清拆申請地點現有的構築物，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；

- (j) 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
- (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。

115. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 與申請地點的相關擁有人解決任何涉及這個發展項目的土地問題；
- (b) 留意元朗地政專員的意見，申請地點涉及根據集體政府租契持有的舊批農地，有關租契訂有限制，如事先未獲政府批准，不得在有關土地搭建構築物。元朗地政處不會為由申請地點通往屏廈路的非正式區內路徑進行維修保養工程，亦不保證會給予通行權；
- (c) 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》，以盡量減低對附近易受環境影響的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，申請人須採取足夠的排水措施，防止地面水由申請地點流往鄰近的公共道路及排水渠；
- (f) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，建築事務監督可按情況所需，根據該署針對違例建築物的執法政策，採取執法行動，移除在申請地點上的違例建築物。批給這項規劃許可，不應視作當局認可

申請地點上現有的建築物或違反《建築物條例》的違例建築物。申請人若擬在申請地點進行任何新的建築工程，包括搭建臨時構築物，必須根據《建築物條例》正式提出申請，並須按《建築物條例》的規定，委聘認可人士統籌擬議建築工程。任何擬作臨時用途的構築物均屬臨時建築物，須受《建築物(規劃)規例》第 VII 部規管。在申請地點展開任何新的建築工程前，須先取得建築事務監督的許可及同意。申請地點須根據《建築物(規劃)規例》第 5 條的規定，闢設可從街道通往申請地點的通道，並根據《建築物(規劃)規例》第 41D 條的規定，設置緊急車輛通道；以及

- (g) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，為供水給發展項目，申請人或須把其項目的內部供水系統伸延，以接駁至最接近的合適政府總水管。如因為要供水而要在私人地段鋪設水管，則須解決與此相關的土地問題(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，申請地點附近水管未能裝設標準的柱形消防栓。

[林群聲教授此時返回會議席上。]

議程項目 32

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-HT/775 擬在劃為「鄉村式發展」地帶
及「綠化地帶」的元朗廈村錫降圍
第 125 約地段第 1069 號
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-HT/775 號)

簡介和提問部分

116. 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) 擬興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——相關政府部門並無就申請提出反對或負面意見；
- (d) 當局在法定公布期的首三個星期內並無接獲公眾意見書，而元朗民政事務專員亦沒有接獲區內人士的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第12段所載的評估，不反對這宗申請。擬議新界豁免管制屋宇發展與附近鄉郊土地用途互相協調。儘管擬議新界豁免管制屋宇發展有違「綠化地帶」的規劃意向，但該新界豁免管制屋宇的覆蓋範圍只有小部分(約2.75%)侵佔「綠化地帶」。此外，超過50%的用地和擬議新界豁免管制屋宇的覆蓋範圍位於「鄉村式發展」地帶和錫降圍的300呎範圍內。元朗地政專員進一步表示，這可視作位於鄉村的「鄉村範圍」內。因此，擬議新界豁免管制屋宇發展符合「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」。由於該「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，擬議新界豁免管制屋宇或可獲從優考慮。這宗申請亦符合城規會規劃指引編號10的規定，即擬議新界豁免管制屋宇發展旨在切合原居村民的需要，而且鄰近現有鄉村發展，因而與附近環境並非不相協調。此外，發展建議亦不涉及移除大量現有天然植被。就此，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境不反對有關申請。獲諮詢的相關政府部門並無就申請提出反對或負面意見。

117. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

118. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項

規劃許可的有效期至二零一六年三月三十日止。除非在該日期前，現時所批准的發展已經展開或這項許可已獲續期，否則這項許可會於該日期後停止生效。這項規劃許可另須附加下列條件：

- (a) 提交並落實美化環境建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；以及
- (b) 提供滅火水源和消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求。

119. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，申請人應自行設置排水設施，以收集從申請地點流出或流經申請地點的徑流，並把所收集的徑流排往正式的排放點。有關發展不應阻擋地面水流或對鄰近地區的排水情況和現有排水設施造成任何負面影響。申請人在展開排水工程前，亦須就用地界線外進行的任何工程徵詢元朗地政專員的意見，並取得相關地段擁有人的同意；
- (b) 留意消防處處長的意見，申請人須遵守由地政總署發出的「新界豁免管制屋宇消防安全規定指引」的規定；
- (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；以及
- (d) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，為向擬議發展供水，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)，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，而有關情況必須符合水務署所訂標準。申請地點附近的水管不能裝設標準的柱形消防栓。

議程項目 33

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-HT/778 在劃為「康樂」地帶的元朗廈村
第 125 約地段第 215 號、第 374 號、
第 378 號、第 379 號及第 380 號
臨時露天存放建築材料及
關設貨倉連附屬工場(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-
HT/778 號)

簡介和提問部分

120. 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) 臨時露天存放建築材料及關設貨倉連附屬工場，為期三年；
- (c) 政府部門的意見－相關政府部門並無就申請提出反對或負面意見；
- (d) 當局在法定公布期的首三個星期內並無接獲公眾意見書，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，認為申請的臨時用途可予容忍三年。根據城市規劃委員會(下稱「城規會」)規劃指引編號 13E，申請地點位於第 2 類地區，只要政府部門沒有負面意見及區內居民不提出反對，則有關申請可獲批給有效期最長達三年的臨時規劃許可。申請用途與附近主要作露天貯物場的土地用途並非不相協調。由於未有已知計劃要落實分區計劃大綱圖所劃定的用

途，因此，就這宗申請批給為期三年的臨時許可不會妨礙落實「康樂」地帶的規劃意向。有關發展符合城規會規劃指引編號 13E 的規定，即區內人士並無表示反對，而相關政府部門亦沒有提出負面意見。消防處處長和規劃署總城市規劃師／城市設計及園境所關注的技術問題可通過訂定有關提供滅火器、提交並落實消防裝置建議，以及美化環境和保護樹木建議的規劃許可附帶條件予以解決。為紓緩可能對環境造成的影響，亦建議附加規劃許可附帶條件，以限制運作時間和物料的堆疊高度。城規會曾於二零零三年經覆核後批准一宗涉及申請地點的先前申請(編號 A/YL-HT/281)，而其後小組委員會亦批准了三宗作相同用途的申請(編號 A/YL-HT/360、442 及 606)。自先前批給許可以來，規劃情況並無重大改變。由於對上一宗先前申請(編號 A/YL-HT/606)因申請人未能履行有關提供滅火水源和消防裝置的規劃許可附帶條件而被撤銷許可，因此建議批給較短的履行期限，以監察申請人履行附帶條件的進度。基於該區對露天貯物及港口後勤用途有需求，小組委員會最近曾批准六宗在同一「康樂」地帶的同類申請。因此，批准這宗申請符合小組委員會先前的決定。

121. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

122. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一五年三月三十日止，並須附加下列條件：

- (a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上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進行作業；

- (c) 在規劃許可有效期內，在申請地點邊界五米範圍內存放的物料的堆疊高度不得超過邊界圍欄的高度；
- (d) 在規劃許可有效期內，不得在申請地點任何樹木的一米範圍內存放／棄置物料；
- (e) 在規劃許可有效期內，必須時刻維修保養申請地點的現有排水設施；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一二年九月三十日或之前)提交申請地點現有排水設施的狀況記錄，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六星期內(即在二零一二年五月十一日或之前)提供滅火器和提交有效的消防證明(FS 251)，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一二年九月三十日或之前)提交並落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (i) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一二年九月三十日或之前)提交並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；
- (j) 如在規劃許可有效期內沒有履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)或(e)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (k) 如在上述指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(f)、(g)、(h)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

- (1) 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。

123. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 在申請地點繼續進行發展前，必須先取得規劃許可；
- (b) 批給較短的履行期限，是爲了監察履行規劃許可附帶條件的情況。倘申請人未能履行規劃許可附帶條件以致規劃許可再被撤銷，則日後提交的申請或不會獲小組委員會從寬考慮；
- (c) 與申請地點的有關擁有人解決與發展項目相關的任何土地問題；
- (d) 留意元朗地政專員的意見，即申請地段位於根據集體政府租契持有的舊批農地，有關租契規定事先未經政府批准，不得搭建構築物。申請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／費用等。前往申請地點的車輛通道會經過區內一條位於政府土地的路徑(連接鳳降村路)。元朗地政處不會爲該塊政府土地進行維修保養工程，亦不保證會給予通行權；
- (e) 遵從環境保護署署長最新發出的「處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引」，以盡量減低可能造成的環境滋擾；
- (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／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；

- (g) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，即申請人須重新植樹，以取代一棵枯樹、四棵失去的樹和三棵嚴重受損的樹；移走棄置於種植範圍的物品；以及可沿東面邊界種植樹木；
- (h) 留意消防處處長載於文件附錄 V 的意見，並向消防處提交載有擬議消防裝置的相關平面圖，以供批准。消防處在收到申請人正式提交的平面圖後，便會制訂詳細的消防安全規定。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消防裝置，必須向消防處提出理據，以供考慮。此外，申請人須遵從文件附錄 VI 所載的「露天貯存用地良好作業指引」；
- (i) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即批給這項規劃許可，不應視作當局認可申請地點上違反《建築物條例》及附屬規例的現有違例構築物；如發現違例情況，當局可根據《建築物條例》或其他成文法則採取適當行動；由貨櫃改裝而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；根據《建築物條例》，任何擬議的新工程(包括搭建臨時構築物)必須提交正式的申請；倘申請地點並非緊連一條至少闊 4.5 米的街道，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；以及須根據《建築物(規劃)規例》第 41D 條闢設緊急車輛通道；以及
- (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裝設標準的柱形消防栓。

議程項目 34

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-HT/779 在劃為「綠化地帶」的元朗廈村
第 128 約地段第 558 號 A 分段、
第 558 號 B 分段第 1 小分段 A 分段、
第 558 號 B 分段第 1 小分段餘段、
第 558 號 B 分段第 2 小分段、
第 561 號 A 分段、
第 561 號 B 分段第 1 小分段及
第 561 號 B 分段第 2 小分段
臨時露天存放建築材料(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-HT/779 號)

124. 小組委員會備悉申請人於二零一二年三月十九日要求當局延期兩個月考慮申請，以便有更多時間回應相關政府部門就申請提出的意見。

125. 經商議後，小組委員會決定應申請人的要求延期對這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會並同意應在收到申請人提交的進一步資料當日起計兩個月內，把申請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擬提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則當局不會批准再延期。

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-LFS/233 在劃為「住宅(戊類)」地帶的
元朗流浮山第 129 約地段第 2201 號(部分)、
第 2219 號餘段(部分)、第 2225 號(部分)、
第 2339 號 A 分段(部分)及第 2341 號(部分)
臨時露天存放建築材料及金屬製品(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-LFS/233 號)

簡介和提問部分

126. 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) 臨時露天存放建築材料及金屬製品，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，理由是申請地點附近有易受影響用途，預計會受到環境滋擾。他進一步指出，在過去三年，申請地點涉及三宗證明屬實的污染投訴。
- (d) 當局在法定公布期的首三個星期內接獲兩份分別由一名元朗區議員及一名區內居民提交的公眾意見書。兩名提意見人均反對這宗申請，主要理由是這宗申請的臨時用途的運作會導致車流增加、造成噪音／塵埃滋擾及使用大型起重機；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 12 段所載的評估，認為申請的臨時用途可予容忍一年而非申請人建議的三年。根據城市規劃委員會(下稱「城規會」)規劃指引編號 13E，申請地點位於第 2 類地區，只要政府部門沒有負面意見及區內居民不提出反對，則有關申請可獲批有效期最長達三年的臨時規劃許可。儘管申請用途有違「住宅(戊類)」地帶的規劃意向，但申請地點沒有即時須予落實的發展建議，而且申請用途屬於臨時性質。該區主要作露天貯物場，只有少數民居，因此有關發展與該區的整體特色並非不相協調。環保署署長不支持這宗申請，理由是附近有易受影響用途。然而，為紓減可能造成的環境影響，建議附加規劃許可附帶條件，以限制作業時間和物料的堆疊高度、禁止工場活動和處理電器／電子產品／廢物，以及限制所用車輛的類別。就此而言，申請用途符合城規會規劃指引編號 13E 的規定。其他獲諮詢的政府部門沒有就申請提出負面意見或反對。小組委員會先前曾於申請

地點批准九宗申請。申請地點在二零零九年至二零一一年間涉及污染投訴，而對上兩宗申請(編號 A/YL-LFS/204 和 226) 只獲批給一年的規劃許可，藉以監察申請地點的情況。鑑於市民關注申請地點的運作和對上一宗申請(編號 A/YL-LFS/226) 因申請人沒有履行規劃許可附帶條件而被撤銷許可，故建議批給為期一年的較短有效期。基於該區對露天貯物用途有需求，小組委員會／城規會曾批准多宗在同一「住宅(戊類)」地帶的同類申請。自批給先前和同類的規劃許可以來，有關的規劃情況並無重大改變。因此，批准這宗申請符合小組委員會先前的決定。當局收到兩項意見反對這宗申請，主要理由是擬議發展導致車流增加、造成噪音／塵埃滋擾及使用大型起重機等。因此，建議附加相關的規劃許可附帶條件，以解決提意見人所關注的問題，並建議批給為期一年的較短有效期，以便監察申請地點的情況。

127. 一名委員備悉先前獲批准在同一申請地點作同類臨時露天貯物用途的申請(編號 A/YL-LFS/226) 已於二零一一年十一月被撤銷許可。申請地點現時用以露天存放金屬製品，但並無獲發有效的規劃許可。小組委員會文件亦提及，倘有足夠證據，當局將會根據《城市規劃條例》採取適當的執行管制行動。該名委員詢問自許可於二零一一年十一月撤銷後，規劃事務監督採取執行管制行動的進度。

128. 馮智文先生在回應時表示，規劃事務監督已就涵蓋大部分申請地點的違例發展向相關人士(包括土地擁有人及經營者) 發出強制執行通知書，要求他們在指定期限內中止有關的違例發展。

商議部分

129. 一名委員對申請有所保留，理由是環保署署長關注申請地點靠近民居(最接近的位於約八米外)，預計會造成環境滋擾。該名委員亦備悉規劃事務監督已就申請地點採取執行管制行動。

130. 主席指出，小組委員會先前曾於申請地點批准九宗申請，而對上兩宗申請(編號 A/YL-LFS/204 和 226)均獲批給一年的規劃許可。基於申請地點位於城規會規劃指引編號 13E 所指的第 2 類地區內，加上大部分相關政府部門沒有就申請提出反對，規劃署建議批給為期一年的較短有效期，以便監察申請地點的情況。

131. 一名委員備悉小組委員會／城規會已批准多宗在同一「住宅(戊類)」地帶作同類臨時用途的同類申請，這顯示該區對露天貯物用途需求甚殷。申請地點位於第 2 類地區內，並非不宜作申請的臨時用途。因此，該名委員認為可就申請批給為期一年的較短有效期，而非所申請的三年。其他委員普遍同意有關意見。

132. 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。這項許可屬臨時性質，有效期為一年，至二零一三年三月三十日止，而非所申請的三年，並須附加下列條件：

- (a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上七時至翌日上午七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) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，在申請地點邊界五米範圍內存放的物料的堆疊高度不得超過邊界圍欄的高度；
- (d) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得在申請地點進行維修、清洗、拆卸及工場活動；
- (e) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得在申請地點處理(包括起卸、拆除及貯存)電器／電子產品、電腦／電腦零件、陰極射線管及陰極射線管電腦顯示屏／電視機及陰極射線管器材；
- (f) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得有《道路交通條例》所界定重量超過 5.5 公噸的車輛

(包括重型貨車及貨櫃車／拖架／拖頭)駛入申請地點或在地點停泊或作業；

- (g) 在規劃許可有效期內，必須時刻維修保養所落實的現有排水設施；
- (h) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一二年六月三十日或之前)提交現有排水設施的狀況記錄，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (i) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一二年九月三十日或之前)提交並落實包括保護樹木建議的經修訂美化環境建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (j) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一二年九月三十日或之前)提交並落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (k) 如在規劃許可有效期內沒有履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(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) 如在上述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，而有關情況須符合規劃署署長或城規會的要求。

133. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 在申請地點繼續進行發展前，必須先取得規劃許可；

- (b) 留意批給為期一年的較短有效期，而非所申請的三年，是為監察申請地點的情況。倘申請人未能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將不會獲小組委員會從寬考慮；
- (c) 與申請地點的有關擁有人解決與發展項目相關的任何土地問題；
- (d) 留意元朗地政專員的意見，申請地點位於根據集體政府租契持有的舊批農地，有關租契規定事先未經政府批准，不得搭建構築物。元朗地政處並無批准把指明構築物作廁所用途。申請地點可由深灣路經一條位於私人土地的區內路徑前往，元朗地政處不保證會給予通行權。地段擁有人仍須向地政處提出申請，以獲准在申請地點搭建構築物，或把申請地點的違例情況納入規管。地政總署會以業主身分全權酌情考慮有關申請，但不保證有關申請會獲批准。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／費用等；
- (e) 遵從環境保護署署長最新發出的「處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引」，以盡量減低可能造成的環境滋擾；
- (f) 留意運輸署署長的意見，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；
- (g) 留意路政署總工程師／新界西的意見，申請人須提供足夠的排水措施，以防止地面水由申請地點流往附近的公用道路和排水渠。路政署並不負責維修保養任何連接申請地點與流浮山道的通道；
- (h) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，儘管現有一列樹木分布於申請地點的北面界線外，但建議於有關界線內種植一排樹木；

- (i) 留意消防處處長載於文件附錄 V 的意見，並向消防處提交載有擬議消防裝置的相關平面圖，以供批准。消防處在收到申請人正式提交的平面圖後，便會制訂詳細的消防安全規定。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，申請人須遵從文件附錄 VI 所載的「露天貯存用地良好作業指引」。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；

- (j) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，該署沒有記錄顯示申請地點的現有構築物獲建築事務監督批准。根據《建築物條例》，未經屋宇署批准而在已批租土地上搭建的現有構築物，屬違例構築物，不得指定作這宗申請獲核准的用途。申請人若擬在申請地點進行任何新的建築工程，必須先取得建築事務監督的許可和同意，否則會被視為違例建築工程。申請人亦須按《建築物條例》的規定，委任認可人士統籌擬議建築工程。如有需要，建築事務監督可根據屋宇署的清拆僭建物政策採取執行管制行動，清拆在已批租土地上搭建的違例建築工程。批給這項規劃許可，不應視作當局認可申請地點上違反《建築物條例》的現有建築工程或違例建築工程；以及

- (k) 倘在運作上有需要使用起重機起卸所存放的材料，申請人必須遵從由勞工處處長發出的「安全使用流動式起重機工作守則」。

議程項目 36

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTN/377 在劃為「農業」地帶的
元朗錦田水尾村第 107 約地段第 1493 號
和毗連政府土地
關設臨時動物寄養所連附屬設施(為期五年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-KTN/377 號)

簡介和提問部分

134. 高級城市規劃師／屯門及元朗陳永榮先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 關設臨時動物寄養所連附屬設施，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) 當局在法定公布期的首三個星期內並無接獲任何公眾意見，而元朗民政事務專員亦沒有接獲區內人士的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 11 段所載的評估，認為申請的臨時用途可予容忍三年，而非申請人所建議的五年。雖然申請地點在分區計劃大綱圖上劃為「農業」地帶，但已用作動物寄養所一段時間。在這方面，漁農自然護理署署長不反對這宗申請。就這宗申請批給臨時性質的許可不會妨礙落實分區計劃大綱圖上「農業」地帶的規劃意向。有關發展與附近的鄉郊土地用途並非不相協調。雖然申請地點附近有民居／住宅發展，環境保護署署長認為如申請人能維持良好的工作場所管理，則申請用途不大可能對附近地區造成負面影響。雖然上一宗擬作相同用途的申請(編號 A/YL-KTN/304)的規

劃許可因沒有履行有關提交並落實消防裝置建議的規劃許可附帶條件而被撤銷，但申請人已履行上一宗申請的其他規劃許可附帶條件，即提交並落實適當的紓緩影響措施建議，以免對附近魚塘造成影響。申請人亦已設法在編號 A/YL-KTN/251 的先前申請所涉地點設置若干消防裝置。由於先前曾批給規劃許可，而且規劃情況並無改變，相關部門亦沒有提出負面意見，這宗申請可獲從寬考慮，但建議批給有效期較短(三年)而非申請人建議的五年的規劃許可，因為批給鄉郊地區臨時用途的規劃許可的有效期通常為三年。由於對上一宗申請(編號 A/YL-KTN/304)的規劃許可因沒有履行規劃許可附帶條件而被撤銷，建議批給較短的履行附帶條件期限，以監察申請人履行附帶條件的進度。

135. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

136. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項許可屬臨時性質，有效期為三年而非所申請的五年，至二零一五年三月三十日止，並須附加下列條件：

- (a) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一二年九月三十日或之前)提交並落實保護樹木建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (b) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一二年九月三十日或之前)提交並落實適當的紓緩影響措施，以免滋擾／污染附近魚塘，而有關情況必須符合漁農自然護理署署長或城規會的要求；
- (c) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一二年九月三十日或之前)提交並落實排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；

- (d) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零一二年九月三十日或之前)提交並落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (e) 如在指明日期當日仍未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，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (f) 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。

137. 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) 批給較短的規劃許可有效期和規劃許可附帶條件履行期限，是為監察申請地點的情況和履行附帶條件的進度。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) 與申請地點相關擁有人解決涉及這項發展的任何土地問題；
- (d) 留意元朗地政專員的意見，申請所涉土地包括根據集體政府租契持有的舊批農地，有關租契規定，事先未獲政府批准，不得搭建構築物。地政總署並沒有向擬議指明構築物給予許可，亦沒有准許佔用申請地點內的政府土地。當局曾就該地段發出修訂租賃許可證編號 M21343，以涵蓋住用構築物。地政總署如發現此等構築物的用途改變，會考慮取消有關的修訂租賃許可證。此外，申請地點可由錦泰路經私人土地和政府土地直達。地政總署不會為該政府土地進行保養工程，亦不保證給予通行權。地段擁有人及政府土地佔用人仍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或會附加的條款和條件，包括支付地價或費用；

- (e) 留意環境保護署署長(下稱「環保署署長」)的意見，申請人必須維持良好的工作場所管理，以盡量減少環境影響；
- (f) 採納環保署署長發出的「處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引」所載的紓緩環境影響措施，以盡量減少可能造成的環境滋擾；
- (g) 留意運輸署署長的意見，申請地點經一段區內通道連接到公共道路網絡，但該區內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；
- (h) 留意路政署總工程師／新界西的意見，路政署並不／不應負責維修保養連接申請地點和治河路的任何現有車輛通道；
- (i) 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。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建築圖則上清楚標示。為擬議構築物制訂消防裝置建議時，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 米範圍的其他貯物場、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，並在圖則上清楚標示。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；
- (j) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，申請地點附近水管的水流未達滅火所需的標準；

- (k) 留意機電工程署署長的意見，申請人／承辦商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)。根據所得的電纜圖則，倘申請地點內或附近設有地下電纜(及／或架空電纜)，申請人及／或其承辦商在申請地點範圍內搭建任何構築物前，須與電力供應商聯絡，如有需要，須要求電力供應商更改地下電纜(及／或架空電纜)的路線，使電纜不致接近擬議構築物。申請人及其承辦商在供電電纜附近進行工程時，須遵守根據《供電電纜(保護)規例》訂立的《有關在供電電纜附近工作的實務守則》；以及
- (1) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，根據《建築物條例》，未經屋宇署批准而在已批租土地上搭建的現有構築物均屬違例構築物，不應指定作申請用途。倘擬在申請地點進行任何新的建築工程，必須先取得建築事務監督的批准及同意，否則有關工程即屬違例建築工程。此外，根據《建築物條例》的規定，申請人須委聘一名認可人士出任統籌人，以便統籌擬議的建築工程。倘申請地點並非緊連一條至少闊 4.5 米的指明街道，須在提交建築圖則階段根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條釐定發展密度。申請地點須根據《建築物(規劃)規例》第 5 條設有從街道通往該處的途徑，並須根據《建築物(規劃)規例》第 41D 條設有緊急車輛通道。對於在已批租土地上搭建的違例建築物，建築事務監督可按情況所需，根據該署針對違例建築物的執法政策採取執法行動，移除這些違例建築物。批給規劃許可，不應視作當局認可申請地點上違反《建築物條例》的現有建築工程或違例建築工程。申請提出的用途倘須取得牌照，申請人須留意申請地點上任何擬作該等用途的現有構築物必須符合建築物安全和發牌當局可能施加的其他相關規定。臨時構築物屬臨時建築物，須受《建築物(規劃)規例》第 VII 部規管。倘擬進行任何新的工程，包括搭建臨時構築物，必須根據《建築物條例》正式提出申請。

議程項目 37

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-KTN/378

擬在劃為「未決定用途」地帶的元朗錦田下高埔村第 103 約地段第 215 號 C 分段、第 264 號 B 分段餘段(部分)、第 266 號 A 分段(部分)、第 266 號餘段(部分)、第 267 號、第 268 號、第 269 號 B 分段餘段(部分)、第 269 號 B 分段第 2 小分段餘段(部分)、第 270 號(部分)、第 271 號(部分)、第 272 號、第 275 號、第 277 號(部分)及第 295 號(部分)和毗連政府土地進行住宅發展
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-KTN/378 號)

138. 秘書報告，這宗申請由新鴻基地產發展有限公司(下稱「新鴻基」)的附屬公司提交。鄭恩基先生目前與新鴻基有業務往來，已就此議項申報利益。劉志宏博士目前與安誠工程顧問有限公司有業務往來，而鄭心怡女士和葉滿華先生目前與英環香港有限公司有業務往來，他們也已就此議項申報利益，因為這兩家公司都是這宗申請的顧問。小組委員會備悉劉博士和葉先生已就未能出席會議致歉。由於申請人已要求延期考慮申請，因此小組委員會同意鄭女士可留在會議席上。

139. 小組委員會備悉申請人的代表於二零一二年三月十六日要求延期兩個月考慮申請，以便有足夠時間回應相關政府部門就申請提出的意見。

140. 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。小組委員會也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；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 38

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-KTS/550 擬在劃為「住宅(丁類)」地帶的
元朗八鄉錦上路第 106 約
地段第 634 號及第 649 號和
毗連政府土地興建屋宇
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-KTS/550 號)

141. 秘書報告，鄭心怡女士目前與這宗申請的顧問之一彼安托亞太顧問有限公司有業務往來，已就此議項申報利益。由於申請人已要求延期考慮申請，因此小組委員會同意鄭女士可留在會議席上。

142. 秘書表示，當局自二零一一年十一月以來，已應申請人的要求兩度延期考慮申請，以便申請人回應政府部門就申請提出的意見。申請人其後於二零一二年二月提交進一步資料，以回應部門的意見及重新啟動處理申請的程序。元朗地政專員表示，申請地點包括批租作農業用途的舊批農地，而且位於吳家村的「鄉村範圍」。根據現行的土地管理安排，位於「鄉村範圍」的土地主要預留供原居民作小型屋宇發展。由於這宗申請要求發展四幢屋宇，長遠而言會對發展小型屋宇的土地供應造成影響，因此，規劃署建議延期兩個月就申請作出決定，以待相關部門根據小型屋宇發展的現行做法考慮有關申請。

143. 秘書表示，規劃署申請延期的要求符合有關「延期對申述、意見、進一步申述及申請作出決定」的城規會規劃指引編號 33 所訂的準則，即當局需要更多時間解決有關問題，而押後期限並非無限期，延期考慮申請亦不會影響其他相關人士的利益。

144. 經商議後，小組委員會決定應規劃署的要求，延期兩個月就這宗申請作出決定，以待相關部門按小型屋宇發展的現行做法考慮申請。小組委員會同意這宗申請須在解決有關問題後的兩個月內，提交小組委員會考慮。小組委員會並同意告知申

請人，規劃署獲給予兩個月時間與有關政府部門解決相關的土地管理事宜。

議程項目 39

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-KTS/557

擬在劃為「其他指定用途」
註明「鄉郊用途」地帶的元朗東匯路
第 106 約地段第 545 號(部分)和
毗連政府土地闢設臨時公眾停車場
連附屬地盤辦公室(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-KTS/557 號)

145. 秘書報告，二零一零年拍攝的航攝照片顯示申請地點長滿植物，但根據於二零一一年拍攝的航攝照片及最近進行的實地視察，申請地點已經平整及鋪築地面，而申請地點上的植物已被清除。漁農自然護理署署長也表示，申請地點於二零一一年已進行地盤平整及建造護土牆。申請地點可能涉及在提出申請前非法清除植物及進行地盤平整工程，而有關做法違反城規會於二零一一年七月公布杜絕「先破壞、後建設」情況的方針。規劃署建議延期兩個月就申請作出決定，以便有較多時間收集更多有關在申請地點進行地盤平整／清除工程的資料，藉以就涉嫌在申請地點非法清除植物及進行地盤平整工程進行調查。

146. 秘書表示，規劃署要求延期的理據符合有關「延期對申述、意見、進一步申述及申請作出決定」的城規會規劃指引編號 33 所訂的準則，即需要較多時間調查有關事宜，而押後期限並非無限期，延期考慮申請亦不會影響其他相關人士的利益。

147. 經商議後，小組委員會決定應規劃署的要求，延期兩個月就這宗申請作出決定，以待就涉嫌在申請地點非法清除植物及進行地盤平整工程進行調查。小組委員會同意這宗申請須在調查後兩個月內提交小組委員會考慮。小組委員會並同意告知申請人，規劃署獲給予兩個月時間就涉嫌在申請地點非法清除植物及進行地盤平整工程進行調查。

議程項目 40

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-SK/169

在劃為「鄉村式發展」地帶的
元朗石崗錦上路第 114 約
地段第 1285 號餘段(部分)及
第 1286 號餘段(部分)
經營臨時商店及服務行業
(園藝及室內設計樣版展示)連辦公室
(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-SK/169 號)

148. 小組委員會備悉，申請人於二零一二年三月二十七日要求小組委員會延期 60 日考慮申請，以便有時間回應運輸署和地政總署就申請提出的意見。

149. 經商議後，小組委員會決定應申請人的要求延期對這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會並同意應在收到申請人提交的進一步資料當日起計兩個月內，把申請提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人有 60 日時間準備擬提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則當局不會批准再延期。

[蕭鏡泉先生此時暫時離席。]

議程項目 41

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/575

擬在劃為「工業」地帶的
元朗屏福里 1 號第 121 約地段
第 1992 號及增批部分
略為放寬建築物高度限制
(由 15 米放寬至 16.5 米)，

以作准許的工業用途(未另有列明者)及
貨倉(危險品倉庫除外)用途
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-TYST/575 號)

簡介和提問部分

150. 高級城市規劃師／屯門及元朗陳永榮先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬略為放寬建築物高度限制(由 15 米放寬至 16.5 米)，以作准許的工業用途(未另有列明者)及貨倉(危險品倉庫除外)用途；
- (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) 當局在法定公布期首三個星期內沒有接獲公眾的意見，元朗民政事務專員亦沒有接獲區內人士的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 11 段所載的評估，不反對這宗申請。這宗申請旨在把建築物高度限制由 15 米放寬至 16.5 米，以便在現有的三層貨倉建築物頂部加建一層。申請地點在加建一層後的地積比率約為 2.9 倍，仍低於分區計劃大綱圖所准許的最高 3 倍地積比率。擬議新樓層的高度約為 4.15 米，對貨倉用途而言不算過高。所申請的高度限制放寬幅度相等於增加 1.5 米(10%)，實屬輕微，不會對附近地區的視覺效果造成嚴重負面影響。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境和建築署總建築師／技術諮詢及圖則審核均對這宗申請沒有負面意見。擬議的工業／貨倉發展項目也符合「工業」地帶的規劃意向。在同一「工業」地帶內現有 13 幢工業大廈，全部均不超過三層，而當中大部分不超過 15 米。就此，有關發展的擬議建築物高度(16.5 米)大致符合其所在低層工業區現時的

建築物高度輪廓。曾獲諮詢意見的政府部門對這宗申請沒有負面意見。

151. 陳永榮先生在回答一名委員的詢問時表示，申請地點現有的工業／貨倉建築物樓高三層。批准這宗加建一個樓層的申請，不會令所涉建築物的高度超過分區計劃大綱圖上有關「工業」地帶的建築物高度限制(四層)。

商議部分

152. 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二零一六年三月三十日止；除非於上述日期前，獲批准的發展項目已經展開，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。有關許可並須附加下列條件：

- 設計並提供滅火水源及消防裝置，而有關設施須符合消防處處長或城規會的要求。

153. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 批准這宗申請，並不表示最終可達到申請地點的擬議發展參數。在進行擬議發展時，必須同時遵守一切其他有關的法例、政府契約條款的規定，以及任何其他適用的政府規定；
- (b) 留意元朗地政專員的意見，即對於整體總樓面面積為 15 581 平方米的發展項目來說，擬提供的泊車位和上落客貨車位數量(即八個私家車／小型客貨車泊車位和七個貨車泊車位)未能符合契約特別條件第 20 號所訂明的最低要求。地段擁有人須向地政總署申請修訂契約。該署只會在收到地段擁有人提交的正式申請後才考慮修訂契約，但有關契約修訂申請不一定會獲批准。地政總署如接獲修訂契約的申請，會以土地業權人的身分全權酌情考慮申請。倘申請獲得批准，申請人須履行地政總署或會施加的條款及條件，包括繳付地價及行政費。此外，第 121 約地段第 1992 號及增批部分的登記地盤面積

為 5 398.2 平方米，而契約中涉及申請地點建築物高度限制的特別條件應是特別條件第(10)(a)和(10)(b)號，而不是如補充規劃綱領所引述，是特別條件第(11)(D)和 11(E)號；

- (c) 留意消防處處長的意見，即詳細的消防安全規定會在收到正式提交的一般建築圖則及相關發牌當局的轉介後擬定。此外，於申請地點提供的緊急車輛通道須符合《2011年建築物消防安全守則》D部第6節所定的標準；以及
- (d) 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，以找出申請地點範圍內或附近有沒有地下電纜(及／或架空電纜)。如申請地點位於《香港規劃標準與準則》所訂定的高壓架空電纜(即132千伏及以上輸電電壓)的較理想工作走廊內，申請人須事先徵詢供應商的意見，並與其作出安排。申請人及／或其承辦商在申請地點搭建任何構築物前，須與供應商聯絡，倘有需要，須要求供應商改移地下電纜(及／或架空電纜)的路線，使之遠離擬議構築物。申請人及其承辦商在供電電纜附近進行工程時，須遵守根據《供電電纜(保護)規例》制定的《有關在供電電纜附近工作的實務守則》。

[蕭鏡泉先生此時返回會議席上，馬詠璋女士此時暫時離席。]

議程項目 42

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/580 在劃為「未決定用途」地帶的
元朗白沙村第 119 約地段第 1255 號(部分)、
第 1256 號(部分)、第 1258 號(部分)、
第 1259 號(部分)及第 1267 號(部分)
闢設臨時貨倉存放展覽用品及建築材料
(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-TYST/580 號)

簡介和提問部分

154. 高級城市規劃師／屯門及元朗陳永榮先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 關設臨時貨倉存放展覽用品及建築材料，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的設施，預計會出現環境滋擾。不過，他表示過去三年並沒有涉及申請地點的環境投訴；
- (d) 當局在法定公布期首三個星期內沒有接獲公眾的意見，元朗民政事務專員亦沒有接獲區內人士的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 11 段所載的評估，認為所申請的臨時用途可予容忍三年。有關用途並沒有抵觸「未決定用途」地帶的規劃意向，亦與附近主要混雜着貨倉、工場和露天貯物場的用途並非不相協調。由於沒有進行永久發展的已知時間表，以臨時性質批准這宗申請不會影響該區的長遠用途。雖然環保署署長不支持這宗申請，但擬議發展主要是在密封的貨倉構築物內作貯物用途，而在過去三年並無涉及申請地點的環境投訴。為解決環保署署長所關注的問題，建議訂定規劃許可附帶條件，以限制作業時間、禁止進行露天貯物及工場活動，以及限制使用中型和重型貨車。曾獲諮詢意見的其他政府部門對這宗申請沒有負面或反對意見。對上一項根據申請編號 A/YL-TYST/450 批出的規劃許可，因涉及關設排水設施和提交並落實消防裝置建議的規劃許可附帶條件不獲履行而遭撤銷。就現時這宗申請而言，新申請人已承諾為申請地點提供和保養排水設施。就此，建議批給較短的履行

規劃許可附帶條件期限，以密切監察履行附帶條件的進度。

155. 委員沒有就申請提出問題。

商議部分

156. 經商議後，小組委員會決定按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，至二零一五年三月三十日止，並須附加下列條件：

- (a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上九時至翌日上午七時在申請地點進行晚間作業；
- (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) 如申請人所建議，在規劃許可有效期的任何時間內，不得在申請地點進行露天貯物用途；
- (d) 如申請人所建議，在規劃許可有效期的任何時間內，不得於申請地點進行修理、拆卸、清洗及其他工場活動；
- (e) 在規劃許可有效期的任何時間內，凡《道路交通條例》所界定屬 5.5 公噸以上的中型或重型貨車(包括貨櫃拖頭／拖架)，均不得於申請地點上停泊／存放或進出申請地點；
- (f) 在批給規劃許之日起計六個月內(即在二零一二年九月三十日或之前)提交並落實美化環境建議，而有關建議和落實情況須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (g) 在批給規劃許之日起計六個月內(即在二零一二年九月三十日或之前)提交並落實排水建議，而有關建議和落實情況須符合渠務署署長或城規會的要求；

- (h) 在批給規劃許之日計六個月內(即在二零一二年九月三十日或之前)提交並落實消防裝置建議，而有關建議和落實情況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；
- (j) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(f)、(g)或(h)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (k) 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，而有關狀況須符合規劃署署長或城規會的要求。

157. 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。倘規劃許可因規劃許可附帶條件不獲履行而再遭撤銷，日後提交的申請可能不獲從寬考慮；
- (c) 須與申請地點的相關擁有人解決這項發展所涉及的土地問題；
- (d) 留意元朗地政專員的意見，批准書第MT/LM 13872號涵蓋第119約地段第1267號的部分範圍，以容許在有關土地上搭建特定的農業構築物。不過，當局沒有批准在申請地點上搭建用以存放展覽用品及建築材料的特定構築物(包括貨倉)。相關地段擁有人須向元朗地政處提出申請，以便就擬於申請地點上搭建的構築物取得許可，或把申請地點上的違例事項納入規管。地政總署會以土

地業權人的身分全權酌情考慮申請。倘申請獲得批准，申請人須履行地政總署或會施加的條款及條件，包括繳付地價或費用。此外，申請地點可經一條連接公庵路且位於政府土地和其他私人土地上的非正式鄉村路徑前往。地政處不會為該條路徑進行保養工程，也不保證給予通行權。有關政府土地的部分範圍已暫時批予渠務署，以便進行「工務計劃項目第 4368DS 號(第 4235DS 號工程計劃項下於二零零九年五月提升級別的部分項目)－元朗南分支污水管」工程；

- (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；
- (f) 留意路政署總工程師／新界西的意見，申請人須實施足夠的排水措施，避免地面水由申請地點流往附近的公共道路和排水渠。路政署不會負責維修保養連接申請地點與公庵路的通道；
- (g) 須遵行由環境保護署署長最新發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》的規定，以期盡量減少可能對環境造成的滋擾；
- (h) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，即須開拓綠化機會，例如沿行人視線範圍內的圍欄或貨倉外牆進行垂直綠化，以提升綠化及屏蔽效果；
- (i) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，排水設施圖須顯示與現有明渠接駁的詳情及擬議排水井與沙井的詳情。此外，須就申請地點範圍外或不在申請人管轄範圍內的所有擬議排水工程，諮詢元朗地政專員和相關的地段擁有人；
- (j) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，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最接近而適合的政府總水管。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。申請地點附近的總水管未能符合標準柱形消防栓的供水要求；

- (k) 留意消防處處長在文件附錄 IV 就擬定消防裝置建議的規定所提出的意見。申請人若擬申請豁免安裝若干消防裝置，須向消防處提出理據，以供考慮；

- (1) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，沒有建築事務監督批准在申請地點上搭建現有構築物的記錄。根據《建築物條例》，未經屋宇署批准而在已批租土地上搭建的現有構築物屬違例構築物，不應指定作根據有關規劃申請獲批准的用途。在申請地點進行任何新建築工程前，必須先取得建築事務監督的批准及同意，否則便屬於違例建築工程。按照《建築物條例》的規定，申請人須委任認可人士統籌擬議的建築工程。對於在已批租土地上進行的違例建築工程，建築事務監督在有需要時可按照屋宇署對付違例建築工程的執行政策，採取執行管制行動，以清除有關違例建築工程。批給規劃許可，不應視作當局認可申請地點上現有的建築工程或違反《建築物條例》的建築工程。擬闢設的新臨時貨倉視為臨時建築物，須受《建築物(規劃)規例》第 VII 部規管。若擬進行任何新工程(包括搭建臨時構築物)，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地點的途徑，而根據《建築物(規劃)規例》第 41D 條，申請地點須設有緊急車輛通道。倘申請地點並非緊連一條最少闊 4.5 米的指定街道，發展密度須在提交建築圖則的階段根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條釐定；以及

- (m) 留意機電工程署署長的意見，申請人及／或其承辦商須向供電商索取電纜圖則，以找出申請地點範圍內或附近有沒有地下電纜(及／或架空電纜)。申請人及／或其承辦商在申請地點搭建任何構築物前，須與供電商聯絡，倘有需要，須要求供電商改移地

下電纜(及／或架空電纜)的路線，使之遠離擬議構築物。申請人及其承辦商在供電電纜附近進行工程時，須遵守根據《供電電纜(保護)規例》制定的《有關在供電電纜附近工作的實務守則》。

議程項目 43

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/581 在劃為「未決定用途」地帶的
元朗唐人新村第 119 約地段
第 1231 號 A 分段第 1 小分段(部分)及
第 1231 號 B 分段餘段(部分)
臨時露天存放建築機械(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-TYST/581 號)

簡介和提問部分

158. 高級城市規劃師／屯門及元朗陳永榮先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 臨時露天存放建築機械，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的設施，預計會出現環境滋擾。不過，他表示過去三年並沒有涉及申請地點的環境投訴；
- (d) 當局在法定公布期首三個星期內沒有接獲公眾的意見，元朗民政事務專員亦沒有接獲區內人士的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 12 段所載的評估，認為所申請的臨時用途可予容忍三年。申請地

點位於城規會規劃指引編號 13E 所訂明的第 1 類地區，對於在這類地區內的申請，城規會通常會從優考慮。這宗申請大致符合城規會規劃指引編號 13E，因為相關政府部門所關注的問題屬技術性質，能透過實施規劃許可的附帶條件而獲得解決。在「未決定用途」地帶此部分範圍也有類似申請獲批給許可。雖然申請地點在分區計劃大綱圖上劃為「未決定用途」地帶，但該區大體上預算作露天貯物用途，而劃為「未決定用途」地帶主要是基於公庵路的容車量問題。就此，運輸署署長對這宗申請沒有負面意見。以臨時性質批准這宗申請，不會影響該區的長遠用途。有關發展與附近混雜着露天貯物場、貨倉及工場用途亦非不相協調。雖然環保署署長不支持這宗申請，但在過去三年並無涉及申請地點的環境投訴。為解決環保署署長所關注的問題，建議訂定規劃許可附帶條件，以限制作業時間和禁止進行工場活動。曾獲諮詢意見的其他政府部門對這宗申請沒有負面或反對意見。

159. 委員沒有就申請提出問題。

商議部分

160. 經商議後，小組委員會決定按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，至二零一五年三月三十日止，並須附加下列條件：

- (a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於下午六時至翌日上午八時在申請地點進行晚間作業；
- (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) 在規劃許可有效期的任何時間內，不得於申請地點進行修理、拆卸、維修、清洗及其他工場活動；
- (d) 在規劃許可有效期內，申請地點現有的排水設施須時刻加以保養；

- (e) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一二年九月三十日或之前)，提交有關申請地點現有排水設施的記錄，而有關記錄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(即在二零一二年九月三十日或之前)提交保護樹木建議，而有關建議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九個月內(即在二零一二年十二月三十日或之前)落實保護樹木建議，而落實情況須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個星期內(即在二零一二年五月十一日或之前)提供滅火器，而有關設施須符合消防處處長或城規會的要求；
- (i) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一二年九月三十日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議須符合消防處處長或城規會的要求；
- (j) 就上文(i)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一二年十二月三十日或之前)落實消防裝置建議，而落實情況須符合消防處處長或城規會的要求；
- (k) 如在規劃許可有效期內沒有履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)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；
- (l) 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)或(j)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及

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

161. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 在申請地點繼續進行申請用途前，必須先將規劃許可續期；
- (b) 留意元朗地政專員的意見，短期豁免書第 3219 號和第 3220 號分別涵蓋第 119 約地段第 1231 號 A 分段第 1 小分段以及第 119 約地段第 1231 號 B 分段餘段，以容許在有關土地上存放建築機械和進行附屬用途，而所准許的覆蓋面積分別不超過 32.01 平方米和不超過 45.29 平方米，高度則不超過地面水平之上 5.2 米。相關地段擁有人須向元朗地政處提出申請，以便就擬於申請地點上搭建的額外／過大構築物取得許可，或把申請地點上的違例事項納入規管。地政總署會以土地業權人的身分全權酌情考慮申請。倘申請獲得批准，申請人須履行地政總署或會施加的條款及條件，包括繳付地價或費用。此外，申請地點可經一條連接公庵路且位於政府土地和其他私人土地上的非正式鄉村路徑前往。地政處不會為該條路徑進行保養工程，也不保證給予通行權。有關政府土地的部分範圍已暫時批予渠務署，以便進行「工務計劃項目第 4368DS 號(第 4235DS 號工程計劃項下於二零零九年五月提升級別的部分項目)－元朗南分支污水管」工程；
- (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；
- (d) 留意路政署總工程師／新界西的意見，申請人須實施足夠的排水措施，避免地面水由申請地點流往附近的公共道路和排水渠。路政署不會負責維修保養連接申請地點與公庵路的通道；

- (e) 須遵行由環境保護署署長最新發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》的規定，以期盡量減少可能對環境造成的滋擾；
- (f) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，已提交的景觀設計圖所顯示現有樹木的品種及位置，與申請地點的實況不符。此外，所存放的物料被堆放在樹木底部周圍，因而破壞樹木或影響樹木的健康生長。所存放的物料均須距離樹木底部最少一米。日後提交的保護樹木建議須包括申請人所提及為現有樹木進行的必要護養工程和保護措施，例如沿樹木底部加設圍欄或防護設施。申請人也須提交顯示已栽種樹木的圖則，以反映申請地點上現有樹木的確實品種和位置；
- (g) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，申請地點附近的總水管未能符合標準柱形消防栓的供水要求；
- (h) 留意消防處處長在文件附錄 IV 就擬定消防裝置建議的規定所提出的意見。關於提供滅火器的規劃許可附帶條件，申請人須提交有效的消防證明書(FS 251)，以供消防處審批。申請人若擬申請豁免安裝若干消防裝置，須向消防處提出理據，以供考慮；
- (i) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，沒有建築事務監督批准在申請地點上搭建現有構築物的記錄。根據《建築物條例》，未經屋宇署批准而在已批租土地上搭建的現有構築物屬違例構築物，不應指定作根據有關規劃申請獲批准的用途。在申請地點進行任何新建築工程前，必須先取得建築事務監督的批准及同意，否則便屬於違例建築工程。按照《建築物條例》的規定，申請人須委任認可人士統籌擬議的建築工程。對於在已批租土地上進行的違例建築工程，建築事務監督在有需要時可按照屋宇署對付違例建築工程的執行政策，採取執行管制行動，以清除有關違例建築工程。批給規劃許可，不應視作當局認可申請地點上現有的建築工程或違反《建築物條例》的建築工程。擬於申請地點上搭建

的臨時構築物須受《建築物條例》規管。若擬進行任何新工程(包括搭建臨時構築物)，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地點的途徑，而根據《建築物(規劃)規例》第 41D 條，申請地點須設有緊急車輛通道。倘申請地點並非緊連一條最少闊 4.5 米的指定街道，發展密度須在提交建築圖則的階段根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條釐定；以及

- (j) 留意機電工程署署長的意見，申請人及／或其承辦商須向供電商索取電纜圖則，以找出申請地點範圍內或附近有沒有地下電纜(及／或架空電纜)。申請人及／或其承辦商在申請地點搭建任何構築物前，須與供電商聯絡，倘有需要，須要求供電商改移地下電纜(及／或架空電纜)的路線，使之遠離擬議構築物。申請人及其承辦商在供電電纜附近進行工程時，須遵守根據《供電電纜(保護)規例》制定的《有關在供電電纜附近工作的實務守則》。

議程項目 44

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-TYST/582 在劃為「未決定用途」地帶的元朗公庵路第 117 約地段第 748 號(部分)、第 797 號(部分)及第 798 號(部分)臨時露天存放金屬零件連附屬工場(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-TYST/582 號)

162. 小組委員會備悉申請人的代表於二零一二年三月十五日要求延期兩個月考慮申請，以便申請人有時間處理相關政府部門及公眾就申請提出的意見。

163. 經商議後，小組委員會決定按申請人提出的要求，延期對申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同

意這宗申請應在收到申請人提交的進一步資料當日起計兩個月內提交給其考慮。小組委員會亦同意告知申請人有兩個月時間準備提交進一步資料，而除非情況非常特殊，否則不會批准再延期。

[馬詠璋女士此時返回會議席上。]

[主席多謝高級城市規劃師／屯門及元朗劉長正先生、簡國治先生、黎定國先生、馮智文先生及陳永榮先生出席會議解答委員的提問。劉先生、簡先生、黎先生、馮先生及陳先生此時離席。]

議程項目 45

其他事項

164. 主席表示，這是現屆(二零一零年至二零一二年)會期舉行的最後一次鄉郊及新市鎮規劃小組委員會會議。七名委員將於二零一二年三月底退任，而七名委員則會再度獲委任為下一屆(二零一二年至二零一四年)的委員。主席建議而委員同意向行將退任的委員(即陳家樂先生、陳炳煥先生、鄭恩基先生、鄺心怡女士、林群聲教授、劉志宏博士及葉滿華先生)致謝，多謝他們以往為小組委員會的工作作出貢獻，並向再度獲委任的委員致意，多謝他們在未來兩年繼續參與小組委員會的工作。

165. 餘無別事，會議於下午四時二十分結束。