

城市規劃委員會

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會
二零一二年七月六日下午二時三十分舉行的
第 468 次會議記錄

出席者

規劃署署長
梁焯輝先生

主席

馬錦華先生

副主席

陳仲尼先生

劉智鵬博士

馬詠璋女士

邱榮光博士

鄒桂昌教授

霍偉棟博士

符展成先生

黃令衡先生

黎慧雯女士

梁慶豐先生

運輸署總工程師／新界東
蕭鏡泉先生

民政事務總署總工程師(工程)
曹榮平先生

環境保護署首席環境保護主任(策略評估)
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

李美辰女士

盧偉國博士

列席者

規劃署助理署長／委員會
朱慶然女士

總城市規劃師／城市規劃委員會
何盛田先生

城市規劃師／城市規劃委員會
黃偉賢先生

一般事項

1. 主席恭賀以下委員獲委任為太平紳士：
 - (i) 馬錦華先生；
 - (ii) 何培斌教授；以及
 - (iii) 邱榮光博士

2. 主席亦恭賀環境保護署副署長黃耀錦先生獲頒銅紫荊星章。

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六月十五日
第 467 次會議記錄草擬本
[公開會議]

3. 鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)二零一二年六月十五日第 467 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]

4. 秘書報告並無續議事項。

沙田、大埔及北區

議程項目 3

第 12A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

Y/FSS/8 把位於粉嶺蝴蝶山路 18 號

(粉嶺上水市鎮地段第 151 號)的申請地點

由「綠化地帶」改劃為「政府、機構或社區(1)」地帶，
以及加入「政府、機構或社區(1)」地帶的《註釋》

(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件

第 Y/FSS/8A 號)

簡介和提問部分

5. 規劃署沙田、大埔及北區規劃專員胡潔貞女士、高級城市規劃師／沙田、大埔及北區丁雪儀女士及以下的申請人代表此時獲邀到席上。

高劍清先生

高惠芳女士

陳達材先生

韋卓鴻先生

郭慧珊女士

王銳先生

6. 主席歡迎上述人士出席會議，並解釋聆訊的程序。他繼而請高級城市規劃師／沙田、大埔及北區丁雪儀女士向委員簡介這宗申請的背景。丁女士借助投影片，按文件詳載的內容陳述下列要點：

[工程師霍偉棟博士及梁慶豐先生此時到席。]

- (a) 申請人建議修訂《粉嶺／上水分區計劃大綱核准圖編號 S/FSS/16》，把申請地點由「綠化地帶」改劃為「政府、機構或社區(1)」地帶，以便現有四幢兩層高的獨立式屋宇改建為設有 10 000 個雙層

甕盎的骨灰龕位的靈灰安置所。申請人亦因應其此項修訂用途地帶的建議，提出在擬議的「政府、機構或社區(1)」地帶加入用途表，把「設有 10 000 個骨灰龕位的靈灰安置所」及「辦公室(只供靈灰安置所使用的附屬設施)」列於《註釋》第一欄；

- (b) 申請人建議把四幢兩層高的獨立式屋宇改建作靈灰安置所用途，但只改動屋宇內部間隔，不影響建築物的體積、高度及外觀。申請地點內現有的私人花園和泳池會分別改建為紀念花園和水池；
- (c) 據申請人所述，申請地點內現有的成齡樹及景貌會保留，而擬議的發展項目亦不涉及任何地盤平整或填土／挖土或填塘／挖塘工程。此外，申請地點內會禁止燃燒冥鏹。擬議靈灰安置所的開放時間是上午八時至下午六時。改建工程訂於二零一三年年底展開，二零一四年年初完成。至於安放骨灰龕位則會分兩個階段進行。首階段(二零一四年年中至二零一七年)可安放最多 5 000 個骨灰龕位，其餘 5 000 個則會在二零一七年年中以後安放；
- (d) 申請地點西北角落有車輛通道通往蝴蝶山路，而現有八個私家車及輕型客貨車泊車位亦會保留。申請人亦建議在節日和前後一段日子(即清明節和重陽節當日，以及清明節和重陽節之前三周及之後兩周的周末)，作出特別交通安排及採取人羣管理措施如下：
 - (i) 封閉擬議靈灰安置所範圍內的泊車位及車輛通道；
 - (ii) 把蝴蝶山路劃為行人專用區，限制車輛出入；
 - (iii) 建議拜祭人士使用港鐵、專營巴士及綠色專線小巴等公共交通服務，並步行至擬議的靈灰安置所；

- (iv) 如小組委員會文件的繪圖 Z-8 所示，由港鐵粉嶺站至申請地點實施人羣管理措施，方法是在擬議靈灰安置所附近的行人徑採取單程迴旋交通系統，規定由港鐵粉嶺站前來的拜祭人士要經行人隧道步行前往百和路，再經該處的公眾停車場的通道及沿申請地點東面的區內行人徑進入擬議的靈灰安置所(路線 1)。離開擬議的靈灰安置所時，拜祭人士須沿百和路北面的行人徑向西行，經百和路、置福園與蝴蝶山路迴旋處附近的行人天橋橫過百和路，然後返回港鐵粉嶺站(路線 3)。為疏導繁忙時間額外增加的人潮，申請人建議另一條路線(路線 2)，由港鐵粉嶺站前來的拜祭人士須經由行人隧道步過百和路，再往停車場的通道，然後沿百和路南面的行人徑向西行，再轉向蝴蝶山路北面的行人徑進入擬議的靈灰安置所；以及
- (v) 實施拜祭人士預約計劃，獲發給入場證的人士每小時不多於 500 人，藉此控制人數；
- (e) 政府部門的意見詳載於文件第 8 段。這些部門的主要意見撮錄如下：
- (i) 從交通工程的角度而言，運輸署署長不支持這宗改劃用途地帶申請，因為申請人沒有回應他所關注的主要問題，即有關申請對交通的影響。他對在「綠化地帶」內進行擬議的發展亦有保留，因為倘批准這宗申請，會為同一「綠化地帶」日後同類的申請立下不良先例，累積影響所及，對附近交通網絡的負面影響會很大，令人無法接受。運輸署署長亦表示，蓬瀛仙館及特別節日期間前往和合石墳場的穿梭巴士服務的上落客點都在申請地點附近，若再加上前往擬議發展項目的拜祭人士，會為節日期間該區現有的特別交通安排加添壓力。他表示，在節日期間，最關鍵的是要疏導連接港鐵粉嶺站與百和路之間

的行人天橋上的人流。不過，申請書卻沒有提及這個最需要關注的問題，也沒有全面交代如何疏導該處的人流。此外，申請人所提交的交通影響評估報告沒有全面回應擬設的靈灰安置所可能造成的各項令人關注的交通問題，包括申請地點內是否有足夠的泊車位、上落客區及車輛迴轉空間以應付所需；報告所述的行人流量遠較運輸署的統計資料少，該署的資料顯示，粉嶺站行人天橋的行人流量在節日期間已達到甚至超出該天橋的設計容量極限；要封閉蝴蝶山路以限制車輛出入，必須有充分理據，而且未必可行；建議設於置華里迴轉處的臨時落客區可能會阻塞通道，從交通工程的角度而言並不可取；以及申請人建議的單向式人流管理措施實行起來會有問題，因為節日期間行人天橋上的行人極多，未必有足夠地方容納急增的行人；

- (ii) 警務處處長關注交通是否暢順的問題。他對申請人所建議的人羣管理措施有保留，因為該行人天橋是公眾地方，申請人沒有合法權力在該處實施任何人羣管理措施。他亦指警務處不會受理以私人理由提出實施人羣管理措施的要求，更遑論節日期間警力需求大；
- (iii) 從景觀規劃的角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有所保留。他表示興建現有四幢屋宇，已干擾到「綠化地帶」，若批准這宗申請，容許改劃土地用途地帶以發展靈灰安置所，會吸引更多擬在「綠化地帶」作此用途的同類申請，導致「綠化地帶」的情況再惡化，景觀質素進一步變差，完整性受損。
- (iv) 民政事務總署北區民政事務專員表示，粉嶺名都和北區部分居民及藝藤居的業主支持這宗申請，理由如下：

- ◆ 申請地點遠離居民，接近設有靈灰安置所的蓬瀛仙館及觀宗寺；
- ◆ 發展擬議的項目，有助解決目前骨灰龕位不足的問題；
- ◆ 北區居民可優先使用骨灰龕位；以及
- ◆ 只要擬議的發展項目並非作私人商業用途便會支持。

(v) 民政事務總署北區民政事務專員亦表示，粉嶺圍的原居民代表、粉嶺樓的原居民代表及居民代表、粉嶺圍村公所、四名北區區議員、北區一些居民、附近一些住宅發展項目的主席／秘書、中華基督教會基新中學校長及民主黨北區工作隊大力反對這宗申請，主要理由如下：

交通

- ◆ 擬議的靈灰安置所會導致行人及交通流量增加，令北區現有的交通及運輸網絡不勝負荷；
- ◆ 蝴蝶山路是一條非標準和狹窄的道路，不能應付節日期間的人車流量；
- ◆ 連接港鐵粉嶺站與百和路之間的行人天橋極為繁忙，節日期間警方已實施特別人羣管理措施。發展擬議項目，會令該處的擠迫情況加劇，對公眾構成危險；
- ◆ 發展擬議項目，會引致嚴重的違例泊車情況，特別是沿蝴蝶山路、置福園和置華里一帶；

- ◆ 蝴蝶山那條通往擬議發展項目的行人徑，亦是前往蓬瀛仙館永蔭堂靈灰安置所的通道。該行人徑只有大約八呎闊，人流太多或會造成意外；

綠化地帶

- ◆ 北區的綠化地帶日漸減少，應保留該現有的「綠化地帶」，把該處的土地留給公眾使用。該區居民要的是休憩用地，而非「政府、機構或社區」地帶的其他用途／發展，因為蝴蝶山是遠足和晨運的熱門地點；

環境問題

- ◆ 人車流量增加會令空氣污染和噪音問題加劇；
- ◆ 燃燒香燭冥鏹會產生煙霧，影響附近地區。雖然申請地點內禁止燃燒冥鏹，但不保證拜祭人士不會燃燒香燭冥鏹；

興建靈灰安置所

- ◆ 為配合香港目前和未來對靈灰安置所的需求，粉嶺區居民已飽受其苦。他們不歡迎區內再增加這些不受歡迎的土地用途，因為和合石墳場及沙嶺墳場的骨灰龕位數目已得區議會同意而有所增加。粉嶺的靈灰安置所已太多；
- ◆ 應在和合石墳場擴建靈灰安置所；
- ◆ 擬議的靈灰安置所完全違反政府規管私營靈灰安置所擴散的意向；

其他問題

- ◆ 倘批准這宗申請，會為同類申請立下不良先例；
 - ◆ 擬議的靈灰安置所會對附近居民的心理構成負面影響，區內居民的日常生活及附近學生的寧靜學習環境會受干擾；
 - ◆ 擬議的發展項目接近已獲許可的墓地，風水會受到影響；以及
 - ◆ 對鄰近申請地點的物業價值會有負面影響。
- (f) 在法定公眾查閱期的首三個星期內，當局共收到八份公眾意見書，分別來自一名北區區議員、粉嶺圍村公所、中華基督教會基新中學校長、創建香港及四名市民。該名北區區議員支持這宗申請，但沒有說明理由，其餘七名提意見人則反對這宗申請，理由如下：
- (i) 蝴蝶山路是單程車路，行人徑狹窄。現有道路網絡無法應付有所增加的交通需求，尤其是節日期間的交通量。擬議的靈灰安置所會對附近居民和學生帶來負面的交通影響，但申請人沒有提供交通安排及交通影響評估的詳情；
 - (ii) 發展擬議的項目，會對環境造成負面影響，包括對周邊地區造成空氣和噪音污染；
 - (iii) 發展擬議的項目會剝削市民享用綠化地帶的權利；
 - (iv) 擬議的靈灰安置所對居民的心理會造成負面影響；

- (v) 批准這宗申請會立下不良先例；
- (vi) 發展擬議的項目，會影響粉嶺圍的風水；
- (g) 在讓公眾查閱申請人提交的進一步資料的法定期的首三個星期內，當局收到四份公眾意見書，分別來自一名北區區議員、一名立法會議員和另一名北區區議員(連同 438 個附近居民的簽名)、粉嶺圍村公所及一名市民。其中一名北區區議員支持這宗申請，其餘三名提意見人則反對這宗申請，理由如下：
 - (i) 蝴蝶山路的設計並不適宜大量車輛進出，若發展擬議的靈灰安置所，會導致申請地點附近(例如置福園一帶)出現違例泊車情況，；以及
 - (ii) 擬議的靈灰安置所帶來的人流會導致港鐵粉嶺站與蓬瀛仙館之間的行人天橋不勝負荷。
- (h) 根據文件第 10 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) 這項建議是藉改動現有四幢屋宇的內部間隔，把這些屋宇改建為設有 10 000 個雙層甕盎的骨灰龕位的靈灰安置所，不會影響建築物的體積、高度及外觀，對周邊地區也不會有任何視覺方面的影響。擬議發展的這個項目與周邊的發展也並非不協調，因為附近大部分地方都長滿天然植物，亦有位於獲許可的墓地的墳墓，以及一些設有靈灰安置所的廟宇，包括觀宗寺及蓬瀛仙館。不過，對於這宗申請，要考慮的最主要是擬議靈灰安置所在節日期間的交通安排及人羣管理。
 - (ii) 雖然申請人建議在節日期間和前後一段日子實施特別交通安排及人羣管理措施，但運輸署署長不支持這宗申請，認為申請人沒有回

應他所關注的主要問題，即擬議的發展項目對交通的影響，包括對附近行人和車輛交通網絡的累積負面影響會很大，無法令人接受。由於蓬瀛仙館及特別節日期間前往和合石墳場的穿梭巴士服務的上落客點都在申請地點附近，若再加上前往擬議靈灰安置所的拜祭人士，會為該區現有的特別交通安排加添壓力。此外，在節日期間，最關鍵的是要疏導連接港鐵粉嶺站與百和路之間的行人天橋上的人流，因為在清明節的繁忙時間，該處的人流已達到甚至超出該天橋的設計容量極限。由於節日期間行人天橋上的行人極多，申請人建議的單向式人流管理措施實行起來會有問題，屆時天橋上可能沒有足夠地方容納急增的行人。此外，蝴蝶山路屬公共道路，是該區各發展項目及一所學校的車輛通道，要按建議封閉該條路，未必可行，亦要有充分理據；

- (iii) 警務處處長指該行人天橋是公眾地方，申請人沒有合法權力在該處實施任何人羣管理措施。此外，警務處不會受理以私人理由提出實施人羣管理措施的要求，更遑論節日期間警力需求大。因此，申請人建議的特別交通安排及人羣管理措施無法付諸實行，申請人也沒有證明擬議的靈灰安置所不會對區內的交通及人流造成負面影響，尤其是在節日及前後的一段日子而言；
- (iv) 關於申請人建議的拜祭人士預約計劃，其實負責私營靈灰安置所發牌事宜的相關機關目前尚未確立，究竟申請人能否有效地實施其建議的靈灰安置所管理措施，又或政府部門能否有效地作出監管，令人存疑；
- (v) 至於申請人建議的環保措施，包括禁止燃燒冥鏹及在下午六時至上午八時關閉靈灰安置所，以盡量減低可能造成的空氣和噪音滋

擾，亦同樣欠缺有效的機制以落實這些紓減影響措施。申請人建議把申請地點改劃為「政府、機構或社區(1)」地帶，並把設有10 000個骨灰龕位的靈灰安置所列為分區計劃大綱圖《註釋》用途表的第一欄用途，這樣一來，在規劃申請機制下，申請人便無須就這項用途提交規劃申請，而當局也不能定下任何合適的規劃許可附帶條件。即使把靈灰安置所列為第二欄用途，使當局可以定下規劃許可附帶條件，這些附帶條件能否執行亦成疑，因為核准的發展項目一旦完成，規劃許可便會失效。因此，較恰當的做法是由公營靈灰安置所的發牌當局監管該靈灰安置所的營運情況，不過，該發牌機關尚未確立；

- (vi) 在粉嶺／上水分區計劃大綱圖上同一「綠化地帶」內申請地點附近並沒有同類申請，倘批准這宗申請，會為該「綠化地帶」內的同類申請立下不良先例，若這些同類申請都獲批准，累積影響所及，會使該區的景觀質素進一步變差，有損「綠化地帶」的完整，令該區整體的環境質素下降。因此，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有保留；以及
- (vii) 當局收到大力反對這宗申請的公眾意見書，所提出的理由主要是土地用途不協調，以及環境、交通、居民心理和風水會受到負面影響，其中關於發展項目在節日期間對交通和人流所造成的負面影響，申請人就沒有作出令人滿意的交代。

7. 主席繼而請申請人的代表闡述這宗申請。高劍清先生陳述以下要點：

- (a) 他在一九八五年購入有關地段並在該處居住，直至申請地點重建；

- (b) 他原本打算讓兄弟姊妹入住該四幢屋宇，但因為他們全已移居外地，所以決定出售該四幢屋宇；
- (c) 申請地點四周是原居村民的許可墓地，每逢清明及重陽節便有許多拜祭活動，所以沒有人有興趣購買，過去八年一直空置；
- (d) 他認為該地點四周的環境如此，風水欠佳。他耗資了逾 1.2 億元發展該四幢屋宇，卻沒有從這項投資得到任何回報，他本人已瀕臨破產；
- (e) 發展擬議的靈灰安置所有助應付市民對靈灰安置所有增加的需求，亦可紓解他的財政困難；以及
- (f) 在申請地點的安老院(並未取得規劃許可而經營)的住客受燃燒香燭所產生的灰燼影響。此外，附近廟宇的鐘聲對長者亦有不良影響，導致他們抑鬱、失眠和較易有自殺傾向。

8. 陳達材先生陳述以下要點：

- (a) 他知悉政府部門所關注的問題，明白有需要提供更多有關行人管理的資料；
- (b) 申請地點及附近地方由九十年代起出現了極大變化，墳墓的數目大增，部分更十分接近申請地點。除靈灰安置所外，該地點已不宜作其他用途；
- (c) 由於擬議的靈灰安置所項目只涉及改動現有建築物的內部間隔，故可以即時進行，以助解決香港靈灰安置所的需求問題。況且，四周的情況亦造就了一個適合祭祀先人的環境；
- (d) 發展擬議的靈灰安置所並沒有違背「綠化地帶」的規劃意向，因為這項發展不涉及砍伐樹木，而申請地點的特點亦類似先前獲小組委員會批准的靈灰安置所發展項目，如龍山寺及雲泉仙館；

- (e) 申請地點接近港鐵粉嶺站，擬議的發展項目對交通的影響輕微，對香港整體的社會效益應超過對交通造成的負面影響；以及
- (f) 由於擬議的發展項目不會對環境造成負面影響，與周邊的土地用途亦非不協調，他建議小組委員會同意這宗申請，把「靈灰安置所」列為「政府、機構或社區(1)」地帶的《註釋》的第二欄用途，這樣，小組委員會便可在申請人提出規劃許可時，再考慮所需的交通管理、人羣管理及紓減環境影響措施。

9. 一名委員詢問附近地區的墳墓的情況及擬議的發展項目怎樣影響「綠化地帶」的規劃意向。胡潔貞女士回應時表示，該些獲許可的墓地主要為原居村民而設，位於「綠化地帶」內，圍繞申請地點四周。雖然該處有獲許可的墓地，但該「綠化地帶」的規劃意向是要為市區和近郊的發展區設定界限，以抑制市區範圍的擴展，而根據一般推定，此地帶不宜進行發展。城規會先前批准在申請地點興建該四幢屋宇，主要理由包括該地點位於「綠化地帶」邊緣，十分接近住宅及政府、機構或社區發展項目；建議的 0.4 倍發展密度並非不可接受；重建規模應不會令附近道路網絡的交通量大增；以及申請人有作出適當的美化環境安排，遮掩擬議的發展項目，使之與四周的林地融合。批准在該地點發展靈灰安置所，會為「綠化地帶」內同類申請立下不良先例，若這些同類申請都獲批准，累積影響所及，會使該區的景觀質素進一步變差，有損「綠化地帶」的完整，令該區整體的環境質素下降。胡女士回應這名委員的進一步提問時表示，雖然有些墳墓散布在申請地點毗鄰的許可墓地內，但該處仍然滿布樹木和灌木，整體環境並不像墳場。和合石墳場與申請地點相隔一段距離。

10. 王銳先生回應副主席的提問時說，據他在最近的清明節觀察有關地區的人流所見，情況並不太差。他表示，建議的特別交通安排及人羣管理措施只會在該處極度擠塞、情況最差時才會實施。擬議的靈灰安置所接近港鐵站，有多種公共交通工具可達。擬議的人羣管理措施只是給警方的提議，萬一拜祭人士突然急增，可予考慮。副主席詢問申請人是否有能力實施有關措施及建議的拜祭人士預約計劃的成效。王先生回應說，觀

乎本港類似性質的靈灰安置所的交通情況，人羣管理措施可以有多種。據他所知，一些現時設有靈灰安置所的地點，如寶福山及蓬瀛仙館，人流情況並不如原本想像般差。他澄清，若申請地點外並不太擠擁，建議的特別交通安排及人羣管理措施便無須實施。陳達材先生說，港鐵粉嶺站的行人天橋主要在平日繁忙時間才擠迫，節日期間使用該行人天橋的人數少得多。陳先生亦澄清，雖然那些骨灰龕位有雙層甕盎，但每個龕位只供一個家庭安放先人骨灰，因此拜祭人士的人數不會倍增。由於這項發展建議會分兩個階段落實，申請人及相關政府部門會有機會觀察交通流量，並可按需要改善人羣管理措施。陳先生亦指出，現今市民為免擠擁，都不會在清明節或重陽節當日前往靈灰安置所，反而改在這兩個節日前後的一段日子才前往。高劍清先生補充說，由於拜祭人士大多乘搭港鐵前來靈灰安置所，前往人數應會受到列車的載客量及班次所限。

11. 一名委員詢問和合石墳場帶來的車輛交通對有關地點有何影響。蕭鏡泉先生回應時表示，節日期間車輛不得駛進和合石墳場，市民一般會乘搭穿梭巴士前往該墳場，而該穿梭巴士的上落客點就在申請地點東面的公眾停車場。因此，前往和合石墳場的人大多要橫過該行人天橋，導致該處非常擠擁，人流往往達到或超出該行人天橋的容量極限。市民亦會使用該行人天橋前往申請地點附近的蓬瀛仙館。因此，蕭先生認為該現有的行人天橋不能承受擬議靈灰安置所帶來的額外人流。此外，蝴蝶山路非常狹窄，若在節日期間封閉該條路，會影響該區的其他道路使用者。同一名委員又詢問，若按建議改劃用途地帶，會對景觀質素及「綠化地帶」的完整性有何影響。胡女士回應說，雖然這項發展建議只涉及改動現有建築物，不會對周邊地區的景觀構成負面影響，但當局關注的是，批准這宗申請，會為同類的改劃用途地帶申請立下不良先例，若批准這些申請，累積影響所及，景觀質素會進一步變差，令該地區整體的環境質素下降，亦對「綠化地帶」的完整性有負面影響。胡女士回應主席的提問時證實，城規會沒有收到其他擬在該「綠化地帶」內發展靈灰安置所的申請。

12. 一名委員表示，不論現在這宗申請獲批准與否，都有需要改善港鐵粉嶺站現有的行人天橋。蕭鏡泉先生回應說，政府目前正研究改善該現有行人天橋是否可行。

13. 由於申請人的代表再沒有論點要提出，而委員也沒有其他問題，主席告知他們這宗申請的聆訊程序已經完成，小組委員會在他們離席後會商議這宗申請，稍後會把決定通知申請人。主席多謝申請人的代表及規劃署的代表出席聆訊。他們各人於此時離席。

商議部分

14. 蕭鏡泉先生回應主席的查詢時說，有關在和合石墳場興建靈灰安置所的建議，政府(食物環境衛生署)正研究除港鐵粉嶺站現有的穿梭巴士上落客點外，另在太和及大埔兩處增設上落客點的建議。不過，因為北區區議會憂慮拜祭人士可能依然會由港鐵粉嶺站前往和合石墳場，所以當局建議研究是否可以擴闊現有接駁港鐵粉嶺站的行人天橋，以應付該行人天橋因為當局計劃在和合石墳場興建靈灰安置而將會增加的人流。

15. 一名委員指出，建議發展的用途與周邊的土地用途並非不協調，雖然仍有技術問題尚未解決，但那些問題遲早也會解決。這名委員認為可在現階段或待橫跨粉嶺公路的港鐵粉嶺站行人天橋擴闊後才批准這宗申請。

16. 秘書報告，城規會收到數宗有關靈灰安置所的申請，當中交通管理及人羣管理措施都是尚待解決的主要問題。有鑑於此，規劃署、食物環境衛生署、運輸署及警務處曾在六月底開會商討有關的交通問題。會上，規劃署把城規會對有關靈灰安置所申請的交通和人羣管理問題及封路可否解決該等問題的意見轉達運輸署及警務處，供他們考慮。秘書表示，運輸署及警務處考慮到申請地點附近道路的容量，同意按每宗申請的個別情況作研究。不過，警務處則表示不應視封路為解決問題的方法，因為警務處只會在別無選擇的情況下才考慮封路。秘書亦說，對於日後有關靈灰安置所的申請，規劃專員會安排與申請人及相關政府部門開會，以期制訂出有關各方均接受的交通安排和人羣管理措施。對於有指由於核准的發展項目一旦完成，規劃許可便會失效，故所需的交通安排及人羣管理措施不可藉規劃許可附帶條件的方式實施，秘書說，這些措施只有在私營靈灰安置所的發牌機關確立後才得以妥善規管和實施。至於現在這宗申請，她得悉現已有計劃擴闊港鐵粉嶺站現有的行人天橋，這項發展建議遲早會獲批准。主席認為，小組委員會應審

慎行事，要有理由確信所需的交通及人羣管理措施可以實施才批准有關申請。由於沒有確實時間表訂明何時才擴闊橫跨粉嶺公路的行人天橋或確立私營靈灰安置所的發牌機關，他認為現時不應批准這宗申請，並建議刪除第二個拒絕理由，即批准這宗申請會立下不良先例，因為在同一「綠化地帶」內並沒有其他同類申請。

17. 一名委員則認為應批准這宗改劃用途地帶申請，因為可藉此向政府施壓，促其加快進行擴闊該行人天橋的計劃及確立發牌機關。秘書說，小組委員會有責任確保獲許可的發展不會對周邊地區造成負面影響，她提醒委員留意區內有很多人反對這宗申請。

18. 一名委員認為城規會應對有關靈灰安置所的規劃申請作全盤考慮。主席回應說，政府已公布一項政策，表明會在每區物色合適地點興建靈灰安置所。現在這宗申請涉及把現有屋宇改建作靈灰安置所用途，工程可較快完成，更可能在該行人天橋改善前完成。一名委員詢問本港靈灰安置所骨灰龕位的需求預測數字，主席回應說，未來十年，每年所需的骨灰龕位數目超過 40 000 個。

19. 一名委員說，在有關政策實施及私營靈灰安置所的發牌機關確立前，不應批准這宗申請。副主席表示，雖然從土地用途的角度而言，擬議的發展項目與周邊地區並非不協調，但必須待申請人解決所有技術問題，才可批准這宗申請。

20. 一名委員同意應先由申請人證明有關建議可行，才批准其申請。此外，政府不應動用公共資源以促使私人建議成事。由於擴闊行人天橋的計劃仍未推行，而運輸署或警務處亦不會實施所需的交通及人羣管理措施，故不應批准這宗申請。

21. 秘書回應一名委員的提問時說，雖然根據一般推定，「綠化地帶」不宜進行發展，但有關地點一旦改劃為「政府、機構或社區(1)」地帶，此規劃意向便不再適用。因此，小組委員會須考慮擬議的發展項目是否與四周環境協調，然後才議決是否同意改劃用途地帶。

22. 秘書回應另一名委員的查詢時說，這宗改劃用途地帶申請提出的計劃屬指示性質，倘若有關地點改劃為「政府、機構或社區(1)」地帶，對這靈灰安置所發展項目便沒有規劃管制，因為「政府、機構或社區」地帶的《註釋》沒有訂明發展限制。為了仍然能對日後的發展項目作出規劃管制，城規會可把有關地點改劃作「政府、機構或社區(1)」地帶，但同時要把靈灰安置所用途列為此地帶的《註釋》的第二欄用途，這樣一來，申請人提出規劃申請時，便要提交適當的交通管理、人羣管理及紓減環境影響措施予城規會考慮。此外，獲城規會批准的規劃申請所提出的計劃亦可作為審批建築圖則的依據。

23. 經進一步商議後，小組委員會決定不同意這宗申請。委員繼而審閱文件第 11.1 段所載的拒絕理由，並同意這些理由應作適當修改，以反映委員在會上表達的意見。有關理由是：

申請人建議的交通管理、人羣管理及紓減環境影響措施能否實施令人存疑，因此，申請人無法證明擬議的靈灰安置所不會對該區的交通和行人流量造成負面影響。

西貢及離島區

議程項目 4

第 12A 條申請

[公開會議]

Y/NE-KTS/5 申請修訂《古洞南分區計劃大綱核准圖
編號 S/NE-KTS/12》，把位於上水坑頭大布
第 92 約地段第 1124 號餘段、第 1125 號餘段及
第 1126 號和第 94 約地段第 343 號餘段、
第 344A 號 1 分段餘段(部分)、
第 402 號 A 分段餘段、第 404 號餘段、
第 407 號 A 分段餘段、
第 407 號 A 分段第 1 小分段餘段、
第 408 號 A 分段餘段、
第 408 號 C 分段第 2 小分段餘段、

第 408 號 D 分段第 1 小分段、
第 408 號餘段及第 408 號 D 分段餘段的
申請地點由「康樂」地帶改劃為「綜合發展區」地帶
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 Y/NE-KTS/5 號)

24. 秘書報告，符展成先生就這宗申請申報利益，表示他目前與申請人的顧問之一香港弘達交通顧問有限公司有業務往來。小組委員會得悉符先生此時仍未到席。

25. 秘書報告，申請人於二零一二年六月二十二日要求城規會延期兩個月就這宗申請作出決定，讓其檢討現行法定圖則上這個「康樂」地帶的土地用途。

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

[符展成先生此時到席上。]

議程項目 5

第 16 條申請

[公開會議]

A/I-CC/14 擬在劃為「住宅(丙類)5」地帶的
長洲新興後街 120、123 至 124 號長洲地段
第 196 號及第 197 號 A 分段略為放寬地積比率
(由 0.40 倍放寬至 0.499 倍)及上蓋面積限制
(由 20% 放寬至 30%)，以作擬議屋宇發展暨
「食肆」及「商店及服務行業」用途
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/I-CC/14 號)

27. 秘書報告，申請人於二零一二年六月二十六日要求城規會延期兩個月就這宗申請作出決定，讓其有時間擬備進一步資料，回應政府部門的意見。

28. 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。

[高級城市規劃師／西貢及離島黃少薇女士、林葉惠芬女士和任志輝先生此時獲邀到席上。]

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-CWBN/20 擬在劃為「自然保育區」及
「政府、機構或社區(6)」地帶的
西貢清水灣大埔仔第 227 約地段第 171 號、
第 172 號、第 174 號、第 178 號餘段、
第 180 號、第 184 號、第 185 號餘段及
毗連政府土地興建屋宇(員工宿舍)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/SK-CWBN/20B 號)

簡介和提問部分

29. 秘書報告，這宗申請由傑盈投資有限公司提出，顧問為領賢規劃顧問有限公司、香港弘達交通顧問有限公司、馬梁建築師事務所(香港)有限公司和吳振麒園境規劃事務所有限公司。以下委員就此議項申報利益：

符展成先生 — 現時與領賢規劃顧問有限公司和香港弘達交通顧問有限公司有業務往

來；

- 黎慧雯女士 — 現時與馬梁建築師事務所(香港)有限公司和吳振麒園境規劃事務所有限公司有業務往來；以及
- 曹榮平先生 — 根據民政事務總署一份顧問合約，直接參與管理顧問馬梁建築師事務所(香港)有限公司的事務。

30. 小組委員會得悉符先生、黎女士和曹先生並非直接涉及這宗申請，故同意他們可以留在席上。

31. 高級城市規劃師／西貢及離島黃少薇女士簡介這宗申請，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(員工宿舍)；
- (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，詳見文件第 9 段；
- (d) 在法定公眾查閱期的首三個星期內，即截至二零一一年十二月二十八日，當局收到一名個別人士提交的一份意見書。提意見人反對這宗申請，因為擬議發展項目採用的通道安排對交通有負面影響，項目本身又會損及申請地點現有的河流。此外，高 10 至 15 米的擬議「實心雕塑牆」亦會造成不良的視覺影響；
- (e) 申請人於二零一二年二月二十三日提交了進一步資料。在這些資料的法定公眾查閱期的首三個星期內，當局並沒有收到意見書；
- (f) 二零一二年五月十日，申請人再次提交進一步資料。在這些資料的法定公眾查閱期的首三個星期內，當局收到一份由創建香港提交的公眾意見書。

創建香港反對這宗申請，理由是沒有足夠資料說明有關的「自然保育區」地帶在發展項目進行期間及完成後會受到什麼影響及如何作出補償，以及這宗申請欠缺視覺影響評估資料；

- (g) 規劃署的意見——規劃署不反對這宗申請，理由詳載於文件第 11 段。雖然有公眾意見認為擬興建的員工宿舍會在視覺、環境和交通方面造成負面影響，但申請人已提交了多份技術評估資料，並獲各政府部門接納，而根據文件第 11.1 至 11.6 段所載的規劃考慮因素和評估，擬議發展項目並不會對周邊地區的環境、交通、排水、排污、景觀和視覺造成不良影響。至於有公眾意見認為擬議的發展項目會影響「自然保育區」地帶，其實申請地點屬「自然保育區」地帶的地方只佔一小部分(約 158 平方米)，申請人亦已因應「自然保育區」地帶內有樹木會受擬議發展項目影響而提出補種樹木，以作補償。漁護署署長原則上不反對這宗申請。

32. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

33. 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七月六日止。除非在該日期前，所批准的發展已經展開或這項許可已獲續期，否則這項許可會於該日期後停止生效。這項規劃許可須附加下列條件：

- (a) 提交並落實美化環境建議(包括保護樹木建議)，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；
- (b) 設計並落實宿舍的建築布局方案，以及美化屋宇 D 近河流的底部，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；

- (c) 如申請人所建議，設計、闢設並維修保養通往擬議發展項目的通道，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (d) 由申請人設計及闢設擬議通道與大學道的交界處，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (e) 如申請人所建議，設計並落實消滅噪音措施，而有關情況必須符合環境保護署署長或城規會的要求；以及
- (f) 設置消防裝置、滅火水源及緊急車輛通道，而有關設施必須符合消防處處長或城規會的要求。

34. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 批准這宗申請，並不代表建築事務監督會批准為符合《可持續建築設計指引》的規定而提出的建築設計元素建議，以及擬議發展項目的額外地積比率及／或總樓面面積寬免的建議。申請人須直接向建築事務監督申請所需的許可。倘建築事務監督不批准所建議的建築設計元素，亦不給予所建議的總樓面面積寬免，以致須大幅修改現有計劃，則申請人或須向城規會重新提交規劃申請；
- (b) 留意地政總署西貢地政專員的意見：
 - (i) 擬議的發展項目會對一條現有行人徑和一條河流有不良影響，故可能須進行相關的改道工程；以及
 - (ii) 沿申請地點東北邊界有一個大型墳墓，申請人要考慮如何避免該墳墓受到負面影響；
- (c) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，按照擬議的建築布局，屋宇 D 將會太接近該天然河流，而且該屋宇的地基和美化環境的建議亦未能與周邊的景觀協調。他極力主張申請人檢討屋宇

D 的建築形式設計和布局，並提出可配合現有河流的美化環境建議；

- (d) 留意運輸署署長的意見，擬議通道的管理和維修保養工作應由申請人負責；
- (e) 留意路政署總工程師／新界東的意見：
 - (i) 政府不會負責維修保養連接大學道和申請地點的擬議通道；以及
 - (ii) 斜坡編號 11NE-B/FR213 會有一部分受擬議發展項目所影響，申請人須把該斜坡的詳細土力評估報告提交土木工程拓展署土力工程處，讓該處提出意見。此外，申請人須負責維修保養該斜坡，並向土力工程處更新該斜坡的註冊資料；
- (f) 留意環境保護署署長的意見：
 - (i) 為擬議發展項目進行建築工程必須遵守環保方面的規定，從源頭控制侵蝕泥土、沉積和污染的問題，避免損害申請地點下游的水質。申請人在環保方面須遵從的規定包括但不限於環境保護署(下稱「環保署」)訂立的《為施工合約建議的污染控制條款》及《專業人士環保事務諮詢委員會專業守則第 1/94 號－建築地盤排水》。這兩份文件可於環保署網頁瀏覽；以及
 - (ii) 由於現在這宗申請所涵蓋的擬議通道位於劃為「自然保育區」地帶的地方，根據《環境影響評估條例》附表 2 第 I 部 Q.1 項，這條通道屬指定工程項目，須有環境許可證才可建造和運作。申請人要遵從《環境影響評估條例》的法定規定。關於在進行建造工程前須採取哪些步驟才取得環境許可證，申請人稍後可聯絡環保署查詢；

- (g) 留意土木工程拓展署土力工程處處長的意見：
- (i) 擬議的發展項目可能會影響斜坡編號 11NE-B/FR213 和 11NE-B/F226 或受這兩個斜坡影響。在發展項目施工期間要評估這兩個斜坡的穩定性；以及
 - (ii) 申請人須維修保養斜坡編號 11NE-B/FR213 受擬議通道影響的部分；
- (h) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見：
- (i) 倘受發展項目影響的現有水管須進行改道工程，費用應由申請人負責；以及
 - (ii) 為供應食水給擬議的發展項目，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；
- (i) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界東(2)及鐵路的意見，有關意見載於小組委員會文件第 9.1.11 段；
- (j) 留意消防處處長的意見，擬議通道作為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 部的規定。消防處可接受的通道闊度至少 4.5 米，並視乎設計而定；以及
- (k) 留意西貢民政事務專員的意見，現時有一條行人徑通往申請地點東北面的一座墳墓。擬議的發展項目可能會對該行人徑有不良影響。申請人要考慮如何避免對掃墓人士構成不便。

議程項目 7

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/I-TCTC/42 在劃為「休憩用地」地帶的大嶼山東涌
黃泥屋第 3 約地段第 2259 號至
第 2261 號 2 座地下及毗連政府土地經營食肆
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/I-TCTC/42 號)

簡介和提問部分

35. 高級城市規劃師／西貢及離島林葉蕙芬女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 申請經營的食肆；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 8 段。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為在二零一二年三月及四月，曾有兩宗涉及申請地點的噪音投訴，均證明屬實。如果該食肆的規模大幅擴展，預計會造成更大的噪音滋擾。
- (d) 在法定公眾查閱期的首三個星期內，當局沒有收到公眾的意見，而民政事務總署離島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——規劃署不支持這宗申請，理由詳載於文件第 10 段。擬議的食肆位於黃泥屋，所在之處在分區計劃大綱圖上劃為「休憩用地」地帶，此地帶已劃為發展市鎮公園的地方。申請地點亦位於「東涌新市鎮擴展研究」(下稱「東涌研究」)範圍。該項研究由土木工程拓展署聯同規劃署於二零

一二年一月委聘顧問公司進行，將於二零一四年年中完成，會對黃泥屋日後的土地用途進行檢討。雖然康樂及文化事務署署長表示未有落實發展市鎮公園的時間表，但若批給擬議食肆永久的規劃許可，便不符合該「休憩用地」地帶的規劃意向，亦會妨礙進行「東涌研究」。環保署署長不支持這宗申請，因為申請地點涉及兩宗證明屬實的噪音投訴。她指出，由於該食肆的規模大幅擴展，所涉的面積由先前申請獲批准的 54 平方米增加至現在建議的 210 平方米，她預計會造成噪音滋擾。申請人除把營業時間限為每天早上七時至晚上十一時外，並沒有提供其他資料，說明會採取何種紓緩措施，盡量減少噪音滋擾。若批准這宗申請，即使僅屬臨時性質，也會對附近的村屋造成噪音滋擾。雖然申請地點附近曾有三宗同類申請(編號 A/I-TCTC/30、38 及 39)獲城規會批准，但獲批准闢設的餐廳全都設於申請處所內，申請人並沒有提出闢設露天座位。

36. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

37. 副主席備悉申請地點有部分(54 平方米)是先前一宗規劃申請(編號 A/I-TCTC/40)擬闢設食肆的地方。小組委員會於二零一零年十二月二十三日批准該宗申請，但其後因為申請人沒有履行有關提交並落實消防裝置及污水渠接駁建議的規劃許可附帶條件，該項規劃許可於二零一一年十二月二十三日被撤銷。他表示，擬議食肆的規模大幅增加至 210 平方米，但申請人卻沒有提出消滅噪音的措施。因此，他認為不應支持這宗申請。

38. 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 11.1 段所載的拒絕理由，並認為理由恰當。有關理由是：

- (a) 有關的食肆不符合「休憩用地」地帶的規劃意向，該意向是要為東涌新市鎮提供一個市鎮公園；以及

- (b) 有關的食肆會對該區及附近地方造成噪音滋擾，但申請人並沒有提供任何詳細資料，說明可如何紓減噪音滋擾。

議程項目 8

第 16 條申請

[公開會議]

A/SK-HH/53 擬在劃為「綠化地帶」的西貢打蠔墩
第 217 約地段第 1052 號 A 分段(部分)及
毗連政府土地興建一幢屋宇
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/SK-HH/53 號)

39. 秘書報告，申請人於二零一二年六月八日要求城規會延期兩個月才就這宗申請作出決定，讓其有時間回應政府部門的意見。

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 9

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/SK-TLS/40 擬在劃為「住宅(丙類)4」地帶的
西貢飛鵝山道 5 號測量約份第 2 約地段第 1982 號
略為放寬建築物層數及建築物高度限制，
以作准許的住宅發展
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/SK-TLS/40 號)

簡介和提問部分

41. 秘書報告，黎慧雯女士就這宗申請申報利益，表示她現時與申請人的顧問之一吳振麒園境規劃事務所有限公司有業務往來。由於黎女士沒有直接參與這宗申請，小組委員會同意她可留在席上。

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬略為放寬建築物層數及建築物高度限制，以作准許的住宅發展；
- (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，詳見文件第 8 段；
- (d) 在法定公眾查閱期的首三個星期內，當局收到市民 11 份意見書，全都支持這宗申請，理由是土地用途協調；設計和布局更佳；建築物高度有所降低；房屋數目有所減少；加入人造園林石坡，設計創新；符合規劃意向；以及現有景觀及視覺效果有所提升。當局在進一步資料的法定公眾查閱期的首三個星期內，即截至二零一二年六月八日，沒有收到公眾的意見；以及

- (e) 規劃署的意見——規劃署不反對這宗申請，理由詳載於文件第 10 段。規劃署備悉那些支持這宗申請的公眾意見。

43. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

44. 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七月六日止。除非在該日期前，所批准的發展已經展開或這項許可已獲續期，否則這項許可將於該日期後停止生效。這項許可須附加下列條件：

- (a) 提交並落實美化環境建議，包括保護樹木建議，而有關建議和落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (b) 提交天然山坡災害研究報告及土力規劃檢討報告，而有關報告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；以及
- (c) 設置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。

45. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 批准這宗申請，並不表示建築事務監督會批准為符合「可持續建築設計指引」的規定而提出的建築設計元素建議，以及擬議發展項目的額外地積比率及／或總樓面面積寬免的建議。申請人須直接向屋宇署申請所需的許可。倘建築事務監督不批准所建議的建築設計元素，亦不給予所建議的總樓面面積寬免，以致須大幅修訂現有計劃，則申請人或須向城規會重新提出規劃申請；
- (b) 留意西貢地政專員的意見，有關地段的擁有人取得城規會的規劃許可後，必須提出修訂契約申請，才

可展開擬議的住宅發展項目，但他強調政府並不保證必會批准擬議的修訂，如最終批准申請，或會附加政府認為合適的條款和條件，包括規定申請人支付費用及地價；

- (c) 留意消防處處長的意見，緊急車輛通道的安排須符合由屋宇署負責執行的《建築物消防安全守則》D部的規定。擬建的樓宇似乎沒有緊急車輛通道，從消防安全的角度而言，這樣並不恰當。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；
- (d) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界東的意見：
 - (i) 申請人須關設符合《建築物(規劃)規例》第41D條規定的緊急車輛通道；
 - (ii) 屋宇署會參考《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-2號、《香港規劃標準與準則》及運輸署署長的意見，以決定泊車位是否可豁免計入總樓面面積；
 - (iii) 根據申請人提供的數字，請留意以下的意見：
 - (a) 除非擬議發展項目的所有機房根據《建築物(規劃)規例》第23(3)(a)條及第23(3)(b)條有理由獲豁免計入總樓面面積，否則必須計入總樓面面積；
 - (b) 除非管理員辦事處根據《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-42號獲得豁免，否則必須計入總樓面面積；

- (c) 根據《建築物條例》，若鍋爐及濾水器機房不是公用的，便須計入總樓面面積；
 - (d) 根據《建築物條例》，停車場有蓋通道的多餘地方必須計入總樓面面積及上蓋面積；
 - (e) 根據《建築物條例》，編號 1102-120320-09 的繪圖上用作非必要的架高花園／座院及泳池而未經挖掘的地方／填土區，必須計入總樓面面積及上蓋面積；以及
 - (f) 除非擬議發展項目的露台根據《聯合作業備考》第 1 號所載的規定而獲豁免，否則必須計入總樓面面積及上蓋面積；
- (iv) 申請人須留意《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-151 號所載的總樓面面積寬免政策，特別是總樓面面積寬免總額的整體上限應為發展項目總樓面面積總額的 10%，並在適當時遵照《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-152 號所載的「可持續建築設計」規定；以及
- (v) 屋宇署會在申請人提交一般建築圖則的階段提出詳細的意見；
- (e) 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

- (f) 留意建築署總建築師／技術諮詢及圖則審核的意見，申請人應進一步探討是否可加強措施，使擬議發展項目與四周環境在視覺上配合得更佳。

[主席多謝高級城市規劃師／西貢及離島黃少薇女士、林葉蕙芬女士和任志輝先生出席會議，解答委員的提問。黃女士、林女士及任先生此時離席。]

沙田、大埔及北區

[高級城市規劃師／沙田、大埔及北區盧惠明先生、丁雪儀女士和陸國安先生此時獲邀到席上。]

[工程師霍偉棟博士此時離席。]

議程項目 10

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-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 約多個地段及毗連政府土地興建 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/439 號)

簡介和提問部分

46. 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) 擬興建的 20 幢屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)連緊急車輛通道；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段及附件 V。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，因為該區經常有農業活動。其他政府部門對這宗申請沒有反對或負面意見；
- (d) 在法定公眾查閱期的首三個星期內，當局收到五份意見書。一名新塘村村民反對這宗申請，因為沙壩有大量擬興建屋宇的發展項目，但有關方面卻沒有諮詢新塘村的村民。兩名市民認為擬議的發展項目會損及區內居民的生計及破壞環境。香港觀鳥會反對這宗申請，因為擬建的小型屋宇不符合「農業」地帶的規劃意向，申請地點又十分接近林村河上游，該河是具重要生態價值的河溪。由於沒有資料說明申請人會如何處理對生態造成的潛在影響，因此香港觀鳥會擔心擬議的發展項目會造成干擾和污染，對該區的生態有不良影響。倘批准這宗申請，會立下不良先例，令將來出現更多發展項目，破壞該區的鄉郊環境和生態價值。另一名提意見人創建香港則認為擬議的發展項目規模過大，擔心該項目會影響交通；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署不反對這宗申請，理由詳載於文件第 11 段。雖然漁護署署長從農業的角度而言不支持這宗申請，但其實申請地點現時只是有部分是經常有農業活動的農地，其他部分則是休耕農地，而且當中還夾雜村屋，因此，擬建的屋宇與周邊的環境並非不協調。有一份公眾意見書提出土地行政和諮詢村民的問題，另有三份公眾意見書則指該區會受到干擾和污染，特別是化糞池可能會滲漏而污染水質。在污染的問題上，由於擬建的小型屋宇可以接駁至公共污水渠，因此環保署署長並不反對擬議的發展項目。至於有公眾意見指擬議發展項目會對交通造成影響，運輸署署長表示預計該項目不會令交通量大增。

47. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

48. 林嘉芬女士表示擬議的緊急車輛通道橫跨政府土地、私人土地和河道。因此，倘這宗申請獲得批准，她建議加入標準的指引性質條款，告知申請人要向地政專員提出申請，請准佔用政府土地。

49. 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七月六日止。除非在該日期前，所批准的發展已經展開或這項許可已獲續期，否則這項許可會於該日期後停止生效。這項規劃許可須附加下列條件：

- (a) 申請人須履行其於二零一二年六月七日提交渠務署有關擬議發展項目建造工程的書面承諾(小組委員會文件附錄 1h)，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (b) 提交並落實排水建議，而有關建議及落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (c) 設置消防通道、滅火水源和消防裝置，而有關設施必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (d) 提交並落實美化環境建議和保護樹木建議，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；
- (e) 提交並落實車輛進出口通道的建議，而有關建議及落實情況必須符合路政署署長或城規會的要求；
- (f) 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；

- (g) 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；以及
- (h) 在建造工程進行期間及之後，必須保持流往下游區的水清潔，適宜用來灌溉，流量亦不應比現在少，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。

50. 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) 留意環境保護署署長(下稱「環保署署長」)的意見，應預留足夠空間，以便把擬建小型屋宇的污水渠接駁至公共污水收集網絡；
- (c) 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；
- (d) 污水渠接駁系統必須完全屬申請人所有，申請人亦要負責該系統的建造和維修保養；
- (e) 污水渠的接駁點須設於申請地點內；
- (f) 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；
- (g) 留意大埔地政專員的意見，申請人展開建造工程前，必須先取得大埔地政處和受影響地段的擁有人的同意；
- (h) 留意大埔地政專員的意見，申請人須向大埔地政處提出申請，請准佔用政府土地設置擬議的緊急車輛通道。地政總署會以業主身分全權酌情考慮有關申

請，但不保證一定會予以批准，倘予以批准，或會附加條款和條件，包括規定申請人支付地價或費用；

- (i) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，有關意見載於小組委員會文件附錄 V 第 3 段；
- (j) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，有關意見載於小組委員會文件附錄 V 第 4 段；
- (k) 留意渠務署總工程師／工程管理的意見，於二零零九年二月展開的「林村谷污水收集系統工程」(渠務署項目編號 4332DS)中有關林村谷地區「鄉村式發展」地帶的鄉村污水收集系統鋪設工程的範圍正在最後確定的階段。當中沙壩村的鄉村污水收集系統工程將於二零一二至一三年度展開，暫定於二零一六至一七年度完成，但實際時間須視乎徵地的進展情況而定。此外，申請人須繼續留意該項排污計劃的最新情況，渠務署亦會不時通知所有相關的村代表最新進展。申請人如欲查詢該項目的詳細資料，可致電 2268 3404，聯絡該署的顧問奧雅納工程顧問香港有限公司；
- (l) 留意環保署署長的意見，該署不接受在已規劃的公共污水渠建成前，以化糞池和滲水井系統作為臨時的污水處理和排放措施，因為這樣可能會污染集水區的水質；
- (m) 留意漁農自然護理署署長的意見，申請人須遵照屋宇署的《認可人士及註冊結構工程師作業備考》第 295 號「保護天然河溪免受建造工程影響」的規定，特別是附錄 B「關於制定施工期間預防措施的指引」，以免干擾河道及污染林村河上游(圖 A-2a)的水質，並盡量減低對申請地點及其毗鄰地方的樹木(圖 A-3)造成的干擾；
- (n) 留意消防處處長的意見，申請人須確保擬設的緊急車輛通道符合由地政總署負責執行的《新界豁免管

制屋宇消防安全規定指引》所載的規定。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；

- (o) 留意運輸署署長的意見，附近的現有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鄉村通道的管理和維修保養責任誰屬；
- (p) 留意路政署總工程師／新界東的意見，擬設的緊急車輛通道會侵佔由路政署負責維修保養的現有斜坡，申請人應把此事告知擬議緊急車輛通道的承建商及日後的維修商，並在擬設於林錦公路的車輛進出口通道的詳細設計中說明此事；
- (q) 留意土木工程拓展署土力工程處處長的意見，申請人須向大埔地政處提交所需的資料，以便核實申請地點是否符合《認可人士及註冊結構工程師作業備考》第 APP-56 號所訂的地盤平整工程豁免準則。如不獲豁免，申請人須根據《建築物條例》的規定，向屋宇署提交地盤平整工程圖則；
- (r) 留意土木工程拓展署土力工程處處長的意見，若要為擬設的緊急車輛通道進行地盤平整工程，申請人須根據《建築物條例》的規定，向屋宇署提交相關的圖則；
- (s) 留意康樂及文化事務署轄下古物古蹟辦事處的意見，申請人須於建造工程展開前兩個星期通知該辦事處，以便該處職員在挖掘工程進行時，到場實地視察；
- (t) 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，倘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) 申請人及／或其承建商在申請地點範圍內搭建任何構築物前，須與供電商聯絡，如有需要，應要求供電商遷移地下電纜(及／或架空電纜)，使電纜遠離擬建的構築物；以及
 - (ii) 申請人及／或其承建商在供電電纜附近進行工程時，必須遵守根據《供電電纜(保護)規例》訂立的《有關在供電電纜附近工作的實務守則》；以及
- (u) 留意機電工程署署長的意見，申請地點附近的一段林錦公路沿路有一條高壓地下煤氣輸送管。若在煤氣輸送管及相關設施附近進行發展，申請人須在發展項目的設計及施工階段與香港中華煤氣有限公司保持聯絡／互相協調，以了解申請地點附近現有或計劃鋪設的氣體喉管走線／氣體裝置的確實位置，確保發展項目的範圍與該等氣體喉管之間能保持最低要求的距離。申請人亦須留意機電工程署的《避免氣體喉管構成危險工作守則》的規定。

[曹榮平先生此時離席。]

議程項目 11

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-LT/456 擬在劃為「農業」及「鄉村式發展」地帶的大埔林村林村新村第 19 約地段
第 1150 號餘段興建屋宇
(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-LT/456 號)

簡介和提問部分

51. 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——政府部門的意見載於文件第 9 段及附錄 IV。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，因為申請地點有部分位於「農業」地帶內，該處的農業活動活躍。其他政府部門對這宗申請沒有反對或負面意見；
- (d) 在法定公眾查閱期的首三個星期內，當局沒有收到公眾的意見，而民政事務總署大埔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——規劃署不反對這宗申請，理由詳載於文件第 11 段。雖然漁護署署長因為「農業」地帶的農業活動活躍而不支持這宗申請，但申請地點位於現有小型屋宇與東鄰一個獲批准的小型屋宇發展項目(申請編號 A/NE-LT/408)之間。申請興建的擬議小型屋宇與附近的鄉郊環境並非不協調，該處主要夾雜有村屋、農地、種有植物的農田和林地樹木，申請地點上沒有多少草木。

52. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

53. 經商議後，小組委員會決定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七月六日止；除非在該日期前，所批准的發展已經展開或這項許可已獲續期，否則這項許可會於該日期後停止生效。這項許可並須附加下列條件：

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

- (b) 設置排水設施，而有關設施必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (c) 設置消防通道、滅火水源和消防裝置，而有關設施必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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。

54. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 留意環境保護署署長的意見，待日後公共污水渠建成後，必須把擬建小型屋宇的污水渠接駁至該公共污水渠；
- (b) 排污接駁點須設於申請地點及「鄉村式發展」地帶內；
- (c) 必須預留足夠的空間，以便將來進行接駁污水渠的工程；
- (d) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，申請人須妥善保養排水系統，如在系統運作期間發現系統不足或欠妥，須作出補救。如因系統故障而造成損害或滋擾，申請人亦須就所引致的申索和要求作出彌償，無須政府負責；
- (e) 留意渠務署總工程師／工程管理及總工程師／新界北的意見，申請地點所在的地區附近現時並無公共雨水排放系統可供接駁，但當「林村谷污水收集系統工程」(項目編號 4332DS)的鄉村污水收集系統工程於二零一六至一七年度左右完成後，有關屋宇的污水渠應可接駁至擬建的公共污水渠；

- (f) 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；以及
- (g) 留意這項規劃許可只批給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 12

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-TK/398 擬在劃為「綠化地帶」及「鄉村式發展」地帶的大埔沙欄村第 27 約地段第 82 號 C 分段及第 28 號 C 分段興建屋宇
(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-TK/398 號)

簡介和提問部分

55. 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——政府部門的意見載於文件第 10 段。地政總署大埔地政專員不支持這宗申請，因為申請地點完全位於沙欄的「鄉村範圍」外；
- (d) 在法定公眾查閱期的首三個星期內，當局收到四份公眾意見書，分別由沙欄小築委員會和三名個別人

士提交。提意見人都反對這宗申請，理由包括申請地點劃為「綠化地帶」，應加以保存及保護；該區綠化地帶的土地會隨着小型屋宇的發展而進一步減少；以及擬議的發展項目會對周邊地區的交通、環境和生態造成不良影響；以及

- (e) 規劃署的意見——規劃署不支持這宗申請，理由詳載於文件第 12 段。擬議的發展項目不符合「綠化地帶」的規劃意向，而且地政總署大埔地政專員亦不支持這宗申請，因為申請地點完全位於「鄉村式發展」地帶和認可鄉村的「鄉村範圍」外。此外，亦收到反對這宗申請的公眾意見，表示所涉的「綠化地帶」會受到不良影響。

56. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

57. 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。有關理由是：

- (a) 擬議的發展項目不符合把該區劃為「綠化地帶」的規劃意向，有關的規劃意向是利用天然地理環境作為市區和近郊的發展區的界限，以抑制市區範圍的擴展，並提供土地作靜態康樂場地。根據一般推定，此地帶不宜進行發展；
- (b) 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」，因為申請地點完全位於「鄉村式發展」地帶和認可鄉村的「鄉村範圍」外；以及
- (c) 倘這宗申請獲得批准，會為該區其他同類申請立下不良先例。

議程項目 13 至 19

第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-LYT/473 擬在劃為「農業」地帶的粉嶺簡頭村
第 76 約地段第 1591 號 C 分段、
第 1592 號 C 分段及第 1600 號 G 分段
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-LYT/473 號)

A/NE-LYT/474 擬在劃為「農業」地帶的粉嶺簡頭村
第 76 約地段第 1597 號 B 分段及
第 1600 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/NE-LYT/474 號)

A/NE-LYT/475 擬在劃為「農業」地帶的粉嶺簡頭村
第 76 約地段第 1592 號 E 分段、
第 1597 號 A 分段及第 1600 號 I 分段
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-LYT/475 號)

A/NE-LYT/476 擬在劃為「農業」地帶的粉嶺簡頭村
第 76 約地段第 1592 號 D 分段及
第 1600 號 H 分段
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-LYT/476 號)

A/NE-LYT/478 擬在劃為「農業」地帶的粉嶺簡頭村
第 76 約地段第 1597 號 E 分段、
第 1599 號 B 分段及第 1600 號 M 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-LYT/478 號)

A/NE-LYT/479 擬在劃為「農業」地帶的粉嶺簡頭村
第 76 約地段第 1597 號 D 分段、
第 1599 號 A 分段及第 1600 號 L 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-LYT/479 號)

A/NE-LYT/480 擬在劃為「農業」地帶的粉嶺簡頭村
第 76 約地段第 1597 號 C 分段及
第 1600 號 K 分段
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-LYT/480 號)

58. 小組委員會知道這七宗申請性質類似，而且七個申請地點都是位於分區計劃大綱圖上同一個劃為「農業」地帶的地方，遂同意可一併考慮這七宗申請。

59. 秘書報告說，這七宗申請原定於今次會議由小組委員會審議，但規劃署總城市規劃師／城市設計及園境表示，根據在二零一一年九月拍下的航攝照片所見，申請地點的樹木已被清除，現有景觀資源和特色已受到干擾。此外，他最近進行實地視察時發現申請地點及毗連的地方滿布建築物料，雜草叢生，沒有任何樹木。

60. 秘書指出在申請人提出申請之前，可能有人清除了申請地點的植物，並在該處進行違例填土工程，這種行為正是城規會在二零一一年七月公布要對付的「先破壞，後建設」行為。為了有更多時間進行調查，蒐集更多有關在申請地點進行的填土／清除植物工程的資料，規劃署建議延期兩個月才就這七宗申請作出決定，以確定這七宗申請是否涉及任何違例清除植物及填土工程，以及有關的情況是否算是濫用規劃申請程序。

61. 經商議後，小組委員會決定延期就這七宗申請作出決定。小組委員會同意，這七宗申請須在調查完成後兩個月內提交小組委員會考慮。

議程項目 20 和 21

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-MUP/73 擬在劃為「農業」及「鄉村式發展」地帶的粉嶺沙頭角萊洞村第 46 約地段第 560 號 C 分段興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-MUP/73 號)

A/NE-MUP/74 擬在劃為「農業」地帶的粉嶺沙頭角萊洞村第 46 約地段第 560 號 D 分段興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-MUP/74 號)

簡介和提問部分

62. 小組委員會知道這兩宗申請性質類似，而且兩個申請地點相鄰，遂同意可一併考慮這兩宗申請。

63. 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) 擬建的兩幢屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——從農業發展的角度而言，漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這兩宗申請，因為申請地點的復耕潛力高。其他政府部門對這兩宗申請並沒有反對或負面意見；
- (d) 當局在法定公眾查閱期的首三個星期內收到三份意見書。一名北區區議員支持這兩宗小型屋宇申請，而另外兩名提意見人(創建香港和世界自然基金會香港分會)則以下列的理由反對這兩宗申請：

- (i) 該區未有規劃符合可持續發展原則的基礎設施及發展藍圖，以保障現時及日後居民的生活質素；
 - (ii) 由於沒有污水收集系統，污水從化糞池滲漏出來，長此下去，會對地下水和附近的水體造成不良影響；
 - (iii) 所建的道路不合規格，又欠缺泊車位與通道，可能會造成危險及供不應求的情況，導致居民不和，罪案發生；
 - (iv) 地政總署署長和城市規劃委員會須對所造成的負面氣氛負上責任，因為他們未能確保有足夠的通道和泊車位，便批給規劃許可；
 - (v) 在執行小型屋宇政策時，要確保有足夠的通道及泊車位；以及
 - (vi) 倘批准這兩宗申請，會立下不良先例，助長「先破壞，後發展」的發展。擬議的發展項目不符合「農業」地帶的規劃意向。進行擬議的發展項目及其相關的建築工程，將須清除現有的植物，可能會對該區的景觀造成負面影響；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署不反對這兩宗申請，理由詳載於文件第 12 段。雖然從農業發展的角度而言，漁護署署長不支持這兩宗申請，但有關的小型屋宇建於這個位置，不會與周邊環境不協調，因為萊洞村的鄉村範圍內的村屋就在附近。關於有公眾意見指申請地點涉嫌涉及「先破壞，後發展」的情況，根據二零一零年八月三日和二零一一年九月九日的航攝照片和一些近期的實地照片，申請地點目前長滿草，與之前兩年的狀況相似，沒有重大改變，而且申請地點亦沒有涉及任何正在進行的執管行動。雖然有公眾意見指該區欠缺符合可持續發展原則的藍圖，批評當局批准零碎的發展，以及有關

的發展會對該區的景觀造成不良影響，但相關的政府部門對這兩宗申請並沒有負面意見，所以規劃署認為擬議的發展項目不會對周邊地區的交通、環境、排水和景觀造成不良影響。

64. 丁女士在回應主席的提問時表示，鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件的圖 A-3 a、3 b 和 4 的實地照片是在六月初拍攝的，從那些照片可見申請地點長滿草。

商議部分

65. 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。這兩宗申請的規劃許可有效期均至二零一六年七月六日止。除非在該日期前，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。這兩宗申請的規劃許可均須附加下列條件：

- (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) 設置消防通道、滅火水源和消防裝置，而有關設施必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (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。

66. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見：：
 - (i) 申請人或須把其屋宇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)，並負責私人地段內的內部供水系統的建造、運作及維修保養，而有關情況必須符合水務署所訂的標準；以及

- (ii) 申請地點位於抽洪集水區內；
- (b) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，申請地點所在的地區沒有公共污水收集系統可供接駁。申請人須就發展項目的污水處理／排放事宜和設置化糞池的問題，徵詢環境保護署的意見；
- (c) 留意路政署總工程師／新界東的意見，任何由沙頭角公路通往申請地點的通道目前都不是由路政署維修保養；以及
- (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。

議程項目 22

第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-MUP/75 在劃為「農業」地帶的萬屋邊第 37 約地段
第 48 號、第 49 號、第 50 號、
第 52 號餘段、第 52 號 A 分段(部分)、
第 52 號 B 分段(部分)及毗連政府土地
臨時露天存放待售新舊車輛
(包括私家車、輕型貨車及中型貨車)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-MUP/75 號)

67. 秘書報告，這宗申請原訂於是次會議由小組委員會考慮。不過，在二零一零年八月拍下的航攝照片顯示，申請地點原本是長滿植物的綠茵地，故懷疑該處曾進行平整工程，而且已平整的地方更堆滿建築廢料。當局對申請地點上的違例發展採取了規劃執管行動，並於二零一二年五月三日向有關的土地擁有人發出回復原狀通知書，要求他們在三個月內移除該土地上的剩餘物和碎片，並在申請地點種草。若他們未能履行法定要求，當局或會根據《城市規劃條例》作出檢控。

68. 秘書續說，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「對付『先破壞，後建設』手法的擬議措施」，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)，而有關現狀又是考慮規劃申請的相關因素，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。由於任何涉及「先破壞，後建設」的行為都不應予鼓勵，而申請地點現時有「違例發展」，該地點的現狀可能會不斷變化，因此建議延期以待申請地點恢復原狀後才就這宗申請作出決定。

69. 經商議後，小組委員會決定延期就這宗申請作出決定。小組委員會同意，這宗申請須在規劃事務監督發出完成規定事項通知書確認恢復原狀工程已按恢復原狀通知書的規定妥為完成當日起計一個月內，提交小組委員會考慮。

議程項目 23 及 24

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-PK/33 擬在劃為「農業」及「鄉村式發展」地帶的上水雞嶺第 91 約地段第 1576 號 E 分段興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-PK/33 號)

A/NE-PK/34 擬在劃為「農業」地帶的上水雞嶺第 91 約地段第 1576 號 D 分段興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-PK/34 號)

簡介和提問部分

70. 小組委員會知道這兩宗申請性質類似，而且兩個申請地點相鄰，遂同意可一併考慮這兩宗申請。

71. 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) 擬建的屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段及附件 IV。從農業發展的角度而言，漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這兩宗申請，因為申請地點附近常有農耕活動，申請地點的復耕潛力高。其他政府部門對這兩宗申請並沒有反對或負面意見；
- (d) 當局在法定公眾查閱期的首三個星期內收到一份公眾意見書來自一名北區區議員，表示支持這兩宗申請；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署不反對這兩宗申請，理由詳載於文件第 11 段。雖然從農業發展的角度而言，漁護署署長不支持這兩宗申請，但申請地點位於私人土地上，附近是長滿野草的空置土地、臨時的住用構築物、常耕和休耕農地及鄉村民居，擬議發展的小型屋宇與這種鄉郊環境並非不相協調。

72. 委員並無就這兩宗申請提出問題。

商議部分

73. 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。這兩宗申請的規劃許可有效期均至二零一六年七月六日止。除非在該日期前，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。這兩宗申請的規劃許可均須附加下列條件：

- (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) 設置消防通道、滅火水源和消防裝置，而有關設施必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (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。

74. 小組委員會亦同意告知兩宗申請的申請人下述事宜：

- (a) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，申請地點所在的地區沒有公共污水收集系統可供接駁。申請人須就發展項目的污水處理／排放事宜和設置化糞池的問題，徵詢環境保護署署長的意見。此外，申請地點亦沒有公共雨水排放設施；
- (b) 留意水務署總工程師／發展(2)以下的意見：
 - (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)，並負責私人地段內的內部供水系統的建造、運作及維修保養，而有關情況必須符合水務署所訂的標準；以及
 - (ii) 申請地點位於抽洪集水區內；
- (c) 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；以及
- (d) 留意這項規劃許可只批給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 25

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/S T/780 在劃為「工業」地帶的火炭坳背灣街 41 至 43 號
安華工業大廈地下 F1 室
經營商店及服務行業(地產代理)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/S T/780 號)

簡介和提問部分

75. 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) 申請的商店及服務行業(地產代理)用途；
- (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，詳見文件第 9 段；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局收到一份由一名市民提交的公眾意見書，他表示沒有意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署不反對批給這宗申請為期三年的臨時規劃許可，理由詳載於文件第 11 段。

76. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

77. 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，至二零一五年七月六日止，並須附加下列條件：

- (a) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一三年一月六日或之前)，提交並落實消防安全措施建議，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；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。

78. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 在申請處所展開申請的用途前，必須先取得規劃許可；
- (b) 批給為期三年的臨時規劃許可，是為了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該區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；
- (c) 申請人倘未能履行規劃許可附帶條件以導致規劃許可被撤銷，其再次提出的申請未必全獲小組委員會或從寬考慮；
- (d) 申請人須向沙田地政專員申請批出臨時豁免書，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，例如該地產代理店舖與毗連的工場之間須有抗火時效達 120 分鐘的隔火障隔開，而毗連的現有工場的逃生途徑亦不得受到阻礙；

- (f) 留意消防處處長的意見，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。在申請所涉的地方，須提供與有關的工業大廈的工業用途部分完全分隔的逃生途徑；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，了解須依照哪些步驟，以履行有關設置消防裝置的規劃許可附帶條件。

議程項目 26

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/ST/781 在劃為「工業」地帶的
火炭坳背灣街 14 至 24 號金豪工業大廈
第一座地下 C3 單位經營臨時商店及服務行業
(快餐店)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/ST/781 號)

簡介和提問部分

79. 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) 申請的臨時商店及服務行業(快餐店)用途；
- (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，詳見文件第 9 段；

- (d) 在法定公眾查閱期的首三個星期內，當局沒有收到公眾的意見，而民政事務總署沙田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——規劃署不反對批給這宗申請為期三年的臨時規劃許可，理由詳載於文件第 11 段。

80. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

81. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一五年七月六日止，並須附加下列條件：

- (a) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一三年一月六日或之前)，提交並落實消防安全措施建議，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；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。

82. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 在申請處所展開申請的用途前，必須先取得規劃許可；
- (b) 申請人須向地政總署沙田地政專員申請批出臨時豁免書，准許申請的用途；
- (c) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界東(1)及牌照小組的意見，擬議的用途須符合《建築物條例》的規定，例如該快餐店與毗連的工場之間須有抗火時效達 120 分鐘的隔火障隔開，而毗連的現有工場的逃

生途徑亦不得受到阻礙。屋宇署收到有關的食物業處所牌照申請後，便會制訂樓宇安全規定；

- (d) 留意消防處處長的意見，擬設的「快餐店」只可以「食物製造廠」或「工廠食堂」的形式領取牌照。消防處不會接受快餐店以「普通食肆」或「小食食肆」的形式領取牌照和經營。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；以及
- (e) 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，了解須依照哪些步驟，以履行有關設置消防裝置的規劃許可附帶條件。

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

[黎慧雯女士此時暫時離席。]

議程項目 27

第 12A 條申請

[公開會議]

Y/TM/5

申請修訂《屯門分區計劃大綱草圖編號 S/TM/29》，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、第 717 號餘段及毗連政府土地由「休憩用地」及「政府、機構或社區」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶，以促進「宗教機構(教堂)」發展(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 Y/TM/5A 號)

83. 秘書報告，劉志鵬博士就此議項申報利益，表示他在區內擁有一項物業，從該物業可直接看到申請地點。由於此議項是關於延期考慮申請，小組委員會同意劉博士可留在席上。

84. 秘書報告，申請人於二零一二年六月十二日要求城規會再延期兩個月才就這宗申請作出決定，讓其回應政府部門所提出的各項問題。

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。由於已給予申請人共四個月的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 28

第 12A 條申請

[公開會議]

Y/TM/8

申請修訂《屯門分區計劃大綱草圖編號 S/TM/29》，把屯門興富街第 132 約地段第 1744 號 A 分段至 C 分段及第 1744 號 F 分段至 I 分段由「綠化地帶」改劃為「政府、機構或社區」地帶，以闢設宗教機構及靈灰安置所
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 Y/TM/8 號)

86. 秘書報告，申請人於二零一二年六月十四日要求城規會延期兩個月才就這宗申請作出決定，讓其有時間回應公眾的意見和政府部門就交通、環境和景觀方面所提出的意見。

87. 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。

議程項目 29

第 16 條申請

[公開會議]

Y/TM/432

擬在劃為「綜合發展區」地帶的屯門掃管笏第 374 約和第 375 約多個地段及毗連政府土地進行綜合住宅發展，並略為放寬建築物高度限制（由停車場上 10 層放寬至樓高一層的地庫停車場連入口大堂及機電設施上 10 層）（鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 Y/TM/432B 號）

88. 秘書報告，這宗申請由僑宜有限公司提交，並由香港弘達交通顧問有限公司和偉信顧問集團有限公司擔任顧問。以下委員就此議項申報利益：

- | | | |
|-------|---|----------------------|
| 符展成先生 | — | 現時與香港弘達交通顧問有限公司有業務往來 |
| 黎慧雯女士 | — | 現時與偉信顧問集團有限公司有業務往來 |
| 劉志鵬博士 | — | 擁有一個可俯瞰申請地點的單位 |

89. 由於此議項是關於一宗要求延期的申請，小組委員會同意符先生和劉博士可留在席上。小組委員會亦備悉黎女士此時暫時離席。

90. 秘書亦報告，申請人於二零一二年六月十五日要求城規會延期兩個月才就這宗申請作出決定，讓其有時間準備進一步的資料，以回應政府部門所提出的意見。

91. 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。由於已給予申請人共四個月的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。

[屯門及元朗規劃專員陳永榮先生、高級城市規劃師／屯門及元朗黎定國先生和何劍琴女士此時獲邀到席上。]

議程項目 30

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL/185 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗禮修村第 120 約地段第 4041 號進行屋宇發展及略為放寬建築物高度限制(修訂已批准計劃(申請編號 A/YL/165))
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL/185 號)

簡介和提問部分

92. 秘書報告，這宗申請由新鴻基地產發展有限公司擁有的僑宜有限公司和益金有限公司提交，而顧問之一是吳振麒園境規劃師事務所有限公司。以下委員就此議項申報利益：

黎慧雯女士

— 現時與吳振麒園境規劃師事務所有限公司有業務往來

不屬標準新界豁免管制屋宇類別的房屋，申請人希望增加發展項目的建築物高度，由 8.23 米(適用於新界豁免管制屋宇)增至所建議的 9.85 米。秘書回應這名委員另一問題時表示，倘申請人要把擬議的發展項目改為四層高的屋宇，必須取得規劃許可。

97. 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七月六日止。除非在該日期前，所批准的發展已經展開或這項許可已獲續期，否則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) 在地盤平整工程展開前提交美化環境建議(包括樹木調查和保護樹木計劃)，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (b) 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；
- (c) 設置緊急車輛通道、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；
- (d) 按申請人提交的排水影響評估報告所建議，設置排水設施，而有關設施必須必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (e) 為擬議的發展項目設計並關設車輛通道、泊車和上落客貨設施，而有關通道和設施必須符合運輸署署長或城規會的要求；以及
- (f) 如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。

98. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 批准這宗申請，並不表示建築事務監督會批准為符合「可持續建築設計指引」的規定而提出的建築設

計元素建議，以及擬議發展項目的額外地積比率及／或總樓面面積寬免的建議。申請人須直接向屋宇署申請所需的許可。倘建築事務監督不批准所建議的建築設計元素，亦不給予所建議的總樓面面積寬免，以致須大幅修訂現有計劃，則申請人或須向城規會重新提出規劃申請；

- (b) 留意元朗地政專員的意見，有關地段的擁有人在有需要時為符合契約條件而向地政總署提交的申請，地政總署會以業主身分酌情處理。申請人須確保根據目前的計劃而關設的泊車設施在各方面均符合契約的規定。元朗地政專員會留待申請人正式提交建築圖則後，才就擬議住宅發展項目的詳細設計和布局(包括但不限於行車道／停車間／殘疾人士專用泊車設施的布局、須否計入天台構築物的建築物高度及表 4B(載於文件的附錄 I(g))所列的設施須否計入總樓面面積的問題)提出意見。任何過大的空間或須計入總樓面面積；
- (c) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，通往申請地點的建議通道須至少闊 4.5 米，並須在申請佔用許可證前建成。申請人須留意《建築物(規劃)規例》第 41D 條有關關設緊急車輛通道的規定。倘批給規劃許可，《認可人士作業備考》第 APP-151 及 152 號所載的「優化建築環境」指引定下的最新先決條件將適用於這項許可。待申請人正式提交建築圖則後，屋宇署會提出詳細的意見，包括總樓面面積的寬免；
- (d) 留意路政署總工程師／新界西的意見，路政署不負責維修保養連接申請地點與大樹下西路的現有車輛通道。任何樹木不得侵佔附近的車道；
- (e) 留意土木工程拓展署土力工程處處長的意見，申請地點在附表所列地區編號 2 的範圍內，該處地底可能有含溶洞的大理岩。申請人須按《建築物條例》的規定，向屋宇署提交建築圖則、地基圖則及土地勘測建議，以待審批；以及

(f) 就擬議的發展項目與禮修村的居民聯絡。

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/795 擬在劃為「綜合發展區」地帶的元朗廈村第 129 約地段第 3150 號餘段(部分)、第 3151 號餘段(部分)、第 3152 號餘段(部分)、第 3162 號餘段、第 3163 號餘段(部分)、第 3164 號(部分)、第 3165 號、第 3166 號、第 3167 號 A 分段(部分)、第 3168 號(部分)、第 3169 號(部分)、第 3177 號(部分)、第 3178 號(部分)、第 3179 號(部分)、第 3180 號、第 3181 號 A 分段(部分)、第 3181 號餘段(部分)、第 3182 號、第 3183 號(部分)、第 3184 號(部分)、第 3187 號餘段(部分)、第 3188 號餘段及毗連政府土地關設臨時物流中心及附屬泊車位(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-HT/795 號)

[黎慧雯女士和符展成先生此時返回席上。]

簡介和提問部分

99. 屯門及元朗規劃專員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) 擬關設的臨時物流中心及附屬泊車位，為期三年；

- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點附近有易受影響的用途(最接近者約在 25 米以外)，而通道(屏廈路)沿路亦有這些用途。其他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的意見，而民政事務總署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——規劃署認為這個臨時用途可予容忍三年，理由詳載於文件第 12 段。雖然環保署署長不支持這宗申請，但針對其關注的問題，規劃署已建議在規劃許可加入附帶條件，限制物流中心的營業時間，以及禁止在申請地點進行工場活動。

100. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

101. 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，至二零一五年六月七日止，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，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；
- (c) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得在申請地點進行切割、拆卸、清洗、修理、壓縮及工場活動；

- (d) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得在申請地點內的樹木的一米範圍內存放物料／停泊車輛；
- (e) 在規劃許可有效期內，必須經常保養申請地點的排水設施；
- (f) 在批給規劃許可之日起計起計六個月內(即在二零一三年一月六日或之前)，提交現有排水設施的狀況記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一三年一月六日或之前)，落實已獲接納的美化環境建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一三年一月六日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (i) 就上述(h)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一三年四月六日或之前)，落實消防裝置建議，而落實情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (j) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零一三年一月六日或之前)，提交車輛進出口通道建議，而有關建議必須符合路政署署長或城規會的要求；
- (k) 就上述(j)項條件而言，必須在規劃許可續期之日起計九個月內(即在二零一三年四月六日或之前)，落實車輛進出口通道建議，而有關情況必須符合路政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)、(d)或(e)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；

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

102. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 在申請地點開始進行發展項目前，必須先取得規劃許可；
- (b) 與申請地點的相關擁有人解決這項發展涉及的任何土地問題；
- (c) 留意地政總署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，有關租契訂有限制條款，規定事先未獲政府批准，不得在有關土地搭建構築物。申請人須向元朗地政專員提出申請，請准佔用所涉及的政府土地，以及在申請地點搭建構築物，或把申請地點的違規情況納入規範。地政總署會以業主的身分全權酌情考慮有關申請，但不保證有關申請會獲批准。倘予批准，地政總署或會附加條款及條件，包括規定申請人繳付地價或費用。通往申請地點的車輛通道穿越一塊政府土地，該塊土地已撥予土木工程拓展署總工程師／土地工程，以進行「屏廈路改善工程一餘下工程」。他不保證申請人會有該政府土地的通行權，亦不會為該政府土地進行維修保養工程；
- (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》，以盡量減低對環境可能造成的滋擾；
- (e) 留意運輸署署長的意見，申請地點內須有足夠空間供車輛迴轉，而等候入內的車輛不得排隊至公共道

路或倒車進出公共道路。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；

- (f) 留意路政署總工程師／新界西的意見，申請人須根據路政署標準圖則 H1113 號及 H1114 號或 H5133 號、H5134 號及 H5135 號(視乎何者配合現有毗連行人路而定)的最新版本所載規定，在屏廈路的出入口關設車輛進出口通道。此外，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；
- (g) 留意消防處處長的意見，凡是貯物場、開放式棚舍或密封的構築物，若總樓面面積少於 230 平方米，並設有緊急車輛通道通往構築物外 30 米的範圍，一律須根據佔用性質，提供認可的人手操作手提器具，而有關器具須在圖則上清楚標示。申請人須把附有消防裝置建議的相關平面圖提交消防處處長審批。消防處收到申請人正式提交的平面圖後，便會制定詳細的消防安全規定。平面圖須按比例繪製，註明尺寸和佔用性質，並清楚標示擬安裝消防裝置的位置。申請人若擬申請豁免設置某些消防裝置，須提出理據予消防處處長考慮；以及
- (h) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，建築事務監督可在有需要時，根據屋宇署針對違例建築工程的政策採取執法行動，清拆申請地點上的違例建築物。批給規劃許可，不應視作該署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。根據《建築物條例》，申請人若擬進行任何新的建築工程，包括搭建任何臨時構築物，須正式提出申請，並須委聘一名認可人士統籌擬議的建築工程。改裝作辦公室／守衛室的貨櫃屬臨時建築物，須受《建築物(規劃)規例》第 VII 部規管。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。根據《建築物(規劃)規例》第 5 條，申請地點須設有從街道通往該處的

途徑，而根據《建築物(規劃)規例》第 41D 條，亦須設有緊急車輛通道。

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/796 在劃為「休憩用地」及「露天貯物」地帶的元朗廈村第 124 約地段第 479 號餘段(部分)、第 480 號 A 分段餘段(部分)、第 480 號餘段(部分)、第 485 號、第 486 號、第 487 號 A 分段、第 487 號 B 分段、第 488 號、第 489 號 A 分段、第 489 號 B 分段餘段(部分)、第 490 號餘段、第 491 號餘段、第 494 號餘段、第 495 號餘段(部分)、第 496 號、第 497 號、第 498 號、第 499 號、第 500 號、第 501 號餘段(部分)、第 504 號餘段、第 505 號、第 506 號(部分)及毗連政府土地臨時露天停泊旅遊巴士連附屬小型工場及露天存放五金廢料連兩個上落貨車位(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-HT/796 號)

簡介和提問部分

103. 屯門及元朗規劃專員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) 申請臨時露天停泊旅遊巴士連附屬小型工場及露天存放五金廢料連兩個上落貨車位(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)並不支持這宗申請，因為通往申請地點的通道沿路有易

受影響的用途。其他政府部門沒有對這宗申請提出反對或負面意見；

- (d) 當局在法定公眾查閱期的首三個星期內接獲一份公眾意見，由第 124 約地段第 504 號的擁有人提出。提意見人反對把其土地納入申請地點，並表示從沒有授權任何人申請規劃許可；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署認為有關的臨時用途可予容忍三年，理由詳載於文件第 12 段。雖然環保署署長因通道沿路有易受影響的用途而不支持申請，但為減少有關用途對環境可能造成的影響和解決環保署署長所關注的問題，規劃署已建議附加限制作業時間的相關規劃許可附帶條件。至於提意見人反對把其土地(第 124 約地段第 506 號)納入申請地點，規劃署留意到第 124 約地段第 506 號沒有納入申請地點。

104. 一名委員留意到先前的規劃許可因申請人沒有履行規劃許可附帶條件而被撤銷，因此詢問規劃署為何從寬考慮這宗申請。陳永榮先生回應說，雖然申請地點部分範圍劃為「休憩用地」地帶，但康樂及文化事務署(下稱「康文署」)沒有就發展該「休憩用地」訂定任何明確計劃，因此，現時可考慮把該用地作臨時用途。申請地點用作露天貯物和停泊車輛用途已很久。為對新界的露天貯物發展作出規範，城市規劃委員會(下稱「城規會」)已頒布城規會規劃指引編號 13E，以解決露天貯物發展可能造成的負面影響。先前的規劃許可遭撤銷後，露天貯物用途已終止，而申請地點亦已清理。這宗申請由不同的申請人提交，加上擬議臨時露天貯物用途大致符合城規會規劃指引編號 13E 的規定，因此可獲從寬考慮。秘書補充說，這宗申請的申請地點略有不同，進行的用途亦有些分別。

105. 陳永榮先生在回應主席的詢問時說，第 124 約地段第 506 號不是申請地點的一部分。

[林嘉芬女士此時暫時離席。]

商議部分

106. 主席備悉一名委員擔心廢水或其他物料流入附近地區可能造成影響，並說會在規劃許可加入指引性質的條款，提醒申請人須遵守最新的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，以盡量減少對環境可能造成的滋擾。同一名委員詢問可否把該指引性質的條款附加作為規劃許可附帶條件。秘書表示在執行有關規定方面存在困難，並建議可加入指引性質的條款，提醒使用者須保持申請地點整潔。

107. 一名委員詢問如何能逐步終止申請地點上不符合用地的規劃意向的現有露天貯物用途。陳永榮先生回應說，當局考慮到該區的長遠規劃意向及對露天貯物及泊車用地的需求，正全面研究露天貯物場在廈村繁衍的問題，以檢討該區的土地用途。陳先生說暫時可容忍把申請地點作臨時露天貯物及泊車用途，因為有關用途不會妨礙落實「休憩用地」地帶的長遠規劃意向。

108. 陳先生進一步闡釋城規會就「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」頒布規劃指引(城規會規劃指引編號13E)，旨在提供框架，以便城規會考慮露天貯物用途的申請。雖然香港的經濟有賴露天貯物及港口後勤用途支持，但露天貯物作業在新界各處繁衍，已大大破壞鄉郊地區的環境，造成嚴重的問題，例如帶來噪音和空氣污染、引起洪泛、破壞景觀、造成道路擠塞和構成安全問題等。為防止這類作業繼續在缺乏管制的情況下任意擴張，並盡量減低有關土地用途對環境的不良影響，當局已在法定規劃圖則上劃定一些合適地點為「露天貯物」地帶和「其他指定用途」註明「港口後勤用途」地帶，用以應付外界對露天貯物及港口後勤用地的需求，以及把這類地帶內現時雜亂無章的露天貯物及港口後勤用途納入法定管制內。在鄉郊法定規劃圖則所涵蓋的地區內，透過申請規劃許可把土地用作臨時的露天貯物及港口後勤用途，或會獲城規會批准。不過，這類申請並不適用於環境／生態易受破壞的地區。陳先生簡介城規會規劃指引編號13E所載的以下四類地區：

- (i) 第1類地區：指當局認為適合作露天貯物及港口後勤用途的地區。對於在這類地區內的申請，如果政府部門沒有重大的負面意見，而且附近居民不予反對，城規會通常會從優考慮；

- (ii) 第 2 類地區：大多數是未有清晰規劃意向或既定發展計劃的地區，以及坐落或鄰近定為「現有用途」及／或是先前曾獲規劃許可的露天貯物及港口後勤用途地點羣。如果政府部門沒有負面意見，而且附近居民不予反對，則有關申請可獲批給臨時規劃許可；
- (iii) 第 3 類地區：在第 3 類地區內，「現有」和已獲規劃許可的露天貯物及港口後勤用途會局限於現有範圍，但進一步的繁衍則不被接受。除非申請地點先前曾獲批給規劃許可，否則城規會通常不會從優考慮在第 3 類地區內的申請，以及
- (iv) 第 4 類地區：指有魚塘或濕地或植物茂盛或毗鄰環境或生態易受破壞的地區。除非情況特殊，否則第 4 類地區內的露天貯物及港口後勤用途申請通常會遭否決。

109. 主席補充說，如有需要，康文署署長可收回有關土地以發展休憩用地，但會如文件所述事先（例如六個月前）向經營者發出通知。

110. 秘書補充說，根據城規會規劃指引編號 13E 的規定，申請地點北部位於第 1 類地區，南部則位於第 3 類地區。對於申請地點位於第 3 類地區的部分範圍而言，由於當局沒有就已規劃的「休憩用地」用途訂定明確的發展計劃，而且申請地點先前曾被露天貯物用途佔用，因此，可從寬考慮申請，但申請人必須提供相關的技術評估／建議，以證明擬議用途不會對附近地區造成負面影響。城規會通常不會批准在第 3 類地區內先前從未獲批給規劃許可的申請。

111. 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，至二零一五年七月六日止，並須附加下列條件：

- (a) 一如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期一至星期六下午十時至翌日早上六時，以及於

星期日及公眾假期下午八時至翌日早上八時，在申請地點旅遊巴士停泊範圍進行夜間作業(即車輛在申請地點進出／行駛)；

- (b) 一如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期一至星期六下午十時至翌日早上七時在申請地點的露天貯物及附屬工場範圍進行夜間作業；
- (c) 一如申請人所建議，不得於星期日及公眾假期在申請地點的露天貯物及附屬工場範圍作業；
- (d) 在批給規劃許可之日起計六星期內(即在二零一二年八月十七日或之前)提供滅火器及提交有效的消防證書(FS251)，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (e) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一三年一月六日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (f) 就上文(e)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一三年四月六日或之前)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；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一三年一月六日或之前)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；
- (h) 就上文(g)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一三年四月六日或之前)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；
- (i) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一三年一月六日或之前)提交車輛進出通道建議，而有關建議必須符合路政署署長或城規會的要求；

- (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(即二零一三年四月六日或之前)落實車輛進出通道建議，而有關情況必須符合路政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(即在二零一三年一月六日或之前)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；
- (l) 就上文(k)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一三年四月六日或之前)落實美化環境建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (m) 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；
- (n) 如在上述指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(d)、(e)、(f)、(g)、(h)、(i)、(j)、(k)或(l)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (o) 在規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復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。

112. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 與申請地點的有關擁有人解決這個發展項目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，即申請地點位於根據集體政府租契持有的舊批農地。該租契訂有限制，如事先未獲政府批准，不得搭建構築物。申請人須向元朗地政專員提出申請，以便佔用所涉的政府土地及獲准搭建構築物，或把申請地點的違例情況納入規範。地政總署會以業主身分全權酌情考

慮有關申請，但不保證申請會獲批准。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。元朗地政處並沒有為由洪志路經一條位於政府土地上的區內道路通往申請地點的車輛通道提供維修保養，亦不保證給予該通道的通行權；

- (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》，以盡量減少對環境可能造成的滋擾；
- (d) 申請人須妥善管理申請地點臨時用作露天貯物的範圍，並須保持該範圍整潔；
- (e) 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，並諮詢有關的地政和維修保養當局，以釐清有關道路／小路／路徑的管理及維修保養責任誰屬。申請地點須提供足夠的轉動空間。任何車輛均不得在公共道路等候或以倒車方式進出公共道路；
- (f) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即申請人須根據路政署標準圖則 H1113 號及 H1114 號或 H5133 號、H5134 號及 H5135 號(視乎何者配合現有毗連行人路而定)的最新版本所載規定，在洪天路附近道路的出入口關設車輛進出通道。此外，申請人須採取足夠的排水措施，以防止地面水由申請地點流往附近的公用道路及排水渠；
- (g) 留意消防處處長載於文件附錄 V 的意見，並須向消防處處長提交載有消防裝置建議的相關平面圖，以供批准。消防處會在收到申請人正式提交的平面圖後，制定詳細的消防安全規定。有關平面圖須按比例繪製，註明尺寸和佔用性質，以及清楚標示擬提供消防裝置的位置。申請人須提供作物流用途的開放式棚架的詳細資料，亦須遵從載於文件附錄 VI 的《露天貯存用地良好作業指引》。申請人若擬申

請豁免設置某些消防裝置，必須提出理據，以供消防處處長考慮；以及

- (h) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即如有需要，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，清拆在申請地點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。若擬進行任何新的建築工程，包括搭建任何臨時構築物，申請人必須根據《建築物條例》正式提出申請，並委聘一名認可人士出任統籌人，統籌擬議的建築工程。開放式棚架、附屬工場及經改裝貨櫃屬臨時建築物，須受《建築物(規劃)規例》第 VII 部規管。若要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。根據《建築物(規劃)規例》第 5 條，申請地點須設有從街道通往該處的途徑，而根據《建築物(規劃)規例》第 41D 條，亦須設有緊急車輛通道。

[陳仲尼先生此時離席。]

議程項目 33

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-LFS/235 擬在劃為「住宅(丙類)」及「住宅(丁類)」地帶的元朗流浮山第 128 約地段
第 10 號餘段、第 12 號餘段、
第 14 號 B 分段餘段、第 14 號餘段、
第 15 號 A 分段餘段、第 15 號餘段、
第 16 號餘段、第 17 號 A 分段餘段、
第 17 號 B 分段、第 17 號 C 分段及
第 17 號餘段和第 129 約地段
第 2153 號 A 分段、第 2388 號 A 分段
第 2 小分段及毗連政府土地進行住宅發展及
略為放寬地積比率限制
(由 0.2 倍放寬至 0.2334 倍)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-LFS/235 號)

113. 秘書報告，申請人於二零一二年六月二十五日要求城規會延期兩個月才就這宗申請作出決定，讓其有時間準備補充資料，以回應政府部門所提出的技術問題。

114. 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。

[林嘉芬女士此時返回席上。]

議程項目 34

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-NTM/275 在劃為「露天貯物」地帶的元朗牛潭尾第 102 約地段第 2844 號餘段(部分)、第 2845 號(部分)、第 2849 號(部分)、第 2850 號、第 2851 號餘段、第 2854 號、第 2855 號、第 2856 號、第 2857 號、第 2858 號餘段、第 2859 號餘段(部分)、第 2874 號(部分)、第 2875 號(部分)、第 2893 號(部分)、第 2895 號(部分)、第 2896 號(部分)、第 2897 號(部分)、第 2898 號(部分)及毗連政府土地關設臨時貨櫃車場連附屬辦公室(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-NTM/275 號)

115. 秘書報告，申請人於二零一二年六月十九日要求城規會延期兩個月才就這宗申請作出決定，讓其有時間準備進一步的資料，以回應政府部門和公眾所提出的意見。

116. 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。

[馬詠璋女士此時離席。]

議程項目 35

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-KTN/385 在劃為「綜合發展區」地帶的元朗新田朗廈第 104 約地段第 3316 號餘段(部分)、第 3331 號餘段(部分)、第 3337 號餘段、第 3338 號餘段(部分)、第 3339 號、第 3340 號餘段(部分)、第 3341 號餘段(部分)、第 3342 號(部分)、第 3343 號至第 3346 號、第 3347 號(部分)、第 3348 號(部分)、第 3349 號餘段(部分)、第 3350 號、第 3351 號(部分)、第 3359 號餘段、第 3360 號餘段及毗連政府土地
關設臨時私家車停車場(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-KTN/385 號)

117. 秘書報告，申請人於二零一二年七月二日要求城規會延期一個月才就這宗申請作出決定，讓其回應運輸署所提出的意見。

118. 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 36

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTN/386 擬在劃為「農業」地帶的元朗錦田第 110 約地段第 161 號餘段(部分)
臨時露天存放車輛連附屬辦公室(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-KTN/386 號)

簡介和提問部分

[邱榮光博士此時暫時離席。]

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬臨時露天存放車輛連附屬辦公室，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點的北鄰和東面有易受影響的住宅構築物(最接近者約在 10 米外)，而且申請地點附近亦有這些構築物。從景觀規劃角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有保留。她表示，根據在二零一零年十一月一日及二零一一年十二月十二日拍下的航攝照片所示，申請地點本來長滿植物，但其後該處的植物被清除，更鋪築了地面，用作露天存放車輛。批准這宗申請，或會為區內涉及露天貯物用途的同類申請立下不良先例，產生鼓勵作用，使市區範圍擴展至「農業」地帶，進一步損及該區的景觀特色。從農業角度而言，漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)也不支持這宗申請，因為申請地點附近的農業活動非常活躍，申請地點的復耕潛力高；
- (d) 在法定公眾查閱期的首三個星期內，當局收到一份公眾意見書，來自一名元朗區議員。提意見人反對這宗申請，因為這項發展與農業用途格格不入；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署不支持這宗申請，理由詳載於文件第 12 段。這項發展不符合「農業」地帶的規劃意向。漁護署署長亦不支持這宗申請，因為申請地點附近的農業活動活躍，申請地點的復耕潛

力高。申請書內並沒有提出有力的規劃理據，支持偏離有關的規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然。這宗申請不符合城規會規劃指引編號 13E，因為當局先前不曾批給有關在申請地點作露天貯物用途的規劃許可，而現有及已核准的露天貯物用途亦應局限於第 3 類地區內，讓該等用途進一步擴散，是不能接受的。此外，政府部門對這宗申請有負面意見，亦有區內人士表示反對。環保署署長不支持這宗申請，因為申請地點的北鄰、東面及附近都有易受影響的住宅構築物，預計環境會受到滋擾。從景觀規劃角度而言，當局對這宗申請有保留，因為批准這宗申請，或會為區內涉及露天貯物用途的同類申請立下不良先例，產生鼓勵作用，使市區範圍擴展至「農業」地帶，進一步損及該區的景觀特色。申請人也未能證明這項發展不會對周邊地區的環境、景觀和排水造成不良影響。因此，實在沒有理由從寬考慮這宗申請。況且，亦有區內人士反對擬議的這項發展，認為這項發展與農業用途格格不入。

120. 何女士回應一名委員的提問時表示，當局對申請地點採取了規劃執管行動，於二零一二年四月十日向有關各方發出了強制執行通知書，對申請地點上的違例貯物用途(包括存放貨櫃的情況)作出管制。何女士回應主席的提問時，證實申請地點附近另外兩個露天貯物場及工場均屬違例發展。

商議部分

121. 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。有關的理由是：

- (a) 這項發展不符合「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，以便作農業用途。設立此地帶的目的，亦是要保存在復耕方面具有良好潛力的休耕農地。申請書內並沒有提出有力的規劃理據，支持偏離此規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；

- (b) 這宗申請不符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E，因為周邊地區的土地用途主要富鄉郊特色，這項發展與這些土地用途不相協調。此外，當局先前不曾批給有關在申請地點作此用途的規劃許可，而且有關的政府部門對這宗申請有負面意見，亦有區內人士表示反對；
- (c) 申請人未能證明這項發展不會對周邊地區的環境、景觀和排水造成不良影響；以及
- (d) 批准這宗申請，即使僅屬臨時性質，也會為「農業」地帶內的同類申請立下不良先例。倘這類申請均獲批准，累積影響所及，會令該區整體的鄉郊環境質素下降。

議程項目 37

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-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)及
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)

[黎慧雯女士此時離席。]

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；

- (b) 擬議臨時公眾停車場連附屬地盤辦公室(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。從景觀規劃的角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有保留。她表示，根據於二零一零年五月二十四日及二零一一年一月十九日拍攝的航攝照片，申請地點有清除植物的跡象。批准這宗申請會為區內其他同類申請立下不良先例，導致該區現有景觀資源的質素下降及市區範圍擴展。其他政府部門沒有對這宗申請提出反對或負面意見；
- (d) 當局在法定公眾查閱期的首三個星期內接獲一份由一名元朗區議員提交的公眾意見。提意見人表示，吳家村的村民反對這宗申請，因為擬議發展的填土工程會阻塞排水渠，導致雨季出現水浸問題。此外，申請地點位於路口附近，駛入申請地點的車輛會危及行人及騎單車人士的安全。考慮這宗申請時應顧及其對環境、交通及區內居民造成的負面影響；以及

[邱榮光博士此時返回會議席上。]

- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 12 段所述的理由，認為申請的臨時用途可予容忍三年。雖然規劃署總城市規劃師／城市設計及園境因申請地點已清理以進行擬議發展，以及申請地點涉嫌屬「先破壞，後建設」的個案而對申請有保留，但有關政府部門其後進行調查的結果確認這宗申請並非「先破壞，後建設」的個案，因為有關的地盤平整工程及填土活動不屬於《城市規劃條例》所指的違例發展，也沒有違反其他相關的法例、契約或政府規定。為解決規劃署總城市規劃師／城市設計及園境所關注的景觀問題，已建議附加相關的規劃許可附帶條件。至於區內村民基於負面的排水影響及道路安全理由而提出反對，擬議發展與附近的土地用途並非不相協調，而且申請地點的平整／清理工程沒

有違反相關法例、契約或政府規定，相關政府部門也沒有提出負面意見。因此，建議附加適合的規劃許可附帶條件及指引性質的條款，以避免／盡量減少擬議發展對排水、交通、景觀及環境造成的影響。

123. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

124. 由於申請地點已清除植物和進行地盤平整工程，一名委員詢問為何申請地點不屬「先破壞，後建設」的個案。陳永榮先生回答說，城規會採取杜絕「先破壞、後建設」情況的做法，主要是防止有人在取得規劃許可前，在申請地點非法填土及清除植物，以博取城規會從寬考慮申請。城規會的做法是延期對有關申請作出決定，直至有關違例發展是否濫用規劃程序的調查完成為止。以申請地點(在錦田南分區計劃大綱圖劃為「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶)而言，只有進行填塘或挖土才須向城規會取得規劃許可。由於地盤平整工程及清除植物無需取得規劃許可，因此，這類活動於「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶內並不屬違例發展。秘書補充說，由於「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶沒有對填土或地盤平整工程實施法定規劃管制，因此，規劃事務監督在小組委員會考慮申請前，無權要求把申請地點恢復原狀。

125. 兩名委員詢問為何在「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶進行地盤平整工程無須取得規劃許可。秘書回應說，「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶旨在容許進行與鄉郊景觀互相協調的發展。因此，對「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶實施的規劃管制較其他鄉郊及保育地帶(例如「農業」地帶、「自然保育區」及「綠化地帶」)寬鬆。然而，規定「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶的填塘活動需取得規劃許可，主要是為解決區內可能出現的排水問題。

126. 何劍琴女士在回應一名委員的詢問時說，申請地點目前已清理及鋪築路面，地盤平整工程主要是把擬議停車場的高度提升至與東匯路相同。一名委員根據小組委員會文件的圖 A-3a，

表示關注地盤平整工程。主席重申，在「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶進行地盤平整工程無須取得規劃許可。

127. 一名委員備悉由於「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶主要旨在容許進行發展，因此不可能阻止這些用地進行地盤平整工程及清除植物。秘書補充說，鄉郊特色已因進行發展而受影響的用地一般劃作「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶，目的是把遭損毀的天然景觀復修，以便分階段淘汰露天貯物發展及引入靜態康樂用途及特定的鄉郊用途。具有大量未受干擾的天然景觀的地區通常劃為「農業地帶」或其他與自然保育有關的用途地帶，而當局對這些用途地帶實施的規劃管制較為嚴厲。

128. 一名委員擔心這類地盤平整工程會對排水造成負面影響。秘書回應說，會就在易受水浸影響的地區進行地盤平整工程所需實施的管制諮詢渠務署，如該署認為有必要，可修訂分區計劃大綱圖的《註釋》，以協助解決該區的排水及水浸問題。

[梁慶豐先生此時暫時離席。]

129. 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，至二零一五年七月六日止，並須附加下列條件：

- (a) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有未根據《道路交通(車輛登記及領牌)規例》獲發有效牌照的車輛停泊／存放在申請地點；
- (b) 一如申請人所建議，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；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得於申請地點進行拆卸、保養、維修、清潔、噴漆或其他工場活動；

- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有《道路交通條例》所界定重量超過 5.5 公噸的中型或重型貨車(包括貨櫃拖頭／拖架)停泊／存放在申請地點，或進出申請地點；
- (e) 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 公噸的中型或重型貨車(包括貨櫃拖頭／拖架)停泊／存放在申請地點，或進出申請地點；
- (f) 在規劃許可有效期內的任何時間，車輛不得掉頭進出申請地點；
- (g) 在規劃許可有效期內，必須經常維修保養申請地點與公共道路之間現有的車輛通道／車輛進出口通道；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一三年一月六日或之前)提交美環境建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (i) 就上述(h)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一三年四月六日或之前)落實美環境建議，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(即在二零一三年一月六日或之前)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；
- (k) 就上述(j)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一三年四月六日或之前)設置排水設施，而有關設施必須符合渠務署署長或城規會的要求；

- (l) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一三年一月六日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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(即在二零一三年四月六日或之前)設置消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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)、(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；
- (o) 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)、(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，須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。

130. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 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；
- (b) 在申請地點展開申請的用途前，必須已先取得規劃許可；
- (c) 這項許可是批給申請的用途，並不表示當局會容忍其他用途，包括現時在申請地點進行但這宗申請沒有包括的露天貯物用途。申請人須立即採取行動，中止該項未獲規劃許可的用途；
- (d) 留意地政總署元朗地政專員的意見，即申請所涉的私家土地包括根據集體政府租契持有的舊批農地。

該租契訂有限制，如事先未獲政府批准，不得搭建構築物。元朗地政處並沒有批准指明構築物作辦公室用途。申請資料顯示申請地點包括政府土地。該處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由東匯路前往。地政總署不會為該塊政府土地進行維修保養，也不保證給予通行權。地段擁有人及政府土地佔用人需向地政總署提出申請，以獲准搭建構築物，或把申請地點的違例情況納入規範。地政總署會以業主身分全權酌情考慮有關申請。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等；

- (e) 採取環境保護署署長發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》所載的紓減環境影響措施，以盡量減低對環境可能造成的滋擾；
- (f) 留意環境保護署署長的意見，即申請地點不得裝置供洗車用的水龍頭。此外，申請地點的流動洗手間產生的污水須定時收集及清除；
- (g) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，即根據所提交的美化環境建議，擬沿東北面界線栽種的樹木似乎與擬議泊車位重疊。一般而言，泊車位須後移至少 1.5 米，以便可沿界線種植樹木；
- (h) 留意漁農自然護理署署長的意見，即根據所提交的排水建議，地面徑流會收集並排放至毗鄰的水道，該水道是錦田河河套，先前於錦田主要排水道工程獲保留，用以紓減對生態造成的影響。申請人須在其擬議排水系統採取所需的措施（例如隔沙／隔油井），以便在切實可行的情況下避免河套在運作期間被地面徑流污染；
- (i) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，即擬議發展不應對毗連地區的排水造成負面影響。有關所提交的排水建議，須把擬議的 300 米 U 型排水渠的流向

逆轉。擬議排水井的大小及有關渠道接駁現有溪流的詳情須在排水建議圖則上顯示。申請人須查核及證明擬議發展不會對現有溪流的水流容量造成負面影響。申請人如擬在申請地點範圍外或其權限範圍外進行渠務工程，須徵詢地政總署元朗地政專員或相關地段擁有人的意見；

- (j) 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。就擬議構築物擬備消防裝置建議時，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，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。平面圖須按比例繪製，並註明尺寸和佔用性質。擬議消防裝置的安裝位置亦須在平面圖上清楚註明。申請人若擬申請豁免提供上文訂明的若干消防裝置，必須向消防處提出理據以供考慮；

- (k) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即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。用作辦公室的貨櫃屬臨時構築物，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，申請人亦須留意《建築物(規劃)規例》第 41D 條有關所有建築物都須設有緊急車輛通道的規定；以及

- (1) 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，倘有需要，應要求電力供應商更改地下電纜(及／或架空電纜)的位置，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》。

議程項目 38

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTS/567 為批給在劃為「其他指定用途」
註明「鄉郊用途」地帶的元朗錦田石湖塘
第 106 約地段第 391 號餘段(部分)、
第 392 號餘段、第 398 號 A 分段(部分)及
第 1356 號餘段(部分)作臨時「露天存放發電機及
壓縮器連維修工序」用途的規劃許可
(申請編號 A/YL-KTS/467)續期三年
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-KTS/567 號)

[馬錦華先生此時暫時離席。]

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；

- (b) 擬為批給作臨時「露天存放發電機及壓縮器連維修工序」用途的規劃許可續期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點南面和附近有易受影響的住宅構築物／發展(最接近的小型屋宇發展距離申請地點約 10 米並正在動工)。其他政府部門沒有對這宗申請提出反對或負面意見；

[梁慶豐先生此時返回會議席上。]

- (d) 當局在法定公眾查閱期的首三個星期內接獲一份由元朗八鄉田心村村務委員會提交的公眾意見。提意見人關注有關發展會對附近居民造成負面環境影響。有關發展所產生的油脂會污染該區(尤其是在雨天)，影響排水系統和行人／村民的安全。有關發展的重型車輛會引致交通擠塞，如有火警，更會造成安全問題。由於發電機及壓縮器堆疊起來，故會被強風或颱風吹倒，危及附近居民和車輛的安全；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 12 段詳載的理由，認為露天存放發電機及壓縮器連維修工序用途可再予容忍一年。雖然環保署署長因為申請地點附近有小型屋宇發展正在動工而不支持這宗申請，但環保署署長關注的問題可以解決，方法是向申請批給有效期較短(一年)的許可，以便密切監察可能造成的滋擾。規劃署建議附加相關的規劃許可附帶條件，以限制作業時間、禁止在申請地點的露天範圍噴漆和規定保養高 2.5 米的圍牆，以解決環保署署長關注的問題。對於區內人士關注有關發展對附近地區的環境、排水和交通造成負面影響，以及危及附近居民／車輛的安全，規劃署建議批給較短的規劃許可有效期，以及附加適當的規劃許可附帶條件和指引性質的條款(有關紓減環境影響措施)，以解決所關注的問題。此外，建議附加一項規劃許可附

帶條件，限制在申請地點周邊五米範圍內存放的物料的堆疊高度，以解決安全問題。

132. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

133. 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，有效期為一年，由二零一二年七月十一日至二零一三年七月十日止，並須附加下列條件：

- (a) 一如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上十一時至翌日早上七時在申請地點進行作業；
- (b) 一如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日或法定假期在申請地點作業；
- (c) 一如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點的露天範圍進行噴漆活動；
- (d) 在規劃許可有效期內，車輛不可掉頭進出申請地點；
- (e) 在規劃許可有效期內，必須時刻保養申請地點與公共道路之間現有的車輛通道／車輛進出通道；
- (f) 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；
- (g) 在規劃許可有效期內，必須時刻保養高 2.5 米的圍牆；
- (h) 在規劃許可有效期內，必須時刻護理申請地點的現有樹木和為美化環境而栽種的植物；
- (i) 在規劃許可有效期內，必須時刻保養在申請地點的現有排水設施；

- (j) 在規劃許可續期之日起計三個月內(即二零一二年十月十日或之前)提交有關申請地點現有排水設施的記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (k) 在規劃許可續期之日起計六個星期內(即二零一二年八月二十一日或之前)提供滅火筒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；
- (l) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零一三年一月十日或之前)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；
- (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) 如在上述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。

134. 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與發展項目相關的任何土地問題；
- (b) 批給較短的規劃許可有效期和相應地批給較短的規劃許可附帶條件履行期限，是為監察申請地點的情況，因為鄰近申請地點南面有小型屋宇發展；

- (c) 留意元朗地政專員的意見，即所涉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，事先未獲政府批准，不得搭建構築物。當局就地段第 391 號餘段及第 392 號餘段批給短期豁免書(編號 2504)，容許搭建構築物作為露天發電機及壓縮器存放場的附屬辦公室及工場，總建築面積不得超過 495 平方米，高度不得超過 5.2 米。申請地點須經政府土地通往錦上路，地政總署不會為該塊政府土地進行維修保養工程，亦不保證會給予通行權。地段擁有人必須確保所有現有構築物會符合短期豁免書編號 2504 的條件，或地段擁有人必須根據所批准的參數向地政總署提出申請，以便把申請地點的違例情況納入規範。地政總署會以業主身分全權酌情考慮有關申請。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。倘發現未有申請的違例情況，元朗地政處保留採取執行管制行動的權利，包括終止短期豁免書；
- (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」所載的紓減環境影響措施，以盡量減低可能造成的環境滋擾；
- (e) 留意漁農自然護理署署長的意見，即申請人必須採取所須的徑流管制措施，以免污染毗連水道，而該水道會連接附近一條略有生態價值的河道；
- (f) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，即現有排水設施必須維持良好狀況，以免對毗連地區的排水構成負面影響；
- (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，預計必須提供消防裝置。因此，申請人須向消防處提交附載擬議消防裝置的相關平面圖，以供審批。申請人制訂擬議構築物的消防裝置建議時，必須參考小組委員會文件附錄 VI 的規定。申請人若擬申請豁免提供若干消防裝置，須向消防處提出理據，以供考慮。為履行提供滅火筒的規劃許

可附帶條件，申請人須向消防處提交有效的消防證書(FS 251)，以供核准；

- (h) 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)。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)，而申請地點位於規劃署所頒布《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電力供應商作出安排。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，倘有需要，應要求電力供應商改變地下電纜(及／或架空電纜)的路線，使之遠離擬議構築物。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

- (i) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即須清拆所有違例建築工程／構築物。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》的違例構築物。當局日後可能採取執行管制行動，清拆所有違例工程。

議程項目 39

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-KTS/568 在劃為「鄉村式發展」地帶的
元朗八鄉錦上路石湖塘第 106 約地段
第 365 號 A 分段
闢設臨時蔬菜收集站(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-KTS/568 號)

135. 秘書報告，申請人於二零一二年六月二十九日要求城規會延期一個月就這宗申請作出決定，以便有充分時間預備關於這宗申請的消防裝置的補充資料。

136. 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最多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 40

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-PH/630 在劃為「農業」地帶的元朗八鄉橫台山
第 111 約地段第 2831 號、第 2832 號、
第 2833 號、第 2834 號、第 2835 號、
第 2836 號、第 2837 號、第 2838 號、
第 2839 號、第 2840 號、第 2841 號、
第 2842 號(部分)、第 2843 號(部分)、
第 2846 號(部分)、第 2847 號、第 2848 號、
第 2849 號 A 分段、第 2849 號 B 分段(部分)、
第 2849 號 C 分段(部分)、第 2850 號(部分)、
第 2853 號(部分)、第 2855 號 A 分段(部分)、
第 2855 號 B 分段(部分)及毗連政府土地

關設臨時騎術學校(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-PH/630 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬關設臨時騎術學校，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——相關政府部門對這宗申請並沒有反對或負面意見，詳情載於文件第 9 段；
- (d) 當局在法定公眾查閱期的首三個星期內接獲一份由一名元朗區議員提交的公眾意見書。他反對這宗申請，理由是涉及申請地點的許可多次被撤銷，以及申請人無意履行規劃許可附帶條件；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 11 段所詳載的理由，認為擬議臨時用途可予容忍三年。關於區內有反對意見指申請人並無證明確曾盡力履行規劃許可附帶條件，該署備悉申請人已努力履行上次規劃許可關於保養圍欄、美化環境及排水建議方面的規劃許可附帶條件。申請人也在這份申請提交排水及消防裝置建議。由於有關許可先前曾被撤銷，建議批給較短的履行條件期限，以監察履行這份申請所附加的規劃許可附帶條件的情況。

138. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

139. 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，至二零一五年七月六日止，並須附加下列條件：

- (a) 按申請人所建議，在規劃許可有效期內，有關用途的運作時間限於星期一至五上午九時至下午七時，以及星期六至日上午九時至下午八時；
- (b) 在規劃許可有效期內，申請地點上現有的圍欄必須時刻保養；
- (c) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即二零一二年十月六日或之前)提交排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (d) 就上文(c)項條件而言，在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零一三年一月六日或之前)落實排水設施，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (e) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即二零一二年十月六日或之前)提交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；
- (f) 就上文(e)項條件而言，在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零一三年一月六日或之前)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；
- (g) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即二零一二年十月六日或之前)提交消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (h) 就上文(g)項條件而言，在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零一三年一月六日或之前)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；

- (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；
- (j) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(c)、(d)、(e)、(f)、(g)或(h)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (k) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復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。

140. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 批給較短的履行條件期限，是為監察履行規劃許可附帶條件的情況。倘申請人再次因未有履行規劃許可附帶條件而導致規劃許可遭撤銷，則日後提出的申請不會獲小組委員會從寬考慮；
- (b) 與申請地點的相關擁有人解決關於這項發展的任何土地問題；
- (c) 留意地政總署元朗地政專員的意見，即申請地點位於根據集體政府租契持有的舊批農地。該租契訂有限制條款，即事先未獲政府批准，不得搭建構築物。當局並沒有批准搭建辦公室、休息室及附屬設施(例如馬廐、儲物室、觀眾席及上蓋)等特定構築物，也沒有准許佔用申請地點內的政府土地。申請地點可由錦田公路經一條位於私人土地及政府土地的路徑到達。地政總署並無為這塊政府土地提供維修保養工程，也不保證批予通行權。地段擁有人及有關政府土地的佔用人仍須向地政總署申請，以獲准搭建構築物，或把申請地點的違例情況納入規範。地政總署會以業主身分全權酌情考慮有關申請。倘申請獲得批准，申請人必須履行地政總署附加的條款和條件，包括支付地價或費用；

- (d) 留意運輸署署長的意見，即申請地點經一段區內通道連接到公共道路網絡，而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；
- (e) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即路政署並不／不應負責維修保養連接申請地點和錦田公路／粉錦公路的任何現有車輛通道；
- (f) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，即必須妥為保養所有樹木，不得在樹木上打釘或結繩。枯萎或連根拔起的樹木必須替補。關於所提交的美化環境建議，現有樹木、灌木、草坪及池塘的位置必須在景觀設計圖上以適當的圖例清楚標示，並提供所有花木的品種及數量，以供參考。此外，必須提交根據良好園藝實務所制訂的保養樹木方法綱領，以供檢討；
- (g) 留意漁農自然護理署署長的意見，即申請人須向該署申領所需牌照。申請人在運作時也應採取良好的作業方法及措施，以免侵佔／干擾緊鄰申請地點的林村郊野公園；
- (h) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，即所提交的排水建議看來屬於初步構思。很多重要細節(例如擬議 U 形排水明渠的斜度和大小、擬議明渠與現有排水設施的連接詳情，以及有關發展地點的排水設施的位置等)均沒有提及。申請地點所在位置並無設置妥善的公共雨水和污水系統，相信有關地區現正使用當地鄉村範圍內一些現有排水渠；
- (i) 依照環境保護署發出的《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，採取紓緩環境影響措施，盡量減低對環境可能造成的滋擾；
- (j) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即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。申請人亦須遵照小組委員會文件附件 III 的規定；

- (k) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，即為向有關發展項目供水，申請人或須把內部供水系統伸延以接駁最接近且合適的政府總水管。申請人須解決與供水相關的任何土地問題(例如私人地段問題)，並須負責私人地段內內部供水系統的建造、運作及維修保養，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提供滅火所需的標準水流；以及
- (1) 留意消防處處長的意見，即考慮到構築物的設計／性質時，預計須提供消防裝置，因此申請人須向消防處提交收納擬議消防裝置的相關平面圖，以供批准。平面圖須按比例繪畫，並註明尺寸和佔用性質，而建築圖則應清楚標示擬安裝消防裝置的位置。為擬議構築物制訂消防裝置建議時，申請人須參考小組委員會文件附錄 III 所列出的規定。倘申請人打算申請豁免提供若干訂明的消防裝置，須向消防處提供理據，以供考慮。關於所提交的消防裝置建議，構築物的尺寸須顯示在圖則上。此外，B 區的上層部分顯示為沒有上蓋。申請人須交待該處是平台(須提供有關用途)或中空設計(因此低層部分為露天)。此外，樓宇位置圖上靠近停車場的兩個構築物(觀眾席)的布局及消防裝置建議，必須予以提供。

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-PH/640 擬在劃為「住宅(丁類)」地帶的元朗亞公田
第 111 約地段第 26 號、第 28 號、第 29 號、
第 33 號及第 35 號臨時露天存放

機械及設備、配件、建築材料及汽車(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-PH/640 號)

簡介和提問部分

141. 秘書報告，申請人於二零一二年七月六日提交一封信，要求城規會延期兩個月考慮申請，以便有時間擬備進一步的資料，以回應相關政府部門提出的意見。有關信件已於會上呈交，供小組委員會考慮。

142. 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。小組委員會並同意這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計兩個月內，提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人有兩個月時間準備將要提交的進一步資料；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 42

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-PH/641 在劃為「住宅(丁類)」地帶的元朗八鄉
第 111 約地段第 2901 號(部分)、
第 2902 號(部分)、第 2904 號(部分)、
第 2905 號(部分)、第 2909 號(部分)、
第 2911 號(部分)及毗連政府土地
臨時露天存放建築材料及汽車零件(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-PH/641 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 申請進行臨時露天存放建築材料及汽車零件用途，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點西面和附近有民居，當中最接近的住宅距離申請地點以西 25 米。其他政府部門沒有對這宗申請提出反對或負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局收到兩份由區內人士(一名元朗區議員和一名橫台山村村民)提交的意見。提意見人反對這宗申請，因為村路狹窄，不能容納車輛進出擬議發展。此外，車輛可能對附近鄉郊環境造成負面噪音影響。當局已兩次撤銷規劃許可，而且申請人未能證明曾盡力履行規劃許可附帶條件；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署認為有關臨時用途可予容忍三年，理由詳載於文件第 12 段。雖然環保署署長不支持這宗申請，但過去三年以來，環保署署長並未接獲任何環境投訴，規劃署亦會建議訂定相關的規劃許可附帶條件，限制作業時間和車輛類別及禁止工場活動，以解決環保署署長所關注的問題。至於區內人士提出涉及負面交通和環境影響的兩項反對意見，相關政府部門(包括運輸署和警務處)對這宗申請沒有負面意見。為解決環境問題，建議訂定適合的規劃許可附帶條件。雖然向上兩宗申請批給的規劃許可因申請人未能履行消防安全方面的規劃許可附帶條件而被撤銷，但消防處處長對這宗申請沒有負面意見，而申請地點已設有滅火筒、緊急信號和照明設備。此外，可建議較短的履行規劃許可附帶條件期限，以密切監察履行有關附帶條件的進度。

144. 委員沒有就這宗申請提出問題。

商議部分

145. 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，至二零一五年七月六日止，並須附加下列條件：

- (a) 一如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上六時至翌日早上九時在申請地點進行夜間作業；
- (b) 一如申請人所建議，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) 一如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行切割、保養、修理、清潔、噴漆或其他工場活動；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，存放在申請地點周邊五米範圍內的物料不得堆疊至超過邊界圍欄的高度；
- (e) 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 公噸的中型或重型貨車(包括貨櫃車拖頭／拖架)在申請地點停泊／存放或進出申請地點；
- (f) 在規劃許可有效期內，申請地點的現有樹木和為美化環境而栽種的植物必須時刻妥為護理；
- (g) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一二年十月六日或之前)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；
- (h) 就上文(g)項條件而言，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一三年一月六日或之前)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；

- (i) 在批給規劃許可之日起計六星期內(即在二零一二年八月十七日或之前)設置滅火筒及提交有效的消防證書(FS 251)，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (j) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一二年十月六日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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(即在二零一三年一月六日或之前)設置消防裝置，而有關設施必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (l) 如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)或(f)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (m) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(g)、(h)、(i)、(j)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，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。

146. 小組委員會亦同意告知申請人下列事項：

- (a) 批給較短的履行規劃許可附帶條件期限，是爲了密切監察申請人履行有關附帶條件的情況。倘申請人再次未能履行規劃許可附帶條件而令規劃許可被撤銷，則日後再提出的申請未必會獲小組委員會從寬考慮；
- (b) 在申請地點展開申請的用途前，必須先取得規劃許可；

- (c) 與申請地點的相關擁有人解決這項發展所涉及的任何土地問題；
- (d) 留意地政總署元朗地政專員的意見，即所涉私人土地包括根據集體政府租契持有的舊批農地，有關租契載有限制條款，規定事先未經政府批准，不得搭建構築物。短期豁免書第 2916 號涵蓋地段第 2902 號(部分)，准許作存放建築物料用途，而准許的覆蓋面積不得超過 90 平方米，建築物高度不得超過地面以上 5.2 米及地面以下 1.2 米。元朗地政處並沒有批准佔用申請地點內的政府土地。申請地點須由錦田公路經私人土地和政府土地才能到達。地政總署不會為該政府土地進行維修保養工程，亦不保證會給予通行權。相關地段擁有人須向地政總署提出申請，請准在申請地點搭建額外／過大的構築物或把申請地點的違例情況納入規範。地政總署會以業主身分全權酌情考慮有關申請。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，包括繳付地價或費用；
- (e) 留意運輸署署長的意見，即申請地點須經一段區內通道連接公共道路網，該段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；
- (f) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即路政署並不／無須負責維修保養連接申請地點與錦田公路的現有車輛通道；
- (g) 遵行環境保護署署長發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》所載的紓減環境影響措施，以紓緩對環境可能造成的影響；
- (h) 申請人須妥善管理申請地點的臨時露天貯物用途，並須保持地方清潔整齊；

- (i) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，即申請人提交的照片顯示一條地下喉管正在維修。不過，排水設施圖則上沒有顯示這條喉管。此外，排水設施圖則須顯示如何把申請地點的雨水溢流排放至現有公共排水設施；
- (j) 留意漁農自然護理署署長的意見，即必須在作業期間盡量保育申請地點四周的樹木；
- (k) 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。申請人制訂擬議構築物的消防裝置建議時，須參考載於小組委員會文件附錄 V 的規定。申請人若擬申請豁免設置消防處訂明的若干消防裝置，須向消防處提出理據，以供考慮。此外，在履行提供滅火筒的規劃許可附帶條件方面，申請人須提交有效的消防證書(FS 251)予消防處審批；
- (l) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，即為向發展項目供水，申請人或須把內部供水系統伸延，以接駁至最接近的合適政府總水管。申請人須解決與供水相關的任何土地問題(例如私人地段問題)，並須負責私人地段內的內部供水系統的建造、運作及維修保養，而有關情況必須符合水務署所訂標準。此外，申請地點附近的水管不能裝置標準的柱形消防栓；
- (m) 留意機電工程署署長的意見，即申請人須向電力供應商索取電纜圖則，以確定申請地點內或附近範圍是否設有地下電纜(及／或架空電纜)。根據所取得的電纜圖則，如申請地點內或附近範圍設有地下電纜(及／或架空電纜)，而申請地點位於規劃署所頒布的《香港規劃標準與準則》所定輸電電壓水平在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。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，

須更改地下電纜(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》訂立的《有關在供電電纜附近工作的實務守則》；以及

- (n) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即申請地點上所有違例構築物均須移除。所有建築工程均須符合《建築物條例》的規定。申請人須委任認可人士統籌所有建築工程。批給這項規劃許可，不應視作該署認可申請地點上違反《建築物條例》的違例構築物，該署日後可採取執法行動，移除所有違例構築物。

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-TT/303 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗大棠路崇正新村 153 號第 116 約地段第 5289 號及毗連政府土地闢設學校(幼稚園)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-TT/303 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議學校(幼稚園)；
- (c) 政府部門的意見——如文件第 9 段所詳載，當局並無接獲相關政府部門提出的反對／負面意見；

- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局接獲三份公眾意見書，來自在申請地點附近和崇正新村居住的居民。提意見人反對申請，主要理由是擬議發展會影響交通，造成噪音滋擾和污水／廢物，而安全／保安方面亦會受到影響。他們表示，連接申請地點和大棠路的行人徑已十分狹窄，擬議發展會帶來更多行人，亦會有更多單車在該處停泊，或會造成交通擠塞，對村民造成不便。他們亦關注到學校活動所造成的噪音，以及污水／廢物方面的問題(例如現有喉管淤塞及滋生蚊患)會對附近的居民造成滋擾。此外，他們對交通安全(特別是學生在大棠路上落車)和保安方面亦表示關注；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署基於文件第 11 段所載的評估，不反對這宗申請。至於區內居民擔心擬議發展會對交通造成負面影響，造成噪音滋擾、污水和廢物，以及造成安全和保安方面的問題，須備悉擬議幼稚園不可由公共道路直達，只可從大棠路經一條區內鄉村路徑(為附近的村民和居民共用)前往。雖然公眾擔心有關的行人徑可能會出現擠塞，亦擔心學生的安全會受到影響，但獲諮詢的相關政府部門對申請沒有負面意見。至於安全方面的問題，申請人已承諾會為學校處所妥善設置圍欄，而幼稚園的職員亦會到場監督及保護學生。噪音影響方面，申請人已承諾，只會在星期一至星期五早上八時三十分至下午六時三十分進行學校活動，星期日及公眾假期休息，從而把可能造成的噪音影響減至最低。

148. 一名委員就文件第 4 段所提及的調查作出提問。何劍琴女士在回應時表示，所涉地點並無取得有效的規劃許可，而當局在最近一次實地視察期間，發現該處用作存放建築物料。就此，當局展開調查，以查明申請地點是否有任何違例發展。當局備悉該處的露天範圍有一些用作洗手間的構築物，而規劃署正查明這些構築物是否屬於違例發展。何劍琴女士在回應主席的提問時表示，文件圖 A-4 a 的照片 1 及照片 3 所示的棚架主要是用作維修保養幼稚園處所的外牆。

商議部分

149. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。有關規劃許可的有效期至二零一六年七月六日止，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：

- 在展開發展項目前提供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。

150. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 在申請地點展開申請的用途前，必須先取得規劃許可；
- (b) 與申請地點的相關土地擁有人解決涉及這項發展的土地問題；
- (c) 留意地政總署元朗地政專員的意見，即相關的地段擁有人及所涉政府土地的佔用人須向元朗地政處提出申請，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範。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。此外，申請地點可從大棠路經一條橫跨政府土地及其他私人土地的非正式鄉村路徑到達。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。該塊政府土地有部分臨時撥予渠務署，以進行「工務計劃項目第4368DS號一元朗南分支污水渠」工程項目；
- (d) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即申請人須採取足夠的排水措施，以免地面徑流由申請地點流向附近的公共道路及排水渠。路政署無須負責保養任何連接申請地點和大棠路的通道；
- (e) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，即申請人須提供排水設施，以收集申請地點產生或流經該處的

徑流，並把所收集的徑流排放到合適的排放點。擬議發展不應阻礙地面水流及對鄰近地區及現有排水設施造成負面排水影響。申請人如須在用地界線或其管轄範圍以外進行任何排水工程，必須徵詢地政總署元朗地政專員及相關地段擁有人的意見；

- (f) 留意消防處處長的意見，即消防處收到申請人正式提交的一般建築圖則及相關發牌當局轉介的個案後，便會制訂詳細的消防安全規定。在申請地點設置的緊急車輛通道必須符合根據《建築物(規劃)規例》第 41D 條制定的《2011 年建築物消防安全守則》D 部第 6 節所訂的標準；以及
- (g) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即沒有記錄顯示申請地點現有的構築物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均屬違例構築物，不應指定作這宗規劃申請獲核准的用途。若須在申請地點進行任何新的建築工程，必須事先取得建築事務監督的批准及同意，否則有關工程屬違例建築工程。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擬議建築工程的統籌人。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管制行動，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》的違例建築物。由於擬議幼稚園須申領牌照，申請地點上任何擬作有關用途的現有構築物必須遵從建築物安全規定及發牌當局可能附加的其他相關規定。申請人亦須闢設兩條闊度不少於 1 050 毫米的獨立走火通道。此外，須根據《2011 年建築物消防安全守則》所訂的規定設置防火障，把二樓與地下一層及一樓分隔。若擬闢設由貨櫃改裝而成的新辦公室、貯物室和洗手間，該等設施即屬臨時建築物，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。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。倘若申請地點並非毗連一條至少闊 4.5 米的特定街道，則須在提交建築圖則階段，根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條釐定發展密度。

議程項目 44

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TT/304 在劃為「住宅(丁類)」地帶的
元朗大棠大樹下東路第 116 約地段
第 4685 號 B 分段餘段(部分)及毗連政府土地
臨時存放盜磚(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-TT/304 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 申請存放盜磚，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點東鄰、南鄰和附近均有易受影響的住宅用途；
- (d) 當局在法定公眾查閱期的首三個星期內並無接獲公眾意見，而民政事務總署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 段詳載的理由，不支持這宗申請。有關發展不符合「住宅(丁類)」地帶的規劃意向，與附近環境(主要是民居，位於申請地點東鄰和南鄰)也不相協調。雖然申請地點附近有貨倉、露天貯物場和工場，但大部分均屬涉嫌違例發展，規劃事務監督可對這些違例發展採取執行管制行動。申請書內沒有提出充分規劃理據，以支持偏離規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然。環保署署長不支持這宗申請，因為有易受影響的住宅用途，預計會受到環境滋擾。申請人並沒有提供任何資料，交待如何處理有關發展可能對環境造成的影響。批准這宗申請會立下不良先例，並會助長在有關「住宅(丁類)」地帶內作貯物／貨倉用途的其他同類申請。

152. 何劍琴女士在回應主席的詢問時表示，申請地點現時用作申請用途，但並無有效的規劃許可。

商議部分

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

- (a) 有關發展不符合「住宅(丁類)」地帶的規劃意向，即主要是透過把現有的臨時構築物重建作永久建築物，以改善鄉郊地區現有的臨時構築物。申請書內沒有提出充分規劃理據，以支持偏離規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (b) 有關發展會對申請地點東鄰、南鄰和附近地區的住宅用途造成負面的環境影響；以及
- (c) 批准這宗申請會為「住宅(丁類)」地帶內的同類申請立下不良先例。倘這些申請均獲批准，累積影響所及，會令該區的整體環境質素下降。

議程項目 45

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

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)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬臨時露天存放金屬零件連附屬工場，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——相關政府部門的意見載於文件第 10 段。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點南鄰、東南鄰及附近均有易受影響的住宅用途。其他政府部門對這宗申請沒有反對或負面意見；
- (d) 在法定公眾查閱期的首三個星期內，當局收到一份由一名元朗區議員提交的公眾意見書。該提意見人反對這宗申請，認為先前涉及申請地點的規劃許可多次被撤銷，證明申請人並未設法履行規劃許可附帶條件，因此，城規會不應考慮批給這宗申請規劃許可；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署認為擬議的臨時用途可予容忍三年，理由詳載於文件第 12 段。雖然環保署署長因申請地點附近有易受影響的用途而不支持這宗申請，但過去三年並無任何關於環境方面的投訴涉及該地點。針對環保署署長關注的問題，建議在

規劃許可加入相關的附帶條件，限制作業時間及禁止使用重型貨車。至於公眾的意見認為申請人並無決心去履行規劃許可附帶條件的問題，須留意的是，申請人就這項用途申請規劃許可前，已騰空申請地點。

155. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

156. 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，至二零一五年七月六日止，並須附加下列條件：

- (a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於下午六時至上午九時在申請地點進行夜間作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期六下午一時至下午六時、星期日及公眾假期在申請地點作業；
- (c) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得有《道路交通條例》所界定重量超過 24 公噸的重型貨車(包括貨櫃拖頭／拖架)停泊／存放在申請地點或進出申請地點；
- (d) 在規劃許可有效期內，必須經常保養申請地點現有的排水設施；
- (e) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一二年十月六日或之前)，提交申請地點現有排水設施的記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (f) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一二年十月六日或之前)，提交保護樹木和美化環境建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；

- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一三年一月六日或之前)，落實保護樹木和美化環境建議，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六個星期內(即在二零一二年八月十七日或之前)，設置具有效消防證書(FS 251)的滅火筒，而有關裝置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三個月內(即在二零一二年十月六日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (j) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一三年一月六日或之前)，落實消防裝置建議，而落實情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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限屆滿後，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。

157. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 與申請地點的相關擁有人解決這項發展所涉及的任何土地問題；
- (b) 設定較短的規劃許可附帶條件履行期限，是為了監察申請人履行有關條件的進度；

- (c) 申請人倘未能履行規劃許可附帶條件，以致規劃許可被撤銷，其再提出的申請不會獲從寬考慮；
- (d) 留意地政總署元朗地政專員的意見，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規事項納入規範。地政總署會以業主身分全權酌情考慮有關申請，倘批准申請，或會附加條款和條件，包括規定申請人繳付地價或費用。此外，申請地點須經一條由山下路伸延出來的非正式鄉村路徑才能到達，該路徑位於政府土地及其他私人土地上，元朗地政處不會為該路徑進行維修保養工程，亦不保證申請人會有通行權；
- (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，申請人須採取足夠的排水措施，防止地面水從申請地點流入附近的公共道路和水渠。路政署不負責維修保養任何連接申請地點與山下路的通道；
- (g) 遵從環境保護署署長發出的最新《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，以盡量減低對環境可能造成的滋擾；
- (h) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，沿申請地點西面和南面邊界仍有地方可再植樹，以加強屏障及綠化效果。申請人提交的美化環境和保護樹木建議所顯示的現有樹木位置和數目，與申請地點的實際情況不符。申請人須在圖則上清楚標示所有現有及擬種植的樹木，為免混淆，兩者須用不同符號標示，以作區分。此外，樹底周圍堆疊了所存放的物料，這樣會妨礙樹木健康生長。所有存放的物料須移離樹底，與樹幹之間要有最少一米的距離；

- (i) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，申請地點附近的水管未能用以裝設標準的柱形消防栓；
- (j) 留意消防處處長的意見，以擬議構築物的設計／性質，他預計須設置消防裝置。申請人須參閱小組委員會文件附錄 V 所載的規定。有關設置滅火筒的規劃許可附帶條件，申請人須提交有效的消防證書 (FS 251) 予消防處審批。申請人若擬申請豁免設置某些規定的消防裝置，必須提出理據予消防處考慮；
- (k) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，該署沒有記錄顯示建築事務監督曾批准搭建申請地點上現有的構築物。現時在已批租土地上的構築物，如是未經屋宇署批准而搭建的，根據《建築物條例》，乃屬違例構築物，不得指定作這宗規劃申請獲批准的任何用途。申請人若擬在申請地點進行任何新的建築工程(包括以貨櫃改建作臨時建築物)，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。申請人亦須按《建築物條例》的規定，委聘認可人士統籌擬議的建築工程。對於在已批租土地上搭建的違例建築物，建築事務監督可按需要根據屋宇署針對違例建築工程的政策採取執法行動，清拆該等違例建築物。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。根據《建築物(規劃)規例》第 5 條，申請地點須設有從街道通往該處的途徑，而根據《建築物(規劃)規例》第 41D 條，亦須設有緊急車輛通道。倘申請地點並非緊連一條至少闊 4.5 米的指定街道，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
- (l) 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)。倘申請地點位於規劃署編製的《香港規劃標準與準則》所訂輸電電壓水平在 132 千伏特或以上的高壓架空電纜的較理想工作

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

[主席多謝屯門及元朗規劃專員陳永榮先生和高級城市規劃師／屯門及元朗黎定國先生和何劍琴女士出席會議，解答委員的提問。陳先生、黎先生和何女士此時離席。]

議程項目 46

其他事項

158. 餘無別事，會議於下午六時十分結束。