

城市規劃委員會

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會

二零一二年九月二十一日下午二時三十分舉行的

第 473 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

劉智鵬博士

邱榮光博士

符展成先生

黃令衡先生

梁慶豐先生

盧偉國博士

馬詠璋女士

鄒桂昌教授

黎慧雯女士

地政總署助理署長／新界
林嘉芬女士

環境保護署首席環境保護主任(策略評估)
黃漢明先生

運輸署總工程師／交通工程(新界西)
陸永昌先生

規劃署副署長／地區
黃婉霜女士

秘書

因事缺席

陳仲尼先生

李美辰女士

陳漢雲教授

霍偉棟博士

民政事務總署總工程師(工程)
曹榮平先生

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
謝建菁女士

總城市規劃師／城市規劃委員會
朱慶然女士

城市規劃師／城市規劃委員會
區佩瑜女士

議程項目 1

通過鄉郊及新市鎮規劃小組委員會二零一二年九月七日第 472 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」)二零一二年九月七日第 472 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/ST/18 申請修訂《沙田分區計劃大綱核准圖編號 S/ST/26》，把位於沙田第 31 區顯田街近嘉田苑及梁文燕紀念中學的政府土地的申請地點由「住宅(甲類)」地帶改劃為「綠化地帶」(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 Y/ST/18 號)

簡介和提問部分

3. 秘書報告，由於香港房屋委員會(下稱「房委會」)是提出在申請地點進行「居者有其屋計劃」(下稱「居屋」)發展項目的倡議者，下列委員就此議項申報利益：

- | | | |
|------------------------|-----|---------------------------|
| 規劃署署長
梁焯輝先生
(主席) | — | 為房委會策劃小組委員會及建築
小組委員會委員 |
| 盧偉國博士
陳漢雲教授 |]] | 為房委會建築小組委員會委員 |
| 梁慶豐先生 | — | 與房屋署有業務往來 |

4. 委員備悉陳漢雲教授已就未能出席會議致歉，而盧偉國博士及梁慶豐先生暫時已離席。由於小組委員會認為主席涉及直接利益，應在會議討論此議項時暫時離席，故會議此時由副主席代為主持。

5. 規劃署沙田、大埔及北區規劃專員錢敏儀女士、高級城市規劃師／沙田彭禮輝先生及以下申請人的代表此時亦獲邀到席上。

- | | |
|------------|--------|
| 朱愛恩女士 | 申請人的代表 |
| 沙田區議員吳錦雄先生 | 申請人的代表 |
| 姜頌欣女士 | 申請人的代表 |
| 梁黃慧端女士 | 申請人的代表 |

6. 副主席歡迎上述各人出席會議，並解釋聆訊的程序。他繼而請彭禮輝先生向委員簡介這宗申請的背景。彭禮輝先生借助投影片，按文件詳載的內容作出簡介，要點如下：

(a) 申請的背景；

政府部門的意見

(b) 政府部門的意見詳載於文件第 9 段，重點如下：

(i) 房屋署署長反對這宗申請，理由撮述如下：

- 在行政長官《二零一一至一二年施政報告》中，當局公布了新的房屋措施。為了回應中低收入家庭的置業訴求，當

局提出復建居屋的新政策。申請地點是興建首批新居屋單位的六個選址之一；

- 申請地點自一九七八年起已劃為「住宅(甲類)」地帶，是一塊空置土地，隨時可用來興建住宅。在申請地點興建擬議的新居屋，既符合該地帶的規劃意向，也可善用附有基礎設施的有限土地資源；以及
 - 其中一幢已選定地點的居屋擬建在申請地點的一端，以盡量拉遠與現有住宅發展項目的距離，使區內居民所享景觀的受阻程度減至最低。視覺影響評估顯示，擬建的居屋不會造成令人無法接受的視覺影響，因為周邊地區亦有體積相近的建築羣。擬議的居屋發展項目會完全融入周邊環境，令該區的特色得以維持；
- (ii) 衛生署署長表示備悉申請人擔心日後人口密度增加可能造成衛生問題和會有散播傳染病的風險。她認為擬議的居屋發展項目會附設足夠的基礎設施，盡量避免產生衛生問題。至於仁安醫院(距申請地點約 70 米)散播傳染病的風險，該院醫護人員會採取措施，防止病人散播傳染病。本港其他所有公私營醫院／醫護機構都會這樣做；
- (iii) 運輸署署長對這宗申請沒有意見。他先前確認從交通工程的角度而言，他對擬議的居屋發展項目沒有負面意見，並認為不須進行交通影響評估；以及
- (iv) 其他政府部門不反對這宗申請或沒有負面意見。

公眾的意見

- (c) 沙田民政事務專員表示，沙田區議員表達居民憂慮擬議的發展對交通、通風和康樂設施供應方面的影響。儘管如此，沙田區議會通過了一項動議，支持這個居屋發展項目，認為可紓解市民對公共房屋的迫切需求，但要求政府在大圍增建設施(如圖書館、康樂場地)和改善交通服務；
- (d) 當局共接獲 630 份公眾意見書，當中 627 份表示支持這宗改劃用途地帶的申請。表示支持的意見主要由聚龍居及名家匯的居民提出，他們的意見撮述如下：
- (i) 擬議的居屋發展項目會破壞申請地點現有的樹木和天然植物，對區內交通及環境造成負面影響，並滋擾附近居民；
 - (ii) 建議把申請地點由住宅地帶改劃為綠化地帶，可提供更多休憩用地，保護自然環境，令周邊地方得益；
 - (iii) 那些天然斜坡可保護周邊地區，防止山泥傾瀉。興建居屋會破壞那些天然斜坡，危害附近的發展項目；
 - (iv) 綠化地帶會為附近居民帶來更多清新空氣，而該處的自然環境亦會吸引更多雀鳥，此外，也可防止傳染病散播；
 - (v) 綠化地帶可防止人口突然增加，不會令基礎設施及社區設施超出負荷；
 - (vi) 興建居屋會影響社區設施的供應。過往興建名家匯已用去不少地方，但卻沒有在社區設施方面作出補償；
 - (vii) 興建居屋會產生屏風效應，影響周邊地區，令區內的空氣質素變差。當人口密度增加，仁安醫院亦會較易散播傳染病；以及

- (viii) 申請地點可用作興建四至五層高的圖書館，頂層設兒童遊樂區或社區中心，供市民享用。
- (e) 其餘三份公眾意見書，一份來自沙田鄉事委員會主席，他對這宗申請沒有特別意見。另一份來自一名沙田區議員，該議員建議這宗申請提出的修訂亦應適用於沙田另外兩處擬建居屋的地方，即美滿里及碧田街，這樣對這三處的居屋發展項目才能一視同仁。其餘一份意見書則由聚龍居一名居民提交，其所持的意見不同，認為在申請地點興建擬議的居屋不會影響四周環境；以及

規劃署的意見

- (f) 根據文件第 11 段所述的評估，規劃署不支持這宗申請。有關評估撮述如下：
- (i) 自一九七八年起，分區計劃大綱圖便把申請地點劃為「住宅(甲類)」地帶。該處鄰近現有一個高密度住宅發展項目(嘉田苑)，該屋苑最接近申請地點的一幢大廈距申請地點約 45 米。擬議發展的居屋是這個鄰近的住宅區的合理擴展部分，與周邊的建築環境相容。繼續把該處劃為「住宅(甲類)」地帶，可善用土地資源；
- (ii) 申請地點東面有一塊狹長土地是草木茂生的天然斜坡，隔開了申請地點與斜坡上的「住宅(乙類)1」地帶(名家匯)，對附近居民來說，有視覺調劑的作用。申請地點地勢較平坦，周邊才有樹木。由於申請地點沒有「綠化地帶」的特點，將之改劃為「綠化地帶」並不適合；
- (iii) 根據行政長官在《二零一一至一二年施政報告》所公布的政策綱領，申請地點的居屋發展項目是新居屋計劃的其中一個項目，以回

應市民對資助房屋的迫切需求。居屋的選址經政府仔細研究，所考慮的問題包括土地用途是否協調，以及有關地點何時可用。申請地點的發展項目將於二零一七至一八年度落成，令政府能達到於該年度推出首批居屋單位的目標；

- (iv) 發展擬議的居屋項目，是為有需要的家庭增加房屋供應，以回應市民的訴求。根據初步評估和審核的結果，擬議的居屋發展項目不會對環境、保護樹木、健康、交通、視覺及土力造成負面影響。至於受到關注的斜坡安全問題，據悉日後的居屋會建於平地而非鄰近的斜坡上，而且當局會在有關地點的範圍內建造圍牆，不會對那些天然斜坡進行工程，因此那些天然斜坡的環境所受到的影響應該可減至最低。申請地點東面的天然斜坡對附近居民來說，有視覺調劑作用。

7. 副主席繼而邀請申請人的代表闡述有關申請。朱愛恩女士借助投影片及已提交會議席上的資料，陳述下列要點：

- (a) 申請地點自一九七八年起劃為「住宅(甲類)」地帶，但把該處劃作這個用途地帶已不合時宜，因為在過去 34 年，附近已有若干發展項目相繼落成，包括瑞峰花園、名家匯、聚龍居、嘉田苑(居屋)及仁安醫院，但該區卻沒有社區設施配合人口增長，就連顯泰街那塊「政府、機構或社區」用地也用作興建住宅名家匯。該區的住宅數量多，但沒有足夠的社區設施，因此有必要把申請地點保留作休憩用地，並改劃為「綠化地帶」，為沙田第 31 區的居民提供一個綠化環境；以及
- (b) 在申請地點發展居屋，並不符合成本效益，因為該處可發展的土地面積小，而且斜坡的泥土鬆散。房屋署於沙田區議會二零一二年三月二十二日會議上提交的初步土力評估報告已證實申請地點的斜坡並不穩固，故房屋署須沿申請地點的邊界建造一幅護

土牆，而且只可興建一幢 250 個單位的居屋。既要建造護土牆，建牆後又要長期維修保養，是浪費公帑。申請地點內的斜坡與聚龍居相連，興建居屋所涉的打樁工程會影響聚龍居的結構安全。附近那幅斜坡有部分現時是由聚龍居業主負責維修保養，若要該屋苑的居民承擔因擬議居屋發展項目而額外增加的斜坡維修保養費用，對他們並不公平。倘聚龍居的居民要支付額外的維修保養費用，或該斜坡發生山泥傾瀉而引致任何後果，他們保留索償權利。

8. 吳錦雄先生陳述下列要點：

- (a) 規劃署指沙田區議會支持在申請地點發展居屋的說法並不正確。據沙田區議會二零一二年三月二十二日會議記錄所載，沙田區議會支持在該處發展居屋，但條件是政府必須在大圍提供更多設施(例如圖書館及康樂場地)和改善公共交通設施；
- (b) 申請人認為申請地點的景觀及生態價值高。他進行了一次實地勘查，發現申請地點有超過 85 棵逾 30 年的大樹，並有含羞草科、豆科、桃金娘科及藻類等超過 10 種不同品種的植物，反映出一個完整植物演替的生態環境。該處亦有不同種類的生物，例如赤腹松鼠、蜻蛉目及菜粉蝶。聚龍居的居民都把申請地點視為一個花園，珍而重之。若在該處興建居屋，不但會損害天然環境，亦會影響該區的青蔥環境及持續發展。鳳園及沙羅洞就曾出現住宅發展導致逾七成蝴蝶及八成蜻蜓死亡的情況。若為興建僅有少量單位的居屋而要犧牲珍貴的景觀及生態資源，絕不合理。更重要的是，房屋署在居屋建成後採取的補救措施，只可粉飾和美化申請地點，不能吸引雀鳥或其他生物到來，不符合環境可持續發展的原則；
- (c) 以插針方式興建該幢居屋，會阻擋南風，造成屏風效應，影響附近地區的空气質素及通風，但房屋署沒有進行任何空氣流通評估。此外，附近地區的政

府設施及供水、排污、排水和交通方面的基礎設施，亦不能應付擬議的居屋建成後所增加的需求；

- (d) 該居屋發展項目所造成的交通問題，不是單靠房屋署建議的小型道路工程或顯田街迴旋處改建工程便能解決。有關的交通問題主要是顯田街現時的容車量已達飽和，無法承受新增的 800 名居民所帶來的額外交通量。目前，每天往來顯田街的車輛錄得逾 4 000 部，該處還有一個私人停車場和三條綠色小巴路線。房屋署沒有提出任何紓減影響措施去解決顯田街和聚龍居的交通問題，也沒有對申請人提交的勘查結果及公眾關注的事宜作出回應。此外，該幅居屋用地只提供 12 個泊車位，不足以應付 800 居民的需求，他們可能會因此而使用附近地區的泊車位；以及
- (e) 該居屋發展項目是否如房屋署所述，能與該區的其他地方融為一體，令人懷疑。事實上，以該區現有基礎設施的承受力、交通量及天然環境，加上朱女士就該居屋發展項目提出的問題，該區應無法容納更多人口。

9. 朱愛恩女士總結說，申請人大力反對以插針方式在申請地點興建居屋，因為這樣對附近一帶的居民(尤其是聚龍居的居民)不公平。雖然政府興建擬議的居屋是為增加住宅供應，以回應市民的訴求，但也不應損害該區其他居民的利益。政府的房屋政策失當，卻要聚龍居的居民承受惡果，對他們很不公平。申請人希望政府能兼顧房屋需求和該區居民的權利，在兩者之間作出平衡。要沙田第 31 區的居民承受擬議的居屋發展項目帶來的不良影響，對他們也不公平。若因該居屋發展項目而須支付額外費用，申請人保留索償權利。

10. 鑑於區內人士大力反對這宗申請，一名委員要求規劃署解釋申請地點東面的斜坡如何發揮視覺調劑的作用，並要求申請人述明其進行勘查的範圍。

11. 彭禮輝先生回應時解釋，申請地點東面的天然斜坡對附近居民而言，具視覺調劑作用，擬建的居屋不會造成不良的視覺影響。

12. 吳錦雄先生回應一名委員的提問時表示，該次勘查是由他本人進行，涵蓋申請地點的範圍。勘查結果顯示，申請地點有各種各樣動植物，包括松鼠。

13. 一名委員問及交通影響。彭禮輝先生回應說，運輸署認為該居屋發展項目無須進行交通影響評估，該區現有的公共交通設施已可應付新增人口的需求。陸永昌先生補充說，該署預計擬建的居屋不會令附近的道路交界處已預留的容車量降低至少於 15%，故從交通的角度而言，無須為申請地點進行交通影響評估。至於申請人擔心每日往來顯田街的車輛已超過 4 000 個小客車單位，他表示一條標準道路的容車量為每小時約 1 700 個小客車單位，因此顯田街不會出現容車量不足的問題。不過，吳錦雄先生指出，曾有居民投訴等候綠色小巴的時間長，而且擔心顯田街的交通量大，會引起道路安全問題。顯田街現時的交通量未達到最高容車量(每小時約 1 700 小客車架次)，把此路的容車量與市區道路的容車量相比，做法並不恰當。他表示，運輸署考慮顯田街的交通情況時，應以實際情況而非數據記錄為依據。陸先生續說，有關道路容車量的數據只供參考之用，運輸署無意把市區和申請地點兩者的交通量作比較。至於綠色小巴的候車時間長的問題，小巴公司所提供的服務必須達到合理的水平。

14. 一名委員問到斜坡的狀況。彭禮輝先生解釋說，房屋署和土木工程拓展署曾進行實地調查，確定申請地點的天然斜坡無須進行鞏固工程，但建議沿申請地點的邊界建造一幅護土牆，確保該幅天然斜坡所受到的影響能減至最少。該幅毗鄰申請地點的天然斜坡是政府土地，由土木工程拓展署負責管理。

15. 彭禮輝先生回應一名委員的提問時表示，申請地點東面、東南面及南面的地方均劃為「休憩用地」地帶。

16. 姜頌欣女士表示，該幅位於政府土地上的天然斜坡與聚龍居負責維修保養的斜坡相連，聚龍居的居民擔心擬議居屋的

建造工程會影響他們那幅斜坡，以致他們要承擔額外的維修保養費用。

17. 由於申請人的代表再沒有論點要提出，而委員亦再沒有提出問題，副主席告知他們這宗申請的聆訊程序已經完成，小組委員會將在他們離席後商議這宗申請，稍後會把決定通知申請人。副主席多謝申請人、其代表和規劃署的代表出席聆訊。他們各人此時離席。

[申請人的代表、沙田、大埔及北區規劃專員錢敏儀女士及高級城市規劃師／沙田彭禮輝先生此時離席。]

商議部分

18. 一名委員表示這宗第 12A 條申請是提出把申請地點改劃為「綠化地帶」，但申請人提出很少理據證明申請地點適合劃作「綠化地帶」，大部分理據是關於應否支持／反對該居屋發展項目。秘書說，委員應考慮把申請地點所在的「住宅(甲類)」地帶改劃為「綠化地帶」的建議是否恰當。副主席及委員贊同委員應集中討論申請人就其把申請地點改劃為「綠化地帶」的建議所提出的理據。

19. 一名委員表示這項改劃用途地帶建議並沒有足夠理據支持。另一名委員表示同意，認為申請人沒有提出清晰的理據，支持把申請地點劃作「綠化地帶」。申請地點是否如申請人所說，具有「綠化地帶」的特點，令人懷疑。

20. 另一名委員表示關注該居屋發展項目對周邊的天然環境可能造成的影響。這名委員認為該居屋發展項目應加入更多天然環境，才能與周邊的綠化及美化環境設施融合得更好。委員同意向房屋署轉達這名委員關注的問題。

21. 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 12.1 段所載的理由，並認為理由恰當。有關的理由是：

- (a) 申請地點地勢平坦，交通便捷，又接近毗鄰的現有住宅，適合用作發展住宅。把該處繼續劃作「住宅(甲類)」地帶，可確保能善用土地資源；
- (b) 申請地點東面的天然斜坡對附近的居民來說，具有視覺調劑的作用；以及
- (c) 發展擬議的「居者有其屋計劃」項目，是為有需要的家庭增加房屋供應，以回應市民的訴求。根據初步評估及審核的結果，擬議的居屋發展項目不會對環境、保護樹木、健康、交通、視覺及土力造成不良影響。

[梁焯輝先生、盧偉國先生及梁慶豐先生此時返回席上。]

[馬詠璋女士此時離席。]

西貢及離島區

[高級城市規劃師／西貢及離島任志輝先生此時獲邀到席上。]

議程項目 4

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/SK-HC/218 擬在劃為「農業」地帶的西貢蠔涌
第 244 約地段第 679 號 B 分段及
第 680 號 B 分段興建屋宇
(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/SK-HC/218 號)

簡介和提問部分

22. 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——政府部門的意見載於文件第 9 段及附件 IV。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。其他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，當局收到一份由嘉道理農場暨植物園公司提交的公眾意見書，表示擔心這宗申請會令到農地流失，以及會立下不良先例。西貢民政事務專員沒有收到區內人士的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據詳載於文件第 11 段的評估，規劃署不反對這宗申請。雖然從農業的角度而言，漁護署署長不支持這宗申請，但是申請地點和附近都沒有農業活動，而擬議的小型屋宇與四周環境亦非不協調。此外，申請地點附近亦曾有同類的小型屋宇申請獲批准。

23. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

24. 經商議後，小組委員會決定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九月二十一日止。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，而有關建議及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。

25. 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，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；
- (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，申請地點所在的地區附近，現時並沒有渠務署的污水收集系統可供接駁；以及
- (d) 留意康樂及文化事務署古物古蹟辦事處的意見，由於申請地點位於「蠔涌具考古研究價值地點」的範圍內，申請人展開建築工程前，必須給予康樂及文化事務署古物古蹟辦事處充足的時間，讓該辦事處的人員進入申請地點進行考古調查。

議程項目 5

第 12A 條申請

[公開會議]

Y/SK-PK/2

把位於西貢孟公窩第 217 約地段第 1025 號 A 分段、第 1025 號 B 分段、第 1026 號 A 分段(部分)、第 1026 號餘段、第 1030 號 A 分段餘段(部分)、第 1030 號 B 分段第 1 小分段(部分)及

毗連政府土地的申請地點
由「住宅(丙類)2」地帶、「農業」地帶及
「綠化地帶」改劃為「其他指定用途」
註明「靈灰安置所」地帶及「綠化地帶」
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 Y/SK-PK/2A 號)

26. 秘書報告，符展成先生已就此議項申報利益，表示他現時與申請人的顧問英環香港有限公司及香港弘達交通顧問有限公司有業務往來。由於符先生沒有直接參與這宗申請，小組委員會同意符先生可留在席上。

27. 秘書報告，申請人的代表於二零一二年九月十一日要求小組委員會延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間回應政府部門就這宗申請提出的意見。

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再有兩個月時間準備將要提交的進一步資料，而由於小組委員會已批准延期共四個月，因此，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出席會議，解答委員的提問。任先生此時離席。]

沙田、大埔及北區

[高級城市規劃師／沙田、大埔及北區吳育民先生、陳冠昌先生、錢敏儀女士及劉志庭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/DPA/NE-HH/24 擬在劃為「非指定用途」地帶的
西貢北約海下村第 283 約政府土地
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/DPA/NE-HH/24 號)

簡介和提問部分

29. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區吳育民先生簡介這宗申請，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——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 段及附錄 IV；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局收到八份公眾意見書，分別由嘉道理農場暨植物園公司、創建香港及市民提交，他們均表示反對這宗申請。民政事務專員沒有收到區內人士的反對／意見。八名提意見人對擬建小型屋宇的主要意見撮錄如下：
 - (i) 擬建的小型屋宇會阻塞一條雨水渠，影響居民安全；
 - (ii) 再增加海下村的小型屋宇數目，可能會令區內的滲水井系統不勝負荷。廢水溢流或地下水受到污染，會影響海下灣海岸公園的水質及海洋生物；
 - (iii) 擬建的小型屋宇會阻塞通往毗鄰小型屋宇的現有車輛通道，亦奪去居民泊車的地方，而

且擬建的小型屋宇本身亦沒有泊車位。泊車位及通道不足，會導致居民不和，居民亦會因此而把政府土地用作泊車及通道，更會有刑事恐嚇和暴力情況出現；

- (iv) 擬建的小型屋宇會破壞一棵受《保護瀕危動植物物種條例》(第 586 章)保護的土尋香樹；
 - (v) 這宗申請基本上與編號 A/DPA/NE-HH/15 的申請相同，該宗申請在二零一二年五月十八日獲小組委員會同意延期考慮；
 - (vi) 申請人沒有提交任何報告，證明這項發展不會影響環境、交通(車輛及行人)、視覺、景觀、土力、排污及風險；
 - (vii) 海下周圍均是環境易受影響的地區，應避免在該區進行發展；
 - (viii) 當局不應「零零碎碎」地逐宗申請批給規劃許可；以及
 - (ix) 當局正就海下日後的分區計劃大綱圖向居民及其他相關人士進行諮詢。現階段批准任何申請，都會令城規會有先入之見，影響其決定。申請人究竟是否真正的「原居民」，合資格申請小型屋宇政策下的小型屋宇，實在令人懷疑。
- (e) 規劃署的意見——根據詳載於文件第 11 段的評估，規劃署不反對這宗申請。關於公眾對排水問題的意見，渠務署總工程師／新界北不反對這宗申請，並表示擬議的發展應不會影響現有的渠道。對於公眾就這宗申請提出的關注問題，運輸署署長的回應是，這宗申請只涉及興建一幢小型屋宇，亦不需要興建車輛通道，所以認為這宗申請可予容忍。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境亦不反對這宗申

請，理由是預料擬建的屋宇不會對景觀造成嚴重的影響。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)對這宗申請沒有意見，並表示申請地點並不直接影響位於其東北角的土尋香樹。至於環境方面的問題，環境保護署署長(下稱「環保署署長」)表示沒有特別意見，理由是這宗申請只涉及一幢小型屋宇，而且申請地點又位於遠離受保護地區的已建設區內。至於其他關於申請人沒有提交影響評估報告的公眾意見，相關的政府部門，包括地政總署、運輸署、渠務署、環保署，以及漁護署，對這宗申請均沒有負面或反對意見。至於申請人是否有資格在海下申請興建小型屋宇，大埔地政專員表示，海下的原居民代表已作出法定聲明，證實申請人為海下的原居村民。

30. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

31. 黃漢明先生詢問委員會否考慮把文件第 12.2(b)段的指引性質條款改為規劃許可附帶條件，以便更有效地監察申請人履行環保署的要求的情況。該條款訂明，環保署要求申請人須取得由認可人士發出的證明書，證明化糞池及滲水井系統的設計和建造符合《專業人士環保事務諮詢委員會專業守則第 5/93 號》(下稱「專業守則第 5/93 號」)的規定。就此，秘書表示可要求該認可人士提交符合環保署署長要求的化糞池及滲水井系統設計及建造的建議。黃漢明先生表示，《專業守則第 5/93 號》已清楚列明環保署的要求，而由認可人士發出證明書，則可有多一重保證，不過，未必有需要要求申請人另外提交資料予環保署審核。

32. 主席表示，此類要求通常會載於豁免證明書而不是規劃許可附帶條件內。林嘉芬女士詢問，就位於河溪附近的小型屋宇而言，有關的要求是否正常及屬於有關符合《專業守則第 5/93 號》的證明書的規定。黃漢明先生解釋，凡小型屋宇採用化糞池及滲水井系統，不論該屋宇是否位於河溪附近，一律須符合《專業守則第 5/93 號》有關這類系統的設計及建造的規定。林嘉芬女士指出，小型屋宇發展項目的渠務工程(包括設置

化糞池及滲水井系統)必須符合「指明的渠務當局的要求」，地政總署才會就有關的工程向小型屋宇簽發豁免證明書。

33. 一名委員詢問小型屋宇的化糞池及滲水井系統是否必須由認可人士負責建造。林嘉芬女士表示，一般而言，此類工程會由承建商而不是認可人士負責，理由是聘用認可人士的費用會較昂貴。黃漢明先生表示，在一般情況下，環保署不會要求認可人士證明小型屋宇是否符合《專業守則第 5/93 號》的規定。不過，由於這項擬建小型屋宇的位置接近海下灣海岸公園，他建議對擬議的發展訂立更嚴格的要求。林嘉芬女士表示要於會議後研究有關的可能性，但她不保證地政總署會訂立環保署的要求。

34. 秘書表示，按照一般做法，豁免證明書會載明小型屋宇設置化糞池及滲水井系統的事宜，以及有關系統必須符合環保署的要求。因此，以指引性質的條款提醒申請人有關的規定是較合宜的做法。委員表示贊同，並同意環保署、規劃署和地政總署要於會議後討論並跟進有關事宜。

35. 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九月二十一日止；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) 提交並落實排水建議，包括能確保擬建的小型屋宇既不會阻礙地面水流亦不會對現有的天然河溪、鄉村排水渠、溝渠及鄰近地區造成負面影響的建議，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) 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。

36. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 留意漁農自然護理署署長的意見，申請人應採取良好的地盤施工方法，以免影響附近的樹木，包括申請地點東北鄰的土尋香樹；
- (b) 留意環境保署署長的意見，申請人須取得由認可人士發出的證明書，證明化糞池及滲水井系統的設計和建造符合《專業守則第 5/93 號》的規定；
- (c) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，該區現時沒有由渠務署負責維修保養的公共雨水渠可供接駁。擬議的發展須自設雨水收集和排放系統，以排走該申請地點產生的徑流和附近地區的地面水流，例如沿申請地點的外圍鋪設尺寸夠大的明渠；如設圍牆／圍欄，則須在圍牆／圍欄底部建造足夠的排水口，使地面徑流可以穿越申請地點排走。此外，亦須重新設置受影響的現有流徑。申請人／擁有人須妥善維修保養排水系統，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／擁有人亦須就所引致的申索及要求，承擔責任及作出彌償；
- (d) 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／承建商便須採取以下措施：
 - (i) 若申請地點位於規劃署編訂的《香港規劃標準與準則》所訂輸電電壓水平在 132 千伏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；
 - (ii) 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；以及

- (iii) 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》；
- (e) 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；
- (f) 留意土木工程拓展署土力工程處的意見，申請人須向地政總署大埔地政專員提交所需的資料，以便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。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；
- (g) 留意路政署總工程師／新界東的意見，由海下路通往申請地點的通道不是由路政署維修保養；
- (h) 留意大埔地政處的意見，倘城規會批給規劃許可，該處隨後便會處理有關的小型屋宇申請。倘地政總署以業主的身分，酌情批准有關申請，可能會附加條款和條件；以及
- (i) 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。此外，申請地點附近的水管不能裝置標準的柱形消防栓。

37. 另外，關於環保署署長要求申請人須取得由認可人士發出的證明書，證明化糞池及滲水井系統的設計和建造符合《專

業守則第5/93號》的規定，小組委員會決定要求環保署、規劃署及地政總署跟進這方面的事宜。

議程項目 7

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/DPA/NE-STK/5 擬在劃為「農業」地帶的沙頭角担水坑村
第 40 約地段第 174 號 B 分段餘段(部分)
闢設臨時公眾停車場(私家車)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/DPA/NE-STK/5A 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬闢設臨時公眾停車場(私家車)(為期三年)的建議；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段，現撮述如下：
 - (i) 運輸署署長不支持這宗申請，因為申請人未能證明擬議的出入口安排不會對沙頭角公路現時的交通及該公路的行人徑的行人往來造成負面影響。申請人須提交合比例的圖則，最好透過車輛迴轉範圍分析，顯示申請地點內泊車、上落客貨安排及車輛迴轉空間。由於沒有足夠資料評估擬議的發展會否對交通造成任何影響，故他在現階段不支持這宗申請；

- (ii) 從景觀規劃的角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境反對這宗申請。他表示，根據「香港具景觀價值地點」的資料，申請地點位於「鄉郊沿岸平原」，其作為景觀特色區的整體景觀價值被列為「高(具備條件)」。擬議的停車場大部分鋪上硬地面，與周邊的鄉郊特色並不協調。從二零一一年九月拍下的航攝照片可見，申請地點本來滿布樹木和植物，但這些樹木和植物已被清除，景觀資源和特色已受嚴重干擾。批准這宗申請會立下不良先例，導致鄉郊環境變差；
 - (iii) 從農業發展的角度而言，漁農自然護理署署長(「漁護署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點位於「農業」地帶。批准這宗申請，可能會立下不良先例，鼓勵人們在發展計劃／規劃申請獲得批准前違例清除土地的植物／進行填土；以及
 - (iv) 警務處處長反對這宗申請，因為沙頭角公路是通往沙頭角管制站及沙頭角邨的唯一車輛通道，該公路現時的交通已十分繁忙，周末期間尤甚。若闢設擬議的公眾停車場，當進出申請地點的車輛迴轉時，難免會造成更嚴重阻塞，加上沙頭角公路近申請地點的路段兩旁的行人道的遊人、騎單車人士或遠足人士數目增加，更會影響行人安全。
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局收到七份公眾意見書，其中兩份由北區區議員提交，他們及一名市民表示支持這宗申請，認為擬議的臨時公眾停車場(私家車)有利於該區的居民及遊人，並有助解決該區交通擠塞的問題。不過，提交另外幾份意見書的木棉村村民代表、嘉道理農場暨植物園公司、世界自然基金會香港分會及創建香港則反對這宗申請，主要理由是擬議的用途並不符合「農業」地帶的規劃意向，若予批准，會立下不良先例，而且該用途對周邊地區的交通和環境亦會造成負面影響。

北區民政事務專員表示，沙頭角區鄉事委員會主席、現任區議員及担水坑三名村代表支持這宗申請，而另一名担水坑村代表及兩名木棉頭和蕉坑的村代表則對這宗申請沒有意見；以及

- (e) 規劃署的意見——根據詳載於文件第 11 段的評估，規劃署不支持這宗申請。這宗申請提出發展的用途並不符合「農業」地帶的規劃意向，有關意向是保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途，以及保存在復耕和作其他農業用途方面具有良好潛力的休耕農地。這宗申請並無有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然。申請地點鄰近兩個大魚塘，附近是沙頭角海。擬議的臨時停車場大部分鋪上硬地面，與周邊的鄉郊特色並不協調。批准這宗申請，會立下不良先例，鼓勵人們在附近地區闢設更多臨時停車場，令鄉郊環境變差。因此，從景觀的角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境反對這宗申請。至於農業景觀及交通方面，漁護署署長、運輸署署長及警務處處長對這宗申請也有負面意見。此外，亦有公眾意見反對這宗申請。

39. 委員沒有就這宗申請提出問題。

商議部分

40. 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。有關理由是：

- (a) 這宗申請提出的發展不符合「農業」地帶的規劃意向，有關意向主要是保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途，以及保存在復耕和作其他農業用途方面具有良好潛力的休耕農地。這宗申請並無有力的規劃理據，以支持偏離「農業」地帶的規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；

- (b) 沒有足夠資料證明這宗申請提出的發展不會對附近地區的交通造成不良影響，以及不會危及其他道路使用者(包括踏單車人士及行人)的安全；以及
- (c) 沒有足夠資料證明擬議的發展不會對周邊地區的景觀造成嚴重影響。擬議的臨時公眾停車場(私家車)與附近的鄉郊特色並不協調，若批准這宗申請，會立下不良先例，鼓勵人們在附近地區闢設更多臨時停車場，令「農業」地帶及鄉郊環境變差。

議程項目 8 及 9

第 16 條申請

[公開會議]

A/DPA/NE-TKP/19 擬在劃為「非指定用途」地帶的西貢北約土瓜坪第 293 約地段第 826 號 A 分段及毗連政府土地翻建屋宇(新界豁免管制屋宇)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/DPA/NE-TKP/19 及 20 號)

A/DPA/NE-TKP/20 擬在劃為「非指定用途」地帶的西貢北約土瓜坪第 293 約地段第 826 號餘段及毗連政府土地翻建屋宇(新界豁免管制屋宇)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/DPA/NE-TKP/19 及 20 號)

41. 小組委員會知道這兩宗申請的性質類似，而且兩個申請地點非常接近，因此同意可一併考慮這兩宗申請。

42. 秘書報告，申請人的代表於二零一二年八月二十九日要求小組委員會延期兩個月才考慮這兩宗申請，讓申請人有時間回應政府部門的意見。

43. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這兩宗申請作出決定，以待申請人提交進一步的資料。小組委員會同意，這兩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 10

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-FTA/114 擬在劃為「農業」地帶及「其他指定用途」
註明「港口後勤用途」地帶的上水虎地坳
第 52 約地段第 152 號(部分)、第 153 號餘段(部分)、
第 154 號 B 分段餘段(部分)、第 159 號 C 分段餘段(部分)
作臨時散貨場及貯物用途連附屬停車場(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-FTA/114 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬作臨時散貨場及貯物用途連附屬停車場(為期三年)的建議；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。環境保護署署長不支持這宗申請，理由是申請地點附近有易受影響的設施(住用構築物)，預計環境會受到滋擾。其他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，當局收到一份公眾意見書。提意見人表示要視乎居民所作的考慮，他這宗申請沒有意見。北區民政事務專員表示，現任北區區議員、上水鄉的兩名原居民代表，以及華山村的原居民代表和居民代表對這宗申請都沒有意見。上水區鄉事委員會主席則反對這宗申請，理由是申請地點沒有車輛通道直達，而且文錦渡路的交通繁忙，已經十分擠塞；以及
- (e) 規劃署的意見——根據詳載於文件第 12 段的評估，規劃署不反對這宗申請。雖然環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，但申請地點已設置邊界圍欄減低對環境的潛在影響，而且過去三年也沒有收到涉及申請地點的任何關於污染的投訴。規劃署建議在規劃許可加入相關的附帶條件，規定申請人須保養邊界圍欄及限制擬議發展項目的作業時間。另外，亦會告知申請人須採取經修訂的《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。雖然有地區人士表示文錦渡路的交通會受影響，但運輸署署長並無提出反對，並認為擬議的發展對文錦渡路的交通不會有很大影響。鑑於上次批給兩宗有關散貨場及貯物用途和公眾停車場(貨櫃車)的申請(編號 A/NE-FTA/107 和 109)的規劃許可都因申請人沒有履行規劃許可附帶條件而被撤銷，因此，這次建議設定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。

45. 委員沒有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，至二零一五年九月二十一日止，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，不得於晚上十一時至早上七時在申請地點進行作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；
- (c) 在規劃許可有效期內，必須保養申請地點的邊界圍欄，使之時刻保持良好狀況；
- (d) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一二年十二月三十一日或之前)，提交排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (e) 就上文(d)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一三年三月三十一日或之前)，落實排水建議，而落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個星期內(即在二零一二年十一月二日或之前)，設置滅火筒，而有關裝置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三個月內(即在二零一二年十二月三十一日或之前)，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；
- (h) 就上文(g)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一三年三月三十一日或之前)，設置提供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；
- (i) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一二年十二月三十一日或之前)，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；

- (j) 就上文(i)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一三年三月二十一日或之前)，落實保護樹木和美化環境建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (k) 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)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
- (l) 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)、(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。

47. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 申請人倘再次未能履行規劃許可附帶條件，以致規劃許可被撤銷，其再提出的申請未必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這項發展所涉及的任何土地問題；
- (c) 留意地政總署北區地政專員的意見，應告知有關地段的擁有人須就擬議及現有的構築物向北區地政處申請短期豁免書，以及就所涉及的政府土地申請短期租約，但該處不保證會向申請人批出短期豁免書及短期租約。倘該處批出短期豁免書及短期租約，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短期豁免書的費用及短期租約的租金；
- (d) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見：
 - (i) 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；

- (ii) 用作地盤辦公室或貯物室的可移動貨櫃屬於臨時建築物，須受《建築物(規劃)規例》第VII部規管；以及
 - (iii) 關於上文(i)項和(ii)項，根據《建築物(規劃)規例》第5條，申請地點須設有從街道通往申請地點的途徑，而根據《建築物(規劃)規例》第41D條，亦須設有緊急車輛通道。
- (e) 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)，並須負責私人地段內的內部供水系統的建造、運作及維修保養，而有關情況必須符合水務署所訂標準；
 - (ii) 申請地點位於抽洪集水區內；以及
 - (iii) 申請地點位於上水濾水廠這個屬具有潛在危險的裝置的諮詢區範圍內。
- (f) 遵行最新的《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，以盡量減低對附近地區的環境可能造成的滋擾；
- (g) 留意消防處處長以下的意見：
- (i) 倘沒有建築圖則經屋宇署的中央處理系統送交消防處，而申請人在申請地點內搭建有蓋構築物(例如由貨櫃改裝而成的辦公室、臨時貨倉和用作工場的臨時屋棚)，則須把附有消

防裝置建議的相關平面圖提交消防處處長審批，然後按經核准的建議設置消防裝置。申請人在擬備要提交消防署署長審批的消防裝置平面圖時，須留意以下事項：

- (a) 平面圖須按比例繪製，並註明尺寸和佔用性質；以及
 - (b) 平面圖上須清楚標示擬設消防裝置和緊急車輛通道的位置；
- (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；以及
- (iii) 此外，為履行設置滅火筒的條件，申請人須根據《消防(裝置及設備)規例》(第 95B 章)第 9(1)條向消防處提交有關的證明書；
- (h) 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通道所在土地的類別，並與有關的地政和維修保養當局釐清該通道的管理和維修保養責任誰屬；
- (i) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，申請地點所在的地區並沒有公共污水收集系統可供接駁。申請人須就擬議發展項目的污水處理／排放設施，徵詢環境保護署的意見；以及
- (j) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見：
- (i) 觀察所見，那被剪去頂部的樹和受攀緣植物影響的樹，其狀況差劣，須種植新樹把之替換；以及
 - (ii) 申請人提交的美化環境和保護樹木建議書所示的現有樹木數量及位置與規劃署的實地記

錄有出入。因此，申請人須提交經更新的建議。

議程項目 11

第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-TKL/389 在劃為「露天貯物」地帶及顯示為「道路」用地的粉嶺軍地北村第 76 約地段第 2195 號餘段(部分)及毗連政府土地臨時露天存放五金製品及物料和存放五金鋼鐵配件製品連附屬工場(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-TKL/389 號)

48. 秘書報告，申請人的代表於二零一二年九月十三日要求小組委員會延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間回應水務署和運輸署的意見。

49. 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 12

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-TKL/390 在劃為「農業」地帶的粉嶺坪峯
第 82 約地段第 1099 號 A 分段(部分)、
第 1100 號(部分)及第 1101 號(部分)

臨時露天存放及貯存貨物
(鋁質工作台及電動升降台)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-TLK/390 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 臨時露天存放及貯存貨物(鋁質工作台及電動升降台)，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，詳見文件第 10 段；
- (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。一名北區區議員表示只要當局諮詢過居民，他對這宗申請便沒有意見。另一名提意見人則表示反對這宗申請，理由是申請的用途不符合「農業」地帶的的規劃意向，而且會對該區的交通造成負面影響。北區民政事務專員表示，一名現任區議員、打古嶺區鄉事委員會副主席、李屋的原居民代表，以及大埔田的原居民代表和居民代表對這宗申請均沒有意見。塘坊的居民代表及原居民代表則反對這宗申請，理由是申請地點曾用作拆卸電腦零件，被村民投訴造成噪音滋擾；以及
- (e) 規劃署的意見——根據詳載於文件第 12 段的評估，規劃署認為這個臨時用途可予容忍三年。雖然有區內人士及公眾提出意見，反對申請的用途，但相關的政府部門，包括運輸署署長及環境保護署署長(下稱「環保署署長」)，對這宗申請均沒有負面意見。為了回應區內人士關注申請的用途會影響環境這個問題，建議在規劃許可加入附帶條件，限制作業時

間並禁止在申請地點進行拆件及工場活動。此外，亦會告知申請人要遵守最新的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，以盡量減低對環境可能造成的滋擾。

51. 主席詢問申請地點現時的用途。錢敏儀女士答稱從實地視察所見，申請地點放有電動升降台。

商議部分

52. 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，至二零一五年九月二十一日止，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，不得於下午六時至早上八時在申請地點進行夜間作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行拆件及工場活動；
- (d) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一三年三月二十一日或之前)，提交排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (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(即在二零一三年六月二十一日或之前)，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；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個星期內(即在二零一二年十一月二日或之前)，設置滅火筒，而有關的滅火筒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(即在二零一三年三月二十一日或之前)，提交滅火水源和消防裝置的建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (h) 就上文(g)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一三年六月二十一日或之前)，設置滅火水源和消防裝置，而有關設施必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (i) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一三年三月二十一日或之前)，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；
- (j) 就上文(i)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一三年六月二十一日或之前)，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；
- (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)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
- (l) 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)、(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。

53. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 這項規劃許可是批給申請的用途，並不表示當局會容忍現於申請地點內但非這宗申請所涵蓋的其他用途。申請人須立即採取行動，中止這些未獲規劃許可的用途；

- (b) 留意地政總署北區地政專員的意見，有關地段的擁有人須向北區地政處申請短期豁免書，以便把已搭建的構築物納入規範，但該處不保證會向申請人批出短期豁免書。倘該處批出豁免書，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短期豁免書的費用；
- (c) 留意消防處處長以下意見：
 - (i) 倘沒有建築圖則經屋宇署的中央處理系統送交消防處，而申請人在申請地點內搭建有蓋構築物(例如由貨櫃改裝的辦公室、臨時貨倉和用作工場的臨時屋棚)，則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，然後按經核准的建議設置消防裝置。申請人在擬備交予消防處處長審批的消防裝置平面圖時須留意：
 - (a) 平面圖須按比例繪製，並註明尺寸和佔用性質；以及
 - (b) 平面圖上須清楚標示擬設消防裝置和緊急車輛通道的位置；
 - (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；以及
 - (iii) 此外，為履行設置滅火筒的條件，申請人須根據《消防(裝置及設備)規例》(第 95B 章)第 9(1)條向消防處提交有關的證明書；
- (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) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見：
 - (i) 倘那些現時在已批租土地上的構築物是未經屋宇署批准而搭建的，根據《建築物條

例》，乃屬違例構築物，不得指定作這宗申請獲批准的用途；以及

- (ii) 對於在已批租土地上搭建的違例建築物，如有需要，屋宇署可根據該署針對違例建築工程的政策，採取執法行動予以清拆。批給規劃許可不應視作當局認可申請地點現有的建築工程或違反《建築物條例》的違例建築工程；
- (f) 遵行最新的《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，以盡量減低對環境可能造成的滋擾；以及
- (g) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見：
 - (i) 申請人須護理現有樹木，使之時刻保持良好狀況；以及
 - (ii) 申請地點的南面、北面及西面邊界有地方可種植樹木。

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-TK/401

擬在劃為「綠化地帶」的大埔大美督第 28 約地段第 593 號 A 分段及餘段和毗連政府土地興建兩幢屋宇(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-TK/401 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬建的兩幢屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 11 段及附錄 IV。從自然保育的角度而言，漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)對於擬建的小型屋宇有所保留，因為倘興建小型屋宇，將須砍伐毗連的政府土地上現有的樹木。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很大保留。他認為申請地點鄰近現有一片具高景觀價值的茂密林地邊緣，倘批准這宗申請，會產生鼓勵作用，使該區出現更多同類申請，在這類發展的累積影響之下，市區範圍會擴展，令景觀質素下降，而該區的風貌亦會因此而改變，由林地會變成建有村屋的半鄉郊區。土木工程拓展署土力工程處處長表示，擬議的發展會影響現有的斜坡編號 3SE-D/F48 和 3SE-D/DT7。由於申請地點曾進行違例填土工程，該處的情況已有重大改變，因此當局並不知道這兩幅斜坡的穩定性；
- (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，分別由創建香港、世界自然基金會香港分會、嘉道理農場暨植物園公司和一名個別人士提交。他們都反對這宗申請，主要理由包括擬議的發展並不符合「綠化地帶」的規劃意向；擬建的小型屋宇會對林地造成不良影響，亦會損害該區的生態；進行地盤平整工程所產生的地面徑流，加上化糞池所產生的家居污水溢流，會污染申請地點毗鄰的池塘；會為日後的申請立下不良先例；以及申請地點涉及違例填土工程，當局必須先解決執法問題，才考慮批准擬議的發展。大埔民政事務專員沒有收到區內人士的反對／意見；以及

- (e) 規劃署的意見——根據詳載於文件第 13 段的評估，規劃署不支持這宗申請。擬議的發展並不符合「綠化地帶」的規劃意向，有關的規劃意向主要是利用天然地理環境作為市區和近郊的發展區的界限，以抑制市區範圍的擴展，並提供土地作靜態康樂場地。根據一般推定，此地帶不宜進行發展。土木工程拓展署土力工程處處長表示，申請書內並無提供資料，證明擬議的發展不會對周邊地區的斜坡的穩定性造成不良影響。申請書內亦無提供資料，說明如何處理規劃署總城市規劃師／城市設計及園境和漁護署署長所關注的景觀問題。雖然龍尾、大美督和黃竹村都位於「鄉村範圍」內，而「鄉村式發展」地帶內可供興建小型屋宇的土地亦普遍供不應求，但擬議的發展會對周邊地區的景觀和土力造成不良影響，因此並不符合「臨時準則」。此外，擬議的發展亦會對該區現有的天然景觀和斜坡穩定性造成負面影響，因此亦不符合有關擬在「綠化地帶」進行發展的城規會規劃指引編號 10。此外，有公眾意見表示擔心擬議的發展會對有關的「綠化地帶」造成不良影響。

55. 委員沒有就這宗申請提出問題。

商議部分

56. 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 14.1 段所載的拒絕理由，並認為理由恰當。有關理由是：

- (a) 擬議的發展會對周邊地區的景觀和土力造成不良影響，並不符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」；
- (b) 擬議的發展會對該區現有的天然景觀和斜坡穩定性造成負面影響，並不符合有關「擬在『綠化地帶』進行發展而按照《城市規劃條例》第 16 條提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引編號 10；以及

- (c) 申請書內並無提供資料，證明擬議的發展不會對周邊地區的景觀和土力造成不良影響。

[主席多謝高級城市規劃師／沙田、大埔及北區吳育民先生、陳冠昌先生、錢敏儀女士和劉志庭先生出席會議，解答委員的提問。吳先生、陳先生、錢女士和劉先生此時離席。]

屯門及元朗區

[屯門及元朗規劃專員陳永榮先生及高級城市規劃師／屯門及元朗馮智文先生此時獲邀到席上。]

議程項目 14

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-PS/390 在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗屏山上章圍
第 122 約地段第 390 號(部分)、第 392 號(部分)、
第 403 號餘段(部分)、第 404 號(部分)及毗連政府土地
關設臨時公眾私家車及輕型貨車停車場(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-PS/390 號)

簡介和提問部分

57. 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) 關設臨時公眾私家車及輕型貨車停車場(為期三年)的建議；
- (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」)表示，在二零一零年和二零一二年一月至六月收到投訴，

分別指申請地點涉及水質污染和空氣污染，但兩宗投訴都不成立。其他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，當局收到一班屏山村村民提交的一份公眾意見書，表示反對這宗申請，理由是有關的停車場涉及大型車輛，會產生噪音和塵埃，滋擾附近居民，亦會對行人構成交通風險。元朗民政事務專員沒有收到區內人士的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據詳載於文件第 11 段的評估，規劃署認為有關的臨時用途可予容忍三年。在二零一零年和二零一二年收到的有關申請地點涉及水質污染和空氣污染的投訴並不成立，而且環保署署長對這宗申請亦沒有負面意見。雖然有公眾意見以環境、交通和安全問題為理由反對這宗申請，但在這幾方面，環保署署長和運輸署署長對這宗申請都沒有負面意見。為了紓減對環境可能造成的影響，規劃署建議在規劃許可加入附帶條件，限制作業時間和該停車場可停泊的車輛種類(僅限私家車和輕型貨車)。

58. 委員並無就這宗申請提出問題。

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，至二零一五年九月二十一日止，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)停泊在申請地點；

- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有未根據《道路交通條例》獲發有效牌照的車輛停泊／存放在申請地點；
- (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 公噸的中型或重型貨車(包括貨櫃車拖頭／拖架)停泊在申請地點；
- (e) 在申請地點的當眼位置張貼告示，提醒司機在規劃許可有效期內要時刻注意通往申請地點通道上的行人安全；
- (f) 在規劃許可有效期內，必須保養在申請地點設置的排水設施，使之時刻保持良好狀況；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一三年三月三十一日或之前)，設置邊界圍欄，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一三年三月三十一日或之前)，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；
- (i) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一三年三月三十一日或之前)，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；
- (j) 就上述(i)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一三年六月三十一日或之前)，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；

- (k) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一三年三月二十一日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (l) 就上述(k)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一三年六月二十一日或之前)，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；
- (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)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；
- (n) 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)、(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，須把申請地點恢復為美化市容地帶，而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

60. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 在申請地點展開申請的用途前，必須先取得規劃許可；
- (b) 與申請地點的其他擁有人解決這項發展所涉及的任何土地問題；
- (c) 留意元朗地政專員的意見，當局並無批准在申請地點搭建構築物(包括用作廁所的經改裝貨櫃、露天屋棚和用作地盤辦公室的經改裝貨櫃)，亦沒有批准佔用申請地點內的政府土地。申請地點須經一條非正式的路徑才能到達，該路徑位於政府土地及由聚星路延伸出來的其他私人土地上，元朗地政處不會維修保養該路徑，亦不保證申請人會有通行權。即使

這宗申請獲批給規劃許可，相關地段的擁有人和政府土地的佔用人仍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上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；

- (d) 採取環境保護署發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》所載的紓減環境影響措施，以盡量減低對環境可能造成的滋擾；
- (e) 留意運輸署署長的意見，申請地點內須有足夠空間讓車輛迴轉，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。通往申請地點的區內路徑並非由運輸署負責管轄，申請人須向地政監督查核該路徑所在土地的類別，並與有關的地政和維修保養當局釐清該道路／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，由屏廈路通往申請地點的擬議通道安排須得運輸署批准。申請人須採取足夠的排水措施，防止地面水由申請地點流入鄰近的公共道路和排水渠。路政署並不負責維修保養任何連接申請地點和屏廈路的通道；
- (g) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，該署沒有任何記錄顯示建築事務監督曾批准現於申請地點的構築物。申請人須留意下列各點：
 - (i) 倘那些現時在已批租土地上的構築物是未經屋宇署批准而搭建的，根據《建築物條例》，乃屬違例構築物，不得指定作這宗申請獲批准的用途；
 - (ii) 若擬在申請地點進行任何新的建築工程，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統籌擬議的建築工程；

- (iii) 對於在已批租土地上搭建的違例建築物，如有需要，建築事務監督可根據該署針對違例建築工程的政策，採取執法行動予以清拆。批給規劃許可不應視作當局認可申請地點現有的建築工程或違反《建築物條例》的違例建築工程；
- (iv) 關於上述(ii)項，根據《建築物(規劃)規例》第5條，申請地點須設有由街道通往申請地點的通道，而根據《建築物(規劃)規例》第41D條，亦須設有緊急車輛通道；以及
- (v) 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，必須在提交建築圖則的階段釐定准許的發展密度；
- (h) 留意消防處處長的意見，他預計須設置消防裝置，因此，申請人須把附有消防裝置建議的相關平面圖提交他審批。申請人亦要留意，平面圖須按比例繪製，並註明尺寸和佔用性質，以及清楚標示擬設消防裝置的位置。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的轉介後，便會制訂詳細的消防安全規定。申請人若擬申請豁免設置消防處規定的某些消防裝置，必須提出理據予他考慮；
- (i) 留意康樂及文化事務署署長的意見，申請地點位於「上璋圍具考古價值地點」。申請人進行工程期間，如發現古物或假定古物，須知會康樂及文化事務署轄下古物古蹟辦事處；
- (j) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，申請地點附近的水管不能裝設標準的柱形消防栓；以及

- (k) 留意機電工程署署長的意見，申請人須向供電商索取電纜圖則，以找出申請地點內或附近是否設有地下電纜(及／或架空電纜)。根據所取得的電纜圖則，倘若申請地點內或附近設有地下電纜(及／或架空電纜)，申請人須採取下列措施：
- (i) 倘申請地點位於規劃署編訂的《香港規劃標準與準則》所訂輸電電壓水平在 132 千伏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；
 - (ii) 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；以及
 - (iii) 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》。

議程項目 15

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-ST/419 在劃為「住宅(丁類)」地帶的元朗新田
第 105 約地段第 149 號餘段、第 150 號餘段、
第 151 號、第 152 號餘段、第 153 號餘段、第 154 號、
第 155 號(部分)、第 156 號 B 分段餘段(部分)、
第 162 號餘段(部分)、第 164 號餘段(部分)、
第 375 號餘段(部分)及毗連政府土地
作臨時露天存放循環再造物料連附屬地盤辦公室
(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-ST/419 號)

61. 秘書報告，申請人的代表於二零一二年九月十二日要求小組委員會延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間提交技術上的建議。

62. 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。

議程項目 16

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-ST/421 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗新田
第 102 約地段第 122 號(部分)、第 123 號(部分)、
第 124 號、第 125 號 C 分段第 1 小分段、
第 125 號 C 分段餘段及第 126 號
經營學校(擴建現有學校)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-ST/421 號)

63. 秘書報告，申請人的代表於二零一二年九月三日要求小組委員會延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間應環境保護署的要求就這宗申請擬備初步環境評審報告。

64. 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。

議程項目 17

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL/191 擬在劃為「住宅(戊類)1」地帶的
元朗宏業西街 21 號(元朗市地段第 461 號)
興建分層樓宇
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL/191 號)

65. 秘書報告，符展成先生就這宗申請申報利益，表示他現時與申請人的顧問香港弘達交通顧問有限公司、英環香港有限公司和奧雅納工程顧問香港有限公司有業務往來。由於符先生沒有直接參與這宗申請，因此小組委員會同意符先生可以留在席上。

66. 秘書報告，申請人的代表於二零一二年九月三日要求小組委員會延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備補充資料，以回應不同政府部門的意見。

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

議程項目 18 及 19

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

議程項目 18

A/YL-HT/800

在劃為「未決定用途」地帶的元朗廈村第 125 約地段第 1905 號餘段(部分)、第 1946 號(部分)、第 1947 號(部分)、第 1953 號(部分)、第 1954 號(部分)、第 1955 號餘段(部分)、第 1956 號餘段、第 1957 號、第 1958 號、第 1959 號 A 分段餘段(部分)、第 1959 號 B 分段(部分)、第 1959 號 C 分段(部分)、第 1960 號(部分)、第 1961 號餘段(部分)、第 1963 號 B 分段餘段(部分)、第 1965 號(部分)、第 1968 號(部分)及毗連政府土地臨時露天存放建築材料、建築機械、五金廢料、電子廢料、雲石、輪胎以及銷售汽車零件連小型附屬修補工場及 13 個上落客貨車位(為期三年)

(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-HT/800 號)

議程項目 19

A/YL-HT/801

在劃為「未決定用途」地帶的元朗廈村第 125 約地段第 1903 號餘段(部分)、第 1905 號餘段(部分)、第 1921 號、第 1922 號餘段(部分)、第 1943 號(部分)、第 1945 號(部分)、第 1946 號(部分)、第 1947 號(部分)、第 1948 號(部分)、第 1949 號(部分)、第 1950 號(部分)、第 1953 號(部分)、第 1954 號(部分)、第 1955 號餘段(部分)、第 1961 號餘段(部分)及毗連政府土地臨時露天存放汽車零件、貨櫃車拖架、雲石、建築材料及機械連小型附屬拖架維修工場及八個上落客貨車位(為期三年)

(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-HT/801 號)

簡介和提問部分

68. 小組委員會備悉兩宗規劃申請性質相似，而且申請地點相鄰。小組委員會同意可一併考慮兩宗申請。

69. 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) 編號 A/YL-HT/800 的申請擬臨時露天存放建築材料、建築機械、五金廢料、電子廢料、雲石、輪胎，以及銷售汽車零件並闢設小型附屬修補工場及 13 個上落客貨車位，為期三年；編號 A/YL-HT/801 的申請則擬臨時露天存放汽車零件、貨櫃車拖架、雲石、建築材料及機械，並闢設小型附屬拖架維修工場及八個上落客貨車位，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」)對申請有所保留／不支持這宗申請，理由是申請地點附近有屬於易受影響用途的民居(最接近的位於約 60 米外，在屏廈路的另一邊)。不過，該署在過去三年沒有接獲涉及申請地點的環境投訴。其他相關政府部門並沒有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任何公眾意見，而元朗民政事務專員亦沒有接獲地區人士的反對／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，認為兩宗申請的臨時用途可予容忍三年。雖然環保署署長因申請地點附近有易受影響用途而不支持申請，但該署在過去三年並無接獲涉及申請地點的環境投訴。為回應環保署署長所關注的事宜，建議附加規劃許可附帶條件，用以限制作業時間和規管在申請地點上所處理的電子廢物。此外，申請人須遵守「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，以盡量減低申請用途對附近環境可能造成的影響。

70. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

71. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一五年九月二十一日止，並須附加下列條件：
72. 就編號 A/YL-HT/800 的申請而言：
- (a) 按申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上七時至翌日早上七時在申請地點進行夜間作業；
 - (b) 按申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日或公眾假期在申請地點進行作業；
 - (c) 在規劃許可有效期內，不得在申請地點上處理(包括裝卸和存放)陰極射線管、陰極射線管電腦顯示器／電視機及陰極射線管儀器；
 - (d) 在規劃許可有效期內，不得在申請地點上拆卸電器／電子器材；
 - (e) 按申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得在申請地點鋪上混泥土地面的有蓋構築物以外的地方處理(包括裝卸和存放)電器／電子器材；
 - (f) 在規劃許可有效期內，把申請地點的界線從合約編號 CV/2006/01「屏廈路改善工程(廈村段)」及／或合約編號 DC/2009/08「元朗南分支污水渠及廈村污水泵房擴建工程」的工程範圍後移；
 - (g) 在規劃許可有效期內，必須時刻維修保養現有的排水設施；
 - (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一三年三月三十一日或之前)提交現有排水設施的狀況記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；

- (i) 在批給規劃許可之日起計六個星期內(即在二零一二年十一月二日或之前)設置滅火器並提交有效的消防證書(FS 251)，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (j) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一三年三月二十一日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (k) 就上文(j)項而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一三年六月二十一日或之前)落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (l) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一三年三月二十一日或之前)提交美化環境建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (m) 就上文(l)項而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一三年六月二十一日或之前)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；
- (n) 就上文(f)項而言，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一三年三月二十一日或之前)為申請地點裝設圍欄，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (o) 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；以及
- (p) 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)、(j)、(k)、(l)、(m)或(n)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。

73. 就編號 A/YL-HT/801 的申請而言：

- (a) 按申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上七時至翌日早上七時在申請地點進行夜間作業；
- (b) 按申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日或公眾假期在申請地點進行作業；
- (c) 在規劃許可有效期內，必須時刻維修保養申請地點上的現有排水設施；
- (d) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一三年三月二十一日或之前)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；
- (e) 在批給規劃許可之日起計六個星期內(即在二零一二年十一月二日或之前)設置滅火器並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；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一三年三月二十一日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (g) 就上文(f)項而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一三年六月二十一日或之前)落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一三年三月二十一日或之前)提交美化環境建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (i) 就上文(h)項而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一三年六月二十一日或之前)落實美化環境建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；

- (j) 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)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
- (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(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，並會於同日撤銷，不再另行通知。

74. 小組委員會亦同意告知申請人(申請編號 A/YL-HT/800 和 A/YL-HT/801)下述事宜：

75. 就編號 A/YL-HT/800 的申請而言：

- (a) 在申請地點繼續進行／展開發展前，必須先取得規劃許可；
- (b) 申請地點須時刻保持整潔；
- (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) 留意地政總署元朗地政專員的意見，即申請地點包括根據集體政府租契持有的舊批農地，有關租契規定事先未經政府批准，不得搭建構築物。相關地段擁有人及政府土地佔用人必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範，以及佔用所涉及的政府土地。地政總署會以土地業權人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。由屏廈路前往申請地點須穿過一塊政府土地，而該塊土地(撥地編號 TYL825)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－餘下工程」。有關上述工程造成的任何接鄰問題，應徵詢總工程師／

土地工程的意見。元朗地政專員不保證會就由屏廈路前往申請地點所須穿過的政府土地給予通行權；

- (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，即申請人須提供有關 13 個上落客貨車位的尺寸，並證明申請地點有足夠的掉頭空間讓車輛無須以倒車方式進出公共道路。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，即申請人須採取足夠的排水措施，以免地面水由申請地點流向鄰近的公用道路及排水渠；
- (h) 留意土木工程拓展署總工程師／土地工程的意見，即大部分根據合約編號 CV/2006/01「屏廈路改善工程(廈村段)」而撥給該署的政府土地(毗連申請地點或經其前往申請地點)，已交予渠務署進行合約編號 DC/2009/08「元朗南分支污水渠及廈村污水泵房擴建工程」的工程。倘有任何接鄰問題，應徵詢總工程師／污水工程的意見。土木工程拓展署的承建商可能於二零一三年年初前對已竣工的車輛進出口通道進行修正工程，或會對申請地點的使用者造成不便；
- (i) 留意消防處處長的意見(載於文件附錄 V)，並須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」，以及遵守「申請危險牌照指引」第 V 部有關貯存

第 9A 類危險品的通知。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，即如有需要，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，清拆在申請地點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的現有建築工程或違反《建築物條例》的違例建築物。申請人若擬進行新的建築工程(包括把貨櫃及開放式棚架用作臨時建築物)，必須先取得建築事務監督的許可和同意。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。根據《建築物(規劃)規例》第 5 及 41D 條的規定，申請地點須分別設有從街道通往該處的途徑及緊急車輛通道。倘申請地點並非緊連一條至少闊 4.5 米的指明街道，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
- (k) 留意漁農自然護理署署長的意見，即申請人須落實所需措施，以避免造成水質污染和對附近的水道及沿岸植物造成滋擾。

76. 就編號 A/YL-HT/801 的申請而言：

- (a) 在申請地點繼續進行／展開發展前，必須先取得規劃許可；
- (b) 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；
- (c) 留意地政總署元朗地政專員的意見，即申請地點包括根據集體政府租契持有的舊批農地，有關租契規定事先未經政府批准，不得搭建構築物。相關地段擁有人及政府土地佔用人必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範，以及佔用所涉及的政府土

地。地政總署會以土地業權人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。由屏廈路前往申請地點須穿過一塊政府土地，而該塊土地(撥地編號 TYL825)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－餘下工程」。有關上述工程造成的任何接鄰問題，應徵詢總工程師／土地工程的意見。元朗地政專員不保證會就由屏廈路前往申請地點所須穿過的政府土地給予通行權；

- (d) 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；
- (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。申請人須在申請地點提供足夠的掉頭空間。車龍不得向後伸延至公共道路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，即申請人須採取足夠的排水措施，以免地面水由申請地點流向鄰近的公用道路及排水渠；
- (g) 留意土木工程拓展署總工程師／土地工程的意見，即大部分根據合約編號 CV/2006/01「屏廈路改善工程(廈村段)」而撥給該署的政府土地(毗連申請地點或經其前往申請地點)，已交予渠務署進行合約編號 DC/2009/08「元朗南分支污水渠及廈村污水泵房擴建工程」的工程。倘有任何接鄰問題，應徵詢總工程師／污水工程的意見。土木工程拓展署的承建商可能於二零一三年年初前對已竣工的車輛進出口通道進行修正工程，或會對申請地點的使用者造成不便；

- (h) 留意消防處處長的意見(載於文件附錄 V)，並須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；

- (i) 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的清拆僭建物政策採取執行管制行動，清拆在申請地點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的現有建築工程或違反《建築物條例》的違例建築物。申請人若擬進行新的建築工程(包括把貨櫃及開放式棚架用作臨時建築物)，必須先取得建築事務監督的許可和同意。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。根據《建築物(規劃)規例》第 5 及 41D 條的規定，申請地點須分別設有從街道通往該處的途徑及緊急車輛通道。倘申請地點並非緊連一條至少闊 4.5 米的指明街道，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

- (j) 留意漁農自然護理署署長的意見，即申請人須落實所需措施，以避免造成水質污染和對附近的水道及沿岸植物造成滋擾。

議程項目 20

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-NTM/274 擬在劃為「綜合發展區」地帶的元朗牛潭尾第 104 約多個地段及毗連政府土地進行綜合住宅發展(「屋宇」)及提供商業配套設施(「商店及服務行業」和「食肆」)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-NTM/274A 號)

77. 秘書報告，黎慧雯女士就此議項申報利益，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。符展成先生亦就此議項申報利益，表示他現時與申請人的另一顧問英環香港有限公司有業務往來。由於黎女士和符先生沒有直接參與這宗申請，因此小組委員會同意他們可以留在席上。

78. 秘書報告，申請人的代表於二零一二年九月三日要求小組委員會延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備補充資料，以回應政府部門對這宗申請的意見。

79. 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再有兩個月時間準備將要提交的進一步資料。由於小組委員會已批准延期共四個月，因此，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 21

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTN/388 在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗錦田高埔村第 103 約地段第 465 號 B 分段餘段(部分)及毗連政府土地臨時露天存放全新及二手待售汽車(包括中型貨車、貨櫃拖頭及私家車)連附屬辦公室及貯物室(為期

三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第
A/YL-KTN/388 號)

簡介和提問部分

80. 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) 臨時露天存放全新及二手待售汽車(包括中型貨車、貨櫃拖頭及私家車)連附屬辦公室及貯物室(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見——相關政府部門就這宗申請提出的意見載於文件第 10 段。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持申請，因為申請地點的北鄰和附近一帶有易受影響的設施，即現有住用構築物／民居，預料會出現環境滋擾。其他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接獲六份公眾意見書，全部均反對這宗申請，主要理由是會對申請地點附近一帶的民居的交通造成負面影響和構成道路安全問題；會造成空氣污染及噪音滋擾；以及對景觀及排水／排污造成負面影響。元朗民政事務專員接獲區內人士提出的一份反對／意見書，該份意見書與當局在法定公布期內接獲的其中一份公眾意見書相同；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 12 段所詳載的評估，不支持這宗申請。發展項目不符合「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。發展項目亦與附近的土地用途不相協調，而附近地區主要有現有和擬建的民居／小型屋宇，例如旭日花苑三期位於申請

地點北鄰，而在西北面較遠處則有一個小型屋宇建築地盤。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。發展項目不符合城市規劃委員會(下稱「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」頒布的規劃指引編號 13E，因為沒有特殊情況支持從寬考慮申請。再者，環保署署長提出負面意見，當局在法定公布期內又接獲區內人士提出的反對意見。申請人未能證明發展項目不會對附近地區的環境、景觀及排水造成負面影響。雖然先前的申請(編號 A/YL-KTN/40)和同類申請(編號 A/YL-KTN/68、102、126 和 334)獲小組委員會批准或經覆核後獲城規會批准，但該等申請約於 11 至 15 年前獲得批准，而城規會其後於二零零一年十月才根據規劃指引編號 13B 頒布地點評審準則。批准這宗申請會為同類申請立下不良先例，令其他同類用途在這部分的「鄉村式發展」地帶內擴散。倘同類申請均獲批准，累積影響所及，會導致該區的整體環境質素下降。

81. 委員沒有就申請提出問題。

商議部分

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

- (a) 發展項目不符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，即地帶內的土地預算供原居村民興建小型屋宇之用。發展項目與附近的土地用途不相協調，因為附近地區主要有現有和擬建的民居／小型屋宇。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) 申請不符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E，因為沒有特殊情況支持從寬考慮這宗申請，而相關政

府部門對發展項目提出負面意見，當地人士亦反對發展項目；

- (c) 申請人沒有證明發展項目不會對附近地區的環境、景觀及排水造成負面影響；以及
- (d) 如批准申請，即使僅屬臨時性質，也會為同類申請立下不良先例，令其他同類用途在這部分的「鄉村式發展」地帶內擴散。倘同類申請均獲批准，累積影響所及，會導致該區的整體環境質素下降。

議程項目 22

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTS/577 擬在劃為「農業」及「鄉村式發展」地帶的元朗八鄉第 106 約地段第 1918 號餘段(部分)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-KTS/577 號)

簡介和提問部分

83. 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) 擬興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——規劃署根據文件第 10 段及附件 IV 所詳載，相關政府部門並無就這宗申請提出反對或負面意見。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」)並不支持這宗申

請，原因是申請地點附近的農業活動仍然活躍。其他相關政府部門並無就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，當局接獲兩份公眾意見。其中一份公眾意見由嘉道理農場暨植物園公司提交，該公司反對這宗申請，理由是擬議發展項目不符合「農業」地帶的規劃意向，批准這宗申請會鼓勵在該「農業」地帶內有更多同類申請。另一份公眾意見由田心村村務委員會提交，委員會反對這宗申請，理由是在興建擬議屋宇期間可能對排水設施和通往田心的現有車路造成負面影響。元朗民政事務專員並沒有收到區內人士提出的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 12 段所詳載的評估，並不反對這宗申請。雖然漁護署署長從農業發展的角度而言並不支持這宗申請，但申請地點的農業活動並不活躍。擬議發展項目與附近主要是民居／住宅構築物／住宅發展及農地的地區並非不相協調。對於公眾意見以擬議發展項目不符合「農業」地帶的規劃意向為理由提出反對，須留意的是，約 53% 的申請範圍及 93% 的擬議小型屋宇上蓋面積位於「鄉村式發展」地帶內，而申請地點的農業活動亦不活躍。至於另一份公眾意見認為擬議發展項目會造成負面的排水及交通影響，渠務署總工程師／新界北及運輸署署長對這宗申請沒有負面意見。為回應區內人士所關注的排水事宜，建議附加一項規劃許可附帶條件，規定申請人須提交並落實排水建議。

84. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

85. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可的有效期至二零一六年九月二十一日止。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；以及
- (c) 設計並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。

86. 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發展項目所涉及的任何土地問題；
- (b) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，即排水建議須標明申請地段範圍外的現有排水設施的大小，以及接駁至現有排水系統的排放點；
- (c) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，即園境設計圖須指明擬議細葉榕樹的間距及最少高度；
- (d) 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)，而申請地點又位於規劃署編訂的《香港規劃標準與準則》所訂輸電電壓水平在 132 千伏特或以上的高壓架空電纜的較理想工作走廊內，則申請人須先諮詢供電商及與供電商作出安排。申請人及／或其承辦商在申請地點內搭建任何構築物前，必須與電力供應商聯絡，如有需要，須要求電力供應商改變地下電纜(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，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》；

- (e) 留意消防處處長的意見，即申請人須遵守地政總署發出的《新界豁免管制屋宇 - 消防安全規定指引》；以及
- (f) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即新界豁免管制屋宇的地盤平整工程及排水工程屬於受《建築物條例》管制的建築工程。在申請地點進行任何新的地盤平整工程及／或排水工程前，必須事先取得建築事務監督的許可及同意，否則有關工程即屬違例建築工程。申請人須按《建築物條例》的規定，委聘認可人士統籌擬議的地盤平整工程及／或排水工程。儘管如此，地政總署署長可根據《建築物條例(新界適用)條例》的規定，就新界的地盤平整工程及／或排水工程簽發豁免證明書，使其無需事先取得建築事務監督的許可及同意。有關詳情，申請人可聯絡地政總署元朗地政專員或徵詢認可人士的意見。

議程項目 23

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-SK/174 擬在劃為「農業」地帶的
元朗石崗第 112 約地段第 625 號
進行填土工程及闢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-SK/174 號)

簡介和提問部分

87. 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) 擬進行填土及闢設臨時私家車停車場(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)從農業角度而言不支持申請，因為附近的農業活動活躍，申請地點的復耕潛力亦高。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持申請，因為申請地點的北面、東面、東南面和附近都有易受影響的住宅用途，預計會受到環境滋擾。由於申請地點附近的地區(位於同一「農業」地帶內)富鄉郊特色，主要是農地和零星的林地，批准所申請用途會立下不良先例，吸引人們在該處進行同類的活動，以致出現零碎的發展，破壞鄉郊地區的寧靜特色。此外，申請人擬在整塊用地鋪築硬地面，卻沒有預留空間採取緩解景觀影響的措施，做法並不理想。若要在所申請用途和毗鄰的農業地區之間闢設充足的景觀屏障，便須沿申請地點界線連綿不斷地植樹。有鑑於此，從景觀規劃角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對申請有保留；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局共接獲五份反對這宗申請的公眾意見書，分別來自水流田一名居民、八鄉水流田村麒麟隊青年會、創建香港、香港觀鳥會及嘉道理農場暨植物園公司。反對申請的主要理由包括申請用途會造成排水／水浸問題、健康／衛生問題、交通及環境問題，並對鄰近地區的居民構成火警危險；擬議用途不符合「農業」地帶的規劃意向，亦與附近地區的土地用途不相協調；擬議填土工程會對土地的耕作潛力造成永久損害，並會造成其他環境／生態方面的影響；以及批准申請會為其他同類申請立下不良先例，並鼓勵「先破壞，後發展」的做法。元朗民政事務專員沒有接獲區內人士提出的反對／意見；以及

(e) 規劃署的意見——規劃署基於文件第 11 段所載的評估，不支持這宗申請。有關評估內容撮錄如下：

- (i) 擬議發展不符合「農業」地帶的規劃意向，即保存和保護良好的農地，以便作農業用途。漁護署署長不支持這宗申請，因為農業活動在附近一帶十分活躍，而申請地點的復耕潛力很高。申請書沒有提出充分的規劃理據足以令當局偏離規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (ii) 一如文件第 4 段所述，這宗申請屬於「先破壞，後建設」的個案。由於申請用途需要以混凝土及瀝青鋪築整個申請地點，以闢設私人停車場，因此與鄰近地區的土地用途不相協調，鄰近地區饒具鄉郊特色，主要有休耕農地和農地及住用構築物／民居。雖然申請地點附近有若干停車場，但均屬涉嫌「違例發展」，規劃事務監督可對其採取管制行動。規劃署認為不應從寬考慮這宗申請；以及
- (iii) 申請人未能證明有關發展不會在環境、景觀、排水及交通方面對附近地區造成負面影響。就此而言，相關政府部門就這宗申請提出負面意見。漁護署署長及環保署署長從農業及環境的角度而言，不支持在申請地點進行申請用途。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境從景觀規劃的角度而言，對這宗申請有所保留。此外，公眾人士亦就這宗申請提出反對意見。

88. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

89. 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。有關理由包括：

- (a) 有關發展不符合「農業」地帶的規劃意向，即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。申請書沒有提出充分的規劃理據足以令當局偏離規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (b) 有關發展與鄰近的土地用途不相協調，鄰近地區饒具鄉郊特色，主要有休耕農地和農地及住用構築物／民居；
- (c) 申請人未能證明有關發展不會在環境、景觀、排水及交通方面對附近地區造成負面影響；以及
- (d) 批准這宗申請，即使僅屬臨時性質，亦會為「農業」地帶內的同類申請立下不良先例。倘該等申請均獲批准，累積影響所及，會導致該區整體的鄉郊環境質素下降。

議程項目 24

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TT/284 擬在劃為「住宅(丁類)」地帶的
元朗大棠路崇正新村第 116 約地段
第 4989 號餘段、第 4990 號及第 4991 號(部分)
興建屋宇
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-TT/284 號)

簡介和提問部分

90. 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) 擬建的屋宇；
- (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，詳見文件第 9 段；
- (d) 在這宗申請的法定公布期及申請人其後提交的進一步資料的公眾查閱期內，當局收到九份公眾意見書，分別來自紅棗田村村務委員會、崇正新村的村代表、紅棗田村和崇正新村的原居村民及一名市民。全部公眾意見書都表示反對這宗申請，理由包括土地用途不協調；沒有足夠土地讓村民興建小型屋宇；以及對排水、排污和風水有不良影響。元朗民政事務專員沒有收到區內人士的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據詳載於文件第 11 段的評估，規劃署不反對這宗申請。關於申請人要求給其五年時間完成擬議的發展項目，須留意的是，規劃許可有效期一般為四年，而這是展開獲批准的發展的期限，而不是完成發展的期限。不過，申請人倘未能在有效期內展開獲批准的發展，可根據《城市規劃條例》第 16A 條申請延長展開獲批准的發展的期限。關於該區村民提出的反對意見，運輸署署長、警務處處長、渠務署總工程師／新界北及環保署署長等相關政府部門都對這宗申請沒有負面意見。

91. 陳永榮先生回應主席的提問時表示，申請地點並非位於村界範圍內。

商議部分

92. 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九月二十一日止。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；
- (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) 設計及採取紓減環境影響措施，而有關措施必須符合環保署署長或城規會的要求；以及
- (d) 設計及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。

93. 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，以及批予所建議的發展項目額外地積比率及／或總樓面面積寬免。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) 留意地政總署元朗地政專員的意見，申請地點涉及第 116 約三個私人地段。元朗地政處經初步查核該些地段的類別後，發現該些地段是以集體政府租契持有的舊批農地，其中第 116 約地段第 4990 號有建屋牌照，可建屋的面積為 364 平方呎，並有許可證。如這宗申請獲批給規劃許可，地段擁有人必須向地政總署申請換地。不過，元朗地政專員不保證換地申請會獲批准。地政總署如收到有關申請，會以業主的身分全權酌情考慮申請，如批准申請，或會附加條款和條件，包括規定申請人支付地價或行政費。如地段擁有人向地政總署提出換地申請，所

涉私人地段的實際用地面積及建屋權利會在換地階段予以核實；

- (c) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，除非重建建議符合《建築物條例(新界適用)條例》所訂的豁免準則，否則必須根據《建築物條例》正式提出申請。申請人須清拆現有那些顯然並未根據《建築物條例》取得許可的構築物。根據《建築物(規劃)規例》第 5 條，申請地點須設有由街道通往申請地點的通道，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，須在提交建築圖則的階段釐定發展密度。此外，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。如有需要，當局可採取執法行動，清拆所有違例建築物；
- (d) 留意消防處處長的意見，申請地點所設的緊急車輛通道須符合根據《建築物(規劃)規例》第 41D 條制定的《消防和救援進出途徑守則》第 VI 部所訂標準。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的轉介後，便會制訂詳細的消防安全規定；
- (e) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，應建議在高 2.3 米的邊界圍牆兩邊闢設美化環境設施，以發揮遮隔和視覺緩和作用。另外，須考慮把擬議的邊界圍牆從申請地點的邊界向後移，以便騰出空間栽種植物美化環境。此外，亦須提供標準截面和立視圖，展示邊界圍牆的外貌及與擬栽種用來美化環境的植物和屋宇之間的關係。申請人亦須提供擬栽種的植物的進一步詳細資料，例如品種、體積、彼此相隔的距離及數目；
- (f) 留意路政署總工程師／新界西的意見，發展項目的任何部分均不得侵佔附近的公共道路／行人徑。申請人亦須沿發展項目的邊界採取足夠的排水措施，

防止地面水由申請地點流入鄰近的公共道路／行人徑。他又提醒申請人，如有公共道路、行人徑、街道設施及沿路的渠道因其進行的工程而損毀，申請人須自費把損毀之處修妥，令路政署滿意為止。如有關工程涉及開掘由路政署負責維修保養的公共道路／行人徑，動工前必須向該署申領挖掘准許證；

- (g) 留意環境保護署署長在審閱交通噪音評估報告及工業環境審查報告後所提出的意見，有關意見詳情載於小組委員會文件附錄 III；以及
- (h) 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)。若申請地點位於《香港規劃標準與準則》所訂輸電電壓水平在 132 千伏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，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》。

議程項目 25

第 16 項申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TT/306 在劃為「農業」地帶的元朗大棠第 117 約地段
第 1339 號(部分)、第 1340 號(部分)、
第 1342 號(部分)、第 1343 號(部分)及
毗連政府土地闢設臨時貨倉存放零件(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-TT/306)

簡介和提問部分

94. 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) 臨時貨倉存放零件，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，因為申請地點的西南面、北面及附近一帶有易受影響用途(民居)，預計會出現環境滋擾；
- (d) 在法定公布期首三個星期內，當局接獲三份公眾意見書。一名元朗區議員詢問土地類別和契約年期的詳情，另外兩份由創建香港和大棠村原居民提交的意見書則反對這宗申請，主要理由包括擬議發展項目不符合「農業」地帶的規劃意向，亦會立下壞先例，致使鄉郊環境進一步惡化，並會造成污染、交通、空氣污染及噪音問題。元朗民政事務專員並無接獲地區人士提出的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據詳載於文件第 11 段的評估，不支持這宗申請。擬議發展項目不符合「農業」地帶的規劃意向，有關的規劃意向主要是保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途，同時也為了保存在復耕及作其他農業用途方面具有良好潛力的休耕農地。申請書內沒有提出充分的規劃理據，足以支持偏離上述規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然。發展項目與附近現有的民居和饒富鄉郊特色的環境不相協調。儘管申請地點附近有貨倉、工場和露天貯物場，但全屬涉嫌違例發展，規劃事務監督可就此採取管制行動。環保署署長亦不支持這項申請，因為有易受影響用途(民居)位於申請地點的北面及附近一帶(最接近的離西南面約 20 米)，預計會出現環境滋擾。同一「農業」地帶亦從未獲批給規劃許可作臨時貨倉或貯物用途。由於申請地點附近有多幅空置農地，批准這宗申請，即使僅屬臨時性質，亦會為「農業」地帶內的同類

申請立下不良先例，導致四周的鄉郊環境惡化。區內人士反對這宗申請，主要理由是會對環境及交通造成影響。

95. 陳永榮先生在回應主席的提問時表示，文件的圖 A2 所示的工場及貯存用途屬違例發展，並無取得規劃許可。他沒有備存有關在區內採取管制行動的資料。

商議部分

96. 經商議後，小組委員會決定拒絕這項申請。委員接着審閱文件第 12.1 段所載的各項反對理由，並認為理由恰當。這些理由如下：

- (a) 擬議發展項目並不符合「農業」地帶的規劃意向，有關的規劃意向主要是保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途，同時也為了保存在復耕及作其他農業用途方面具有良好潛力的休耕農地。申請書內沒有提出充分的規劃理據，足以支持偏離上述規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (b) 擬議發展項目與附近現有的民居及饒富鄉郊特色的環境不相協調，會為申請地點附近的住用構築物造成負面的環境影響；以及
- (c) 批准這宗申請，即使僅屬臨時性質，亦會為「農業」地帶內的同類申請立下不良先例。倘這類申請均獲批准，累積影響所及，會導致該區的整體環境質素下降。

議程項目 26

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TT/307 擬在劃為「農業」地帶的元朗大棠第 116 約地段
第 2316 號 A 分段興建屋宇
(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-TT/307 號)

簡介和提問部分

97. 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——相關政府部門對這宗申請的意見載於文件第 10 段及附件 IV。元朗地政專員不支持這宗申請，因為申請地點完全位於認可鄉村的「鄉村範圍」以外。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)從農業發展的角度而言，亦不支持申請，因為申請地點及其附近地區的農業復耕潛力甚高；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局接獲由當地村民、一名港頭村村民、公眾人士及嘉道理農場暨植物園公司所提交的七份公眾意見。所有提意見人均反對這宗申請，主要理由是擬議用途會造成排水、排污、安全和環境問題；有關用途不符合「農業」地帶的規劃意向；以及批准這宗申請會鼓勵在「農業」地帶內提出同類申請。元朗民政事務專員並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 段所詳載的評估，不支持這宗申請。擬議發展項目不符合「農業」地帶的規劃意向，即主要是保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途。設立此地帶的目的，亦是要保存在復耕及作其他農業用途方面具有良好潛力的休耕農地。漁護署署長從農業發展的角度而言，並不支持申請，因為申請地點及其附

近地區的農業復耕潛力甚高。申請書並沒有提供充分的規劃理據，以支持偏離這個規劃意向。地政總署元朗地政專員並不支持這宗申請，因為擬議發展並不符合臨時準則，即擬建的小型屋宇超過 50% 的覆蓋範圍位於涵蓋港頭村的「鄉村式發展」地帶及「鄉村範圍」外。他亦表示「鄉村式發展」地帶整體上並非缺乏足夠土地以應付有關鄉村預計的小型屋宇發展需求。申請人沒有在申請書內說明為何在劃為「鄉村式發展」地帶的範圍內無法覓得合適土地進行擬議發展。因此，這宗申請不應獲得從寬考慮。當局亦接獲市民就土地用途、環境、視覺效果／景觀、排水、排污及交通方面提出的負面意見。

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) 擬議發展項目不符合分區計劃大綱圖上「農業」地帶的規劃意向，即主要是保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途。設立此地帶的目的，亦是要保存在復耕及作其他農業用途方面具有良好潛力的休耕農地。申請書並沒有提供充分的規劃理據，以支持偏離這個規劃意向；以及
- (b) 這宗申請不符合《評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則》，即申請地點及擬建小型屋宇的覆蓋範圍完全位於認可鄉村的「範圍」及「鄉村式發展」地帶外。此外，港頭村、港頭新村、瓦窰頭及塘頭埔村的「鄉村式發展」地帶內有土地可應付小型屋宇發展的需求預測。申請人並沒有在申請書內說明為何在劃為「鄉村式發展」地帶的範圍內無法覓得合適土地進行擬議發展。

議程項目 27

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/606 擬在劃為「未決定用途」地帶的元朗第 119 約地段
第 743 號(部分)及第 744 號 A 分段(部分)
關設臨時可再用物料回收中心
(建築材料、家庭電器、舊電器及電腦)
連附屬工場及辦公室(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-TYST/606 號)

簡介和提問部分

100. 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) 擬關設臨時可再用物料回收中心(建築材料、家庭電器、舊電器及電腦)連附屬工場及辦公室，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」)對這宗申請有所保留，因為申請地點附近有易受影響的住宅構築物用途。其他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，當局接獲一份公眾意見。一名元朗區議員對申請提出反對／表示關注，主要理由是在申請地點貯存及處理可再用物料會產生環境影響，而且可能污染泥土／土地。元朗民政事務專員並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 段所詳載的評估，認為有關的臨時用途可予容忍三年。雖然環

保署署長因申請地點東鄰有易受影響的住宅用途而對這宗申請有所保留，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，建議訂定相關的規劃許可附帶條件，包括限制作業時間、只可在已鋪築地面的有蓋構築物內貯存及處理舊電器及電腦、禁止在申請地點進行分類和包裝以外的其他工場活動，以及禁止使用中型及重型貨車。此外，亦會促請申請人遵照最新的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，以減輕任何潛在影響並保持申請地點整潔。除了環保署署長外，其他相關的政府部門對這宗申請沒有負面意見；

101. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

102. 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，至二零一五年九月二十一日止，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，不得於下午八時至翌日早上七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) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點上以混凝土鋪築地面的有蓋構築物以外的地方貯存或處理(包括裝卸)舊電器、電腦／電子零件(包括陰極射線管)或任何其他種類的電子廢物；
- (d) 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拆卸、修理、清洗或其他工場活動(分類和包裝工序除外)；

- (e) 一如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，《道路交通條例》所界定超過 5.5 公噸的中型或重型貨車(包括貨櫃車拖頭／拖架)不得在申請地點停泊／存放或進出申請地點；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零一三年三月二十一日或之前)提交排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (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(即二零一三年六月二十一日或之前)落實排水建議，而落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零一三年三月二十一日或之前)提交美化環境建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (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(即二零一三年六月二十一日或之前)落實美化環境建議，而落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (j) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零一三年三月二十一日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (k) 就上文(j)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即二零一三年六月二十一日或之前)落實消防裝置建議，而落實情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (l) 如在規劃許可有效期內未能履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)或(e)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；

- (m) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件 (f)、(g)、(h)、(i)、(j) 或 (k) 項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (n) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復原狀為美化市容地帶，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

103. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 在申請地點展開申請用途前，應已事先取得規劃許可；
- (b) 與申請地點的相關擁有人解決任何與這項發展有關的土地問題；
- (c) 申請地點須時刻保持整潔；
- (d) 留意地政總署元朗地政專員的意見，即有關地段的擁有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，或把申請地點的任何違例情況納入規管。地政總署會以業主身分全權酌情考慮有關申請。倘有關申請獲得批准，申請人須遵守地政總署可能附加的條款及條件，包括繳付土地補價或費用。此外，申請地點須經一條延伸自公庵路並位於政府土地及其他私人土地上的非正式鄉村小徑前往。元朗地政處不會為該路徑進行維修保養工程，亦不保證給予通行權。有關政府土地的部分範圍已臨時撥予渠務署，以便進行「工務計劃項目第 4368DS 號－元朗南分支污水管」工程；
- (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通道／小路／路徑所在土地的類別，並據此與有關的地政和維修保養當局釐清該通道／小路／路徑的管理和維修保養責任誰屬；

- (f) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即該署不應負責維修保養任何連接申請地點與公庵路的通道。申請人須採取足夠的排水措施，防止地面水由申請地點流往鄰近的公共道路及排水渠；
- (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》，以盡量減少任何可能對環境造成的滋擾；
- (h) 留意渠務署總工程師／新界北對排水建議(繪圖 A-3)的意見，即須在申請地點西部裝設 U 形排水渠，以阻截流經申請地點的徑流，並須顯示擬議集水井的大小及詳情；
- (i) 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。申請地點附近的水管不能裝設標準的柱形消防栓；
- (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，預計須設置消防裝置。申請人須向消防處提交載有消防裝置建議的相關平面圖，以供審批。平面圖須按比例繪製，並註明尺寸和佔用性質，而擬議消防裝置的安裝位置亦須在平面圖上清楚註明。消防處在收到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規定。申請人若擬申請豁免安裝所規定的若干消防裝置，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，即沒有記錄顯示申請地點現有的構築物已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，不應指定作這宗申請獲核准的用途。若需在申請地點進行任何新的建築工程(包括地盤辦公室及以開放

式貯物棚架作臨時建築物)，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統籌人，以便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》的違例建築工程。申請地點須分別根據《建築物(規劃)規例》第 5 條及第 41D 條的規定，闢設可從街道通往申請地點的通道和緊急車輛通道。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；以及

- (1) 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，以找出申請地點內或附近有否地下電纜(及／或架空電纜)。倘申請地點位於規劃署編訂的《香港規劃標準與準則》所訂輸電電壓水平在 132 千伏特或以上的高壓架空電纜的較理想工作走廊內，則申請人須先諮詢供電商及與供電商作出安排。申請人及／或其承辦商在申請地點內搭建任何構築物前，必須與供電商聯絡，如有需要，須要求供電商改變地下電纜(及／或架空電纜)的位置，使電纜遠離擬議構築物。申請人及其承辦商在供電電纜附近進行工程時，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 28

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/607 為批給在劃為「未決定用途」地帶的元朗唐人新村第 119 約地段第 1463 號 B 分段第 1 小分段(部分)、第 120 約地段第 2720 號餘段、第 2722 號餘段、第 2723 號、第 2724 號、第 2725 號、第 2726 號、第 2727 號、第 2728 號、第 2729 號、第 2730 號、第 2731 號、第 2732 號、第 2733 號、第 2734 號(部分)、第 2735 號、第 2736 號餘段(部分)、第 2737 號餘段(部分)及第 2738 號(部分)和第 121 約地段第 1678 號餘段、第 1679 號餘段、第 1681 號餘段、第 1682 號(部分)、第 1683 號(部分)、第 1684 號(部分)、第 1685 號、第 1686 號、第 1687 號、第 1688 號、第 1689 號、第 1690 號、第 1691 號(部分)、第 1692 號及第 1693 號作臨時「露天存放建築材料及回收物料、建築機械、舊電器／電子產品、貨斗連附屬包裝工序及停泊清潔車輛」用途的規劃許可續期三年(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-TYST/607 號)

簡介和提問部分

104. 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) 為批給作臨時露天存放建築材料及回收物料、建築機械、舊電器／電子產品、貨斗連附屬包裝工序及停泊清潔車輛用途的規劃許可(申請編號 A/YL-TYST/547，有效期至二零一二年九月二十三日止)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，因為申請地點附近有住宅用途(最接近的位於申請地點北鄰、東鄰及東南鄰)，而該署曾於二零零九年及二零一一年接獲五宗投訴，涉及因存放

大量塑膠廢料而發出氣味造成空氣污染。其他相關政府部門並無就這宗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，而元朗民政事務專員亦沒有接獲區內人士提出反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署基於文件第 12 段所詳載的評估，認為所申請的臨時用途可予容忍三年。雖然環保署署長不支持這宗申請，理由是申請地點附近有住宅用途，以及該署曾於二零零九年及二零一一年接獲有關空氣污染的投訴，但經營者已遵照環保署署長的意見，在貯物用地加建上蓋，以減少發出的氣味，而自上次申請(編號 A/YL-TYST/547)獲批准以來並無接獲任何投訴。為解決環保署署長所關注的問題，建議附加規劃許可附帶條件，限制作業時間、只可在建於已鋪築地面上的有蓋構築物內存放及處理舊電器／電子產品及零件，以及禁止進行工場活動(包裝工序除外)。

105. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

106. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交的申請內容，批准這宗申請。這項許可屬臨時性質，有效期為三年，由二零一二年九月二十四日至二零一五年九月二十三日止，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，不得於晚上七時至翌日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，不得於星期日及公眾假期在申請地點進行作業；
- (c) 一如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點鋪上混泥土地面的有蓋構築物

以外的地方貯存或處理(包括裝卸)舊電器、電腦／電子零件(包括陰極射線管)或任何其他類別的電子廢料；

- (d) 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拆卸、維修、清潔或其他工場活動(附屬包裝工序除外)；
- (e) 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；
- (f) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零一三年三月二十三日或之前)提交申請地點的現有排水設施記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (g) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零一三年三月二十三日或之前)提交保護樹木建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (h) 就上文(g)項條件而言，必須在規劃許可續期之日起計九個月內(即在二零一三年六月二十三日或之前)落實保護樹木建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (i) 在規劃許可續期之日起計六個星期內(即在二零一二年十一月四日或之前)設置滅火筒並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) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零一三年三月二十三日或之前)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(i)項條件而言，必須在規劃許可續期之日起計九個月內(即在二零一三年六月二十三日或之前)落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；

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

107. 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涉及這項發展的任何土地問題；
- (b) 申請地點須時刻保持清潔整齊；
- (c) 留意地政總署元朗地政專員的意見，即申請地點包括根據集體政府租契持有的舊批農地，有關租契訂有限制，如事先未獲政府批准，不得搭建構築物。元朗地政處並未批准指定構造物作貯物及附屬辦公室用途。雖然地政總署會以業主的身分全權酌情考慮有關地段的短期豁免書申請，但不保證有關申請會獲得批准。倘申請獲得批准，申請人須履行地政總署或會施加的任何條款和條件，包括支付地價或費用。此外，申請地點可經一條非正式路徑到達，該路徑由公庵路延伸出來，貫穿政府土地及其他私人土地。元朗地政處不會維修保養該路徑，亦不保證給予通行權。有關政府土地的部分範圍已臨時撥予渠務署進行「工務計劃項目編號4368DS(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；

- (d) 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，即申請人須採取足夠的排水措施，防止地面水由申請地點流往附近的公用道路及排水渠。此外，路政署不會負責維修保養任何連接申請地點與公庵路的通道；
- (f) 遵從環保署署長發出的最新《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，以盡量減低對環境可能造成的滋擾；
- (g) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，即申請人須妥善護理申請地點上的所有樹木。倘發現有樹木枯死，須補種新樹；
- (h) 留意消防處處長的意見，即考慮到擬議構築物的設計／性質，預計須設置消防裝置。因此，申請人須把附有消防裝置建議的相關平面圖提交消防處審批。申請人制定消防裝置建議時，須參照小組委員會文件附錄 VI 所載的規定；
- (i) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即根據《建築物條例》，未經屋宇署批准而在已批租土地上搭建的現有構築物(並非新界豁免管制屋宇)乃屬違例構築物，不應指定作這宗申請獲批准的用途。申請人若擬在申請地點進行任何新的建築工程(包括把貨櫃及開放式屋棚用作臨時建築物)，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

建築物(規劃)規例》第 5 條的規定，申請地點須設有從街道通往該處的途徑，而根據該規例第 41D 條，亦須設有緊急車輛通道。倘申請地點並非緊連一條至少闊 4.5 米的指定街道，則准許的發展密度須在提交建築圖則的階段根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條釐定；以及

- (j) 留意機電工程署署長的意見，即倘申請地點位於根據《香港規劃標準與準則》闢設而輸電電壓水平在 132 千伏或以上的高壓架空電纜的較理想工作走廊內，便須事先諮詢電力供應商及與該供應商作出安排。申請人須向供應商索取電纜圖則，以找出申請地點內或附近是否設有地底電纜(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，須與供應商聯絡，如有需要，應要求供應商改變地下電纜(及／或架空電纜)的位置，使之遠離擬建的構築物。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 29

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/608 在劃為「未決定用途」地帶的元朗唐人新村第 119 約地段第 1198 號 A 分段、C 分段至 G 分段(部分)、第 1202 號餘段(部分)、第 1210 號 F 分段餘段(部分)、第 1225 號(部分)、第 1226 號(部分)、第 1238 號(部分)、第 1239 號(部分)、第 1252 號(部分)及第 1253 號(部分)進行臨時露天貯物及貨倉用途，以存放傢俬、展覽用品、建築材料／機械及家用清潔劑(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-TYST/608 號)

簡介和提問部分

108. 屯門及元朗規劃專員陳永榮先生簡介申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 臨時露天貯物及貨倉用途，以存放傢俬、展覽用品、建築材料／機械及家用清潔劑，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」)不支持這項申請，因為申請地點附近有易受影響用途(民居)，以及在二零零九年七月曾接獲一宗與環境有關的投訴個案。其他有關政府部門並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，當局未有接獲公眾意見。元朗民政事務專員亦沒有接獲任何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 段所詳載的評估，規劃署認為申請的用途可予容忍三年。申請地點自二零零三年起獲批予作類似貨倉用途的規劃許可，此後有關發展項目一直存在。自二零零九年九月四日批准對上一宗規劃申請(編號 A/YL-TYST/442)

以後，申請地點的情況未有重大改變。應留意的是，環保署署長不支持這宗申請，因為申請地點附近建有民居，以及在二零零九年七月接獲一宗污染投訴。不過，該宗投訴未能證明屬實，而環保署署長已指示經營者應盡量減少其作業對環境造成的滋擾，而且自批准對上一宗規劃申請以來亦未有接獲投訴。至於環保署署長關注的事項，即對附近地方的環境可能會造成滋擾，則可透過附加規劃許可條件解決，有關條件包括限制作業時間、禁止貯存塑膠廢料、電子廢料及舊電器產品、進行維修、拆卸及工場活動和使用重型車輛。

109. 委員並無就這宗申請提出問題。

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，至二零一五年九月二十一日止，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，不得於晚上七時至翌日早上七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，不得在申請地點貯存塑膠廢料、電子廢料及舊電器產品；
- (d) 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維修、拆卸及工場活動；
- (e) 一如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點操作《道路交通條例》所界定

重量超過 24 公噸的重型貨車及貨櫃車拖頭／拖架；

- (f) 在規劃許可有效期內，申請地點現有的排水設施必須時刻妥為保養；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一三年三月二十一日或之前)，提交現有排水設施的狀況記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一三年三月二十一日或之前)，提交保護樹木及美化環境建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (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(即在二零一三年六月二十一日或之前)，落實保護樹木及美化環境建議，而有關落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (j) 在批給規劃許可之日起計六個星期內(即在二零一二年十一月二日或之前)設置滅火器，並取得有效的消防證書(FS251)，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (k) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一三年三月二十一日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (l) 就上文(j)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一三年六月二十一日或之前)落實消防裝置建議，而有關落實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)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；以及

- (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 (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。

111. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 這項規劃許可乃批給申請的用途／發展項目，並不表示當局會容忍現於申請地點內但非這宗申請所涵蓋的其他用途／發展項目。申請人須立即採取行動，中止這些未獲規劃許可的用途／發展項目；
- (b) 須先取得規劃許可，方可在申請地點展開申請的用途；
- (c) 與申請地點的相關擁有人解決發展項目所涉及的任何土地問題；
- (d) 留意地政總署元朗地政專員的意見，即申請地點須從公庵路經政府土地及其他私人土地上一條非正式鄉村路徑才能到達。元朗地政處不會維修保養該條路徑，亦不保證會給予通行權。有關地段的擁有人仍需向元朗地政處提出申請，以便獲准在申請地點搭建額外構築物，或把任何違例情況納入規範。地政總署會以業主身分全權酌情考慮有關申請，但不保證有關申請會獲批准。倘予批准，或會附加條款及條件，包括規定申請人繳付地價或費用。該塊政府土地有部分已暫時撥予渠務署，以便進行「工務計劃項目編號 4368DS－元朗南分支污水管」工程；
- (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，並須向有關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，即申請人須採取足夠的排水措施，以免地面水由申請地點流往附近的公共道路及排水渠。路政署不應負責維修保養任何連接申請地點與公庵路的通道；
- (g) 遵守環境保護署署長發出的最新《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》的規定，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，即申請地點有九棵大樹不知所終，另有一棵大樹(白千層)傾側，須盡快進行重植和加固支撐；
- (i) 留意消防處處長的意見，即考慮到擬議構築物的設計／性質，預計須設置消防裝置。申請人須向消防處提交載有消防裝置建議的相關平面圖，以供審批。在制訂消防裝置建議時，申請人須參照鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件附錄 V；
- (j) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即根據《建築物條例》，未經屋宇署批准而在已批租土地上搭建的現有構築物(並非新界豁免管制屋宇)均屬違例構築物，不應指定作這宗申請獲核准的用途。若要在申請地點進行任何新的建築工程(包括以貨櫃及開放式棚架作臨時建築物)，事先必須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，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 條的規定，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 條的規定，亦須設有緊急車輛通道。倘申請地點並非緊連一條至少闊 4.5 米的指定街道，則須在

提交建築圖則的階段根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條釐定核准發展密度；以及

- (k) 留意機電工程署署長的意見，即申請人須向供電商索取電纜圖則，以找出申請地點內或附近是否設有地下電纜(及／或架空電纜)。若申請地點位於規劃署編訂的《香港規劃標準與準則》所訂輸電電壓水平在 132 千伏特或以上的高壓架空電纜的較理想工作走廊內，申請人須先諮詢供電商及與供電商作出安排。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，安排把地下電纜(及／或架空電纜)遷移，使其遠離擬建的構築物。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及高級城市規劃師／屯門元朗馮智文先生出席會議解答委員的詢問。陳先生及馮先生於此時離席。]

議程項目 30

其他事項第(i)及(ii)項

第 16A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- A/NE-LYT/422-8 申請延長履行規劃許可附帶條件的期限－
在劃為「住宅(丙類)」地帶及
「農業」地帶的粉嶺馬料水新村 31A 號
第 83 約地段第 755 號、第 835 號 B 分段
第 1 小分段、第 836 號、第 837 號、
第 838 號餘段、第 841 號餘段、
第 842 號餘段、第 844 號餘段及第 854 號
關設臨時貨倉(危險品倉庫除外)
(為期三年)
-

(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-LYT/422-8 號)

A/NE-LYT/423-8	申請延長履行規劃許可附帶條件的期限— 在劃為「住宅(丙類)」地帶及 「農業」地帶的粉嶺馬料水新村 31A 號 第 83 約地段第 756 號、第 792 號餘段、 第 803 號餘段、第 838 號 A 分段、 第 839 號、第 840 號、 第 841 號 A 分段、第 842 號 A 分段、 第 843 號及第 844 號 A 分段 關設臨時貨倉(危險品倉庫除外) (為期三年) (鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件 第 A/NE-LYT/423-8 號)
----------------	---

簡介和提問部分

112. 小組委員會得悉這兩宗申請由同一名申請人提交，性質類似，而且兩個申請地點又非常接近，因此同意可一併考慮這兩宗申請。

113. 秘書報告於二零一二年九月十二日收到編號 A/NE-LYT/422-8 和 423-8 兩宗申請，要求延長履行規劃許可附帶條件的期限。有關的編號 A/NE-LYT/422 和 423 兩宗申請提出關設臨時貨倉(危險品倉庫除外)，於二零一零年八月十三日獲小組委員會批給附有條件的規劃許可，有效期為三年，至二零一三年八月十三日止。二零一一年五月十三日，城規會決定同意按申請人提出的覆核申請的部分要求，修訂規劃許可附帶條件(a)及(c)項(把(c)項重新編號為(d)項，並加入(b)及(e)兩項新的附帶條件)。有關的規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一三年八月十三日止。其後，申請人多次申請延長履行規劃許可附帶條件的期限，獲得批准，有關的期限得以共延長 25 個月，至二零一二年九月十三日止。

114. 秘書指出，現在這兩宗申請是於二零一二年九月十二日才收到，即在二零一二年九月十三日這個履行規劃許可附帶條件期限屆滿之前一日。根據城規會規劃指引編號 34B 的規定，

在指定期限屆滿前不足六個星期提交的申請，即使是於指定期限屆滿前提交，也未必會提交城規會考慮。由於這兩宗申請是於二零一二年九月十二日才收到，規劃署沒有足夠時間於二零一二年九月十三日這個指定期限屆滿前取得其他政府部門的意見，因此，建議小組委員會不考慮這兩宗延長期限的申請。

商議部分

115. 經商議後，小組委員會同意不能考慮這兩宗延長履行規劃許可附帶條件期限的申請，因為這兩宗申請在二零一二年九月十三日這個指定期限屆滿前不足六個星期才提交，規劃署沒有足夠時間於指定期限屆滿前取得政府部門的意見。因此，小組委員會不能考慮這兩宗第 16A 條申請。

其他事項(iii)

第 16A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/505-6 申請延長履行規劃許可附帶條件的期限－在劃為「未決定用途」地帶的新界元朗十八鄉公庵路第 119 約地段第 1220 號餘段(部分)、第 1221 號餘段(部分)及第 1223 號餘段(部分)和毗連政府土地闢設臨時貨倉存放副食品(為期三年)

(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-TYST/505-6 號)

簡介和提問部分

116. 秘書報告，城規會於二零一二年九月十八日收到一宗申請，要求延長履行編號 A/YL-TYST/505-6 的申請的規劃許可附帶條件(d)、(e)、(h)及(i)項的期限。該宗規劃申請涉及闢設臨時貨倉存放副食品，在有附帶條件的情況下獲小組委員會批給規劃許可，有效期為三年，至二零一三年十二月二十三日止。自此以後，延長履行規劃許可附帶條件期限的申請獲得批

准，期限共延長二十一個月，即至二零一二年九月二十三日止。

117. 秘書繼續指出，城規會於二零一二年九月十八日，即在履行期限(二零一二年九月二十三日)屆滿之前五日，才收到這宗延長期限申請。根據城規會規劃指引編號 34B，即使申請是於指定期限屆滿前提交，但如距離指定期限屆滿不足六個星期，城規會也可能不予考慮。由於城規會於二零一二年九月十八日才收到有關申請，規劃署沒有足夠時間在二零一二年九月二十三日指定期限屆滿前徵詢政府部門的意見，因此，建議小組委員會不予考慮這宗延長期限申請。

商議部分

118. 經商議後，小組委員會同意不能考慮這宗延長履行規劃許可附帶條件期限的申請，因為這宗申請是於二零一二年九月二十三日指定期限屆滿前不足六個星期才提交，規劃署沒有足夠時間在指定期限屆滿前徵詢政府部門的意見，因此，小組委員會不能考慮這宗第 16A 條申請。

119. 餘無別事，會議於下午四時四十五分結束。