

城市規劃委員會

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會
二零一二年十月五日下午二時三十分舉行的
第 474 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

陳漢雲教授

劉智鵬博士

盧偉國博士

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

李美辰女士

梁慶豐先生

運輸署總工程師／交通工程(新界東)
蕭鏡泉先生

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

馬詠璋女士

黎慧雯女士

陳仲尼先生

民政事務總署總工程師(工程)
曹榮平先生

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
盧偉明先生

城市規劃師／城市規劃委員會
黃偉賢先生

議程項目 1

通過鄉郊及新市鎮規劃小組委員會二零一二年九月二十一日第
473 次會議記錄草擬本

[公開會議]

1. 林嘉芬女士提交鄉郊及新市鎮規劃小組委員會二零一二年九月二十一日第 473 次會議記錄草擬本第 34 段的修訂建議，修訂後版本為：

「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，以及有關係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。」

委員不反對擬議修訂，並同意在加入有關修訂後通過有關會議記錄。

議程項目 2

續議事項

[公開會議]

2. 秘書報告並無續議事項。

[盧偉國博士、林嘉芬女士、霍偉棟博士及李美辰女士此時到席。]

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

3. 秘書報告，符展成先生及黎慧雯女士就此議項申報利益，表示他們現時與這宗申請的顧問團成員雅邦規劃設計有限公司有業務往來。由於符先生沒有直接參與這宗申請，委員同意他可留在席上。小組委員會亦知悉黎女士已就無法出席會議致歉。

[劉志鵬博士此時到席。]

簡介和提問部分

4. 以下規劃署的代表此時獲邀到席上：

胡潔貞女士] 規劃署沙田、大埔及北區規劃專員
錢敏儀女士] 規劃署高級城市規劃師／北區

5. 以下申請人的代表此時亦獲邀到席上：

林泰寧先生]	
王永雄先生]	
陳炳釗博士]	
彭耀暉先生]	
康冠偉博士]	申請人的代表
吳小龍先生]	
麥德興先生]	
施泳匡先生]	
許虹女士]	

6. 主席繼而歡迎上述各人出席會議，並解釋聆訊的程序。

7. 陳炳釗博士表示，他曾出席城市規劃委員會(下稱「城規會」)會議，留意到有政府人員在城規會商議申請時進入城規會的視聽控制室。他表示此舉違反了城規會的程序，理由是城規會商議申請的過程應閉門進行。在會議的商議部分，不論是申請人還是相關的政府人員，都不應在場。主席備悉陳博士觀察到的情況，並要求城規會秘書處跟進。

8. 主席繼而邀請高級城市規劃師／北區錢敏儀女士向委員簡介這宗申請的背景。錢女士按文件詳載的內容作出簡介，並借助投影片陳述以下要點：

背景

- (a) 申請人為申請地點的擁有人，他現建議修訂《坪輦及打鼓嶺分區計劃大綱核准圖編號S/NE-TKL/14》，把位於坪輦的申請地點由「農業」地帶改劃為「綜合發展區」地帶，使他可申請在該處發展綜合住宅項目；
- (b) 申請地點東部是休耕農地，這些農地大多長滿草，而西部現時則用來露天存放起重機、建築機械及設備；

建議

- (c) 申請地點面積為 11 744 平方米，申請人建議在該處發展綜合住宅項目，包括 16 幢三層高的屋宇，整體住用總樓面面積不超過 4 697.6 平方米，建築物高度為 10.6 米，另設 32 個住戶專用的泊車位及四個電單車車位。申請人亦表示，每幢屋宇之間會留有兩米的距離，而屋宇 5 與 6，以及屋宇 10 與 11 之間，距離更達六米。每幢屋宇均附設私人花園，另有公共花園及露天草坪供住戶使用。申請地點的東北及東部將建一條六米闊的緊急車輛通道，另外，申請地點外圍會築建 3.5 米高的圍牆，並會以園藝美化。為紓減申請地點北面的工業用途對擬議屋宇可能造成的噪音影響，各屋宇會採用自我防護的設計，包括建有厚四米的實心外牆及安裝梗窗；

政府部門的意見

- (d) 政府部門的意見詳載於文件第 9 段，重點如下：

- (i) 從農業發展的立場而言，漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這宗申請。雖然申請地點部分地方用作露天貯物已有一段時間，但是申請地點附近的農業活動活躍，而申請地點亦被評定為復耕潛力「高」的「優質」農地，附近地區適合耕作。申請地點方便易達，可以用作露天及溫室耕作。現時復耕活動漸多，坪輦不失為復耕的理想地方；
- (ii) 運輸署署長對擬議的發展項目有所保留，理由是房屋項目應盡量局限在有已規劃及現成的必要交通運輸設施的合適住宅地帶內發展。倘批准這宗申請，會為日後的同類申請立下不良先例。他預料擬議發展項目及其他可能進行的同類發展項目日後會令交通量增

加，累積影響所及，附近交通網絡所受到的負面影響可能會很大，令人無法接受；

- (iii) 規劃署總城市規劃師／規劃研究表示，申請地點不是位於擬議的坪輦／打鼓嶺新發展區範圍內；

公眾的意見

- (e) 民政事務總署北區民政事務專員表示，粉嶺區鄉事委員會主席、孔嶺村原居民代表及居民代表均反對這宗申請，理由如下：
 - (i) 擬建的屋羣會影響孔嶺村的「風水」，為村民的安全及福祉帶來災難性的改變；
 - (ii) 該村的主要雨水渠就在第 2062 及 2053 號地段附近的政府土地及毗鄰的地方，要排走村內的雨水，該政府土地至為重要，因此，無論如何都不能將之批給發展商作擬議的發展；
 - (iii) 申請地點有潛力用來耕作的，須予以保護和珍惜。將這塊優質農地用作「綜合發展」，完全違反「農業」地帶的規劃意向；
 - (iv) 保留這塊農地，做法符合政府政策；
 - (v) 反對泊車位數目、交通流量和排污設施，亦認為有關的車輛通道不合適；
- (f) 在原先提交的申請書的法定公眾查閱期的首三個星期內，即截至二零一零年五月十四日，當局收到一份反對這宗申請的公眾意見書。申請人其後提交了進一步資料，有關資料分別於二零一零年八月二十日、二零一零年十月十五日、二零一零年十二月十七日、二零一一年五月三日、二零一一年十月四日、二零一一年十二月十六日、二零一二年二月二

十四日、二零一二年五月十一日，以及二零一二年七月二十日公布予公眾查閱，其間當局一共收到 18 份公眾意見書，分別由一名北區區議員、孔嶺村村代表、香港觀鳥會、嘉道理農場暨植物園公司、創建香港和一名市民提交，表示對這宗申請有保留或反對這宗申請，他們的主要意見撮錄如下：

- (i) 申請地點有超過 60% 劃為「農業」地帶，在該處進行擬議的發展項目不符合此地帶的規劃意向，而該發展項目與毗鄰地區現有的用途亦不協調；
- (ii) 發展擬議的低密度住宅，未能有效運用土地資源；
- (iii) 現有及擬議的基礎設施和發展布局雜亂無章；
- (iv) 欠缺符合可持續發展原則的鄉村發展藍圖，以確保現時及日後居民的健康和福祉，並欠缺優良的城市設計；擬議的發展項目會影響孔嶺村的生態環境；
- (v) 在未有符合可持續發展原則的藍圖下，便批准這宗申請，可能會令該村的生活環境變差，影響居民的福祉，更會造成健康及社會問題，令社會日後須付出代價；
- (vi) 城規會應聽取區內居民的意見，就這宗申請作出謹慎決定；
- (vii) 擬議的發展項目位於該村的範圍內，可能會引發與區內村民的衝突；
- (viii) 擬議的發展項目會造成阻擋，降低郊區整體的透風度，影響區內居民的居住環境和生活；

- (ix) 擬議的發展項目對坪輦路的交通會有負面影響；
- (x) 擬議的發展項目會加速鄉郊土地及農地流失，破壞鄉郊整體的環境。當局須確保食物供應穩定，不應讓香港的農地進一步減少；以及
- (xi) 自二零零五年至今，曾有三宗同類的規劃申請被城規會駁回。批准這宗申請，會立下不良先例，產生鼓勵作用，使香港的鄉郊地區有更多同類申請；

規劃署的意見

(g) 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) 雖然香港對房屋用地需求殷切是公認事實，但把土地改劃作住宅用途，必須考慮到所有相關的規劃因素，包括土地用途是否協調，以及環境、交通及基礎設施的可持續發展。申請地點是一個較大的「農業」地帶的一部分，呈長形，夾在南面的「鄉村式發展」地帶和北面一個較大的「露天貯物」地帶之間。在該「露天貯物」地帶內的用地現時用作不同種類的露天貯物及工場用途，擬議發展的住宅與這些用途並不協調。此外，申請地點緊連坪輦路，亦要經該條路才能到達，但該條路有很多重型車輛及貨櫃車行駛，交通繁忙。雖然按建議改劃用途地帶有助逐步淘汰申請地點西部的露天貯物用途，但該區並不利於發展住宅；
- (ii) 從農業發展的立場而言，漁護署署長不支持這宗申請，理由是申請地點附近的農業活動活躍，申請地點更被評定為復耕潛力「高」的「優質」農地。申請地點方便易達，可以

用作露天及溫室耕作。因此，從規劃土地用途的角度而言，現在把申請地點劃為「農業」地帶(該地帶的規劃意向是保存和保護良好的農地／農場／魚塘的完整，以便作農業用途，以及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)，實屬恰當；

- (iii) 運輸署署長對這宗申請有保留，理由是批准這宗申請，會為日後的同類申請立下不良先例，累積影響所及，附近交通網絡所受到的負面影響可能會很大，令人無法接受；
- (iv) 先前也有要求改劃用途地帶以作同類住宅發展的申請(編號 Z/NE-TKL/5 及 6)分別在二零零五年四月二十九日及二零零五年十一月十一日被小組委員會拒絕，主要理由是並無有力的理據要偏離該「農業」地帶的規劃意向，亦沒有足夠的資料，證明不會對附近地區造成負面的交通／環境影響。由於申請地點及附近地區的土地用途及所屬的用途地帶至今一直沒有重大改變，所以這次並無理由偏離小組委員會先前的決定；以及
- (v) 有區內人士經北區民政事務專員轉達了反對意見，他們的理由是申請地點的復耕潛力高、「風水」會受到嚴重影響，以及擬議的住宅發展項目會對交通造成負面的影響。此外，亦有公眾反對這宗申請，主要理由包括不符合「農業」地帶的規劃意向；與現有及擬議的土地用途不協調；對坪輦路的交通和村民的居住環境有負面影響；以及倘批准這宗申請，會加速鄉郊土地及農地流失(相關的政府部門也對此提出意見)。至於「風水」理由，應留意的是這方面的事宜並不是小組委員會要考慮的規劃因素。

9. 主席繼而邀請申請人的代表闡述有關申請。陳炳釗博士借助投影片陳述以下要點：

建立信任

- (a) 申請地點屬於新界東北規劃研究的研究範圍，卻不位於新發展區內。公眾對該項研究提出的建議有強烈的反應，亦有不少歧見。近日新界東北新發展區諮詢論壇上出現的示威和抗議，正正反映了市民大眾的不滿和怨氣；

[劉志鵬博士此時暫時離席。]

- (b) 以上種種情況都歸因於市民大眾和政府互不信任。信任要一點一滴累積，政府必須不斷努力，才能得到市民的信任。這宗申請就是其中一滴；
- (c) 假如政府官員不喜歡市民不合理的行爲，那麼他們履行職責時也不應不講理。規劃署建議拒絕這宗申請的理由不但不合理，而且言過其實，與部分市民在新界東北諮詢論壇上提出的不實說法並無兩樣；

[此時，劉志鵬博士返回席上，蕭鏡泉先生暫時離席。]

土地用途不協調

- (d) 乍看起來，坪輦好像有很多露天貯物用地，不過，只要細心留意，就會發現這些露天貯物用地距離申請地點甚遠。申請地點所在之處主要是鄉村發展項目和農地；
- (e) 倘細閱新界東北規劃研究的建議發展大綱圖和坪輦及打鼓嶺分區計劃大綱圖，就會發現當局提議在坪輦露天貯物地區旁邊劃設住宅地帶。假如套用同一套邏輯在此個案上，當局亦應視申請地點上的擬議發展項目與附近的土地用途互相協調，不應有雙重標準；

- (f) 估申請地點一半範圍的露天貯物用途在有關的法定圖則刊憲前已存在，屬於現有用途。該露天貯物用途與旁邊的鄉村式發展項目不相協調，對該發展項目亦有潛在危險。假如容許申請地點上現有的露天貯物用途繼續存在，現時土地用途不協調的問題將會持續下去。

[蕭鏡泉先生此時返回席上。]

復耕

- (g) 新界有很多荒廢農地目前被用作露天貯物及非農業用途，造成負面的視覺及環境影響。這些荒廢農地的復耕潛力不高，應闢用其他用途，以便善用土地資源。新界東北規劃研究提議在農地上發展住宅。因此，期望一塊已用作露天貯物超過 20 年的私人土地回復農業用途，是不設實際而且不合情理。假如現在這宗擬議作住宅發展的申請不獲批准，申請地點會繼續用作露天貯物，這樣，毗連申請地點的村屋便會繼續受到這個有潛在危險的用途所影響。對所有相關人士來說，這都是「全輸」的局面；

[梁慶豐先生此時到席。]

交通影響

- (h) 運輸署署長不反對有關的交通影響評估報告。因此，以交通理由反對這宗申請，實在毫無根據。事實上，運輸署署長所擔心的，是會為日後的同類申請立下不良先例，以及會有累積影響，而不是與這宗申請相關的交通。至於運輸署署長認為，擬議發展的住宅應盡量局限在合適的住宅地帶內，此見解亦不恰當，理由是提出第 12A 條規劃申請，目的是修訂所劃的土地用途地帶。運輸署署長的意見，是基於申請地點屬「農業」地帶，這樣並不符合《城市規劃條例》第 12A 條的立法原意。運輸署署長有關累積交通影響的意見亦屬言過其實，理由是其他同類申請都獲批准，純粹是其假設，並無任何證

據。因此，運輸署署長以交通為由而對這宗申請有保留，既不科學亦不合理，而基於交通理由反對這宗申請，更是毫無道理可言；

立下不良先例

- (i) 在一九零八年出版的 *Microsmographia Academia* 提到的「危險先例的原則」強調，每一個公眾行為，不論其正確與否，只要是不合乎常規，就會成為危險的先例。如此推斷，則沒有什麼是應該先做的。應注意的是，過去經驗證明，香港甚少在規劃方面立下不良先例。以景賢里為例，為了保存這幢歷史建築物，政府把毗鄰一幅用地由「綠化」地帶改劃為住宅用途，以之與景賢里的業主交換。這宗個案開了先例，但之後並無同類個案出現。究其原因，是城規會會按每宗個案的個別情況作出考慮。以該宗申請會立下不良先例為由而拒絕之，實屬言過其實而且毫無道理；以及

這項建議的優點

- (j) 這宗申請有幾個特別之處。申請地點現有的用途雖然合法，但卻不符規劃意向，可能會對毗鄰的鄉村構成危險。把申請地點由現時的露天貯物用途回復為農業用途的可能性亦微乎其微。倘批准這項建議，可除去申請地點上這個不符規劃意向、不協調及可能構成危險的現有用途，造福市民。擬議的發展項目最終會提高該區的視覺質素，而且在新界東北提供不同種類的房屋。總括來說，擬議的發展項目可逐步淘汰這個在一九九零年以前已經存在的不協調現有用途，為村民除去這個可能會構成危險的用途，讓土地擁有人更能善用申請地點，對各方都有好處。

毗鄰鄉村的意見

10. 一名委員問到毗鄰鄉村的村民有沒有對擬在申請地點發展的項目表達意見。胡潔貞女士回應說，毗鄰的孔嶺村的村代

表反對這宗申請，並提交了一份意見書，有關意見撮錄在文件第 10 段。她表示，該村代表認為申請地點應保留作農業用途，並且表示擔心交通及環境會受到負面影響。陳炳釗博士表示，城規會在考慮一個擬議發展項目所造成的交通影響時，所依據的應該是運輸署署長的專家意見而非村民的意見，理由是村民並沒有所需的專業知識。陳博士亦表示，城規會在考慮收到的反對意見時，應考慮反對理由是否相關。對於該村代表提出應保留申請地點作農業用途的意見，陳博士表示申請地點現時有一半已非用作農業用途，而是用作露天貯物。

11. 主席問及申請人有否就擬議的發展項目接觸或諮詢區內村民。陳炳釗博士答稱申請人沒有就這宗申請直接接觸或諮詢區內村民。

復耕

12. 胡潔貞女士回應一名委員的詢問時表示，如文件的圖 Z-2 所示，申請地點北鄰那段梧桐河已被蓋上，而申請地點東面則為農地。胡女士續稱，根據漁護署署長的意見，申請地點東部的復耕潛力高，附近亦有菜田和果樹。雖然申請地點的西部現時已鋪築地面並用作露天貯物，但該處可用作溫室耕作。現時復耕活動漸多，市民對適合作耕種用途的耕地的需求越來越高，漁護署署長認為坪輦不失為復耕的理想地方。

13. 胡潔貞女士回應另一名委員的詢問時表示，申請地點東面的常耕農地的分布情況見於文件的圖 Z-2，圖上註明「常耕農地」。

土地用途的協調問題

14. 一名委員問到土地用途的協調問題。胡潔貞女士回應說，申請地點的西面及北面都是露天貯物用地，現時用作不同種類的露天貯物及工場用途。從環境及交通方面考慮，擬議發展的住宅項目與這些露天貯物用途並不協調。此外，申請地點緊連坪輦路，該條路有很多重型貨車及貨櫃車行駛，交通繁忙。陳炳釗博士指出，環保署署長表示從環境的角度而言，並不反對這宗申請，並認同沒有噪音及空氣質素問題。

15. 一名委員詢問，與現有用途相比，擬在申請地點發展的住宅項目與毗鄰的鄉村式發展項目(包括南面的秀境臺)是否比較協調。既然申請地點的擁有人已表明不會將申請地點回復作農業用途，這名委員希望知道可以如何善用申請地點。胡潔貞女士回應說，從規劃土地用途的角度而言，把申請地點闢作農業用途，與南面的鄉村式發展項目會更為協調。因此，她認為申請地點應保留作農業用途，而現時把申請地點劃作「農業」地帶，亦屬恰當。主席亦指出，申請地點有部分由政府土地。不過，究竟土地擁有人應如何運用他們的農地才是最好，應由他們決定，例如，他們可把土地出租作農業用途，但他們須緊記有關土地是劃作「農業」地帶。陳炳釗博士表示，雖然申請地點在分區計劃大綱圖上劃作「農業」地帶，但申請地點的西部現時實際上是用作露天貯物。

16. 另一名委員關注相關的政府部門會否監察申請地點上的露天貯物用途的運作安全。這名委員亦問到，假如申請人申請在申請地點東部闢設露天貯物用途，規劃署會有何意見。胡潔貞女士答稱，申請地點上現有的露天貯物用途的運作安全須符合相關政府部門的相關安全要求和規定。胡女士亦表示，露天貯物用途並不是分區計劃大綱圖有關「農業」地帶的《註釋》所列的第二欄用途，根據分區計劃大綱圖的《註釋》說明頁所載的規定，申請人只可以提出在申請地點闢設臨時露天貯物用途的申請，予城規會考慮。申請人倘提出申請，當局會根據擬設的露天貯物用途的種類及其對附近地區環境和交通的影響作出考慮。主席詢問申請地點過去 20 多年來有沒有發生過工業意外。陳炳釗博士表示申請地點並無工業意外的記錄。不過，陳博士表示，不論發生意外的可能性是如何微乎其微，意外總有可能發生，影響毗鄰鄉村村民的安全。

17. 一名委員問到申請地點會否受新界東北規劃研究的建議所影響。胡潔貞女士回應時表示，雖然申請地點屬新界東北規劃研究的研究範圍，但卻不是位於坪輦新發展區內。擬議的坪輦新發展區位於申請地點以西約 700 至 800 米處。坪輦路東面的地區則有原居民鄉村及露天貯物用途。有關土地必須予以保留作露天貯物用途，才能為香港的經濟活動提供所需的支緩。坪輦路西面的地區較為平坦，只有幾條認可鄉村，因此較適合發展為新發展區。至於陳博士所關注的新發展區擬議住宅發展項目與坪輦現有的「露天貯物」用地接鄰的問題，胡女士表

示，待稍後擬備新發展區及附近地區的分區計劃大綱圖時，當局會仔細研究土地用途的協調和接鄰問題。

較大的申請地點

18. 主席問到申請人如何說服小組委員會同意讓其在申請地點的東部發展住宅。陳炳釗博士表示，申請人先前提出的申請大部分是局限在申請地點的西部。不過，規劃署告知申請人，申請地點西部的地盤布局偏窄而且面積細小，造成局限，無法設計出一個更佳且符合可持續發展原則的綜合住宅發展項目布局。有見及此，申請人設法購入毗鄰的土地，期能擴大申請地點的面積，使擬議的發展項目能有更佳的布局設計。

19. 蕭鏡泉先生回應另一名委員的詢問時表示，運輸署署長就申請人在二零一一年五月三日提交的交通影響評估報告提出了意見。蕭先生表示，預料擬議的發展項目不會對附近的道路網絡造成重大的影響。從交通的角度而言，他對這宗申請沒有進一步意見。

20. 由於申請人的代表再無觀點要提出，而委員亦沒有再提問，主席告知他們這宗申請的聆訊程序已經完成，小組委員會會在他們離席後商議這宗申請，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。他們各人此時離席。

商議部分

21. 一名委員表示，不應支持將整個申請地點改劃作發展住宅，理由是申請地點東部的復耕潛力高。

22. 另一名委員表示，擬議的發展項目可以令該區的發展變得有條理，亦可逐步淘汰不符規劃意向及與毗鄰的鄉村式發展不相協調的現有露天貯物用途。擬議的發展項目不會對交通造成不良影響，而擬議的設計及布局在視覺和美觀程度上亦可以接受。這名委員不明白為何區內村民不支持有關的建議。現時，新界東北地區的發展雜亂無章，露天貯物及其他用途散布在荒廢農地上。擬議的發展項目可發揮良好的示範作用，推動人們在新界東北發展私人主導的項目，使新界東北整體的環境

得以改善。這個發展項目既然能善用環境，或算是符合公眾利益。這名委員表示，考慮申請地點的規劃意向之餘，也應考慮政府發展新界東北的意向。

23. 一名委員表示，即使申請地點的復耕潛力高，亦應充分考慮現實的情況(即土地擁有人不會把申請地點恢復作農業用途)和新界農地的實際需求。主席回應時表示，根據漁護署署長的資料，現時輪候合適耕地的申請人約有 200 名。雖然從土地擁有人的角度而言，耕種不會帶來可觀的回報。但決定把農地改劃作其他用途時，必須審慎。假如申請改劃作發展住宅的土地範圍只局限在申請地點的西部，使不協調的露天貯物用途可以逐步淘汰，不再對毗鄰的鄉村構成滋擾及潛在危險，小組委員會或可從寬考慮這宗申請。不過，申請地點東部的復耕潛力高，並無充分的理據要改劃該處的土地用途。

24. 秘書表示，評估這宗申請的土地用途是否協調時，除申請地點毗鄰地方的土地用途外，亦要考慮坪輦較廣泛地區的土地用途。她表示，由於申請地點緊連交通繁忙的坪輦路，有很多重型車輛經該條路進出申請地點周圍一大片露天貯物用地，所以委員應考慮該區(亦即申請地點)是否有利於發展住宅。另一個委員應考慮的角度是，逐步淘汰不符規劃意向的露天貯物用途帶來的好處，是否足以支持改變該區的規劃意向。經過一輪討論後，委員同意拒絕這宗申請，主要理由是申請地點東部的復耕潛力高，與該處東面的常耕農地協調。從規劃土地用途的角度而言，把申請地點劃為「農業」地帶，可保存和保護區內良好的農地的完整，以便作農業用途，做法恰當。

25. 委員繼而審閱文件第 12.1 段所載的拒絕理由，並同意要適當地修訂有關理由，以反映委員在會議上所表達的意見。經進一步商議後，小組委員會決定不同意這宗申請，理由如下：

坪輦及打古嶺地區「農業」地帶的規劃意向，主要是保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途。設立此地帶的目的，亦是要保存在復耕及作其他農業用途方面具有良好潛力的休耕農地。申請地點的東部現時是休耕農地，該處的農地被評定為優質農地，復耕潛力

高，與東鄰的常耕／休耕農地互相協調。申請人沒有提交足夠的理據以支持有關的改劃土地用途地帶建議。

西貢及離島區

[西貢及離島規劃專員鍾文傑先生和高級城市規劃師／西貢及離島馮天賢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/I-CC/16 擬在劃為「綠化地帶」的長洲長洲山頂道1D
(即長洲地段第930號)毗連政府土地
關設私人發展計劃的公用事業設施裝置(包括排水
設施、供水設施、供電設施及電訊網絡設施)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第A/I-CC/16號)

簡介和提問部分

26. 高級城市規劃師／西貢及離島馮天賢先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 關設私人發展計劃的公用事業設施裝置(包括排水設施、供水設施、供電設施及電訊網絡設施)的建議；
- (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，當局收到兩份公眾的意見。一份意見書由一名市民提交，表示同意有實際需要進行擬議的發展，但倘擬議的裝置建造工

程可能會影響附近居民，申請人應在動工前與居民聯絡，以免發生意外。該名提意見人亦表示，待工程完成後，應加以美化該申請地點，以改善該處的環境。另一份意見書由嘉道理農場暨植物園公司提交，促請城規會拒絕這宗申請，因為擬建的裝置並不符合「綠化地帶」要作保育的規劃意向；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。對於有公眾意見認為擬議的裝置不符合「綠化地帶」的規劃意向，須留意的是，該「綠化地帶」目前建有道路和行人通道，沒有天然植物或樹木會受到擬議的發展所影響。

27. 馮天賢先生在回應主席的提問時表示，擬議的排水設施、供水設施、供電設施及電訊網絡設施會設在地底。

商議部分

28. 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十月五日止；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：

提交排水／排污工程的建議，並落實擬議的工程，日後設施建成後，亦要進行維修保養，而這幾方面的有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求。

29. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 向地政總署離島地政專員提出申請，請准在申請地點關設擬議的裝置；
- (b) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界東(1)及牌照組的意見，倘有關土地成為批租的政府土地，則在該土地進行的任何擬議的建築工程，均須根據《建築物條例》提交屋宇署審批；

- (c) 留意渠務署總工程師／香港及離島的意見，申請人須於擬議接駁工程展開前及完成後，利用閉路電視監察現設在申請地點內及附近的公共排水渠／污水渠的內部情況，而所進行的監察必須符合渠務署署長的要求。申請人在現有排水渠／污水渠附近進行工程時，務須十分小心，以免對該等水渠造成騷擾、干擾或損壞。如該等水渠有任何損壞，申請人須自費把之修妥，令渠務署署長滿意。待擬議的排水渠／污水渠接駁工程完成後，申請人須與渠務署署長作出安排，與該署人員一起實地視察完工後的情況，並向渠務署署長提交建成後的排水設施記錄、水壓計算資料和閉路電視監察報告；
- (d) 留意土木工程拓展署土力工程處處長的意見，申請人須參考由路政署和土木工程拓展署共同編訂的《有關壕坑挖掘工程的支撐設備及排水措施指引》所載有關挖掘工程的技術指引，並參考《監測和維修影響斜坡帶水設施工作守則(第二版)》所載有關設計和建築影響斜坡／護土牆的地下帶水管道的技術指引；
- (e) 留意警務處處長的意見，長洲山頂道須留有一條至少闊 1.5 米的小路，以讓緊急車輛通過；
- (f) 留意漁農自然護理署署長的意見，申請人須避免對樹木造成干擾；
- (g) 留意通訊事務總監的意見，申請人／項目擁有人須自費進行擬議的電訊網絡接駁工程，以接駁附近現有的電訊盈科公司電訊網絡，而接駁情況必須符合政府現有的標準和電訊盈科公司的要求；以及
- (h) 留意路政署總工程師／新界東的意見，如工程項目會影響任何現有的街道設施，動工前必須把工程建議送交路政署，讓該署給予意見／徵求該署同意協議。如要在公共道路進行挖掘工程，動工前必須向該署的分區辦事處申領挖掘准許證。倘工程是在未

批撥的政府土地進行，則須直接向離島地政專員申請挖掘許可證，以免對樹木造成干擾。

議程項目 5

第 16 條申請

[公開會議]

A/SK-CWBN/22 擬在劃為「綠化地帶」的西貢清水灣第 225 約地段第 330 號、第 332 號 B 分段(部分)及第 333 號 B 分段興建屋宇(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/SK-CWBN/22 號)

30. 秘書報告，申請人的代表於二零一二年九月十七日要求城規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的意見。

31. 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。

[盧偉國博士此時暫時離席。]

議程項目 6

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/SK-SKT/5 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的西貢第 215 約地段第 500 號餘段興建兩層高建築物作食肆、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/SK-SKT/5 號)

簡介和提問部分

32. 秘書報告，符展成先生就此議項申報利益，表示他現時與這宗申請的顧問團成員之一 TMA Planning and Design 有限公司有業務往來。由於符先生沒有直接參與這宗申請，委員同意他可以留在席上。

33. 西貢及離島規劃專員鍾文傑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) 有關興建兩層高建築物作食肆、商店及服務行業用途的建議；
- (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，當局並無收到公眾的意見，而民政事務總署西貢民政事務專員亦沒有收到區內人士的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署不反對這宗申請，理由詳載於文件第 11 段。

34. 委員並無就這宗申請提出問題。

[盧偉國博士此時返回席上。]

商議部分

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十月五日止。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) 在有關工程展開前提交排污影響評估，而有關報告必須符合環境保護署署長(下稱「環保署署長」)或城規會的要求；
- (c) 就上述(b)項條件而言，必須設置污水處理設施或接駁至申請地點的污水渠，而有關設施必須符合環保署署長或城規會的要求；以及
- (d) 設置消防裝置和滅火水源，而有關設施必須符合消防處處長或城規會的要求。

36. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 留意環保署署長的意見，申請人必須作出合適的安排，處理商業處所的廢水(例如設置隔油裝置)，並在適當時根據環境保護署的《水污染管制條例》申請牌照。申請人亦須與渠務署聯絡，徵求該署同意有關把發展項目接駁至排污設施的詳細安排。此外，申請人還須遵守《空氣污染管制條例》和《噪音管制條例》的規定，以盡量減低擬議用途(例如食肆)所產生的油煙和噪音對附近住宅及易受空氣或噪音影響的設施所造成的滋擾和影響；
- (b) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界東(2)及鐵路的意見，申請人須根據《建築物(規劃)規例》第41D條，為擬議建築物闢設緊急車輛通道。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%；並要遵照《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。倘有關建築物擬用作餐廳，則該建築物亦必須符合建築物安全和發牌當局就該餐廳登記事宜可能

作出的其他相關規定。該署會在申請人提交正式圖則的階段提出詳細意見；

- (c) 留意地政總署西貢地政專員的意見，申請人取得城規會的規劃許可後，必須提出修訂契約申請，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；
- (d) 留意消防處處長的意見，有關緊急車輛通道的安排須符合由屋宇署負責執行的《2011年建築物消防安全守則》D部第6節的規定。該處收到申請人正式提交的一般建築圖則後，便會制訂詳細的消防安全規定；
- (e) 留意水務署總工程師／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。

[主席多謝西貢及離島規劃專員鍾文傑先生和高級城市規劃師／西貢及離島馮天賢先生出席會議，解答委員的提問。鍾先生和馮先生此時離席。]

沙田、大埔及北區

[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、大埔及北區陸國安先生、錢敏儀女士及劉志庭先生此時獲邀到席上。]

議程項目 7

[公開會議]

《沙田分區計劃大綱核准圖編號 S/ST/26》的修訂建議
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 7/12 號)

[陳漢雲教授此時到席。]

37. 秘書報告，此議項涉及香港房屋委員會(下稱「房委會」)的執行機構房屋署所提出對沙田分區計劃大綱圖作出修訂的建議，以便在火炭地區發展擬議的租住公屋(下稱「公屋」)及居者有其屋計劃(下稱「居屋」)項目。以下委員就此議項申報利益：

- | | | |
|------------------------|---|------------------------------------|
| 主席梁焯輝先生
(以規劃署署長的身分) | — | 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 | — | 為房委會建築小組委員會及投標小組委員會委員，並於大圍擁有一個工業單位 |
| 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 |
| 鄒桂昌教授 | — | 在火炭擁有一個住宅單位 |

38. 委員備悉陳漢雲教授尚未到席。鄒桂昌教授確認他的物業不受現正考慮的修訂建議所影響，所以委員同意他可以留在席上。不過，委員認為主席、盧偉國博士及梁慶豐先生涉及直接的利益，應在會議討論此議項時暫時離席。副主席此時代為主持會議。

[主席、盧偉國博士及梁慶豐先生此時暫時離席。]

39. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區陸國安先生借助投影片作出簡介，並按文件詳載的內容陳述以下事宜：

作出修訂建議是為了在火炭發展公屋及居屋

背景

- (a) 隨着香港的經濟結構轉型和製造業陸續遷入中國內地，規劃署一直在監察工業用地的供求情況，以期把過剩的工業用地改劃作其他用途，地盡其用。自二零零零年起，規劃署展開了「全港工業用地分區研究」(下稱「分區研究」)，旨在物色合適的「工業」用地以供改劃作其他合適用途。最近一次「分區研究」於二零一零年九月完成，研究報告提出的建議其後獲城規會原則上通過，但有關修訂分區計劃大綱圖的詳細建議尙待制訂；

修訂項目 A1——把一塊用地由「工業」地帶、「綠化地帶」及顯示為「河道」的地方改劃為「住宅(甲類)2」地帶(用地面積：約 4.09 公頃)

- (b) 根據「分區研究」的結果，火炭這塊現時在分區計劃大綱圖上劃為「工業」地帶、「綠化地帶」及「河道」的用地適合作住宅用途。這塊用地位於火炭工業區西北邊陲，涵蓋前火炭平房區及毗連的工業用地。火炭平房區現時空置，毗連的工業用地大部分作不同的臨時用途，包括巴士廠、貯物場、工場及停車場。由於該處位於工業區邊陲，位置又較高，而且只有東南面向着工業樓宇，臨街面較短，只要採用合適的設計和布局，應可克服環境的限制，因此可考慮改劃作綜合的公屋發展項目；
- (c) 這塊擬議用來發展公屋的用地將興建六幢住宅樓宇，最大整體總樓面面積為 194 500 平方米(包括約 181 000 平方米的住用總樓面面積及約 13 500 平方米的非住用總樓面面積)，可提供約 4 200 個住宅單位。擬建公屋的建築高度為主水平基準上 140 米至 160 米。各幢住宅樓宇會建於不同高度的地台上，從東南面約主水平基準上 32 米遞增至西北面約主水平基準上 75 米，形成由兩端至中央遞增的梯級狀高度輪廓，以配合北面山巒起伏的地形。樓宇之間擬相隔 18 米至 30 米，以改善通風。另外，建議在用地東南部桂地街沿路興建一幢福利

及商業中心，內設非住用性質的用途和零售設施，藉此把住宅樓宇和最接近的工業樓宇隔開。

- (d) 為發展擬議的公屋，建議在「住宅(甲類)」地帶內劃設一個新的「住宅(甲類)2」支區，並根據發展計劃，把此支區的發展項目的最大整體總樓面面積訂為 194 500 平方米，而最高建築物高度則訂為主水平基準上 160 米。雖然最高建築物高度會有限制，但為了配合北面山巒起伏的地形，支區內的樓宇會依梯級狀高度輪廓而建。有關梯級狀高度輪廓的概念，會在分區計劃大綱圖的《說明書》說明。

修訂項目 A2——把一塊用地由「工業」地帶改劃為「住宅(甲類)3」地帶(用地面積：約 0.87 公頃)

- (e) 「分區研究」亦建議把禾上墩街一塊用地改劃作發展居屋。這塊用來發展居屋的用地與上述那塊公屋用地相似，兩者都是位於火炭工業區邊陲的政府土地，只是這塊用地在西面。這塊用地在分區計劃大綱圖上劃為「工業」地帶，現時用作巴士廠；
- (f) 擬議的居屋發展項目包括兩幢樓宇，最大整體總樓面面積為 43 600 平方米，可提供約 560 個住宅單位，最高建築物高度則約為主水平基準上 150 米。雖然該用地基本上是位於一個地台上，地盤水平為主水平基準上 52 米，但兩幢樓宇會橫跨該建築地台及毗連的斜坡，故大堂一層會設於位於文恆街的地面。用地內會設有該居屋項目的附屬露天停車場，東北部文恆街沿路則會設有園景緩衝區，使該處更美觀。另外，建議把擬建兩幢住宅樓宇的位置由文恆街向後移約 10 米，以盡量拉遠該兩幢住宅樓宇與毗鄰的工業樓宇之間的距離；
- (g) 根據指示性質的發展計劃，建議把該用地改劃為「住宅(甲類)3」地帶，並訂明發展項目的最大整體總樓面面積為 43 600 平方米，最高建築物高度為主水平基準上 150 米。為使發展可以更加靈活，會在「住宅(甲類)3」地帶的《註釋》加入可略為

放寬這些限制的條款，使當局可以通過規劃許可申請制度，因應申請個案的個別情況，考慮略為放寬所訂的總樓面面積及建築物高度限制；

技術評估

- (h) 房屋署已就擬議的公屋及居屋發展項目進行了環境、交通、視覺、通風及保護樹木方面的技術評估。經諮詢的政府部門原則上認為這些方面的技術評估結果可以接受；

對擬議的公屋及居屋發展項目作出的其他擬議技術修訂

修訂項目 A3——把一塊用地由「工業」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶(用地面積：約 0.28 公頃)

- (i) 在擬發展公屋的那塊用地東面的一塊用地建有變電站、公廁及公園，把該用地改劃作此用途地帶，能反映該用地建了這些設施後的情況，做法恰當；

修訂項目 A4——把一些土地由「工業」地帶及顯示為「河道」的地方改劃為「綠化地帶」(用地面積：約 0.79 公頃)

- (j) 那些土地現時主要是長滿植物的斜坡，不擬用來發展，把之改劃為「綠化地帶」，做法恰當；

修訂項目 A5——把一些土地由「工業」地帶及顯示為「河道」的地方改劃為顯示為「道路」的地方(用地面積：約 1.21 公頃)

- (k) 作出這項修訂，是要反映該些土地建了道路和配合黃竹洋街的道路改善工程；

修訂項目 A6——把兩塊狹長土地由「綠化地帶」及顯示為「河道」的地方改劃為「工業」地帶(用地面積：約 0.1 公頃)

- (1) 藉此機會同時調整火炭工業區北部及西北部兩塊狹長土地所在的用途地帶的界線，以配合該塊公屋用地東面撥作公園的用地的界線，以及根據修訂項目 A3、A4 及 A5 改劃用途地帶後劃定的界線；

對毗連紫霞園的政府土地作出的修訂

修訂項目 B——把一塊用地由「鄉村式發展」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶(用地面積：約 0.05 公頃)

- (m) 二零一二年二月十二日，小組委員會決定同意編號 Y/ST/13 的申請的部分內容，把沙田第 6 區毗連紫霞園的政府土地由「鄉村式發展」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶，並把「靈灰安置所」列為第二欄用途。為落實小組委員會這項決定，當局建議把該塊位於第 6 區排頭村西北面的用地由「鄉村式發展」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶。該用地現時建有三幢靈灰安置所(共設 3 338 個靈灰龕位)及一個貯物用的構築物。該用地改劃為「政府、機構或社區」地帶後，「靈灰安置所」會列為第二欄用途，必須取得城規會的規劃許可；

有關沙田濾水廠的修訂

修訂項目 C1——把六塊狹長土地由「休憩用地」地帶及「其他指定用途」註明「九廣鐵路」地帶改劃為「其他指定用途」註明「濾水廠」地帶(用地面積：約 1.54 公頃)

修訂項目 C2——把一塊狹長土地由「其他指定用途」註明「濾水廠」地帶改劃為「其他指定用途」註明「九廣鐵路」地帶(用地面積：約 0.13 公頃)

- (n) 沙田濾水廠位於大圍西南面。水務處將展開「重置沙田濾水廠」工程計劃，其中包括分階段改善第 9 及第 49 區的現有濾水設施。為落實這項工程計劃，當局藉此機會調整分區計劃大綱圖上有關的

「其他指定用途」地帶的界線，以反映建了設施後的情況，並配合該塊政府撥地的界線；

對《註釋》作出的建議修訂

- (o) 因應擬劃設的「住宅(甲類)2」及「住宅(甲類)3」支區，修訂「住宅(甲類)」地帶的《註釋》，並訂明支區內發展項目的總樓面面積及建築物高度限制。《註釋》內有關「住宅(甲類)2」及「住宅(甲類)3」地帶的條文訂明可通過規劃申請制度略為放寬總樓面面積及建築物高度的限制。另外，亦藉此機會修訂「綜合發展區」、「綜合發展區(1)」、「住宅(甲類)」、「住宅(乙類)」及「住宅(丙類)」地帶《註釋》的「備註」中有關管理員宿舍可豁免計入總樓面面積／地積比率的條款；

對《說明書》作出的修訂

- (p) 根據各項建議的修訂，對分區計劃大綱圖的《說明書》作出相應的修訂；

諮詢

- (q) 有關沙田分區計劃大綱核准圖的修訂建議已交給各相關部門傳閱，他們並不反對修訂建議，又或表示沒有意見。房屋署曾於二零一一年九月及二零一二年六月諮詢沙田區議會，沙田區議員大致上支持有關的公屋及居屋發展項目；以及
- (r) 小組委員會若同意修訂建議，規劃署便會諮詢沙田區議會(或其轄下委員會)及沙田鄉事委員會。時間會在分區計劃大綱圖的修訂建議刊憲之前或展示期內，視乎沙田區議會及沙田鄉事委員會的會期而定。

40. 委員並無就上述各項修訂建議提出問題。

41. 經商議後，小組委員會決定：

- (a) 同意《沙田分區計劃大綱核准圖編號 S/ST/26》的擬議修訂項目，以及載於文件附件 B 的修訂圖則編號 S/ST/26A(刊憲後會重新編號為 S/ST/27)和載於文件附件 C 的《註釋》適宜根據《城市規劃條例》第 5 條展示予公眾查閱；
- (b) 採用載於文件附件 D 的《沙田分區計劃大綱草圖編號 S/ST/26A》經修訂的《說明書》，以說明城規會在擬備草圖時就各土地用途地帶所訂定的規劃意向和目標；以及
- (c) 同意載於文件附件 D 經修訂的《說明書》適宜連同《沙田分區計劃大綱草圖編號 S/ST/26A》(刊憲後會重新編號為 S/ST/27)一併展示予公眾查閱。

議程項目 8 至 11

第 16 條申請

[主席、盧偉國博士及梁慶豐先生此時返回席上。]

[公開會議]

A/DPA/NE-TKP/15 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 828 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/15A 號)

A/DPA/NE-TKP/16 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 828 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/16A 號)

A/DPA/NE-TKP/17 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 986 號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/17A 號)

A/DPA/NE-TKP/18 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 827 號及毗連政府土地
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/18A 號)

42. 小組委員會知道這四宗要求延期的申請性質類似，而且各申請地點都在分區計劃大綱圖上同一個劃為「非指定用途」地帶的地方，加上四宗申請都由同一名申請人提出，故同意可一併考慮這四宗申請。

[陳漢雲教授此時到席。]

43. 秘書報告，申請人的代理人於二零一二年九月十四日要求城規會再延期兩個月才就這四宗申請作出決定，讓申請人有更多時間回應各政府部門所提出的意見。

[李美辰女士此時暫時離席。]

44. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這四宗申請作出決定，以待申請人提交進一步的資料。小組委員會同意，這四宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計兩個月內提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人再有兩個月(即前後合共四個月)時間準備將要提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則小組委員會不會批准再次延期。

[李美辰女士此時返回席上。]

議程項目 12
第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/FSS/209 擬在劃為「工業」地帶的新界上水彩暉街 6 號
經營商店及服務行業和食肆(只限設於經大規模
改建的現有建築物)(粉嶺上水市地段第 147 號)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/FSS/209B 號)

簡介和提問部分

45. 秘書報告，符展成先生就此議項申報利益，表示他目前與這宗申請的顧問團成員之一英環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，委員同意他可留在席上。

[霍偉棟博士此時暫時離席。]

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

(a) 申請的背景；

(b) 經營商店及服務行業和食肆(只限設於經大規模改建的現有建築物內)的建議；

[盧偉國博士此時離席。]

(c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。民政事務總署北區民政事務專員表示，松柏塢的原居民代表及居民代表支持這宗申請，並認為擬議的發展會改善四周環境，但有關方面應留意連接港鐵上水站的通道。現任北區區議員則反對這宗申請，主要基於交通方面的理由，因為車流及人流會增加，亦會出現泊車位不足的情況，而且訪客增加會對附近鄉村的治安造成負面影響，上水鄉的泊車位亦會被村外人佔用，導致鄉村道路秩序混亂，干

擾寧靜的鄉郊環境。其他政府部門對這宗申請沒有反對或負面意見；

- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局收到三份來自三名北區區議員的公眾意見書。其中一名北區區議員表示對這宗申請沒有意見；另一名區議員則支持這宗申請，認為擬議的發展會增加營商和物流活動的空間，開創就業機會。餘下的一名北區區議員則反對這宗申請，理由是擬議的發展會令人流及車流增加，對附近鄉村的治安造成負面影響。此外，擬議的發展會干擾鄉村道路和寧靜的鄉村環境；

[鄒桂昌教授此時暫時離席。]

- (e) 二零一二年五月四日，當局公布這宗申請的進一步資料，讓公眾查閱。在法定公眾查閱期的首三個星期內，當局收到兩份來自兩名北區區議員的公眾意見書。其中一名北區區議員對這宗申請沒有意見，另一名區議員則反對這宗申請，認為擬議的發展會令人流及車流增加，影響附近鄉村的治安。此外，寶運路及寶石湖路會超出負荷；以及
- (f) 規劃署的意見——規劃署不反對這宗申請，理由詳載於文件第 12 段。雖然有區內人士主要以交通理由反對這宗申請，但運輸署署長表示從交通的角度而言，他對這宗申請沒有負面意見。

[鄒桂昌教授此時返回席上。]

47. 錢女士回應主席的提問表示，根據「2009 年全港工業用地分區研究」，上水工業區的空置率約為 5.4%，而申請地點周圍的地方大多用作倉庫。錢女士亦指出，所涉的大廈現時用作修車工場、物流服務及貨倉。

商議部分

48. 主席說，按建議大規模改建有關的工業大廈，應不會嚴重影響區內物流業的運作。按建議把該工業大廈改建作經營

「商店及服務行業」和「食肆」，可配合該區人口的需要，因為該處鄰近區內唯一的大型商用辦公室及零售發展項目上水廣場。

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十月五日止；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) 設計並闢設車輛通道、泊車位及上落客貨設施，而有關設計及設施必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (b) 設計並闢設排水設施，而有關設施必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (c) 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
- (d) 提交並落實滅火水源和消防裝置建議，而有關建議及落實情況必須符合消防處處長或城規會的要求。

50. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 這項許可的有效期以有關大廈的壽命為限，日後一旦進行重建，申請地點便須符合重建時有效的分區計劃大綱圖對有關的用途地帶和發展所定的限制，因為屆時的限制未必與現時有關大廈的限制相同；
- (b) 留意地政總署北區地政專員的意見，若要改建該整幢現有工業大廈，申請人須申請特別豁免書，以免除政府執行地契條款中有關該大廈用途限制的權利。為免生疑慮，地政總署可以私人業主身分全權酌情決定批准還是拒絕有關申請。申請人若要修訂有關泊車的條款，或因為申請了特別豁免書而有意修訂新批約所載列的其他條款，則須另行申請修訂契約。如地政總署批准修訂契約，或會規定以其認

為合適的方式作出修訂，以及附加其認為合適的條件，包括規定申請人繳付地價；

- (c) 留意運輸署署長的意見，如須為建議改建的大廈安排穿梭巴士服務，應該向該署提出申請，該署訂有申請提供穿梭巴士服務的程序。批准這宗規劃申請，不應視作該署同意／批准提供穿梭巴士服務；
- (d) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，申請人須須委聘認可人士就改變用途的建議／擬議改裝工程提交建築圖則，證明有關改動完全符合《建築物條例》現有的規定，該署會在申請人正式提交建築圖則的階段提供詳細意見；
- (e) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，由於申請地點位於工業大廈林立的地區，除建議的天台花園外，申請人亦應考慮進行垂直綠化，以改善有關大廈及區內環境的景觀質素；
- (f) 留意消防處處長以下的意見：
 - (i) 消防處收到申請人正式提交的一般建築圖則後，便會制定詳細的消防規定；以及
 - (ii) 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》的規定；以及
- (g) 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。

議程項目 13

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-KTN/158 在劃為「農業」地帶的
上水古洞青山公路第92約
地段第542號A分段餘段(部分)
臨時露天存放五金器具、五金廢料、
建築材料及雜物連附屬辦公室(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-KTN/158A 號)

[霍偉棟先生此時返回席上。]

簡介和提問部分

51. 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) 臨時露天存放五金器具、五金廢料、建築材料及雜物連附屬辦公室，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，因為申請地點附近有住用構築物。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這宗申請，理由是申請地點的復耕潛力高。民政事務總署北區民政事務處表示，現任北區區議員、上水區鄉事委員會主席，以及燕崗、古洞(南)和古洞(北)的原居民代表及居民代表都反對這宗申請，理由是擬議的發展會令交通量大增，使原來使已繁忙的青山公路交通擠塞；此外，擬議的發展不符合「農業」地帶的規劃意向，亦與周邊的環境不協調，會在視覺、交通、環境及排水方面造成負面影響，而且申請人亦沒有進行環境評估。現時把農地作工業用途已對附近的居民造成很大滋擾。其他政府部門對這宗申請沒有反對或負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局收到兩份公眾意見書。提交其中一份意見書的北區區議員表示對

這宗申請沒有意見，但希望當局會徵詢區內居民的意見。提交另一份意見書的北區區議會副主席則反對這宗申請，理由是有關的發展項目會污染周邊地區的農地，亦會對附近居民構成噪音滋擾，而且有關項目的出入口位於繁忙的青山公路，會引致交通擠塞；以及

- (e) 規劃署的意見——規劃署認為這項臨時用途可予容忍三年，理由詳載於文件第 12 段。雖然漁護署署長因為申請地點附近經常有農業活動，而且該區的復耕潛力亦高，所以不支持這宗申請，但須注意的是，因為先前的發展計劃獲批准，申請地點已平整，可作泊車和起卸貨物之用。批准這項臨時用途，不會妨礙落實該區的長遠規劃意向。至於環保署署長就這宗申請提出的問題，須留意的是，過去三年並沒有收到涉及申請地點的任何關於環境方面的投訴。為處理環保署署長所關注的問題，建議在規劃許可附加相關的條件。雖然有區內人士以環境和交通方面的理由反對這宗申請，但環保署署長在過去三年並沒有收到涉及申請地點的任何投訴。為處理區內人士／市民所關注的問題，建議在規劃許可附加相關的條件和指引性質的意見。

52. 委員並無就這宗申請提出問題。

[劉智鵬博士此時暫時離席。]

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。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一五年十月五日止，並須附加下列條件：

- (a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於下午五時三十分至上午八時三十分在申請地點進行夜間作業；

- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；
- (c) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得有重量超過 5.5 公噸的中型／重型貨車進出申請地點；
- (d) 在規劃許可有效期內，在申請地點周圍五米範圍內存放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，不得在申請地點進行工場活動；
- (f) 在規劃許可有效期內，須妥善保養申請地點現有的排水設施，倘發現這些設施不足／欠妥，須作出補救；
- (g) 在規劃許可有效期內，不得阻塞申請地點內的核准緊急車輛通道；
- (h) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一三年一月五日或之前)，提交申請地點現有那些根據先前編號 A/NE-KTN/135 的規劃申請而設置的排水設施的狀況勘查報告，並附上照片記錄，而有關報告必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (i) 在批給規劃許可之日起計六個星期內(即在二零一二年十一月十六日或之前)，設置滅火筒，而有關設備必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (j) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一三年一月五日或之前)，提交消防裝置和滅火水源的建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (k) 就上文(j)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一三年四月五日或之前)，落實消防裝置和滅火水源的建議，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三個月內(即在二零一三年一月五日或之前)，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；
- (m) 就上文(1)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一三年四月五日或之前)，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；
- (n) 如在規劃許可有效期內未能履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)、(f)或(g)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (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。

54. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 在申請地點展開有關的發展前，必須先取得規劃許可；
- (b) 留意設定較短的規劃許可附帶條件履行期限，是爲了密切監察申請人履行有關條件的進度；
- (c) 留意申請人倘再次未能履行規劃許可附帶條件，以致規劃許可遭撤銷，除非情況特殊，否則日後再提出的申請未必會獲從寬考慮；
- (d) 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，並留意消防處處長就消防裝置建議所提出的以下意見：

- (i) 根據《消防(裝置及設備)規例》(第 95B 章)第 9(1)條的規定向消防處提交證明書，以履行規劃許可附帶條件(i)項；
 - (ii) 倘在擬議的地點內搭建了有蓋構築物(例如以貨櫃改裝而成的辦公室、臨時貨倉和用作工場的臨時屋棚)，便須安裝消防裝置；以及
 - (iii) 倘沒有建築圖則經屋宇署的中央處理系統送交消防處，則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，然後按經核准的建議設置消防裝置。申請人擬備所要提交的平面圖時，須留意以下兩點：
 - a. 平面圖須按比例繪製，並須註明尺寸和佔用性質；以及
 - b. 平面圖上須清楚標示擬設的消防裝置和緊急車輛通道的位置；
- (e) 留意屋宇署署長以下意見：
- (i) 若擬在申請地點進行任何新的建築工程(包括用作辦公室的可移動貨櫃)，必須先取得屋宇署的批准和同意。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；
 - (ii) 關於上述(i)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
 - (iii) 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階段釐定准許的發展密度；以及

- (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，以盡量減少對毗鄰地區的環境可能造成的影響。

議程項目 14
第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-LYT/491 擬在劃為「農業」地帶的
粉嶺龍躍頭東閣圍第 83 約
地段第 982 號 A 分段第 1 小分段及
第 982 號 A 分段第 2 小分段
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-LYT/491 號)

[此時，林嘉芬女士暫時離席，劉智鵬博士返回席上。]

簡介和提問部分

55. 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 段和附錄 V；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局收到一份來自一名北區區議員的公眾意見書，表示對這宗申請並無具體意見；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。

56. 錢女士回應一名委員的提問時表示，雖然申請地點西部會侵佔小組委員會文件的圖 A-2 所示的現有鄉村道路，但申請人已確認，在興建擬議的小型屋宇其間及該屋宇建成後，都會讓公眾使用該鄉村道路。

[林嘉芬女士此時返回席上。]

商議部分

57. 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十月五日止；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，而有關建議和落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (b) 提交並落實水管改道建議，而有關建議和落實情況必須符合水務署署長或城規會的要求；
- (c) 設置消防通道、滅火水源和消防裝置，而有關設施必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (d) 提交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。

58. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，該署的顧問工程管理部已根據合約編號 DC/2006/17「北區污水收集系統第 1 階段第 2B 期－新界粉嶺龍躍頭及馬尾下 12 條鄉村的鄉村污水收集系統」工程計劃，在申請地點附近進行了排污工程；
- (b) 留意水務署總工程師／發展(2)以下意見：

- (i) 擬議的小型屋宇發展項目會影響現有的水管，倘要把受擬議發展項目影響的水管改道，發展商須承擔有關工程的費用；
 - (ii) 發展商須把相關的建議提交水務署考慮；以及
 - (iii) 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／申請人正式提交一般建築圖則後，便會制訂詳細的消防安全規定；以及
- (d) 留意這項規劃許可只批給這宗申請所涉的發展項目。倘要為擬議發展項目闢設通道，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 15 至 24

第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-TKL/392 擬在劃為「農業」地帶的打鼓嶺塘坊村第 82 約地段第 1085 號 B 分段及第 1086 號 B 分段興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-TKL/392 號)

A/NE-TKL/393 擬在劃為「農業」地帶的打鼓嶺塘坊村第 82 約地段第 1085 號 C 分段及第 1086 號 C 分段興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-TKL/393 號)

-
- A/NE-TKL/394 擬在劃為「農業」地帶的打鼓嶺塘坊村第 82 約地段第 1088 號 A 分段第 1 小分段 C 分段及第 1089 號 C 分段
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-TKL/394 號)
-
- A/NE-TKL/395 擬在劃為「農業」地帶的打鼓嶺塘坊村第 82 約地段第 1088 號 A 分段第 1 小分段 D 分段及第 1089 號 D 分段
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-TKL/395 號)
-
- A/NE-TKL/396 擬在劃為「農業」地帶的打鼓嶺塘坊村第 82 約地段第 1088 號 A 分段第 2 小分段、第 1088 號 A 分段第 1 小分段 A 分段及第 1089 號 A 分段
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-TKL/396 號)
-

A/NE-TKL/397 擬在劃為「農業」地帶的打鼓嶺塘坊村第 82 約地段第 1088 號 A 分段第 3 小分段、第 1088 號 A 分段第 1 小分段 B 分段及第 1089 號 B 分段
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-TKL/397 號)

A/NE-TKL/398 擬在劃為「農業」地帶的打鼓嶺塘坊村第 82 約地段第 1088 號 A 分段第 7 小分段、第 1088 號 A 分段第 1 小分段 E 分段及第 1089 號 E 分段
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-TKL/398 號)

A/NE-TKL/399 擬在劃為「農業」地帶的打鼓嶺塘坊村第 82 約地段第 1088 號 A 分段第 8 小分段、第 1088 號 A 分段第 1 小分段 F 分段及第 1089 號 F 分段
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-TKL/399 號)

A/NE-TKL/400 擬在劃為「農業」地帶的打鼓嶺塘坊村第 82 約地段第 1088 號 A 分段第 11 小分段、第 1088 號 A 分段第 1 小分段 G 分段及第 1089 號 G 分段
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-TKL/400 號)

A/NE-TKL/401 擬在劃為「農業」地帶的打鼓嶺塘坊村第 82 約地段第 1088 號 A 分段第 12 小分段、第 1088 號 A 分段第 1 小分段 H 分段及第 1089 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-TKL/401 號)

59. 小組委員會知道這十宗規劃申請的性質類似，而且各申請地點相鄰，因此同意可一併考慮這些延期的要求。

[黃令衡先生此時暫時離席。]

60. 秘書報告，申請人的代表於二零一二年九月二十八日要求城規會延期兩個星期才就這十宗申請作出決定，讓申請人有更多時間回應政府部門的意見。

61. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這十宗申請作出決定，以待申請人提交進一步的資料。小組委員會同意，這十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星期時間準備將要提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則小組委員會不會批准再次延期。

[黃令衡先生此時返回席上。]

議程項目 25 至及 26
第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-KLH/440 擬在劃為「農業」及「鄉村式發展」地帶的大埔元嶺第 9 約地段第 433 號 B 分段第 5 小分段興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-KLH/440 號)

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-KLH/441 擬在劃為「農業」地帶的大埔元嶺第9約地段第433號B分段第4小分段興建屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第A/NE-KLH/441號)

簡介和提問部分

62. 小組委員會知道這兩宗規劃申請的性質類似，而且兩個申請地點相鄰，因此同意可一併考慮這兩宗申請。

63. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區劉志庭先生簡介這兩宗申請，並按兩者的有關文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬在申請地點興建的屋宇(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」)不支持這兩宗申請，因為申請地點的復耕潛力高。由於有關該排污計劃的憲報公告已在二零一零年十月二十九日取消，故現時並未有關於落實有關的公共污水收集系統工程的確實時間表。因此，環境保護署署長(下稱「環保署署長」)及水務署署長不支持這兩宗申請；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，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——規劃署不支持這兩宗申請，理由詳載於文件第11段。擬議的發展不符合有關的「農業」地帶的規劃意向，有關的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。漁護署署長不支持這兩宗申請，理由是申請地

點的復耕潛力高。申請地點位於上段間接集水區內。渠務署署長表示申請地點附近將設有公共污水收集系統的接駁點，但有關該排污計劃的憲報公告已在二零一零年十月二十九日取消，故現時並未有關於落實有關的公共污水收集系統工程的確實時間表。此外，申請書內沒有資料證明擬議的發展不會對附近地區的排水及排污造成不良影響。環保署署長及水務署署長也擔心擬建屋宇排放的污水會污染集水區的水質，故此不支持這兩宗申請。雖然擬建的小型屋宇的覆蓋範圍完全位於「鄉村範圍」內，而元嶺、九龍坑老圍和新圍這三條村的「鄉村式發展」地帶內可用作發展小型屋宇的土地亦普遍供不應求，但擬議的發展並不符合「臨時準則」的規定，因為擬建於集水區內的小型屋宇不能接駁至該區已計劃鋪設的污水收集系統，理由是現時並未有關於落實鋪設該系統的確實時間表。雖然申請地點西鄰曾有一宗編號為 A/NE-KLH/375 的同類申請獲批給規劃許可，但該宗申請獲批准，主要是由於擬議的發展符合「臨時準則」的規定。由於情況有變，所以不能參照該宗同類申請，對現在這兩宗申請作出相同的考慮。

64. 劉志庭先生回應主席的提問時表示，元嶺村附近現時沒有公共污水收集系統。

商議部分

65. 主席詢問「北區污水收集系統第 2 階段第 1 期」工程之下的元嶺鄉村污水收集計劃的憲報公告為何會取消。劉先生答稱可能是因為收地問題。

66. 經商議後，小組委員會決定拒絕這兩宗申請。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) 擬議的發展不符合「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」，因為位於集水區內的擬議小型屋宇不能接駁至該區已計劃鋪設的污

水收集系統，理由是現時並未有關於落實鋪設該系統的確實時間表；以及

- (b) 申請書內沒有資料證明擬議的發展不會對附近地區的排水及排污造成不良影響。

議程項目 27

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-SSH/84 擬在劃為「綠化地帶」的西貢北約十四鄉企嶺下新圍第 209 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/NE-SSH/84 號)

簡介和提問部分

67. 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 段及附件 VI。土木工程拓展署土力工程處處長表示，申請地點位於陡峭的天然山坡下，情況達到要進行天然山坡災害研究的警戒水平。他原則上反對這宗申請，除非申請人進行天然山坡災害研究，並在有需要時實施適當的緩解措施。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有保留，因為申請地點位於「綠化地帶」內，大部分地方被自行播種的植物覆蓋，南部鄰近林地。清除植物和地盤平整工程的範圍可能會伸延至申請地點外，影響鄰近林地的植物，破壞景觀，但申請人沒有提供資料，

證明擬建的發展項目不會對景觀造成不良影響。其他政府部門對這宗申請則沒有反對或負面意見；

- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局收到兩份公眾意見書，分別來自嘉道理農場暨植物園公司和世界自然基金會香港分會，兩者都反對這宗申請，主要的理由是擬議發展的小型屋宇在為保育而設的「綠化地帶」內，而且該屋宇會影響現有的植物，並不符合「城規會規劃指引編號 10」的規定；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 12 段。雖然土木工程拓展署土力工程處處長表示，申請地點位於陡峭的天然山坡下，情況達到要進行天然山坡災害研究的警戒水平，但規劃署已建議加入相關的規劃許可附帶條件，以回應土木工程拓展署土力工程處處長關注的問題。雖然規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有保留，認為申請地點位於「綠化地帶」內，倘批准興建擬議的小型屋宇，會立下不良先例，在這類發展的累積影響下，會導致附近的林地環境質素下降，但須注意的是，申請地點鄰近一條路徑，而且只長有青草和幾株常見的小樹，在該處進行擬議的發展，不須大規模清除植物，而漁農自然護理署署長（下稱「漁護署署長」）亦表示從自然保育的角度而言，他對這宗申請沒有意見。再者，在同一「綠化地帶」內亦曾有同類申請獲小組委員會批准。雖然有公眾意見以申請地點位於「綠化地帶」內為理由而反對這宗申請，但由於「鄉村式發展」地帶內的土地不足以應付興建小型屋宇的需求，因此可從寬考慮這宗申請。關於有公眾意見指申請地點現有的植物會受到影響，其實，申請地點大部分地方只長有普通植物，漁護署署長亦表示從自然保育的角度而言，他不反對這宗申請。

68. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

69. 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十月五日止。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) 提交及落實排水建議，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。

70. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 擬議的發展項目不得影響申請地點附近的樹木；
- (b) 留意地政總署大埔地政專員的意見，在城規會批出規劃許可後，地政總署會處理有關的小型屋宇申請，並以業主的身分全權酌情作出考慮，倘批准申請，或會附加條款及條件，但該署不保證申請人會有通往有關的小型屋宇的通行權，申請人須自行安排通道通往有關的地段；
- (c) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，該區現時並沒有由渠務署負責維修保養的公共污水渠可供接駁。如現有流徑受影響，須另闢流徑。申請人／擁有人須妥善保養其排水系統，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和要求，承擔責任及作出彌償。如要在申請地點範圍外進行渠務工程，須先諮詢地政總署及取得有關地段擁有人的同意，才可動工；
- (d) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，為向擬議發展項目供水，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；

- (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處長的意見，申請人須向地政總署提交必需的資料，以便當局核實申請地點是否符合《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》第 APP-56 號所訂定的地盤平整工程豁免準則。倘不獲豁免，申請人須根據《建築物條例》的規定，向屋宇署提交地盤平整工程圖則；
- (g) 留意路政署總工程師／新界東的意見，連接西沙路與申請地點的通道並非由路政署負責維修保養；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)。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)，申請人便須採取以下措施：
 - (i) 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及與供電商作出安排；
 - (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 28

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-TK/403 在劃為「康樂」地帶的大埔蘆慈田第 17 約地段第 1646 號餘段(部分)、第 1651 號 B 分段(部分)及第 1652 號餘段(部分)經營臨時商店及服務行業(地產代理)(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-TK/403 號)

簡介和提問部分

71. 此時，主席表示要離席出席另一個會議，會議遂由副主席代為主持。

[主席此時離席。]

72. 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) 有關的臨時商店及服務行業(地產代理)，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——相關的政府部門對這宗申請沒有反對或負面意見，詳見文件第 9 段；
- (d) 當局在法定公布期的首三個星期內並無收到公眾的意見，而民政事務總署大埔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 11 段。

73. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

74. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這宗申請的規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一五年十月五日止，並須附加下列條件：

- (a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上八時至早上十時在申請地點進行晚間作業；
- (b) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一三年四月五日或之前)，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；
- (c) 就上述(b)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一三年七月五日或之前)，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；
- (d) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一三年四月五日或之前)，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；
- (e) 就上述(d)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一三年七月五日或之前)，設置消防裝置和滅火水源，而有關設施必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (f) 如在規劃許可有效期內沒有履行上述規劃許可附帶條件(a)項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；

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

75. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 與申請地點的有關擁有人解決這項發展所涉及的任何土地問題；
- (b) 留意大埔地政處的意見，申請人須申請短期豁免書，把私人地段上的違例構築物納入規範；
- (c) 留意運輸署署長的意見，現時連接申請地點的鄉村通道並不是由運輸署負責管理。申請人須與有關的地政和維修保養當局釐清該鄉村通道所在土地的類別，以及管理和維修保養責任誰屬，以免發生土地糾紛；
- (d) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，申請地點附近並沒有公共排水渠。申請人／擁有人須妥善保養排水系統，倘在系統運作期間，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和要求負上責任並作出彌償。申請地點附近現時並沒有公共污水收集系統。申請人須就擬議發展項目的污水處理／排放事宜，徵詢環境保護署署長的意見；
- (e) 留意消防處處長的意見，倘在擬議的地點內搭建了有蓋構築物(例如以貨櫃改裝而成的辦公室、臨時貨倉和用作工場的臨時屋棚)，便須安裝消防裝置。在這種情況下，除非建築圖則已送交屋宇署，否則申請人須把載有消防裝置建議的相關平面圖送交消防

處處長審批。申請人擬備所要提交的平面圖時，須留意以下事項：

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

[黃漢明先生此時暫時離席。]

議程項目 29

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-TK/404 擬在顯示為「道路」用地的大埔汀角第 17 約地段第 326 號餘段毗連政府土地
關設公用事業設施裝置(電訊無線電發射站及天線)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-TK/404 號)

簡介和提問部分

76. 秘書報告，符展成先生就這個議項申報利益，表示他目前與和記黃埔有限公司的姐妹公司長江實業(集團)有限公司有業務往來，而和記黃埔有限公司擁有申請人的公司。由於符先生涉及直接利益，委員同意他應該在討論這個議項時暫時離席。

[符展成先生此時暫時離席。]

77. 秘書亦報告，會議當日下午，汀角路民生關注組約有 30 人在北角政府合署大堂進行請願，反對這宗申請。此外，秘書也報告，請願人士呈交的信已提交會議席上，供委員參閱。

78. 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；

[黃漢明先生此時返回席上。]

(b) 關設公用事業設施裝置(電訊無線電發射站及天線)的建議；

(c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 7 段。運輸署署長表示，他不同意在該區關設這個永久裝置。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境表示，這宗申請並無資料證明擬設的裝置在這種鄉郊環境中不會顯得礙眼；

(d) 在法定公布期的首三個星期內，當局收到 1 521 份公眾意見書，表示反對這宗申請。這些公眾意見書由汀角路民生關注組、相關的區議員、大埔鄉事委員會、附近鄉村的原居民代表和居民代表及區內村民提交，全部都表示反對這宗申請，理由如下：

(i) 申請地點須預留作日後擴闊道路之用；

(ii) 擬設的裝置接近民居，所產生的輻射會影響居民的健康；

(iii) 擬設的裝置毗連汀角路，在視覺上會對該區造成負面影響。該裝置的不銹鋼表面反射出來的陽光亦會影響駕車和騎單車人士的視線，引致意外；

(iv) 擬設的裝置與其所在的天然寧靜環境不協調，亦會對周邊地區的生態和環境造成不良影響；

(v) 沒有緊急車輛通道的安排。一旦發生火警，消防車及救護車會阻塞汀角路，導致交通擠塞；以及

(vi) 擬設的裝置會對有關鄉村的風水造成不良影響；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 9 段。擬設的電訊無線電發射站會妨礙當局落實汀角路擴闊工程的長遠計劃，故此，運輸署署長不同意在申請地點關設這個永久裝置。申請人聲稱擬設的裝置可擴闊該區流動電話網絡的覆蓋範圍，但申請書內卻沒有資料說明擴闊的範圍，亦未能證明除了申請所涉的那個顯示為「道路」用地的地點外，區內並沒有其他用地可關設擬議的裝置。申請地點及毗鄰一帶都是一片鄉郊風貌，有一些樹、灌木和不超過三層的村屋。擬設裝置的天線杆高達 20.3 米，實在太高，與周邊的環境不協調，但申請書內並無資料證明該裝置在這樣的鄉郊環境中不會顯得礙眼。公眾意見都大力反對這宗申請，認為這項發展可能影響附近居民，所造成的影響包括交通、視覺、環境、生態、健康及風水方面。不過，須留意的是，風水及相關的心理影響並不是城規會所關注的問題。

79. 委員沒有就這宗申請提出問題。

[邱榮光博士此時暫時離席。]

商議部分

80. 一名委員不支持這宗申請，認為以附近環境來說，擬設裝置的天線杆高 20.3 米，實在太高，在視覺上予人突兀之感，而且沒有足夠資料證明該裝置要有這樣高的天線杆才可以擴闊該區流動電話網絡的覆蓋範圍。

81. 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 10.1 段所載的拒絕理由，並認為理由恰當。有關理由是：

- (a) 申請地點是汀角路的一部分，預留作日後擴闊該條路之用。申請人未能證明區內沒有其他地點可闢設擬議的裝置；以及
- (b) 申請書內沒有足夠資料證明擬設的裝置不會對周邊地區造成視覺上的負面影響。

議程項目 30
第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-TK/405 擬在劃為「綠化地帶」及「鄉村式發展」地帶的大埔黃魚灘第 26 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/NE-TK/405 號)

[秘書此時暫時離席。]

簡介和提問部分

82. 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；

[秘書及符展成先生此時返回席上。]

- (b) 擬建的屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——有關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 段及附錄 IV；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局收到 32 份公眾意見書，來自嘉道理農場暨植物園公司和區內居民。提意見人反對這宗申請，理由包括擬議的發展

應局限在「鄉村式發展」地帶內進行；有關地點可能會進行地盤平整工程；任何「先破壞，後建設」的行為都不應予以容忍；擬議發展項目會阻塞申請地點西北面村屋的出入口及緊急車輛通道；影響該區的水管；申請地點及附近的政府土地曾是該區居民的康樂場地及露天休憩處；若這宗申請獲得批准，已發展區範圍會進一步擴大，令該區的環境質素進一步下降；該地點應用來發展停車場而非村屋；以及若這宗申請獲得批准，會為其他同類申請立下不良先例，對該區造成累積的影響；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 12 段。關於有公眾意見表示該處的車輛通道及公用事業設施會受擬議發展項目所影響，申請人於二零一二年九月十五日提交了進一步資料，表明會為申請地點西北面地段第 279 號 A 分段第 2 小分段至第 276 號 F 分段的村屋預留闊 6.5 米的車輛通道，而申請地點底下所有公用事業設施亦會改移往這條車輛通道底下。由於擬建的小型屋宇與周邊的鄉村環境並非不協調，相關的政府部門亦沒有反對這宗申請，因此可從寬考慮這宗申請，但建議在規劃許可附加相關的條件及指引性質條款，以釋除提意見人的疑慮。

[邱榮光博士此時返回席上。]

83. 劉先生回應一名委員的提問時表示，該處的車輛通道不會受擬議發展項目所影響，因為申請人表明會為申請地點西北面的村屋預留闊 6.5 米的車輛通道，而擬議發展項目所有公用事業設施亦會改移往這條車輛通道底下。

84. 另一名委員詢問若這宗申請獲得批准，有關的「鄉村式發展」地帶的界線會否予以修訂。秘書表示不會修訂該「鄉村式發展」地帶的界線，因為這宗申請是要求批給規劃許可的第 16 條申請，而非要求修訂分區計劃大綱圖的第 12A 條規劃申請。秘書回應同一名委員的另一問題時表示，有關的小型屋宇需求是未來 10 年的預測需求，乃從地政總署大埔地政專員

取得。該數字是該村的原居民代表應地政總署大埔地政專員的查詢作出估計後提供的。

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十月五日止；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，而有關建議和落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；以及
- (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。

86. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，申請地點附近現時並無公共排水渠。申請人／擁有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／擁有人亦須就所引致的申索和要求，承擔責任及作出彌償。現時亦沒有公共污水收集系統可接駁至申請地點；
- (b) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，現有水管會受影響，倘水管因受擬議的發展項目影響而須改道，申請人必須承擔所需改道工程的費用，並須在施工前把所有相關的建議提交水務署考慮，以取得該署的同意；以及
- (c) 留意這項規劃許可只批給這宗申請所涉的發展項目。倘要為擬議發展項目闢設通道，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。

[霍偉棟博士此時離席。]

議程項目 31
第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-TK/406 擬在劃為「綠化地帶」的
大埔山寮村第 15 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/NE-TK/406 號)

簡介和提問部分

87. 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 段和附錄 V。地政總署大埔地政專員不支持這宗申請，因為申請地點位於山寮的「鄉村範圍」外。水務署總工程師／發展(2)反對這宗申請，因為申請地點位於下段間接集水區內，又在山寮的「鄉村式發展」地帶及「鄉村範圍」外。從景觀規劃的角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境亦反對這宗申請，因為申請地點長有一些零散的樹木，而且申請書沒有提供資料證明地盤平整工程不會對附近地區的景觀造成嚴重的不良影響。此外，根據一般推定，「綠化地帶」不宜進行發展。因此，倘批准興建小型屋宇，會為該區其他同類申請立下不良先例，導致市區範圍擴展，而現時高地的鄉郊景觀質素亦會下降；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局收到三份反對這宗申請的意見書。由創建香港、世界自然基金會

香港分會及嘉道理農場暨植物園公司提交的意見書均反對這宗申請，理由包括擬議發展項目不符合「綠化地帶」的規劃意向；擬議發展項目排出的污水徑流會對集水區的水質造成不良影響；部分提意見人懷疑村內曾進行地盤平整工程，認為這種「先破壞、後建設」的做法不可容忍；以及倘批准這宗申請，會為其他同類申請立下不良先例，累積影響所及，會破壞「綠化地帶」的功能和價值；

- (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。擬議發展項目並不符合「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。就這方面，地政總署大埔地政專員不支持這宗申請。倘批准這宗申請，會為該區的其他同類申請立下不良先例。這宗申請沒有特殊情況，而申請人也沒有提供有力的規劃理據，足以令小組委員會要從寬考慮這宗申請。水務署總工程師／發展(2)亦反對這宗申請，因為申請地點位於下段間接集水區內，亦位於山寮的「鄉村式發展」地帶和「鄉村範圍」外。申請人未能證明擬建的屋宇可接駁至公共污水收集系統。從景觀規劃的角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境亦反對這宗申請。批准申請會為「綠化地帶」內其他同類申請立下不良先例，導致市區範圍擴展，現有的景觀質素亦會下降。此外，有公眾意見反對這宗申請，擔心擬議發展項目會對有關的「綠化地帶」造成不良的影響。

88. 劉志庭先生回應一名委員的提問時表示，山寮村現有一座祠堂和一幢屋宇。劉先生亦說，該村的「鄉村範圍」的界線多年前已由地政總署和山寮村村民協定。劉先生表示，由於山寮村位於集水區內，所有擬議的小型屋宇發展項目須接駁至公共污水收集系統。當局現正鋪設一條污水幹渠，為山寮村的小型屋宇發展項目排污。

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 13.1 段所載的拒絕理由，並認為理由恰當。有關的理由是：

- (a) 擬議發展項目不符合該區劃為「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；
- (c) 擬議發展項目不符合「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，因為擬議發展項目會影響四周環境現有的天然景觀；以及
- (d) 申請人未能證明位於下段間接集水區內的擬議發展項目可以接駁至公共污水收集系統，而且不會對該區的水質造成不良影響。

議程項目 32
第 16 條申請

[公開會議]

A/TP/523

擬在劃為「綠化地帶」的
大埔半春園路第 6 約地段第 2087 號
興建屋宇(重建)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/TP/523 號)

82. 秘書報告，申請人的代表於二零一二年九月十四日要求城規會延期兩個星期才就這宗申請作出決定，以便相關的政府部門就申請人提交的進一步資料提供意見。

83. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待政府部門就有關的進一步資料再提意見。小組委員會同意先讓政府部門提出意見，待小組委員會下次會議才把這宗申請提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，小組委員會已批准這次延期要求，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 33

第 16 條申請

[公開會議]

A/TP/524 擬在劃為「綠化地帶」的
大埔半山洲第 21 約地段第 403 號、第 405 號、
第 451 號 B 分段(部分)、第 452 號、第 490 號、
第 508 號及毗連政府土地
興建 49 幢屋宇
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/TP/524 號)

84. 秘書報告，申請人的代表於二零一二年九月十九日要求城規會延期兩個月才就這宗申請作出決定，以便申請人有更多時間回應相關政府部門所提出的意見。

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 34
第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TP/525 擬在劃為「綠化地帶」的
大埔新屋家村第 21 約地段第 8 號餘段(部分)
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/TP/525 號)

簡介和提問部分

90. 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——相關的政府部門對這宗申請沒有意見或負面意見，詳見文件第 10 段及附錄 V；
- (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。區內一名居民反對這宗申請，理由是擬建屋宇會影響他現時在申請地點的泊車位。該處是地產發展商指定供新屋家村 45 號所有業主泊車的地方，發展商應解決泊車的問題。嘉道理農場暨植物園公司反對這宗申請，理由是應遵守「綠化地帶」是要作保育這個整體規劃意向，以及城規會應考慮批准這宗申請可能造成的累積影響。嘉道理農場暨植物園公司亦懷疑申請地點曾進行一些地盤平整工程，認為當局不應容忍任何「先破壞，後建設」的行為；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 12 段。關於區內居民憂慮失去泊車位的問題，運輸署署長表示，這方面的事宜並非由運輸署管理，有關鄉村的泊車情況不屬他的管轄範

圍。至於嘉道理農場暨植物園公司的意見，在分區計劃大綱圖上劃為「綠化地帶」的地方填土不受限制。由於有關的「鄉村式發展」地帶內可供發展小型屋宇的土地供不應求，這宗申請符合臨時準則，以及申請地點沒有多少植物，故可從寬考慮這宗申請。經諮詢的相關政府部門對這宗申請沒有負面意見。

91. 委員並無就這宗申請提出問題。

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十月五日止；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) 提交並落實排水建議，而有關建議和落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求。

93. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (e) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，擬議的發展項目須自設雨水收集和排放系統，以排走申請地點產生的徑流和附近地區的地面水流，例如沿申請地點周邊裝設尺寸足夠的排水明渠。若豎設圍牆／圍欄，則圍牆／圍欄底部應有足夠的孔口讓地面徑流流過申請地點。任何受影響的現有流徑都要重新設置。申請人須妥善保養其雨水系統，如在系統運作期間發現系統不足或欠妥，須作出補救。如因系統故障而造成損害或滋擾，申請人亦須就所引致的申

索和要求，承擔責任及作出彌償。申請人如在有關地段的範圍外進行渠務工程，動工前須諮詢地政總署，並徵求有關地段的擁有人的同意。申請地點附近有公共污水收集系統。在接駁該系統後，渠務署會進行實地技術審核。申請人須在進行技術審核前至少兩個星期，遞交技術審核申請書(表格 HBP1)和已批准的排污設施圖則，並向渠務署繳交申請技術審核的費用。表格 HBP1 可在渠務署網頁 (<http://www.dsd.gov.hk>) 下載。若不接駁公共污水收集系統，申請人可考慮設置化糞池。申請人須就發展項目的污水處理／排放事宜及設置化糞池的問題，徵詢環境保護署的意見；

- (f) 留意漁農自然護理署署長的意見，申請人須避免影響申請地點西面一棵成齡的朴樹；
- (g) 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。
- (h) 留意土木工程拓展署土力工程處處長的意見，申請人須向地政專員提交必需的資料，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 號所訂定的地盤平整工程豁免準則。倘不獲豁免，申請人須根據《建築物條例》的規定，向屋宇署提交法定圖則；以及
- (i) 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) 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及與供電商作出安排；

- (ii) 申請人及／或其承建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，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 35 及 36

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TP/526 擬在劃為「綠化地帶」及「鄉村式發展」地帶的大埔黃魚灘第 26 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/TP/526 號)

A/TP/527 擬在劃為「綠化地帶」及「鄉村式發展」地帶的大埔黃魚灘第 26 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/TP/527 號)

簡介和提問部分

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

95. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區劉志庭先生簡介這兩宗申請，並按兩者的有關文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；

- (b) 擬在申請地點興建的屋宇(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 段及附錄 VII。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兩宗申請有所保留，認為會為同類的小型屋宇申請立下不良先例。倘這兩宗申請獲得批准，很可能會令更多人在所涉的斜坡上興建這類小型屋宇，以致要再進行更多地盤平整工程和搭建高的護土構築物，對位於斜坡頂邊的林地樹木造成嚴重的不良影響。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，當局收到公眾意見書，兩宗申請各有兩份，分別來自黃魚灘村一名居民和世界自然基金會香港分會。該名居民以兩個申請地點都位於「綠化地帶」內的一幅斜坡為理由，同時反對兩宗申請，並指出申請地點上的樹木在申請人提交申請前被人清除。世界自然基金會香港分會亦反對這兩宗申請，主要理由是申請地點位於「綠化地帶」內；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。因應規劃署總城市規劃師／城市設計及園境表示對這兩宗申請有所保留的意見，會告知申請人要盡量減低對附近的景觀資源的影響。對於黃魚灘村一名居民的反對意見，其實申請地點長有青草，而規劃署於二零一二年八月三十一日進行實地視察，亦沒有發現該處的植物曾被清除。至於世界自然基金會香港分會以該地點的規劃意向是進行保育為理由提出反對，規劃署認為這兩宗申請可予從寬考慮，因為該「鄉村式發展」地帶內可供發展小型屋宇的土地供不應求。

96. 委員並無就這兩宗申請提出問題。

商議部分

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，批准這兩宗申請。這兩宗申請的規劃許可有效期均至二零一六年十月五日止；除非在該日期前，所批准的發展已經展開或有關許可已續期，否則有關許可會於該日期後停止生效。這兩宗申請的許可都須附加下列條件：

- (a) 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；
- (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) 提交土力規劃檢討報告，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。

98. 小組委員會亦同意告知這兩宗申請的申請人下述事宜：

- (a) 擬議發展項目不得影響申請地點附近的樹木；
- (b) 留意地政總署大埔地政專員的意見，城規會批給規劃許可後，地政總署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考慮有關申請後予以批准，或會附加條款和條件。大埔地政處不保證申請人會有通往相關小型屋宇的通道或通往該等小型屋宇的緊急車輛通道的通行權；
- (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排水渠可供接駁，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，承擔責任及作出彌償。申請地點附近現時沒有公共污水收集系統可供接駁，申請人須就有關發展項目的污水處理／排放事宜，徵詢環境保護署的意見；

- (d) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，為供水給有關的發展項目，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；
- (e) 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；
- (f) 留意路政署總工程師／新界西的意見，由汀角路通往申請地點的通道並非由路政署負責維修保養；
- (g) 留意土木工程拓展署土力工程處處長的意見，申請人須向地政總署提交必需的資料，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 號所訂定的地盤平整工程豁免準則。倘不獲豁免，申請人須根據《建築物條例》的規定，向屋宇署提交地盤平整工程圖則；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)。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《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 37

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/ST/793 在劃為「工業」地帶的
沙田火炭坳背灣街 2 至 12 號
威力工業中心地下低層 B1 舖(部分)
經營臨時商店及服務行業(外幣兌換店)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/ST/793 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 經營臨時商店及服務行業(外幣兌換店)(為期三年)的建議；
- (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，當局收到一份來自協興工業中心業主立案法團的公眾意見書，表示不反對這宗申請，因為申請處所太小，不能作其他用途，現時的建議可為出入該工業中心的司機和旅客提供便利服務；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。

87. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

88. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一五年十月五日止，並須附加下列條件：

- (a) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一三年一月五日或之前)，提交消防安全措施建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (b) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一三年四月五日或之前)，落實消防安全措施，而落實情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (c) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(a)或(b)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。

89. 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) 留意設定較短的規劃許可附帶條件履行期限，是爲了密切監察申請人履行有關條件的進度；
- (c) 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；
- (d) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界東(1)及牌照小組的意見，擬議的用途須符合《建築物條例》的規定，例如該商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，而現有毗連工場的逃生途

徑亦不得受到阻礙。屋宇署收到申請人提交的食物業處所牌照申請後，便會制訂樓宇安全規定；

- (e) 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規定。在申請所涉的地方，須設有與工業用途部分完全分隔開的逃生途徑；以及
- (f) 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。

[副主席多謝沙田、大埔及北區規劃專員胡潔貞女士、高級城市規劃師／沙田、大埔及北區陸國安先生、錢敏儀女士和劉志庭先生出席會議，解答委員的提問。胡女士、陸先生、錢女士和劉先生此時離席。]

屯門及元朗區

議程項目 38

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/30》，把位於屯門掃管笏第 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的申請地點由「休憩用地」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/5B 號)

107. 秘書報告，黎慧雯女士及劉智鵬博士就此議項申報利益，黎女士表示她目前與這宗申請的顧問團成員之一吳振麒園境規劃事務所有限公司有業務往來；劉博士則表示他在掃管笏

的一項物業會受擬議發展影響。由於這是一宗延期申請，委員同意劉博士可留在席上。委員亦備悉黎女士已就未能出席會議致歉。

108. 秘書亦報告，申請人的代表於二零一二年九月十三日要求城規會再延期兩個月才就這宗申請作出決定，讓申請人可回應政府部門所提出的各個問題。

109. 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再有兩個月(即合共六個月)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。

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

議程項目 39

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TM/436 擬在劃為「政府、機構或社區」地帶的
屯門青松觀路及青田路第 131 約
屯門市地段第 294 號延展部分
略為放寬建築物高度限制(由六層放寬至七層)，
以作擬議宗教大樓發展(青松觀)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/TM/436A 號)

簡介和提問部分

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

(a) 申請的背景；

[劉智鵬博士此時暫時離席。]

- (b) 略為放寬建築物高度限制(由六層放寬至七層)以作擬議宗教大樓發展(青松觀)的建議；
- (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) 在法定公布期的首三個星期內，當局收到 43 份公眾意見書，當中兩份是空白意見書，其餘的則反對這宗申請。二零一二年八月二十四日，當局公布申請人提交的進一步資料，以供公眾查閱。在法定公布期的首三個星期內，當局收到一份來自一名屯門區議員的公眾意見書，表示反對這宗申請。表示反對這宗申請的提意見人包括一名屯門區議員、民主黨屯門區社區主任、澤豐花園業主立案法團、禾寮坑關注組九名個別人士(同一封信)及附近的居民，他們反對的理由包括擬議的發展可能涉及靈灰安置所用途；燒香會影響附近居民的健康；舉行宗教活動和儀式會構成噪音滋擾，以及可能對交通、環境及視覺有不良影響；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。關於有公眾意見反對這宗申請，指有關用途可能涉及靈灰安置所用途，構成環境滋擾，其實，擬在申請地點發展的宗教大樓是道教香港青松觀的總部，會作行政、研究和宗教活動用途，大樓內不會設置靈灰安置所和祖先神位。至於這宗申請對環境、排水及交通的影響，相關的政府部門並沒有負面意見。

111. 劉先生回應一名委員的提問時表示，擬設於大樓天台的道壇只供道教香港青松觀內部使用，不會對外開放，但有可能會在該道壇焚燒香燭冥鏹。

112. 由於經諮詢的政府部門主要關注擬議發展項目在視覺方面造成的影響，另一名委員詢問當局是否會建議在規劃許可加入附帶條件，限制擬設的道壇的上蓋面積。劉先生回應時表

示，倘這宗申請獲批，擬議的發展項目便會按照申請人所提交申請的內容進行，而申請書註明道壇的上蓋面積為天台面積的21%。不過，如委員認為有需要，也可加入附帶條件，限制道壇的上蓋面積與天台面積的比例。秘書表示，申請所涉的擬議發展項目應根據申請人所提交的那個獲城規會批准的發展方案進行。不過，她表示，如委員認為有需要，也可在規劃許可加入附帶條件，規定天台道壇的上蓋面積。

商議部分

113. 一名委員關注焚燒香燭冥鏹可能污染空氣的問題。黃漢明先生回應時表示，在《空氣污染管制條例》下，焚燒香燭冥鏹所構成的空氣污染滋擾可受到管制，但他表示根據申請人提交的資料，在擬設的道壇焚燒香燭冥鏹不會對環境造成不良影響，因為該道壇遠離住宅區，而且大樓設有中央空調。

114. 委員同意在規劃許可加入一項附帶條件，限制天台道壇的上蓋面積，確保不會有不良的視覺影響。

115. 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十月五日止。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) 提交並落實保護樹木和美化環境建議，而有關建議和落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (b) 設置滅火水源、消防裝置及緊急車輛通道，而有關設施必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (c) 擬設於天台的道壇的上蓋面積不得超過大樓天台面積的21%。

116. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 留意屯門地政專員的意見，根據契約的規定，位於天台的道壇／供奉神靈的地方連同升降機及升降機

大堂須計入建築物高度。如這宗申請獲批給規劃許可，而隨後在建築圖則顯示的上述建議超出契約所訂的限制，申請人便須就該建議向地政總署申請修訂契約。他表示，他不保證地政總署收到有關申請後會批准申請，他亦不會就此置評。地政總署會以業主的身分全權酌情考慮申請，如批准申請，或會附加政府認為合適的條款和條件，包括規定申請人支付地價及行政費；

- (b) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，由於現有那些樹是申請地點的景觀資源，因此，相關的樹木調查報告、砍伐及移植樹木的建議，以及砍伐和補種樹木計劃書內的補種樹木建議，經屯門地政專員批准後，必須提交規劃署總城市規劃師／城市設計及園境備考；
- (c) 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；以及
- (d) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，申請人須提出理據，說明為何擬建於大樓天台的道壇的淨空高度要達八米。

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-NSW/212 擬在劃為「未決定用途」地帶的
元朗南生圍東成里第 115 約地段第 757 號
興建四幢屋宇(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/YL-NSW/212 號)

簡介和提問部分

[黃漢明先生此時暫時離席。]

71. 秘書報告，符展成先生就此議項申報利益，表示他現時與這宗申請的顧問團成員之一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，小組委員會同意他可以留在席上。

[劉智鵬博士此時返回席上。]

72. 秘書亦報告，申請人的代表於二零一二年十月三日向城規會提交了一封信，信內附有一份經修訂的平面圖，圖上顯示有四個新的泊車位。該信已提交會議席上，供委員參閱。

[此時，黃漢明先生返回席上，梁慶豐先生暫時離席。]

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬建的四幢屋宇(新界豁免管制屋宇)；
- (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」)指出，申請地點附近有露天貯物和修車工場等各種工業用途，把該處用作發展住宅，可能會受到這些用途所限制和滋擾。他表示從環境規劃的角度而言，這種土地用途不相協調的情況並不理想；

[梁慶豐先生此時返回席上。]

- (d) 在這宗申請的法定公布期的首三個星期內，當局收到 34 份公眾意見書，三份表示反對這宗申請，30 份表示支持，另有一名提意見人則對這宗申請表示關注。申請人提交進一步資料後，當局在有關資料的法定公布期的首三個星期內另收到兩份表示反對這宗申請的意見書，亦即前後共收到 36 份公眾意見書，意見書的主要內容如下：

反對申請的意見

- (i) 一名元朗區議員兩度提交意見書，表示反對這宗申請，理由是申請地點原本只有一幢村屋，但這宗申請提出興建四幢新界豁免管制屋宇；
- (ii) 東成里村居民福利會兩度提交意見書，表示大部分東成里的村民均反對這宗申請，亦擔心該區的交通在建屋工程進行期間會受到不良影響，以及該區會有污水和環境衛生的問題；
- (iii) 一名個別人士反對這宗申請，理由是擬議發展項目會影響附近居民的居住環境，亦會產生環境、行人安全、排水、景觀和風水問題。這名提意見人亦表示，倘要批准這宗申請，先決條件是擬議發展項目必須設有妥善的污水處理系統；

支持申請的意見

- (iv) 表示支持這宗申請的 30 份意見書由個別人士提交，支持申請的主要理由是興建擬議的屋宇可防止該區出現違例發展，從而改善周邊地區的環境和交通情況；

對申請表示關注的意見

- (v) 香港鐵路有限公司(下稱「港鐵」)表示，擬議發展項目的位置接近港鐵西鐵線，日後住戶可能要面對鐵路運作所產生的噪音問題。申請人有責任根據《噪音管制條例》的規定，為擬議發展項目採取消滅噪音措施，並須確保有關措施足夠及負責相關費用；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 11 段，撮錄如下：

- (i) 自一九九四年六月三日起，有關地區在南生圍分區計劃大綱草圖上一直劃作「未決定用途」地帶。把該區劃作此地帶是由於當時正在規劃的數個大型運輸和渠務工程項目(包括元朗公路、港鐵西鐵線和元朗排水繞道)將會橫跨該區。這些基建項目落成後，規劃署於二零零八年年底起就該「未決定用途」地帶的土地用途進行內部檢討，其間環保署署長、運輸署署長及漁護署署長曾表示關注元朗公路和港鐵西鐵高架橋產生的噪音問題、該區的露天貯物和工場活動所產生的工業與住宅用途接鄰的問題、擬議發展項目對交通造成的影響，以及東成里北部的池塘和東南部的林地上那個鷺鳥林的生態所受到的影響。規劃署現正因應從政府部門收到的意見和用地限制，研究不同的土地用途方案。由於研究這些方案是否可行需要一段時間，因此有關檢討尚未完成。申請地點位於該「未決定用途」地帶的中部，倘在上述土地用途檢討未有定案時便批准這項零碎的重建計劃，容許在申請地點興建四幢新界豁免管制屋宇，不但會對檢討工作造成更多限制，更會妨礙該區長遠的土地用途規劃工作。批給規劃許可，容許在該「未決定用途」地帶進行永久的發展，會制約檢討的結果。
- (ii) 申請人現時的計劃是以四幢新界豁免管制屋宇取代一幢住用構築物，發展密度會增加約三倍，但申請人卻沒有提出有力的理據，說明為何擬在申請地點興建的四幢新界豁免管制屋宇的地積比率要達約 1.3 倍(總樓面面積約 730 平方米)；
- (iii) 由於申請地點附近有露天貯物和修車工場等各種工業用途，環保署署長擔心這些用途會對住宅用途造成限制和滋擾。從環境規劃的角度而言，這種土地用途不相協調的情況並不理想。運輸署署長則指出，有關地點距離

青山公路的公共交通設施很遠，來往西鐵元朗站亦要步行一段長距離，日後的居民很可能會駕車，但因為該發展項目沒有泊車設施，所以周邊地區可能會出現非法泊車的問題。渠務署總工程師／新界北則表示，該區沒有妥善的公共雨水排放系統和污水收集系統，雖然從公共排水的角度而言，他原則上不反對擬議的發展項目，但他認為排水建議看來只載有一些初步的計劃，遺漏了很多重要細節；

- (iv) 在該「未決定用途」地帶內不會有關於重建新界豁免管制屋宇的同類申請，但同一地點先前有一宗編號 A/YL-NSW/188 的申請，提出的用途和發展參數與這宗申請相同。城規會於二零一零年六月十八日經覆核後駁回了該宗申請，主要理由是當時並非考慮有關申請的適當時間，過早予以考慮，可能會妨礙該區的整體土地用途規劃工作。由於有關的土地用途檢討仍在進行，拒絕現在這宗申請與城規會先前所作的決定一致。當局收到的 36 份公眾意見書中，有五份表示反對這宗申請，30 份表示支持，另有一名提意見人對這宗申請表示關注。反對者的主要理由是擔心發展密度過大及會有交通和道路安全、環境、排水、景觀和風水方面的問題。支持者的主要理由則是周邊地區的環境和交通會得以改善。此外，港鐵亦表示擔心擬建屋宇日後的住戶要面對鐵路運作所產生的噪音影響，並指出申請人有責任確保採取足夠的消減噪音措施。

74. 對於申請人於二零一二年十月三日提交的進一步資料附有顯示四個新泊車位的經修訂平面圖，蕭鏡泉先生回應說，從交通的角度而言，要考慮的主要並非泊車位的供應問題，而是連接擬議發展項目的外圍道路是否由運輸署負責管轄。該署目前仍在跟進這個問題。

75. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

76. 馮智文先生回應一名委員的提問時表示，根據分區計劃大綱圖的《註釋》說明頁，以新界豁免管制屋宇取代現有住用建築物是經常准許的。林嘉芬女士補充，根據小型屋宇政策，原居村民有權一生一次申請興建一幢小型屋宇，但她亦指出，現在這宗申請的申請人並非原居村民，只是作為有關屋地的擁有人，有權申請在該地段重建屋宇。秘書進一步說明，有關地點包括一塊根據集體政府租契(批租作農業用途)持有的土地和一幅「屋宇」土地，但這宗申請涉及的屋宇發展會令發展密度增加三倍，申請人卻沒有提出理據支持這個增幅。她亦表示，由於有關地區自一九九四年起已劃為「未決定用途」地帶，當局應會盡快完成對該地帶土地用途的內部檢討，以便規劃該區的土地用途，作為日後發展的指引。副主席同意請規劃署加快檢討該「未決定用途」地帶的土地用途。

77. 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) 擬建屋宇位於一個「未決定用途」地帶的中部，由於當局現正就該地帶進行全面檢討，倘批准這宗申請，會對該區未來的土地用途造成不必要的限制；
- (b) 申請人並無有力的規劃理據支持其就申請地點發展密度提出的建議；以及
- (c) 倘批准這宗申請，會為該「未決定用途」地帶內涉及零碎重建計劃的同類申請立下不良先例。倘這類申請均獲得批准，累積影響所及，該區的交通、排水和排污系統都會受到不良影響。

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-LFS/240 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗流浮山輞井村第 129 約地段第 666 號 A 分段(部分)、第 666 號 B 分段(部分)及第 666 號餘段(部分)關設私人設施裝置(電力變壓站及電掣房)，以及為地基及電纜槽進行挖土工程(1.8 米深)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-LFS/240 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬關設私人設施裝置(電力變壓站及電掣房)，以及為地基及電纜槽進行挖土工程(1.8 米深)；
- (c) 政府部門的意見——相關政府部門的意見載於文件第 9 段。民政事務總署元朗民政事務專員表示接獲輞井圍村代表的來信，轉達擁有人因前往申請地點須穿越其土地而反對申請。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接獲公眾的意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署基於文件第 11 段所詳載的理由，不反對這宗申請。對於區內人士因前往申請地點須穿越其他私人土地而反對申請，地政總署元朗地政專員表示不保證申請人會就擬議發展獲得通行權。申請人須就通行權問題與相關擁有人聯絡。

79. 委員沒有就申請提出問題。

商議部分

80. 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十月五日止；除非在上述日期前，獲批准的發展項目已經展開，或有關許可已獲續期，否則有關許可會於該日期後停止生效。有關許可並須附加下列條件：

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

81. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 留意地政總署元朗地政專員的意見，即申請地點是根據集體政府租契持有的舊批農地。租契訂有限制條文，規定事先未獲政府批准，不得搭建任何構築物。有關地段的擁有人仍須向元朗地政專員提出申請，以便就於申請地點上搭建額外／過大的構築物取得許可，或把申請地點上的違例事項納入規範。地政總署會以土地業權人的身分全權酌情考慮有關申請，但不保證申請會獲得批准。若申請獲得批准，申請人必須履行地政總署或會訂定的條款和條件，包括繳付地價／費用。申請地點須經其他私人地段及／或政府土地前往。元朗地政專員不會為所涉政府土地進行維修保養工程，也不保證給予通行權；
- (b) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，即申請人須自行關設排水設施，收集源自申請地點的徑流，並把徑流排放至適當的地點。擬議發展不應妨礙地面水流，也不應對附近地區和現有排水設施的排水情況造成負面影響。申請人若擬於申請地點界線外進行任何工程項目，應在展開排水工程前諮詢元朗地政專員的意見，並就有關工程項目取得相關擁有人的同意；

- (c) 留意環境保護署署長的意見，即須採取適當的措施，例如使擬設變壓站及電掣房的開口遠離易受影響的設施，避免擬議發展造成噪音滋擾；
- (d) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即須採取足夠的排水措施，避免地面水從申請地點流往鄰近的公共道路和排水渠；
- (e) 留意消防處處長的意見，即詳細的消防安全規定會在收到正式提交的一般建築圖則後制定。緊急車輛通道須符合根據《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 部第六節所訂的標準；
- (f) 留意衛生署署長的意見，即據世界衛生組織表示，若符合國際非電離輻射保護委員會的相關守則，工人和公眾不會因暴露於甚低頻電磁場(例如電力設施產生的電磁場)而受到嚴重的負面影響。就此，申請人須確保有關裝置符合上述委員會的相關守則或其他既定的國際標準。世界衛生組織亦鼓勵有關方面在規劃新電力設施，以及就關設新設施探討有何低成本方法可避免暴露於電磁場時，與持份者進行有效而坦誠的溝通；以及
- (g) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，即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最接近而適合的政府總水管，並須解決與在私人地段敷設總水管相關的任何土地問題(例如私人地段問題)；申請人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；以及申請地點附近的總水管未能符合標準柱形消防栓的供水要求。

議程項目 42

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TM-LTY Y/240 在劃為「政府、機構或社區」、「住宅(丙類)」及「住宅(丁類)」地帶的屯門藍地第 130 約地段第 1132 號(部分)、第 1133 號(部分)、第 1134 號、第 1135 號 A 分段餘段(部分)、第 1135 號 B 分段餘段(部分)及第 1141 號餘段(部分)關設臨時辦公室及附屬私家車及輕型貨車停車場和出入通道(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/TM-LTY Y/240 號)

簡介和提問部分

82. 高級城市規劃師／屯門及元朗簡國治先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 關設臨時辦公室及附屬私家車及輕型貨車停車場和出入通道，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——相關政府部門沒有就這宗申請提出反對或負面意見，詳見文件第 9 段；
- (d) 當局在法定公布期的首三個星期內接獲四份公眾意見如下：
 - (i) 屯門福亨村(下)的一名村代表強烈反對這宗申請，理由是停車場主要是停泊旅遊車而非用作停泊私家車及輕型貨車；通道並非獨立出入通道，最終會變成毗鄰旅遊車停車場的通道；停車場完全被圍封起來，有礙區內居所的通風；停車場由深宵經營至清晨，旅遊巴士造成噪音滋擾，而晚上的照明亦會造成光污染。為了村民的福祉，他要求城規會進行實地視察，並保留用地的原來規劃；

- (ii) 一羣村民及市民強烈反對這宗申請，理由是申請用途會對區內交通造成嚴重的影響；車流增加會導致車輛輪候泊位，而路面使用者則爭路；有關出入通道是桃園圍、泥圍、藍地及福亨村的重要入口，已經有很多泥頭車及旅遊巴士頻密使用；有關出入通道非常狹窄，在道路一帶闢設新的出入口會嚴重影響行人；以及申請地點對面會營辦幼兒園，增加車流實在非常危險；
 - (iii) 兩名個別人士強烈反對這宗申請，理由是福亨村道有從石礦場而來的泥頭車及旅遊巴士行駛，交通量已達其容車量。申請用途會增加該道路的車輛使用量；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，認為臨時用途可予容忍三年。至於公眾意見認為附近民居的環境會受滋擾及有通風問題；現有停車場、住宅發展及附近石礦場產生的繁忙交通流量令該區現有交通問題惡化；以及運輸基礎設施不足，相關政府部門沒有就這宗申請提出負面意見或反對。須注意，這項臨時發展只涉及私家車及輕型貨車。為處理公眾所關注的事宜，建議附加相關規劃許可附帶條件及指引性質的條款。

83. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

84. 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，至二零一五年十月五日止，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，不得於星期一至六晚上七時至翌日早上八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)或旅遊車在申請地點停泊／存放；
- (d) 在規劃許可有效期內，不得在申請地點停泊／存放並未根據《道路交通條例》獲發有效牌照的車輛；
- (e) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行洗車、修車、拆卸、噴漆或其他工場活動；
- (f) 在規劃許可有效期內，必須經常保養申請地點已鋪築的地面和邊界圍欄；
- (g) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即二零一三年一月五日或之前)提交泊車位平面圖，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (h) 就上文(g)項而言，在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零一三年四月五日或之前)落實泊車位平面圖，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (i) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即二零一三年一月五日或之前)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；
- (j) 就上文(i)項而言，在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零一三年四月五日或之前)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；
- (k) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即二零一三年一月五日或之前)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；

- (l) 就上文(k)項而言，在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零一三年四月五日或之前)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；
- (m) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即二零一三年一月五日或之前)提交保護樹木及美化環境建議，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(m)項而言，在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零一三年四月五日或之前)落實保護樹木及美化環境建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (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)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；
- (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(g)、(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；以及
- (q) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，須把申請地點恢復原狀為美化市容地帶，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

85. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 與申請地點的擁有人解決與發展相關的任何土地問題；
- (b) 在申請地點展開申請用途前，必須先取得規劃許可；
- (c) 給予較短的履行規劃許可附帶條件的時限，是爲了密切監察履行這些條件的情況；

- (d) 倘申請人再度由於未能履行任何規劃許可附帶條件致令規劃許可被撤銷，小組委員會或不會從寬考慮再提出的申請；
- (e) 倘涉及任何挖掘工程，至少須在施工前兩個星期通知康樂及文化事務署古物古蹟辦事處，如在進行工程期間發現古物或假定古物，須知會古物古蹟辦事處；
- (f) 留意地政總署屯門地政專員的意見，即地段擁有人須就於地段上搭建構築物向屯門地政處申請短期豁免書。他只會收到地段擁有人的正式申請後，才考慮短期豁免書的建議，但不保證屯門地政處在收到申請後，必定會批准申請，而他亦不會就此置評。地政總署會以業主身分全權酌情考慮有關申請，如批准申請，或會附加政府認為合適的條款和條件，包括收取豁免書費用、按金和行政費，以及取消相關的租賃修訂及批准書；
- (g) 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)屬違例構築物，不應指定作這宗申請的任何核准用途。若擬在申請地點進行任何新工程(包括貨櫃／屬臨時建築物的開放式棚架)，必須事先取得屋宇署的批准及同意，否則有關工程屬違例建築工程。此外，申請人須根據《建築物條例》的規定，委聘一名認可人士出任擬議建築工程的統籌人。至於在已批租土地上搭建的違例建築工程，屋宇署或會在有需要時，根據該署的清拆違例建築工程政策採取執行管制行動，以清拆有關工程。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》的違例建築工程。申請地點須分別根據《建築物(規劃)規例》第 5 條和第 41D 條的規定，闢設可從街道通往申請地點的通道及緊急車輛通道。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)條釐定核准發展密度；以及

- (h) 留意環境保護署(下稱「環保署」)署長的意見，即申請人應根據環境保護署最新發出的「處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引」內所作建議，實施適當的紓減影響措施，以盡量減少對附近地區的環境可能造成的影響。申請地點並無公共污水渠。須提醒申請人，申請地點產生的所有廢水必須按照《水污染管制條例》的規定處理和處置，而申請地點所產生的污水則應在公共污水渠鋪妥時以環保署規定的方式及在時限內接駁至有關污水渠。由於有公眾提出意見，申請人須與有關提意見人聯絡，以釋除其疑慮，並落實環保署網站所建議的適當污染控制措施，以盡量減低對環境的滋擾；
- (i) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即申請人須自行負責就通道作出安排；
- (j) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，即關於已提交的排水建議，他認為申請人並未能充分證明如何把落在及流入申請地點的雨水徑流阻截、輸送及排放至適當的排放點。已提交的排水建議只簡介擬處理由申請地點流出的部分徑流的擬議排水工程。至於擬備排水系統設計建議書的一般指引，建議申請人參考渠務署的技術資料摘要；
- (k) 留意消防處處長載於小組委員會文件附錄 III 的意見；以及
- (l) 留意機電工程署署長載於小組委員會文件附錄 III 的意見。

議程項目 43
第 16 條申請

[公開會議]

A/TM-LTY Y/242 擬在劃為「綠化地帶」及「住宅(戊類)」地帶的屯門新慶村第 130 約地段第 212 號餘段、第 231 號餘段、第 232 號、第 233 號、第 234 號、第 235 號、第 236 號餘段、第 237 號、第 238 號、第 239 號、第 243 號、第 244 號、第 245 號、第 246 號 A 分段、第 246 號 B 分段、第 246 號餘段、第 247 號、第 248 號、第 249 號及毗連政府土地
關設臨時可再用金屬回收中心(為期兩年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/TM-LTY Y/242 號)

132. 秘書報告，申請人於二零一二年九月十九日要求城規會延期一個月就這宗申請作出決定，以便有時間擬備詳細的排水及交通評估報告。

133. 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 44 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-ST/422 為批給在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗新田第 102 約地段第 3405 號及毗連政府土地作臨時公眾停車場(貨櫃車除外)的規劃許可
(申請編號 A/YL-ST/377)續期三年
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-ST/422 號)

簡介和提問部分

134. 高級城市規劃師／屯門及元朗簡國治先生簡介申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 為作臨時公眾停車場(貨櫃車除外)的規劃許可續期三年；
- (c) 政府部門的意見——有關政府部門沒有對這宗申請提出反對或負面意見，詳情載於文件第 10 段；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局接獲一份反對這宗申請的公眾意見書。提意見人表示，這宗申請的申請人會把他擁有的部分土地(第 102 約地段第 161 號)用作主要車輛通道。由於提意見人未獲通知，而且不曾批准申請人使用他擁有的部分土地，這宗申請須予進一步商議，以免批准申請後出現土地糾紛；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所詳載的理由，規劃署認為申請的臨時用途可再予容忍三年。至於公眾就使用私人土地作主要車輛通道提出的意見和給予的同意，有關政府部門並無對這宗申請提出負面意見或反對。據悉第 102 約地段第 161 號位處申請地點範圍之外，而有關事宜涉及私人土地。關於這一點，申請人須與申請地點及通道的相關擁有人解決發展項目所涉及的任何土地問題。

135. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

136. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，由二零一二年十月二十四日至二零一五年十月二十三日止，並須附加下列條件：

- (a) 在規劃許可有效期內的任何時間，任何車輛如未有根據《道路交通條例》獲發有效牌照，不得在申請地點停泊／存放；
- (b) 在規劃許可有效期內的任何時間，《道路交通條例》所界定的中型或重型貨車(重量超過 5.5 公噸)，包括貨櫃車拖架／拖頭，不得在申請地點停泊／存放；
- (c) 須在申請地點的當眼位置張貼告示，指明在規劃許可有效期內的任何時間，《道路交通條例》所界定的中型或重型貨車(重量超過 5.5 公噸)，包括貨櫃車拖架／拖頭，不得在申請地點停泊／存放；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行洗車、車輛維修、拆卸、噴漆或其他工場活動；
- (e) 在規劃許可有效期內，須時刻維修保養申請地點的地面和邊界圍欄；
- (f) 在規劃許可有效期內，須時刻護理申請地點範圍內現有的樹木；
- (g) 在規劃許可有效期內，須時刻維修保養申請地點現有的排水設施；
- (h) 在獲得續期的規劃許可開始生效之日起計六個月內(即在二零一三年四月二十三日或之前)，提交現有排水設施的竣工圖則及照片檔案，而有關圖則及檔案必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (i) 在獲得續期的規劃許可開始生效之日起計六個月內(即在二零一三年四月二十三日或之前)，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；

- (j) 就上文(i)項條件而言，在獲得續期的規劃許可開始生效之日起計九個月內(即在二零一三年七月二十三日或之前)設置消防裝置，而有關裝置必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (k) 在獲得續期的規劃許可開始生效之日起計六個月內(即在二零一三年四月二十三日或之前)，提交泊車位設計圖則，並述明尺寸大小，而有關圖則必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (l) 就上文(k)項條件而言，在獲得續期的規劃許可開始生效之日起計九個月內(即在二零一三年七月二十三日或之前)落實泊車位設計圖則，有關落實情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (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)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；
- (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(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) 在規劃許可有效期屆滿後，須把申請地點恢復原狀為美化市容地帶，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

137. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 與申請地點及通道的相關擁有人解決臨時發展項目所涉及的任何土地問題；
- (b) 留意地政總署元朗地政專員的意見，即申請地點內的地段第 3405 號是新批土地契約編號 2474 中劃作私人住宅用途的新批地段。與此同時，申請人未獲准佔用申請地點內的政府土地。該地點可經政府

土地通往青山公路－新田段。元朗地政處不會維修保養這塊政府土地，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；

- (c) 遵守環境保護署發出的最新《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》的規定，以盡量減低對環境可能造成的滋擾；
- (d) 留意運輸署署長的意見，即私家車泊車位的尺寸大小應為 5 米x2.5 米，而通道須最少闊 6 米。申請地點連接區內一條不知名的通道，而該通道並非由運輸署管理。申請人須向地政監督查核該區內通道所在土地的類別，並須向有關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；
- (e) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即路政署不負責維修保養任何連接申請地點與青山公路－新田段的現有車輛通道；
- (f) 留意渠務署總工程師／新界北詳載於鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件附錄 VI 的意見；
- (g) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即該署沒有任何記錄顯示建築事務監督曾批准現位於申請地點的構築物，而屋宇署未能就申請地點的構築物是否適合作與申請有關的用途給予意見。若要在申請地點進行任何新的建築工程(包括搭建臨時建築物)，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。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。有關意見詳載於鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件附錄 VII；

- (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。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。有關意見詳載於鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件附錄 VIII。申請人如欲申請豁免設置鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件附錄 VIII 所訂明的若干消防裝置，則須向消防處提出理據，以供審議；以及
- (i) 留意機電工程署署長詳載於鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件附錄 IX 的意見。

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-ST/423 為批給在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗新田第 102 約地段第 145 號(部分)作臨時公眾停車場(貨櫃車除外)的規劃許可(申請編號 A/YL-ST/376)續期三年(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-ST/423 號)

簡介和提問部分

138. 高級城市規劃師／屯門及元朗簡國治先生簡介申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 為作臨時公眾停車場(貨櫃車除外)的規劃許可續期三年；

- (c) 政府部門的意見——有關政府部門沒有對這宗申請提出反對或負面意見，詳情載於文件第 10 段；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局接獲一份反對這宗申請的公眾意見書。提意見人表示，這宗申請的申請人會把他擁有的部分土地(第 102 約地段第 161 號)用作主要車輛通道。由於提意見人未獲通知，而且不曾批准申請人使用他擁有的部分土地，這宗申請須予進一步商議，以免批准申請後出現土地糾紛；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所詳載的理由，規劃署認為申請的臨時用途可再予容忍三年。至於公眾就使用私人土地作主要車輛通道提出的意見和給予的同意，有關政府部門並無對這宗申請提出負面意見或反對。據悉第 102 約地段第 161 號位處申請地點範圍之外，而有關事宜涉及私人土地。關於這一點，申請人須與申請地點及通道的相關擁有人解決發展項目所涉及的任何土地問題。

139. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

140. 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，由二零一二年十月二十四日至二零一五年十月二十三日止，並須附加下列條件：

- (a) 在規劃許可有效期內的任何時間，任何車輛如未有根據《道路交通條例》獲發有效牌照，不得在申請地點停泊／存放；
- (b) 在規劃許可有效期內的任何時間，《道路交通條例》所界定的中型或重型貨車(即重量超過 5.5 公噸)，包括貨櫃車拖架／拖頭，不得在申請地點停泊／存放；

- (c) 須在申請地點的當眼位置張貼告示，指明在規劃許可有效期內的任何時間，《道路交通條例》所界定的中型或重型貨車(即重量超過 5.5 公噸)，包括貨櫃車拖架／拖頭，不得在申請地點停泊／存放；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行洗車、車輛維修、拆卸、噴漆或其他工場活動；
- (e) 在規劃許可有效期內，須時刻維修保養申請地點的地面和邊界圍欄；
- (f) 在規劃許可有效期內，須時刻維修保養申請地點現有的排水設施；
- (g) 在獲得續期的規劃許可開始生效之日起計六個月內(即在二零一三年四月二十三日或之前)，提交現有排水設施的竣工圖則及照片檔案，而有關圖則及檔案必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (h) 在獲得續期的規劃許可開始生效之日起計六個月內(即在二零一三年四月二十三日或之前)，提交美化環境及保護樹木建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (i) 就上文(h)項條件而言，在獲得續期的規劃許可開始生效之日起計九個月內(即在二零一三年七月二十三日或之前)落實美化環境及保護樹木建議，而有關落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (j) 在獲得續期的規劃許可開始生效之日起計六個月內(即在二零一三年四月二十三日或之前)，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(j)項條件而言，在獲得續期的規劃許可開始生效之日起計九個月內(即在二零一三年七月二十三

日或之前)設置消防裝置，而有關裝置必須符合消防處處長或城規會的要求；

- (l) 在獲得續期的規劃許可開始生效之日起計六個月內(即在二零一三年四月二十三日或之前)，提交泊車位設計圖則，並述明尺寸大小，而有關圖則必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (m) 就上文(l)項條件而言，在獲得續期的規劃許可開始生效之日起計九個月內(即在二零一三年七月二十三日或之前)落實泊車位設計圖則，而有關落實情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (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)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；
- (o) 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)、(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) 在規劃許可有效期屆滿後，須把申請地點恢復原狀為美化市容地帶，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

141. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 與申請地點及通道的相關擁有人解決臨時發展項目所涉及的任何土地問題；
- (b) 留意地政總署元朗地政專員的意見，即申請地點內的地段是根據集體政府租契持有的舊批農地，事先未取得元朗地政處的批准，不得搭建任何構築物。當局發出了修訂租約編號 M10115，以便在第 102 約地段第 145 和 146 號搭建構築物作農業用途。倘在上述地段發現作其他用途的構築物，元朗地政

處會按照情況適當地安排終止修訂租約。該地點可經政府土地及私人土地通往青山公路－新田段。元朗地政處不會維修保養這塊政府土地，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；

- (c) 遵守環境保護署發出的最新《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》的規定，以盡量減低對環境可能造成的影響；
- (d) 留意運輸署署長的意見，即私家車泊車位的尺寸大小應為 5 米x2.5 米，而通道須最少闊 6 米。申請地點連接區內一條不知名的通道，而該通道並非由運輸署管理。申請人須向地政監督查核該區內通道所在土地的類別，並須向有關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) 留意渠務署總工程師／新界北詳載於鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件附錄 VI 的意見；
- (f) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即該署沒有任何記錄顯示建築事務監督曾批准現位於申請地點的構築物，而屋宇署未能就申請地點的構築物是否適合作與申請有關的用途給予意見。若要在申請地點進行任何新的建築工程(包括搭建臨時建築物)，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。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。有關意見詳載於鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件附錄 VII；

- (g) 留意消防處處長的意見，即考慮到擬議構築物的設計／性質，預計須設置消防裝置。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。有關意見詳載於鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件附錄 VIII。申請人如欲申請豁免設置鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件附錄 VIII 所訂明的若干消防裝置，須向消防處提出理據，以供審議；以及
- (h) 留意機電工程署署長詳載於鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件附錄 IX 的意見。

議程項目 46

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-ST/424 在劃為「其他指定用途」註明「服務區」地帶的元朗新田第 99 約地段第 372 號 D 分段餘段(部分)、第 661 號 C 分段餘段(部分)、第 669 號餘段(部分)、第 674 號餘段(部分)、第 773 號餘段(部分)、第 774 號餘段及毗連政府土地闢設臨時過境交通服務站(包括公眾停車場、貨櫃貨運站、貨櫃貯存庫、貨櫃拖頭／拖架停放場、辦公室及服務行業)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-ST/424 號)

簡介和提問部分

142. 高級城市規劃師／屯門及元朗簡國治先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；

- (b) 關設臨時過境交通服務站(包括公眾停車場、貨櫃貨運站、貨櫃貯存庫、貨櫃拖頭／拖架停放場、辦公室及服務行業)，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為有關臨時發展涉及中型貨車和貨櫃車的往來活動，而且在申請地點邊界100米範圍內有易受影響的用途(即民居)，預料會出現環境滋擾。其他政府部門對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接獲公眾的意見，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——規劃署基於文件第12段所詳載的理由，認為有關臨時用途可予容忍三年。雖然環保署署長不支持這宗申請，但建議附加相關的規劃許可附帶條件，包括限制作業時間、申請地點可進行的活動、於申請地點上堆放貨櫃的高度，以及須維修保養所鋪築的地面及邊界圍欄，以解決環保署署長關注的問題；

143. 委員沒有就申請提出問題。

商議部分

144. 經商議後，小組委員會決定按申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。有關許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一五年十月五日止，並須附加下列條件：

- (a) 倘政府提出要求，把申請地點東面的界線往後移，避免侵佔北環線的路線保護範圍，而有關情況須符合路政署署長或城規會的要求；

- (b) 一如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於下午七時至翌日上午七時在申請地點進行晚間作業；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，並未根據《道路交通條例》獲發有效牌照的車輛不得於申請地點上停泊／存放；
- (d) 在規劃許可有效期內，於申請地點界線五米範圍內堆疊的貨櫃高度不得超越邊界圍欄的高度；
- (e) 在規劃許可有效期內，申請地點內任何其他地方存放的貨櫃的堆疊高度，不得超過八個貨櫃的高度；
- (f) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得於申請地點進行洗車、修車、拆卸、噴漆或其他工場活動；
- (g) 在規劃許可有效期內，申請地點已鋪築的地面和邊界圍欄須時刻加以保養；
- (h) 在規劃許可有效期內，申請地點現有的樹木須時刻加以護理；
- (i) 在規劃許可有效期內的任何時間，車輛不得以倒車方式進出申請地點；
- (j) 在規劃許可有效期內，申請地點的排水設施須時刻加以保養；
- (k) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一三年四月五日或之前)，提交現有排水設施的竣工圖和攝影記錄，而有關圖則和記錄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(即在二零一三年四月五日或之前)，就闢設面向新田村路的緩衝區提交建議，而有關建議須符合運輸署署長或城規會的要求；

- (m) 就上文(1)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一三年七月五日或之前)，闢設面向新田村路的緩衝區，而有關情況須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (n) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一三年四月五日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議須符合消防處處長或城規會的要求；
- (o) 就上文(n)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一三年七月五日或之前)提供消防裝置，而有關裝置須符合消防處處長或城規會的要求；
- (p) 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)、(i)或(j)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (q) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(k)、(l)、(m)、(n)或(o)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
- (r) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復原狀為美化市容地帶，而有關狀況須符合規劃署署長或城規會的要求。

145. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 於申請地點展開申請用途前，必須先取得規劃許可；
- (b) 須與申請地點的相關擁有人解決涉及這項臨時發展的土地問題；
- (c) 這項許可是批給所申請的發展／用途。對於目前存在於申請地點但並未涵蓋在這宗申請的其他發展／

用途和構築物，當局不會容忍。就許可並無涵蓋的發展／用途和構築物而言，申請人須立即採取行動，加以取締；

- (d) 留意地政總署元朗地政專員的意見，即申請地點的土地是根據集體政府租契持有的舊批農地。租契訂有限制條文，規定事先未獲政府批准，不得搭建任何構築物。直至目前為止，當局並無批准佔用申請地點內的政府土地。申請地點可經有關的政府土地和私人土地前往青山公路－洲頭段。元朗地政處不會為有關政府土地進行維修保養工程，也不保證給予通行權。有關地段的擁有人須向元朗地政處提出申請，以便就於申請地點上搭建額外／過大的構築物取得許可，或把申請地點上的違例事項納入規範。地政總署會以土地業權人的身分全權酌情考慮有關申請，但不保證申請會獲得批准。若申請獲得批准，申請人必須履行地政總署或會訂定的條款和條件，包括繳付地價或費用；
- (e) 須遵行環境保護署最新發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，以期盡量減少可能對附近地區的環境所造成的影響；
- (f) 留意渠務署總工程師／新界北在小組委員會文件附錄 V 提出的意見；
- (g) 留意消防處處長的意見，即基於擬議構築物的設計／性質，有需要提供消防裝置。因此，申請人須向消防處提交附有消防裝置建議的相關平面圖，以供審批。消防處處長的詳細意見載於小組委員會文件附錄 VI。申請人若擬申請豁免提供小組委員會文件附錄 VI 所訂明的若干消防裝置，必須向消防處提出理據，以供考慮；以及
- (h) 留意機電工程署署長在小組委員會文件附錄 VII 提出的詳細意見。

議程項目 47
第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

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)

簡介和提問部分

146. 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：

[蕭鏡泉先生此時暫時離席。]

- (a) 申請的背景；
- (b) 關設臨時私家車停車場，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——相關政府部門沒有就這宗申請提出反對或負面意見，詳見文件第 9 段；
- (d) 當局在法定公布期的首三個星期內並無接獲公眾意見；民政事務總署元朗民政事務專員也沒有接獲由區內人士提出的反對／意見；以及

- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 11 段所詳載的理由，認為臨時用途可予容忍三年。

147. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

148. 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，至二零一五年十月五日止，並須附加下列條件：

- (a) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點停泊／存放未根據交通規例獲發有效牌照的車輛；
- (b) 在規劃許可有效期內的任何時間，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或貨櫃車拖架／拖頭在申請地點停泊／存放或進出申請地點；
- (c) 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或貨櫃車拖架／拖頭在申請地點停泊／存放或進出申請地點；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行車輛拆卸、保養、維修、清洗、噴漆或其他工場活動；
- (e) 在規劃許可有效期內的任何時間，申請地點南面界線必須保持後移，以免侵佔水務專用範圍(一如小組委員會文件的圖 A-2 所示)；
- (f) 在規劃許可有效期內，申請地點的所有現有樹木及為美化環境而栽種的植物必須時刻妥為護理；

- (g) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為保養現有的緩解設施，以盡量減低申請地點的噪音及人工照明可能對附近居民造成的滋擾；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零一三年四月五日或之前)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；
- (i) 就上文(h)項而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即二零一三年七月五日或之前)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；
- (j) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零一三年四月五日或之前)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；
- (k) 就上文(j)項而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即二零一三年七月五日或之前)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(即二零一三年四月五日或之前)提交附有尺寸的泊車位平面圖，而有關情況必須符合運輸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(即二零一三年七月五日或之前)落實附有尺寸的泊車位平面圖，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (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)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，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

149. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 在申請地點展開申請用途前，必須先取得規劃許可；
- (b) 與申請地點的相關擁有人解決與發展相關的任何土地問題；
- (c) 留意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，有關租契載有限制條款，規定事先未經政府批准，不得搭建構築物。當局就第 104 約地段第 3342 號批給短期豁免書第 1184 號，容許搭建覆蓋面積不得超過 41.88 平方米的構造物作工場用途。然而，這宗申請的發展計劃詳情附表建議在地段第 3342、3343 及 3347 號（總樓面面積為 139.66 平方米）搭建的電力供應房、辦公室及洗手間構造物並無獲批准。當局沒有准許佔用包括在申請地點內的政府土地（約 240 平方米，尚待核實），也觀察到南面界線一帶的政府土地被侵佔。申請地點的通道緊連通往新潭路的沙埔村路。地政總署不會為所涉的政府土地進行保養工程，也不保證給予通行權。地段擁有人須向地政總署申請，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，但不保證會批准申請。倘申請獲得批准，地政總署或會附加條款和條件，包括繳付地價或費用；
- (d) 採納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，即私家車泊車處的面積必須是 5 米x2.5 米，通道最少闊 6 米。申請地點連接區內一條不知名的通道，而該通道並非由運輸署管理。申請人須向地政監督查核該區內通道所在土地的類別，並與有關的地政和維修保養當局釐清該區內通道的管理和維修保養責任誰屬；
- (f) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即路政署並不／不應負責維修保養連接申請地點和新潭路的現有車輛通道；
- (g) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即該署沒有任何記錄顯示建築事務監督曾批准現時在申請地點的構築物。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，不得指定作這宗規劃申請的任何核准用途。若擬在申請地點進行任何新建築工程(包括搭建屬臨時建築物的保安亭)，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，申請人須根據《建築物條例》的規定，委聘一名認可人士出任擬議建築工程的統籌人。至於在已批租土地上搭建的違例建築工程，建築事務監督或會在有需要時，根據屋宇署的清拆違例建築工程政策採取執行管制行動，以清拆有關工程。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》的違例建築工程。申請地點須分別根據《建築物(規劃)規例》第 5 條和第 41D 條的規定，闢設可從街道通往申請地點的通道及緊急車輛通道。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
- (h) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，即申請地點的南面界線侵佔現有的水務專用範圍，該範圍是為兩條直徑 1 400 毫米的供水幹管(小組委員會文件的圖 A-2)而劃設。水務專用範圍內不得出現構築物和物料／停泊車輛。水務監督、其屬下人員和

承辦商，以及工人，應可隨時自由地帶同所需裝備和駕駛車輛進入該範圍，以便根據水務監督的規定或授權，敷設、修理和保養跨過及穿越該範圍地面或地底的水管及所有其他水務設施，而對於因該地點內及附近的公用水管爆裂或滲漏所引起的任何損毀，政府均無須負上責任；

- (i) 留意消防處處長的意見，即建議申請人向消防處提交附載擬設消防裝置的相關平面圖，以供批核。申請人就擬議構築物、其他存放場、開放式棚架或密封式構築物(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)制訂消防裝置建議時，必須視乎佔用的性質提供認可的人手操作手提器具，而有關器具須在圖則上清楚標示。平面圖須按比例繪製，並述明尺寸大小和佔用性質，另外亦須清楚顯示安裝擬議消防裝置的位置。倘申請人希望申請豁免提供若干消防裝置，必須向消防處提出理據以供考慮；以及
- (j) 留意機電工程署署長的意見，即規劃署頒布的《香港規劃標準與準則》訂定有關 400 千伏特架空電纜的較理想工作走廊(即在 400 千伏特架空電纜沿線須闢設 50 米(電纜塔的中線起計兩邊各 25 米)的工作走廊)的規定，必須充分考慮。此外，申請人及／或其承建商在申請地點範圍內搭建任何構築物前，必須與供電商聯絡，如有需要，應要求供電商改變地下電纜(及／或架空電纜)的路線，使之遠離擬建構築物。再者，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》所訂立的《有關在供電電纜附近工作的實務守則》。另須警告申請人，400 千伏特架空電纜所產生的電磁場，可能會對附近的一些電子儀器造成不正常干擾。

議程項目 48

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTN/389 在劃為「住宅(丁類)」地帶的
元朗八鄉錦田公路第 110 約
地段第 667 號(部分)
臨時露天存放待售車輛(包括貨車、
輕型貨車及私家車)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-KTN/389 號)

簡介和提問部分

150. 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) 臨時露天存放待售車輛(包括貨車、輕型貨車及私家車)(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見——有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」)不支持申請，因為申請地點北鄰(約五米外)及附近地方有易受影響的用途，預計會出現環境滋擾。其他政府部門沒有對這宗申請提出反對或負面意見；
- (d) 當局在法定公布期的首三個星期內沒有接獲公眾的意見，民政事務總署元朗民政事務專員也沒有接獲區內人士提出的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 10 段詳載的理由，認為有關的臨時用途可予容忍三年。雖然環保署署長不支持申請，但建議附加規劃許可附帶條件，以限制作業時間，以及禁止進行拆卸、保養、維修、清潔、噴漆或其他工場活動，以解決環保署署長所關注的問題。

151. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

152. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一五年十月五日止，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九時在申請地點進行作業；
- (b) 在規劃許可有效期內，不得於星期日或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，車輛不得以倒車方式進出申請地點；
- (e) 在規劃許可有效期內，現有的排水設施須時刻加以保養；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一三年四月五日或之前)就申請地點現有的排水設施提交記錄，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(即在二零一三年四月五日或之前)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，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一三年七月五日或之前)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十六日或之前)設置滅火筒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；

- (j) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一三年四月五日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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(即在二零一三年七月五日或之前)提供消防裝置，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) 在規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復原狀為美化市容地帶，而有關情況須符合規劃署署長或城規會的要求。

153. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 在申請地點繼續進行申請用途前，必須先取得規劃許可；
- (b) 留意元朗地政專員的意見，即所涉的私人土地包括根據集體政府租契持有的舊批農地，而租契訂有限制條文，規定如事先未經政府批准，不得搭建任何構築物。當局並沒有批准搭建指明的構築物，即用作避雨／遮光的棚架。申請地點可經一小塊政府土地前往錦田公路。地政總署不會為該政府土地進行維修保養工程，亦不保證給予通行權。地政總署已收到擬把申請地點內的違例情況納入規範的短期豁免書申請。倘申請獲得批准，該署會繼續處理有關的短期豁免書申請。地政總署會以土地業權人的身分全權酌情考慮申請，但有關申請不一定會獲批

准。倘申請獲得批准，申請人須履行地政總署或會施加的條款及條件，包括繳付地價或費用；

- (c) 採取環境保護署署長發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》所載的紓減環境影響措施，以盡量減低可能造成的環境滋擾；
- (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負責管理。申請人須向地政總署查核該區內通道所在土地的類別，並向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；
- (e) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，即申請人須就申請地點在過往的申請期間所種植的所有現有樹木，提供最新的照片記錄；
- (f) 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(包括搭建屬臨時建築物的開放式棚架)，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。申請地點須分別根據《建築物(規劃)規例》第 5 條及第 41D 條設有從街道通往該處的途徑及緊急車輛通道。對於在已批租土地上搭建的違例建築物，建築事務監督可按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，不應視作該署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；
- (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，預計有需要提供消防裝置。因此，申請人須向消防處提交附載擬設消防裝置的相關平面圖，以供批核。平面圖須按比例繪製，並述明尺寸大小和佔用性質，另外亦須清楚顯示安裝擬議消防裝置的位置。申請人須依循本文件附錄 V 所載就露

天貯存用地訂定的良好作業指引。如露天存放場、開放式棚架或密封式構築物的總樓面面積少於 230 平方米，並設有緊急車輛通道通往構築物外 30 米的範圍，則須視乎佔用的性質提供認可的人手操作手提器具，而有關器具須在圖則上清楚標示。倘申請人希望申請豁免提供上述若干消防裝置，必須向消防處提出理據以供考慮。為履行提供滅火器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(FS251)，以供核准；以及

- (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地下電纜(及／或架空電纜)。所取得的電纜圖若顯示申請地點範圍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的《香港規劃標準與準則》所訂輸電電壓水平在 132 千伏或以上的高壓架空電纜的較理想工作走廊內，申請人須事先諮詢電力供應商及與其作出安排。申請人及／或其承辦商在申請地點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 49

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTN/391 擬在劃為「未決定用途」地帶的
元朗錦田長春新村第 107 約政府土地
作臨時農業用途(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-KTN/391 號)

簡介和提問部分

154. 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) 擬作臨時農業用途，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——相關政府部門對這宗申請沒有反對或負面意見，詳情載於文件第 9 段；

[李美辰女士於此時離席。]

- (d) 當局在法定公布期的首三個星期內接獲 11 份公眾意見書，分別由元朗區議員、錦田鄉事委員會及區內村民提交。全部提意見人均反對或強烈反對這宗申請，理由是申請人一直非法佔用所涉政府土地作住宅或泊車用途。提意見人懷疑有關用地不會作農業用途；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署認為該臨時用途可予容忍三年，理由詳載於文件第 11 段。至於區內人士因申請地點被非法佔用作住宅或泊車用途並懷疑有關用地不會作農業用途而就申請提交的 11 份反對書，根據最近的實地視察，申請地點空置及長滿植物。此外，許可會批給所申請的用途。另外，如申請地點發現有違例發展，當局會採取執行管制行動。

155. 委員沒有就申請提出問題。

商議部分

156. 經商議後，小組委員會決定按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，至二零一五年十月五日止，並須附加下列條件：

- (a) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零一三年四月五日或之前)提交美化環境建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (b) 就上文(a)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即二零一三年七月五日或之前)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；
- (c) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零一三年四月五日或之前)提交排水建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (d) 就上文(c)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即二零一三年七月五日或之前)提供排水設施，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (e) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)或(d)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於即日撤銷，不再另行通知；以及
- (f) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復原狀為美化市容地帶，而有關狀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) 留意地政總署元朗地政專員的意見，即申請地點只涵蓋政府土地。當局並無就佔用申請地點內的政府土地批給許可。在一般情況下，如申請地點面積大小的政府土地會通過招標制度處理。進入申請地點須跨越其他私人地段及／或政府土地。元朗地政處不會為該政府土地進行維修保養工程，亦不保證給予通行權。申請如獲批予規劃許可，申請人仍須向地政總署提出申請，請准在申請地點作有關用途及搭建額外／過大的構築物，又或把申請地點上的違

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，但不保證該宗申請會獲得批准。倘該宗申請獲得批准，申請人必須履行地政總署可能附加的條款及條件，包括支付地價或費用等；

- (b) 這宗申請獲得批准，並不表示地政總署會直接批出申請地點予申請人進行擬議發展，而且規劃許可與地政總署如何處理申請地點無關。申請人應就批出申請地點的土地以進行擬議發展與地政總署聯絡；
- (c) 採取環境保護署署長發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》所載的紓減環境影響措施，以盡量減低對環境可能造成的滋擾；
- (d) 留意運輸署署長的意見，即由申請地點前往公共道路網須經一段區內通道，而該區內通道並非由運輸署負責管理，申請人須向地政監督查核該區內通道所在土地的類別，並須與相關的地政及維修保養當局釐清該區內通道的管理及維修保養責任誰屬；
- (e) 留意路政署鐵路拓展處總工程師／鐵路拓展 1-1 的意見，即由於申請地點位於北環線的鐵路路線保護範圍內，因此申請人在鐵路發展進行時，必須騰出申請地點；
- (f) 留意漁農自然護理署署長的意見，即申請地點毗鄰鹹水河套，而該河套是保留作紓減對生態造成的影響。申請人須採取所需措施，以免污染毗鄰河套及相關水道；
- (g) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，即為向有關發展供水，申請人或預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；以及

- (h) 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)，則申請人須採取若干措施，包括如申請地點位於規劃署所頒布的《香港規劃標準與準則》所訂輸電電壓水平在 132 千伏特或以上的高壓架空電纜的較理想工作走廊範圍，便須事先諮詢電力供應商及與其作出安排。此外，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，應要求電力供應商改移地下電纜(及／或架空電纜)的路線，使之遠離擬議構築物。另外，申請人及其承辦商在供電電纜附近進行工程時，須遵守根據《供電電纜(保護)規例》訂立的《有關在供電電纜附近工作的實務守則》。

議程項目 50

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-KTS/575 在劃為「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶的元朗錦上路第 106 約地段第 579 號 B 分段及第 579 號餘段
臨時露天存放車輛(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-KTS/575 號)

158. 秘書報告，申請人於二零一二年九月十九日要求城規會延期兩個月就申請作出決定，以便有足夠時間處理消防處和規劃署園景小組的意見。

159. 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，否則不會批准再延期。

議程項目 51

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTS/579 為批給在劃為「農業」地帶的
元朗錦田錦上路第 106 約
地段第 466 號餘段及毗連政府土地
作臨時「露天存放車輛及車輛零件」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-KTS/579 號)

簡介和提問部分

160. 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) 為臨時「露天存放車輛及車輛零件」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，因為緊貼申請地點的北面(約一米外)及附近一帶有易受影響用途，預計會出現環境滋擾。從農業發展的角度而言，漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這宗申請，原因是申請地點具有很大潛力回復農業用途，例如作溫室農場。其他政府部門沒有對這宗申請提出反對或負面意見；

- (d) 在法定公布期首三個星期內，當局未有接獲公眾意見。民政事務總署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 段所詳載的理由，規劃署認為申請的臨時用途可再予容忍三年。儘管漁護署署長不支持這宗申請，但該地點自二零零零年以來一直作申請用途。小組委員會在二零一一年四月十九日曾批准類似申請（編號 A/YL-KTS/530），位置緊貼申請地點的西北面。此外，申請地點附近亦沒有大量民居。田心新村位於申請地點的東南面約 160 米外。規劃署認為，批予臨時規劃許可不會妨礙落實「農業地帶」的長遠規劃意向。至於環保署署長反對這宗申請一事，則建議因應環保署署長所關注的事宜，施加相關的規劃許可附帶條件，以限制作業時間及車輛類別，以及禁止在申請地點進行車輛拆卸、保養、維修、洗車、噴漆及其他工場活動。

161. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

162. 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，由二零一二年十月二十四日至二零一五年十月二十三日止，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) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行拆卸、保養、維修、洗車、噴漆或其他工場活動；

- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，《道路交通條例》所界定重量超過 24 公噸的重型車輛，包括貨櫃車拖頭／拖架，不得在申請地點停泊／存放或進出；
- (e) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點存放機器；
- (f) 在規劃許可有效期內的任何時間，車輛及車輛零件堆疊高度均不得超過申請地點周邊圍欄的高度；
- (g) 在規劃許可有效期內，須時刻維修保養申請地點的上落客貨車位及進出口；
- (h) 在規劃許可有效期內的任何時間，車輛不得以倒車方式進出申請地點；
- (i) 在規劃許可有效期內，須時刻維修保養申請地點現有的排水設施；
- (j) 在獲得續期的規劃許可開始生效之日起計六個月內（即在二零一三年四月二十三日或之前），提交現有排污設施的狀況記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (k) 在獲得續期的規劃許可開始生效之日起計六個月內（即在二零一三年四月二十三日或之前），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；
- (l) 就上文(k)項條件而言，在獲得續期的規劃許可開始生效之日起計九個月內（即在二零一三年七月二十三日或之前）落實保護樹木建議，而有關落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (m) 在獲得續期的規劃許可開始生效之日起計六個星期內（即在二零一二年十二月四日或之前）設置滅火

器，並取得有效的消防裝置及設備證書(FS251)，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；

- (n) 在獲得續期的規劃許可開始生效之日起計六個月內(即在二零一三年四月二十三日或之前)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；
- (o) 就上文(n)項條件而言，在獲得續期的規劃許可開始生效之日起計九個月內(即在二零一三年七月二十三日或之前)設置消防裝置，而有關裝置必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (p) 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；
- (q) 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)、(l)、(m)、(n)或(o)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
- (r) 在規劃許可有效期屆滿後，須把申請地點恢復原狀為美化市容地帶，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

163. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 與申請地點的其他相關擁有人解決發展項目所涉及的任何土地問題；
- (b) 申請地點須時刻保持整潔；
- (c) 留意地政總署元朗地政專員的意見，即申請地點內的地段是根據集體政府租契持有的舊批農地，事先未取得政府的批准，不得搭建任何構築物。當局未曾批出規劃許可予指定構築物作地盤辦公室及供存

放車輛零件的簷篷，亦未曾批准申請人佔用申請地點內的政府土地。申請地點可從錦上路經一小段政府土地及私人土地到達。元朗地政處不會維修保養這塊政府土地，亦不保證會給予通行權。有關佔有人仍需向元朗地政處提出申請，以便佔用有關政府土地，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；

- (d) 採納環境保護署署長在《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》訂明的紓減環境影響措施，以期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，即申請地點可經一條區內道路通往錦上路。申請人須就使用該區內道路前往申請地點一事徵求有關地政和維修保養當局的同意；
- (f) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即路政署不會／無須負責維修保養現時連接申請地點與錦上路的車輛通道；
- (g) 留意漁農自然護理署署長的意見，即申請地點毗鄰錦田村排水道(KT15)的河套，並位處KT15附近一帶。申請人須採取必要的措施，盡量避免於作業期間污染這些河道；
- (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。在制訂擬建構築物的消防裝置建議時，申請人須參照鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件附錄VI。如申請人希望申請豁免設置若干消防裝置，須向消防處提供理據，以供審議；
- (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)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，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。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。此外，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。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。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)條釐定核准的發展密度；以及

- (j) 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)。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)，申請人便須採取下述措施：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。此外，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)，使電纜遠離擬建構築物一帶。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 52

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTS/580 在劃為「農業」地帶的元朗錦田第 103 約地段第 617 號餘段及第 618 號餘段
闢設臨時露天存放車輛及貨櫃車拖架／拖頭
停放場(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-KTS/580 號)

簡介和提問部分

164. 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) 闢設臨時露天存放車輛及貨櫃車拖架／拖頭停放場，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，理由是申請地點北面及西面(最近的位於約 12 米以外)和附近有易受影響的住宅構築物／民居用途，預計會出現環境滋擾。其他政府部門對這宗申請沒有反對或負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局並無接獲公眾意見，民政事務總署元朗民政事務專員也沒有接獲區內人士提出的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 12 段所詳載的理由，認為有關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，但當局建議訂定相關的規劃許可附帶條件，限制作業時間和禁止進行拆卸、保養、維修、清潔、噴漆或其他工場活動，以解決環保署署長所關注的問題。

165. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

166. 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，至二零一五年十月五日止，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，不得於每日下午七時至翌日早上八時在申請地點進行夜間作業；
- (b) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行拆卸、保養、維修、清潔、噴漆或其他工場活動；
- (c) 在規劃許可有效期內，須經常保養申請地點的現有排水設施；
- (d) 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；
- (e) 一如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，落實執行交通監察措施；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一三年四月五日或之前)提交保護樹木建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (g) 就上文(f)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一三年七月五日或之前)落實保護樹木建議，而落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零一三年四月五日或之前)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；

- (i) 在批給規劃許可之日起計六星期內(即在二零一二年十一月十六日或之前)，提供備有有效的消防證書(FS251)的滅火器，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(即二零一三年四月五日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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(即二零一三年七月五日或之前)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；
- (l) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零一三年四月五日或之前)提交列明尺寸的停車布局設計圖，而有關圖則必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (m) 就上文(l)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一三年七月五日或之前)按照列明尺寸落實停車布局設計，而落實情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (n) 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，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(f)、(g)、(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，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。

167. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 在申請地點繼續實施申請用途前，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) 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契約持有的舊批農地，如事先未經地政總署批准，不得搭建任何構築物。當局發出了修訂租約編號 M6381，以便在第 103 約地段第 618 號餘段搭建構築物作農業用途。倘在上述地段發現作其他用途的構築物，地政總署會按照情況考慮終止修訂租約。此外，第 103 約地段第 617 號餘段亦獲批短期豁免書第 2567 號，以容許闢設待售／待處理車輛的露天存放場和貨櫃車拖架／拖頭停放場附屬辦公室和更亭的構築物，覆蓋面積不得超過 51.19 平方米，高度不得超過六米。申請地點須經一條延伸自錦田公路並位於政府土地上的非正式路徑前往。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水務署，以便進行「顧問合約編號 CE17/2009(W S)：水務署新界西區及香港及離島區供水設施改善工程－沿凹頭原水及食水抽水站通路進行的水管敷設工程(設計及施工)」項目。倘若這宗申請獲得批准，有關地段擁有人仍須向地政總署提出申請，以便獲准在申請地點搭建額外／過大的構築物，或把申請地點的任何違例情況納入規管。地政總署會以土地業權人的身分全權酌情考慮申請，但不保證一定會予以批准。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；
- (d) 採用環境保護署署長發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》內所列的紓緩環境影響措施，以盡量減低任何可能對環境造成的滋擾；

- (e) 留意運輸署署長的意見，即重型貨車的駕駛者須小心慢駛，特別是當區內道路有來自相反方向的車輛行駛時。申請地點經一段區內通道連接公共道路網絡，而該通道並非由運輸署管理。申請人須向地政總署查核該區內通道所在土地的類別，並據此與有關的地政和維修保養當局釐清該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，即該署不會／不應負責保養任何連接申請地點與錦田公路的現有車輛通道；
- (g) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，即申請地點先前獲准設置的排水設施不應有所改變，有關的排水設施須由申請人妥為保養，而不會對毗鄰地區造成任何負面的排水影響；
- (h) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即須移除申請地點的所有違例構築物。所有建造工程均須符合《建築物條例》的規定。申請人須委聘認可人士統籌所有建造工程。批給規劃許可不應視作當局認可申請地點上違反《建築物條例》的違例構築物。當局日後可能會採取管制行動，移除所有違例建築；
- (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。因此，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。申請人須解釋申請地點所涉及的任何露天貯物用途。擬議消防裝置的安裝位置亦須在平面圖上清楚註明。申請人須遵守有關鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件附錄 V 所載的《露天貯存用地良好作業指引》。至於露天貯物場、開放棚架或圍封構築物，若整體樓面面積少於 230 平方米並設有緊急車輛通道通往構築物外 30 米範圍，申請人須按照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顯示。申請人若擬申請豁免安裝上

述若干消防裝置，須向消防處提出理據，以供考慮。為處理關於提供滅火器的規劃許可附帶條件，申請人須提交有效的消防證書(FS251)予消防處審批；

- (j) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，即水務署計劃在通往凹頭濾水廠通路的現有水務專用範圍，以及有關的地段第 617 號餘段和第 618 號餘段附近敷設一條直徑 1400 毫米和一條直徑 1200 毫米的水管(有關鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件的圖 A-2)。申請人必須自行採取措施，以解決濾水廠的運作和保養及敷設水管工程所造成的干擾和滋擾；以及
- (k) 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 53

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-TYST/600

擬在劃為「工業」地帶的

元朗新起村街 11 號第 121 約地段第 1996 號

略為放寬建築物高度限制(由 15 米放寬至 17 米)，以作准許的工業用途(未另有列明者)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-TYST/600A 號)

[蕭鏡泉先生此時返回會議席上。]

168. 秘書報告，申請人於二零一二年九月二十七日要求城規會延期八個星期(即兩個月)就這宗申請作出決定，以便有更多時間進行交通調查，就運輸署提出的意見擬備回應。

169. 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八個星期，即合共 14 個星期(即三個半月)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 54

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/609 為批給在劃為「未決定用途」地帶的元朗公庵路第 119 約地段第 1198 號 A 分段及 C 分段至 G 分段(部分)、第 1223 號餘段(部分)、第 1224 號餘段(部分)及毗連政府土地作臨時「存放廣告物料連附屬工場」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/609 號)

簡介和提問部分

170. 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提出以下各點：

- (a) 申請的背景；
- (b) 為批給臨時「存放廣告物料連附屬工場」用途的規劃許可續期三年；
- (c) 政府部門的意見——有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，因為申請地點東北面、西南面和附近有易受影響的住宅用途，預計會出現環境滋擾。其他政府部門沒有對這宗申請提出反對或負面意見；
- (d) 當局在法定公布期的首三個星期內沒有接獲公眾意見，民政事務總署元朗民政事務專員也沒有接獲區內人士提出的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——基於文件第 12 段詳載的理由，規劃署認為有關的臨時用途可再予容忍三年。雖然環保署署長不支持申請，但為回應環保署署長所關注的問題，建議附加相關的規劃許可附帶條件，以限制作業時間及禁止進行露天存放用途。

171. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

172. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項許可屬臨時性質，有效期為三年，由二零一二年十月十日至二零一五年十月九日止，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八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，不得於星期日或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，不得在申請地點的露天地方貯物；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，任何車輛均不得在公庵路排隊等候或以倒車方式進出；
- (e) 在規劃許可有效期內，申請地點內的現有排水設施須時刻妥為保養；
- (f) 在規劃許可開始續期之日起計六個月內(即在二零一三年四月九日或之前)提交現有排水設施的記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (g) 在規劃許可開始續期之日起計六個月內(即在二零一三年四月九日或之前)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；
- (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(即在二零一三年七月九日或之前)落實車輛進出通道建議，而有關通道必須符合路政署署長或城規會的要求；
- (i) 在規劃許可開始續期之日起計六個月內(即在二零一三年四月九日或之前)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；
- (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(即在二零一三年七月九日或之前)落實保護樹木及美化環境建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (k) 在規劃許可開始續期之日起計六個月內(即在二零一三年四月九日或之前)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(k)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一三年七月九日或之前)提

供消防裝置，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)、(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；
- (n) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(f)、(g)、(f)、(f)、(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。

173. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 須與申請地點的相關擁有人解決涉及有關發展的士地問題；
- (b) 留意地政總署元朗地政專員的意見，即當局未有批准在申請地點搭建指定的構築物，即用作貯物用途的經改裝貨櫃、附屬辦公室／工場及洗手間。當局沒有就佔用申請地點範圍內的政府土地給予許可。有關地段擁有人仍須向地政處提出申請，以獲准在申請地點上新建／搭建過大構築物，或把申請地點上的任何違例構築物納入規範。地政總署將以業主身分全權酌情考慮有關申請，倘申請獲批准，申請人須履行地政總署可能施加的條款和條件，包括繳付地價或費用。此外，申請地點須經一條非正式的鄉村路徑進入，該路徑位於政府土地，由公庵路延伸出來，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。該政府土地有部分已暫時撥予渠務署進行「工務計劃項目第 4368DS 號－元朗南分支污水渠工程」；

- (c) 留意運輸署署長的意見，即申請地點內須有足夠的空間讓車輛轉動；
- (d) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即申請人須按照路政署標準圖則編號 H1113 和 H1114 或編號 H5115 和 H5116 的最新版本(視乎何者適用而定)，在公庵路的出入口闢設車輛出入口通道，以配合附近現有行人路的情況。申請人須在申請地點出入口實施足夠的排水措施，防止地面水由申請地點流往附近的公共道路及排水渠。路政署不會負責維修保養任何連接申請地點和公庵路的通道；
- (e) 遵從環境保護署署長發出的最新《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，以盡量減低對附近地區的環境可能造成的影響；
- (f) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，即須在申請地點補種新樹。在樹幹附近堆疊的碎石及存放的物料會影響樹木健康生長。所有碎石及存放的物料與樹幹之間，須保持至少一米距離；
- (g) 留意消防處處長的意見，即考慮到擬議構築物的設計／性質，預計須設置消防裝置。申請人須把載有消防裝置建議的相關平面圖提交消防處審批。申請人為擬議構築物擬備消防裝置建議時須留意，凡整體樓面面積少於 230 平方米並設有緊急車輛通道通往構築物外 30 米範圍的貯物場、露天屋棚或密封式構築物，一律須根據佔用性質，提供認可的人手操作手提器具，並在圖則上清楚標示有關器具的位置。申請人亦須注意平面圖須按比例繪製，並註明尺寸和佔用性質，亦須清楚標示擬設消防裝置的位置。此外，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；
- (h) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即屋宇署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，屬違例構築

物，不應指定作這宗申請獲批准的用途。若要在申請地點進行任何新的建築工程(包括搭建臨時建築物)，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。根據《建築物條例》，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物的執法政策，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。根據《建築物(規劃)規例》第 5 條及第 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設有緊急車輛通道。根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條，倘申請地點並非緊連一條至少闊 4.5 米的指定街道，則發展密度須在提交建築圖則的階段釐定；以及

- (i) 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／或其承辦商在申請地點範圍內搭建任何構築物前，須與供電商聯絡，如有需要，應要求供電商更改地下電纜(及／或架空電纜)的位置，使電纜不致接近擬議構築物。申請人或其承辦商在供電電纜附近進行工程時，須遵守根據《供電電纜(保護)規例》訂立的《有關在供電電纜附近工作的實務守則》。

議程項目 55

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/610 在劃為「未決定用途」地帶的

元朗山下村第 119 約地段第 326 號(部分)、

第 327 號 A 分段(部分)、
第 327 號 A 分段第 1 小分段(部分)、
第 327 號 B 分段(部分)、
第 327 號 C 分段(部分)、
第 327 號 D 分段(部分)、第 328 號(部分)、
第 334 號(部分)及第 335 號(部分)
臨時露天存放回收貨物(二手電子產品)
並闢設附屬工場及地盤辦公室(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-TYST/610 號)

簡介和提問部分

174. 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) 臨時露天存放回收貨物(二手電子產品)並闢設附屬工場及地盤辦公室，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。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)對申請有所保留，理由是申請用途導致重型車輛往來，或對易受影響的住宅用途造成環境滋擾。該等住宅用途位於申請地點的西北面和100米範圍內，以及位於往返申請地點的通路的50米範圍內。其他政府部門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，而民政事務總署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段所詳載的理由，認為這宗申請的臨時用途可予容忍三年。雖然環保署署長對申請有所保留，但建議附加相關的規劃許可附帶條件，用以限制作業時間、禁止在鋪上混凝土地面的有蓋構築物以外的地方存放或處理

二手電子產品和零件、禁止進行非附屬工場活動(包裝和分類工序除外)，藉以回應環保署署長所關注的事宜。

175. 陳永榮先生在回應一名委員的提問時表示，任何擬在分區計劃大綱圖「未決定用途」地帶內進行的發展項目，均須向城市規劃委員會(下稱「城規會」)申請許可。申請人須證明擬議發展項目不會對附近地區的交通、排水和環境造成負面影響。

商議部分

176. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向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，至二零一五年十月五日止，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，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，不得於星期日和公眾假期在申請地點進行作業；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點鋪上混泥土地面的有蓋構築物以外的地方存放或處理(包括裝卸)二手電子產品、電腦／電子零件(包括陰極射線管)或其他種類的電子廢物；
- (d) 按申請人所建議，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、切割、打磨、清洗及其他工場活動(附屬分類和包裝活動除外)；
- (e) 按申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，《道路交通條例》所界定超過 24 公噸的重型貨車(包括貨櫃車拖頭／拖架)不得進出申請地點；
- (f) 在規劃許可有效期內，必須時刻維修保養申請地點的現有排水設施；

- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一三年四月五日或之前)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；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一三年四月五日或之前)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；
- (i) 就上文(h)項而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一三年七月五日或之前)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；
- (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十六日或之前)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；
- (k) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一三年四月五日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (l) 就上文(k)項而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一三年七月五日或之前)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；
- (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；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。

177. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 在申請地點展開申請用途前，必須先取得規劃許可；
- (b) 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) 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，即已就第 119 約地段第 326 號批出短期豁免書第 3135 號，但沒有批准搭建所指的構築物，即用作貯物和工場的棚架及由貨櫃改裝而成的地盤辦公室及廁所。相關地段擁有人仍須向元朗地政處提出申請，以獲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。此外，前往申請地點須穿過其他私人地段及／或政府土地。元朗地政處不保證會給予通行權；
- (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；
- (f) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即申請人須提供足夠的排水措施，以防止地面水由申請地點流往附近的公共道路和排水渠。路政署不須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；
- (h) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，即申請地點有五棵樹不知所終。申請人須補種失去的樹木，並註明樹木的品種和大小。美化環境建議(繪圖 A-2)所顯示的現有樹木的位置、數量和品種與實地視察時在申請地點所見的實際情況不符；
- (i) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，即現有排水設施應妥為維修保養，以免對鄰近地區的排水造成負面影響；
- (j) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，即申請地點附近的水管不能裝置標準的柱形消防栓；
- (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，申請人須向消防處提交載有擬議消防裝置的相關平面圖，以供批准。申請人在訂定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；
- (l) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即該署沒有任何記錄顯示建築事務監督曾批准現位於申請地點的構築物。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，不得指定作這宗規劃申請獲核准的用途。申請人若擬在申請地點進行任何新的建築工程(包括貨櫃和作臨時建築物的開放式棚架)，必須先取得建築事務監督的批准及同意，否則會被視為違例建築工程。申請人須按《建築物條例》的規定，委任認可人士統籌擬議建築工程。如有需要，建築事務監督可根據屋宇署的清拆僭建物政策採取執行管制行動，清拆在已批租土地上搭建的違例建築物。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。

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

- (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)。倘申請地點位於根據規劃署所頒布的《香港規劃標準與準則》關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。申請人及／或其承辦商在申請地點範圍內搭建任何構築物前，須與電力供應商聯絡，以更改地下電纜(及／或架空電纜)的路線，使電纜不致接近擬議構築物。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 56
第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/613 在劃為「未決定用途」及「鄉村式發展」地帶的元朗唐人新村第 119 約地段第 322 號 A 分段(部分)、第 323 號(部分)、第 324 號(部分)及第 1421 號(部分)臨時露天存放建築材料、機械及廢金屬並關設附屬地盤辦公室(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-TYST/613 號)

簡介和提問部分

178. 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) 臨時露天存放建築材料、機械及廢金屬並闢設附屬地盤辦公室(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。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持申請，因為申請地點東北面及西南面均有易受影響的住宅用途，預計會受到環境滋擾。其他政府部門對申請沒有反對或負面意見；
- (d) 當局在法定公布期的首三個星期內並無接獲公眾的意見，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——規劃署根據詳載於文件第 12 段的理由，認為有關臨時用途可予容忍三年。雖然環保署署長不支持申請，但規劃署建議加入相關的規劃許可附帶條件，以限制作業時間；禁止進行工場活動；禁止存放電子廢物；以及限制使用重型車輛，以解決環保署署長所關注的問題。

179. 委員沒有對申請提出問題。

商議部分

180. 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，至二零一五年十月五日止，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，不得在申請地點進行拆卸、維修、清洗或其他工場活動；
- (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物；
- (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 24 公噸的重型貨車(包括貨櫃車拖頭／拖架)不得進出申請地點；
- (f) 在規劃許可有效期內的任何時間，申請地點上的現有樹木必須時刻妥為護理；
- (g) 在規劃許可有效期內的任何時間，申請地點內根據編號 A/YL-TYST/352 的申請而落實的現有排水設施必須時刻妥為保養；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零一三年四月五日或之前)提交現有排水設施的記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (i) 在批給規劃許可之日起計六星期內(即二零一二年十一月十六日或之前)設置具有效消防證書(FS251)的滅火器，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(即二零一三年四月五日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (k) 就上文(j)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即二零一三年七月五日或之前)設置消

防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；

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

181. 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) 與申請地點的相關擁有人解決有關發展所涉及的任何土地問題；
- (c) 申請地點須時刻保持整齊清潔；
- (d) 留意地政總署元朗地政專員的意見，即特定的構築物(包括貯物室、露天棚架和地盤辦公室)並無取得該處的批准。短期豁免書第 3225 號批准第 119 約地段第 323 號的私人土地作附屬用途，以便存放廢金屬及建築物料，獲准的覆蓋面積及建築物高度分別不得超過 89.31 平方米及地面上 5.2 米。短期豁免書第 3457 號則批准在第 119 約地段第 324 號的私人土地露天存放廢金屬、建築物料和傢俱(連附屬地盤辦公室)，獲准的覆蓋面積不得超過 48 平方米。此外，前往申請地點須經過其他私人地段及／或政府土地，元朗地政處不會為有關政府土地進行

維修保養工程，亦不保證給予通行權。倘申請獲得批准，有關地段擁有人仍須向元朗地政處提出申請，以獲准在申請地點搭建額外／更多構築物，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。倘該等申請獲得批准，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) 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／小徑／路徑所在土地的類別。此外，申請人須與有關的地政和維修保養當局釐清該道路／小徑／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，即申請人須在車輛通道採取足夠的排水措施，以免地面徑流由申請地點流往附近的公共道路／排水渠。路政署不應負責維修保養任何連接申請地點和山下路的通道；
- (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》，以盡量減少可能對環境造成的滋擾；
- (h) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，即申請地點附近的水管不能用以裝置標準的柱形消防栓；
- (i) 留意消防處處長的意見，即考慮到構築物的設計／性質，預計須安裝消防裝置。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。為擬議構築物擬定消防安全建議時，申請人應參考小組委員會文件附錄 V 的規定；
- (j) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即並無記錄顯示建築事務監督已批准在申請地點搭建現有的構築物。根據《建築物條例》，未經屋宇署批准而在已批租土地上搭建的現有構築物屬違例構築物，不應指定作這項申請獲核准的用途。若擬進行

任何新工程(包括作為臨時建築物的貨櫃及露天棚架)，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。至於任何在已批租土地上搭建的違例建築工程，建築事務監督或會在有需要時，根據屋宇署的清拆僭建物政策採取執行管制行動，以清拆所有違例建築工程。批給這項規劃許可，不應視作當局認可申請地點上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。倘申請地點並非緊連一條至少闊 4.5 米的指定街道，則須在提交建築圖則階段，根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條釐定發展密度；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底電纜(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，申請人便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範圍內搭建任何構築物前，必須與供電商聯絡，如有需要，應要求供電商改變地下電纜(及／或架空電纜)的路線，使其遠離擬建的構築物。申請人及其承辦商在供電電纜附近進行工程時，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 57

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-PH/649

擬在劃為「鄉村式發展」地帶的
元朗八鄉新隆圍第 111 約

地段第 544 號及第 545 號 B 分段餘段
興建屋宇(未另有列明者)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-PH/649 號)

182. 秘書報告，申請人於二零一二年九月二十一日要求城規會延期兩個月就這宗申請作出決定，以便有充足的時間處理相關政府部門所提出的意見。

183. 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 58
第16條申請

[公開會議]

A/YL-PH/651 在劃為「住宅(丁類)」地帶的元朗八鄉第 111 約地段第 3037 號 A 分段、第 3037 號餘段(部分)、第 3039 號、第 3040 號(部分)及毗連政府土地闢設臨時騎術學校連附屬燒烤場地及郊野學習中心(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL- PH/651 號)

168. 秘書報告說，申請人於二零一二年九月二十日要求城規會延期兩個月對這宗申請作出決定，以便有足夠時間回應渠務署及消防處的意見。

169. 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。

[副主席多謝屯門及元朗規劃專員陳永榮先生、高級城市規劃師／屯門及元朗劉長正先生、馮智文先生及簡國治先生出席會議解答委員的詢問。陳先生、劉先生、馮先生及簡先生此時離席。]

議程項目 59

其他事項

170. 餘無別事，會議於下午六時結束。