

城市規劃委員會

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會
二零一三年三月十五日下午二時三十分舉行的
第 484 次會議記錄

出席者

規劃署署長
凌嘉勤先生

主席

馬錦華先生

副主席

陳漢雲教授

劉智鵬博士

馬詠璋女士

邱榮光博士

鄒桂昌教授

霍偉棟博士

黎慧雯女士

李美辰女士

陳福祥先生

運輸署總工程師／交通工程(新界東)

蕭鏡泉先生

民政事務總署總工程師(工程)
曹榮平先生

環境保護署助理署長(環境評估)
鄧建輝先生

地政總署助理署長／新界
林嘉芬女士

規劃署副署長／地區
黃婉霜女士

秘書

因事缺席

陳仲尼先生

符展成先生

黃令衡先生

梁慶豐先生

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
盧惠明先生

城市規劃師／城市規劃委員會
陳偉霖先生

議程項目 1

通過鄉郊及新市鎮規劃小組委員會二零一三年三月一日第 483 次會議記錄草擬本

[公開會議]

1. 鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)二零一三年三月一日第 483 次會議記錄草擬本無須修訂，獲得通過。

議程項目 2

續議事項

[公開會議]

2. 秘書表示，小組委員會在二零一三年三月一日同意，《坪洲分區計劃大綱核准圖編號 S/I-PC/10》的擬議修訂(即把前志仁公立學校用地(下稱「有關地點」)的北面部分由「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(丙類)4」地帶)連同訂明「住宅(丙類)4」地帶發展規範的《註釋》和經更新的《說明書》適宜按照《城市規劃條例》第 5 條在憲報公布，以供公眾查閱。此外，小組委員會同意應地政總署的要求，在「住宅(丙類)4」地帶內加入毗連的政府土地，從而善用土地資源，並要求規劃署重整「住宅(丙類)4」地帶的邊界。

3. 秘書提及於席上提交的圖則，並報告規劃署已就加入該塊政府土地作出研究。該塊政府土地是陡峭山坡，比有關地點的高度低約三米，發展潛力非常有限。因此，在「住宅(丙類)4」地帶加入整塊政府土地並不恰當。儘管如此，該塊政府土地南部有一段狹長土地，其高度與有關地點相同，而規劃署擬在「住宅(丙類)4」地帶加入該段土地。地政總署已獲悉規劃署的建議。倘小組委員會同意在「住宅(丙類)4」地帶加入該段狹長土地，當局便會作出安排，公布經修訂的分區計劃大綱圖。

4. 小組委員會同意不在「住宅(丙類)4」地帶加入整塊政府土地，但同意在該地帶內加入與有關地點位處相同高度的一段狹長政府土地。

屯門及元朗區

[陳漢雲教授、馬詠璋女士及邱榮光博士此時到達參加會議。]

議程項目 3

第 12A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

Y/TM/9 申請修訂《屯門分區計劃大綱草圖編號 S/TM/29》，把屯門新安街 2 號富益商業大廈由「工業」地帶改劃為「商業(1)」地帶(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 Y/TM/9 號)

簡介和提問部分

5. 高級城市規劃師／屯門及元朗劉長正先生及以下申請人的代表此時獲邀出席會議：

陳維楨女士

陳維施女士

羅錦培先生

6. 主席歡迎以上人士出席會議，並解釋聆訊的程序。他繼而邀請高級城市規劃師／屯門及元朗劉長正先生向委員介紹這宗申請的背景。劉先生借助投影片按文件詳載的內容介紹這宗申請，並陳述以下要點：

建議

(a) 申請人擬在《屯門分區計劃大綱草圖編號 S/TM/30》上，把位於富益商業大廈(下稱「該大廈」)的申請地點由「工業」地帶改劃為「商業(1)」地帶，以及擬對「商業」地帶的《註釋》作出兩項修訂，包括把第一欄用途項下的「社會福利

設施」修訂為「社會福利設施(未另有列明者)」，以及在第二欄用途加入「社會福利設施」(涉及住宿照顧者)(只適用於指定為「商業(1)」的土地範圍)；

- (b) 為落實《2009年全港工業用地分區研究》所載的建議和反映城規會已批准的其他發展項目，二零一二年三月二十三日刊憲的屯門分區計劃大綱草圖已對「商業」地帶的《註釋》作出修訂，在第一欄用途加入「社會福利設施」(未另有列明者)，以及在第二欄用途加入「社會福利設施」(涉及住宿照顧者)(只適用於指定為「商業(1)」的土地範圍)。因此，沒有需要按申請人所建議考慮修訂「商業」地帶的《註釋》，而小組委員會只須考慮應否把申請地點由「工業」地帶改劃為「商業(1)」地帶；

背景

- (c) 申請地點在已採納的《屯門第12區—發展藍圖編號L/TM/12/1D》上劃為「商業」地帶。該發展藍圖的首個版本在一九六七年製備。當局在一九八一年九月簽發該大廈的佔用許可證以作商業用途。自首份《屯門分區計劃大綱圖編號LTM/2》於一九八三年七月二十九日刊憲以來，申請地點一直劃為「工業」地帶。一九九八年，當時的分區計劃大綱圖的《註釋》容許就闢設社會福利設施提出規劃申請。有關處所涉及一宗擬作安老院用途的先前申請(編號A/TM/237)。不過，該宗申請在一九九八年七月十七日遭小組委員會拒絕。「工業」地帶的《註釋》於二零零一年八月修訂，訂明在辦公室—工業樓宇最低三層闢設的「社會福利設施(涉及住宿照顧者除外)」屬於第二欄用途，需取得規劃許可；
- (d) 至於申請地點現有的建築物，其地盤面積為693.1平方米，總樓面面積為6580平方米，樓高14層(包括一層地庫停車場)。申請地點現有一座商業大廈，地下高層至3樓設有殘疾人士院舍；地下低層及地下高層設有商店；地庫設有停車場；5樓至12

樓設有辦公室／中醫診所／宗教機構(文件的繪圖編號 Z-1 至 Z-3)。該殘疾人士院舍的總樓面面積為 1 372 平方米，共設 135 張床。現有的殘疾人士院舍在未獲規劃許可的情況下營辦。為此，申請人申請把申請地點由「工業」地帶改劃為「商業(1)」地帶，以便可提交第 16 條規劃申請，把該大廈現有的殘疾人士院舍納入法定管制內。申請人亦表示曾在二零一一年向地政總署提交豁免申請以更改地下至 3 樓的用途，以及現有的殘疾人士院舍在二零一零年按自願註冊計劃獲社會福利署(社署)認可；

- (e) 申請地點西鄰及西南鄰有一座工業大廈(田氏中心工業大廈)，而北鄰及東鄰橫越新安街一帶全是興旺的工業大廈(例如環宇物流廣場)。

政府部門的意見

- (f) 相關政府部門的意見詳載於文件第 9 段，有關重點如下：

- (i) 地政總署屯門地政專員表示，根據申請地點的租契條款，申請地點是作非工業用途，而把申請地點作殘疾人士院舍用途是未經批准的；
- (ii) 屋宇署總屋宇測量師／新界西表示，倘社會福利署(下稱「社署」)向屋宇署徵求意見，並提供充足資料以證明該殘疾人士院舍符合建築物安全規定，則建築事務監督會容忍更改用途；
- (iii) 社署署長在二零一一年二月按殘疾人士院舍買位先導計劃，原則上批准發牌給該殘疾人士院舍，但須遵從相關條款，包括取得相關政府部門的書面同意，把有關處所作殘疾人士院舍用途。隸屬社署署長的殘疾人士院舍牌照事務處會按照《建築物條例》及《建築

物(規劃)規例》的規定進行評估和提出改善建議；

- (iv) 運輸署署長表示申請人未有提供有關該大廈內停車場及上落客貨區的資料；
- (v) 環境保護署署長(下稱「環保署署長」)對擬議的「商業(1)」地帶沒有意見。復康中心連院舍服務或與蓬勃興旺的工業區不相協調。至於申請人或會提交第 16 條規劃申請，以把現有殘疾人士院舍納入法定管制一事，申請人必須提供有關鮮風入口、量化噪音評估及煙囪廢氣影響等資料；
- (vi) 工業貿易署署長對改劃用途地帶的要求有所保留。擬議的改劃用途地帶安排會使工業用地進一步減少，因而對工業發展帶來負面影響；以及
- (vii) 民政事務總署屯門民政事務專員表示，該大廈的租戶關注到復康中心的運作對其業務運作構成不便。據他所知，憶兆工業大廈業主立案法團會以交通影響為理由反對這宗改劃用途地帶的申請。

公眾意見

- (g) 在法定公布期的首三個星期內，當局共接獲 46 份公眾意見書，當中 45 份反對這宗申請；
- (h) 富益商業大廈管理處反對這宗申請，原因是這宗申請違反大廈公契的規定。大廈公契訂明，不得在該大廈內進行殯儀館、棺材店、廟宇、佛舍、酒店、旅館、幼兒園、宿舍、公寓、旅舍、浴場和舞廳用途或任何其他類似的業務；
- (i) 其他反對意見書主要提到，現有殘疾人士院舍不適宜開設於現時以現有工業活動為主的地區。現時往

來申請地點一帶的重型車輛和貨櫃車會影響前往該殘疾人士院舍的緊急車輛，而交通噪音及排放的廢氣亦會對殘疾人士院舍的院友造成滋擾。此外，該殘疾人士院舍有時亦對該大廈的其他住客造成環境滋擾。倘批准這宗申請，亦會構成安全問題，影響該大廈的其他住客／上班族；

- (j) 餘下一份意見書指出，申請人須改善該殘疾人士院舍的衛生及管理情況；

規劃署的意見

- (k) 規劃署根據文件第 11 段所作的評估，不反對這宗申請。有關評估撮錄如下：

(i) 小組委員會只須考慮在分區計劃大綱圖上把申請地點由「工業」地帶改劃為「商業(1)」地帶的申請；

(ii) 儘管申請地點在小比例分區計劃大綱圖上納入概括的「工業」地帶內，但在上世紀八十年代，申請地點在屯門第 12 區發展藍圖上最初劃為「商業」地帶。在發展藍圖上把申請地點劃為「商業」地帶的規劃意向，是預留用地為區內的毗鄰工業活動提供商業方面的支援，而該地點亦已發展為商業用途，以便為工業發展提供服務。因此，建議把申請地點擬議「商業(1)」地帶，與發展藍圖的規劃意向一致，而把申請地點由「工業」地帶改劃為「商業」地帶，正好反映申請地點現有的發展。因此，這項修訂不會導致工業用地減少，也不會為該區的交通及基建帶來任何不良影響；

(iii) 申請人的意向是藉申請改劃用途地帶把現有殘疾人士院舍納入法定管制內。有關政府部門原則上不反對這宗改劃用途地帶的申請，但環保署署長及屋宇署總屋宇測量師／新界

西關注該殘疾人士院舍與活躍的工業用途是否相容，以及殘疾人士院舍用途是否符合《建築物條例》的規定。不過，審議這宗根據第 12A 條提出的改劃用途地帶申請與擬把現有殘疾人士院舍納入法定管制一事須分開處理。根據屯門分區計劃大綱圖就「商業」地帶訂定的規定，「社會福利設施」（涉及住宿照應者）只適用於指定為「商業(1)」的土地範圍)屬第二欄用途，須經城規會批給規劃許可。申請人仍須在第 16 條規劃申請階段提交予城規會考慮的資料中，證明現有殘疾人士院舍在技術上，包括在交通、環境及排水等方面可以接受；

(iv) 小組委員會如決定批准這宗改劃用途地帶的申請，便須告知申請人，批准這宗第 12A 條申請，主要理由是現有商業大廈與四周地區並非不相協調，並符合獲接納的發展藍圖。規劃署沒有明示或暗示即使設於該大廈的殘疾人士院舍違反大廈租約，申請人日後就該宿舍提交的第 16 條規劃申請仍會獲得批准，原因是每宗個案會按其個別情況審批；以及

(v) 至於公眾人士提出的意見，如小組委員會接納這宗申請，其意向在於反映該商業大廈的現有發展為區內的工業用途提供支援。規劃署會根據《城市規劃條例》的規定，公布分區計劃大綱圖的修訂，並提供一個法定平台，讓市民提交申述書／意見書供城規會審議。此外，大廈公契只是私人合約，並非城規會的重要考慮因素之一。

7. 主席繼而邀請申請人的代表闡述這宗申請。羅錦培先生陳述以下要點：

(a) 對於規劃署就這宗規劃申請的背景及歷史作出的簡介，他表示同意。申請人是該殘疾人士院舍的營辦

者，現擬踏出第一步，把在該大廈內實質為商業用途的現有殘疾人士院舍納入法定管制內。擬議「商業」地帶與已採納的發展藍圖所訂明的用途地帶一致。申請人理解到在小組委員會批准這宗改劃用途的地帶申請後，仍須就殘疾人士院舍用途提交第 16 條申請；

- (b) 申請人留意到公眾就該殘疾人士院舍提出的關注事宜，並會檢討院舍的運作，以期使更多公眾人士認為有關用途可予接納；以及
- (c) 殘疾人士院舍名額嚴重不足。很多殘疾人士輪候多時仍未能入住由政府營辦的殘疾人士院舍。申請人有意提供更多殘疾人士院舍名額，以惠及未能入住由政府營辦的殘疾人士院舍的殘疾人士。

[鄒桂昌教授此時到達參加會議。]

8. 陳維楨女士陳述以下要點：

- (a) 申請人充分理解到，在這宗改劃用途地帶申請獲得批准後，仍須就該殘疾人士院舍提交第 16 條規劃申請；
- (b) 申請人對營辦殘疾人士院舍充滿熱誠。該殘疾人士院舍是首批根據社署的私營殘疾人士院舍買位先導計劃成功申請牌照的院舍之一。目前，處理殘疾人士院舍牌照申請的工作受阻，皆因申請人沒有遵從法定規劃規定。提交這宗改劃用途地帶的申請，正是申請人為把該殘疾人士院舍納入法定管制而踏出的第一步；
- (c) 目前，香港約有 7 000 名殘疾人士輪候入住殘疾人士院舍。該殘疾人士院舍有助紓緩申請人輪候長達七年至十四年之久的問題。她要求城規會從優考慮這宗申請，以鼓勵申請人營辦該殘疾人士院舍；以及

(d) 至於公眾就該殘疾人士院舍提出的意見，申請人樂意與有關各方聯繫，以了解和解決其關注的問題。

9. 一名委員留意到該殘疾人士院舍只佔用該大廈最低的樓層，並詢問擬議的「商業(1)」地帶是否與該大廈其他樓層的用途不相協調。劉長正先生回應說，根據經核准的建築圖則，該大廈其他樓層是指定作辦公室用途。擬議的「商業(1)」地帶與現有用途並沒有抵觸。

10. 一名委員詢問為何申請地點現劃為「工業」地帶，但原來卻是擬作商業發展用途。劉長正先生解釋，鑑於屯門規劃區面積相對較大，因此，屯門分區計劃大綱圖須屬小比例圖則。根據廣義的用途地帶劃分方法，涵蓋申請地點的地區劃為「工業」地帶，而申請地點是納入這個概括的「工業」地帶內。事實上，該商業大廈是一幢現有建築物，在首份屯門分區計劃大綱圖公布前已經存在。規劃署不反對把申請地點改劃為「商業(1)」地帶，以反映申請地點現有的商業大廈。劉長正先生在回應該名委員的進一步查詢時表示，在最近多次實地視察中都未有發現該大廈內有工業用途，而該大廈的主要用途包括食肆、殘疾人士院舍、辦公室及宗教用途。

11. 由於申請人的代表沒有提出其他意見，而委員亦沒有其他問題，主席告知他們，這宗申請的聆訊程序已經完成，而小組委員會會在他們離席後商議這宗申請，並在稍後時間把小組委員會所作的決定通知申請人。主席多謝申請人的代表及規劃署的代表出席聆訊。他們均於此時離席。

商議部分

12. 對於申請人提出這宗申請，為把以殘疾人士為服務對象的殘疾人士院舍納入法定管制而踏出必要的第一步，副主席表示讚揚。他表示沒理由不支持這宗申請。

13. 主席在回應一名委員的詢問時表示，如這宗改劃用途地帶的申請獲得批准，申請人仍須就該殘疾人士院舍向小組委員會提交第 16 條申請，以供審議。該名委員進一步詢問為何該殘疾人士院舍即使不符合法定規劃規定也可繼續營辦下去。主席

表示，按照屯門分區計劃大綱圖的規定，規劃事務監督並無強制執行權力。

14. 秘書補充說，申請人現向社署申請殘疾人士院舍牌照，因此，符合法定規劃規定是社署批給牌照的先決條件之一。按照廣義的用途地帶劃分方法，位於工業區的申請地點在分區計劃大綱圖上劃為「工業」地帶。獲採納的發展藍圖載有該區更詳細的土地用途、發展建議及地盤資料，而根據該發展藍圖，申請地點劃為「商業」地帶。建議把申請地點由「工業」地帶改劃為「商業」地帶，只在於反映申請地點現有的商業用途。殘疾人士院舍是提供院舍服務的社會福利設施，不屬於「商業」地帶的《註釋》所載列的第一欄用途或第二欄用途。為此，申請人擬把申請地點改劃為「商業(1)」地帶，而「社會福利設施(涉及住宿照顧)」在「商業(1)」地帶則屬第二欄用途，或須經城規會批准申請。即使把申請地點改劃為「商業(1)」地帶，申請人仍須就該殘疾人士院舍提交第 16 條申請。此外，申請人還須符合相關部門，尤其是環保署及運輸署所訂的標準及要求，才可就該殘疾人士院舍取得規劃許可。因此，城規會仍可通過規劃申請制度監管該殘疾人士院舍，以確保該殘疾人士院舍遵從所有必要的技術規定。主席補充說，申請人表示樂意完成必要的法定規劃程序，以便把該殘疾人士院舍納入法定管制內。

15. 經進一步商議後，小組委員會決定同意這宗申請。按照《城市規劃條例》第 7 條，《屯門分區計劃大綱草圖編號 S/TM/30》的擬議修訂會在刊憲前提交小組委員會審批。

[主席多謝高級城市規劃師／屯門及元朗劉長正先生出席會議解答委員的提問。劉先生此時離席。]

一般事項

[荃灣及西九龍規劃專員陳偉信先生、西貢及離島規劃專員鍾文傑先生、沙田、大埔及北區規劃專員胡潔貞女士、屯門及元朗規劃專員劉榮想先生及高級城市規劃師／都會及市區更新麥黃潔芳女士此時獲邀出席會議。]

議程項目 4

[公開會議]

二零一二／二零一三年度對新界法定圖則上
指定為「綜合發展區」的用地的檢討
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第4/13號)

16. 高級城市規劃師／都會及市區更新麥黃潔芳女士表示，城市規劃委員會(下稱「城規會」)每年都會按慣例，檢討劃為「綜合發展區」地帶超過三年的用地的用途規劃。有關檢討有助小組委員會考慮是否可把合適的「綜合發展區」用地改劃為其他合適的用途地帶，以及監察「綜合發展區」的發展進度。麥太太借助投影片，按文件詳載的內容簡介最近進行的新界「綜合發展區」用地檢討結果，並陳述以下要點：

- (a) 截至二零一三年三月底，新界共有 69 塊「綜合發展區」用地，其中八塊劃作此地帶不足三年。是次檢討所涵蓋的為其餘 61 塊已劃為「綜合發展區」地帶超過三年的用地，當中 25 塊未有核准總綱發展藍圖，其餘 36 塊則有核准總綱發展藍圖；

未有核准總綱發展藍圖的「綜合發展區」用地

- (b) 在 25 塊未有核准總綱發展藍圖的「綜合發展區」用地中，21 塊建議保留作「綜合發展區」，餘下四塊先前已同意改劃作其他用途地帶；
- (c) 在 21 塊建議保留作「綜合發展區」的用地中，三塊已有發展建議，申請人現正積極擬備總綱發展藍圖；四塊的核准總綱發展藍圖已告失效，申請人現正檢討用地的發展建議；六塊正檢討土地用途建議，要待正進行或擬進行的規劃研究有結果才有定案；其餘八塊則涉及交通、環境及／或視覺影響問題，必須妥為解決。建議把這些用地保留作「綜合發展區」的理據詳載於文件附錄 I；
- (d) 位於廈村的四塊「綜合發展區」用地(NTW10、11、12 和 13)先前經小組委員會同意改劃作其他用途地帶，但四塊用地會暫緩改劃用途地帶，直至

「洪水橋新發展區研究」完成為止，因為該些用地位於該研究的涵蓋範圍內。這些用地的詳情載於文件附錄 II；

有核准總綱發展藍圖的「綜合發展區」用地

- (e) 在該 36 塊「綜合發展區」用地中，28 塊建議保留作「綜合發展區」，四塊已經同意改劃作其他用途地帶，兩塊建議改劃作其他用途地帶，餘下兩塊則具潛力改劃作其他用途地帶；
- (f) 該 28 塊建議保留作「綜合發展區」的用地的发展項目，不是在處理契約事宜／建築圖則方面已有一些進展，就是處於不同的建築及落實階段。把該些用地保留作「綜合發展區」是必要的，可確保發展項目按照核准總綱發展藍圖和規劃許可附帶條件妥為落實。把這些用地保留作「綜合發展區」的理據詳載於文件附錄 III；
- (g) 有四塊「綜合發展區」用地先前經小組委員會同意改劃為其他用途地帶。由於當中元朗新市鎮德業街的用地(NTW20)的發展項目采葉庭，以及另一塊用地(YL-A1)的發展項目 Yoho Town 一期已經落成，小組委員會同意把這些「綜合發展區」用地改劃為住宅地帶，以反映其發展完成後的狀況。由於把這些「綜合發展區」用地改劃為住宅地帶的建議屬技術性質，因此，有關的用途地帶修訂建議會在下一次修訂分區計劃大綱圖時才提交小組委員會考慮。另外兩塊用地分別位於屯門福亨村道和藍地大街交界(NTW 29)，以及屏山屏廈路以東和青山公路以北(NTW 44)。兩塊用地中，建了住宅的部分會改劃為合適的用途地帶，以反映用地上已落成的住宅用途，而餘下部分要劃作哪個用途地帶，則會作檢討。有關的分區計劃大綱圖修訂建議會在下一次修訂分區計劃大綱圖時提交小組委員會考慮。這四塊用地的規劃進度詳載於文件附錄 IV；
- (h) 有兩塊「綜合發展區」用地建議改劃用途地帶，詳情載於文件附錄 V。位於元朗洪水橋青山公路的

「綜合發展區」用地(NTW 22)的主要部分已有核准計劃涵蓋，作綜合住宅項目發展。由於項目的住宅部分已經落成，因此宜把這部分的用地改劃為住宅地帶，以反映其發展完成後的狀況。然而，該「綜合發展區」地帶中零碎、細小和狹長的餘下私家地段未有核准計劃涵蓋。這些餘下部分的用途地帶將需予以檢討和制訂。另外一塊「綜合發展區」用地位於屯門虎地嶺南大學正校東北面(NTW 32A)，已有核准計劃涵蓋，分兩期發展作綜合住宅項目。由於第一期(聚康山莊)已於二零零四年落成，因此宜把這部分的「綜合發展區」用地改劃用途地帶，以反映其發展完成後的狀況。由於第二期尚未發展，當局會進行進一步的檢討，以保持對這部分「綜合發展區」用地未來發展的監控。相關分區計劃大綱圖的修訂建議會在適當時候提交小組委員會考慮；

- (i) 有兩塊「綜合發展區」用地獲確定為具潛力改劃作其他用途地帶，詳情載於文件附錄 VI。位於馬灣島東灣和東灣仔(NTI 2)的「綜合發展區」用地已有核准計劃涵蓋，作綜合發展(珀麗灣)。珀麗灣大部分建築工程已完成。申請人正與運輸署商討如何履行有關交通安排緊急應變計劃的規劃許可附帶條件。待申請人履行所有規劃許可附帶條件後，該用地便具潛力改劃作其他用途地帶，以反映該處的住宅和商業用途。此外，東涌市中心「綜合發展區」地帶(NTI 3)的發展項目已經落成，而核准計劃的所有規劃許可附帶條件亦已履行。因此，這塊「綜合發展區」用地具潛力改劃為其他合適的用途地帶，以反映其發展完成後的狀況，以及「東涌新市鎮擴展研究」完成後當局確定對分區計劃大綱圖可能作出的其他修訂時核准的用途；以及
- (j) 總括而言，在所檢討的 61 塊「綜合發展區」用地中，49 塊建議保留作「綜合發展區」，八塊已經同意改劃作其他用途地帶，兩塊則建議改劃作其他用途地帶，其餘兩塊則具潛力改劃作其他用途地帶。

17. 副主席詢問有關加快把已完成發展的「綜合發展區」用地改劃作其他用途地帶的事宜。主席在回應時表示，把已完成發展的「綜合發展區」用地改劃作其他用途地帶的程序，通常會等待申請人圓滿履行所有規劃和其他相關要求後才會進行，而履行有關要求可能需要在發展項目完成後一段時間才能做到。

18. 一名委員詢問 PowerPoint 投影片所示的摘要表上不同類別的「綜合發展區」用地的資料。麥黃潔芳女士在回應時解釋，該八塊已經同意改劃作其他用途地帶的用地已於去年獲小組委員會同意改劃作其他用途地帶。主席補充說，有四塊「已經同意改劃作其他用途地帶的用地」尚未改劃作其他用途地帶，是因為這些用地位於「洪水橋新發展區研究」的範圍內，要待「洪水橋新發展區研究」完成後才改劃作擬議的其他用途。

19. 一名委員詢問以『劃為「綜合發展區」地帶超過三年』作為檢討「綜合發展區」用地基準的理據。秘書在回應時表示，有關指定「綜合發展區」地帶及監察「綜合發展區」發展計劃的進度的城市規劃委員會規劃指引是於一九九九年制訂。考慮到「綜合發展區」用地的地盤面積通常很大，而發展商需要時間準備在「綜合發展區」用地進行的發展項目(尤其是可能涉及地盤合併的情況)，因此，城規會同意以三年作為基準，而劃為「綜合發展區」地帶超過三年的用地應予檢討，以及檢討應每年進行，結果須交城規會考慮。在檢討過程中，規劃署會向「綜合發展區」用地的發展商發出問卷，詢問他們對進行「綜合發展區」發展項目的意見和所遇到的問題。規劃署其後便會檢討「綜合發展區」用地的發展進度。如果用地的發展進度欠佳甚至沒有進展，規劃署會研究方法協助有關發展，例如檢討用途地帶界線、探討提高發展密度作為誘因的可行性等。她續稱，共有 16 塊「綜合發展區」用地現時位於各項規劃研究的範圍內(詳情載於文件第 4.2.8 段)，因此，這些用地的發展項目通常會等待這些規劃研究完成後才進行。

20. 秘書在回應一名委員的提問時表示，「已經同意改劃作其他用途地帶的用地」已於去年獲小組委員會同意改劃作其他用途地帶，而把這些用地改劃作其他用途地帶的進度則在今次會議向小組委員會匯報。就「建議改劃作其他用途地帶的用

地」而言，這些用地是在今次檢討建議改劃作其他用途地帶。「具潛力改劃作其他用途地帶的用地」是規劃署在今次檢討確定為具潛力改劃作其他用途地帶的用地，但需作進一步研究。把最後兩類「綜合發展區」用地改劃作其他用途地帶的進度，將於明年的「綜合發展區」用地年度檢討向小組委員會匯報。

21. 麥黃潔芳女士在回應一名委員的提問時表示，Yoho Town 一期所在的用地列為「已經同意改劃作其他用途地帶的用地」。

22. 經商議後，小組委員會決定：

- (a) 備悉對新界法定圖則上指定為「綜合發展區」的用地所作檢討的結果；
- (b) 同意把文件第 4.1.1 和 4.2.2 段所述的用地保留作「綜合發展區」，詳情載於文件附錄 I 和 III；
- (c) 備悉小組委員會同意把文件第 4.1.3 和 4.2.3 段所述的用地改劃作其他用途地帶，詳情載於文件附錄 II 和 IV；
- (d) 原則上同意有關把文件第 4.2.4 和 4.2.5 段所述的「綜合發展區」用地改劃作其他用途地帶的建議，詳情載於文件附錄 V；以及
- (e) 備悉文件第 4.2.6 和 4.2.7 段所述的用地具潛力改劃作其他用途地帶，詳情載於文件附錄 VI。

[主席多謝荃灣及西九龍規劃專員陳偉信先生、西貢及離島規劃專員鍾文傑先生、沙田、大埔及北區規劃專員胡潔貞女士、屯門及元朗規劃專員劉榮想先生及高級城市規劃師／都會及市區更新麥黃潔芳女士出席會議，解答委員的提問。他們各人此時離席。]

西貢及離島區

[高級城市規劃師／西貢及離島林葉蕙芬女士此時獲邀到席上。]

議程項目 5

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

《大嶼山南岸分區計劃大綱核准圖編號 S/SLC/16》的修訂建議
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 5/13 號)

23. 高級城市規劃師／西貢及離島林葉蕙芬女士借助投影片，向委員簡介詳載於文件的大嶼山南岸分區計劃大綱核准圖的修訂建議，並陳述以下要點：

背景

- (a) 小組委員會曾於二零一一年十一月四日考慮一宗第 12A 條申請(編號 Y/SLC/4)，該宗申請要求把礮石灣村以東的一幅土地由「綠化地帶」改劃為「住宅(丙類)」地帶及由「住宅(丙類)」地帶改劃為「綠化地帶」。小組委員會決定同意該宗申請的部分內容，把用地 A 由「綠化地帶」改劃為「住宅(丙類)」地帶及把用地 B 由「住宅(丙類)」地帶改劃為「綠化地帶」(不包括介乎第 329 約地段第 687 號(下稱「該地段」)與嶼南道之間的一幅狹長土地(約 87 平方米))(文件的圖 1)。為反映該宗獲批准的申請(編號 Y/SLC/4)，有需要對分區計劃大綱核准圖作出相應修訂；

建議對分區計劃圖作出的修訂

- (b) 建議改劃用途地帶旨在調整「住宅(丙類)」地帶的界線，把用地 A(約 386 平方米)由「綠化地帶」改劃為「住宅(丙類)」地帶及把用地 B(約 1 305 平方米)由「住宅(丙類)」地帶改劃為「綠化地帶」，從而與該地段現時橫跨「綠化地帶」和「住宅(丙類)」地帶的界線一致(文件的圖 2)。大部分用地 A

的土地有部分已鋪上地面，有部分則用作花園，該花園建於已平整的平緩山坡上。除了一些灌木及植物外，該處沒有成齡樹或茂密的植物（文件的圖 5）。考慮到用地的特色及契約准許作住宅用途，規劃署認為適宜重新調整該「住宅（丙類）」地帶的範圍，從而與該地段的界線一致。用地 B 包括該地段北面和西面屬於政府土地的斜坡，該處長滿茂密的植物和成齡樹。考慮到自然保育、現時用地的情況、業權和發展潛力，規劃署認為適宜把用地 B 由「住宅（丙類）」地帶改劃為「綠化地帶」，因為用地 B 可作為涵蓋礮石灣地區的較大「綠化地帶」的一部分（文件的圖 6）；

建議對分區計劃圖的《註釋》作出的修訂

- (c) 亦順道修訂「住宅（丙類）」地帶《註釋》中的「備註」有關管理員宿舍豁免計入總樓面面積／地積比率的條款及要計入上蓋面積的條款；以及

對分區計劃圖的《說明書》作出的修訂

- (d) 建議因應上述修訂建議，適當地修訂分區計劃圖的《說明書》，以反映分區計劃大綱圖的最新狀況和規劃情況。

24. 委員沒有就修訂建議提出問題。

25. 經商議後，小組委員會決定同意：

- (a) 載於文件附錄 II 的《大嶼山南岸分區計劃大綱核准圖編號 S/SLC/16》的修訂建議（顯示於《大嶼山南岸分區計劃大綱草圖編號 S/SLC/16A》（會重新編號為 S/SLC/17）及載於文件附錄 III 的《註釋》草擬本適宜根據《城市規劃條例》第 5 條展示；以及
- (b) 採用載於文件附件 IV 的《大嶼山南岸分區計劃大綱草圖編號 S/SLC/16A》（會重新編號為 S/SLC/17）的經修訂《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，以及經修訂的《說明書》將連同草圖一併公布。

議程項目 6

第 16 條申請

[公開會議(只限簡介和提問部分)]

A/DPA/I-TOF/7 擬在劃為「休憩用地」地帶的大嶼山大澳巴士總站西面公眾海濱長廊的政府土地經營商店及服務行業(售票亭)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/DPA/I-TOF/7 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 經營商店及服務行業(售票亭)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 8 段；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局收到四份公眾意見書。綠色大嶼山協會和大澳環境及發展關注協會不反對這宗申請，並認為擬議的售票亭有助促進旅遊業發展，又認為售票亭的設計應與周邊的環境協調。不過，他們亦擔心在申請地點開設士多，可能會產生衛生問題。一名離島區議員認為，這宗申請須取得大澳鄉事委員會的同意，而擬議售票亭的設計亦須徵求大澳鄉事委員會及土木工程拓展署的同意。餘下一份由一名個別人士提交的公眾意見書則表示反對這宗申請，理由是擬議的售票亭不合乎成本效益，與周邊的

環境亦不協調。此外，由於申請地點現時會用作舉辦節慶活動，申請人應物色另一個地點；

- (e) 離島民政事務專員沒有收到區內人士的反對意見；以及
- (f) 規劃署的意見——根據文件第 10 段所作的評估，規劃署不反對這宗申請。至於公眾意見，有兩名提意見人誤以為這宗申請涉及開設士多，但其實申請人提交的申請書只建議設置一個售票亭。有三名提意見人關注到擬議售票亭的設計，另一份表示反對的公眾意見書則指有關建議會造成負面的視覺影響，故提出反對。大澳鄉事委員會支持這宗申請。相關的部門對有關建議並沒有反對或負面意見。總城市規劃師／城市設計及園境則表示，從城市設計及視覺的角度而言，只要擬議的設計與附近的鄉郊環境和現有公眾海濱長廊的設計主題相配合，他原則上不反對有關建議。倘這宗申請獲得批准，建議加入有關這方面的附帶條件。

27. 林葉惠芳女士回應一名委員的問題時表示，售票亭的擬議位置在巴士總站附近，可讓遊客輕易看到張貼在售票亭的渡輪服務時間表，對他們來說十分方便，而且擬議的位置亦不會妨礙行人；假如把售票亭設在碼頭附近，離巴士總站較遠，反而不方便。

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二零一七年三月十五日止。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) 提交關於擬議發展項目所採用能紓緩對周邊地區視覺影響的用色和終飾材料的資料，而有關的資料必須符合規劃署署長或城規會的要求；以及

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

29. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 留意地政總署離島地政專員的意見，申請人除非事先取得離島地政處的許可，否則不得佔用任何政府土地或在申請地點進行任何建築工程。如申請人不遵守這項規定，該處可向其採取土地管制行動；以及
- (b) 留意土木工程拓展署總工程師／海港工程的意見，申請人施工前須把擬議發展所涉工程的詳細資料呈交該署，以取得其同意。

議程項目 7

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/SLC/130 擬在劃為「海岸保護區」地帶的大嶼山
第 332 約近嶼南道及東涌道交匯處的
政府土地闢設私人發展計劃的公用設施裝置
(一條長 14 米的排水道)及進行挖土和填土工程
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/SLC/130 號)

簡介和提問部分

30. 秘書報告，領賢規劃顧問有限公司和雅邦規劃設計有限公司是申請人的顧問。符展成先生目前與這兩家公司有業務往來，而黎慧雯女士目前亦與雅邦規劃設計有限公司有業務往來，他們遂就此議項申報利益。由於黎女士沒有直接參與這宗申請，小組委員會同意她可留在席上。小組委員會備悉符先生已就未能出席會議致歉。

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 關設私人發展計劃的公用設施裝置(一條長 14 米的排水道)及進行挖土和填土工程的建議；
- (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 8 段；
- (d) 在法定公布期的首個三個星期內，當局收到一份來自創建香港的公眾意見書。提意見人表示必須採取緩解措施，以免對易受影響的環境造成影響，而在該人造排水道運作時亦須避免污染水流。鋪設該排水道以保障社區免受水浸影響，這做法值得欣賞。不過，不清楚渠務署署長是否認為擬議的發展是必需的而予以支持；
- (e) 離島民政事務專員沒有收到區內人士提出的反對／意見；以及
- (f) 規劃署的意見——根據載於文件第 10 段的評估，規劃署不反對這宗申請。規劃署備悉公眾意見所提出有關這宗申請的問題，但認為擬議的發展與周邊地區並非不協調，而且不會對該區造成不良影響。相關的政府部門(包括渠務署署長和總城市規劃師／城市設計及園境)都不反對這宗申請。

32. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

33. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可的有效期至二零一七年三月十五日止。除非在該日期前，所批准的發展已經展開或這項許可已獲續期，否則這項許可會於該日期後停止生效。這項許可須附加下列條件：

- (a) 提交並落實保護樹木建議，而有關建議及落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；

- (b) 進行關於擬議發展在土力工程上的可行性評估，並提交報告，包括進一步研究的綱領，而有關評估及報告必須符合土木工程拓展署署長或城規會的要求；以及
- (c) 在動工前提交與擬議工程有關的臨時交通管理計劃，以供考慮，而有關計劃必須符合運輸署署長或城規會的要求。

34. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 留意地政總署離島地政專員的意見，在申請地點展開任何工程前，必須先取得地政總署發出的挖掘准許證；
- (b) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，申請人必須先獲地政總署批准其提出的有關保護或修剪申請地點範圍外的政府土地上的樹木的建議，才可展開工程。保護樹木建議書上須顯示臨時工程的範圍，申請人亦須視乎情況，妥善地把該範圍內的地方恢復原狀；
- (c) 留意環境保護署署長的意見，申請人必須遵守《環境影響評估條例》的規定；以及
- (d) 留意土木工程拓展署土力工程處處長的意見，擬在申請地點進行的排水工程將會穿越附近第 332 約地段第 724 號及第 726 號東南面的一個現有已登記的人造斜坡(編號 13NE-B/F52)。該斜坡的情況不詳，不知是否穩固。該現有斜坡可能會影響擬議的工程或受其影響。申請人須處理擬議工程對該斜坡穩固程度的影響，以及其穩固程度對擬議工程的影響。申請人須把其擬在申請地點進行的工程的圖則提交屋宇署，以取得該署的批准／同意，並須把有關圖則提交地政總署，請准在政府土地施工。

[馬詠璋女士此時離席。]

議程項目 8

第 16 條申請

[公開會議]

A/SK-CWBN/25 擬在劃為「綠化地帶」的西貢清水灣五塊田
第 238 約地段第 416 號 A 分段第 1 小分段、
第 416 號 B 分段、第 416 號 C 分段第 1 小分段、
第 416 號 C 分段餘段、第 416 號餘段、
第 417 號 A 分段餘段、第 417 號 A 分段第 1 小分段、
第 417 號 A 分段第 2 小分段 A 分段、
第 417 號 A 分段第 2 小分段餘段、
第 417 號 B 分段及毗連政府土地
興建三幢屋宇(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/SK-CWBN/25 號)

35. 秘書報告，申請人於二零一三年三月五日要求城規會延期兩個月才就這宗申請作出決定，讓其有時間準備補充資料，以回應政府部門／公眾的意見。

36. 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。

[主席多謝高級城市規劃師／西貢及離島林葉惠芬女士出席會議，解答委員的提問。葉女士此時離席。]

沙田、大埔及北區

[高級城市規劃師／沙田、大埔及北區吳育民先生、錢敏儀女士、陸國安先生、陳冠昌先生及劉志庭先生此時獲邀到席上。]

議程項目 9

第 12A 條申請

[公開會議]

Y/ST/22

申請修訂《沙田分區計劃大綱草圖
編號 S/ST/27》，把沙田火炭禾寮坑
第 176 約地段第 35 號、第 36 號 A 分段、
第 36 號餘段、第 38 號 A 分段第 1 小分段、
第 38 號 A 分段餘段、第 624 號、第 676 號、
第 699 號及第 832 號
仁孝宗祠由「鄉村式發展」地帶
改劃為「政府、機構或社區(1)」地帶
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 Y/ST/22 號)

37. 秘書報告，申請人於二零一三年二月二十八日要求城規會延期兩個月才就這宗申請作出決定，讓其有更多時間準備規劃及技術評估資料，以回應公眾和政府部門的意見。

38. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計三個月內提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人有兩個月時間準備將要提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則小組委員會不會批准再次延期。

議程項目 10

第 16 條申請

[公開會議(只限簡介和提問部分)]

A/DPA/NE-HH/36

擬在劃為「非指定用途」地帶的西貢北約
海下村第 283 約政府土地興建屋宇
(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/DPA/NE-HH/36 號)

簡介和提問部分

39. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區吳育民先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬建的屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段及附錄 IV，當中要點列述如下：
 - (i) 漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)指出申請地點長滿樹木，在該處興建擬議的小型屋宇須大規模清除植物，因此，他對這宗申請有所保留；
 - (ii) 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境表示從景觀規劃的角度而言，他對這宗申請有很大保留，因為申請地點位於一條上坡行人徑以南草木茂密的山坡上，是長有成齡樹的山邊林地的重要部分，擬議的發展與山邊林地的特色並不協調。他亦指出，申請地點內有一組小樹，該條上坡行人徑的入口處及申請地點西隅有一些成齡土生樹木，而申請地點東面亦有一組竹樹。興建擬議的小型屋宇須進行頗大規模的地盤平整工程及清除現有植物，可能會令不良影響擴展至擬議屋宇的覆蓋範圍外。然而，申請人沒有提供地盤平整工程圖則，以證明有關的發展不會對毗鄰的這些樹造成負面影響。此外，批准這宗申請亦會立下不良先例，引來其他同類的小型屋宇申請，令鄉村的範圍擴展至山邊林地。若同類申請都獲批准，累積影響所及，會令環境的整體質素下降，並會對區內的景觀資源和景觀特色造成不良影響。此外，由於擬建的小型屋宇佔用申請地點所有地方，因此要

在申請地點內採取措施以紓緩對景觀造成的影響並不可行；

- (iii) 康樂及文化事務署轄下古物古蹟辦事處(下稱「古蹟辦」)表示，擬建小型屋宇的建築地盤及可能進行的相關公用設施工程十分接近具考古價值的海下古徑，因此他對這宗申請的建議有所保留；以及
 - (iv) 運輸署署長對這宗申請大致有保留，認為這類發展應盡量局限於「鄉村式發展」地帶內。雖然預計擬議發展不會令交通量大增，但倘批准在「鄉村式發展」地帶外進行這類發展，便會為日後的同類申請立下不良先例，累積影響所及，對交通的負面影響可能會很大。不過，由於這宗申請只涉及興建一幢小型屋宇，若沒有其他拒絕理由，他認為這宗申請可予容忍；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局收到八份公眾意見書，分別由嘉道理農場暨植物園公司、世界自然基金會香港分會、創建香港、Temple Chamber 及市民提交，他們全部反對這宗申請。他們的主要意見撮錄如下：
- (i) 海下現時的鄉村範圍附近都是風水林和具重要保育價值的次生林，該次生林在生態上與西貢郊野公園相連，任何發展都會對這個重要的生境造成生態上的影響；
 - (ii) 根據《專業人士環保事務諮詢委員會專業守則第 5/93 號》，容許化糞池系統設於如此接近水道或季節性河流的地方，在法律上是錯誤的。此外，根據《水污染管制條例》(第 358 章)第 9(1)條及其技術備忘錄，批准有關的申請，令新增的污水排入「海下灣具特殊科學價值地點」的 100 米範圍內亦違反法律，小型屋宇也不例外，必須依法處理，不

能因為執法錯誤而產生漏洞。環境保護署以往提出的意見有誤導成分，應徵詢律政司專業及詳細的法律意見；

- (iii) 申請人沒有提交規劃研究、環境影響、交通(車輛)影響、交通(行人)影響、視覺影響、景觀影響、樹木調查、土力影響評估、排污影響評估及風險評估等方面的報告，以證明有關的發展不會造成負面影響；
- (iv) 城規會不應容許零碎的申請影響「未指定用途」地區的規劃。規劃須顧及公眾利益，在有關的規劃意向訂定之前，城規會應延期考慮這宗申請。不斷出現的零碎個案會改變規劃的情況，因此當局在完成調查規劃情況並作出決定前，絕不能讓零碎的個案妨礙落實有關的規劃意向；
- (v) 該區要有一個符合可持續發展原則的基礎設施及發展藍圖，以保障現時和日後居民的健康和福祉，另外，也要有優良的城市設計，其中包括訂明物業之間的合適距離和排列；設置完善的排水和水務設施；裝設合適的街燈照明；闢設妥善的廢物和垃圾設施、公共空間和公眾美化市容設施；按觀察該區的情況，考慮每戶／每幢村屋實際擁有的車輛數目，闢設安全而適當的區內道路和行人路網絡，以及安排足夠的通道權和泊車設施；
- (vi) 地政總署作為執行小型屋宇政策的部門，必須立即調整那些連接公共道路的鄉村的小型屋宇政策，要確定有足夠的通道及泊車位，才批建新的小型屋宇；以及
- (vii) 當局必須調查申請人是否符合資格。究竟申請人是外來的原居民，抑或真的是一九七二年小型屋宇政策所指的「居民」，令人存

疑。這項政策並非是要讓非居民在政府土地建屋出售或出租。政府不應造成政策漏洞；

- (e) 大埔民政事務專員沒有收到區內人士的反對／意見；以及
- (f) 規劃署的意見——根據詳載於文件第 11 段的評估，規劃署不支持這宗申請，有關評估撮錄如下：
 - (i) 擬議的發展完全位於海下村的「鄉村範圍」內。根據大埔地政專員的記錄，海下村尚未處理的小型屋宇申請合共有 18 宗，而該村未來 10 年需求的小型屋宇數目為 84 幢；
 - (ii) 雖然擬建的小型屋宇完全位於海下村的「鄉村範圍」內，而該村的西面亦有一些村屋，但申請地點位於草木茂密的山坡上，是長有成齡樹的山邊林地的重要部分，連接西貢西郊野公園，而且十分接近一條具歷史價值並延伸至山邊林地上段的行人徑，所以擬議的發展與山邊林地的鄉郊特色並不協調；
 - (iii) 雖然申請人聲稱有關的建議不涉及地盤平整工程，亦不會砍樹／損及樹枝及樹根，但漁護署署長認為申請地點位於長滿樹木的地區，在該處興建擬議的小型屋宇須大規模清除植物，因此對這宗申請有所保留。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境發現申請地點內有一組小樹，那條上坡行人徑的入口處及申請地點西隅亦有一些成齡土生樹木，這些樹本會被砍掉或受到影響；
 - (iv) 從景觀規劃的角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有很大保留，理由是興建擬議的小型屋宇須進行頗大規模的地盤平整工程及清除現有植物，可能會令不良影響擴展至擬議屋宇的覆蓋範圍外。然而，申請人沒有提供地盤平整工程圖

則，以證明有關的發展不會對毗鄰的這些樹造成負面影響。此外，批准這宗申請亦會立下不良先例，引來其他同類的小型屋宇申請，令鄉村的範圍擴展至山邊林地。若同類申請都獲批准，累積影響所及，會令環境的整體質素下降，並會對區內的景觀資源和景觀特色造成不良影響；

- (v) 古蹟辦表示，擬議的建築地盤及可能進行的相關公用設施工程十分接近具考古價值的海下古徑，因此從考古價值的角度而言，他對這宗申請的建議有所保留；
- (vi) 這宗申請不符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」，理由是擬議的發展與附近的天然環境並不協調，申請人亦未能證明有關的建議不會對區內的景觀特色、現有的樹木及植物，以及現有一條具考古價值的行人石徑造成負面影響；
- (vii) 有不少提意見人反對有關的建議或對之有負面意見，主要理由是有關的建議會對區內的天然生境、林地和野生生物、水質及景觀造成環境和生態影響。對於有意見認為應拒絕所有申請，直至發展審批地區圖被分區計劃大綱圖取代為止，要留意的是，制定發展審批地區圖並非為了禁止進行發展，而是要對該區施加規劃管制，待擬備分區計劃大綱圖時進行詳細分析及研究，才劃定適當的土地用途。對於在這段期間提出的發展申請，城規會可以按每宗個案的情況，再參考相關的指引和政府部門的意見，予以考慮；以及
- (viii) 關於公眾意見提到的化糞池／滲水井的問題，環境保護署署長表示，海下區沒有現成或沒有計劃鋪設公共污水渠。只要在施工期間，申請人符合《專業人士環保事務諮詢委員會專業守則第 5/93 號》附錄 D 所載關於

「與滲水井系統之間的距離」的規定，並取得由認可人士發出的證明書，證明化糞池及滲水井系統的設計和建造符合該專業守則的規定，他便再沒有意見要補充。至於有公眾意見詢問根據一九七二年的小型屋宇政策，申請人是否符合資格，要留意的是，大埔地政專員表示，海下的原居民代表已作出法定聲明，證實申請人為海下的原居村民。

40. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

41. 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。有關的理由是：

- (a) 這宗申請並不符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」，因為擬議的發展會對區內的景觀特色、現有樹木及植物，以及一條現有具考古價值的行人石徑造成負面影響；以及
- (b) 倘批准這宗申請，會為該區其他同類申請立下不良先例，累積影響所及，對景觀資源和自然環境會有不良影響。

議程項目 11

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-KTS/339 為批給在劃為「綠化地帶」的上水粉錦公路蓮塘尾村1號第91約地段第3336號及毗連政府土地作臨時存放古董車及家居用品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/NE-KTS/339 號)

簡介和提問部分

42. 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——申請地點涉及先前一宗規劃申請(編號 A/NE-KTS/287)，該宗申請提出發展相同的用途於二零一零年三月十九日獲小組委員會批給為期三年的規劃許可，有效期至二零一三年三月十九日止；
- (b) 申請人為批給作臨時存放古董車及家居用品用途的規劃許可續期三年；
- (c) 政府部門的意見——相關的政府部門對這宗申請沒有反對或負面意見，詳見文件第 10 段；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局收到一份公眾意見書，來自一名北區區議員，表示「沒有特別意見」；
- (e) 北區民政事務專員收到區內人士的意見，有關意見由上水區鄉事委員會主席提出，表示反對這宗申請，理由是申請地點接近居民，有關的發展會影響他們寧靜的生活，而且粉錦公路非常狹窄，交通又繁忙，不適合重型車輛使用，若有重型車輛使用，會容易發生意外；以及
- (f) 規劃署的意見——根據詳載於文件第 12 段的評估，規劃署認為有關的臨時用途可再予容忍三年。雖然北區地政專員轉達了區內人士的反對意見，指交通方面有問題，而且有關的發展會影響居民的寧靜生活，但運輸署署長認為這宗申請可予以容忍，理由是這宗申請與對上一宗獲小組委員會批准的申請所提出發展的用途類似，而且有關用途對交通的需求低，亦可使用鄉郊通道。此外，申請地點的附近多是住用構築物、臨時構築物、餐廳及露天貯物場，

一派鄉郊風貌，申請的發展與附近這些土地用途並非不協調。

43. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

44. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，由二零一三年三月二十日至二零一六年三月十九日止，並須附加下列條件：

- (a) 在規劃許可有效期內的任何時間，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；
- (b) 在規劃許可續期之日起計三個月內(即在二零一三年六月十九日或之前)，提交申請地點現有那些根據先前編號 A/NE-KTS/180、A/NE-KTS/246 和 A/NE-KTS/287 的規劃申請而設置的排水設施的狀況的照片記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (c) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零一三年九月十九日或之前)，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；
- (d) 就上文(c)項條件而言，必須在批給規劃許可續期之日起計九個月內(即在二零一三年十二月十九日或之前)，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；
- (e) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零一三年九月十九日或之前)，提交滅火水源和消防裝置的建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；

- (f) 就上文(e)項條件而言，必須在規劃許可續期之日起計九個月內(即在二零一三年十二月十九日或之前)，落實滅火水源和消防裝置的建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (g) 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)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
- (h) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(b)、(c)、(d)、(e)或(f)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。

45. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 留意運輸署署長的意見，通往申請地點的車路經一條鄉村路徑連接粉錦公路。該未命名的鄉村路徑並非由運輸署負責管理，申請人須向地政監督查核該條通往申請地點的通道所在土地的類別，並與有關的地政和維修保養當局釐清該通道的管理和維修保養責任誰屬；
- (b) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，申請地點北面邊界有兩棵枯樹，申請人須換走該兩棵樹；
- (c) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的以下意見：
 - (i) 若那些現時在已批租土地上的構築物是未經屋宇署批准而搭建的，根據《建築物條例》，乃屬違例構築物，不得指定作這宗申請獲批准的用途；以及
 - (ii) 對於在已批租土地上搭建的違例建築物，如有需要，屋宇署可根據該署針對違例建築工程的政策，採取執法行動予以清拆。批給規劃許可不應視作當局認可申請地點現有的建

築工程或違反《建築物條例》的違例建築工程；

- (d) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，申請地點位於抽洪集水區內；
- (e) 留意消防處處長的以下意見：
 - (i) 倘在申請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；
 - (ii) 在上述情況下，除非建築圖則已經送交屋宇署的中央處理系統，否則申請人須把附有消防裝置建議的相關平面圖送交消防處審批。申請人擬備平面圖時，須留意以下事項：
 - (a) 平面圖須按比例繪製，並註明尺寸和佔用性質；以及
 - (b) 平面圖上須清楚標示擬設消防裝置和緊急車輛通道的位置；以及
 - (iii) 消防處收到申請人正式提交的上述圖則後，便會制訂詳細的消防安全規定。申請人隨後必須按照該處核准的建議，設置有關的消防裝置。

[霍偉棟博士此時到席。]

議程項目 12

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/MOS/91 擬在劃為「綠化地帶」及「鄉村式發展」地帶的
西貢北約西澳村第167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/MOS/91號)

簡介和提問部分

46. 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) 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 10 段；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局接獲一份公眾意見書，由創建香港提交，其反對這宗申請的主要理由撮錄如下：
 - (i) 「綠化地帶」是為保育而設，作為市區與天然景觀之間的緩衝區；
 - (ii) 該區的基建和發展缺乏符合可持續發展原則的計劃藍圖，包括街道照明、渠務及水務網絡、公共康樂設施、泊車設施等，以保障現時及日後居民的生活質素；
 - (iii) 由於沒有污水收集系統，污水從化糞池滲漏出來，長此下去，會對地下水和附近的水體造成不良影響；
 - (iv) 所建的道路不合規格，又欠缺泊車位與通道，可能會造成危險及供不應求的情況，導致居民不和，罪案發生；以及
 - (v) 地政總署署長和城市規劃委員會須對所造成的負面氣氛負上責任，因為他們未能確保有足夠的通道和泊車位，便批給規劃許可。
- (e) 大埔民政事務專員沒有收到區內人士的反對／意見；以及

- (f) 規劃署的意見——根據詳載於文件第 12 段的評估，規劃署不反對這宗申請。對於所收到的公眾意見，規劃署認為擬議的發展不會對附近地區的交通、環境、排水及景觀造成嚴重的不良影響，因為相關的政府部門對這宗申請並沒有反對／負面意見。此外，須留意的是，這宗申請大致符合城規會的準則和「臨時準則」。至於受到關注的車輛通道及泊車設施問題，現時並無規定小型屋宇發展項目要提供這類設施。

47. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

48. 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二零一七年三月十五日止；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：

- 一 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。

49. 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／新界北及總工程師／顧問工程管理的意見：

- (i) 申請地點附近沒有公共雨水渠可供接駁，申請人須設置合適的雨水排放系統，收集申請地點內所產生或由附近地區流入申請地點的徑流，並把所收集的徑流排放到合適的排放點。不論擬議排水設施設於申請地點範圍以內或以外，申請人均須負責這些設施的建造及維修保養，並須承擔有關費用；
- (ii) 申請人／申請地點的擁有人如在排水系統運作期間發現系統不足或欠妥，須作出補救。

如因系統故障而造成損害或滋擾，申請人亦須就所引致的申索和要求作出彌償，無須政府負責；

- (iii) 申請地點附近現時沒有公共污水渠可供接駁，申請人應就如何處理所發展的小型屋宇排出的污水，徵詢環境保護署(下稱「環保署」)的意見；以及
- (iv) 根據渠務署的「吐露港未鋪設污水設施地區的污水收集系統第 2 階段」工程項目，渠務署計劃在西澳設置公共污水收集系統。不過，有關工程的落實時間表須視乎稍後時間的檢討結果而定。當西澳的公共污水收集系統建成後，環保署或會要求擁有人自費把其屋宇的污水渠妥善接駁至公共污水渠。申請人應留意，任何位於擬議污水收集系統工程的收地及清拆範圍內的地底／地面構築物(包括地磚、化糞池、圍牆和圍欄等)都可能要移走，以便進行擬議污水收集系統的建造工程，而受影響的地面要到建造工程完成後，才會鋪回混凝土；

(b) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見：

- (i) 為向發展項目供水，申請人或須把其項目的內部供水系統伸延，以接駁至最接近的合適政府總水管；以及
- (ii) 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；

(c) 留意消防處處長的意見：

- (i) 申請人須遵守地政總署發出的《新界豁免管制屋宇消防安全規定指引》；以及

- (ii) 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；
- (d) 留意土木工程拓展署土力工程處處長的意見，申請人須向地政總署大埔地政處提交所需的資料，以便核實申請地點是否符合《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》第 APP-56 號「與新界豁免建築工程有關的地盤平整工程豁免準則」所訂的地盤平整工程豁免準則。如不獲豁免，申請人須根據《建築物條例》的規定，向屋宇署提交地盤平整工程圖則；以及
- (e) 留意這項規劃許可只批給申請所涉的發展項目。倘要為擬議的發展項目闢設通道，申請人須確保有關通道(包括任何必須進行的填土／挖土工程)符合相關法定圖則的規定，並視乎情況所需，在進行道路工程前，向城規會申請規劃許可。

議程項目 13

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/ST/810 在劃為「工業」地帶的
沙田火炭禾盛街 10 至 16 號
海輝工業中心地下 2A 舖
經營商店及服務行業(地產代理)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/ST/810 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 申請經營的商店及服務行業(地產代理)；

- (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，而沙田民政事務專員也沒有收到區內人士的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所作的評估，規劃署不反對批給這宗申請為期三年的臨時規劃許可。

51. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

52. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一六年三月十五日止，並須附加下列條件：

- (a) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一三年九月十五日或之前)，提交並落實消防安全措施建議，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；以及
- (b) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(a)項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。

53. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 在申請處所展開申請的用途前，必須先取得規劃許可；
- (b) 批給為期三年的臨時規劃許可，是為了解小組委員會監察申請人履行規劃許可附帶條件的情況及該區工業樓面空間的供求情況，以確保不會妨礙落實申請處所長遠擬作工業用途的規劃意向；

- (c) 申請人倘未能履行規劃許可附帶條件，以致規劃許可被撤銷，其再次提出的申請未必會獲小組委員會從寬考慮；
- (d) 申請人須向地政總署沙田地政專員申請發出臨時豁免書，准其進行申請的用途；
- (e) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界東(1)及牌照小組的意見，擬議的用途須符合《建築物條例》的規定，例如有關的商店與毗連的工場之間，必須以耐火時效達 120 分鐘的隔火障分隔，而且不應對現有毗連的工場的逃生途徑造成不良影響；
- (f) 留意消防處處長的意見，消防處收到申請人正式提交的一般建築圖則後，便會制訂詳細的消防安全規定。在申請所涉的地方，須設有與工業用途部分完全分隔開的逃生途徑；以及
- (g) 參閱《有關履行在工業處所就商業用途實行消防安全措施的規劃許可附帶條件的須知》所載的資料，了解須依照哪些步驟，以履行有關設置消防裝置的規劃許可附帶條件。

議程項目 14

第 16 條申請

[公開會議]

A/ST/811 擬在劃為「工業」地帶的沙田成運路25至27號
成全工業大廈9樓6號及8號工場關設辦公室
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會
文件第A/ST/811號)

54. 秘書報告，申請人於二零一三年三月八日提交進一步資料，澄清這宗申請的性質，並確認無意使用申請處所進行與宗教有關的活動。申請人亦同時提交對部門所提出意見的回應。由於有關的進一步的資料在二零一三年三月十一日(即這次會議舉行前五日)才收到，規劃署現時仍在徵詢政府部門對有關資料的意見。有鑑於此，規劃署要求小組委員會延期三星期，即直

至二零一三年四月五日的下一次會議，才就這宗申請作出決定，讓相關的政府部門有足夠時間考慮有關的進一步資料。

55. 經商議後，小組委員會決定延期就這宗申請作出決定。小組委員會同意這宗申請須在下一次會議(即二零一三年四月五日)提交小組委員會考慮。

議程項目 15

第 16 條申請

[公開會議]

A/ST/812 在劃為「工業」地帶的沙田火炭坳背灣街27至31號
協興工業中心地下B1C舖(部分)
經營商店及服務行業(陳列室)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會
文件第A/ST/812號)

56. 秘書報告，申請人於二零一三年三月十四日要求城規會延期一個月才就這宗申請作出決定，讓其有足夠時間與相關的政府部門聯絡，回應有關部門所提出的意見。

57. 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 16

第 16 條申請

[公開會議(只限簡介及提問部分)]

A/ST/813 擬在劃為「鄉村式發展」及「住宅(甲類)」地帶的
沙田顯田第 187 約地段第 221 號餘段(部分)、
第 511 號(部分)及第 513 號餘段(部分)
闢設附屬於已准許屋宇的行人通道
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/ST/813 號)

簡介及提問部分

58. 小組委員會備悉文件第 7 頁的替代頁更正了規劃許可的有效日期。

59. 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) 擬闢設的附屬於屋宇(非新界豁免管制屋宇)的行人通道(有關的編號 A/ST/757 的建屋申請先前在二零一一年十二月二日獲小組委員會批准)；
- (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 8 段；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局收到四份反對這宗申請的公眾意見書，當中意見撮錄如下：
 - (i) 沙田區鄉事委員會主席反對這宗申請，理由如下：
 - (a) 難以評估擬議發展的通道的真正用途。當地村民懷疑先前准許發展的屋宇(申請編號 A/ST/757)會改作靈灰安置所。基於風水及心理因素，他們不喜歡這類設施；
 - (b) 雖然先前那宗申請遭當地居民反對，但仍獲城規會批准。倘這次城規會也批准這宗申請，即表示城規會助長申請人在該屋宇經營靈灰安置所；以及
 - (c) 在該屋宇經營靈灰安置所，會對鄰近一帶的交通造成負面影響。為減低對當地居民的滋擾，城規會應駁回這宗闢設行人通道的申請；

- (ii) 一名沙區議員擔心擬設的行車通道會發出噪音和影響空氣，此外，亦關注到安全問題，包括土力影響、行人流通和水浸問題；以及
 - (iii) 另有兩份公眾意見書，分別由顯田村一羣村民(附有 33 個簽名)和一名村民提交。他們反對這宗申請，理由是申請人沒有提交任何影響及風險評估資料以支持其申請，而且擬設的行車通道位於陡坡頂，接近顯田村現有的屋宇，會對這些屋宇構成危險。
- (e) 沙田民政事務專員沒有收到區內人士的反對／意見；以及
- (f) 規劃署的意見——根據詳載於文件第 10 段的評估，規劃署不反對這宗申請。有公眾意見表示擔心擬建的屋宇會改用作靈灰安置所，但須留意的是，先前那宗申請是要發展屋宇而非靈灰安置所。小組委員會批准該這宗申請時，已附加了一項指引性質的條款，提醒申請人如該屋宇的用途有變，當局便會採取執管行動。至於現在這宗申請，則是要關設一條行車通道，供該已准許興建的屋宇使用，而不是要關設靈灰安置所。由於擬設的行車通道規模有限，應不大可能會對交通及環境造成負面影響。相關的政府部門，包括運輸署和環境保護署，亦不反對這宗申請。

60. 一名委員詢問當局，對該行車通道的擬議路線是否有管制，以及該通道對周圍的土地用途有何影響，特別是該通道佔用了可作鄉村式發展的珍貴土地。陸國安先生回應說，文件的圖 A-2 上加了綠邊的地方屬於申請人所有。事實上，申請地點及周圍的土地都屬申請人所有。由於該處是斜坡，因此，在技術上，擬議的路線不可能是直線。主席備悉擬議的路線已避開樹木，以免要砍樹。

商議部分

61. 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二零一七年三月十五日止；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。

62. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

(a) 留意總城市規劃師／城市設計及園境的意見：

- (i) 極力建議把申請地點的範圍擴大，以便能種樹以作補償。不然，申請人就要按建議在申請地點範圍外實施各項保護樹木措施，並栽種植物，美化環境；以及
- (ii) 擬設行車通道的路面水平與申請地點附近現有的水平不相同，因此或有需要沿申請地點西面及南面邊界建造護土牆。

(b) 留意消防處處長的意見：

- (i) 申請人必須設置符合消防處要求的消防裝置和滅火水源，而緊急車輛通道的安排亦須符合由屋宇署負責執行的《消防和救援進出途徑守則》第 VI 部所載的規定；以及
- (ii) 消防處收到申請人正式提交的一般建築圖則後，便會制訂詳細的消防安全規定。

(c) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見：

申請地點的範圍侵進了下城門水塘水壩的洪泛平原，所以申請人在落實有關的發展之前，必須評估該水壩缺堤對擬議發展項目的影響。

議程項目 17

第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-HLH/18

在劃為「農業」地帶的粉嶺第 87 約地段第 171 號、第 172 號、第 176 號、第 177 號及第 179 號臨時露天存放建築材料及貨櫃(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-HLH/18A 號)

63. 秘書報告，申請人於二零一三年三月七日要求城規會延期兩個月才就這宗申請作出決定，讓其有足夠時間回應運輸署於二零一三年三月五日提出的進一步意見。

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

議程項目 18

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-HT/6

為批給在劃為「農業」地帶的粉嶺鶴藪第76約地段第641號餘段、第648號、第651號、第653號、第654號(部分)、第655號(部分)、第656號(部分)、第658號至第662號、第663號(部分)、第666號A分段、第666號B分段、第666號C分段(部分)及毗連政府土地作臨時康體場所(燒烤地點、遊樂場地、手工藝製作、小食亭及釣魚場)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/NE-HT/6號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景——先前一宗申請提出在這次的申請地點作相同的用途。該宗申請的編號為A/NE-HT/5，在二零一零年四月九日獲小組委員會批給規劃許可。有效期為三年，至二零一三年四月九日止；
- (b) 為臨時康體場所(燒烤地點、遊樂場地、手工藝製作、小食亭及釣魚場)的規劃許可續期三年的申請；
- (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，當局收到一名北區區議員提交的一份公眾意見書，表示支持這宗申請，因為可以為有關的村民提供方便；
- (e) 區內人士方面，北區民政事務專員收到粉嶺區鄉事委員會主席和鶴藪圍居民代表的意見。他們反對這宗申請，認為有關的發展會影響環境衛生、造成交通擠塞和污染河水；以及
- (f) 規劃署的意見——根據文件第11段所作的評估，規劃署認為有關的臨時用途可再予容忍三年。雖然北區民政事務專員轉達有區內人士基於環境和交通理由反對這宗申請，但過往三年當局並沒有接獲有關的投訴。申請人已履行規劃許可附帶的所有關於交通、排水、滅火水源、污水處理設施，以及避免車輛漏出的燃油或潤滑油污染抽洪集水區的行動計劃的條件，並在其信(文件附錄Ic)中表示會致力保養所有上述的設施和採取良好的地盤施工方法。針對區內人士所關注的問題，建議這次也在規劃許可附加類似上次那宗申請的規劃許可附帶條件和指引性質的條款。

66. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

67. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，為期三年，由二零一三年四月十日至二零一六年四月九日止，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，有關發展的作業時間限定為(i)周日每天早上十時至晚上七時；以及(ii)周末和公眾假期每天早上十時至晚上十時；
- (b) 在規劃許可有效期內，不得有中型／重型貨車進入申請地點；
- (c) 在規劃許可有效期內，不得有載客量超過 24 人的客運車進入申請地點；
- (d) 在規劃許可有效期內，必須護理申請地點所有的現存植物，使之時刻保持良好狀況，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (e) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零一三年十月九日或之前)，提交在申請地點實施擬議交通管理措施的細節，而有關細節必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (f) 就上文(e)項條件而言，必須在規劃許可續期之日起計九個月內(即在二零一四年一月九日或之前)，在申請地點實施交通管理措施，而有關措施必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (g) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零一三年十月九日或之前)，提交排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；

- (h) 就上文(g)項條件而言，必須在規劃許可續期之日起計九個月內(即二零一四年一月九日或之前)，設置排水設施，而有關設施必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (i) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零一三年十月九日或之前)，提交滅火水源和消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (j) 就上文(i)項而言，必須在規劃許可續期之日起計九個月內(即在二零一四年一月九日或之前)，設置滅火水源和消防裝置，而有關設施必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (k) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零一三年十月九日或之前)，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；
- (l) 就上文(k)項條件而言，必須在規劃許可續期之日起計九個月內(即在二零一四年一月九日或之前)，落實保護樹木和美化環境建議，而落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (m) 如在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)或(d)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (n) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(e)、(f)、(g)、(h)、(i)、(j)、(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，必須把申請地點恢復為美化市容地帶，而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

68. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 留意地政總署署長的意見，申請人須自行拆卸／清拆未獲准許但非法佔用申請地點外政府土地的臨時構築物、遮蔭物(部分)和廁所(部分)。申請人須把申請地點內所有屬政府土地的部分剔出申請地點的範圍，並向地政總署申請短期豁免書，把已搭建的現有構築物納入規範；
- (b) 留意消防處處長的意見：
 - (i) 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；
 - (ii) 在上述情況下，除非建築圖則已經送交屋宇署的中央處理系統，否則租戶須把附有消防裝置建議的相關平面圖送交消防處(地址：九龍康莊道 1 號消防總部大廈 9 樓策劃組)審批。申請人擬備平面圖時，須留意以下事項：
 - a. 平面圖須按比例繪製，並註明尺寸和佔用性質；以及
 - b. 平面圖上須清楚標示擬設消防裝置和緊急車輛通道的位置；以及
 - (iii) 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。申請人隨後必須按照該處核准的建議，設置有關的消防裝置；
- (c) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見：
 - (i) 若那些現時在已批租土地上的構築物是未經屋宇署批准而搭建的，根據《建築物條例》，乃屬違例構築物，不得指定作這宗申請獲批准的用途；以及

- (ii) 至於在已批租土地上搭建的違例建築物，如有需要，屋宇署可根據該署針對違例建築工程的政策採取執法行動予以清拆。批給規劃許可，不應視作該署認可申請地點現有的建築工程或違反《建築物條例》的違例建築工程；
- (d) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見：
- (i) 申請地點之內和附近現時有各種政府水管。申請人在使用／保養該地點期間須作出一切所需的安排，以免與這些水管有抵觸，並採取防範措施，以免損壞這些水管；
 - (ii) 無論在任何時間，申請人都須讓水務署署長屬下人員或其授權的承辦商可以經由申請地點內的行人徑自由進入上述範圍，檢查、操作、保養及修理水管；以及
 - (iii) 申請地點位於抽洪集水區內；
- (e) 留意漁農自然護理署署長的意見，申請人應採取良好的地盤施工方法及先前提出申請時所建議的措施，以避免和盡量減低可能對鄰近的丹山河的影響；
- (f) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，申請人所提交的美化環境和樹木建議書上不見申請地點北面邊界的現有樹木。此外，申請地點內有一些已枯死的樹木，申請人須換走這些死樹；以及
- (g) 遵行最新的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》所建議的紓減環境影響措施，以盡量減低對鄰近地區的環境可能造成的影響。

議程項目 19、21 及 22

第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-LYT/500 擬在劃為「農業」地帶的粉嶺馬料水新村
第 83 約地段第 880 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-LYT/500 號)

A/NE-LYT/502 擬在劃為「農業」地帶的粉嶺馬料水新村
第 83 約地段第 881 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-LYT/502 號)

A/NE-LYT/503 擬在劃為「農業」地帶的粉嶺馬料水新村
第 83 約地段第 881 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-LYT/503 號)

69. 小組委員會得悉這三宗申請的性質類似，而且申請地點十分接近，都是位於同一「農業」地帶內，故同意可一併考慮這三宗申請。

70. 秘書報告，申請人於二零一三年三月六日要求城規會延期兩個月才就這三宗申請作出決定，讓他們有時間預備進一步資料，以回應規劃署總城市規劃師／城市設計及園境所關注的技術問題。

71. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這三宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意這三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 20

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-LYT/501 擬在劃為「農業」地帶的粉嶺馬料水新村
第 83 約地段第 880 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-LYT/501 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬建的屋宇(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相關的文件第 9 段及附錄 IV。從農業發展的角度而言，漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點附近有活躍的農業活動，而且申請地點的復耕潛力高；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局收到三份公眾意見書，其中一份來自粉嶺區鄉事委員會，該委員會反對這宗申請，表示這宗申請涉及的是一類由私人發展商發展的項目。由於鄉郊可供發展的土地有限，委員會希望鄉郊土地可給村民用作發展小型屋宇。另外兩份公眾意見書分別來自嘉道里農場暨植物園公司及創建香港，前者表示關注這宗申請並不符合「農業」地帶的規劃意向，並表示為維持食物供應，保障這項重要的公眾利益，本港的農地不應再縮減。政府應採取一切可行步驟以保護本港的農地，確保食物供應穩定。創建香港所提交的意見書則反對這宗申請，主要理由如下：

- (i) 擬議發展的小型屋宇並不符合「農業」地帶的規劃意向；以及
 - (ii) 通道和泊車位不足，會導致村民／居民之間發生衝突。地政總署作為小型屋宇政策的執行者，必須即時調整對連接公用道路的鄉村的小型屋宇政策，確定有足夠的通道和泊車位，才批准興建新的小型屋宇；
- (e) 北區民政事務專員收到馬料水新村原居民代表的意見，表示反對這宗申請，理由是申請人並非馬料水新村的原居村民。這宗申請提出的是跨村興建擬議的小型屋宇，並不符合小型屋宇政策的原則，而且往返申請地點的人和車都要使用馬料水新村村民擁有的現有鄉村道路；以及
- (f) 規劃署的意見——根據詳載於文件第 11 段的評估，規劃署不反對這宗申請。關於漁護署署長就這宗申請提出的反對意見，申請地點位於馬料水新村「鄉村式發展」地帶的東面，亦在認可鄉村的「鄉村範圍」內。該處是空置土地，部分地方有草覆蓋，西面及北面較遠處是鄉村民居，東鄰則是已獲批准的小型屋宇發展項目。擬建的小型屋宇與四周的環境並非不協調。對於有公眾意見關注有關發展偏離「農業」地帶的規劃意向和影響食物安全，上文已作回應，另建議在規劃許可加入有關提交並落實美化環境建議的條件，以解決有關發展可能影響景觀的問題。關於區內居民反對跨村建屋申請這一點，馬料水新村的「鄉村式發展」地帶的土地不足，未能應付未來的小型屋宇需求，所以這宗申請大致符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」，可否從寬考慮。此外，相關的政府部門(包括北區地政專員及運輸署署長)也不反對這宗申請。

73. 林嘉芬女士回應一名委員的問題時說，原居村民有權申請在其所屬鄉村內的政府土地或為其在所屬鄉村內所擁有的私人土地申領免費建屋牌照，興建一幢小型屋宇，但一生只獲批

准一次。村民所屬鄉村如沒有土地可供興建其小型屋宇，可提出跨村建屋申請，在另一鄉村興建其小型屋宇。若有關鄉村不反對讓其發展小型屋宇，地政總署便會按一般程序處理有關的小型屋宇申請。

74. 林嘉芬女士回應一名委員的提問時澄清，申請跨村興建小型屋宇，原來的鄉村和另選的鄉村須屬同一個鄉，而且該鄉要同意這個安排，方能成事，但申請人與另選的鄉村的村民無須有宗族關係。她表示並非所有鄉都同意跨村建屋的安排。

75. 林嘉芬女士回應一名委員的問題時說，申請人自稱是粉嶺鄉粉嶺村的原居村民。地政總署收到申請人的小型屋宇批地申請後，會查核其小型屋宇批地資格，包括他是否原居村民，以及他是否已享有令他喪失建屋資格的其他福利。地政總署會先確定其資格後，才處理其申請。秘書回應這名委員的進一步提問時說，若有關的小型屋宇申請最終不獲地政總署批准，為興建小型屋宇所取得的規劃許可並不會自動失效。不過，在這種情況下，即使發展小型屋宇的規劃申請已獲批准，有關的發展也不能落實，當規劃許可的有效期屆滿，該許可便會失效。

76. 秘書回應一名委員的問題時表示，這宗申請是否跨村建屋申請並非一項關鍵的規劃考慮因素。現在這宗個案是原居村民申請興建小型屋宇。地政總署會在申請人取得規劃許可後，在批地階段查核申請人是否合資格以原居村民的身分獲批地興建小型屋宇。至於發展商在「鄉村式發展」地帶進行較大型的發展項目，有關申請不大可能會獲批准，因為這類發展並不符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向。秘書續說，「鄉村式發展」地帶內並非所有鄉村都是原居民鄉村。

商議部分

77. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可的有效期至二零一七年三月十五日止；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) 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。

78. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，申請地點所在的地區並沒有公共污水收集系統可供接駁。申請人須就擬議發展項目的污水處理／排放設施，徵詢環境保護署的意見；
- (b) 留意水務署總工程師／發展(2)的以下意見：
 - (i) 為向發展項目供水，申請人或須把其項目的內部供水系統伸延，以接駁至最接近的合適政府總水管。申請人須解決與供水相關的任何土地問題(例如私人地段問題)，並須負責私人地段內的內部供水系統的建造、運作及維修保養，而有關情況必須符合水務署所訂標準；以及
 - (ii) 申請地點位於抽洪集水區內；
- (c) 留意消防處處長的意見，申請人須遵守地政總署編訂的《新界豁免管制屋宇消防安全規定指引》。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；以及
- (d) 留意這項規劃許可只批給申請所涉的發展項目。倘要為擬議的發展項目闢設通道，申請人須確保有關通道(包括任何必須進行的填土／挖土工程)符合相關法定圖則的規定，並視乎情況所需，在進行道路工程前，向城規會申請規劃許可。

議程項目 23

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-MUP/83 擬在劃為「農業」地帶的
大塘湖村近禾徑山路第 46 約
政府土地闢設墓地(重置認可的墓地)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-MUP/83 號)

簡介和提問部分

79. 秘書報告，提出這宗申請的是土木工程拓展署，其顧問是艾奕康有限公司。黎慧雯女士和符展成先生就這宗申請申報利益，黎女士表示她現時與土木工程拓展署和艾奕康有限公司有業務往來，符先生表示他現時與艾奕康有限公司有業務往來。由於黎女士涉及直接利益，故此小組委員會同意她須在會議討論此議項時暫時避席。小組委員會備悉符先生已就未能出席會議致歉。

[黎慧雯女士此時暫時離席。]

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 闢設的墓地(重置認可的墓地)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 8 段。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)表示，申請地點是受干擾林地的一部分。從自然保育的角度而言，在任何林地劃設認可墓地皆不可取，因為在建造新墳和相關的通道時，可能會砍伐樹木，而且建了墓地後，發生山火的風險會增加。此外，根據所提交的資料，未能確定申請人曾否為免侵進林地而物色其他地點。不過，如城規會認為在申請地點重置認可墓地的建議有理據支持，並予批

准，為免樹木被砍伐，相關當局應審慎考慮是否批准建造新墳。建造新墳期間須採取良好的地盤施工方法，並採取適當措施防控山火；

- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局收到兩份公眾意見書。一名北區區議員支持這宗申請，因為有關發展會利便有需要的村民；而嘉道理農場暨植物園公司則關注燃燒冥鏟會引發山火，建造新墳須清除植物，因而可能對受保護植物品種土沉香造成影響，故促請申請人考慮選擇對林地潛在影響較輕微的其他地點；
- (e) 區內人士方面，北區民政事務專員收到沙頭角區鄉事委員會主席、現任的北區區議員及大塘湖兩名村代表的意見。他們表示支持這宗申請，理由是申請地點原是大塘湖村的墓地，但該處未有包括在墓地的範圍內，而且按圖則所示，該處有很多墳墓和骨灰甕；以及
- (f) 規劃署的意見——根據詳載於文件第 10 段的評估，規劃署不反對這宗申請。雖然漁護署署長就砍伐樹木和發生山火的風險提出意見，但他亦認為，如申請人為免侵進林地而曾物色其他地點，而在申請地點重置認可墓地的建議有理據支持，並且獲城規會批准，為免樹木被砍伐，相關的機構應審慎考慮是否批准闢設新墳。建造新墳期間須採用良好的地盤施工方法和採取適當的措施防控山火。關於嘉道理農場暨植物園公司關注山火可能對受保護植物品種土沉香造成影響這一問題，其實這種受保護的植物生長在申請地點的範圍外，而且預料申請建造的墳墓數目不多，故此對現有景觀資源造成的影響可以容忍。申請人會獲告知，建造新墳期間須採取良好的地盤施工方法和採取適當措施防控山火。此外，蓮塘／香園圍口岸及連接道路工程項目是重要基建項目，所以必須重置該認可墓地，以配合有關工程項目。申請地點符合土木工程拓展署所訂的全部準則，亦得到原居民代表的同意，相關方面並沒有公眾人士提出反對意見的記錄。此外，亦沒有其他地

點適合重置該許可墓地，故此這宗申請有特殊的情況作為支持理據。

81. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

82. 一名委員就建議加入的指引性質的條款(c)項提出問題。陳冠昌先生回應時表示，根據申請人提交的樹木調查，發現土沉香這種瀕危樹木的地方是在申請地點以外。此外，亦發現這些瀕危樹木掛有寫上「受保育樹木」的標籤，使它們容易被識別。為免這些樹木遭受破壞，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境建議申請人拆除樹上的標籤。

83. 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二零一七年三月十五日止。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。

84. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 留意運輸署署長的意見，通往申請地點那條區內通道並非由運輸署負責管理，申請人應向相關的地政當局查核該通道所在土地的類別；
- (b) 留意漁農自然護理署署長的意見，為免樹木被砍伐，相關的機構應審慎考慮是否批准闢設新墳。建造新墳期間須採用良好的地盤施工方法和採取適當措施防控山火；
- (c) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，根據隨詳細的植物調查報告所提交的照片，申請地點外有一些土沉香被伐掉。為免這種瀕危的樹木受到進一步破壞，應拆除掛在樹上寫着「受保育樹木」的標籤；以及

- (d) 留意食物環境衛生署署長的意見，如要撿掘及移走所埋葬的人類遺骸或所存放載有人類遺骸的甕盎或其他盛器，事先須取得食物環境衛生署署長的批准。

[黎慧雯女士此時返回席上。]

議程項目 24

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-LT/472 擬在劃為「農業」及「鄉村式發展」地帶的大埔林村大陽輦村第 8 約地段第 261 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-LT/472 號)

簡介和提問部分

85. 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 9 段和附錄 IV。從農業的角度而言，漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點的復耕潛力高；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局收到一份由創建香港提交的公眾意見書，表示反對這宗申請，主要理由是申請地點有部分在「農業」地帶內，而且該區缺乏符合可持續發展原則的鄉村發展藍圖，亦欠缺泊車位；

- (e) 大埔民政事務專員沒有收到區內人士的反對／意見；以及
- (f) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所作的評估，規劃署不反對這宗申請。關於漁護署署長認為申請地點復耕潛力高的意見，其實這宗申請大致上符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」，因為擬建的小型屋宇完全位於大陽輦村「鄉村範圍」內，而且在大芒輦村和麻布尾村合一的「鄉村式發展」地帶內可供發展小型屋宇的土地普遍供不應求。由於可供使用的土地未能完全滿足日後發展小型屋宇的需求，所以，可從寬考慮這宗申請。關於所收到的公眾意見書所提出的反對意見，運輸署署長、環境保護署署長、渠務署總工程師／新界北和總工程師／工程管理及水務署總工程師／發展 2 對這宗申請均沒有負面意見。

86. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

87. 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二零一七年三月十五日止；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。這項許可須附加下列條件：

- (a) 提交並落實美化環境建議，而有關建議和落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (b) 設置排水設施，而有關設施必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (c) 把污水排放系統接駁至公共污水渠，而有關情況必須符合水務署署長或城規會的要求；

- (d) 採取保護措施，確保集水區不會受到污染或出現淤積的情況，而有關措施必須符合水務署署長或城規會的要求；以及
- (e) 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。

88. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 申請人須就其建議的每一個會有接駁污水管經過的私人地段提交已簽立的地役權批約，以證明在技術上和法律上，可把污水管從擬建的新界豁免管制屋宇／小型屋宇經這些私人地段鋪設至已計劃的公共污水收集系統；
- (b) 留意水務署總工程師／發展 2 的意見：
 - (i) 在公共污水渠建成之前，倘獲環境保護署署長(下稱「環保署署長」)許可，可暫時使用化糞池及滲水井系統排放污水。獲准使用的化糞池及滲水井系統必須按照環境保護署的《專業人士環保事務諮詢委員會專業守則第 5/93 號》設計和維修保養。此外，該化糞池及滲水井系統的位置須距離水道至少 30 米，並須加以適當維修保養，以及定期清理污泥。所產生的污泥必須全部運走，在集水區以外的地方處置；
 - (ii) 擬設的化糞池及滲水井系統須位於申請地點和「鄉村式發展」地帶內；以及
 - (iii) 為向發展項目供水，申請人或需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；

- (c) 留意環保署署長的意見，待日後公共污水渠鋪設後，申請人須把擬建小型屋宇的排污設施接駁至該公共污水渠，而污水渠接駁點須在申請地點及「鄉村式發展」地帶內。另外，亦須預留足夠地方，以便日後進行污水渠接駁工程；
- (d) 留意渠務署總工程師／新界北和總工程師／工程管理的意見：
 - (i) 根據工程項目編號 4332DS「林村谷污水收集系統工程－第二階段」，大芒峯村會進行鄉村污水收集系統工程。在申請地點附近進行的鄉村污水收集系統工程暫定於二零一三年展開，於二零一六年／二零一七年完成，實際時間視乎徵地的進展情況而定；以及
 - (ii) 擬建的小型屋宇有部分位於「鄉村式發展」地帶外，該處目前沒有公共污水收集系統可供接駁。根據渠務署目前的工程計劃，擬議發展的小型屋宇項目附近會鋪設公共污水渠。在技術上，申請人需要把該小型屋宇的污水渠伸延，經其他私人／政府土地接駁至擬設的公共污水收集系統。不過，這些僅是初步資料，會因應申請地點的實際情況而有所修訂；
- (e) 留意路政署總路政工程師／新界東的意見，由大陽峯村通往申請地點的通道並非由路政署負責維修保養；
- (f) 留意消防處處長的意見，申請人須遵守地政總署編訂的《新界豁免管制屋宇消防安全規定指引》。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；

- (g) 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》；
- (h) 留意土木工程拓展署土力工程處處長的意見：
- (i) 申請地點位於陡峭的天然山坡下，情況已達至要進行天然山坡災害研究的警戒水平。因此，申請人須進行天然山坡災害研究，並按需要採取適當的緩解措施，作為發展項目的一部分。不過，進行天然山坡災害研究可能會對成本影響很大，致使發展項目不符合經濟利益；以及
 - (ii) 申請人須向大埔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。如不獲豁免，申請人須根據《建築物條例》的規定，向屋宇署提交地盤平整工程圖則；以及

- (i) 留意這項規劃許可只批給申請所涉的發展項目。倘要為擬議的發展項目闢設通道，申請人須確保有關通道(包括任何必須進行的填土／挖土工程)符合相關法定圖則的規定，並視乎情況所需，在進行道路工程前，向城規會申請規劃許可。

[陳漢雲教授此時離席。]

議程項目 25

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-TK/431 擬在劃為「農業」地帶的
大埔山寮村第 15 約地段第 644 號 N 分段及
第 646 號 G 分段第 3 小分段、H 分段
第 2 小分段、M 分段第 1 小分段及毗連政府土地
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-TK/431 號)

簡介和提問部分

89. 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) 政府部門的意見載於文件第 10 段和附錄 IV。從農業的角度而言，漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點的復耕潛力高；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局收到兩份分別來自創建香港和嘉道理農場暨植物園公司的公眾意見書，表示反對這宗申請，理由如下：

- (vi) 擬議的發展項目不符合「農業」地帶的規劃意向；
 - (vii) 申請地點位於集水區內，擬議發展的屋宇所產生的污水／徑流可能會影響集水區；
 - (viii) 村內懷疑曾進行地盤平整工程，而當局不應容忍任何這種「先破壞，後建設」的行為；
 - (ix) 倘批准這宗申請，會為其他同類申請立下不良先例，對該區的影響會累積而增加；以及
 - (x) 該區的基建和市容設施都缺乏符合可持續發展原則的發展藍圖，而且該區亦缺乏通道和泊車設施；
- (e) 大埔民政事務專員沒有收到區內人士的反對／意見；以及
- (f) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所作的評估，規劃署不反對這宗申請。關於漁護署署長的意見，其實申請地點只是一塊長有稀疏雜草的荒廢農地，從景觀規劃的角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境也不反對這宗申請。雖然有公眾意見反對擬議的發展，擔心可能對有關的「農業」地帶和集水區造成不良影響，但這宗申請可予從寬考慮，理由包括申請地點只是一塊長有稀疏雜草的荒廢農地；擬議的發展符合用以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」；申請地點附近亦曾有同類申請獲得批准；以及相關的政府部門對這宗申請沒有負面意見。至於提意見人所擔憂的問題，可以在規劃許可附加相關的條件，規定申請人要盡量減少擬議發展對周邊地區的潛在不良影響。至於提意見人所關注有關村內曾進行地盤平整工程的問題，其實申請地點並未涉及任何正在進行執管行動的個案。

90. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

91. 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二零一七年三月十五日止；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) 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；
- (c) 把污水排放系統接駁至公共污水渠，而有關情況必須符合水務署署長或城規會的要求；以及
- (d) 採取保護措施，確保集水區不會受到污染或出現淤積情況，而有關措施必須符合水務署署長或城規會的要求。

92. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 留意環境保護署署長的意見，申請人須待公共污水收集系統建成後，才興建擬議的小型屋宇，亦須在污水渠鋪設後，自費把擬建小型屋宇的污水渠接駁至公共污水收集系統；
- (b) 申請人在簽立小型屋宇批地文件前，須就所有受影響的地段向土地註冊處登記相關的地役權批約。該份批約須夾附圖則，顯示在有關地段建造、運作和保養的污水管和接駁點；
- (c) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，申請人須妥善保養排水系統，如在系統運作期間，發現系統不足或欠妥，須作出補救。如因系統故障而造成損害或滋擾，申請人／擁有人亦須就所引致的申索和要求，承擔責任及作出彌償。擬建的屋宇與現有／原

有的天然河道的河堤頂部之間要有 3.5 米的淨距離，因此須相應地把擬建屋宇的位置向後移。如果流徑／河道已被填平，申請人須說明如何另闢流徑，以及避免侵佔原有的流徑；

- (d) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，為向發展項目供水，申請人或須把其項目的內部供水系統伸延，以接駁至最接近的合適政府總水管。申請人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，申請人須遵守地政總署編訂的《新界豁免管制屋宇消防安全規定指引》。消防處會在批地階段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；以及
- (g) 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 26

第 16 條申請

[公開會議(只限簡介和提問部分)]

A/NE-TK/432 擬在劃為「綠化地帶」的大埔大美督
第 28 約地段第 544 號
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-TK/432 號)

簡介和提問部分

93. 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 段及附錄 IV。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)留意到擬建的小型屋宇距離已計劃鋪設的污水收集系統約 80 米，要把該屋宇的污水設施接駁至該污水收集系統，須穿過若干私人地段，因此他不支持這宗申請。環保署署長亦擔心，假如不能把擬建屋宇的污水設施接駁至該系統，可能會影響附近龍尾地區的水質。在景觀規劃的方面，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境反對這宗申請。雖然預料擬議計劃不會對現有的景觀資源造成重大的不良影響，但所涉的山坡地區是八仙嶺郊野公園北面未受干擾的山邊密林與申請地點東面和南面的鄉村中心區這兩個景貌不同的地區之間的重要緩衝區。倘批准這宗申請，會鼓勵在「綠化地帶」進行同類的發展，導致鄉村發展項目進一步擴展至郊野公園的密林邊陲，這樣難免會損及該區的景致。倘批准這宗申請，建議在規劃許可加入有關美化環境的附帶條件；
- (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，分別由創建香港及嘉道理農場暨植物園公司提交。提意見人反對這宗申請，理由是擬議的發展不符合「綠化地帶」的規劃意向及有關「擬在

『綠化地帶』進行發展而按照《城市規劃條例》第 16 條提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引(城規會規劃指引編號 10)；倘批准這宗申請，會立下不良先例，對該區的影響會累積而增加；而且該區欠缺符合可持續發展原則的基礎設施和康樂設施發展藍圖，亦缺乏通道和泊車設施；

(e) 大埔民政事務專員沒有收到區內人士的反對／意見；以及

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

(i) 擬議的發展不符合「綠化地帶」的規劃意向。此地帶的規劃意向，主要是利用天然地理環境作為市區和近郊的發展區的界限，以抑制市區範圍的擴展，並提供土地作靜態康樂場地。根據一般推定，此地帶不宜進行發展；

(ii) 根據大埔地政專員的記錄，龍尾、大美督及黃竹村尚未處理的小型屋宇申請合共有 133 宗，而預計該村未來 10 年需求的小型屋宇數目為 206 幢。根據規劃署最新的估計，龍尾、大美督及黃竹村的「鄉村式發展」地帶內可供使用的土地約有 3.91 公頃(或相等於約 156 幅小型屋宇用地)，但未能完全應付未來興建小型屋宇需約 8.48 公頃的土地(或相等於約 339 幅小型屋宇用地)，因此，可用的土地未能應付所需；

(iii) 申請地點位於長有果樹的山坡上，南面是龍尾、大美督及黃竹村的鄉村中心區，北面則有一些墳墓、土生樹木和植物。申請人擬在一個加高的地台上(主水平基準上 27 米)興建小型屋宇，該地台有最高為 1.7 米的地腳支撐。雖然土木工程拓展署土力工程處處長對擬議的發展沒有意見，但興建擬議的屋宇

須進行地盤平整工程，相關的加高平台亦可能會對所在那個長有植物的山坡地區的景觀造成不良影響。該處是北面長有植物的天然山坡與南面鄉村中心區之間的緩衝區。從景觀規劃的角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境反對這宗申請，並表示該山坡地區是八仙嶺郊野公園北面未受干擾的山邊密林與申請地點東面和南面的鄉村中心區這兩個景貌不同的地區之間的重要緩衝區。倘批准這宗申請，會產生鼓勵作用，令更多鄉村發展項目進一步擴展至郊野公園的密林的邊陲，這樣難免會損及該區的景致；

- (iv) 雖然已有計劃在大美督鋪設污水收集系統，但擬建的屋宇距離該系統 80 米，要把該屋宇的污水設施接駁至該系統，須穿過若干私人地段。因此，環保署署長不支持這宗申請，擔心假如不能把擬建屋宇的污水設施接駁至該系統，可能會影響附近龍尾地區的水質。申請書亦沒有資料證明擬議的發展不會對附近地區的排污造成不良影響；
- (v) 雖然擬建小型屋宇的覆蓋範圍有超過 50% 位於「鄉村範圍」內，而且可供日後發展小型屋宇的土地普遍供不應求，但擬議的發展並不符合「評審新界小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」，理由是擬議的發展會如上文所述，對附近地區的景觀及排污造成不良影響。此外，擬建的小型屋宇亦不符合關於在「綠化地帶」進行發展的城規會規劃指引編號 10 的規定，因為擬議的發展及相關的地盤平整工程會對申請地點所在那個長有植物的山坡地區現有的天然景觀造成不良影響，該處是鄉村發展項目與長有植物的天然山坡之間的緩衝區。倘批准這宗申請，會導致申請地點北面八仙嶺的天然山坡被進一步侵佔；

- (vi) 至於編號 A/NE-TK/204 這宗同類申請則涉及發展 37 幢小型屋宇，於二零零六年獲小組委員會批准。不過，要留意的是，該宗申請當時是有值得從寬考慮的情況，因為城規會曾於二零零零年就發展小型屋宇的申請批給規劃許可，而地政總署亦於二零零一年批准有關的小型屋宇申請；以及
- (vii) 有公眾意見反對這宗申請，理由是擬議的發展會對「綠化地帶」內申請地點附近的地區造成不良影響。

94. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

95. 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) 擬議的發展不符合「綠化地帶」的規劃意向。此地帶的規劃意向，主要是利用天然地理環境作為市區和近郊的發展區的界限，以抑制市區範圍的擴展，並提供土地作靜態康樂場地。申請地點及毗鄰的山坡是北面長有植物的天然山坡與南面鄉村中心區之間的緩衝區。根據一般推定，此地帶不宜進行發展；以及
- (b) 擬議的發展不符合有關「擬在『綠化地帶』進行發展而按照《城市規劃條例》第 16 條提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引編號 10 的規定，因為擬議的發展會影響附近環境現有的天然景觀；以及
- (c) 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」，理由是擬議的發展會對附近地區的景觀及排污造成不良影響。

[曹榮平先生此時離席。]

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-TK/433 擬在劃為「海岸保護區」地帶及顯示為「道路」用地的大埔布心排村第 23 約地段第 721 號 A 分段餘段(部分)、第 727 號 C 分段(部分)、第 727 號 C 分段第 1 小分段 A 分段及餘段和毗連政府土地興建屋宇(重建)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-TK/433 號)

簡介和提問部分

96. 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(重建)；
- (c) 政府部門的意見——相關的政府部門對這宗申請沒有反對或負面意見，詳見文件第 8 段；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局收到一份由當地村民提交的公眾意見書，提意見人反對這宗申請的理由是當局不應把布心排村的政府土地批予非原居村民；以及倘批准這宗申請，會為其他同類申請立下不良先例，導致周圍環境及附近的紅樹林保護區受到不良影響；
- (e) 大埔民政事務專員沒有收到區內人士的反對／意見；以及

- (f) 規劃署的意見——根據文件第 10 段所作的評估，規劃署不反對這宗申請。至於收到的公眾意見，相關的政府部門包括環境保護署署長、漁農自然護理署署長、渠務署總工程師／新界北、水務署總工程師／發展(2)和規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對擬議的發展項目並沒有負面意見。至於提意見人所關注的問題，可在規劃許可加入附帶條件，盡量減低對周邊地區可能造成的不良影響。此外，申請人亦應避免影響申請地點旁邊易受影響的地方，特別要避免侵佔該處和污染該處的水質，而且申請人須在屋宇建築期間採取良好的地盤施工方法。

97. 林嘉芬女士表示，這宗申請涉及政府土地，她建議修訂指引性質條款(a)項，指明申請人須向地政總署申請使用政府土地。地政總署會以私人業主身分全權酌情考慮有關申請，不過，不保證必會批准有關申請。倘予批准，或會附加政府認為適當的條款及條件。委員同意相應修訂指引性質條款(a)項。

商議部分

98. 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二零一七年三月十五日止；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) 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
- (c) 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。

99. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 留意地政總署大埔地政專員的意見，獲發建屋牌照第 30/48 號的前地段第 721 號 A 分段僅有 0.01 英畝的建屋部分納入這宗申請的範圍內，而現有的第 5 號屋宇可能佔用地段第 721 號 A 分段餘段，而該地段是由前地段第 721 號 A 分段細分出來的。申請人須澄清是否會把地段第 721 號 A 分段餘段的 0.01 英畝的屋地全部用作重建。地政總署將不會接納涉及地段第 721 號 A 分段餘段的某／某些部分的重建申請，除非該地段再分割則作別論。至於這宗申請所包括的地段第 727 號 C 分段(部分)，該幅土地屬舊批農地，但不是申請人所擁有。大埔地政專員只會考慮申請人擁有並屬於「建屋」類別的私人地段的重建申請。申請地點亦涉及政府土地。申請人須向地政總署申請使用政府土地。地政總署會以私人業主身分全權酌情考慮有關申請，但不保證必會批准有關申請。倘予批准，或會附加政府認為適當的條款及條件；
- (b) 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旁邊易受影響的地方，特別要避免侵佔該處和污染該處的水質，而且申請人須在屋宇建築期間採取良好的地盤施工方法；
- (c) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，申請地點附近現有公共污水收集系統可供接駁，申請人須就擬議發展項目的污水處理／排放事宜，徵詢環境保護署署長的意見。申請地點附近亦沒有公共排水渠，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，須予以補救。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；以及
- (d) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，現有政府總水管緊貼申請地點，申請人進行建築工程期間，須作出一切所需的安排，避免觸及這些水管，以及採取預防措施，避免這些水管受損。申請人須自費遷移現有的總水管。

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/434 擬在劃為「農業」地帶及「綠化地帶」的大埔山寮村第 15 約地段第 653 號 B 分段及毗連政府土地興建兩幢屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-TK/434 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬建的兩幢屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 11 段和附錄 IV。從農業的角度而言，漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點的復耕潛力高；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局收到兩份公眾意見書，分別由創建香港和嘉道理農場暨植物園公司提交，表示反對這宗申請，理由如下：
 - (i) 擬議的發展不符合「農業」地帶和「綠化地帶」的規劃意向，也不符合有關「擬在『綠化地帶』進行發展而按照《城市規劃條例》第 16 條提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引編號 10 的規定；
 - (ii) 申請地點位於集水區內，擬議發展的屋宇所產生的污水／徑流可能會影響集水區；

- (iii) 村內懷疑曾進行地盤平整工程，而當局不應容忍任何這種「先破壞，後建設」的行爲；
 - (iv) 倘批准這宗申請，會爲其他同類申請立下不良先例，對該區的影響會累積增加；以及
 - (v) 區內欠缺通道和泊車設施。
- (e) 大埔民政事務專員沒有收到區內人士的反對／意見；以及
- (f) 規劃署的意見——根據文件第 13 段所作的評估，規劃署不反對這宗申請。關於漁護署署長的意見，其實申請地點只是一塊長有稀疏雜草的荒廢農地，從景觀規劃的角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境也不反對這宗申請。雖然有公眾意見反對擬議的發展，擔心可能會對有關的「農業」地帶、「綠化地帶」和集水區造成負面影響，但這宗申請可予從寬考慮，理由包括申請地點只是一塊長有稀疏雜草的荒廢農地；擬議的發展符合用以評審新界小型屋宇發展規劃申請的「臨時準則」；申請地點附近曾有同類申請獲得批准；以及相關的政府部門對這宗申請沒有負面意見。至於提意見人所擔憂的問題，可在規劃許可加入附帶條件，規定申請人要盡量減少擬議發展對周邊地區的潛在不良影響。至於提意見人所關注有關村內曾進行地盤平整工程的問題，其實申請地點並未涉及任何正在進行執管行動的個案。

101. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

102. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可的有效期至二零一七年三月十五日止；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) 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；
- (c) 把污水排放系統接駁至公共污水渠，而有關情況必須符合水務署署長或城規會的要求；以及
- (d) 採取保護措施，確保集水區不會受到污染或出現淤積的情況，而有關措施必須符合水務署署長或城規會的要求。

103. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 留意環境保護署署長的意見，申請人須待公共污水收集系統建成後，才興建擬議的小型屋宇，亦須在污水渠鋪設後，自費把擬建小型屋宇的污水渠接駁至公共污水收集系統；此外，亦須預留足夠地方，以便日後進行污水渠接駁工程；
- (b) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，申請人須妥善保養排水系統，如在系統運作期間發現系統不足或欠妥，須作出補救。如因系統故障而造成損害或滋擾，申請人／擁有人亦須就所引致的申索和要求，承擔責任及作出彌償。擬建的屋宇與現有／原有的天然河道的河堤頂部之間要有 3.5 米的淨距離，因此須相應地把擬建屋宇的位置向後移。若流徑／河道已被填平，申請人須說明怎樣另闢流徑，以及避免侵佔原有流徑；
- (c) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，為向發展項目供水，申請人或須把其項目的內部供水系統伸延，以接駁至最接近的合適政府總水管。申請人須解決與供水相關的任何土地問題(例如私人地段問題)，並須負責私人地段內的內部供水系統的建造、運作及維修保養，而有關情況必須符合水務署所訂標準；

- (d) 留意消防處處長的意見，申請人須遵守地政總署編訂的《新界豁免管制屋宇消防安全規定指引》。消防處會在批地階段制訂詳細的消防安全規定；
- (e) 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。如不獲豁免，申請人須根據《建築物條例》的規定，向屋宇署提交地盤平整工程圖則；以及
- (f) 留意這項規劃許可只批給申請所涉的發展項目。倘要為擬議的發展項目闢設通道，申請人須確保有關通道(包括任何必須進行的填土／挖土工程)符合相關法定圖則的規定，並視乎情況所需，在進行道路工程前，向城規會申請規劃許可。

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

屯門及元朗區

[高級城市規劃師／屯門及元朗黎定國先生、簡國治先生、馮智文先生和何劍琴女士此時獲邀到席上。]

議程項目 29 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-PS/393 擬在劃為「綜合發展區」地帶的元朗屏山庸園路第 122 約地段第 763 號餘段、第 764 號、第 765 號(部分)、第 766 號、第 767 號(部分)、第 768 號(部分)、第 771 號及第 772 號 B 分段(部分)關設臨時貨倉(存放新舊建築材料及設備)(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-PS/393A 號)

簡介和提問部分

104. 秘書報告，香港弘達交通顧問有限公司是申請人的顧問。符展成先生現時與香港弘達交通顧問有限公司有業務往來，已就這宗申請申報利益。小組委員會備悉符先生已就未能出席會議致歉。

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬設的臨時貨倉(存放新舊建築材料及設備)(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) 在法定公布期的首三星期內，當局收到 11 份公眾意見書，當中有 4 份反對這宗申請，7 份支持或不反對這宗申請。在 11 份收到的意見書中，有一份由村代表提交，其他則來自附近居民或市民。現把這些意見撮述如下：
 - (i) 一名村代表、兩名區內居民及一名市民反對這宗申請，主要理由包括擬議的發展會對交通、環境、衛生及／或排水有負面影響；在申請地點四周傾倒的建築廢物或進行的填土

活動已造成環境滋擾及引致水浸問題；附近一帶的交通流量增加會引致安全問題；擬議的貨倉用途應位於工業區而非綜合發展區；

- (ii) 有七名區內居民表示支持或不反對這宗申請，理由包括擬議的發展屬臨時性質，而且可把現有的空置土地發展成貨倉，而該貨倉更設有整潔完善的排水設施，並有園景設施進行美化，對附近的露天貯存用地有良好的示範作用；以及擬議的發展不會影響申請地點的長遠規劃；
- (e) 元朗民政事務專員收到一名區內居民的意見，該名居民以交通、環境及安全的理由反對這宗申請；以及
- (f) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所作的評估，規劃署認為有關的臨時用途可再予容忍三年。有關收到的市民反對意見，相關的政府部門(包括運輸署署長、渠務署總工程師／新界北及環境保護署署長)對有關事宜沒有負面意見／不表反對，預料有關的發展不會造成重大的不良影響。此外，倘申請人遵守規劃許可附帶條件(a)至(e)，有關的發展對周邊環境可能造成的影響應會進一步減低。倘申請人不遵守規劃許可附帶條件，規劃許可便會被撤銷。

106. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

107. 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，至二零一六年三月十五日止，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，不得於晚上六時至早上八時在申請地點進行夜間作業；

- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；
- (c) 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件、修理或其他工場活動；
- (d) 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》所界定超過 3.5 公噸的輕型貨車(小型貨車除外)、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／存放或進出申請地點；
- (e) 在規劃許可有效期內的任何時間，必須在申請地點的當眼處張貼告示，訂明不得有《道路交通條例》所界定超過 3.5 公噸的輕型貨車(小型貨車除外)、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／存放或進出申請地點；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一三年九月十五日或之前)，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；
- (g) 就上文(f)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一三年十二月十五日或之前)，設置所建議的排水設施，而有關設施必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一三年九月十五日或之前)，提交美化環境建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (i) 就上文(h)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一三年十二月十五日或之前)，落實美化環境建議，而落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；

- (j) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一三年九月十五日或之前)，提交消防裝置的建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (k) 在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一三年十二月十五日或之前)，落實消防裝置建議，而落實情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (l) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一三年九月十五日或之前)，在申請地點裝設圍欄，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (m) 如在規劃許可有效期內沒有遵守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) 如在上述指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(f)、(g)、(h)、(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，須把申請地點恢復為美化市容地帶，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

108. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 與申請地點的其他擁有人解決這項發展所涉及的任何土地問題；
- (b) 留意元朗地政專員的意見，申請地點包括以集體政府租契持有的舊批農地，該租契規定事先未獲政府批准，不得搭建任何構築物。當局沒有批准搭建貨倉及用以設置消防裝置和設備的指明構築物。前往申請地點須橫越私人地段及／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。倘這宗申請獲批給規劃許可，有關

地段的擁有人仍須向元朗地政處提出申請，請准搭建額外／超出規定的構築物，或把申請地點的違例情況納入規範。地政總署會以業主身分全權酌情考慮有關申請，但不保證會予批准。倘予批准，可能會附加條款和條件，包括規定申請人支付地價或費用；

- (c) 遵行環境保護署署長發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》所載的紓減環境影響措施，以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，連接申請地點的一段庸園路是一條不合標準的鄉村路徑，亦非運輸署的管轄範圍。申請人須向地政監督查核該路徑所在土地的類別，並須與有關的地政及維修保養當局釐清該道路／小路／路徑的管理及維修保養責任誰屬。前往申請地點的車輛通道只限輕型貨車及私家車使用；
- (e) 留意路政署總工程師／新界西的意見，由庸園路通往申請地點的擬議通道安排須由運輸署評核及批准。申請人須在申請地點的通道實施足夠的排水措施，防止地面水由申請地點流往鄰近的公共道路及排水渠。路政署不會負責維修保養任何連接申請地點與庸園路的車輛通道；
- (f) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，申請人須注意以下各點：
 - (i) 該些現時在已批租土地上的構築物，如是未經屋宇署批准而搭建的(並非新界豁免管制屋宇)，根據《建築物條例》，乃屬違例構築物，不應指定作這宗申請獲批准的用途；
 - (ii) 申請人若擬在申請地點進行任何新的建築工程(包括屬臨時建築物的貨櫃)，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，委聘一名認可人士統籌擬議的建築工程；

- (iii) 如有需要，屋宇署可根據該署針對違例建築工程的政策採取執法行動，清拆在已批租土地上搭建的違例建築物。批給這項規劃許可，不應視作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；以及
- (iv) 根據《建築物(規劃)規例》第 5 條，申請地點須設有從街道通往申請地點的通道，而根據《建築物(規劃)規例》第 41D 條，亦須設置緊急車輛通道；
- (g) 留意消防處處長有關制定設置消防裝置建議的要求的意見(文件附錄 III)。倘申請人有意申請豁免設置上述某些規定的消防裝置，須提出理據予消防處考慮；
- (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，倘申請地點內或附近設有地下電纜(及／或架空電纜)，申請人／承建商須採取以下措施：
 - (i) 若申請地點位於規劃署編訂的《香港規劃標準與準則》所訂輸電電壓水平在 132 千伏特或以上的高壓架空電纜的較理想工作走廊內，申請人須先諮詢供電商並與供電商作出安排；
 - (ii) 申請人及／或其承建商在申請地點範圍內搭建任何構築物前，必須與供電商聯絡，如有需要，應要求供電商遷移地下電纜(及／或架空電纜)，使電纜遠離擬建的構築物；以及

(iii) 申請人及其承建商在供電電纜附近進行工程時，必須遵守根據《供電電纜(保護)規例》訂立的《有關在供電電纜附近工作的實務守則》；以及

(i) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，申請地點附近的水管不能裝置標準的柱形消防栓。

議程項目 30

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-PS/405 在劃為「康樂」及「鄉村式發展」地帶的元朗屏山第 126 約地段第 88 號餘段(部分)、第 89 號(部分)、第 90 號、第 91 號餘段(部分)、第 92 號餘段、第 93 號至第 105 號、第 106 號(部分)、第 107 號(部分)、第 108 號、第 109 號、第 110 號(部分)、第 111 號、第 112 號(部分)、第 113 號(部分)、第 233 號(部分)、第 234 號(部分)、第 235 號(部分)、第 236 號(部分)、第 295 號(部分)、第 296 號、第 297 號、第 298 號 A 分段至 D 分段、第 298 號餘段、第 299 號、第 300 號、第 301 號(部分)、第 302 號(部分)、第 303 號至第 305 號、第 306 號(部分)、第 312 號(部分)、第 313 號(部分)、第 314 號(部分)、第 316 號(部分)、第 317 號(部分)、第 318 號、第 319 號(部分)及毗連政府土地臨時露天存放新車(只限私家車、的士、輕型貨車及小型巴士)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-PS/405 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 申請臨時露天存放新車(只限私家車、的士、輕型貨車及小型巴士)，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——相關的政府部門對這宗申請並沒有反對或負面意見，詳見文件第 10 段；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局收到一份來自一名元朗區議員的公眾意見書，表示反對這宗申請，理由是申請的用途不符合「康樂」地帶的規劃意向，會妨礙落實長遠的規劃意向；
- (e) 元朗民政事務專員沒有收到區內人士的反對／意見；以及
- (f) 規劃署的意見——根據詳載於文件第 12 段的評估，規劃署認為有關的臨時用途可予容忍三年。關於表示反對的公眾意見，申請地點目前沒有已知的康樂建議。由於申請的用途屬臨時性質，故此不會有違「康樂」地帶的長遠規劃意向。

110. 委員沒有就這宗申請提出問題。

商議部分

111. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一六年三月十五日止，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，不得於晚上九時至早上九時三十分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修車、洗車或其他工場活動；

- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有《道路交通條例》所界定重量超過 5.5 公噸的中型或重型貨車、超過 16 座位的巴士、貨櫃車、貨櫃車拖頭及拖架停泊在申請地點；
- (d) 在規劃許可有效期內，必須時刻依循申請人所建議經天華路往返申請地點的運送路線；
- (e) 在規劃許可有效期內，必須護理申請地點邊界的現有樹木，使之時刻保持良好狀況；
- (f) 在規劃許可有效期內，必須維修保養申請地點現有的排水設施，使之時刻保持良好狀況；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一三年九月十五日或之前)，提交申請地點現有排水設施的狀況記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一三年九月十五日或之前)，設置邊界圍欄，而有關設施必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (i) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一三年九月十五日或之前)，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；
- (j) 就上述(i)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一三年十二月十五日或之前)，設置消防裝置，而有關設施必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (k) 在規劃許可有效期內，如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；

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

112. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 與申請地點的相關擁有人解決這個發展項目所涉及的任何土地問題；
- (b) 留意元朗地政專員的意見，申請所涉的私人土地包括根據集體政府租契持有的舊批農地，有關租契規定事先未經政府批准，不得在有關土地搭建構築物。元朗地政處沒有批准搭建所指的擬議構築物更亭，亦沒有批准佔用申請地點內的政府土地。未經政府批准而佔用政府土地這種行為不應予以鼓勵。前往申請地點須穿過位於政府土地的非正式路徑。元朗地政處不為有關的政府土地進行保養工程，也不保證給予通行權。有關地段的擁有人仍須向元朗地政處提出申請，准其在申請地點搭建額外／超出規限的構築物，或把申請地點的違例情況納入規範。此外，申請人須把屬政府土地的部分從申請地點剔出，或在實際佔用該部分的政府土地前取得正式的許可。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。倘該署批准有關申請，或會附加條款及條件，包括規定申請人繳付地價或費用；
- (c) 遵守環境保護署署長發出的最新《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，以盡量減低對環境可能造成的滋擾；
- (d) 留意運輸署署長的意見，申請地點內須有足夠空間讓車輛迴轉，而等候入內的車輛不得排至公共道路

或倒車進出公共道路。申請人須向地政監督查核通往申請地點的道路／小路／路徑所在土地的類別，並與有關的地政和維修保養當局釐清該道路／小路／路徑的管理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，擬議的車輛通道安排須獲運輸署同意，路政署不負責維修保養任何連接申請地點與天華路的通道。申請人須採取足夠的排水措施，防止地面水由申請地點流往鄰近的公共道路及排水渠；
- (f) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，所有違例建築工程／構築物均須移除。所有建築工程均須符合《建築物條例》的規定。申請人須委任認可人士統籌所有建築工程。批給規劃許可不應視作當局認可申請地點現有的建築工程或違反《建築物條例》的違例建築工程，該署日後可採取執法行動，移除所有違例建築工程；以及
- (g) 留意消防處處長的意見，申請人就擬議構築物制定消防裝置建議時，須參照有關的規定，即總樓面面積少於 230 平方米並設有緊急車輛通道通往構築物外 30 米範圍的其他貯物區、開放式棚架或密封構築物，申請人須按照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其位置。平面圖須按比例繪製，同時要訂明尺寸和佔用性質。申請人亦須遵守消防處發出的《露天貯物用地良好作業指引》。安裝擬議消防裝置的位置須在平面圖上清楚標示。消防處收到正式提交的一般建築圖則及由相關發牌當局的轉介後，便會制訂詳細的消防安全規定。申請人若擬申請豁免設置上述某些消防裝置，須提供理據予消防處處長考慮。

議程項目 31

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TM-LTYT/228 擬在劃為「綠化地帶」及「住宅(丁類)」地帶的屯門第 130 約地段第 2424 號、第 2425 號、第 2426 號(部分)、第 2427 號(部分)及毗連政府土地闢設臨時私家車及重型建築車輛停車場連附屬汽車維修工場及附屬地盤辦公室(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/TM-LYTT/228B 號)

簡介和提問部分

113. 高級城市規劃師／屯門及元朗簡國治先生首先澄清文件第 1.4 段的內容，指出該段所述有關的違例發展是填土工程並不正確，該違例發展應是作工場用途、停泊車輛和貯物用途。他然後簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 申請闢設臨時私家車及重型建築車輛停車場連附屬汽車維修工場及附屬地盤辦公室，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」)表示，根據他發出的經修訂的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，他不支持這宗申請，因為(a)該項臨時用途會帶來重型車輛的交通；以及(b)申請地點的邊界在住宅樓宇 100 米範圍內，預期會滋擾環境。他亦知道申請地點所在地區附近並沒有鋪設公共污水渠，就此，他提醒申請人，從申請地點排放的所有廢水必須符合《水污染管制條例》所訂明的規定。從景觀規劃的角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有所保留。從申請人提交的資料以及分別於二零零五年五月七日、二零零六年十二月二十二日和二零一零年十一月一日拍下的航攝照片可見，申請地點在二零零五年是雜草叢生的空地，但自此遭到破壞。該處大部分在「綠化地帶」內，只有極小部分位於「住宅(丁類)」地帶，與元朗公路相鄰，周圍已用

作多種鄉郊用途如港口後勤用地、停車場、散布的村屋和臨時農場構築物等等，北面和西面是草木茂密的林地，長有大樹。雖然申請地點現已鋪築了硬地面，也沒有樹木，而且申請的用途不大可能會對現有的景觀資源影響很大，但規劃署認為申請的用途不符合「綠化地帶」的規劃意向，亦與該地帶的性質和景觀特色不相協調。再者，若這宗申請獲城規會批准，會立下不良先例，鼓勵更多不協調的用途侵進「綠化地帶」，進一步損及該地帶的景觀質素和完整性。不過，假如這宗申請獲城規會批准，鑑於以上所述，規劃署建議在規劃許可加入美化環境的附帶條件，規定申請人須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；

- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局收到 27 份支持這宗申請的公眾意見書。一名屯門區議員表示支持這宗申請，但沒有提出理由。屯門鄉事委員會主席和副主席以申請地點適合作申請的用途為由，支持這宗申請。鍾屋村、福亨村、藍地村、良田村、泥圍、稔灣村、掃管笏村、小坑村、順風圍、青磚圍、屯門新慶村、屯門新墟村、屯門青山村、和平新村、楊小坑村、亦園村的村代表亦支持這宗申請，理由是申請地點適合作申請的用途；
- (e) 屯門民政事務專員收到區內人士的意見，包括上文第 96(d)段提到的所有提意見人和寶塘下村村代表，他們的觀點與第 96(d)段所述的公眾意見一致；以及
- (f) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所作的評估，規劃署不支持這宗申請，有關理據撮錄如下：
 - (i) 當局對申請地點內的違例汽車維修工場採取了執管行動。二零一二年五月四日，小組委員會按規劃署的要求，延期就這宗申請作出決定，原因是當局要對該違例的汽車維修工場採取規劃執管行動。當局於二零一三年一

月二十八日向有關各方送達恢復原狀通知書，要求他們在二零一三年四月二十八日或之前恢復申請地點的原狀。送達恢復原狀通知書後，城規會在審批規劃申請時，可考慮在恢復原狀通知書規定下預期申請地點的情況；

(ii) 「綠化地帶」的規劃意向主要是利用天然地理環境作為市區和近郊的發展區的界限，以抑制市區範圍的擴展，並提供土地作靜態康樂場地。根據一般推定，此地帶不宜進行發展。申請地點所在的「綠化地帶」更可作為元朗公路與毗連用途的緩衝。至於「住宅(丁類)」地帶的規劃意向，主要是透過把現有的臨時構築物重建作永久建築物，以改善鄉郊地區現有的臨時構築物。設立此地帶的目的，亦是要作低層、低密度的住宅發展，但這類發展須獲得城規會的規劃許可。擬議發展項目包括了一個汽車維修工場，可能會滋擾環境，而工場的運作亦有違「綠化地帶」的規劃意向，有礙該地帶發揮緩衝作用，以紓減元朗公路對環境的影響。再者，「住宅(丁類)」地帶並非供闢設汽車維修工場和停泊重型建築車輛之用。由此可見，擬議的發展並不符合「綠化地帶」和「住宅(丁類)」地帶的規劃意向，申請人未能提出有力的規劃理據，足以支持偏離有關的規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；

(iii) 擬議的發展不符合有關「擬在『綠化地帶』進行發展而按照《城市規劃條例》第 16 條提出的規劃申請」的城市規劃指引編號 10 的規定，因為擬議的發展有違「綠化地帶」不宜發展的一般推定，也會對周邊地區的環境、排水、景觀造成負面影響。環保署署長亦不支持這宗申請，因為擬議發展會帶來重型車輛的交通，而且申請地點的邊界就在住宅樓宇 100 米範圍內，而最接近的住宅構築

物僅在申請地點東北面約 10 米之遙。渠務署總工程師／新界北認為，申請人提交的排水建議並不完整。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有保留，認為擬議的發展與該區的性質和景觀特色不相協調，他並不接受申請人提交的美化環境建議。申請人未能處理發展項目對環境、排水、景觀所造成的負面影響；以及

- (iv) 除了編號 A/TM-LTY Y/160(涉及同一「綠化地帶」和「住宅(丁類)」地帶)的申請獲得批准外，其他位於同一「綠化地帶」內同類申請全部遭城規會拒絕。編號 A/TM-LTY Y/160 的申請所涉地點有部分在「住宅(丁類)」地帶內(約 50.7%)，有部分則在「綠化地帶」內(49.3%)。與現在這宗申請並不完全相同的是，編號 A/TM-LTY Y/160 的申請主要與存放用途有關，而兩個泊車位用作土地擁有人停放私人車輛。小組委員會沒有批准過在該「綠化地帶」內關設任何停車場或汽車維修工場。因此，若批准這宗申請，會為該「綠化地帶」內同類申請立下不良先例，累積影響所及，會使該區環境質素整體下降。

114. 簡國治先生回應主席的問題說，在申請地點上的違例發展已經清除，當局亦已發出恢復原狀通知書，要求申請人移除硬地面，並在土地上種草。

商議部分

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

- (a) 擬議的發展不符合「綠化地帶」和「住宅(丁類)」地帶的規劃意向，而且會對周圍住宅的環境造成負

面影響。申請書並無提出有力的規劃理據，以支持要偏離有關的規劃意向，即使臨時性質亦然；

- (b) 擬議的發展不符合有關「擬在『綠化地帶』進行發展而按照《城市規劃條例》第 16 條提出的規劃申請」的城市規劃指引編號 10 的規定，因為申請人未能證明會妥善處理擬議的發展對周邊地區的環境、排水、景觀所造成的影響；以及
- (c) 倘批准這宗申請，即使僅屬臨時性質，亦會為「綠化地帶」和「住宅(丁類)」地帶內的同類申請立下不良先例。倘這類申請都獲批准，累積影響所及，會使該區環境質素整體下降。

議程項目 32

第 16 條申請

[公開會議(只限簡介和提問部分)]

A/TM-LTY Y/243 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的屯門藍地順風圍第 124 約地段第 3674 號餘段及毗連政府土地臨時售賣汽車(私家車及輕型貨車)(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/TM-LTY Y/243A 號)

簡介和提問部分

116. 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，特別指出申請地點涉及先前獲批准的四宗相同用途的申請(編號 A/TM-LTY Y/126、135、179 及 192)。批給編號 A/TM-LTY Y/126、179 及 192 的申請的規劃許可因申請人沒有履行規劃許可附帶條件而被撤銷；
- (b) 臨時售賣汽車(私家車及輕型貨車)(為期三年)的建議；

- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。運輸署署長表示，該署曾收到市民的投訴，指現時一家汽車銷售公司所佔用的地段附近的行人徑／單車徑有違例泊車的情況。關設擬議的用途後，難免會有車輛穿過該公共行人徑及單車徑進出，令該處現時違例泊車的問題無法解決。因此，申請人須關設妥善的出入口通道和採取預防措施，例如安裝圍欄／矮柱等，確保公共道路(包括單車徑及行人徑)不會有違例泊車的情況。對於運輸署署長認為有需要關設妥善的出入口通道這一點，申請人提交的進一步資料並沒有回應。渠務署總工程師／新界北亦要求申請人提交建議，證明擬關設的車輛通道不會影響青山公路—洪水橋段沿路現有的排水渠，而有關建議必須符合渠務署的要求；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局收到一份公眾意見書，來自鍾屋村一名村代表，該村代表表示對這宗申請沒有意見，因為申請地點位於該村的「鄉村範圍」外；
- (e) 屯門民政事務專員沒有收到區內人士的反對／意見；以及
- (f) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所作的評估，規劃署不支持這宗申請，有關評估撮錄如下：
- (i) 有關的「鄉村式發展」地帶的規劃意向是反映現有的認可鄉村和其他鄉村的範圍，以及提供合適土地以作鄉村擴展和重置受政府計劃影響的村屋。地帶內的土地主要預算供原居村民興建小型屋宇之用。根據屯門地政專員的記錄，目前沒有要在申請地點發展小型屋宇的建議。批給為期三年的臨時規劃許可，並不會妨礙落實該「鄉村式發展」地帶長遠的規劃意向；
- (ii) 有關發展涉及在申請地點售賣汽車(私家車及輕型貨車)。申請人表示申請地點不會有洗車

或其他工場活動，而且申請地點毗鄰混雜汽車維修工場和民居，擬議的發展與這些土地用途並非不協調；

(iii) 申請地點曾有三次獲批給的規劃許可(涉及同一臨時發展項目)被撤銷。批給編號 A/TM-LTY Y/126 這宗申請的規劃許可因申請人沒有履行有關消防安全、車輛通道及排水的附帶條件而被撤銷。批給編號 A/TM-LTY Y/179 這宗申請的規劃許可因申請人沒有履行提交消防裝置建議的附帶條件而被撤銷。至於由同一名申請人提交的編號 A/TM-LTY Y/192 這宗申請，則因申請人在批給規劃許可後 32 個月，仍未按附帶條件的規定，設置排水設施，以及提交並落實排水建議，證明有關的車輛通道不會影響青山公路一洪水橋段沿路現有的排水渠，結果規劃許可被撤銷。申請人先前沒有履行有關消防安全及排水的附帶條件，而這次提出申請，亦只提交了排水建議。雖然渠務署總工程師／新界北對擬議的排水渠沒有進一步意見，但仍要求申請人證明有關的車輛通道不會影響青山公路一洪水橋段沿路現有的排水渠。基於這個背景，即使透過加入有關的附帶條件，也不能肯定有關的發展對排水情況的潛在負面影響能得到妥善處理。因此，申請人未能證明擬議的發展不會對附近地區的排水情況造成負面影響；

(iv) 運輸署署長表示，該署曾收到市民的投訴，指申請人所佔用的申請地點附近的公共行人徑／單車徑有違例泊車的情況。他認為有關的發展難免會令現時違例泊車的問題無法解決，因此要求申請人闢設妥善的出入口通道和採取措施，確保公共道路(包括該行人徑及單車徑)不會有違例泊車的情況。申請人表示會移走在該行人徑及單車徑違例停泊的汽車，並採取運輸署建議的措施，沿地段的邊

界豎設圍欄，確保公共道路(包括該單車徑及行人徑)不會有違例泊車的情況。不過，運輸署署長認為，申請人提交的進一步資料並沒有就他認為有需要闢設妥善的出入口通道這一點作出回應，因為申請人未有提出任何關於出入口通道的建議。因此，申請人未能證明擬議的發展不會對附近地區的交通造成負面影響；以及

- (v) 雖然有關的發展暫時可予容忍，但申請人必須證明可以充分紓緩有關發展所引起的所有潛在負面影響。因此，小組委員會先前批准該四宗提出在申請地點作相同用途的申請時，都在規劃許可加入了有關環境、景觀、排水、交通及消防安全的附帶條件。不過，批給其中三宗申請(編號A/TM/LTY Y/126、179及192)的規劃許可因申請人沒有履行有關車輛通道、消防安全及排水的附帶條件而被撤銷。小組委員會上一次批給規劃許可時，已告知申請人，倘申請人未能履行規劃許可附帶條件，以致規劃許可再被撤銷，其再提出的申請未必會獲小組委員會從寬考慮。

117. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

118. 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。有關的理由是：

- (a) 申請人未能證明擬議的發展不會對排水及交通造成負面影響；以及
- (b) 這宗申請先前有三次獲批給的規劃許可，都因申請人未有履行附帶條件而被撤銷。申請人一再不履行規劃許可附帶條件，如這次仍然批准申請，會為其

他涉及臨時用途而同樣須履行規劃許可附帶條件的同類規劃申請立下不良先例，令法定規劃管制的機制失去效用。

議程項目 33

第 16 條申請

[公開會議]

A/TM-LTY Y/249 擬在劃為「綜合發展區」及「綠化地帶」的屯門藍地第 130 約地段第 837 號餘段、第 839 號 A 分段、第 841 號、第 1035 號餘段、第 1037 號餘段、第 2527 號 E 分段、第 2527 號 F 分段及毗連政府土地進行綜合發展(分層住宅、屋宇、村公所及公眾休憩用地)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/TM-LTY Y/249A 號)

119. 秘書報告，這宗申請由恆基兆業地產有限公司(下稱「恆基公司」)的一家附屬公司提交，並由雅博奧頓國際設計有限公司、香港弘達交通顧問有限公司及康冠偉顧問有限公司擔當顧問。下列委員已就這宗申請申報利益：

符展成先生 — 現時與恆基公司、雅博奧頓國際設計有限公司、香港弘達交通顧問有限公司及康冠偉顧問有限公司有業務往來

黎慧雯女士 — 現時與恆基公司及雅博奧頓國際設計有限公司有業務往來

120. 由於這是一宗要求延期的申請，小組委員會同意黎女士可以留在席上。小組委員會備悉符先生已就未能出席會議致歉。

121. 秘書報告，申請人在二零一三年二月二十一日要求城規會再延期一個月才就這宗申請作出決定，讓其有時間微調發展計劃，以回應相關政府部門的意見。

122. 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應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一個月(即前後合共三個月)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/YL-MP/209 在劃為「鄉村式發展」地帶的
元朗米埔第 104 約地段第 2369 號 B 分段第 19 小分段
關設社會福利設施(殘疾人士住宿院舍)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-MP/209 號)

簡介和提問部分

123. 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) 申請關設社會福利設施(殘疾人士住宿院舍)；
- (c) 政府部門的意見——相關政府部門沒有就申請提出反對或負面意見，詳見文件第 10 段；
- (d) 當局在法定公布期的首三個星期內接獲三份公眾意見書。一名泰苑小築的居民反對有關申請，理由是泰苑小築已有四間為長者或殘疾人士關設的同類住宿院舍，佔用泰苑小築約一半處所。另一份強烈反對申請的公眾意見書由六名人士提交，但沒有說明

理由。第三份公眾意見書由泰苑小築管理處(夾附 271 名居民的簽名)提交，表示反對／強烈反對申請，主要理由是滋擾社區及噪音滋擾、衛生、設施不足、屋邨管理、住宅屋邨保安、與住宅爲主的用途不相協調；

- (e) 元朗民政事務專員接獲一名區內居民就申請提出的反對書，理由是泰苑小築已有四間爲長者或殘疾人士關設的同類住宿院舍，佔用泰苑小築約一半處所；以及
- (f) 規劃署的意見——規劃署基於文件第 12 段所載的評估，不反對這宗申請。至於反對這宗申請的公眾意見，社會福利署(下稱「社署」)署長表示，公眾意見所述的住宿院舍是安老院舍。此外，社署殘疾人士院舍牌照事務處的督察負責執行相關法定職責，進行有關樓宇安全、消防安全、保健照顧及殘疾人士院舍管理的巡查工作，以確保所有殘疾人士院舍在人手、空間及設計、樓宇結構、預防措施及照顧的質素等方面符合《殘疾人士院舍條例》的法定要求。所涉殘疾人士院舍須符合相關牌照規定。至於有關滋擾社區及噪音滋擾、衛生、住宅屋邨保安方面的公眾意見，社署署長已告知所涉殘疾人士院舍的經營者要確保妥爲管理殘疾人士院舍，以免對公眾構成任何滋擾。社署並無接獲任何在這方面針對殘疾人士院舍的投訴。不過，社署署長須繼續監察殘疾人士院舍的經營，並進行相關的突擊巡查。他認爲有關發展項目會爲有需要住宿照顧的殘疾人士提供服務。至於住宅屋邨的保安方面，警務處處長表示在這方面沒有意見。不過，爲防止罪案，他會加強在相關地點的巡邏。此外，會告知申請人與泰苑小築的業主及居民聯絡，以處理他們關注的事宜。

124. 委員沒有對申請提出問題。

商議部分

125. 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，但須附加下列條件：

- 設置消防裝置和滅火水源，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求。

126. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 在申請地點展開有關發展前，必須先取得規劃許可；
- (b) 這項規劃許可是批給申請的構築物，並不表示當局會容忍申請地點現有但非這宗申請所涵蓋的其他構築物。申請人須立即採取行動，移除這些未獲規劃許可的構築物；
- (c) 留意地政總署元朗地政專員的意見，即構築物的天台有違例搭建的簷篷。元朗地政處或會對違例構築物採取管制行動；
- (d) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即據他所知，社會福利署已向申請人發出豁免證明書，要求遵守若干樓宇安全規定，包括清拆違例建築物。違例建築物不應指定作這宗申請的任何獲批准用途。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；
- (e) 留意環境保護署署長的意見，即該區並無設置公共污水渠。由於擬議處所的污水排放須受《水污染管制條例》所管制，申請人須就污水處理及處置規定與該署區域辦事處(北)聯絡；
- (f) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，即有關發展不得妨礙地面水流或對任何現有天然河道、鄉村排水渠、溝渠及毗連地區造成負面影響；

- (g) 留意消防處處長的意見，即該處收到正式提交的一般建築圖則及相關發牌當局轉介的個案後，便會制訂詳細的消防安全規定，而在申請地點闢設的緊急車輛通道，必須符合由屋宇署負責執行的《2011年建築物消防安全守則》(根據《建築物(規劃)規例》第41D條制定)D部第6節的標準；以及
- (h) 與泰苑小築的業主及居民聯絡，以處理他們關注的事宜。

議程項目 35

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-NSW/216 擬在劃為「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」及「住宅(丁類)」地帶的元朗南生圍第104約地段第3719號C分段(部分)進行低層住宅發展，並略為放寬建築物高度及地積比率限制，以及劃設濕地修復區和進行挖土工程
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第A/YL-NSW/216B號)

127. 秘書報告，雅博奧頓國際設計有限公司、Meta 4 Design Forum Limited 及英環香港有限公司是申請人的顧問。符展成先生現時與這些公司有業務往來，已就這宗申請申報利益。黎慧雯女士現時與雅博奧頓國際設計有限公司有業務往來，已就這宗申請申報利益。由於這是一宗要求延期的申請，小組委員會同意黎女士可以留在席上。小組委員會備悉符先生已就未能出席會議致歉。

128. 秘書報告，申請人在二零一三年三月八日要求城規會延期兩個月才就這宗申請作出決定，讓其有時間準備資料回應政府部門對這宗申請的意見，以及擬備經修訂的技術評估報告，包括經修訂的環境評估報告、園境設計總圖及合成照片。

129. 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，這宗申請應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。

議程項目 36

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-NTM/278 在劃為「露天貯物」地帶的元朗牛潭尾
第 102 約地段第 2844 號餘段(部分)、
第 2845 號(部分)、第 2849 號(部分)、
第 2850 號、第 2851 號餘段、第 2854 號、
第 2855 號、第 2856 號、第 2857 號、
第 2858 號餘段、第 2859 號餘段(部分)、
第 2874 號(部分)、第 2875 號(部分)、
第 2893 號(部分)、第 2895 號(部分)、
第 2896 號(部分)、第 2897 號(部分)及
第 2898 號(部分)
關設臨時貨櫃車場連附屬辦公室及貯物室(為
期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-NTM/278A 號)

簡介和提問部分

130. 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) 所申請的臨時貨櫃車場連附屬辦公室及貯物室(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見——相關政府部門的意見載於文件第 10 段。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)

不支持這宗申請，理由是申請地點附近有易受影響的用途(申請地點東南面約 65 米外有一個民居)，預計會出現環境滋擾；

- (d) 當局在法定公布期的首三個星期內接獲一份由一名元朗區議員提交的意見。提意見人反對這宗申請，理由是擬議用途的作業時間長(由上午七時至晚上十一時)，而且申請地點先前曾有數項規劃許可被撤銷；
- (e) 元朗民政事務專員沒有接獲地區人士的反對／意見；以及
- (f) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 12 段所載的評估，認為所申請的臨時用途可予容忍三年。就環保署署長所提出的意見，據悉該署在過去三年並無接獲涉及申請地點的環境投訴。儘管如此，為解決環保署署長所關注的問題及減少對環境可能造成的影響，文件第 13.2(c)及(d)段建議附加規劃許可附帶條件，以限制申請地點的作業時間，並禁止在申請地點進行工場活動。倘申請人沒有履行規劃許可附帶條件，會導致規劃許可被撤銷，規劃事務監督可對申請地點的違例發展採取執行管制行動。此外，申請人須遵從最新發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》(下稱「作業指引」)，以盡量減少對附近易受影響的用途可能造成的環境影響。至於有公眾意見指擬議用途的作業時間長以及申請地點先前曾有規劃許可被撤銷，根據環保署署長發出的作業指引，不得於晚上十一時至翌日早上七時進行任何高噪音作業。因此，申請地點附近的同類規劃申請獲准於上午七時／八時至晚上十一時進行作業。這宗申請的擬議每日作業時間符合作業指引的規定，因此可予容忍。這宗申請並不涉及任何工場及維修活動，預計不會在噪音方面造成負面影響。倘申請人沒有履行規劃許可附帶條件，規劃許可會被撤銷，規劃事務監督可對申請地點上的違例發展採取執行管制行動。一些個案的規劃許可先前遭撤銷，是由於申請人沒有履行若干規

劃許可附帶條件，即提交排水影響評估、落實洪泛紓緩措施及設置排水設施。就這宗申請而言，申請人已提交排水建議，而渠務署總工程師／新界北沒有提出反對。此外，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境和消防處處長認為申請人提交的美化環境及消防裝置建議可以接受。這宗申請由另一名申請人提交，涉及在面積較小的用地上作所申請的同類用途。儘管如此，倘小組委員會決定批准這宗申請，建議批給較短的履行規劃許可附帶條件期限，以監察申請人履行有關條件的進度。此外，倘申請人未能履行規劃許可附帶條件，以致規劃許可被撤銷，則日後再提出的申請不會獲小組委員會從寬考慮。

131. 委員沒有就這宗申請提出問題。

商議部分

132. 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，至二零一六年三月十五日止，並須附加下列條件：

- (a) 在渠務署署長提出要求時，把申請地點的界線向後移，以免佔用「麒麟村、古洞、馬草壟及沙嶺的雨水排放系統改善工程」(合約編號 DC/2007/01)的收地範圍；
- (b) 在規劃許可有效期內的任何時間，須把申請地點現有水管中線起計至少 1.5 米的範圍保留為空間距離；
- (c) 一如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上十一時至翌日早上七時在申請地點進行夜間作業；

- (d) 在規劃許可有效期內，不得在申請地點進行切割、拆卸、清洗、維修及工場活動，包括貨櫃維修及車輛維修；
- (e) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一三年六月十五日或之前)在申請地點設置圍欄，而有關設施必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (f) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一三年六月十五日或之前)落實美化環境建議，而落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (g) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一三年六月十五日或之前)設置擬議的排水設施，而有關設施必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (h) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一三年六月十五日或之前)設置擬議的消防裝置，而有關設施必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (i) 如在規劃許可有效期內沒有履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)或(d)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (j) 如在上述指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(e)、(f)、(g)或(h)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。

133. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 在申請地點展開申請用途前，必須先取得規劃許可；
- (b) 須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) 批給較短的履行規劃許可附帶條件期限，是爲了監察申請人履行有關條件的進度。倘申請人未能履行規劃許可附帶條件，以致規劃許可被撤銷，則日後再提出的申請不會獲小組委員會從寬考慮；
- (d) 留意地政總署元朗地政專員的意見，即申請地點包括根據集體政府租契持有的舊批農地，該租契規定事先未經元朗地政處批准，不得搭建任何構築物。當局從未批准搭建指明的構築物，包括辦公室、休息室、電錶房、開放式棚架及有蓋行人道。申請地點可經私人地段及／或政府土地上一條延伸自古洞路的非正式路徑到達。元朗地政處不會爲該路徑進行維修保養工程，亦不保證給予通行權。部分政府土地已臨時撥予渠務署，以便進行「工務計劃項目第 4118CD 號－新界北部雨水排放系統改善計劃 B 部分第 I 期」工程。申請地點西北部位於擬議的「鐵路發展策略 2000 北環線受影響地區」。相關地段的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，包括繳付地價或費用等；
- (e) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，有關意見載於文件附錄 V；
- (f) 留意運輸署署長的意見，即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；
- (g) 須遵從環境保護署署長發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》所建議的紓減環境影響措施，以盡量減少可能造成的環境滋擾；

- (h) 留意漁農自然護理署署長的意見，即申請地點毗鄰新田東排水幹渠上游的河道，而當局已在該處落實生態影響紓緩措施。申請人須採取所需措施，以免在發展項目的施工及作業期間對河道造成污染；
- (i) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，即現有水管會受影響(一如文件圖 A-2a 所示)。申請人須承擔因受發展項目影響而須進行水管改道工程的費用。如無法改移受影響的水管，申請人須把由現有水管中線起計 1.5 米內的土地劃為水務署水務專用範圍。水務專用範圍內不得搭建構築物，亦不得作貯物用途。水務監督、其屬下人員和承辦商，或他／他們所僱用的工人，可隨時帶同所需裝備和駕駛車輛進入水務專用範圍，以便根據水務監督的規定或授權，鋪設、維修和保養橫跨或穿越該範圍地面或地底的水管及所有其他水務設施。此外，申請地點附近的水管不能裝設標準的柱形消防栓；
- (j) 留意消防處處長的意見，即須由註冊消防裝置承辦商進行消防裝置的安裝／保養／改裝／維修工程。註冊消防裝置承辦商完成有關安裝／保養／改裝／維修工程後，必須向要求進行工程的人士發出證明書(消防表格第 251 號)，並把證明書的副本交予消防處處長；以及
- (k) 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。此外，申請人須留意他提出的其他詳細意見，有關意見載於文件附錄 V。

議程項目 37

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-NTM/286 為批給在劃為「鄉村式發展」地帶的
元朗牛潭尾第 104 約地段第 2158 號餘段作
臨時私人游泳池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-NTM/286 號)

簡介和提問部分

134. 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——申請地點涉及編號為 A/YL-NTM/246 的一宗先前規劃申請(作相同用途)，於二零一零年三月十九日獲小組委員會批給為期三年的規劃許可，至二零一三年三月十九日止；
- (b) 為批給作臨時私人游泳池用途的規劃許可續期三年；
- (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，詳見文件第 10 段；
- (d) 當局在法定公布期的首三個星期內沒有接獲公眾意見，而元朗民政事務專員亦沒有接獲地區人士的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署基於文件第 12 段所載的評估，認為申請的臨時用途可再予容忍三年。

135. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

136. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，一如申請人所建議，有效期為三年，由二零一三年三月二十日至二零一六年三月十九日止，並須附加下列條件：

- (a) 擬議游泳池不得開放供公眾使用；

- (b) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為護理申請地點內的現有樹木；
- (c) 在規劃許可有效期內，必須時刻維修保養申請地點的排水設施；
- (d) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零一三年九月十九日或之前)，提交現有排水設施的狀況記錄，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (e) 如在規劃許可有效期內沒有履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)或(c)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (f) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(d)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
- (g) 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。

137. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 與申請地點的相關擁有人解決有關發展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，即前往申請地點須穿過私人地段及／或政府土地。元朗地政處不會為涉及的政府土地進行維修保養工程，亦不保證給予通行權。相關地段擁有人仍須向地政處提出申請，以獲准在申請地點搭建額外／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；

- (c) 留意環境保護署署長的意見，即倘擬議發展排放污水，申請人須遵從有關《水污染管制條例》的規定；
- (d) 留意食物環境衛生署署長的意見，即申請人須向該署申請有效的泳池牌照，以便進行泳池活動／業務；以及
- (e) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，即為向擬議發展供水，申請人或須把內部供水系統伸延以接駁最接近且合適的政府總水管。申請人須解決與供水相關的任何土地問題(例如私人地段問題)，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。

議程項目 38

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-HT/813 在劃為「露天貯物」地帶的
元朗廈村第 124 約地段第 632 號(部分)、
第 633 號(部分)、第 634 號、第 635 號、
第 636 號 B 分段餘段(部分)、第 637 號餘段(部分)
及第 125 約地段第 1996 號餘段(部分)、第 1997 號
(部分)、第 1998 號餘段(部分)、第 1999 號、
第 2000 號、第 2001 號(部分)、第 2003 號、
第 2004 號、第 2005 號、第 2006 號、
第 2007 號餘段(部分)、第 2008 號餘段(部分)、
第 2009 號餘段(部分)及毗連政府土地
闢設臨時貨物裝卸及貨運設施(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會
文件第 A/YL-HT/813 號)

簡介和提問部分

138. 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) 申請關設的臨時貨物裝卸及貨運設施(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見——有關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，理由是申請地點附近(最接近的民居距離約 40 米)及通道(屏廈路及石埗路)一帶有易受影響的用途，預計會出現環境滋擾。該署在二零一一年接獲兩宗針對申請地點的環境投訴，有關投訴已證明屬實，其中一宗投訴涉及光滋擾，另一宗則涉及噪音滋擾，而噪音滋擾是因申請地點作業時及擴音器發出的聲音所致。兩宗投訴都是針對申請地點的東北部分而提出。當局已把環保署署長的意見告知有關經營者，兩宗投訴的情況已有所改善；
- (d) 當局在法定公布期的首三個星期內接獲一份由附近一羣居民提交的公眾意見。由於進出申請地點的車輛非常頻繁，並產生滋擾，因此提意見人反對申請地點 24 小時作業；
- (e) 元朗民政事務專員沒有接獲區內人士提出的反對／意見；以及
- (f) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 12 段所載的評估，認為有關的臨時用途可予容忍三年。有關環保署署長的意見，文件第 13.2(a)及(b)段已建議附加規劃許可附帶條件以限制作業時間，從而紓減任可潛在的環境影響。如申請人未有履行這些規劃許可附帶條件，規劃許可會被撤銷，而規劃事務監督亦會對申請地點上的違例發展執行管制行動。此外，申請人須時刻保持申請地點整潔，以及遵行《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，以盡量減低可能對毗鄰地區造成的環境影響。至於所接獲的公眾意見，文件第 13.2(a)及(b)段已建議附加規劃許可附帶條件，限制申請地點的作業時間，不得於晚上十一時至翌日早上七時，以

及星期日及公眾假期作業，而不是申請人所建議的24小時作業，以解決提意見人所關注的問題。

139. 委員並無就申請提出問題。

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，至二零一六年三月十五日止。有關許可須附加下列條件：

- (a) 在規劃許可有效期內，不得於晚上十一時至翌日早上七時在申請地點進行夜間作業；
- (b) 在規劃許可有效期內，星期日及公眾假期不得在申請地點作業；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，車龍不得向後伸延至公共道路，車輛也不得倒車進出公共道路；
- (d) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一三年九月十五日或之前)落實排水設施建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (e) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一三年九月十五日或之前)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；
- (f) 就上文(e)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一三年十二月十五日或之前)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；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一三年九月十五日或之前)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；

- (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(即在二零一三年十二月十五日或之前)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；
- (i) 如在規劃許可有效期內沒有履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)或(c)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (j) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(d)、(e)、(f)、(g)或(h)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；

141. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 在申請地點進行發展前，必須先取得規劃許可；
- (b) 申請地點須時刻保持整潔；
- (c) 與申請地點的有關擁有人解決發展項目涉及的任何土地問題；
- (d) 留意地政總署元朗地政專員的意見，即申請地點包括以集體政府契約持有的舊批農地，有關契約規定事先未經政府批准，不得搭建構築物。申請人須向元朗地政專員提出申請，以便獲准在申請地點搭建額外／更多構築物，又或把該處的違例情況納入規範，以及佔用所涉的政府土地。地政總署會以土地業權人的身分全權酌情考慮有關申請，但不保證會予以批准。倘有關申請獲得批准，申請人須履行地政總署或會訂定的條款和條件，其中包括繳付地價或費用。前往申請地點須橫越其他私人地段及／或政府土地。元朗地政專員不會為所涉的政府土地進行維修保養工程，亦不會保證給予通行權；

- (e) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，即有關發展項目不得阻擋地面水流或對現有河道、天然河溪、鄉村排水渠、溝渠及毗鄰地區造成負面影響。申請人如有意在其用地範圍以外進行渠務工程，須先徵詢元朗地政專員的意見，並取得相關擁有人的同意，才可動工；
- (f) 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》，以盡量減低可能對環境造成的滋擾；
- (g) 留意運輸署署長的意見，即申請地點須有足夠空間供車輛轉動；
- (h) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即須採取充足的排水措施，以免地面水從申請地點流向附近的公共道路／排水渠；
- (i) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，即申請地點內現有樹木的數目與有關用地的記錄不符。申請人須檢討保護樹木及美化環境建議所顯示的用地界線。東面及西面界線可以種植樹木。保護樹木建議須包括定期護養樹木的計劃；
- (j) 留意消防處處長的意見，即須把附有擬議消防裝置的相關平面圖提交消防處處長審批。申請人須根據「最低限度之消防裝置及設備」第 4.29 段的規定提交消防裝置建議。有關平面圖須按比例繪畫，並訂明尺寸和佔用性質。擬議消防裝置的安裝位置須在平面圖上清楚標示。消防處在收到正式提交的平面圖後，便會制訂詳細的消防規定。申請人若擬申請豁免提供若干消防裝置，必須向消防處處長提出理據，以供考慮；以及
- (k) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即建築事務監督在有需要時可按照屋宇署針對違例建築工程的執行政策，採取執行管制行動，以清拆在申請地點上搭建的違例建築物。批給規劃許可，不應視

作當局認可申請地點上現有的建築工程或違反《建築物條例》的違例建築工程。在申請地點進行任何新建築工程前(包括視為臨時建築物的貨櫃及開放式棚架)，必須先取得建築事務監督的批准及同意。按照《建築物條例》的規定，申請人須委任認可人士統籌擬議的建築工程。根據《建築物(規劃)規例》第 5 條及第 41D 條，申請地點須分別設有從街道通往該地點的途徑及緊急車輛通道。倘申請地點並非緊連一條最少闊 4.5 米的指定街道，則發展密度須在提交建築圖則的階段根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條釐定。

議程項目 39

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-HT/837 在劃為「綜合發展區」地帶的元朗廈村第 125 約地段第 838 號(部分)、第 839 號(部分)、第 840 號(部分)、第 845 號、第 846 號 B 分段餘段(部分)、第 849 號 B 分段餘段(部分)及毗連政府土地關設臨時物流中心連附屬泊車設施(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-HT/837 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 關設申請的臨時物流中心連附屬泊車設施，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，因為緊接申請地點及通道(屏廈路)沿

路有易受影響的用途(民居)，預計環境會受到滋擾；

- (d) 當局在法定公布期的首三個星期內接獲一份由元朗區議員提交的公眾意見書。提意見人關注有關發展對附近屋邨所造成的噪音及污染影響；
- (e) 元朗民政事務專員並無接獲區內人士提出的反對／意見；以及
- (f) 規劃署的意見—— 規劃署根據文件第 12 段所作的評估，認為臨時用途可予容忍三年。至於環保署署長的意見，申請地點在過去三年並沒有涉及任何關於污染的投訴。為減輕對環境可能造成的影響，文件第 13.2(a)至(d)段建議按申請人的提議附加規劃許可附帶條件，以限制作業時間和物料的堆疊高度；以及禁止工場活動。倘申請人未能履行這些規劃許可附帶條件，規劃許可便會撤銷，而規劃事務監督亦會對申請地點上的違例發展採取執行管制行動。此外，申請人須遵守《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，以盡量減輕對毗鄰地區的環境可能造成的影響。至於接獲的公眾意見，文件第 13.2(a)至(d)段建議附加規劃許可附帶條件，以限制作業時間和物料的堆疊高度和以及禁止工場活動，以解決所關注的環境問題。

143. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

144. 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，至二零一六年三月十五日止，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，不得於下午九時至翌日上午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，不得於星期日或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，在申請地點周邊五米範圍內存放的物料的堆疊高度不得超過邊界圍欄的高度；
- (d) 一如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得在申請地點進行回收、切割、拆卸、清洗、修理、壓縮和工場活動，包括維修貨櫃及車輛；
- (e) 在規劃許可有效期內的任何時間，車龍不得向後伸延至公共道路，車輛亦不得以倒車方式進出公共道路；
- (f) 在規劃許可有效期內，申請地點的現有排水設施必須時刻妥為保養；
- (g) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即二零一三年六月十五日或之前)提交現有排水設施的狀況記錄，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (h) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即二零一三年六月十五日或之前)提交夾附車輛迴轉範圍簡圖的車輛進出通道建議，而有關情況必須符合運輸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六個月內(即二零一三年九月十五日或之前)落實車輛進出通道建議，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (j) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即二零一三年六月十五日或之前)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)項條件而言，在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零一三年九月十五日或之前)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三個月內(即二零一三年六月十五日或之前)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；
- (m) 就上文(1)項條件而言，在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零一三年九月十五日或之前)落實美化環境及保護樹木建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (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)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。

145. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 在申請地點展開發展前，必須先取得規劃許可；
- (b) 這項規劃許可是批給申請的用途／發展，並不表示當局會容忍現時於申請地點內但並非這宗申請所涵蓋的車輛維修工場或任何其他用途／發展。申請人須立即採取行動，中止這些未獲規劃許可的用途／發展；
- (c) 批給較短的附帶條件履行期限，是爲了監察申請地點的情況；以及履行規劃許可附帶條件的進度。倘

申請人因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) 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；
- (e) 申請地點必須時刻保持整潔；
- (f) 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，事先未經元朗地政處批准，不得搭建任何構築物。當局並無批准搭建地盤辦公室、看更房、廁所及貨倉等擬議指明構築物，亦沒有准許佔用申請地點內的政府土地。地段擁有人須向他提出申請，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。申請人須把屬政府土地的部分從申請地點剔出，或在實際佔用該政府土地部分前取得正式的許可。地政總署會以業主身分全權酌情考慮該等申請。倘有關申請獲得批准，申請人必須履行地政總署可能附加的條款和條件，包括支付地價／費用。申請地點的進出口直接毗連屏廈路。前往申請地點須穿越政府批撥的土地（編號 TYL 825）。申請人須徵詢土木工程拓展署總工程師／土地工程對不同用途接鄰問題的意見。他不保證會給予通行權；
- (g) 遵守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) 留意運輸署署長的意見，即申請地點內必須有足夠空間供車輛轉動；
- (i) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即根據路政署標準圖則 H1113 號及 H1114 號或 H5133 號、H5134 號及 H5135 號（視乎何者配合現有毗連行人路而定）的最新版本所載規定，在出入口關設車輛出

入口通道。申請人亦須在申請地點入口採取足夠的排水措施，以防止地面水通過車輛出入口通道由申請地點流往附近的公共道路及排水渠。此外，路政署並不負責維修保養任何連接申請地點和屏廈路的通道；

- (j) 留意消防處處長的意見，即貯物場、開放式棚架或圍封構築物的整體樓面面積如少於 230 平方米，並設有緊急車輛通道通往構築物外 30 米範圍，應按佔用用途的需要提供認可的人手操作手提器具，並在圖則上清楚標示。申請人須向他提交載有擬議消防裝置的相關平面圖，以供批准。消防處在收到正式提交的平面圖後，便會制訂詳細的消防安全規定。有關平面圖須按比例繪畫，並訂明尺寸和佔用性質。擬議消防裝置的安裝位置須在平面圖上清楚標示。申請人須提供作物流用途的開放式棚架的詳細資料。申請人若擬申請豁免設置若干消防裝置，必須向他提出理據，以供考慮；以及
- (k) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即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，清拆申請地點的違例建築物。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。申請人若擬在申請地點進行任何新的建築工程，必須先取得建築事務監督的許可和同意；並須按《建築物條例》的規定，委聘認可人士統籌擬議建築工程。倘申請用途須申領牌照，申請地點上任何擬作牌照所列用途的現有構築物，均須符合建築物安全及發牌當局可能附加的其他相關規定。

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-HT/838 擬在劃為「海岸保護區」地帶的元朗廈村
第128約地段第215號A分段(部分)、
第219號A分段第1小分段餘段(部分)、
第219號B分段、第221號(部分)、
第222號A分段餘段(部分)、
第222號A分段第1小分段(部分)、
第222號B分段(部分)、第224號B分段(部分)、
第224號C分段(部分)及第224號D分段
關設臨時文娛康體場所(釣魚場)
連附屬小食亭(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第A/YL-HT/838號)

簡介和提問部分

146. 高級城市規劃師／屯門及元朗馮智文先生介紹這宗申請，並按文件詳載的內容陳述以下事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬關設臨時文娛康體場所(釣魚場)連附屬小食亭，為期三年；
- (c) 政府部門的意見－政府部門的意見載於文件第9段。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)表示，燒烤場會有人談笑喧嘩和可能使用擴音系統，或會對附近易受影響的用途造成環境滋擾。他從環境規劃角度對在申請地點範圍內關設燒烤場有所保留。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境表示，申請地點有漁塘及種植了樹木，所在之處饒具鄉郊特色，主要有漁塘、耕地及林地。把二零零九年(文件的圖 A-3b)、二零一二年一月(文件的圖 A-3c)及二零一二年九月(文件的圖 A-3a)所攝的航攝照片相比，發現原先在申請地點東部一些樹木及植物不知所終，而該地段現已鋪築成硬地路面。由此可見，景觀資源及特色已遭破壞。儘管擬議釣魚場與附近環境並非不相協調，但申請地點的硬地路面面積過大，與其位處的「海岸保護區」地帶所具的鄉

郊景觀特色不相協調。基於上述原因，他從景觀規劃角度對這宗申請頗有保留。倘申請獲得批准，須附加有關提交和落實保護樹木及美化環境建議的規劃許可附帶條件，而有關情況必須符合規劃署署長的要求；

- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局接獲兩份公眾意見書，分別來自嘉道理農場暨植物園公司及創建香港。嘉道理農場暨植物園公司反對這宗申請，理由是雨水徑流或已受污染，會影響后海灣。有關處理擬議廁所排放污水問題的資料並不足夠。「海岸保護區」地帶的規劃意向應予符合，而批准這宗申請會為同類申請立下不良先例，其累積影響亦應加以考慮。提意見人亦關注到移除申請地點的植物及在申請地點進行疑似地盤平整工程或會涉及「先破壞，後建設」的活動，因此須進行調查。創建香港提出反對，理由是擬議發展不符合「海岸保護區」地帶的規劃意向，並會對環境造成負面影響。移除植物和改建漁塘備受質疑，或會涉及「先破壞，後建設」的活動；
- (e) 元朗民政事務專員沒有接獲區內人士提出的反對／意見；以及
- (f) 規劃署的意見－規劃署根據文件第 11 段所作的評估，認為臨時用途可予容忍三年。至於環保署署長關注申請地點的燒烤活動造成滋擾一事，申請人已確定不會在申請地點進行燒烤活動，而其作業時間為上午九時至晚上九時。此外，申請地點不會裝設廣播系統。根據文件第 12.2(a)至(d)段所載，規劃署會按申請人所建議，訂明規劃許可附帶條件，以限制作業時間和禁止進行燒烤活動及填塘工程，盡量減少有關作業可能帶來的影響，以及對附近民居造成的環境滋擾。由於申請地點的植物被移除，總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請頗有保留。儘管如此，他建議如申請獲得批准，須附加規劃許可附帶條件，規定申請人須提交和落實美化環境及保護樹木的建議。至於政府部門所關注的技術

事宜，則會按文件第 12.2(e)至(k)段所建議，附加規劃許可附帶條件加以解決。不履行規劃許可附帶條件會令規劃許可被撤銷，而規劃事務監督可對申請地點的違例發展採取執行管制行動。至於有公眾人士基於生態及環境理由而提出反對意見一事，漁農自然護理署署長及環保署已表示原則上不反對這宗申請。此外，亦注意到用作違例康樂用途(包括燒烤地方)的部分申請地點，正受執行管制行動規管。這宗申請擬作靜態康樂用途，不會破壞「海岸保護區」地帶的長遠規劃意向。

147. 一名委員詢問規劃許可附帶條件(h)項有關保護樹木和美化環境的建議。馮智文先生在回應時表示，根據申請人提交的美化環境建議，申請地點會種植多株樹木。申請人會提交保護樹木和美化環境建議，以履行規劃許可附帶條件(h)項。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境會審視有關建議，包括擬種植樹木的種類。

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，至二零一六年三月十五日止，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，不得於晚上九時至翌日上午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，不得在申請地點進行燒烤活動；
- (c) 一如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得在申請地點裝設廣播系統；
- (d) 一如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得在申請地點進行填塘工程；

- (e) 在規劃許可有效期內的任何時間，由申請地點現有的水管中線起計最少 1.5 米範圍須劃為相距空間；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一三年九月十五日或之前)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；
- (g) 就上文(f)項而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一三年十二月十五日或之前)設置擬議排水設施，而有關設施必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一三年九月十五日或之前)提交保護樹木及美化環境建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (i) 就上文(h)項而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一三年十二月十五日或之前)落實美化環境建議，而有關落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (j) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一三年九月十五日或之前)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)項而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一三年十二月十五日或之前)落實消防裝置建議，而有關落實情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (l) 如在規劃許可有效期內沒有履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)或(e)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (m) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(f)、(g)、(h)、(i)、(j)或(k)項的任何一項，現

時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及

- (n) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復原狀為美化市容地帶，而有關狀況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) 這項許可是批給申請闢設的臨時文娛康體場所(釣魚場)連附屬小食亭，並不表示當局會容忍申請的燒烤場用途或現時位於申請地點但這宗申請沒有涵蓋的其他用途／發展。申請人須立即採取行動，中止該項未獲規劃許可的用途／發展；
- (b) 須與申請地點的有關擁有人解決擬議發展所涉及的任何土地問題；
- (c) 留意地政總署元朗地政專員的意見，即申請地點內的私人土地包括根據集體政府租契持有的新批地段及舊批農地，而租契訂明申請人事先未獲政府批准，不得搭建構築物，並須向元朗地政處提出申請，請准在申請地點上搭建構築物，或把申請地點上的任何違例情況納入規範。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，申請人須遵行地政總署或會施加的條款和條件，包括繳付地價或費用。通往申請地點的行車通道須經其他通往深灣路的私人地段。元朗地政處不會為有關政府土地進行維修保養工程，亦不保證申請人可獲得該土地的通行權；
- (d) 留意漁農自然護理署署長的意見，即申請人須採取適當措施，防止遊客的活動侵佔或滋擾附近的生境，包括泥灘／紅樹林及林地；
- (e) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，即如因擬議發展項目而須為受影響的現有總水管進行改移工

程，發展商須承擔有關工程的費用。如未能改移受影響的總水管，則須把從受影響總水管中線起計 1.5 米內的土地劃為水務專用範圍，供水務署使用。在擬設的水務專用範圍內不得搭建任何構築物，亦不得作貯物或泊車用途。水務監督、其屬下人員和承辦商或其所僱用的工人，可隨時帶同所需裝備和駕駛車輛進入水務專用範圍，以便根據水務監督的規定或授權，鋪設、維修和保養橫跨或穿越該範圍地面或地底的總水管及所有其他水務設施；

- (f) 留意運輸署署長的意見，即申請人須向地政監督查核通往申請地點的道路／小路／路徑所在土地的類別，並須與有關的地政和維修保養當局釐清該道路／小路／路徑的管理和維修保養責任誰屬。申請人須提供相關的交研究調查資料連按車輛類別劃分的細項，以及估算預計的每小時平均及最高行程產生量及引入量。停車位數目及其尺寸亦須在圖則上標示，以供運輸署署長查核；
- (g) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即申請人須採取足夠排水措施，以避免地面水從申請地點流向附近的公共道路及排水渠；
- (h) 留意消防處處長的意見，即如貯物場、露天棚架或圍封的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，則申請人須按佔用性質提供經認可而以人手操作的手提器具，並應清楚標示在平面圖上。詳細的消防安全規定會在收到正式提交的平面圖後擬定。平面圖須按比例繪製，並註明尺寸及佔用性質。申請人若擬申請豁免提供若干消防裝置，必須向消防處處長提出理據，以供考慮；
- (i) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即如有需要，建築事務監督可根據屋宇署針對違例建築工程的政策採取執行管制行動，清拆在申請地點上搭建的違例建築物。批給規劃許可，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》的建築工程。根據《建築物條例》，申請人若擬在申請地點進行任何新的建築工程，包括搭建臨時構築物，必須提出正式申請。申請人須按《建築物條例》的規定，委聘認可人士統籌擬議建築工程。如擬建的是新廁所、簷篷、辦公室、貯物地方、接待處及休息室，則會視作臨時建築物，並須受《建築物(規劃)規例》第 VII 部規管。申請人若擬在申請地點進行任何新的建築工程，必須先取得建築事務監督的許可和同意。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。申請地點須根據《建築物(規劃)規例》第 5 條的規定，設有從街道通往該處的途徑，並根據《建築物(規劃)規例》第 41D 條的規定，設有緊急車輛通道；以及

- (j) 留意康樂及文化事務署署長的意見，即申請人如在申請地點發現古蹟或假定古蹟，須立即通知康樂及文化事務署轄下古物古蹟辦事處。

議程項目 41

第 16 條申請

[公開會議]

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

150. 秘書報告，申請人於二零一三年三月一日要求當局延期兩個月就這宗申請作出決定，以便有更多時間擬備額外的資料，以回應規劃署總城市規劃師／城市設計及園境就申請人於二零一三年一月十八日所提交的經修訂總綱發展藍圖及擬議隔音屏障的美化環境措施所提出的意見。

151. 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的資料。小組委員會並同意應在收到申請人提交的進一步資料當日起計兩個月內，把申請提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人再有兩個月時間預備擬提交的進一步資料。由於城規會已批給共六個月的時間，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

議程項目 42

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-LFS/245 在劃為「住宅(丙類)」地帶的
元朗流浮山第 129 約地段第 2847 號(部分)、
第 2849 號、第 2850 號及第 2857 號(部分)
闢設臨時公眾停車場(私家車、輕型客貨車及
中型客貨車)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會
文件第 A/YL-LFS/245 號)

簡介和提問部分

152. 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) 所申請的臨時公眾停車場(私家車、輕型客貨車及中型客貨車)(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見——一如文件第 9 段所詳載，相關政府部門對申請沒有反對或負面意見；

- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局接獲四份公眾意見書，分別來自四組區內居民，包括兩名地段擁有人和一些村民(包括三封代表逾 30 名杜氏原居村民、逾 10 名鄭氏原居村民及逾 10 名莫氏原居村民的標準信件)。所有公眾意見均反對申請，提意見人主要是反對該 24 小時營業的公眾貨車停車場(主要停泊中型貨車)經常造成噪音滋擾和空氣污染；
- (e) 元朗民政事務專員並無接獲區內人士的反對／意見；以及
- (f) 規劃署的意見——規劃署根據詳載於文件第 11 段的評估，認為有關臨時用途可予容忍三年。至於有公眾意見認為有關申請會造成噪音滋擾和空氣污染，環境保護署署長表示，過去三年並無接獲涉及這塊用地的投訴，而運輸署署長亦不反對申請。建議加入文件第 12.2(a)至(f)段所載的適當規劃許可附帶條件，以紓解可能造成的噪音滋擾和空氣污染。

153. 委員沒有對申請提出問題。

商議部分

154. 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，至二零一六年三月十五日止，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，不得於晚上十一時至翌日早上七時在申請地點進行夜間作業(即車輛不得進出申請地點或在裡面行駛)；
- (b) 一如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得在申請地點進行維修、拆卸或其他工場活動；

- (c) 在規劃許可有效期內，根據申請編號 A/YL-LFS/113 而在申請地點採取的紓解噪音措施(包括內部實心圍牆)必須時刻妥為保養；
- (d) 一如申請人所建議，在規劃許可有效期內，《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)不得在申請地點停泊／存放；
- (e) 必須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，《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)不得在申請地點停泊／存放；
- (f) 在規劃許可有效期內，不得在申請地點內停泊／存放並未根據《道路交通條例》獲發有效牌照的車輛；
- (g) 在規劃許可有效期內的任何時間，車龍不得向後伸延至公共道路，車輛亦不得以倒車方式進出公共道路；
- (h) 在規劃許可有效期內的任何時間，申請地點現有的排水設施必須時刻妥為保養；
- (i) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零一三年九月十五日或之前)提交現有排水設施的狀況記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (j) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零一三年九月十五日或之前)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；
- (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(即二零一三年十二月十五日或之前)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；

- (l) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零一三年九月十五日或之前)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；
- (m) 就上文(1)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即二零一三年十二月十五日或之前)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；
- (n) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零一三年九月十五日或之前)設置邊界圍欄，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (o) 如在規劃許可有效期內沒有履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)、(f)、(g)或(h)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) 如在指明日期當日沒有履行上述規劃許可附帶條件(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，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。

155. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 與申請地點的相關擁有人解決涉及有關發展的任何土地問題；
- (b) 留意地政總署元朗地政專員的意見，即這宗申請所在的地段屬於以集體政府租契持有的舊批農地，有關租契規定事先未得元朗地政處批准，不得搭建任何構築物。申請人須申請短期租約／豁免書，以獲准把政府土地上的違例情況納入規範。此外，申請地點可經一條位於政府土地上的路徑前往，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；

- (c) 遵守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》，以盡量減少可能造成的環境滋擾；
- (d) 留意運輸署署長的意見，即申請人須向地政監督查核通往申請地點的道路／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；
- (e) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即申請人須負責保養任何連接申請地點和天華路的通道；
- (f) 留意消防處處長的意見，即消防處收到正式提交的一般平面圖後，便會制訂詳細的消防安全規定。至於擬作辦公室、守衛室及臨時遮蔽處的經改裝貨櫃，申請人須提供經認可的人手操作手提器具，而有關器具的所在位置亦須在圖則上清楚標示；以及
- (g) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即批給這項規劃許可，不應視作該署容忍申請地點上任何違反《建築物條例》及相關規例的現有違例構築物。如發現違例情況，屋宇署可根據《建築物條例》或其他成文法則採取適當的行動對付。用作辦公室或儲物室的貨櫃屬臨時建築物，須受建築物(規劃)規例第 VII 部規管。若擬進行任何新工程(包括搭建臨時構築物)，必須根據《建築物條例》提交正式的申請，以供批准。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。

議程項目 43

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-KTN/399 在劃為「農業」地帶的
元朗八鄉第110約地段第381號餘段(部分)、
第382號餘段(部分)及第412號餘段(部分)
闢設臨時私人停車場(中型貨車)及
建築材料貯物場(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第A/YL-KTN/399號)

156. 秘書報告，申請人於二零一三年三月五日要求城規會延期一個月對這宗申請作出決定，以便有足夠時間回應消防處的意見。

157. 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。小組委員會同意應在收到申請人的進一步資料當日起計兩個月內，把申請提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人有一個月時間準備擬提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再次延期。

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-KTN/400 在劃為「農業」地帶的
元朗八鄉第110約地段第375號C分段餘段(部分)、
第376號餘段(部分)及毗連政府土地
闢設臨時私人停車場(輕型貨車)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會
文件第A/YL-KTN/400號)

簡介和提問部分

158. 高級城市規劃師／屯門及元朗何劍琴女士介紹這宗申請，並按文件詳載的內容陳述以下事宜：

(a) 申請的背景；

- (b) 申請闢設臨時私人停車場(輕型貨車)，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點的復耕潛力高；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局並無接獲公眾意見書，元朗民政事務專員亦沒有接獲區內人士提出的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 11 段所作的評估，認為該臨時用途可予容忍三年。至於漁護署署長對復耕潛力的意見，應注意的是，屬臨時性質的發展不會妨礙申請地點日後復耕和落實「農業」地帶的長遠規劃意向。此外，申請地點及鄰近地區毗鄰一條明渠，把其與北面較遠處的農地及住用構築物分隔。

159. 委員沒有對這宗申請提出問題。

商議部分

160. 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，至二零一六年三月十五日止，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，不得於下午六時至翌日上午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，不得在申請地點停泊／存放未根據《道路交通(車輛登記及領牌)規例》獲發有效牌照的車輛；

- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行拆卸、保養、維修、清潔、噴漆或其他工場活動；
- (e) 在規劃許可有效期內的任何時間，凡《道路交通條例》所界定重量超過 5.5 公噸的中型或重型貨車（包括貨櫃拖頭／拖架），不得在申請地點停泊／存放或進出申請地點；
- (f) 在申請地點的當眼處張貼告示，指明在規劃許可有效期內的任何時間，凡《道路交通條例》所界定重量超過 5.5 公噸的中型或重型貨車（包括貨櫃拖頭／拖架），不得在申請地點停泊／存放或進出申請地點；
- (g) 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；
- (h) 在規劃許可有效期內，申請地點現有的排水設施必須時刻妥為保養；
- (i) 在規劃許可有效期內，申請地點現有的邊界圍欄必須時刻妥為保養；
- (j) 在批給規劃許可之日起計六個月內（即在二零一三年九月十五日或之前）落實已批准的保護樹木建議，而有關落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (k) 在批給規劃許可之日起計六個月內（即在二零一三年九月十五日或之前）提交申請地點現有排水設施的狀況記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (l) 在批給規劃許可之日起計六個月內（即在二零一三年九月十五日或之前）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；

- (m) 就上文(1)項而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一三年十二月十五日或之前)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；
- (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)、(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；
- (o) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(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限屆滿後，把申請地點恢復原狀為美化市容地帶，而有關狀況須符合規劃署署長或城規會的要求。

161. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 在申請地點展開申請的用途前，須先取得規劃許可；
- (b) 須與申請地點的有關擁有人解決擬議發展所涉及的任何土地問題；
- (c) 留意地政總署元朗地政專員的意見，即申請地點內的地段屬於根據集體政府租契持有的舊批農地，而租契訂明事先未獲元朗地政處批准，不得搭建構築物。元朗地政處沒有批准搭建所指的擬議構築物，即辦公室、簷篷連以下的構築物作員工休息室，亦未有批准佔用申請地點內的政府土地。事先未經政府批准而佔用政府土地的行爲不應予以鼓勵。由錦泰路往返申請地點的通道須經露天政府用地或其他私人地段上一條狹長的非正式路徑。地政總署不會為該政府土地進行維修保養工程，亦不保證申請人可獲得該土地的通行權。有關地段的擁有人仍須向

地政總署提出申請，請准在申請地點搭建額外／更多構築物，或把申請地點上的任何違例情況納入規範。此外，申請人須把該政府地段從申請地點剔出，或在實際佔用該政府地段前申請正式許可。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，申請人須遵行地政總署或會施加的條款和條件，包括繳付地價或費用；

- (d) 申請人須採取環境保護署署長頒布的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》所載的紓減環境影響措施，以盡量減少可能對環境造成的滋擾；
- (e) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，即申請人須按已提交的保護樹木建議，就申請地點邊界範圍內所有現有樹木的狀況提供最新的照片記錄；
- (f) 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，並註明尺寸及佔用性質。擬設消防裝置的位置須清楚標示在平面圖上。在為擬議構築物擬備消防裝置建議時，如其他貯物場、露天棚架或圍封的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，則申請人須按佔用性質提供經認可而以人手操作的手提器具，並應清楚標示在圖則上。申請人若擬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；
- (g) 留意運輸署署長的意見，即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，並須與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；

- (h) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即路政署並不負責／不應負責維修保養錦田河北面的一段錦泰路，以及連接申請地點和錦泰路的任何現有行車通道；
- (i) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，即為供水給發展項目，申請人或須把內部供水系統伸延，以接駁至最接近的合適政府總水管。申請人須解決與供水相關的任何土地問題(例如私人地段問題)，並須負責私人地段內的內部供水系統的建造、運作及維修保養，而有關情況必須符合水務署所訂標準。此外，申請地點附近的水管不能裝設標準的柱形消防栓；
- (j) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即根據《建築物條例》，未經屋宇署批准而在已批租土地上搭建的現有構築物(並非新界豁免管制屋宇)乃屬違例構築物，不應指定作這宗申請獲批准的用途。申請人若擬在申請地點進行任何新的建築工程(包括以貨櫃及露天棚架搭建臨時建築物)，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建築工程。為此，申請地點須根據《建築物(規劃)規例》第 5 條的規定，設有從街道通往該處的途徑，並根據《建築物(規劃)規例》第 41D 條的規定，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行管制行動，清拆在已批租土地上搭建的違例建築物。批給規劃許可，不應視作當局認可申請地點上的現有建築工程或違反《建築物條例》的違例建築工程。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
- (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，以找出申請地點範圍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公布的《香港規劃標準與準則》所定輸電電壓為 132 千伏特及以上的高壓架空電纜的較理想工作走廊內，申請人須事先徵詢供電商的意見，並與其作出安排。在申請地點搭建任何構築物前，申請人及／或其承辦商須與供電商聯絡，如有需要，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》所制定的《有關在供電電纜附近工作的實務守則》。

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-KTN/401 在劃為「未決定用途」地帶的錦田下高埔村第103約地段第264號B分段餘段、第266號A分段(部分)、第266號餘段(部分)、第267號、第268號(部分)、第269號B分段第2小分段餘段(部分)、第269號B分段餘段(部分)、第270號(部分)、第271號(部分)、第272號(部分)、第277號(部分)、第295號(部分)及毗連政府土地關設臨時公眾停車場(只限私家車)(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-KTN/401 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 申請關設臨時公眾停車場(只限私家車)，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 15 份公眾意見，分別來自創建香港及 14 名公眾人士。創建香港反對這宗申請，理由是沒有證據顯示需要闢設如此大型的停車場。其他提意見人均支持這宗申請，因為發展項目可滿足泊車需求，亦可改善環境和避免違例泊車問題；
- (e) 元朗民政事務專員沒有接獲地區人士的反對／意見；以及
- (f) 規劃署的意見—— 規劃署基於文件第 11 段所載的評估，認為申請的臨時用途可予容忍三年。就接獲的公眾意見而言，該項臨時發展與四周的土地用途並非不相協調，而且不會妨礙「未決定用途」地帶的長遠用途。相關政府部門(包括運輸署署長、環境保護署署長及警務處處長)亦沒有就申請提出負面意見。其他提意見人均支持這宗申請。

163. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

164. 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，至二零一六年三月十五日止。這項規劃許可另須附加下列條件：

- (a) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得於申請地點停泊／存放未有根據交通規例獲發給有效牌照的車輛；
- (b) 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 5.5 公噸的中型或重型貨車(包括貨櫃車拖頭／拖架)不得在申請地點停泊／存放或進出申請地點；

- (c) 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)不得在申請地點停泊／存放或進出申請地點；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行拆卸、保養、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，車輛不得掉頭進出申請地點；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一三年九月十五日或之前)提交美化環境建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (g) 就上文(f)項而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一三年十二月十五日或之前)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；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一三年九月十五日或之前)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；
- (i) 就上文(h)項而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一三年十二月十五日或之前)提供排水設施，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (j) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一三年九月十五日或之前)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)項而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一三年十二月十五日或之前)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(即在二零一三年九月十五日或之前)提交註明尺寸的停車位平面圖，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(1)項而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一三年十二月十五日或之前)落實註明尺寸的停車位平面圖，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (n) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一三年九月十五日或之前)提交往返錦田公路的車輛進出口通道建議(包括街道設施／裝置的改善或修復工程)，而有關建議必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (o) 就上文(n)項而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一三年十二月十五日或之前)落實往返錦田公路的車輛進出口通道建議(包括街道設施／裝置的改善或修復工程)，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (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)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；
- (q) 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)、(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，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

165. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 在申請地點展開申請用途前，必須先取得規劃許可；
- (b) 與申請地點的相關擁有人解決有關發展所涉及的任何土地問題；
- (c) 留意地政總署元朗地政專員的意見，即申請地點包括根據集體政府租契持有的舊批農地，未經地政總署批准，不得搭建構築物。地政處沒有批准在申請地點內進行擬議用途及／或佔用政府土地。事先未經政府批准而佔用政府土地的行爲不應予以鼓勵。申請地點可經一條由錦田公路延伸出來的非正式路徑前往，該路徑位於政府土地上。地政總署不會為該路徑進行維修保養工程，亦不保證給予通行權。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／更多構造物，或把申請地點的違例情況納入規範。申請人須把政府土地部分從申請地點剔除或在實際佔用政府土地部分前正式申請規劃許可。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；
- (d) 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》所載的紓緩環境影響措施，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，即私家車停車位的面積須為 2.5 米×5 米。單程通道的闊度須為 0.6 米，而雙程通道的闊度則為 7.3 米。倘車輛進出口通道的道路設施／裝置可能阻擋駕駛者進出申請地點時的視線，申請人須進行改善工程。如須進行該等道路改善工程，必須諮詢路政署。申請人須承擔各項涉及申請地點的道路改善工程的費用。申請地點經一段區內通道連接到公共道路網絡，而該區內通道可能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；

- (f) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即申請人須就將會棄用的現有車輛進出口通道的街道設施的修復工程提交道路工程藍圖，以供運輸署提出意見和通過。申請人須自行承擔該等工程的費用，而有關工程的設計和建造必須符合最新的指引、設計手冊及標準，並須符合路政署和運輸署的要求；
- (g) 留意消防處處長的意見，即考慮到擬議構築物的設計／性質，預計須安裝消防裝置。因此，申請人應向消防處提交載有擬議消防裝置的相關平面圖，以供批准。有關平面圖須按比例繪畫，並訂明尺寸和佔用性質。擬議消防裝置的安裝位置須在平面圖上清楚標示。申請人爲擬議構築物擬備消防裝置建議時，如露天存放場、開放式棚架或密封式構築物的總樓面面積少於 230 平方米，並設有緊急車輛通道通往構築物外 30 米的範圍，便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。申請人若擬申請豁免提供若干消防裝置，須向消防處提出理據，以供考慮；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，以確定申請地點內或附近是否設有地下電纜(及／或架空電纜)。根據所取得的電纜圖則，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，必須與電力供應商聯絡，如有需要，應要求電力供應商更改地下電纜(及／或架空電纜)的位置，使電纜不致接近擬議構築物。申請人及其承辦商在供電電纜附近進行工程時，須遵守根據《供電電纜

(保護)規例》訂立的《有關在供電電纜附近工作的實務守則》。

議程項目 46

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-PH/661 擬在劃為「住宅(丁類)」地帶的元朗八鄉第 108 約地段第 78 號 A 分段(部分)、第 93 號(部分)及第 94 號(部分)關設臨時公眾停車場(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-PH/661 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬關設臨時公眾停車場，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沒有接獲公眾意見，而元朗民政事務專員亦沒有接獲地區人士的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見－規劃署基於文件第 11 段所載的評估，認為申請的臨時用途可予容忍三年。

167. 何劍琴女士在回應主席的提問時表示，申請地點現作露天貯物用途。

商議部分

168. 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，至二零一六年三月十五日止。這項規劃許可另須附加下列條件：

- (a) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得於申請地點停泊／存放未有根據《道路交通(車輛登記及領牌)規例》獲發給有效牌照的車輛；
- (b) 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 5.5 公噸的中型或重型貨車(包括貨櫃車拖頭／拖架)不得在申請地點停泊／存放或進出申請地點；
- (c) 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)不得在申請地點停泊／存放或進出申請地點；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行拆卸、保養、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，車輛不得掉頭進出申請地點；
- (f) 在規劃許可有效期內，必須時刻維修保養現有的排水設施；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一三年九月十五日或之前)提交現有排水設施的記錄，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一三年九月十五日或之前)落實經核准的保護樹木建議，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月內(即在二零一三年九月十五日或之前)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；
- (j) 就上文(i)項而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一三年十二月十五日或之前)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；
- (k) 如在規劃許可有效期內沒有履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)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；
- (l) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(g)、(h)、(i)或(j)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (m) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復原狀為美化市容地帶，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

169. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 這項規劃許可是批給申請的用途，並不表示當局會容忍現於申請地點內但非這宗申請所涵蓋的其他用途(包括露天存放回收物料)。申請人須立即採取行動，中止這些未獲規劃許可的用途；
- (b) 與申請地點的其他相關擁有人解決擬議發展所涉及的任何土地問題；
- (c) 留意地政總署元朗地政專員的意見，即申請地點包括根據集體政府租契持有的舊批農地，而租契規定事先未經政府批准，不得搭建構築物。該處沒有批准把擬議指明構築物作地盤辦公室和有蓋停車場用途。前往申請地點須穿過私人地段及／或政府土

地。地政總署不會為涉及的政府土地進行維修保養工程，亦不保證給予通行權。相關地段擁有人仍須向地政總署提出申請，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；

- (d) 留意運輸署署長的意見，即申請人須向地政和維修保養當局查核申請地點與粉錦公路之間擬議通道所在土地的類別，以及由粉錦公路通往申請地點的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，即該署並不／不應負責維修保養連接申請地點和粉錦公路的任何現有車輛通道；
- (f) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，即申請人須就申請地點界線內的現有樹木和灌木的狀況提供最新的照片記錄；
- (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》，以盡量減低可能對環境造成的滋擾；
- (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，預計須安裝消防裝置。因此，申請人應向消防處提交載有擬議消防裝置的相關平面圖，以供批准。有關平面圖須按比例繪畫，並訂明尺寸和佔用性質。擬議消防裝置的安裝位置須在平面圖上清楚標示。申請人為擬議構築物擬備消防裝置建議時，必須遵守文件附錄 IV 所載的規定。申請人若擬申請豁免提供若干消防裝置，須向消防處提出理據，以供考慮；
- (i) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即該署沒有記錄顯示申請地點現有的構築物已獲建築事務

監督批准。根據《建築物條例》，未經屋宇署批准而在已批租土地上搭建的現有構築物(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(包括把露天棚架用作臨時建築物)，必須先取得建築事務監督的許可和同意，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建築工程。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。倘申請地點並非緊連一條至少闊 4.5 米的指定街道，則須在提交建築圖則的階段根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條釐定核准發展密度；以及

- (j) 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)，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，必須與電力供應商聯絡，如有需要，應要求電力供應商更改地下電纜(及／或架空電纜)的位置，使電纜不致接近擬議構築物。申請人及其承辦商在供電電纜附近進行工程時，須遵守根據《供電電纜(保護)規例》訂立的《有關在供電電纜附近工作的實務守則》。

議程項目 47

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-PH/662 擬在劃為「住宅(丁類)」地帶的
元朗八鄉打石湖第108約地段第55號(部分)
臨時露天存放建築機械及
二手私家車和貨車(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會
文件第A/YL-PH/662號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬臨時露天存放建築機械及二手私家車和貨車，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」)在過往三年接獲一宗涉及申請地點的廢物問題的環境投訴，投訴已經成立。他不支持這宗申請，因為有易受影響的住用構築物位於申請地點的西鄰、北鄰(最接近的構築物約在三米外)和附近地區，預計環境會受到滋擾。從景觀規劃的角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境反對這宗申請。申請地點劃為「住宅(丁類)」地帶，位於鄉郊地區內，四周主要有住用構築物、農地、停車處、倉庫、工場、騎術學校、空地及一些屬涉嫌違例用途的露天貯物場。劃為「自然保育區」地帶的大型林地位於北面 and 南面較遠處。二零一二年九月十八日的航攝照片顯示，申請地點已經鋪築和平整。雖然擬議用途與四周受到露天貯物用途干擾的環境並非不相協調，但鄰近地區很多同類的露天貯物場是涉嫌違例用途。批准申請會鼓勵在「住宅(丁類)」地帶內提出同類申請，使區內現有景觀質素進一步下降。倘申請獲得批准，建議在規劃許可中加入附帶條件，要求申請人提交並落實美化環境和保護樹木的建議；

- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局接獲一份由創建香港提交的公眾意見書。創建香港反對這宗申請，因為擬議發展不符合為公眾提供房屋的規劃意向，並會影響土地供應，對環境、景觀和交通造成負面影響。批准申請亦會立下不良先例，而民政事務專員並無接獲區內人士提出的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 12 段所載的評估，並不支持這宗申請。有關評估撮錄如下：
- (i) 按照城市規劃委員會就「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」所頒布的規劃指引編號 13E(城規會規劃指引編號 13E)，申請地點位於第 3 類地區。在第 3 類地區，「現有」和已獲規劃許可的露天貯物及港口後勤用途會局限於現有範圍，但進一步的繁衍則不被接受。有關申請通常不會獲從優考慮，除非申請地點先前曾獲批給規劃許可。如果申請人確曾盡力履行先前規劃許可的附帶條件，並且在提交新申請書時一併附上相關的技術評估／建議，以證明擬議用途不會對附近地區的排水、交通、視覺效果、景觀和環境造成負面影響，城規會或會從寬考慮有關申請。如果政府部門沒有負面意見，而且附近居民不予反對，或各政府部門和附近居民所關注的問題能透過實施規劃許可附帶條件而獲得解決，則有關申請將會獲得有效期最長為三年的臨時規劃許可；
- (ii) 擬議發展不符合「住宅(丁類)」地帶的規劃意向，即主要是透過把現有的臨時構築物重建作永久建築物，以改善鄉郊地區現有的臨時構築物，以及作低層、低密度的住宅發展，但這類發展須獲得城規會的規劃許可。申請書內沒有提供充分的規劃理據，以支持偏離有關規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；

- (iii) 擬議發展與附近作住用構築物／民居、農地和果園的土地用途不相協調。雖然區內有貯物場／露天貯物場、倉庫、工場及停車處，但全部均屬涉嫌違例發展，規劃事務監督可對這些用途採取執行管制行動。此外，有關發展鄰近北面、西面和南面劃為「自然保育區」地帶的大型林地；
- (iv) 申請不符合城規會規劃指引編號 13E 的規定，因為申請地點先前沒有獲批給規劃許可，而且政府部門對申請提出負面意見，公眾人士亦反對申請。三宗先前申請(編號 A/YL-PH/529、542 及 623)擬設置重型車輛停車場或作同類露天貯物用途，該等申請全部由同一申請人提出，小組委員會或城規會分別於二零零六年十一月三日、二零零七年七月二十七日及二零一一年十二月二十三日拒絕申請或經覆核後駁回申請。現時規劃情況沒有重大轉變，足以令小組委員會偏離先前的決定。此外，環保署署長不支持申請，因為有住用構築物／民居位於申請地點的西鄰、北鄰(最接近的構築物約在三米外)和附近地區，預計環境會受到滋擾。此外，環保署署長在過往三年接獲一宗涉及申請地點的廢物問題的環境投訴，投訴已經成立。當局在法定公布期內亦接獲一份公眾人士反對申請的意見書。從景觀角度而言，這宗申請亦不獲支持，因為擬議發展會使區內景觀質素下降，以及申請地點附近有天然溪流。雖然申請人已在地盤平面圖上顯示該處設有排水渠／明渠，但有關設施尚未獲當局接納，而渠務署總工程師／新界北亦要求申請人提交排水建議。申請人未能證明擬議發展不會對附近地區的環境、景觀和排水造成負面影響。因此，這宗申請不應獲得從寬考慮；

- (v) 倘在沒有同類露天貯物用途曾獲批給規劃許可的情況下批准這宗申請，即使僅屬臨時性質，亦會為「住宅(丁類)」地帶內的同類申請立下不良先例。倘若有關申請均獲得批准，累積影響所及，會導致該區的整體鄉郊環境質素下降；以及
- (vi) 在法定公布期內接獲一份公眾人士反對這宗申請的意見書，反對理由是擬議發展不符合規劃意向，並會影響土地供應，對環境、景觀和交通造成負面影響。批准這宗申請亦會立下不良先例。

171. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

172. 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，並認為有關理由恰當。有關理由如下：

- (a) 擬議發展不符合「住宅(丁類)」地帶的規劃意向，即主要是透過把現有的臨時構築物重建作永久建築物，以改善鄉郊地區現有的臨時構築物，以及作低層、低密度的住宅發展，但這類發展須獲得城規會的規劃許可。申請書內沒有提供充分的規劃理據，以支持偏離有關規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (b) 申請不符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E 的規定，因為申請地點先前沒有獲批給規劃許可，而且政府部門對申請提出負面意見，公眾人士亦反對申請。擬議發展與附近作住用構築物／民居、農地和果園的土地用途也不相協調；
- (c) 申請人未能證明擬議發展不會對附近地區的環境、景觀和排水造成負面影響；以及

- (d) 批准這宗申請，即使僅屬臨時性質，亦會為「住宅（丁類）」地帶內的同類申請立下不良先例。倘若有關申請均獲得批准，累積影響所及，會導致該區的整體鄉郊環境質素下降。

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-PH/663 在劃為「露天貯物」地帶的
元朗八鄉第 114 約地段第 362 號 B 分段餘段(部分)、
第 363 號餘段(部分)及毗連政府土地經營臨時商店及
服務行業(物業代理、五金店及工場)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會
文件第 A/YL-PH/663 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬經營臨時商店及服務行業(物業代理、五金店及工場)(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見——有關部門沒有對申請提出反對或負面意見，詳情載於文件第 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，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 11 段詳載的評估，認為所申請的臨時用途可予容忍三年。

174. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

175. 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，至二零一六年三月十五日止。有關許可須附加下列條件：

- (a) 一如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於下午七時至翌日早上九時在申請地點進行夜間作業；
- (b) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一三年九月十五日或之前)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；
- (c) 就上文(b)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一三年十二月十五日或之前)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；
- (d) 如在規劃許可有效期內沒有履行上述規劃許可附帶條件(a)項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (e) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(b)或(c)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (f) 在這項規劃許可的有效期限屆滿後，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。

176. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 與申請地點的有關擁有人解決發展項目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屬於根據集體政府契約持有的舊批農地，有關契約規定事先未經政府批准，不得搭建構築物。地政處沒有批准搭建所指的擬議構築物，即五金店及工場、洗手間及物業代理店連露台及樓梯，也沒有准許在申請地點進行擬議用途及／或佔用申請地點內的政府土地。事先未取得政府同意而佔用政府土地的行爲不應予以鼓勵。申請地點經由一條由錦田公路延伸出來並位於政府土地上的非正式路徑前往。地政總署不會爲該路徑進行維修保養工程，亦不會保證給予通行權。有關的地段擁有人需向地政總署提出申請，以便獲准在申請地點搭建額外／更多構築物，又或把該處的違例情況納入規範。此外，申請人須把申請地點涵蓋的政府土地部分剔除，或在實際佔用政府土地部分前申請正式許可。地政總署會以土地業權人的身分全權酌情考慮有關申請，但不保證申請會獲批准。倘有關申請獲得批准，申請人須履行地政總署或會訂定的條款和條件，其中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，以盡量減低對環境可能造成的滋擾；
- (d) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，即擬議發展項目不得阻擋地面水流或對現有天然河溪、鄉村排水渠、溝渠及毗鄰地區造成負面影響；
- (e) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即倘現有構築物是在未經屋宇署批准的情況下於已批租土地上搭建(並非新界豁免管制屋宇)，則根據《建築物條例》便屬於違例構築物，不應指定作這宗申請獲批准的用途。在申請地點進行任何新建築工程前(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，否則便屬於違例建築工程。按照《建築物條例》的規定，申請人須委任認可人士統籌擬議的建築工程。就此，根據《建築物(規劃)規例》第 5 條及第 41D 條，申請地點須分別設有從街

道通往該地點的途徑及緊急車輛通道。建築事務監督在有需要時可按照屋宇署針對違例建築工程的執行政策，採取執行管制行動，以清拆在已批租土地上搭建的違例建築物。批給規劃許可，不應視作當局認可申請地點上現有的建築工程或違反《建築物條例》的違例建築工程。倘申請地點並非緊連一條最少闊 4.5 米的指定街道，則其准許的發展密度須在提交建築圖則的階段根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條釐定；

- (f) 留意消防處處長的意見，即考慮到有關建議的設計／性質，預計須提供消防裝置。因此，申請人須把附有擬議消防裝置的相關平面圖提交消防處審批。有關平面圖須按比例繪畫，並訂明尺寸和佔用性質。擬議消防裝置的安裝位置須在平面圖上清楚標示。消防處在收到正式提交的一般建築圖則及相關發牌當局轉介的個案後，便會制訂詳細的消防規定。申請人若擬申請豁免提供上述若干消防裝置，必須向消防處提出理據，以供考慮；以及

- (g) 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)，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，必須與供電商聯絡，如有需要，須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，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 49

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-SK/180 在劃為「農業」地帶的
石崗第 106 約地段第 987 號(部分)及第 988 號(部分)
臨時露天存放塑膠廢料(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會
文件第 A/YL-SK/180 號)

177. 秘書報告，申請人於二零一三年三月八日要求城規會延期兩個月就這宗申請作出決定，以便有時間回應政府部門就申請提出的意見。

178. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期對這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意這宗申請須在收到申請人提交的進一步資料當日起計兩個月內提交小組委員會考慮。此外，小組委員會亦同意告知申請人有兩個月時間準備擬提交的進一步資料，除非情況非常特殊，否則不會批准再延期。

議程項目 50

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-SK/181 在劃為「工業(丁類)」地帶的
元朗八鄉上村林錦公路第 114 約地段第 689 號、
第 690 號、第 691 號、第 692 號及毗連政府土地
臨時露天存放農耕機械、農耕工具及種植泥，以及
經營商店及服務行業(零售商店)及闢設危險品倉庫
(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-SK/181 號)

179. 秘書報告，申請人於二零一三年二月二十八日要求城規會延期兩個月才就這宗申請作出決定，以便有時間處理有關政府部門及公眾就這宗申請所提出的意見。

180. 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提交進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再次延期。

議程項目 51

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-SK/182

在劃為「工業(丁類)」地帶的
元朗八鄉上村林錦公路第 114 約地段
第 693 號(部分)及毗連政府土地
臨時露天存放農耕機械、農耕工具及種植泥，
以及經營商店及服務行業(零售商店)、
闢設危險品倉庫及進行路面改善工程(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-SK/182 號)

181. 秘書報告，申請人於二零一三年二月二十八日要求城規會延期兩個月才就這宗申請作出決定，以便有時間處理有關政府部門及公眾就這宗申請所提出的意見。

182. 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提交進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再次延期。

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-TT/310 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗大棠
第 116 約地段第 4888 號餘段(部分)及
毗連政府土地經營臨時商店及
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/YL-TT/310 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議臨時商店及服務行業(地產代理)(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見——一如文件第 9 段所詳載，相關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任何公眾意見，元朗民政事務專員亦沒有接獲區內人士的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據詳載於文件第 11 段的評估，並不反對這宗為期三年屬臨時性質的申請。

184. 委員沒有對申請提出問題。

商議部分

185. 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，至二零一六年三月十五日止，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，不得於晚上八時至翌日早上十時在申請地點進行夜間作業；

- (b) 在批給規劃許可之日起計六星期內(即二零一三年四月二十六日或之前)設置滅火器，並提交有效的消防證書(FS 251)，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (c) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零一三年九月十五日或之前)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；
- (d) 就上文(c)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即二零一三年十二月十五日或之前)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；
- (e) 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；
- (f) 如在指明日期當日沒有履行上述規劃許可附帶條件(b)、(c)或(d)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (g) 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。

186. 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，即申請地點內的地段屬以集體政府租契持有的舊批農地，有關租契規定事先未得元朗地政處批准，不得搭建任何構築物。當局亦沒有批准把申請地點作擬議用途及／或佔用其內的政府土地。倘這宗申請獲得批准，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。此外，申請人須把屬政府土地的部分從申請地點剔出，或在實際佔用該政府土

地部分前取得正式的許可。地政總署會以業主身分全權酌情考慮有關申請，但不保證該等申請會獲批准。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／費用。此外，申請地點可由大棠道和深涌路經一小塊政府土地前往，元朗地政處不會為該通道進行維修保養工程，亦不保證給予通行權；

- (b) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即申請人須採取足夠的排水措施，以防止地面水由申請地點流往附近的公共道路及排水渠。此外，路政署不應負責維修保養任何連接申請地點和公共道路的通道；
- (c) 遵守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》，以盡量減少可能造成的環境滋擾；
- (d) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，即有關的發展項目不應阻擋地面水流或對現有的排水設施造成任何負面影響；
- (e) 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附載擬議消防裝置的相關平面圖，以供審批。平面圖須按比例繪畫，並訂明尺寸和佔用性質，而擬議消防裝置的安裝位置亦須在平面圖上清楚標示。此外，申請人亦須留意，如露天貯物區、開放式棚架或密封構築物的總樓面面積少於230平方米，並設有緊急車輛通道通往構築物外30米的範圍，便須按佔用用途的需要提供經認可的人手操作手提器具，而有關器具的所在位置亦須在圖則上清楚標示。此外，為了履行設置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明書(FS251)，以供批准。申請人若擬申請豁免設置某些消防裝置，須提出理據供消防處考慮；
- (f) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即沒有記錄顯示申請地點現有的構築物曾獲建築事務監督

批准。根據《建築物條例》，若已批租土地上的現有構築物並無取得屋宇署的批准(並非新界豁免管制屋宇)，即屬違例構築物，不應指定作這項申請獲核准的用途。若擬進行任何新工程(包括興建臨時建築物)，必須事先取得建築事務監督的許可及同意，否則有關工程屬違例建築工程。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，闢設可從街道通往該處的通道，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) 條釐定核准發展密度；以及

- (g) 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)。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。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，必須與供電商聯絡，如有需要，應要求供電商改變地下電纜(及/或架空電纜)的走線，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 53

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/632 在劃為「未決定用途」地帶的
元朗公庵路第119約地段第1062號(部分)、
第1125號(部分)、第1127號(部分)及第1128號(部分)
臨時露天存放建築物料及陶瓷器皿(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第
A/YL-TYST/632號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 申請臨時露天存放建築物料及陶瓷器皿，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」)表示，過往三年並無接獲任何涉及申請地點的環境投訴。然而，根據經修訂的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，他不支持這宗申請，因為申請地點的西鄰和附近有易受影響的住宅用途，最接近的住宅位於其西面約五米，預計環境會受到滋擾；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局接獲一份由創建香港提交的公眾意見。創建香港反對這宗申請，理由是考慮到申請地點附近有大量露天設施，現時沒有證據顯示有迫切需要把申請地點發展作露天貯物用途，而且擬議發展可能會對環境、景觀和交通造成負面影響；
- (e) 元朗民政事務專員並無接獲區內人士提出的反對／意見；以及
- (f) 規劃署的意見——規劃署根據文件第12段所載的評估，認為有關的臨時用途可予容忍三年。關於環

保署署長的意見，過往三年並無接獲任何相關的環境投訴。環保署署長關注到該項臨時用途可能造成滋擾，為解決該問題，文件第 13.2(a)至(f)段建議訂定規劃許可附帶條件，限制作業時間；禁止在申請地點存放電子廢物和舊電器，以及在申請地點進行工場活動；限制使用超逾 5.5 公噸的貨車(包括貨櫃車拖頭／拖架)；以及要求申請人維修保養現有圍欄。如申請人未有履行規劃許可附帶條件，規劃許可會被撤銷，而規劃事務監督亦會對申請地點上的違例發展採取管制行動。當局亦會提醒申請人遵從《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，以便盡量減少任何潛在的環境影響，並時刻保持申請地點整潔。至於所接獲的公眾意見，申請用途與分區計劃大綱圖上的「未決定用途」地帶大體上作露天貯物用途的規劃意向並無抵觸，而劃作該用途地帶主要是由於當局關注到公庵路的容量問題。關於交通方面，運輸署署長及警務處處長並無提出負面意見。申請用途大致符合城市規劃委員會有關「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」的規劃指引(城規會規劃指引編號 13E)，而且與緊鄰地區的同類露天貯物、倉庫、貯物及工場用途並非不相協調。為盡量減低所造成的潛在環境和景觀影響，文件第 12.4 及第 12.5 段建議訂定相關的規劃許可附帶條件。為此，當局認為這宗申請可予容忍。

188. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

189. 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，至二零一六年三月十五日止，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，不得在晚上七時至翌日上午七時於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，不得在星期日和公眾假期於申請地點作業；
- (c) 一如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點內貯存和處置(包括裝卸)舊電器、電腦／電子零件(包括陰極射線管)或任何其他種類的電子廢物；
- (d) 一如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行修理、拆卸、保養、清潔及任何其他工場活動；
- (e) 一如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得有《道路交通條例》所界定重量超過 5.5 公噸的中型或重型貨車(包括貨櫃車拖頭／拖架)在申請地點內停泊／存放或進出申請地點；
- (f) 在規劃許可有效期內，申請地點現有的邊界圍欄必須時刻加以保養；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零一三年九月十五日或之前)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；
- (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(即二零一三年十二月十五日或之前)設置排水設施，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (i) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零一三年九月十五日或之前)提交美化環境建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (j) 就上文(i)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即二零一三年十二月十五日或之前)落實美化環境建議，而落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；

- (k) 在批給規劃許可之日起計六星期內(即二零一三年四月二十六日或之前)，提供備有有效消防證書(FS 251)的滅火器，而有關滅火器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(即二零一三年九月十五日或之前)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；
- (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(即二零一三年十二月十五日或之前)落實消防裝置建議，而落實情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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) 如在指定日期或之前沒有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。

190. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 在申請地點展開申請所涉用途前，應先取得規劃許可；
- (b) 與申請地點的相關擁有人解決涉及這項發展的任何土地問題；
- (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，即申請地點包括以集體政府租契持有的舊批農地，有關租契規定事先未獲政府批准，不得搭建任何構築物。當局並無批准搭建指明作地盤辦公室和避雨亭之用的擬議構築物。倘這宗申請獲得批准，有關地段的擁有人仍須向地政處提出申請，為擬於申請地點搭建額外／更多構築物取得許可，又或把該處的違例情況納入規範。地政總署會以業主的身分全權酌情考慮有關申請，但不保證申請會獲得批准。有關申請如獲批准，申請人須遵守地政總署或會附加的條款及條件，其中包括繳付土地補價或費用。此外，通往申請地點的通道須橫越私人地段及／或政府土地。地政處不會為所涉政府土地進行維修保養工程，亦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通道／小路／路徑所在土地的類別，並須向有關管理和維修保養當局釐清該通道／小路／路徑的管理和維修保養責任誰屬；
- (f) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即申請人須設置足夠的排水措施，防止地面水由申請地點流往鄰近的公共道路及排水渠。路政署無須負責維修保養任何連接申請地點與公庵路的通道；
- (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》，盡量減低可能造成的環境滋擾；
- (h) 留意渠務署總工程師／新界北就所提交的排水設施圖(文件的繪圖 A-3)提供的意見，即申請人須在該圖上顯示擬議集水井的尺寸、排放點及接駁現有排水系統／溪流的安排。此外，申請人須就地盤界線以外或超越其權限的所有擬議排水工程，徵詢地政總署元朗地政專員及相關地段擁有人的意見；
- (i) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，即申請地點附近的水管未能提供標準的柱形消防栓；

- (j) 留意消防處處長的意見，即考慮到擬議構築物的設計／性質，預計須設置消防裝置。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。該等平面圖須按比例繪畫，並顯示尺寸和用途性質，而擬設消防裝置的位置亦須在圖則上清楚標明。申請人亦須遵從有關露天貯物的良好作業指引。在制定消防裝置建議時，申請人宜參考以下規定：就總樓面面積超過 230 平方米的密封式構築物而言，須按照英國標準 5266：第 1 部和 BS EN 1838 的規定為整座建築物設置足夠的應急照明系統；按照英國標準 5266：第 1 部和消防處通函第 5/2008 號的規定設置足夠的指示牌和出口指示牌；按照英國標準 5839：第 1 部:2002+A2:2008 和消防處通函第 1/2009 號的規定為整座建築物設置火警警報系統。各消防喉裝置處須設有啓動點和聲響警報裝置各一個。此啓動點應包括起動消防泵和啓動聲響／視像警報裝置的設施。申請人須設置由一個兩立方米消防水缸供水的經改良喉轆系統，並設有足夠的喉轆，以確保長度不超過 30 米的喉管可伸延到每座建築物的每一部分。此外，亦須在圖則上清楚標示消防水缸、消防泵房和喉轆的位置；另須視乎樓宇使用的性質提供認可的人手操作手提器具，並在圖則上清楚顯示有關位置；以及按照 BS EN 12845:2003 和消防處通函第 3/2006 號的規定為整座建築物設置花灑系統，並清楚說明樓宇用途的類別和花灑水缸的容量。申請人亦須在圖則上清楚標示花灑水缸、花灑泵房、花灑入水掣和花灑控制活門組的位置。就其他可燃物品存放場而言，須設置由一個兩立方米的消防水缸供水的經改良喉轆系統，並設有足夠的喉轆，以確保長度不超過 30 米的喉管可伸延到每座建築物的每一部分。此外，亦須在圖則上清楚標示消防水缸、消防泵房和喉轆的位置；另須視乎樓宇使用的性質提供認可的人手操作手提器具，並在圖則上清楚顯示有關位置；以及按照英國標準 5839：第 1 部:2002+A2:2008 和消防處通函第 1/2009 號的規定為整座建築物設置火警警報系統。各消防喉裝置處須設有啓動點和聲響警報裝置

各一個。此啓動點應包括起動消防泵和啓動聲響／視像警報裝置的設施。至於其他貯物場、開放式棚架或密封式構築物，若總樓面面積少於 230 平方米並設有緊急車輛通道通往構築物外 30 米範圍，申請人須視乎樓宇使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顯示。為配合有關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(FS 251)予消防處審批。倘申請人擬申請豁免提供所需的某些消防裝置，必須提供理據予消防處考慮；

- (k) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，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均屬違例構築物，不得指定作根據這宗申請而獲核准的任何用途。如擬在申請地點進行任何新的建築工程，必須事先取得建築事務監督的批准及同意，否則有關工程即屬違例建築工程。根據《建築物條例》的規定，申請人須委聘認可人士出任擬議建築工程的統籌人。如有需要，建築事務監督可根據屋宇署的違例建築物執法政策採取管制行動，清拆在已批租土地上搭建的違例建築物。批給規劃許可，不應視作當局認可申請地點上的現有建築工程或違反《建築物條例》的違例建築物。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和緊急車輛通道。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
- (l) 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。在申請地點範圍內搭建任何構築物前，申請人及／或其承辦商須與供電商聯絡，以便更改地下

電纜(及／或架空電纜)的走線，使其遠離擬議構築物。申請人及其承辦商在供電電纜附近進行工程時，須遵守根據《供電電纜(保護)規例》訂立的《有關在供電電纜附近工作的實務守則》。

[主席多謝高級城市規劃師／屯門及元朗黎定國先生、簡國治先生、馮智文先生及何劍琴女士出席會議解答委員的提問。黎先生、簡先生、馮先生及何女士此時離席。]

議程項目 54

其他事項

191. 餘無別事，會議於下午五時四十分結束。