

城市規劃委員會

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會
二零一三年四月五日下午二時三十分舉行的
第 485 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

符展成先生

黃令衡先生

梁慶豐先生

陳福祥先生

運輸署總工程師／交通工程(新界東)
蕭鏡泉先生

環境保護署首席環境保護主任
(策略評估)(署任)
楊維德先生

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

黎慧雯女士

李美辰女士

民政事務總署總工程師(工程)
曹榮平先生

列席者

規劃署助理署長／城市規劃委員會
朱慶然女士

城市規劃師／城市規劃委員會
區佩瑜女士

議程項目 1

通過鄉郊及新市鎮規劃小組委員會二零一三年三月十五日第 484 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」)二零一三年三月十五日第 484 次會議記錄草擬本無須修改，獲得通過。

議程項目 2

續議事項

[公開會議]

2. 秘書報告並無續議事項。

屯門及元朗區

議程項目 3

第 12A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

Y/TM/11 申請修訂《屯門分區計劃大綱核准圖
編號 S/TM/31》，把位於屯門第 45 區
第 300 約地段第 33 號餘段及毗連政府土地的
申請地點由「綠化地帶」、「其他指定用途」註明
「公眾康樂體育中心」地帶改劃為「康樂」地帶
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 Y/TM/11 號)

3. 秘書報告，黎慧雯女士已就此議項申報利益，因為她現時與申請人的顧問之一雅博奧頓國際設計有限公司(下稱「雅博奧頓」)有業務往來。委員備悉黎女士已就未能出席會議致歉。符展成先生亦已就此議項申報利益，因為他現時與雅博奧頓及申請人的另一顧問英環香港有限公司有業務往來。由於符先生並無直接參與這宗申請，小組委員會同意符先生可以留席。

4. 高級城市規劃師／屯門及元朗劉長正先生(規劃署的代表)及下列申請人的代表此時亦獲邀出席會議：

- － 李霧儀女士
- － 劉秀成先生
- － 劉祥麟先生
- － 陳東岳先生

5. 主席歡迎上述人士出席會議，並解釋聆訊的程序。他繼而邀請劉長正先生向委員簡介這宗申請的背景。

簡介和提問部分

6. 劉長正先生借助投影片簡介這宗申請，並陳述下列要點：

建議

- (a) 申請人建議把《屯門分區計劃大綱核准圖編號 S/TM/31》上的申請地點改劃為「康樂」地帶，申請地點大部分範圍劃為「綠化地帶」(99.3%)，而兩個小角落則劃為「其他指定用途」註明「公眾康樂體育中心」地帶(0.7%)。改劃用途地帶建議旨在利便發展擬議的兩層(七米)度假營，其最高地積比率為 0.4 倍、總樓面面積約為 722.59 平方米，而上蓋面積則為 20%。擬議度假營是供公眾使用，並由申請人營辦、管理及維修保養。為保存申請地點的現有景觀，申請人建議把綠化率訂為 30%，並會採用「不伐樹處理方式」；

背景

- (b) 申請地點涉及兩宗先前的第 16 條申請(編號 A/TM/386 及 A/TM/399)，兩者均由現在這宗申請的申請人提交。擬作住宅用途的申請編號 A/TM/386 於二零零九年八月二十八日撤回。擬建屋宇的申請編號 A/TM/399 於二零一零年九月十日被小組委員會拒絕，主要原因是申請不符合「綠化

地帶」的規劃意向，即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。

[馬錦華先生此時到達參加會議。]

政府部門的意見

(c) 政府部門的意見詳載於文件第 8 段，當中要點列述如下：

- (i) 屯門地政專員認為應要求申請人澄清並確認是否其主動提出開辦度假營供公眾使用，以及擬議發展項目是否仍擬由申請人營辦、管理及維修保養。倘小組委員會同意改劃申請地點的用途地帶，而申請人又打算實施其度假營發展計劃，則申請人需就擬議的度假營發展項目向地政專員申請契約修訂／換地；
- (ii) 康樂及文化事務署署長（下稱「康文署署長」）認為擬議度假營很可能會影響現時通往屯門公眾騎術學校的策騎徑。申請人須採取足夠措施，包括從策騎徑後移足夠的距離，以及可確保策騎徑的日常運作不會受到干擾的措施；
- (iii) 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境表示，擬議度假營是在低地上興建的低層發展項目。基於申請人所建議的「不伐樹」處理方式及綠化措施，當局認為有關建議不大可能會在視覺上造成重大的負面影響。因此，從城市設計及視覺影響的角度而言，他並不反對該項建議。從景觀規劃的角度而言，擬議度假營與四周的「康樂」地帶並非不相協調。依照申請人所提交的保護樹木及美化環境建議來看，預計發展項目不會對現有景觀資源和特色造成重大干擾。因此，從景觀的角度而言，他並不反對改劃用途地帶的建

議。不過，他認為申請人須採取措施以改善申請地點的園景設施；

- (iv) 漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)認為擬議發展項目雖難免導致環境較自然的地區的植物被清理，但只要申請地點附近的林地得以保留，而申請人又有充分的規劃理據，則從自然保育的角度而言，他對這宗申請並無特別的意見；
- (v) 民政事務總署牌照事務處總主任(牌照)認為從發牌的角度而言，有關建議的選址可以接受。申請人應遵從《最低限度之消防裝置及設備守則》所載社團樓宇的消防裝置規定。擬議的牌照範圍實際上須與道路／街道相連及交通便利；
- (vi) 渠務署總工程師／新界北關注這宗申請，原因是申請地點所在的地區並無公共雨水駁引設施。倘若申請獲得批准，申請人須提交符合其要求的排水建議，以說明會如何收集、疏導和排走流進或流向申請地點的雨水；以及
- (vii) 其他相關政府部門對這宗申請沒有反對或負面意見；

地區人士的意見

- (d) 屯門民政事務專員表示，申請人所建議的雙線道路會與屯門公眾騎術學校的策騎徑相交。當局應徵詢康文署署長及屯門公眾騎術學校的意見。由於申請地點鄰近紅樓，或會對紅樓及附近地區發展為文物古蹟景點構成影響。屯門區議會已在過往的會議上討論此事，並促請康文署轄下的古物古蹟辦事處(下稱「古蹟辦」)把該區發展成歷史主題公園。當局應就此事的最新發展諮詢康文署的古蹟辦；

公眾意見

- (e) 在三個星期的法定公眾查閱期內，當局收到兩份反對申請的公眾意見書，分別來自嘉道理農場暨植物園公司及世界自然基金會香港分會，其意見概述如下：
- (i) 世界自然基金會香港分會反對這宗申請，因為申請不符合「綠化地帶」的規劃意向。申請地點位於次生樹林，而擬議發展項目涉及廣泛砍伐林地內的現有天然樹木，對附近地區造成負面的景觀影響。在施工期內進行的地盤平整工程所產生的受污染地面徑流，以及在運作期內難免溢出的住宅污水會對北面一條天然河道造成污染。此外，擬設的通道會造成人為干擾、生境損失和生境分裂；以及
- (ii) 嘉道理農場暨植物園公司反對這宗申請，主要理由是申請地點涉及「先破壞、後建設」的活動。二零一一年的航攝照片顯示，申請地點長滿植物，但根據最新的照片顯示，申請地點的植物已被清理。批准申請會成為不良先例，令村民及發展商以為「綠化地帶」的發展必定／最終會獲城市規劃委員會（下稱「城規會」）批准，而批准同類申請亦會帶來累積影響。

規劃署的意見

- (f) 規劃考慮因素及評估詳載於文件第 10 段，當中要點列述如下：
- (i) 申請地點位於一大塊劃為「其他指定用途」註明「公眾康樂體育中心」地帶的土地中間，該地帶是用作進行康樂及消閒活動。臨時的屯門高爾夫球中心位於申請地點東北面，而屯門公眾騎術學校則位於其南面。擬

議度假營將會為使用騎術學校及毗連蝴蝶灣泳灘設施的市民提供夜宿。因此，發展項目可配合區內的公眾康樂設施；

- (ii) 擬議發展項目屬於小規模，預計不會對交通、環境及排水造成負面影響。為此，運輸署署長及環境保護署署長(下稱「環保署署長」)對這宗申請沒有負面意見或反對。渠務署總工程師／新界北對申請沒有負面意見，但認為申請人須提交符合其要求的排水建議。從旅館業發牌政策的角度而言，民政事務總署牌照事務處總主任(牌照)認為擬議度假營的選址可以接受。從景觀規劃的角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境亦不反對申請，但認為須採取措施以改善申請地點的園景設施。康文署署長關注到擬議度假營很可能會影響現有策騎徑。就此，申請人建議提供足夠的用地後移及緩衝距離，以免侵佔策騎徑。擬議發展項目的閘門操作系統可讓策騎徑使用者享有優先權，而屯門公眾騎術學校亦不反對該項安排；

- (iii) 雖然有關部門不反對這宗第 12A 條申請，但規劃署總城市規劃師／城市設計及園境、康文署署長和渠務署總工程師／新界北仍分別關注到改善園景設施、管理策騎徑及排水方面的問題。此外，由於申請地點位於鄉郊地區，附近有歷史建築「紅樓」及其他公眾康樂設施，而且四周長滿植物，因此倘若改劃用途地帶獲得批准，當局認為有必要通過第 16 條申請機制維持適當的規劃管制，以確保擬議發展項目的建築及園景設計(包括綠化率)與附近地區互相融合。為此，當局建議把「度假營」用途列為「康樂」地帶內《註釋》的第二欄用途，即必須再提交第 16 條申請供城規會考慮。當局會視乎情況在「康樂」地帶《註釋》的「備註」內訂明申請人所建議的主要發展參數，包括主水平基準上

38.5 米及兩層的建築物高度、0.4 倍的地積比率及 20% 的上蓋面積。小組委員會可根據規劃許可審批制度考慮略為放寬有關限制；

- (iv) 關於擬議發展項目可能造成景觀及環境影響、採取「先破壞、後建設」的做法及立下不良先例的公眾意見，須注意的是，有關的「綠化地帶」用地面積細小，四周是已發展為康樂及消閒設施的「其他指定用途」註明「公眾康樂體育中心」地帶。申請地點是長有雜草及蕉樹的荒地，預計發展項目不會對現有景觀資源和特色造成重大干擾。除了擬在申請地點東部闢設用作保存現有植物的緩衝區外，申請人亦建議採用 30% 的綠化率及「不伐樹」處理方式，以確保擬議發展項目不會對申請地點範圍內及附近的現有植物造成負面影響。漁護署署長和規劃署總城市規劃師／城市設計及園境並不反對這宗申請。除了申請人所澄清的清理雜草外，近期的環境質素並無明顯下降的跡象。

[梁慶豐先生及陳漢雲教授此時到達參加會議。]

7. 主席繼而請申請人的代表闡述這宗申請。李霧儀女士借助投影片及會上提交的資料陳述下列要點：

- (a) 根據民政事務總署牌照事務處截至二零一二年十一月三十日為止的資料，屯門並無任何度假營，而且是新界唯一沒有度假營的地區。在現行屯門分區計劃大綱圖上亦沒有「康樂」地帶。屯門的總人口約為 487 546 人，與本港其他地區相比，屯門的人口位列第六，但區內缺乏度假營設施供公眾享用；
- (b) 擬議度假營與附近土地用途互相協調，原因是申請地點四周均為公眾康樂設施，包括屯門高爾夫球中心、屯門公眾騎術學校及射箭場。擬議度假營與附近現有的康樂設施可互相配合，為屯門區居民提供全面的康樂設施；

- (c) 為免侵佔現有的策騎徑，申請人已沿現有策騎徑預留 2 至 10 米的緩衝區，惟申請地點出入口附近的一小塊土地則除外。現有樹木加上擬種植的綠籬植物，可闢作約 10 米的園景緩衝區，以保存現有策騎徑一帶的景觀特色；
- (d) 度假營的綠化率擬訂為 30%，較《可持續建築設計指引》(APP-152)所規定的標準綠化率(20%)為高。申請人亦會採用「不伐樹」處理方式，以確保擬議發展項目不會對申請地點範圍內及附近的現有植物造成負面影響。

[邱榮光博士此時到達參加會議。]

8. 申請人的代表劉秀成先生陳述下列要點：

- (a) 為確保小徑上的策騎人士不會受進出申請地點的車輛影響，申請地點出入口及鄰接策騎徑的通道會安裝閘門。閘門的護衛員只會在小徑上沒有策騎人士的情況下才讓車輛經過閘門再橫過策騎徑；
- (b) 擬議度假營採用可持續建築設計。舉例說，兩座建築物的天井設計有助增加天然光線及通風。申請地點亦會安裝可利用天然能源的太陽能電池板。此外，擬議發展項目會採用無障礙設計，以配合使用輪椅的傷殘人士的需要；

9. 李霧儀女士及陳東岳先生補充下列要點：

- (a) 申請地點四周是長有成齡高樹的林地。這些樹木會將申請地點的擬議發展項目與毗連的康樂設施和住宅發展(如兆山苑、蝴蝶邨和美樂花園)分隔。因此，擬議發展項目不會對該區造成負面的視覺影響；
- (b) 當局已就改劃用途地帶申請諮詢 18 個相關政府部門，他們並不反對這宗申請。據悉渠務署、規劃署總城市規劃師／城市設計及園境和康文署曾提及有

關擬議發展項目的一些技術要求。就渠務署所關注的問題而言，申請人會在建築圖則階段提交排水建議，該項建議須獲得渠務署批准。關於總城市規劃師／城市設計及園境所關注的問題，申請地點(包括建築物頂層)可種植更多樹木，加上申請人建議把綠化率訂為 30%，並採用「不伐樹」處理方式，因此擬議發展項目將不會造成負面的景觀影響。至於康文署所關注的策騎徑問題，申請人建議從策騎徑起提供足夠的後移及緩衝距離，並會通過閘門操作系統對橫過策騎徑的車輛作出管制。此外，上述技術要求可通過在發展項目的契約修訂工作中加入適當條款而處理；

- (c) 基於上文所述，「度假營」用途宜訂為「康樂」地帶內《註釋》的第一欄而非第二欄用途。此外，由於「度假營」用途在其他分區計劃大綱圖上「康樂」地帶的《註釋》內屬於第一欄用途，當局沒有理由以不同方式處理這宗個案。要求申請人在申請地點改劃為「康樂」地帶後提交第 16 條申請的做法亦沒有意義，因為申請人所提交的發展建議會與這宗改劃用途地帶申請所載的建議相同。這會導致浪費時間及紙張，做法並不環保；
- (d) 要求申請人提交第 16 條申請的做法，會令興建擬議度假營供公眾享用的計劃延遲實施。正如早前所述，擬議度假營可配合區內的康樂設施，例如為參加屯門公眾騎術學校早上的策騎班的傷殘兒童提供夜宿。如此有意義的計劃應盡快實施，刻不容緩。

10. 李霧儀女士在回應一名委員的詢問時表示，根據現時的建議，擬議度假營會由申請人營辦、管理及維修保養。不過，申請人日後可考慮邀請非政府機構營辦度假營。同一名委員詢問申請人會否考慮在申請地點闢設單層而非雙層建築物，以便盡量減低擬議發展項目所造成的負面視覺影響。李霧儀女士在回應時表示，由於毗鄰申請地點的康樂設施的建築物高度為三層，因此擬在申請地點興建的兩層建築物不會對該區造成負面的視覺影響。她補充，與單層的建築物高度相比，採用雙層高度可更善用有限的土地資源。劉秀成先生補充，申請地點有很

多樹木。倘若建築物高度由兩層減至一層，而擬議總樓面面積保持不變，申請地點的擬議上蓋面積便會大幅增加，其上的樹木亦會被清除。因此，在申請地點進行環境及生態研究的建議無法跟進。劉先生亦表示，擬議發展項目不會造成負面的視覺影響，因其會被申請地點四周的現有樹木隔開。擬議度假營可配合區內現有的康樂設施。

11. 一名委員詢問政府曾否把申請地點指定作房屋發展之用。劉長正先生在回應時表示，同一申請人先前所提交的住宅用途申請遭城規會駁回，理由是申請不符合「綠化地帶」的規劃意向，亦無特殊情況值得偏離有關「綠化地帶」不宜進行發展的一般推定。就現時這宗個案而言，申請人建議把分區計劃大綱圖上的申請地點改劃為「康樂」地帶，以作康樂用途。政府會物色其他適合作房屋發展的用地。另一名委員提出類似的問題，並表示若政府有計劃把申請地點作住宅發展之用，改劃用途地帶的建議將會影響有關計劃。劉長正先生在回應時表示，政府會物色適合作房屋發展的用地，並補充申請人擬把申請地點作度假營用途實屬恰當，因為該用途與區內的康樂設施互相協調及相輔相成。主席表示政府沒有計劃把申請地點作住宅發展之用。

12. 一名委員認為闢設通往申請地點的地下車輛通道或可避免侵佔策騎徑。李霧儀女士在回應時表示，申請人建議從策騎徑起提供足夠的後移及緩衝距離，並會通過閘門操作系統對橫過策騎徑的車輛作出管制。在其他地點興建車輛通道可能涉及並非由申請人擁有的土地及伐樹問題。

13. 劉長正先生在回應一名委員的詢問時解釋，若把「度假營」用途列為「康樂」地帶內《註釋》的第二欄用途，則擬議發展項目必須取得城規會的規劃許可，此舉可確保申請人會落實其擬議建築設計及美化環境建議(包括採用 30% 的綠化率)和「不伐樹」處理方式。

14. 一名委員詢問是否設有提供度假營的規劃標準。劉長正先生在回應時表示，《香港規劃標準與準則》並無載列有關標準。度假營可由私人或公營機構營辦。

15. 一名委員詢問有關「不伐樹處理方式」的詳情。李霧儀女士在回應時表示不會砍伐申請地點的現有樹木。就此，申請人已為申請地點進行詳細的樹木調查，並建議就擬議發展項目採用 30% 的綠化率。李霧儀女士補充，當局可在申請地點的契約修訂工作中，訂明申請人須落實其美化環境建議的規定。

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

[申請人的代表及高級城市規劃師／屯門及元朗劉長正先生此時離席。]

商議部分

17. 一名委員表示把申請地點作度假營用途屬恰當的做法，這是考慮到該用途與毗鄰的康樂設施互相協調及相輔相成，而且不會對該區的視覺效果、交通、排水及環境造成負面影響。由於申請人在提交改劃用途地帶申請時的擬議計劃可以接受，這名委員認為不一定須要求申請人在分區計劃大綱圖上的申請地點改劃為「康樂」地帶後提交第 16 條申請。另一名委員同意上述意見。

18. 秘書解釋，在申請人提交這宗申請前，規劃署曾與申請人進行數次討論。由於申請地點現時劃為「綠化地帶」，有不宜進行發展的推定，因此提交改劃用途地帶的申請，是落實擬議度假營發展的最適當方法。因此，申請人宜提交改劃用途地帶的申請。申請人須在改劃用途地帶的申請中提供理據，證明申請地點適宜改劃為「康樂」地帶，以闢設擬議的度假營。然而，秘書亦指出，在改劃用途地帶申請中提交的建議，是用以支持改劃用途地帶的概念計劃。倘若「度假營」用途屬於「康樂」地帶內《註釋》的第一欄用途，則擬議的度假營計劃便無須取得城規會的規劃許可。就此，申請人不一定會實施在這宗改劃用途地帶的申請中提交的概念計劃。他可能實施完全不同的計劃，而城規會亦無權對此作出管制。另須注意的是，當局不能通過在修訂契約或提交建築圖則的階段加入條款，確保擬

議計劃的細節(例如詳細的建築設計及美化環境建議)得以落實。此外，由於申請地點位於鄉郊地區，附近有歷史建築「紅樓」及其他公眾康樂設施，而且四周長滿植物，因此倘若改劃用途地帶獲得批准，當局有必要通過第 16 條申請機制維持適當的規劃管制。這樣可確保擬議發展項目的建築及園景設計(包括綠化率)會與附近地區互相融合。

19. 一名委員對度假營發展有所保留，因為度假營由私人營辦，不涉及非政府機構。在度假營提供 14 個房間只可供少數人使用，但發展項目所帶來的影響卻未必可以逆轉。

20. 一名委員支持在申請地點興建度假營的建議，因其不會對該區造成負面影響，而且可配合毗鄰的康樂設施，例如公眾騎術學校及高爾夫球中心。這名委員同意規劃署的建議，即把分區計劃大綱圖上的申請地點改劃為「康樂」地帶，而「度假營」用途則列為《註釋》的第二欄用途，以便通過第 16 條規劃申請，對申請地點的擬議計劃的詳細設計維持適當的規劃管制。其他委員表示同意。

21. 主席表示，在其他分區計劃大綱圖的「康樂」地帶內，「郊野學習／教育／遊客中心」及「康體文娛場所」屬於第一欄用途。由於這兩項用途的影響可能與度假營的影響相若，因此在屯門分區計劃大綱圖上的申請地點改劃為「康樂」地帶後，把上述兩項用途列為「康樂」地帶的第二欄用途或會較為恰當。秘書在回應時表示，倘若小組委員會同意把分區計劃大綱圖上的申請地點改劃為「康樂」地帶，以及把「度假營」列為第二欄用途，規劃署將會採納小組委員會的決定，並制定分區計劃大綱圖(包括「康樂」地帶的第一欄及第二欄用途)的建議修訂。委員對此表示同意。

22. 主席總結表示，委員原則上同意把分區計劃大綱圖上的申請地點改劃為「康樂」地帶。為確保可對擬議發展項目的建築及園景設計作出充分的法定規劃管制，「度假營」用途會列為「康樂」地帶的第二欄用途，即必須提交第 16 條申請供城規會考慮。

23. 經商議後，小組委員會決定同意這宗申請的部分內容，把申請地點由「綠化地帶」、「其他指定用途」註明「公眾康

樂體育中心」地帶改劃為「康樂」地帶，以及把「度假營」列為第二欄用途。小組委員會亦決定由規劃署制定分區計劃大綱圖的建議修訂，有關修訂會在提交小組委員會通過後根據《城市規劃條例》第 5 條刊憲。

[馬詠璋女士此時離席。]

沙田、大埔及北區

[高級城市規劃師／沙田、大埔及北區劉志庭先生、陳冠昌先生及陸國安先生此時獲邀到席上。]

議程項目 4

第 12A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

Y/NE-TK/12 申請修訂《汀角分區計劃大綱核准圖
編號 S/NE-TK/17》，把位於大埔山寮村第 15 約
地段第 652 號 D 分段餘段、E 分段和餘段及
第 653 號 A 分段餘段的申請地點由「農業」地帶
及「綠化地帶」改劃為「鄉村式發展」地帶
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 Y/NE-TK/12 號)

簡介和提問部分

25. 秘書報告，這宗改劃用途地帶申請原定在這次會議上提交小組委員會考慮，而相關的小組委員會文件已在會議前發給申請人和小組委員會委員。二零一三年四月三日，即會議舉行前兩天，城市規劃委員會(下稱「城規會」)秘書處收到申請人的代表來信，要求延期考慮這宗申請。該信的副本已提交會議席上，供委員參閱。申請人的代表在二零一三年四月三日的來信中指出，小組委員會文件第 4.3 和 4.4 段提到規劃署沙田、大埔及北區規劃專員於二零一三年三月十三日及二零一三年三月十二日分別諮詢大埔區議會和大埔鄉事委員會，但所述資料並不正確，規劃署應在小組委員會考慮這宗改劃用途地帶申請

前澄清有關資料。規劃署沙田、大埔及北區規劃專員表示，大埔區議會和大埔鄉事委員會二零一三年三月會議的記錄將在五月通過，她不反對申請人的代表所提出的延期建議，屆時會在小組委員會文件加入已獲通過的相關會議記錄，才提交小組委員會。

26. 秘書續指，這是申請人第一次提出延期要求，其要求符合城市規劃委員會規劃指引編號 33 的規定，由於大埔區議會和大埔鄉事委員會的會議記錄要到二零一三年五月才通過，屆時會加入關於這宗改劃用途地帶申請的小組委員會文件，所以需要較多時間處理，而且申請人也不是要求無限期延期，而即使延期，也不會影響其他相關各方的利益。

27. 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，這宗申請連同大埔區議會會議(二零一三年三月十三日舉行)和大埔鄉事委員會會議(二零一三年三月十二日舉行)已獲通過的會議記錄，須於兩個月內一併提交小組委員會考慮。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 5

第 12A 條申請

[公開會議]

Y/PSK/1

申請修訂《白石角(東部)分區計劃大綱核准圖編號 S/PSK/9》，把部分申請地點由「康樂」、「休憩用地」地帶、顯示為「道路」的地方改劃為「休憩用地」及「其他指定用途」註明「海事設施中心」地帶，以及延伸大綱圖範圍以包括吐露港部分水域並劃為「其他指定用途」註明「海事設施中心」地帶
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 Y/PSK/1 號)

28. 秘書報告，符展成先生就這個議項申報利益，表示他現時與申請人的顧問領賢規劃顧問有限公司有業務往來。由於符先生沒有直接參與這宗申請，小組委員會同意他可留在席上。

29. 秘書報告，這宗由創建香港提交的改劃用途地帶申請定於這次會議上由小組委員會考慮，而規劃署要求延期考慮這宗改劃用途地帶申請。二零一三年三月二十八日，申請人發信給城規會，反對延期的建議。規劃署的代表和申請人的代表都已獲邀出席會議。

[規劃署的代表高級城市規劃師／沙田、大埔及北區劉志庭先生和申請人的代表司馬文先生此時獲邀到席上。]

30. 主席表示歡迎，並解釋聆訊的程序。他其後請劉志庭先生向各委員簡介這宗申請的背景。

31. 劉志庭先生借助投影片簡介這宗申請，並陳述下列要點：

背景

- (a) 這宗改劃用途地帶申請涉及一幅以科研路、科進路、科興街及海濱長廊／單車徑為界約 2.7 公頃的土地(地點 A)和面向香港科學園未納入分區計劃大綱圖範圍約 26 公頃的水體(地點 B)；
- (b) 二零一二年十二月二十一日，小組委員會同意《白石角(東部)分區計劃大綱核准圖編號 S/PSK/9》的擬議修訂項目，包括把在分區計劃大綱圖上的地點 A 的一部分，由「康樂」地帶及「休憩用地」地帶改劃為「住宅(乙類)5」地帶，作住宅發展用途。二零一三年一月十八日，城規會根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條，把加入了擬議修訂項目的分區計劃大綱草圖編號 S/PSK/10 刊憲；
- (c) 二零一三年一月十六日，即分區計劃大綱草圖刊憲前兩天，這宗改劃用途地帶申請(編號 Y/PSK/1)提交城規會。申請人建議把分區計劃大綱核准圖編號 S/PSK/9 的地點 A，由先前的「康樂」、「休憩用

地」地帶、顯示為「道路」的地方改劃為「其他指定用途」註明「海事設施中心」地帶及「休憩用地」地帶，以及延伸分區計劃大綱圖範圍以包括面向香港科學園的水體，並把該處劃為「其他指定用途」註明「海事設施中心」地帶；

規劃署的意見

- (d) 分區計劃大綱圖編號 S/PSK/10 在二零一三年一月十八日刊憲。在公眾查閱期內，城規會收到大約 360 份申述書，稍後會就這些申述安排聆訊。這宗改劃用途地帶申請的土地部分(即地點 A)被多份申述反對，包括由申請人創建香港提交的一份；
- (e) 由於針對分區計劃大綱草圖的申述仍有待城規會進行聆訊，小組委員會就這宗改劃用途地帶申請所作的決定可能會過早影響城規會就有關申述所作的決定。因此，規劃署建議延期考慮這宗改劃用途地帶申請，直至行政長官會同行政會議考慮了該草圖和有關的申述／意見為止。

32. 司馬文先生簡介這宗申請，並陳述下列要點：

- (a) 自 2004 年以來，創建香港一直研究香港缺乏船隻貯存庫和公眾水上活動設施的問題，並在二零一零年向發展局局長、規劃署和民政事務局提交建議，於白石角設置新的船隻貯存庫和水上活動設施。然而，有關當局沒有回應那些建議，也沒有就有關事宜採取行動。規劃署其後建議創建香港就此事提交第 12A 條申請。這宗規劃許可申請已擬備了 12 個月，並獲得具備技術知識的人士義務支持。二零一三年一月三十一日，創建香港收到規劃署的來信，證實該署已在二零一三年一月十六日收到這宗第 12A 條申請，而小組委員會將在二零一三年四月十九日考慮這宗申請；
- (b) 按照第 12A 條的規定而遞交的規劃許可申請容許公眾以積極的方式參與，因為公眾和非政府機構都可以就有關申請提出意見。關於這宗改劃用途地帶申

請，約有 386 份公眾意見書和一份呈請書。根據條例，這宗改劃用途地帶申請連同公眾所提交的意見須在三個月內提交城規會考慮。申請人也有合法權利出席會議，並且直接向委員簡介這宗申請；

- (c) 規劃署是在沒有公眾參與的情況下提出對白石角分區計劃大綱圖的擬議修訂。因此，公眾反對這些修訂建議；
- (d) 這宗第 12A 條申請關乎先前的分區計劃大綱圖編號 S/PSK/9，而創建香港所提交的申述則關乎分區計劃大綱圖編號 S/PSK/10 所示的擬議修訂項目。由於有關建議是根據條例的不同條款而提出，因此應該分開考慮；
- (e) 申請人收到一封日期為二零一三年一月三十一日的信，通知他這宗第 12A 條申請已定在二零一三年四月十九日的會議提交小組委員會考慮。其後，申請人從城規會秘書處收到另一封信，通知他會議日期改為二零一三年四月五日。規劃署現在要求再度更改會議日期，直至行政長官會同行政會議考慮了分區計劃大綱草圖編號 S/PSK/10 為止。如果這宗第 12A 條申請待行政長官會同行政會議考慮了分區計劃大綱草圖編號 S/PSK/10 後才獲考慮，這宗申請便會變成無效，因為草圖編號 S/PSK/9 已不再生效；
- (f) 小組委員會應按照原定的日期考慮這宗第 12A 條申請。規劃署其後便可於就分區計劃大綱圖編號 S/PSK/10 的申述進行聆訊的城規會會議上，告知城規會有關小組委員會就這宗第 12A 條申請所作的決定。因此，小組委員會的決定不會過早影響城規會就分區計劃大綱草圖編號 S/PSK/10 所作的決定；
- (g) 《規劃指引編號 33》並無規定規劃署可在收到改劃用途地帶申請後，基於分區計劃大綱圖曾作修訂為

理由而要求延期處理第 12A 條申請。規劃署提出的延期要求可視為壓制公眾參與的手段；以及

- (h) 小組委員會不應同意規劃署的延期要求，並應繼續如期在二零一三年四月十九日就這宗第 12A 條申請作出決定。

33. 一名委員對文件第 2.2 段提出疑問，並查詢延期處理這宗申請是否城規會的一貫做法。秘書在回應時解釋，根據城規會規劃指引編號 33，就考慮第 16 條申請或第 17 條覆核而言，倘若尚有就有關地點所劃定的地帶表示反對的申述須呈交行政長官會同行政會議考慮，而申述的內容又與該申請／覆核有關，城規會便會延期作出決定。現時並無有關延期處理第 12A 條申請的城規會規劃指引，而這也是司馬文先生反對規劃署的延期要求的其中一個理由。就這宗申請而言，有關的改劃用途地帶申請是在二零一三年一月十六日提交城規會，即在分區計劃大綱圖的擬議修訂項目獲小組委員會同意之後，但亦是在加入了擬議修訂項目的分區計劃大綱草圖在二零一三年一月十八日刊憲前兩天。申請人認為城規會須根據條例的規定，在三個月內就這宗申請作出決定，因為這宗申請是在分區計劃大綱草圖刊憲前提交的。

34. 由於申請人的代表再無提出要點，而委員亦再無問題要提出，主席通知他這宗申請的聆訊程序已經完成。小組委員會將會在申請人及其代表不在場的情況下商議這宗申請，稍後會把決定通知申請人。主席多謝申請人的代表和規劃署的代表出席會議。他們各人此時離席。

[司馬文先生和劉志庭先生此時離席。]

商議部分

35. 秘書報告，規劃署已就考慮這宗改劃用途地帶申請的事宜徵詢法律意見。律政司的意見要點如下：

延期考慮這宗申請

- (i) 根據條例第 12A(20)條，城規會可視乎兩個事項的議決結果，延期考慮這宗改劃用途地帶申請：
 - (a) 根據第 12A(20)條賦予城規會的權力是否已轉授予小組委員會。就這方面而言，這是一項事實；以及
 - (b) 小組委員會是否信納有合理理由將有關的會議押後是一項事實。由於這是關於程序事項和行使酌情決定權的問題，小組委員會可能有意諮詢申請人(即讓申請人表達其意見)，然後才於已定日期時間的會議上作出決定。

過早影響城規會的決定

- (ii) 過早影響城規會的決定這種情況有可能會出現，這幾乎是無可避免的。不過，小組委員會在法律上有義務按照這宗申請本身的情況予以考慮，而城規會則在法律上有義務按照有關申述和意見本身的情況予以考慮。因此，小組委員會和城規會可自行作出其認為有理據支持的決定；

考慮這宗申請時應以哪份分區計劃大綱圖為依據

- (iii) 根據條例的第 12A(1)條，「... 任何人可向規劃委員會提出申請，要求規劃委員會為本條的目的而考慮就原核准圖而提出的任何建議。」因此，考慮這宗申請時應以分區計劃大綱核准圖編號 S/PSK/9 為依據；以及
- (iv) 現時的分區計劃大綱圖編號 S/PSK/10 仍然可作為小組委員會考慮這宗申請時的一個重要考慮因素。

36. 秘書亦告知小組委員會，城規會收到約 360 份關於分區計劃大綱圖(編號 S/PSK/10)上所示的擬議修訂項目的申述書，而這宗申請的申請人亦提交了申述書，表示反對該分區計劃大綱圖的修訂項目。城規會將於今年下旬考慮有關該分區計劃大綱圖的申述內容。

37. 主席表示應延期考慮這宗改劃用途地帶申請，因為對《白石角分區計劃大綱草圖編號 S/PSK/10》的申述仍有待城規會進行聆訊，而小組委員會就這宗申請所作的決定可能會過早影響城規會就有關申述所作的決定。委員表示同意。

38. 經商議後，小組委員會決定按規劃署的要求，延期就這宗申請作出決定，因為對《白石角分區計劃大綱圖編號 S/PSK/10》的申述仍有待城規會進行聆訊，而小組委員會所作的決定可能會過早影響城規會就有關申述所作的決定。小組委員會同意，這宗申請須待行政長官會同行政會議考慮《白石角分區計劃大綱草圖編號 S/PSK/10》和有關的申述／意見後，才提交小組委員會考慮。

議程項目 6

第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-FTA/123 擬在劃為「露天貯物」地帶的上水文錦渡路以東第 88 約地段第 20 號餘段、第 21 號、第 23 號餘段(部分)及毗連政府土地開設瀝青廠
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-FTA/123 號)

[鄒桂昌教授此時到席。]

39. 秘書報告，申請人的代表於二零一三年三月十四日要求城規會延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料，以回應運輸署和環境保護署所提出的意見。

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

議程項目 7

第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-PK/36 擬在劃為「農業」地帶的北區雞嶺第 91 約地段第 1574 號 C 分段第 1 小分段興建屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-PK/36B 號)

41. 秘書報告，申請人的代表於二零一三年三月二十二日要求城規會延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間把其於二零一三年三月十九日提交的砍樹建議書中所指的樹分類。

42. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步的資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計兩個月內提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人再有兩個月時間準備將要提交的進一步資料，而由於已批准延期共五個月，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 8

第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-TKL/426 在劃為「露天貯物」地帶的打鼓嶺第 77 約地段第 393 號餘段、第 394 號餘段、第 397 號 B 分段餘段(部分)及第 401 號餘段(部分)和第 79 約地段第 1206 號餘段(部分)闢設臨時貨櫃車停車場(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-TKL/426 號)

43. 秘書報告，申請人於二零一三年三月二十七日要求城規會延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間準備進一步資料，以回應運輸署關注的問題。

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

議程項目 9

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-TKL/428 在劃為「政府、機構或社區」地帶的粉嶺大塘湖
第 46 約政府土地闢設臨時貨倉
(存放建築材料及金屬器皿)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-TKL/428 號)

簡介和提問部分

45. 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) 臨時貨倉(存放建築材料及金屬器皿)(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 8 段。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)表示過往三年曾接獲兩宗關於申請地點的廢料的投訴，但投訴並不成立。其他相關的政府部門對這宗申請沒有反對或負面意見；

- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局收到一名北區區議員提交的一份公眾意見書，表示如果當局已諮詢鄰近的居民，他對這宗申請沒有特別意見。北區民政事務專員表示，沙頭角區鄉事委員會主席、大塘湖一名村代表和大塘湖一些村民反對這宗申請，而現任區議員和大塘湖另一名村代表則對這宗申請沒有意見。沙頭角區鄉事委員會和該名大塘湖村代表提出反對，主要是因為擬議的發展會污染水質、造成噪音滋擾，影響交通和安全，這些問題會影響區內村民；
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 10 段的評估，規劃署認為有關的臨時用途可予以容忍三年。雖然有負面的公眾意見，指該貨倉可能會影響交通和環境，但有關的政府部門(包括運輸署署長和環保署署長)都對這宗申請沒有負面意見。雖然環保署署長在過往三年曾接獲兩宗投訴，但投訴並不成立。為免有關的發展可能對他人產生滋擾，建議在規劃許可附加關於營運時間、車輛類別和活動類別的條件。另外，會告知申請人要採取良好的地盤施工方法，以免毗連的水道受到干擾，並要遵守最新的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，以盡量減少任何可能對環境造成的滋擾，同時要就區內人士所關注的問題與他們聯絡磋商。由於上次批給的規劃許可因申請人沒有履行附帶條件而撤銷，因此建議這次給予較短的規劃許可附帶條件履行期限，以監察申請人履行這些條件的進度。

46. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

47. 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，至二零一六年四月五日止，並須附加下列條件：

- (a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上六時至早上九時在申請地點進行夜間作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；
- (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(包括貨櫃車拖頭／拖架)在申請地點停泊／存放；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行拆件及工場活動；
- (e) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點存放舊電器、電腦／電子零件或其他種類的電子廢物；
- (f) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一三年七月五日或之前)，提交排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (g) 就上文(f)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一三年十月五日或之前)，落實設置排水設施，而有關設施必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (h) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一三年七月五日或之前)，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；
- (i) 就上文(h)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一三年十月五日或之前)，設置滅火水源及消防裝置，而有關設施必須符合消防處處長或城規會的要求；

- (j) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一三年七月五日或之前)，提交保護樹木和美化環境建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (k) 就上文(j)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一三年十月五日或之前)，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；
- (l) 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；以及
- (m) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(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。

48. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 給予較短的規劃許可附帶條件履行時限，是爲了監察申請人履行這些條件的進度；
- (b) 申請人倘再次未能履行規劃許可附帶條件，以致規劃許可被撤銷，其再提出的申請未必會獲小組委員會從寬考慮；
- (c) 留意地政總署北區地政專員的意見，倘要更改土地用途和短期租約涵蓋的範圍，申請人須向北區地政處申請新的短期租約；
- (d) 留意消防處處長的意見，倘沒有建築圖則送交屋宇署的中央處理系統，申請人須把附有消防裝置建議的相關平面圖提交消防處處長審批，而提交平面圖時，須注意以下事項：

- (i) 平面圖須按比例繪製，並註明尺寸和佔用性質；以及
- (ii) 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；

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；

- (e) 留意運輸署署長的意見，通往申請地點的通道並非由運輸署負責管理，申請人應向地政監督查核該等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在管理和維修保養該等通道方面的規定；
- (f) 遵行最新的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》所建議的紓減環境影響措施，以盡量減低對環境可能造成的滋擾；
- (g) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見：
 - (i) 為向發展項目供水，申請人或須把其項目的內部供水系統伸延，以接駁至最接近的合適政府總水管。申請人須解決與供水相關的任何土地問題(例如私人地段問題)，並須負責私人地段內的內部供水系統的建造、運作及維修保養，而有關情況必須符合水務署所訂標準；以及
 - (ii) 申請地點位於抽洪集水區內；
- (h) 留意漁農自然護理署署長的意見，申請人應採取良好的地盤施工方法，以免水道受到干擾，尤其是地面徑流的干擾；
- (i) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，申請地點所在的地區並沒有公共污水收集系統可供接駁。申請

人須就擬議發展項目的污水處理／排放設施，徵詢環境保護署的意見；以及

- (j) 就區內居民所關注的各項有關這項發展的問題與他們聯絡磋商。

議程項目 10

第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-KTS/340 在劃為「康樂」地帶的上水古洞南第 100 約地段第 1669 號 A 分段第 1 小分段餘段(部分)、第 1670 號 A 分段第 1 小分段餘段、第 1671 號 A 分段第 1 小分段、第 1673 號 A 分段、第 1675 號 B 分段第 1 小分段 A 分段餘段(部分)及毗連政府土地臨時存放金屬器皿及闢設附屬辦公室(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-KTS/340 號)

49. 秘書報告，申請人於二零一三年三月二十五日要求城規會延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間準備資料，以回應運輸署關注的問題。

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

議程項目 11

第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-SSH/85 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的西貢北約十四鄉峯下村第 218 約政府土地
闢設公用事業設施裝置(組合式變電站)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-SSH/85A 號)

51. 秘書報告，申請人於二零一三年三月八日、二零一三年三月十一日和二零一三年三月十四日要求城規會延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間為擬議的發展準備樹木調查報告，以及與有關各方商討，以擬備美化環境建議，遮隔申請地點。

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

議程項目 12

第 16 條申請

[公開會議(只限簡介和提問部分)]

A/NE-TK/427 在劃為「農業」地帶及顯示為「道路」用地的
大埔汀角路第 17 約多個地段及毗連政府土地
闢設臨時燒烤場(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-TK/427A 號)

簡介和提問部分

53. 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) 所闢設的臨時燒烤場(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。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，因為申請地點位於「農業」地帶內，復耕潛力高。運輸署署長表示，這宗申請與燒烤的相關活動有關，可能會帶來大量交通，應密切監察有關的用途，以免對附近的道路網(如汀角路)的交通造成不可接受的影響。因此，倘批准這宗申請，必須把規劃許可的有效期定得較短，這樣他就不反對這宗申請。其他相關的政府部門對這宗申請沒有反對或負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局收到兩份反對這宗申請的公眾意見書，分別來自汀角路民生關注組和一名大埔區議員。他們反對這宗申請，主要理由是連接申請地點與汀角路的通道不夠闊，而在申請地點上進行的燒烤活動吸引數以千計的市民前往該處，令該區的交通嚴重擠塞，情況在節日期間尤為嚴重。提意見人表示，除非可以把該通道擴闊為雙程分隔車道，闊度足以讓兩輛旅遊巴士同時通過，否則會反對這宗申請。大埔民政事務專員沒有收到區內人士提出的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 12 段的評估，規劃署不反對這宗申請。針對運輸署署長及漁護署署長關注的問題，建議批給有效期較短的兩年規劃許可，而不是申請人要求的三年許可，這樣，即使有關的臨時用途對附近道路網及沿岸地區有任何潛在的負面影響，也可以密切監察有關情況。不過，鑑於上次批給編號 A/NE-TK/316 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，所以這次亦建議設定較短的履行附帶條件期限，以監察申請人履行附帶條件的進度。雖然公眾意見主要是基於交通問題而反對這宗申請，但運輸署署長並不反對這宗申請，而且規劃署已建議在規劃許可加入有關車輛通道、泊車位及上落客貨區的附帶條

件，並告知申請人要留意交通情況及採取適當措施，以免引致申請地點附近交通擠塞。

54. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

55. 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，有效期為兩年，至二零一五年四月五日止，並須附加下列條件：

- (a) 在規劃許可有效期內，不得於晚上十一時至早上八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(即在二零一三年十月五日或之前)，提交並落實車輛通道、泊車位及上落客貨區的建議，而有關建議及落實情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (c) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一三年十月五日或之前)，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；
- (d) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一三年十月五日或之前)，提交並落實消防裝置和滅水水源的建議，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；
- (e) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一三年十月五日或之前)，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；
- (f) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一三年七月五日或之前)，實施預防／保護措施，確保附近的「海岸保護區」地帶和「汀角具特殊科學價值地

點」不會受到不良影響，而有關措施必須符合漁農自然護理署署長或城規會的要求；

- (g) 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；
- (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，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (i) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，須把申請地點恢復為美化市容地帶，而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

56. 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這項發展所涉及的任何土地問題；
- (b) 批給有效期較短的兩年規劃許可，是爲了監察有關燒烤場的運作情況；
- (c) 設定較短的規劃許可附帶條件履行期限，是爲了監察申請地點的情況和申請人履行規劃許可附帶條件的進度。申請人倘再次未能履行規劃許可附帶條件，以致規劃許可被撤銷，其再提出的申請未必會獲小組委員會從寬考慮；
- (d) 留意交通情況及採取適當措施，以免引致申請地點附近交通擠塞；
- (e) 遵從最新的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，以盡量減低對該區可能造成的影響；

- (f) 留意地政總署大埔地政專員的意見，相關私人地段的擁有人須申請短期豁免書，把所搭建的違例構築物納入規範。相關政府土地的佔用人亦須申請短期租約，把違例佔用政府土地的情況納入規範。不過，該處不保證最終會批准申請。身為業主的地政總署倘批准申請，或會附加條款及條件，包括規定申請人繳付費用／租金；
- (g) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，申請地點附近並無公共排水渠。申請人／擁有人須妥善保養排水系統，如在系統運作期間發現系統不足或欠妥，須作出補救。如因系統故障而造成損害或滋擾，申請人／擁有人亦須就所引致的申索和要求，承擔責任及作出彌償。此外，申請人隨其申請書所提交的雨水渠設計圖未能證明擬議的排水系統足以收集來自或流經申請地點(例如車輛通道和停車場範圍)的徑流。雖然汀角路現時有公共污水收集系統可供接駁，但該系統遠離申請地點的燒烤場。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；
- (h) 留意載於文件附錄 IV 的消防處處長的意見；以及
- (i) 留意漁農自然護理署署長的意見，申請人須在經營燒烤場的整段期間，落實並維持有效的預防／保護措施，以防止來自燒烤場的人為干擾、污水、受污染徑流及垃圾影響燒烤場範圍外的「海岸保護區」地帶和「具特殊科學價值地點」。

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/805 擬在劃為「綠化地帶」的沙田九肚第 171 約
政府土地闢設公用事業設施裝置(污水泵房)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/ST/805A 號)

簡介和提問部分

57. 秘書報告，黎慧雯女士就此議項申報利益，表示她目前與申請人渠務署和其顧問之一艾奕康有限公司有業務往來。小組委員會備悉黎女士已就未能出席會議致歉。符展成先生亦就此議項申報利益，表示他目前與艾奕康有限公司有業務往來。由於符先生沒有直接參與這宗申請，小組委員會同意符先生可留在席上。

58. 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) 擬設的公用事業設施裝置(污水泵房)；
- (c) 政府部門的意見——相關的政府部門對這宗申請沒有反對或負面意見，詳見文件第 9 段；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，即截至二零一三年一月四日，當局收到兩份公眾意見書。其中一名提意見人表示沒有意見，另一名提意見人則認為申請人應提交有關環境及交通影響的技術評估報告，以證明其建議不會影響在區內生活的居民。其後，當局公布在二零一三年一月十四日及二零一三年一月十八日從申請人收到的進一步資料，讓公眾查閱。在為期三個星期的法定公眾查閱期內，當局沒有收到公眾意見書。其後，當局又公布在二零一三年二月十五日及二零一三年二月十八日從申請人收到的進一步資料，讓公眾查閱。在為期三個星期的法定公眾查閱期內，當局收到一份由公眾人士提交的意見書，表示不反對這宗申請。沙田民政事務專員表示對這宗申請沒有意見，並已就這宗申請知會沙田

鄉事委員會主席、九肚村的村代表、松翠小築業主立案法團、沙田西一分區委員會的委員；以及

- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 11 段的評估，規劃署不反對這宗申請。這宗申請是要興建「吐露港內未鋪設污水設施地區的污水收集系統」工程計劃建議闢設的一個污水泵房，以處理水質污染的問題，預計擬議的這項發展不會對交通、排水和供水造成重大影響，亦不會造成環境問題。已諮詢的相關政府部門包括環境保護署署長（下稱「環保署署長」）、運輸署署長、渠務署總工程師／新界南及水務署總工程師／發展 2，他們對這宗申請均沒有負面意見或提出反對。落實這項工程，須砍伐合共 15 棵樹，但申請人建議在工程範圍內現有的山坡上補種 17 棵樹。在這 15 棵受影響的樹中，位於雍坪徑路旁的一棵樟樹狀況良好健康。關於現在的選址，申請人曾測試把污水泵房的位置西移和東移的方案，但發現與現時的位置相比，兩個方案都要砍伐更多樹木。雖然規劃署總城市規劃師／城市設計及園境建議原地保留該棵樟樹，但看來申請人已證明了別無其他更好的選擇。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境認為申請人提出補種樹木作補償的建議可接受，亦可在規劃許可加入附帶條件，要求申請人美化環境。因此，擬議的發展大致上符合有關「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。至於有公眾意見書提出申請人須提交關於環境和交通影響的技術評估報告這一點，運輸署署長和環保署署長均不反對這宗申請。環保署署長表示申請人已就「吐露港內未鋪設污水設施地區的污水收集系統」工程計劃進行了初步環境評審，評審報告就噪音、空氣質素和水污染方面提出了若干項紓緩影響措施。如能落實這些措施，使擬議的發展符合各項與管制環境污染有關的條例，就不會對環境造成長遠影響。

59. 一名委員認為，在申請地點旁邊的那棵樟樹很有價值，應予保留，故建議把污水泵房的位置往西移，以免要砍去那棵

樟樹。陸國安先生回應時解釋，申請人是基於多項技術上的理由，才選出現址興建污水泵房。其中一個理由是，該泵房必須與所服務的地區有一段合理的距離。申請人曾測試另外兩個方案，即把污水泵房的位置東移和西移，以免要砍掉那棵直徑約 430 毫米的樟樹，但發現這兩個方案都會影響更多樹木。關於這方面，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境亦建議改用另一地點或調整建築物的布局，以求可原地保留該棵樟樹。不過，申請人提交的進一步資料卻顯示並無更好的地點可選。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境表示，申請人提出補種樹木作補償的建議可接受，又提議在規劃許可加入附帶條件，要求申請人提交包括保育樹木在內的美化環境建議。

60. 陸國安先生回應同一名委員的進一步查詢時說，申請人就測試的這兩個方案(方案 A 和方案 B)所作評估的結果詳載於文件的附錄 1c。根據申請人現時提交的建議，受影響樹木的直徑為 110 毫米至 436 毫米不等，以直徑計算，減少的樹木合共有 1 366 毫米。若採用方案 A(即把擬議的泵房位置西移)，受影響的樹木的直徑為 140 毫米至 420 毫米不等，以直徑計算，減少的樹木合共有 2 290 毫米，是現時的建議所減少樹木的 1.7 倍左右。至於方案 B(即把擬議的泵房位置東移)，受影響的樹木的直徑為 120 毫米至 400 毫米不等，以直徑計算，減少的樹木合共有 1 570 毫米，是現時的建議所減少樹木的 1.15 倍左右。

61. 同一名委員說，像樟樹這類有價值的樹木都應盡可能保留。主席表示同意這一點。這名委員又指出，據申請人所言，與其現時提交的建議比較，另外兩個方案會影響更多樹木，因此建議要求申請人就兩個方案會砍掉的樹木品種提供進一步的資料。小組委員會會根據有關的資料，便可決定現在這個要砍伐樟樹的建議可否接受。其他委員表示同意。

62. 一名委員表示可考慮移植該樹。主席回應說，移植樹木的費用高昂，而且大樹移植後，未必能存活。

63. 陸國安先生回應一名委員的詢問說，該棵樟樹並沒有列入《古樹名木冊》內。漁護署署長表示，從自然保育的角度而言，並不反對這宗申請。

64. 主席知道委員都關注該棵樟樹要砍掉，認為應盡可能予以保留。主席於是建議延期就這宗申請作出決定，並提議要求申請人就(i)保留該棵樟樹的可行性及(ii)申請人已測試的兩個方案所需砍伐的樹木品種，提交進一步的資料。委員表示贊同。

商議部分

65. 經商議後，小組委員會決定延期就這宗申請作出決定，以待申請人就(i)保留該棵樟樹的可行性及(ii)申請人已測試的兩個方案所需砍伐的樹木品種，提交進一步的資料。

議程項目 14

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

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/811A 號)

簡介和提問部分

66. 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) 擬關設的辦公室；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。從環境規劃的角度而言，環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為有關處所位於「工業」地帶內現有的一幢工業樓宇，附近的工業活動對空氣質素的影響和發出的噪音，可能會影響擬設於該處所的「辦公室」用途；

- (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。提意見人反對這宗申請，主要理由是申請處所是用作「宗教機構」而不是「辦公室」，在該處進行的活動會引來很多人，一旦發生火警，便會很危險。其中一名提意見人亦表示，若城規會批准在工業樓宇內闢設宗教用途，其他類似的申請會接踵而來，因為工業樓宇的樓面空間價值低得多。沙田民政事務專員沒有收到區內人士的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 11 段的評估，規劃署不支持這宗申請。這宗申請是要局部改裝現有一幢工業樓宇，把 9 樓的兩個單位改作辦公室用途。根據城市規劃委員會規劃指引編號 25D，凡申請局部更改用途，必須證明擬改作的用途符合有關消防安全和土地用途的規定，並已顧及交通和環境方面的限制。不過，這宗申請提出的「辦公室」用途可能會因為附近的工業活動影響空氣質素和發出噪音而受到影響。此外，「工業」與「辦公室」用途接鄰可能會產生環境問題，而且接鄰的不只是毗鄰現有的用途，還包括對上一層和對下一層或日後毗鄰的用途。因此，從環境的角度而言，環保署署長不支持這宗申請。由於有令人關注的環境問題，這宗申請並不符合城市規劃委員會規劃指引編號 25D 的規定。至於公眾關注的問題，申請人知悉不得把申請處所用作「宗教機構」，並已表明無意把該處所用來進行任何宗教相關活動。

67. 一名委員詢問為何消防處處長對現在這宗申請及編號 A/ST/804 這宗同類申請有不同的意見。陸國安先生回應說，該宗編號 A/ST/804 的申請提出在同一幢工業樓宇 8 樓闢設辦公室用途，於二零一三年一月二十五日遭小組委員會拒絕，原因是有關的處所被用作教堂這類宗教機構，以舉行集會或聚會，而不是用作辦公室。該宗申請並不符合城市規劃委員會規劃指引編號 25D 的規定，因為有關用途會吸引人流，而他們根本不知道或未有準備要承受火警風險。因此，從消防安全的角度而言，該宗編號 A/ST/804 的申請所提出的用途不可接受。至於現在這宗申請，申請人已確認無意把申請處所用來進行任

何宗教相關活動。由於擬闢設的辦公室不會吸引老弱、兒童及與該樓宇內各活動無關的工人，故消防處處長不反對現在這宗申請。

商議部分

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

擬議的發展不符合有關「在『工業』地帶內進行的用途／發展」的城市規劃委員會規劃指引(城市規劃委員會規劃指引編號 25D)的規定，因為從環境方面考慮，進行局部改裝，以作辦公室用途，並不可以接受。擬議的用途可能會因為附近的工業活動影響空氣質素和發出噪音而受到影響。

議程項目 15

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/ST/814 在劃為「工業」地帶的沙田火炭
禾香街 9 至 15 號力堅工業大廈地下(部分)
經營商店及服務行業(零售商店)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/ST/814 號)

簡介和提問部分

69. 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) 擬經營的商店及服務行業(零售商店)；

- (c) 政府部門的意見——相關的政府部門對這宗申請沒有反對或負面意見，詳見文件第 9 段；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局沒有收到公眾的意見，而沙田民政事務專員亦沒有收到區內人士的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所作的評估，規劃署不反對這宗申請，並建議批給為期三年的臨時規劃許可，以免妨礙落實有關處所長遠擬作工業用途的規劃意向，並讓小組委員會監察該區工業樓面空間的供求情況。

70. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

71. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一六年四月五日止，並須附加下列條件：

- (a) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一三年十月五日或之前)，提交並落實消防安全措施建議，而有關建議和落實情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (b) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(a)項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。

72. 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，是爲了讓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全獲小組委員會從寬考慮；
- (d) 向地政總署沙田地政專員申請批出臨時豁免書，准許進行申請的用途；
- (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，例如該商店與毗連的工場之間須有抗火時效達120分鐘的隔火障隔開，而毗鄰現有處所的逃生途徑亦不得受到阻礙；
- (f) 留意消防處處長的意見，消防處收到申請人正式提交的一般建築圖則後，便會制訂詳細的消防規定。在申請所涉的地方，須提供與有關的工業大廈的工業用途部分完全分隔的逃生途徑；以及
- (g) 參閱《有關履行在工業處所就商業用途實行消防安全措施的規劃許可附帶條件的須知》所載的資料，了解須依照哪些步驟，以履行有關設置消防裝置的規劃許可附帶條件。

[主席多謝高級城市規劃師／沙田、大埔及北區劉志庭先生、陳冠昌先生和陸國安先生出席會議，解答委員的提問。劉先生、陳先生和陸先生此時離席。]

屯門及元朗區

[高級城市規劃師／屯門及元朗劉長正先生、簡國治先生及馮智文先生和城市規劃師／屯門及元朗曾焯基先生此時獲邀出席會議。]

議程項目 16

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TM/441 擬在劃為「政府、機構或社區」地帶的屯門楊青路
第 131 約地段第 667 號闢設靈灰安置所
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/TM/441 號)

簡介和提問部分

73. 秘書報告，黎慧雯女士已就此議項申報利益，理由是她現與申請人的顧問公司之一雅邦規劃設計有限公司(下稱「雅邦公司」)有業務往來。委員備悉黎女士已就未能出席會議致歉。符展成先生亦就此議項申報利益，因為他現與申請人的其中兩家顧問公司(即雅邦公司及英環香港有限公司)有業務往來。由於符先生沒有直接參與這宗申請，小組委員會同意他可留在會議席上。

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬闢設靈灰安置所；
- (c) 政府部門的意見——相關政府部門的意見載於文件第 9 段。運輸署署長對交通和人羣管理計劃(下稱「管理計劃」)的交通信號計算方法和交通評估沒有意見，但認為須附加規劃許可附帶條件，要求申請人提交經修訂的管理計劃，以進一步釐清建議的可行性和落實細節，而有關情況必須符合他的要求。香港警務處(下稱「警務處」)認為須以全面的方式研究區內獲核准和已規劃的靈灰安置所的所有交通管理計劃，理由是申請人現時建議的管理計劃或會影響其他申請人或靈灰安置所經營者的利益。他不反對這宗申請，但申請人須提交與其他靈灰安置所經營者妥為協調的管理計劃，而有關計劃必須符合他的要求；

- (d) 當局在法定公布期的首三個星期內接獲 1 297 份公眾意見(包括 1 285 份表示支持的意見和 12 份提出反對的意見)。支持這宗申請的 1 285 份公眾意見(屬於內容大致相同的樣本信件)主要來自兩名立法會議員及公眾人士。12 份反對意見來自富盈軒業主立案法團及公眾人士。支持申請的提意見人表示，擬議靈灰安置所可滿足全港對靈灰安置所的殷切需求。擬議發展既有助提升附近環境的質素，亦不會增加鄰近現有道路網的交通量，因而不會對鄰近居民造成負面影響。此外，擬議發展可在日後為當地社區帶來裨益。富盈軒業主立案法團就申請提出反對，主要理由是擬議發展有違新界豁免管制屋宇的契約條件。由於這宗申請涉及商業活動，因此不符合「政府、機構或社區」地帶的規劃意向。靈灰安置所的活動會產生環境和交通滋擾，影響附近居民。附近一帶已有五宗涉及闢設靈灰安置所的申請。批准這宗申請會進一步增加現有道路網的負荷。反對申請的公眾人士指擬議靈灰安置所會對現有環境造成負面的交通和環境影響。靈灰安置所的活動亦會對鄰近居民造成負面的心理影響。屯門民政事務專員表示，擬議靈灰安置所位於楊青路，而該處附近現時已有三間大型的靈灰安置所。當地人士可能擔心擬議靈灰安置所會增加交通量和造成環境滋擾；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署基於文件第 11 段所載的評估，不反對這宗申請。有關評估概述如下：

規劃意向

- (i) 擬議的靈灰安置所用途大體上並不違反「政府、機構或社區」地帶的規劃意向。該地帶的規劃意向是供應土地予政府、提供社區所需社會服務的機構和其他機構，以供用於與其工作直接有關或互相配合的用途；

土地用途是否互相協調

- (ii) 申請地點所處地區主要作宗教用途和政府、機構及社區設施。這宗申請的擬議靈灰安置

所與附近用途並非不相協調。申請人建議與現有靈灰安置所(即思親公園)共用通道，以免對當地居民造成滋擾。這宗申請擬於一幢建築大樓(非對上一宗申請編號 A/TM/415 所建議的六幢新界豁免管制屋宇)內闢設 8 000 個龕位，而申請人會向建築事務監督提交建築圖則，以供審批。儘管該建築大樓的規模(樓高 14.3 米或三層)大於對上一宗申請所建議的六幢新界豁免管制屋宇，但規劃署總城市規劃師／城市設計及園境認為建築大樓與附近地區並非不相協調，因此從景觀和城市設計的角度而言，他不反對這宗申請。相關政府部門(包括渠務署總工程師／新界北、水務署總工程師／發展(2)及屋宇署總屋宇測量師／新界西)沒有就這宗申請提出反對。由於靈灰安置所不設環保化寶爐及所有拜祭活動均會於設有中央冷氣系統的大樓內進行，所以環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不反對這宗申請。

交通

- (iii) 運輸署署長對管理計劃的交通信號計算方法和交通評估沒有意見。然而，他認為須附加規劃許可附帶條件，要求申請人提交經修訂的管理計劃，以進一步釐清建議的可行性和落實細節，而有關情況必須符合他的要求。警務處亦不反對這宗申請，但申請人須提交與區內其他靈灰安置所經營者妥為協調的管理計劃，而有關計劃必須符合他的要求。就此，建議附加規劃許可附帶條件，要求申請人提交並落實經修訂的管理計劃，而有關情況必須符合運輸署署長和警務處的要求。為確保申請人可適時提交管理計劃，建議申請人須於靈灰安置所開始營運(即向使用者售賣／分配龕位作任何用途及於申請地點內進行任何悼念儀式)前提交經修訂的管理計劃，因為有關活動會增加該區的交通量。倘申請

人未能履行規劃許可附帶條件，規劃許可將會被撤銷。

公眾意見

- (iv) 對於有公眾人士因環境滋擾和交通問題而就申請提出反對，申請人已於申請書內述明靈灰安置所不設環保化寶爐及所有拜祭活動均會於設有中央冷氣系統的大樓內進行。因此，環保署署長不反對這宗申請。申請人亦已提交管理計劃，以處理潛在的交通影響，而相關政府部門(包括運輸署署長和警務處處長)亦不反對這宗申請。當局建議附加規劃許可附帶條件，要求申請人提交並落實管理計劃和交通影響評估，以密切監察靈灰安置所的運作，而有關情況必須符合運輸署署長和警務處處長的要求。

75. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

76. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項許可的有效期至二零一七年四月五日止。除非在該日期前，現時所批准的發展已經展開或這項許可已獲續期，否則這項許可會於該日期後停止生效。這項許可另須附加下列條件：

- (a) 申請地點內的龕位數目不可超過 8 000 個；
- (b) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一三年十月五日或之前)，而無論如何須在靈灰安置所開始營運(包括售賣／分配龕位作任何用途及於申請地點內進行任何悼念儀式)前，提交包括交通影響評估及落實時間表的交通和人羣管理計劃(下稱「管理計劃」)，而有關情況必須符合運輸署署長及警務處處長或城規會的要求；

- (c) 就上文(b)項條件而言，申請人須根據所訂定的時間表落實經核准的管理計劃及交通影響評估內確定的擬議措施，而有關情況必須符合運輸署署長及警務處處長或城規會的要求；
- (d) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一三年十月五日或之前)，提交申請人所建議毗連申請地點的車輛落客區和通往申請地點的行人路的設計，而有關設計必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (e) 就上文(d)項條件而言，必須在靈灰安置所開始營運(包括售賣／分配龕位作任何用途及於申請地點內進行任何悼念儀式)前，闢設申請人所建議毗連申請地點的車輛落客區和通往申請地點的行人路，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一三年十月五日或之前)，提交有關緊急車輛通道、滅火水源及消防裝置的建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (g) 就上文(f)項條件而言，必須在靈灰安置所開始營運(包括售賣／分配龕位作任何用途及於申請地點內進行任何悼念儀式)前，落實有關緊急車輛通道、滅火水源及消防裝置的建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一三年十月五日或之前)，提交美化環境及保護樹木建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (i) 就上文(h)項條件而言，必須在靈灰安置所開始營運(包括售賣／分配龕位作任何用途及於申請地點內進行任何悼念儀式)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；

- (j) 如沒有履行上述規劃許可附帶條件(a)、(c)、(e)、(g)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；以及
- (k) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(b)、(d)、(f)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。

77. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 留意屯門地政專員的意見，即契約訂有若干條款，不准許經營擬議靈灰安置所。倘申請獲批給規劃許可，地段擁有人須向地政總署申請換地。地政總署會以土地業權人的身分酌情考慮有關申請。倘申請獲得批准，申請人必須履行地政總署可能附加的條件，包括繳付地價等。在換地及／或修訂契約時，一般會加入不准許興建新界豁免管制屋宇的條件；
- (b) 留意運輸署署長的意見，即申請人須就所有擬議臨時交通安排諮詢香港警務處(下稱「警務處」)轄下道路管理組的意見。擬議管理計劃涉及封閉楊青路和進行多項路口改善工程與交通改道工程，以及於3號和4號路口實施分流安排。有關措施亦會影響當地居民及該區其他現有靈灰安置所的訪客。由於運輸署不會就交通和人羣管理計劃採取執法行動，因此申請人須就落實細節是否切實可行取得相關政府部門(例如警務處)的意見或同意；
- (c) 留意警務處處長的意見，即楊青路沿路目前已有三間核准經營的靈灰安置所(即佛緣精舍、善緣及思親公園)，並有一些先前被拒絕的申請和青雲觀位於同一受影響地區內，因此宜以全面的方式研究由該等申請人建議的各項交通管理計劃。此舉的理據是，申請人所建議的管理計劃的內容或會影響其他申請人或靈灰安置所經營者的利益。因此，申請人須提交與其他靈灰安置所經營者妥為協調的管理計劃，而有關計劃必須符合他的要求；

- (d) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即申請人若擬在申請地點進行任何新的建築工程，必須先取得許可和屋宇署的同意，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。申請人須提供理據，解釋申請地點為何將會緊連一條至少闊 4.5 米的指定街道。該署暫時不會就擬議的地積比率／上蓋面積及建築物高度提出意見。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；
- (e) 根據城市規劃委員會規劃指引編號 36A 有關「對核准發展計劃作出 A 類及 B 類修訂」的規定，倘日後的建築圖則建議與現有建議有出入，申請人可能須提交第 16A 條申請，以便對已核准申請作出輕微修訂，又或須重新提出規劃申請；
- (f) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，即擬議發展須自設獨立的雨水收集和排放系統，以疏導來自發展項目的徑流和附近地區的地面水流；
- (g) 留意消防處處長的意見，即消防處收到正式提交的一般建築圖則後，便會制訂詳細的消防安全規定。此外，緊急車輛通道的安排須符合由屋宇署執行的《消防和救援進出途徑守則》第 VI 部的規定；
- (h) 留意食物及衛生局局長／食物環境衛生署署長的意見，即為回應區內人士可能就擬議發展提出的關注事宜，須考慮要求申請人落實紓緩措施，包括把燃燒冥鏹的活動集中於靈灰安置所內、盡可能提供綠化空間，以及處理掃墓季節的交通擠塞情況等，以符合相關人士的要求；以及

- (i) 如有需要，申請人須與附近居民和其他相關人士(包括屯門區議會)聯絡，並向他們提供有關擬議發展的相關資料，以便處理他們所關注的事宜。

議程項目 17

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-MP/202 擬在劃為「住宅(丁類)」地帶的元朗米埔第 104 約地段第 3207 號餘段、第 3209 號餘段、第 3220 號餘段、第 3221 號餘段、第 3224 號餘段、第 3225 號 A 分段餘段、第 3225 號 C 分段餘段、第 3225 號餘段、第 3226 號 A 分段餘段、第 3226 號餘段、第 3228 號、第 3229 號、第 3230 號餘段、第 3250 號 B 分段第 21 小分段餘段、第 3250 號 B 分段第 33 小分段 B 分段、第 3250 號 B 分段第 40 小分段 A 分段(部分)、第 3250 號 B 分段第 40 小分段餘段(部分)、第 4658 號餘段(部分)及毗連政府土地進行屋宇發展，並略為放寬建築物高度限制及填塘(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-MP/202B 號)

78. 秘書報告，黎慧雯女士已就此議項申報利益，因為她目前與申請人(即由恒基兆業地產有限公司(下稱「恒基公司」)擁有的 Glory Queen Ltd.)及申請人的兩間顧問公司(分別為艾奕康有限公司(下稱「艾奕康公司」)及雅博奧頓國際設計有限公司(下稱「雅博奧頓公司」))有業務往來。委員備悉黎女士已就未能出席會議致歉。符展成先生亦已就此議項申報利益，因為他目前與恒基公司及申請人的四間顧問公司(分別是艾奕康公司、雅博奧頓公司、英環香港有限公司及康冠偉顧問有限公司)有業務往來。由於這宗個案是要求延期，小組委員會同意符先生可留在會議席上。

79. 秘書報告，申請人於二零一三年三月十一日要求城規會延期兩個月才考慮這宗申請，以便有時間處理相關政府部門就擬議發展的布局所提出的意見。

80. 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時間準備提交進一步資料，而由於已合共給予六個月的時間，所以除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

[劉智鵬博士此時離席。]

議程項目 18

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-MP/210 為批給在劃為「休憩用地」地帶的元朗米埔第 101 約地段第 11 號(部分)及第 12 號(部分)闢設臨時銷售辦公室(作地產及傢俬用途)及傢俬陳列室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-MP/210 號)

簡介和提問部分

81. 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) 為批給闢設臨時銷售辦公室(作地產及傢俬用途)及傢俬陳列室的規劃許可(申請編號 A/YL-MP/20)續期三年；

- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。警務處處長表示，警方於二零一二年九月至二零一三年三月期間接獲三宗與交通有關的投訴。經警方採取行動後，有關投訴已經解決。其他相關政府部門對這宗申請沒有負面或反對意見：
- (d) 當局在法定公布期的首三個星期內接獲五份公眾意見書。提意見人反對／強烈反對申請，主要理由是所申請的發展／用途與申請地點的現有用途不同；大量的廣告招牌和橫額影響加州花園及加州豪園的外觀，並分散駕駛人士的注意力；以及在路口造成擠塞，使車輛須停泊在加州花園大道一帶。元朗民政事務專員沒有接獲區內人士的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 12 段所載的評估，認為申請用途可再予以容忍三年。至於公眾關注申請用途對交通造成負面影響，相關政府部門(包括運輸署署長及警務處處長)對申請並無反對意見。運輸署署長表示，有關發展所產生的交通量非常輕微。警務處處長表示三宗與交通有關的投訴已經解決。雖然違例停泊會由警方處理，但當局建議在規劃許可加入附帶條件，禁止在申請地點停泊中型及重型貨車，以處理這項關注事宜。至於公眾關注申請地點的用途，當局備悉申請地點現時的用途包括地產／物業及傢俬銷售辦公室以及傢俬陳列室，與申請書申請的用途相同。若所設置的路旁橫額及廣告招牌位於政府土地內，必須獲地政總署批准。

[霍偉棟博士此時離席。]

82. 委員並沒有對申請提出問題。

商議部分

83. 經商議後，小組委員會決定按申請人向城市規劃委員會（下稱「城規會」）所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，為期三年，有效期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) 一如申請人所建議，在規劃許可有效期內，申請地點的地產銷售辦公室不得於晚上八時三十分至翌日上午九時三十分營業；
- (b) 一如申請人所建議，在規劃許可有效期內，申請地點的傢俬銷售辦公室及傢俬陳列室不得於星期一至六下午六時至翌日上午九時三十分以及星期日及公眾假期營業；
- (c) 一如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，《道路交通條例》所界定重量超過 5.5 公噸的中型或重型貨車(包括貨櫃拖架／拖頭)不得停泊／存放在申請地點；
- (d) 在規劃許可有效期內，申請地點內為美化環境而栽種的植物必須時刻妥為護理；
- (e) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即二零一三年十月九日或之前)提交排水設施竣工圖及現有排水設施的照片，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (f) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即二零一三年十月九日或之前)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；
- (g) 就上文(f)項條件而言，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)落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (h) 在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)在申請地點設置邊界圍欄，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (i) 如在規劃許可有效期內未能履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(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；

- (j) 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)或(h)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (k) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復原狀為美化市容地帶，而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

84. 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發展項目／用途及構築物，並不表示當局會容忍現於申請地點但非這宗申請所涵蓋的其他發展項目／用途及構築物。申請人須立即採取行動，中止許可並不涵蓋的發展項目／用途，把許可並不涵蓋的構築物移除；
- (b) 須遵守環境保護署最新發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，以盡量減少對附近地區的環境可能造成的滋擾；
- (c) 留意地政總署元朗地政專員的意見，即申請地點屬根據集體政府租契持有的舊批農地，事先未經政府批准，不得搭建任何構築物。就第 101 約地段第 11 號及第 12 號的私人土地發出的短期豁免書第 1900 號准許把有關土地作臨時物業銷售辦公室及傢俬陳列室用途，而准許覆蓋面積不超逾 98.6 平方米，准許高度離地面不多於 3.35 米。根據規劃綱領，申請地點「可由加州花園大道經位於申請地點南面／東面並已鋪築硬路面的現有道路前往」。元朗地政處既不會為有關路徑提供維修保養服務，亦不保證會批給通行權。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／更多構築物，或把申請地點的違例情況納入規範。地政總署會以業主身分全權酌情考慮有關申請，但

不保證申請會獲批准。倘申請獲得批准，申請人必須履行地政總署可能附加的條款和條件，包括繳付地價或費用；

- (d) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即該署沒有任何記錄顯示建築事務監督曾批准現時在申請地點的構築物，而該署亦不便評論該等構築物是否適合作這宗申請提出的用途。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(包括以露天棚架作臨時建築物)，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的建築工程。對於在已批租土地上進行的違例建築工程，建築事務監督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，清拆該等違例建築工程。批給規劃許可，不應視作當局認可申請地點上現有的建築工程或違反《建築物條例》的建築工程。申請地點必須分別根據《建築物(規劃)規例》第 5 條及第 41D 條設有從街道通往該處的途徑及緊急車輛通道。倘申請地點並非緊連一條至少闊 4.5 米的指明街道，須在提交建築圖則的階段根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條釐定准許發展密度；
- (e) 留意環境保護署署長的意見，即由申請地點排出的所有廢水必須符合《水污染管制條例》所訂的規定；
- (f) 留意運輸署署長的意見，即申請地點連接區內一條並非由運輸署管理的不知名通道。申請人須向地政監督查核該區內通道所在土地的類別。此外，申請人須與有關的地政和維修保養當局釐清該區內通道的管理和維修保養責任誰屬；以及

- (g) 留意渠務署總工程師／新界北載於小組委員會文件附錄 V 的意見。

議程項目 19

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-HT/810 在劃為「綜合發展區」地帶的元朗廈村第 129 約地段第 2187 號餘段(部分)、第 2380 號餘段(部分)、第 2381 號餘段(部分)、第 2382 號(部分)、第 2383 號餘段(部分)、第 2384 號 B 分段(部分)、第 2385 號餘段(部分)、第 2412 號餘段(部分)、第 2415 號餘段、第 2416 號(部分)、第 2417 號、第 2418 號餘段(部分)、第 2419 號餘段(部分)及毗連政府土地臨時露天存放貨櫃及處理貨物(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-HT/810 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 臨時露天存放貨櫃及處理貨物，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，理由是申請地點附近有易受影響用途(最接近的民居約位於 45 米外)，以及二零一零年有一宗證明屬實的投訴，針對申請地點的夜間作業造成噪音污染。經向經營者提出意見後，情況已有所改善。其他相關政府部門沒有就這宗申請提出反對或負面意見；

- (d) 當局在法定公布期的首三個星期內接獲一份來自一名元朗區議員的公眾意見。他反對這宗申請，理由是先前的規劃許可曾多次被撤銷，反映申請人沒有誠意履行規劃許可附帶條件。二零一二年九月十四日，當局公布申請人於二零一二年八月二十三日提交的進一步資料，以供公眾查閱。其後，當局接獲一份公眾意見。提意見人反對這宗申請，因為申請地點所增加的交通量會對附近地區的魚市場及居民造成負面的交通和環境影響。元朗民政事務專員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，認為申請用途可予容忍三年。儘管環保署署長因申請地點附近有易受影響用途及二零一零年有一宗針對申請地點夜間作業造成噪音污染的投訴證明屬實而不支持這宗申請，但經向經營者提出意見後，情況已有所改善。為回應環保署署長所關注的事宜和減少可能造成的環境影響，建議附加規劃許可附帶條件，以限制作業時間和在申請地點存放物料的堆疊高度。申請人已提交多項技術建議，包括消防裝置建議、保護樹木及美化環境建議和車輛進出通道建議。相關政府部門已接納該等技術建議，但還須視乎建議的落實情況。然而，鑑於這宗申請先前所批給的許可曾連續四次被撤銷，建議批給有效期較短(一年而非申請人所申請的三年)的規劃許可及較短的履行規劃許可附帶條件期限，以監察申請地點的情況。

86. 委員並無就申請提出問題。

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。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為一年而非所申請的三年，至二零一四年四月五日止。這項規劃許可另須附加下列條件：

- (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八時在申請地點進行夜間作業；
- (b) 在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點進行作業；
- (c) 在申請地點邊緣五米範圍內存放的貨櫃／物料的堆疊高度不得超過邊界圍欄的高度；
- (d) 在規劃許可有效期內，在申請地點範圍內其他地點所存放貨櫃的堆疊高度，不得超過八個貨櫃的疊放高度；
- (e) 在規劃許可有效期內，不得在申請地點任何樹木的一米範圍內存放／棄置物料；
- (f) 在規劃許可有效期內，車龍不得向後伸延至公共道路，車輛也不得以倒車方式進出公共道路；
- (g) 在規劃許可有效期內，必須時刻維修保養申請地點的現有排水設施；
- (h) 把申請地點的南面界線從「工務計劃項目第4235DS號元朗及錦田污水收集及排放計劃(部分)－流浮山污水主幹渠工程」的工程範圍後移，而有關情況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三個月內(即在二零一三年七月五日或之前)在申請地點設置圍欄，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (j) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一三年七月五日或之前)提交申請地點現有排水設施的狀況記錄，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；

- (k) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一三年七月五日或之前)落實經接納的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；
- (l) 在批給規劃許可之日起計六星期內(即在二零一三年五月十七日或之前)提供滅火器和提交有效的消防證明(FS251)，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (m) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一三年七月五日或之前)落實經接納的消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (n) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一三年七月五日或之前)落實經接納的車輛進出口通道建議，而有關情況必須符合路政署署長或城規會的要求；
- (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) 如在指明日期當日仍未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，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

88. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 在申請地點繼續／展開發展前，必須先取得規劃許可；

- (b) 批給較短的規劃許可有效期及履行期限，是爲了監察申請地點的狀況和申請人履行規劃許可附帶條件的情況。倘申請人未能履行規劃許可附帶條件，以致規劃許可被撤銷，則延長履行規劃許可附帶條件期限的申請及日後再次提交的規劃申請或不會獲小組委員會從寬考慮；
- (c) 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；
- (d) 申請地點須時刻保持整潔；
- (e) 留意元朗地政專員的意見，即申請地點位於根據集體政府租契持有的舊批農地，事先未經其批准，不得搭建構築物。申請人須向該處提出申請，以便把違例構築物(包括經改裝的貨櫃)及非法佔用申請地點政府土地的情況納入規範。申請地點南部有多塊細小的政府土地侵佔編號 TYL 1657 的政府撥地。由於有關土地已撥給渠務署總工程師／污水工程進行「工務計劃項目第 4235DS 號元朗及錦田污水收集及排放計劃(部分)－流浮山污水主幹渠工程」，因此有關土地須從申請地點剔除。前往申請地點須穿過其他私人土地及一小段政府土地。地政處不會爲涉及的政府土地進行維修保養工程，亦不保證給予通行權；
- (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，即申請地點須提供足夠的掉頭空間。車龍不得向後伸延至公共道路，車輛也不得以倒車方式進出公共道路；
- (h) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即申請人須按照路政署最新的標準圖則 H1113 號及 H1114 號或 H5133 號、H5134 號及 H5135 號(視乎何者可配合鄰近的現有行人路而定)所載的規定，在流浮山

道的出入口建造車輛進出口通道。此外，申請人須在申請地點入口採取足夠的排水措施，以免地面水經車輛進出口通道從申請地點流入附近的公共道路及排水渠；

- (i) 留意消防處處長的意見，即消防裝置的安裝／保養／改裝／修理工程須由註冊消防裝置承辦商進行。註冊消防裝置承辦商在完成安裝／保養／改裝／修理工程後，須發出證書(FS 251)，並把證書副本送交消防處處長；以及
- (j) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即申請人須移除申請地點上似乎未根據《建築物條例》獲准興建的現有構築物。批給這項規劃許可，不應視作當局認可申請地點上違反《建築物條例》及附屬規例的現有違例構築物。如發現違例情況，當局可根據《建築物條例》或其他成文法則採取適當行動。根據《建築物條例》，任何擬議的新工程(包括搭建臨時構築物)必須提交正式的申請，以供審批。由貨櫃改裝而成的辦公室和貯物室屬臨時建築物，須受《建築物(規劃)規例》第 VII 部規管。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。《建築物(規劃)規例》第 41D 條有關所有建築物均須關設緊急車輛通道的規定適用於這宗申請。

議程項目 20

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-HT/839 擬在劃為「綜合發展區」地帶的
元朗廈村第 125 約地段第 95 號(部分)
關設臨時物流中心連附屬泊車位(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-HT/839 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬闢設臨時物流中心連附屬泊車位，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(最接近的民居位於約 30 米外)及沿有關通路(屏廈路)有易受影響的用途。然而，過去三年並無接獲涉及申請地點的環境投訴。其他相關政府部門沒有就這宗申請提出反對或負面意見；
- (d) 當局在法定公布期的首三個星期內接獲一份由創建香港提交的公眾意見。提意見人反對這宗申請，理由是擬議用途不符合把申請地點劃為「綜合發展區」地帶以作住宅用途的規劃意向。批准臨時用途會令土地一直被佔用，日後不能作更適合的用途。此外，物流中心的數目足以應付現時及日後的需求。元朗民政事務專員沒有接獲地區人士的反對／意見；
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 12 段所載的評估，認為所申請的臨時用途可予容忍三年。儘管環保署署長因申請地點附近有易受影響的用途而不支持這宗申請，但過去三年並無接獲涉及申請地點的環境投訴。為減低對環境可能造成的影響，建議附加規劃許可附帶條件，以限制作業時間，並禁止在申請地點進行工場活動和堆疊貨櫃。對於有公眾關注擬議用途不符合把申請地點劃為「綜合發展區」地帶的規劃意向，並可能阻礙申請地點日後的發展，規劃署認為以臨時性質批准這宗申請不會妨礙

落實分區計劃大綱圖上「綜合發展區」地帶的規劃意向。

90. 委員沒有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。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一六年四月五日止，並須附加下列條件：

- (a) 一如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期一至六晚上八時至翌日早上八時在申請地點進行夜間作業；
- (b) 一如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點進行作業；
- (c) 一如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得在申請地點進行切割、拆卸、清洗、維修、壓縮、輪胎維修、車輛維修、貨櫃維修及工場活動；
- (d) 在規劃許可有效期內，在申請地點存放的貨櫃的堆疊高度不得超過八個貨櫃的高度；
- (e) 在規劃許可有效期內，不得在申請地點周邊五米範圍內堆疊貨櫃；
- (f) 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，車輛亦不得掉頭進出公共道路；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一三年十月五日或之前)設置獲接納的排水設施，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(即在二零一三年十月五日或之前)落實獲接納的美化環境建議，而落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (i) 在批給規劃許可之日起計六個星期內(即在二零一三年五月十七日或之前)設置滅火器並提交有效的消防證書(FS 251)，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (j) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一三年十月五日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (k) 就上文(i)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一四年一月五日或之前)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) 一如申請人所建議，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一三年十月五日或之前)，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；
- (m) 一如申請人所建議，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一三年十月五日或之前)，為申請地點鋪築路面，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。

92. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 須與申請地點的相關擁有人解決有關發展所涉及的任何土地問題；
- (b) 申請地點必須時刻保持整潔；
- (c) 留意元朗地政專員的意見，即申請地點位於根據集體政府租契批出的舊批農地上。當局從未批准搭建指明的構築物，包括洗手間和地盤辦公室。申請地點可經政府土地及私人土地上一條延伸自屏廈路的非正式路徑到達。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。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／費用等；
- (d) 遵從環境保護署署長最新發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，以盡量減低可能造成的環境滋擾；
- (e) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，即有關發展不得阻礙地面水流，亦不得對現有的河道、天然河道、鄉村排水渠、溝渠和鄰近地區造成負面影響。此外，申請人在其地段範圍以外進行排水工程前，須徵詢元朗地政專員及取得相關地段擁有人的同意；
- (f) 留意運輸署署長的意見，即申請地點內須有足夠空間讓車輛轉動。由屏廈路通往申請地點的車路不屬於運輸署的管理範圍。申請人須向地政監督查核該

道路／小路／路徑所在土地的類別，並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；

- (g) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即申請人須採取足夠的排水措施，以免地面水由申請地點流入附近的公共道路和排水渠；
- (h) 留意消防處處長提出的詳細意見，有關意見載於小組委員會文件附錄 IV。申請人若擬申請豁免提供上文訂明的若干消防裝置，必須向消防處提出理據，以供考慮；以及
- (i) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即根據《建築物條例》，未經屋宇署批准而在已批租土地上搭建的現有構築物均屬違例構築物，不應指定作這宗申請獲核准的用途。申請人若擬在申請地點進行任何新的建築工程(包括搭建臨時建築物)，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。對於在已批租土地上搭建的違例建築物，建築事務監督可按需要根據屋宇署針對違例建築工程的政策採取執法行動，清拆該等違例建築物。批給規劃許可，不應視作當局認可申請地點上現有的建築工程或違反《建築物條例》的建築工程。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。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。

議程項目 21

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-LFS/224 擬在劃為「自然保育區」地帶、「綠化地帶」及「其他指定用途」註明「綜合發展及濕地改善區」地帶的元朗流浮山豐樂園第 123 約地段第 1457 號餘段及毗連政府土地進行綜合住宅發展及濕地自然保育區和填塘及挖堤壘，以達到無淨濕地損失
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-LFS/224C 號)

93. 秘書報告，這宗申請由長江實業(集團)有限公司(下稱「長實」)的附屬公司 Mutual Luck Investment Ltd.、新鴻基地產發展有限公司(下稱「新鴻基」)及遠東發展有限公司提交。黎慧雯女士現時與新鴻基及申請人的顧問之一雅博奧頓國際設計有限公司(下稱「雅博奧頓」)有業務往來，已就此議項申報利益。委員備悉黎女士已就未能出席會議致歉。符展成先生現時與長實、新鴻基及申請人的三家顧問公司(即雅博奧頓、英環香港有限公司及弘達交通顧問有限公司)有業務往來，亦已就此議項申報利益。由於這宗個案是要求延期，小組委員會同意符先生可留在會議席上。

94. 秘書報告，申請人於二零一三年三月十九日要求延期考慮這宗申請，以便有時間解決相關政府部門提出而尚未處理的問題。申請人表示，三月及四月的復活節及清明節長假期即將到來，因此要求延期五個月考慮申請，以便有時間擬備全面的綜合回應，以供城規會考慮。規劃署不反對延期考慮申請的要求，但不支持申請人提出延期五個月的要求，理由是申請人沒有提供充分理據，解釋為何需要延期五個月考慮申請。

95. 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時間準備提交進一步資料，而由於已合共給予七個月的時間，這是最後一次延期考慮申請。此外，小組委員會須進一步告知申請人，倘申請人認為／預期這宗申請涉及複雜的技術問題，需要更多時間處理，則可考慮撤回這宗申請，並重新提交規劃申請。

議程項目 22

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-NSW/218 擬在劃為「其他指定用途」註明
「綜合發展及濕地改善區 1」地帶及
「具特殊科學價值地點(1)」地帶的
元朗南生圍及甩洲第 123 約地段第 1520 號
餘段、第 1534 號、第 1604 號及
毗連政府土地進行綜合發展及濕地改善
包括屋宇、分層住宅、濕地改善區、
自然保護區、遊客中心、社會福利設施、
商店及服務行業)，以及進行填土、
填塘及挖土工程
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-NSW/218 號)

96. 秘書報告，這宗申請由 Kleener Investment Ltd.、南生圍建業有限公司、社區濕地公園基金有限公司及甩洲保育區基金有限公司提交。Kleener Investment Ltd. 由恒基兆業地產有限公司(下稱「恒基兆業」)擁有。黎慧雯女士現時與恆基兆業及申請人的顧問之一艾奕康有限公司(下稱「艾奕康」)有業務往來，已就此議項申報利益。委員備悉黎女士已就未能出席會議致歉。符展成先生現時與恒基兆業及申請人的五家顧問公司(即領賢規劃顧問有限公司、艾奕康、貝爾高林國際(香港)有限公司、弘達交通顧問有限公司及奧雅納工程顧問香港有限公司)有業務往來，亦已就此議項申報利益。由於這宗個案是要求延期，小組委員會同意符先生可留在會議席上。

97. 秘書報告，這宗申請原定於是次會議提交小組委員會考慮。申請地點佔地 178.38 公頃，在《南生圍分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-NSW/8》上劃為「其他指定用途」註明「綜合發展及濕地改善區 1」地帶及在《米埔及錦綉花園分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-MP/6》上劃為「具特殊科學價值地點(1)」地帶。此外，根據有關「擬於后海灣地區內進行發展而按照《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 12B)，申請地點位於濕地保育區內。申請地點位於生態易受影響的地區。在評估規劃申請

時，須與相關政府部門解決一些重要問題，包括採用「不會有濕地淨減少」及填平最少量魚塘的原則和私人與公營機構合作的方式，以及擬議自然保護區及濕地改善區、公共停車場、遊客中心及老人中心的長期管理和維修保養事宜，方可提交小組委員會考慮。規劃署需要更多時間就這些問題聯絡相關政府部門，包括漁農自然護理署及環境保護署。此外，申請人提交的資料並不一致，有關資料包括地盤面積以及減少和補償的濕地面積，而規劃署亦需要更多時間與申請人釐清有關資料。因此，規劃署要求延期兩個月就這宗申請作出決定，以便有時間就這宗申請的重要資料聯絡申請人及相關政府部門。

98. 經商議後，小組委員會決定按規劃署的要求，延期就這宗申請作出決定。小組委員會同意，這宗申請須在兩個月內提交小組委員會考慮。

議程項目 23

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-NTM/287 在劃為「露天貯物」地帶的元朗牛潭尾第 102 約地段第 826 號餘段(部分)、第 827 號、第 828 號、第 829 號和第 105 約地段第 296 號、第 297 號餘段、第 298 號餘段、第 299 號餘段、第 396 號餘段(部分)、第 397 號(部分)及毗連政府土地
闢設臨時公眾停車場(私家車及貨櫃車)及
附屬辦公室(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會
文件第 A/YL-NTM/287 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 臨時公眾停車場(私家車及貨櫃車)及附屬辦公室(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持申請，因為申請地點附近有易受影響的用途(南面 10 米以外有民居)，預計會受到環境滋擾。當局在過去三年並無接獲涉及申請地點的環境投訴。其他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——規劃署根據載於文件第 12 段的評估，認為有關臨時用途可予容忍三年。雖然環保署署長因為申請地點附近有易受影響的用途而不支持申請，但當局在過去三年並無接獲涉及申請地點的環境投訴。為了解決環保署署長所關注的問題，並紓解可能對環境造成的影響，建議加入規劃許可附帶條件，以限制營業時間和禁止進行工場活動；

100. 委員沒有對申請提出問題。

商議部分

101. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一六年四月五日止，並須附加下列條件：

- (a) 按政府部門的要求把申請地點的界線後移，以免侵佔「新界北部雨水排放系統改善計劃 A 部分——新田雨水排放系統改善(餘下工程)項目的工程界線；

- (b) 一如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期一至六晚上十一時至翌日早上八時在申請地點進行夜間作業；
- (c) 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下午六時至翌日早上八時在申請地點進行夜間作業；
- (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切割、拆卸、清洗、維修及工場活動(包括維修貨櫃和車輛)；
- (e) 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；
- (f) 在規劃許可有效期內，申請地點現有的樹木必須時刻妥為護理；
- (g) 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；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零一三年十月五日或之前)就申請地點的現有排水設施提交狀況記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (i) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零一三年十月五日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (j) 就上文(i)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即二零一四年一月五日或之前)設置擬議消防裝置，而有關裝置必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (k) 如在規劃許可有效期內沒有履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)、(f)或(g)項的任何

一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知； 以及

- (1) 如在上述指明日期當日沒有履行上述規劃許可附帶條件 (h)、(i) 或 (j) 項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。

102. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 須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，即擬闢設作地盤辦公室的指明構築物未獲批准。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。申請地點可經一條伸延自石湖圍路並位於政府土地上的非正式路徑前往，元朗地政處不會為該路徑進行維修保養工程，亦不保證給予通行權。第 105 約地段第 296 號和第 297 號餘段及第 102 約地段第 826 號餘段和第 827 號的部分範圍，受到渠務署的項目(即「新界北部雨水排放系統改善計劃 B 部分第 3 期一石湖圍」)(工務計劃項目 4118CD)的收地範圍影響。當局已發出政府土地牌照第 Y9228 號，以作農業用途。倘在上述地區發現作其他用途的構築物，元朗地政處會在適當情況下安排終止有關的政府土地牌照。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，包括支付地價或費用；
- (c) 留意運輸署署長的意見，即申請地點可通往區內一條不知名的通道，而該通道並非由運輸署負責管

理。申請人須向地政監督查核該區內通道所在土地的類別。此外，申請人須與有關的地政和維修保養當局釐清該區內通道的管理和維修保養責任誰屬；

- (d) 留意環境保護署署長的意見，即申請人須遵守環境保護署最新發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，以盡量減少可能對附近地區的環境造成的影響；
- (e) 留意本小組委員會文件附錄 V 所載渠務署總工程師／新界北的意見；
- (f) 留意消防處處長的意見，即須按佔用性質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。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。申請人若擬申請豁免設置上文訂明的某些消防裝置，須提出理據供消防處考慮；以及
- (g) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即沒有記錄顯示申請地點現有的構築物曾獲建築事務監督批准。申請人須留意小組委員會文件附錄 V 所載屋宇署總屋宇測量師／新界西的其他詳細意見。

議程項目 24

第 16 條申請

[公開會議（限於簡介和提問部分）]

A/YL-SK/183

在劃為「鄉村式發展」地帶的

元朗石崗錦上路第 114 約

地段第 1289 號 F 分段餘段

闢設臨時辦公室連附屬貯物區及泊車位

(為期三年)

(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件

第 A/YL-SK/183 號)

簡介和提問部分

103. 高級城市規劃師／屯門及元朗曾炤基先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 關設臨時辦公室連附屬貯物區及泊車位，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——相關政府部門沒有對這宗申請提出反對或負面意見，詳見文件第 9 段；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局接獲五份反對這宗申請的公眾意見書。當中兩份所提述的主要反對理由是擬議發展會造成污染和令環境質素下降。另外三份分別來自八鄉上村村民、八鄉鄉事委員會及八鄉上村村公所的意见書，則以環境、交通及道路安全理由反對申請，包括(1)申請用途會影響四周的鄉村環境；(2)進入錦上路須繞過申請地點，這對當區村民造成不便；(3)申請地點的位置近錦上路的一段彎路，車輛轉入或轉出申請地點時往往因視線受阻而對其他道路使用者構成危險，釀成意外；以及(4)停泊的車輛可能阻塞沿錦上路的行人徑，因而對行人構成危險。元朗民政事務專員表示來自八鄉鄉事委員會及八鄉上村村公所的三份公眾反對書，與城規會在這宗申請的法定公布期接獲的公眾意見書相同；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 11 段所載的評估，認為該臨時用途可予容忍三年。至於有公眾意見提及擬議發展對環境、交通及道路安全造成負面影響，據悉相關政府部門，包括運輸署署長、路政署總工程師／新界西、警務處處長及環境保護署署長(下稱「環保署署長」)沒有對這宗申請提出負面意見或反對。為了紓緩可能造成的影響，規劃署建議訂定規劃許可附帶條件，以限制申請地點的作業

時間及所停放的車輛類別；禁止在申請地點進行與工場有關的活動；以及禁止車輛以倒車方式進出錦上路的車輛通道。

104. 委員沒有對這宗申請提出問題。

商議部分

105. 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，至二零一六年四月五日止，並須附加下列條件：

- (a) 按申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期一至五下午六時至翌日上午九時在申請地點作業；
- (b) 按申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期六、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，《道路交通條例》所界定超過 5.5 公噸的中型或重型貨車(包括貨櫃拖頭／拖架)，不得在申請地點停泊／存放；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行拆卸、維修、切割、研磨、清潔及其他工場活動；
- (e) 在規劃許可有效期內的任何時間，車輛不得以倒車方式進出錦上路的車輛通道；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一三年十月五日或之前)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)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一四年一月五日或之前)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；

- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一三年十月五日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (i) 就上文(h)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一四年一月五日或之前)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；
- (j) 如在規劃許可有效期內沒有履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)或(e)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (k) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(f)、(g)、(h)或(i)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (l) 在這項規劃許可的有效期限屆滿後，須把申請地點恢復原狀為美化市容地帶，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

106. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 在申請地點展開申請的用途前，必須先取得規劃許可；
- (b) 留意地政總署元朗地政專員的意見，即當局未曾批准搭建指明的擬議構築物，例如辦公室、貯物室及有蓋停車場。如申請獲批給許可，有關地段的擁有人仍須向元朗地政處提出申請，請准在申請地點上搭建額外／更多構築物，或把申請地點上的違例事項納入規範。地政總署會以土地業權人的身分全權酌情考慮有關申請，但不保證申請會獲得批准。若

申請獲得批准，申請人須履行地政總署或會訂定的條款和條件，包括繳付地價或費用。此外，前往申請地點須穿越私人地段及／或政府土地。元朗地政處不會為所涉政府土地進行維修保養工程，也不保證給予通行權；

- (c) 留意運輸署署長的意見，即申請地點經區內一段並非由運輸署管理的通路連接至公共道路網絡。申請人須向地政總署查核該區內通路所在土地的類別，並須與有關的地政和維修保養當局釐清該區內通路的管理和維修保養責任誰屬；
- (d) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即路政署並非／不會負責維修保養連接申請地點與錦上路的現有車輛通道；
- (e) 須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》，以盡量減少可能對環境造成的滋擾；
- (f) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，即申請人須自行闢設排水設施，收集申請地點產生或流經該處的徑流，並把所收集的徑流排放到合適的排放點。擬議發展不應阻礙地面水流或對毗鄰地區及現有排水設施的排水情況造成負面影響。申請人若擬在其地段界線外進行任何工程項目，應諮詢地政總署元朗地政專員的意見，並就有關工程項目取得相關擁有人的同意；
- (g) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，即現有水管會受到影響。如因擬議發展項目而要進行水管改道工程，發展商須應水務署的要求進行有關工程，並承擔所涉及的費用。水務監督、屬下人員及承建商和所僱用的工人可隨時帶同所需裝備及駕駛車輛進入有關範圍，以便根據水務監督規定或授權，鋪設及維修保養跨越及穿越該範圍地面及地底的水管及所有其他水務設施。由於水務署的承辦商會負責修復和更換申請地點範圍內或附近一帶的水管，申

請人須就修復和更換水管計劃的進出工程地盤安排及工作空間與水務署聯絡；

- (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，預計須裝設消防裝置。因此，申請人須向消防處提交附載擬議消防裝置的相關平面圖，以供審批。申請人為擬議構築物擬定消防安全建議時，應留意即如其他貯物場、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，而有關器具須標示在平面圖上。平面圖須按比例繪製，並註明尺寸及佔用性質。裝設擬議消防裝置的位置亦須清楚標示在平面圖上。申請人若擬申請豁免提供上文指明的若干消防裝置，必須向消防處提出理據，以供考慮；

- (i) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即根據《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，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建築工程。倘申請地點看來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的階段根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條釐定發展密度。根據《建築物(規劃)規例》第 5 條的規定，申請地點須設有從街道通往該處的通道，而根據《建築物(規劃)規例》第 41D 條的規定，亦須設有緊急車輛通道。如有需要，建築事務監督可根據屋宇署針對違例建築工程的政策採取執行管制行動，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》的建築工程。擬議構築物可能被視作臨時建築物，須受《建築物(規劃)規例》第 VII 部規管；以及

- (j) 留意機電工程署署長的意見，即申請人須向供電商索取電纜圖則，以找出申請地點內或附近是否設有地下電纜(及／或架空電纜)。倘申請地點位於規劃署頒布的《香港規劃標準與準則》所訂輸電電壓水平在 132 千伏特或以上的高壓架空電纜的較理想工作走廊內，申請人便須先諮詢供電商及與供電商作出所需安排。申請人及／或其承辦商在申請地點範圍內搭建任何構築物前，必須與供電商聯絡，如有需要，應要求供電商把地下電纜(及／或架空電纜)移離擬建構築物。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 25

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TT/311

擬在劃為「鄉村式發展」地帶的
元朗大棠南坑村第 118 約政府土地闢設
公用事業設施裝置(電力組合式變壓站)及
進行挖土工程
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-TT/311 號)

簡介和提問部分

107. 高級城市規劃師／屯門及元朗曾炤基先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬擬公用事業設施裝置(電力組合式變壓站)及挖土工程；

- (c) 政府部門的意見——有關政府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 段所載的評估，並不反對這宗申請。

108. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

109. 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四月五日止。除非在該日期前，現時所批准的發展已經展開或這項許可已獲續期，否則這項許可會於該日期後停止生效。這項許可須附加以下條件：

- (a) 提交並落實美化環境建議，而有關建議和落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；以及
- (b) 設計並提供滅火水源及消防裝置，而有關設施須符合消防處處長或城規會的要求。

110. 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，即申請人須向元朗地政處申請挖掘許可證，以便在政府土地進行挖掘工程，以及根據集體牌照機制(涵蓋面積 12 平方米內的用地)申請許可，以便興建和設置該電力組合式變壓站。然而，元朗地政處不保證會向申請人批出挖掘許可證及集體牌照。倘該處批出挖掘許可證，或會附加政府認為合適的條款和條件，包括規定申請人繳付行政費；

- (b) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，即申請人應提交在變壓站周圍栽種植物以美化環境的建議，從而加強屏障和綠化效果；
- (c) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，即申請人須自行闢設排水設施，以收集由申請地點流出或流經申請地點的徑流，並把所收集的徑流排放至適當的排放點。有關發展不得阻礙地面水流，亦不得對毗連地區及現有排水設施的排水造成負面影響。此外，申請人如有意在其地段範圍以外進行任何工程，必須徵詢元朗地政專員的意見，並尋求相關擁有人的同意；以及
- (d) 留意消防處處長的意見，即消防處在收到申請人正式提交的一般建築圖則或發牌當局轉介的個案後，便會制訂詳細的消防安全規定。此外，在申請地點設置的緊急車輛通道必須符合根據由屋宇署負責執行的《建築物(規劃)規例》第 41D 條所制定的《2011 年建築物消防安全守則》D 部第 6 節所訂的標準；
- (e) 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，不應指定作這宗申請獲核准的用途。若要在已批租土地上進行任何新的建築工程(包括設置變壓站)，事先必須取得建築事務監督的批准及同意，否則有關工程即屬違例建築工程。此外，根據《建築物條例》的規定，申請人須委聘一名認可人士出任統籌人，統籌擬議的建築工程。如有需要，建築事務監督可根據屋宇署針對違例建築工程的政策採取執法行動，清拆在已批租土地上搭建的違例建築物。批給這項規劃許可，不應視作當局認可申請地點上現有的建築工程或違反《建築物條例》的建築工程。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。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；

- (f) 留意衛生署署長的意見，即據世界衛生組織表示，根據國際非電離輻射防護委員會(下稱「防護委員會」)所發出的相關指引(一九九八年)，工人和公眾接觸到諸如電力設施所產生的超低頻電磁場，其健康應不會受到嚴重影響。世界衛生組織亦鼓勵各地在規劃新的電力設施時，應與持份者進行有效和坦誠的溝通，而在興建新設施期間，亦應探討有何低成本的方法，減少輻射的影響；以及
- (g) 留意機電工程署署長的意見，即申請人須就組合式變壓站的設計和運作，遵守《電力條例》及相關的法定規例。由於電力組合式變壓站是為附近地方日後的一些發展項目供電，因此，附近的變壓站應盡可能應付相關連的用電需求。此外，申請人及其承辦商在供電電纜附近進行工程時，須遵守根據《供電電纜(保護)規例》訂立的《有關在供電電纜附近工作的實務守則》。

議程項目 26

第 16 條申請

[公開會議 (限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/633 在劃為「未決定用途」地帶的元朗公庵路
第 119 約地段第 1080 號(部分)及
第 1081 號(部分)臨時露天存放建築機械及
建築物料(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-TYST/633 號)

簡介和提問部分

111. 高級城市規劃師／屯門及元朗曾炤基先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 臨時露天存放建築機械及建築物料，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為在東南面橫越區內路徑的地方及申請地點附近有易受影響的住宅用途(最接近的民居在申請地點東南面約 15 米外)，預計會造成環境滋擾。在過去三年，並無接獲針對申請地點的環境投訴。其他有關政府部門沒有對這宗申請提出反對或負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局接獲一份來自創建香港的公眾意見書，就這宗申請提出反對，所持的理由是申請地點附近有很多露天設施，因此沒有證據支持有迫切需要發展申請地點作露天貯物用途，以及擬議發展或會對該區的環境、景觀及交通造成不良影響。元朗民政事務專員沒有接獲區內人士提出的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 12 段所載的評估，認為該臨時用途可予容忍三年。儘管環保署署長因申請地點附近有易受影響的住宅用途而不支持這宗申請，但在過去三年並無接獲針對申請地點的環境投訴。為了解決環保署署長所關注的問題，即該臨時用途可能造成滋擾，規劃署建議訂定規劃許可附帶條件，以限制作業時間；禁止在申請地點貯存電子廢料及舊電器產品和進行工場活動；限制使用重量超過 5.5 公噸的貨車，包括貨櫃拖頭／拖架；以及規定須設置邊界圍欄。至於有公眾意見指無須發展申請地點作露天貯物用途，應注意的是，擬議用途並不抵觸分區計劃大綱圖上「未決定用途」地帶的規劃意向，而該地帶大致上擬作露天貯物用途。把有關用地劃為這用途地帶，主要原因是規劃署關注到公庵路的交通容量問題。至於公眾所關注的交通問題，有關部門(包括運輸署署長及警務處處長)沒有提出負面意見。為了解決渠務署總工程

師／新界北、規劃署總城市規劃師／城市設計及園境及消防處處長所關注的技術問題，規劃署建議訂定有關提交並落實排水建議、美化環境及保護樹木建議和消防裝置建議的規劃許可附帶條件。

112. 委員沒有對這宗申請提出問題。

商議部分

113. 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，至二零一六年四月五日止，並須附加下列條件：

- (a) 按申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於下午七時至翌日早上七時在申請地點進行夜間作業；
- (b) 按申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；
- (c) 按申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點貯存或處理(包括裝卸)舊電器、電腦／電子零件(包括陰極射線管)或任何其他種類的電子廢料；
- (d) 按申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行維修、拆卸、保養、清潔及其他工場活動；
- (e) 按申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，《道路交通條例》所界定超過 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) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一三年十月五日或之前)於申請地點設置邊界圍欄，而有關設施必須符合規劃署署長或城規會的要求；

- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一三年十月五日或之前)提交排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (h) 就上文(g)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一四年一月五日或之前)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) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一三年十月五日或之前)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；
- (j) 就上文(i)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一四年一月五日或之前)落實保護樹木及美化環境建議，而有關落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (k) 在批給規劃許可之日起計六個星期內(即在二零一三年五月十七日或之前)設置具有效消防證書(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(即在二零一三年十月五日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (m) 就上文(l)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九月個內(即在二零一四年一月五日或之前)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；
- (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)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；

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

114. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 在申請地點展開申請的用途前，必須先取得規劃許可；
- (b) 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) 申請地點須時刻保持整齊清潔；
- (d) 留意地政總署元朗地政專員的意見，即申請地點包括根據集體政府租契持有的舊批農地，而租契訂有限制條文，規定如事先未經政府批准，不得搭建任何構築物。當局未曾批准搭建指明的擬議構築物，例如露天棚舍及改裝貨櫃，供貯存建築物料及設置地盤辦公室。如申請獲批給許可，有關地段的擁有人仍須向元朗地政處提出申請，請准在申請地點上搭建額外／更多構築物，或把申請地點上的違例事項納入規範。地政總署會以土地業權人的身分全權酌情考慮有關申請，但不保證申請會獲得批准。若申請獲得批准，申請人必須履行地政總署或會訂定的條款和條件，包括繳付地價或費用。此外，前往申請地點須穿越私人地段及／或政府土地。元朗地政處不會為所涉政府土地進行維修保養工程，也不保證給予通行權；
- (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，並須與有關的地政和維修保養當局釐清該通道／小路／路徑的管理和維修保養責任誰屬；

- (f) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即申請人須採取足夠的排水措施，防止地面水由申請地點流入鄰近的公共道路和排水渠。此外，路政署不會負責維修保養任何連接申請地點和公庵路的通道；
- (g) 須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》，以盡量減少可能對環境造成的滋擾；
- (h) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，即申請人應在擬議排水圖則上標示擬議排水井的大小和現有天然排水渠的接駁詳情。此外，亦須就地盤界線或申請人的管轄權以外的擬議排水工程諮詢地政總署元朗地政專員及相關地段擁有人；
- (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用以裝設標準的柱形消防栓；
- (j) 留意消防處處長的意見，即考慮到擬議構築物的設計／性質，預計須裝設消防裝置。因此，申請人須向消防處提交附載擬議消防裝置的相關平面圖，以供審批。申請人為擬議構築物擬定消防安全建議時，應參照本小組委員會文件附錄 IV 所載的規定。申請人若擬申請豁免提供若干訂明的消防裝置，必須向消防處提出理據，以供考慮；
- (k) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即根據《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(包括設置經改裝的貨櫃及開放式棚架)，必須先取得建築事務監督的許可和同意，否則有關工程即屬違例建築工程。申請人須按《建築物條例》的規定，委聘一名認可人士統籌擬議建築工程。如有需要，建築事務監督可根據屋宇署針

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》的建築工程。根據《建築物(規劃)規例》第 5 條的規定，申請地點須設有從街道通往該處的通道，而根據《建築物(規劃)規例》第 41D 條的規定，申請地點須設有緊急車輛通道。倘申請地點並非緊連一條至少闊 4.5 米的指明街道，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

- (1) 留意機電工程署署長的意見，即申請人須向供電商索取電纜圖則，以找出申請地點內或附近是否設有地下電纜(及／或架空電纜)。倘申請地點位於規劃署頒布的《香港規劃標準與準則》所訂輸電電壓水平在 132 千伏特或以上的高壓架空電纜的較理想工作走廊內，申請人便須先諮詢供電商及與供電商作出所需安排。申請人及／或其承辦商在申請地點範圍內搭建任何構築物前，必須與供電商聯絡，如有需要，應要求供電商把地下電纜(及／或架空電纜)移離擬建構築物。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 27 至 29

第 16 條申請

[公開會議]

議程項目 27

A/YL-KTN/370 擬在劃為「綜合發展區」及
「未決定用途」地帶的
元朗錦田(漁農自然護理署漁業研究站以東)
第 107 約多個地段及毗連政府土地

進行住宅發展(屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-KTN/370D 號)

議程項目 28

A/YL-KTN/371 擬在劃為「綜合發展區」及
「未決定用途」地帶的
元朗錦田(長春新村以南)第 107 約多個地段及
毗連政府土地進行住宅發展(屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-KTN/371D 號)

議程項目 29

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

115. 小組委員會得悉這三宗申請(編號 A/YL-KTN/370、371 和 378)的性質類似，而且申請地點十分接近，因此同意可一併考慮這三宗申請。

116. 秘書報告，編號 A/YL-KTN/370 和 371 兩宗申請由輝強有限公司提交，編號 A/YL-KTN/378 的申請則由 East Gold Development Ltd. 提交，這兩家公司都是新鴻基地產發展有限公司的附屬公司。黎慧雯女士就這三個議項申報利益，表示她現時與新鴻基地產發展有限公司、編號 A/YL-KTN/370 和 371 兩宗申請的顧問艾奕康有限公司，以及編號 A/YL-KTN/370、371 和

378 三宗申請的顧問雅邦規劃設計有限公司有業務往來。委員備悉黎女士已就未能出席會議致歉。另外，符展成先生亦就這三個議項申報利益，表示他現時與新鴻基地產發展有限公司、編號 A/YL-KTN/370 和 371 兩宗申請的顧問艾奕康有限公司及貝爾高林國際(香港)有限公司，以及編號 A/YL-KTN/370、371 和 378 三宗申請的顧問雅邦規劃設計有限公司及英環香港有限公司有業務往來。由於這三宗是要求延期的申請，小組委員會同意符先生可以留在席上。

117. 秘書報告，編號 A/YL-KTN/370、371 和 378 三宗申請的申請人於二零一三年三月二十七日要求城市規劃委員會延期兩個月才考慮這三宗申請，以便他們有時間研究擬進行的這些發展及擬在該區附近進行的住宅發展所產生的累積影響。

118. 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編號 A/YL-KTN/370、371 和 378 三宗申請的申請人有兩個月時間準備將要提交的進一步資料，而由於編號 A/YL-KTN/370 和 371 兩宗申請已獲批准延期合共十個月，而編號 A/YL-KTN/378 的申請則已獲批准延期合共八個月，所以這應是三宗申請最後一次延期。

議程項目 30

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-KTN/402 擬在劃為「未決定用途」地帶的元朗錦田
下高埔村第 109 約政府土地
開設學校(國際學校，包括幼稚園、小學、中學
暨附屬宿舍及設施)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-KTN/402 號)

119. 秘書報告，黎慧雯女士就此議項申報利益，表示她現時與申請人的顧問之一艾奕康有限公司有業務往來。委員備悉黎女士已就未能出席會議致歉。符展成先生亦就此議項申報利益，表示他現時與申請人的其中兩家顧問公司英環香港有限公司和艾奕康有限公司有業務往來。由於這是一宗要求延期的申請，小組委員會同意符先生可以留在席上。

120. 秘書報告，申請人於二零一三年三月十五日要求城市規劃委員會延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間回應政府部門的意見。

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

議程項目 31

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTN/403 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的
元朗錦田第 109 約地段第 283 號 A 分段餘段
(部分)經營臨時商店及服務行業
(家居日用品及五金貨品零售商店)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-KTN/403 號)

簡介和提問部分

122. 高級城市規劃師／屯門及元朗曾炤基先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

(a) 申請的背景；

- (b) 擬經營臨時商店及服務行業(家居日用品及五金貨品零售商店)；
- (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，詳情載於文件第 9 段；
- (d) 當局在法定公布期的首三個星期內接獲一份反對申請的公眾意見，由吉慶圍鄧氏祖堂的經理提交，表示祖堂並沒有把申請地點租予申請人使用。元朗民政事務專員沒有接獲地區人士的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 11 段所載的評估，認為申請的臨時用途可予容忍三年。至於有公眾意見認為土地擁有人沒有把申請地點租予申請人使用，因而反對這宗申請，建議加入一項指引性質的條款，要求申請人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。

123. 曾焯基先生在回應一名委員的提問時表示，已建議加入一項指引性質的條款，要求申請人採取最新的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》。此舉有助管制相關作業，以免造成塵埃滋擾，例如為容易引起飄塵的工作搭建密封區。

商議部分

124. 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，至二零一六年四月五日止，並須附加下列條件：

- (a) 一如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期一至五晚上七時至翌日早上九時以及星期六下午五時至翌日早上九時在申請地點進行夜間作業；
- (b) 一如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點進行作業；

- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行拆卸、保養、維修、清洗、噴漆或其他工場活動；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，《道路交通條例》所界定重量超過 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；
- (e) 在規劃許可有效期內的任何時間，車輛不得以倒車方式進出申請地點；
- (f) 一如申請人所建議，在批給規劃許可之日起計六個月內（即在二零一三年十月五日或之前）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；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內（即在二零一三年十月五日或之前）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；
- (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（即在二零一四年一月五日或之前）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；
- (i) 在批給規劃許可之日起計六個星期內（即在二零一三年五月十七日或之前）設置滅火器並提交有效的消防證書(FS 251)，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (j) 在批給規劃許可之日起計六個月內（即在二零一三年十月五日或之前）提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (k) 就上文(j)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計九個月內（即在二零一四年一月五日或之前）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；

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

125. 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。當局從未批准搭建指明的擬議構築物，包括零售商店。前往申請地點須穿越私人地段及／或政府土地。地政總署不會為所涉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。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) 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設施，以盡量減低可能造成的環境滋擾；

- (d) 留意運輸署署長的意見，即申請地點經一段區內通道連接到公共道路網絡，而該區內通道並非由運輸署負責管理。申請人須向地政總署查核該區內通道所在土地的類別，並向有關的地政和維修保養當局釐清該通道的管理和維修保養責任誰屬；
- (e) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即路政署不會／不應負責保養任何連接申請地點與錦田公路的現有車輛通道；
- (f) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，即有關發展不得阻礙地面水流，亦不得對現有的天然河道、鄉村排水渠、溝渠和鄰近地區造成負面影響；
- (g) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即根據《建築物條例》，未經屋宇署批准而在已批租土地上搭建的現有構築物(並非新界豁免管制屋宇)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。批給這項規劃許可，不應視作當局認可申請地點上現有的建築工程或違反《建築物條例》的違例建築工程。倘申請地點並非緊連一條至少闊 4.5 米的指定街道，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；
- (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，申請人須向消防處提交載有擬議消防裝置的相關平面圖，以供審批。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。申請人爲擬議構築物制訂消防裝置建議時，須遵從小組委員會文件附錄 III 的規定。申請人若擬申請豁免提供若干消防裝置，必須向消防處提出理據，以供考慮。倘這宗申請須向屋宇署提交一般建築圖則，消防處會在收到有關圖則後制訂詳細的消防安全規定；以及

- (i) 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 32

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-PH/657

在劃爲「農業」地帶的元朗八鄉第 111 約地段第 1689 號 A 分段(部分)、第 1689 號 B 分段、第 1689 號 B 分段第 1 小分段、第 1689 號 C 分段及第 1689 號 D 分段(部分)臨時露天存放泥土及建築材料並闢設附屬地盤辦公室及員工休息室(爲期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-PH/657A 號)

126. 秘書報告，申請人於二零一三年三月二十八日要求城市規劃委員會延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間聯絡當地居民，向他們提出可採取的紓緩措施，以盡量減少擬議的發展對附近地區造成的影響。

127. 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時間準備將要提交的進一步資料，而由於已批准延期合共三個月，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／屯門及元朗劉長正先生、簡國治先生、馮智文先生及曾焯基先生出席會議，解答委員的提問。劉先生、馮先生及簡先生此時離席。]

議程項目 33

其他事項

128. 餘無別事，會議於下午五時二十分結束。