

城市規劃委員會

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會
二零一三年四月十九日下午二時三十分舉行的
第 486 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

劉智鵬博士

馬詠璋女士

邱榮光博士

霍偉棟博士

符展成先生

黃令衡先生

黎慧雯女士

李美辰女士

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

環境保護署助理署長(環境評估)
鄧建輝先生

地政總署助理署長／新界
慕容漢先生

規劃署副署長／地區
黃婉霜女士

秘書

因事缺席

陳漢雲教授

鄒桂昌教授

陳仲尼先生

民政事務總署總工程師(工程)
曹榮平先生

列席者

規劃署助理署長／委員會
謝建菁女士

總城市規劃師／城市規劃委員會
盧惠明先生

城市規劃師／城市規劃委員會
梁偉翔先生

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四月五日
第 485 次會議記錄草擬本

[公開會議]

1. 副主席表示，主席因事未能主持會議，故由他代為主持會議。
2. 鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)二零一三年四月五日第 485 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]

3. 秘書報告並無續議事項。

[劉智鵬博士和梁慶豐先生此時到席。]

沙田、大埔及北區

議程項目 3

第 12A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

Y/NE-TK/13 申請修訂《汀角分區計劃大綱核准圖編號
S/NE-TK/17》，把大埔船灣詹屋村第 26 約
地段第 105 號餘段由「自然保育區」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/13 號)

簡介和提問部分

4. 規劃署的代表沙田、大埔及北區規劃專員胡潔貞女士和高級城市規劃師／沙田、大埔及北區劉志庭先生，以及申請人的代表詹潤南先生此時獲邀到席上。

5. 副主席歡迎上述各人出席會議，並解釋聆訊的程序，他繼而請劉志庭先生向委員簡介這宗申請的背景。劉先生借助投影片，按文件詳載的內容簡介這宗申請，並陳述下列要點：

擬議修訂

- (a) 申請人建議把在《汀角分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-TK/17》上劃為「自然保育區」地帶的申請地點改劃為「鄉村式發展」地帶，以便發展小型屋宇；
- (b) 申請人聲稱船灣詹屋的土地不足以應付村民對小型屋宇的需求，因此提出把申請地點由「自然保育區」地帶改劃為「鄉村式發展」地帶，以便原居村民在該地點興建小型屋宇。

申請地點

- (c) 申請地點佔地約 1 359 平方米，有部分地方是魚塘（約 930 平方米，佔 70%），也有部分鋪了地面（約 429 平方米，佔 30%）。該地點位於洪泛區邊緣的範圍，暴雨時會有地面水流和出現水浸。該處也是劃為「自然保育區」地帶的船灣沼澤的一部分，為各類動植物提供了多樣化的生境，特別是為雀鳥提供了覓食的地方，甚具生態價值和重要性；
- (d) 申請地點位於認可鄉村的「鄉村範圍」外，可從東面汀角路經一條區內小徑前往；

政府部門的意見

- (e) 地政總署大埔地政專員對這宗改劃用途地帶的申請沒有意見。不過，由於整個申請地點都在船灣詹屋的「鄉村範圍」外，所以他不會支持任何擬議在該

處發展小型屋宇的申請。船灣陳屋、李屋、詹屋和沙欄尚未處理的小型屋宇申請合共有 68 宗，預計這些鄉村未來 10 年需求的小型屋宇為 379 幢；

- (f) 環境保護署署長(下稱「環保署署長」)憂慮若無法把污水渠接駁至計劃鋪設的污水收集系統，附近龍尾區的水質可能會受到影響。除非申請人可(i)解決把污水渠接駁至計劃鋪設的污水收集系統的相關技術和土地問題；(ii)確保在計劃鋪設的污水收集系統建成前，不會動工興建屋宇；以及(iii)確保會自費把擬建屋宇的污水渠接駁至日後鋪設的公共污水渠，否則她不支持這宗申請；
- (g) 從自然保育的角度而言，漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)反對這宗申請。申請地點是一個偌大的「自然保育區」的一部分，而有關的池塘則是一大濕地生態系統的一部分，該系統包羅沼澤、河道和紅樹林，這些地方是多種雀鳥的棲息地。在擬議的「鄉村式發展」地帶發展小型屋宇，會侵進濕地生態系統，影響該系統的完整；
- (h) 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。若批准這宗申請，會鼓勵同類的村屋發展項目由現有的「鄉村式發展」地帶範圍擴展至「自然保育區」地帶，令該區現有的景觀質素下降；
- (i) 渠務署總工程師／新界北對這宗申請有所保留，因為申請地點是個池塘，位於洪泛區邊緣範圍內，暴雨時會有地面水流和出現水浸；

公眾意見

- (j) 在法定公眾查閱期的首三個星期內，當局收到 157 份反對這宗申請的公眾意見書。提意見人表示擔心擬議的發展對「自然保育區」地帶和船灣沼澤區的環境和生態會造成負面影響。申請地點是一個棄置魚塘，曾發現少數白鷺、普通翠鳥和鷺鷥。鄰近有

一個夾雜紅樹和蘆葦的開闊沼澤，曾發現大白鷺、小白鷺、中白鷺、蒼鷺、池鷺、夜鷺和其他一些水禽。白頸鴉(近危雀鳥)間中飛來船灣區，在申請地點四周的沼澤和池塘歇息。把申請地點劃為「自然保育區」地帶這個規劃意向仍然恰當。任何改劃用途地帶申請都會違反保存天然環境的完整及推動保育船灣的目的。按建議改劃用途地帶，會對周邊地區的交通、環境、生態、排水、水質、景觀和視覺造成不良影響。再者，申請地點疑有違例工程，這種「先破壞，後發展」的行為不可容忍；以及

規劃署的意見

- (k) 根據載於文件第 11 段的評估，規劃署不支持這宗申請。申請地點及其周邊地區是劃為「自然保育區」地帶的船灣沼澤一個不可或缺的部分，考慮到該區現有的天然景觀及生態特色，把申請地點及其周邊地區劃為「自然保育區」地帶是合適的。批准這宗申請，會導致「鄉村式發展」地帶零碎地擴展，有違「自然保育區」地帶的規劃意向，亦會破壞該地帶的完整。申請書沒有提供資料，以證明按建議改劃用途地帶不會對周邊地區的生態、景觀、排污及排水造成負面影響。再者，申請地點位於認可鄉村的「鄉村範圍」外，申請人未有在申請書中提出有力的規劃理據，以支持把該地點由「自然保育區」地帶改劃為「鄉村式發展」地帶。雖然「鄉村式發展」地帶內可供使用的土地不足以用來興建預計未來 10 年所需的 379 幢小型屋宇，但已足夠用來興建目前尚未處理的申請所涉及的 68 幢小型屋宇。因此，應先發展「鄉村式發展」地帶內仍未發展的土地，然後才考慮擴大此地帶的範圍。

[李美辰女士此時到席。]

6. 副主席繼而請申請人的代表闡述這宗申請。詹潤南先生借助投影片及幾份圖則，陳述下列要點：

- (a) 村民負擔不起聘請顧問公司進行各項影響評估，所以申請人沒有提交任何技術評估報告供小組委員會考慮；
- (b) 船灣詹屋可供進一步發展小型屋宇的地方很少。由於政府築了路，申請地點和周邊地區很易發生水浸。申請人希望把申請地點改劃作「鄉村式發展」地帶後，可有更多土地發展小型屋宇；
- (c) 申請地點的魚塘早在四十多年前已形成。大埔區有不少自然保育區，例如鳳園，相比之下，申請地點面積小，實在微不足道；
- (d) 他對文件第 9 段所載的政府部門意見有以下回應：
 - (i) 關於環保署署長憂慮按建議改劃用途地帶會影響排污這一點，申請地點只會興建四五幢小型房屋，相信對排污的影響程度應可接受。計劃鋪設的污水收集系統應有足夠的排污量處理擬建於申請地點的小型屋宇所產生的污水。若這宗申請獲得批准，申請人會聘請顧問公司跟進化糞池的裝置或把污水渠接駁至計劃鋪設的污水收集系統的工程；
 - (ii) 關於漁護署署長關注到擬議的發展對生態的負面影響，其實，申請地點面積小，按建議改劃用途地帶後，應不會對區內的生態造成很大影響。該沼澤並非自然形成，實是因為政府堵塞了一條天然河流而成。不管怎樣，即使把申請地點改劃為「鄉村式發展」地帶，魚塘的一大部分仍會保留。村民都支持保育環境，會採取補償措施，在魚塘養殖品種常見的魚類，為雀鳥提供覓食之所，亦不會架起圍網阻止雀鳥在魚塘覓食。村民也會在空地種上樹木和植物，吸引雀鳥；
 - (iii) 魚塘底部經過一段時間後會積聚沉積物，需要挖泥清淤，挖出的沉積物則用作修築堤

壘，過程類似填塘。在魚塘最貼近現有「鄉村式發展」地帶的地方填塘，對魚塘的生態和視覺的影響應是微乎其微。要進一步減少對魚塘生態的影響，可只在雀鳥繁殖期以外的時間進行修築工程；

- (iv) 雖然規劃署署長稱，批准這宗申請會為同類申請立下不良先例，但船灣詹屋的情況獨特，該村並非鄰近「綠化地帶」或「農業」地帶，村民不能像其他鄉村的村民在「綠化地帶」或「農業」地帶內興建小型屋宇。因此，批准這宗申請不會為其他同類申請立下不良先例；
- (v) 文件第 10.2(f)段提到一名提意見人指申請地點有違例工程，這一說法並沒有理據支持。鋪了地面的地方實為四十多年前修築的塘堤，而在申請地點所進行的工程或搭建的臨時構築物都是魚塘運作所需要的。雖然文件的圖 Z-4b 所示的地方位於「自然保育區」地帶，但該處旁邊就是「鄉村式發展」地帶，所以在該處進行任何工程都應視為與「鄉村式發展」地帶有關連，而非與「自然保育區」地帶相關；
- (vi) 雖然規劃署總城市規劃師／城市設計及園境不支持這宗申請，但申請地點僅在魚塘一隅，並非位處魚塘中央。據圖 Z-4a 所示，申請地點附近現時建有小型屋宇，由於在申請地點只會興建高度類似的小型屋宇，所以按建議修訂地帶用途，不會帶來不良的視覺影響；
- (vii) 由於擬建的小型屋宇寥寥可數，對交通的影響程度應可接受。再者，不論申請地點是從「自然保育區」地帶、「綠化地帶」抑或「農業」地帶改劃作「鄉村式發展」地帶，在該處興建小型屋宇對交通的影響都會相

同，不能說按這宗申請改劃作此地帶後，在申請地點進行發展，就會對交通造成較大影響。此外，汀角所建的旅遊設施將愈來愈多，交通基礎設施日後毫無疑問會得到改善；

- (viii) 至於渠務署總工程師／新界北所關心的問題，其實，申請地點所在的位置較魚塘為高，地面徑流會排入魚塘和洞梓河。另外，申請地點只興建幾幢小型屋宇，對排水的影響極微；
- (ix) 申請人樂意接受水務署和消防處所提出的意見及其建議附加於規劃許可的條件；
- (x) 關於地政總署大埔地政專員的意見，要留意船灣詹屋未來 10 年需求的小型屋宇數目預計是 186 幢，是同一「鄉村式發展」地帶內四條鄉村中需求量最高的，但村內已沒有地方可用作興建小型屋宇。

7. 由於申請人的代表再沒有論點要提出，委員亦沒有提出問題，主席告知各代表申請的聆訊程序已經完成，小組委員會在他們離席後商議這宗申請，稍後會把小組委員會的決定通知申請人的代表。主席多謝申請人的代表和規劃署的代表出席會議，他們於此時離席。

商議部分

8. 委員普遍認為申請人沒有提出充分的理據，以支持改劃用途地帶，因此，不應同意這宗申請。

9. 經進一步商議後，小組委員會決定不同意這宗申請。委員繼而審閱文件第 12.1 段所載各項不支持這宗申請的理由，並同意理由恰當。有關的理由是：

- (a) 申請地點及其周邊地區是劃為「自然保育區」地帶的船灣沼澤一個不可或缺的部分。該地帶為各類動

植物提供了多樣化的生境，特別是為雀鳥提供了覓食的地方，甚具生態價值和重要性。考慮到該區現有的天然景觀及生態特色，把申請地點及其周邊地區劃為「自然保育區」地帶是合適的。批准這宗申請，有違「自然保育區」地帶的規劃意向，亦會破壞該地帶的完整；以及

- (b) 申請人未有在申請書中提出有力的規劃理據和提供資料，以支持把申請地點由「自然保育區」地帶改劃為「鄉村式發展」地帶，並證明擬議的發展不會對周邊地區的生態、景觀、排污及排水造成負面影響。一旦批准這宗申請，將為其他改劃用途地帶的同類申請立下不良先例，對該區造成累積的負面影響，並會令鄉村發展進一步侵進該區的自然環境。

[邱榮光博士此時到席。]

屯門及元朗區

議程項目 4

第 12A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

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

簡介和提問部分

10. 秘書報告，申請人剛在會前提交兩份顯示擬議擴闊道路建議的圖則。有關圖則已在會上提交，以供委員參考。

11. 規劃署的代表，即屯門及元朗規劃專員劉榮想先生和高級城市規劃師／屯門劉長正先生，以及下列申請人的代表此時獲邀到席上：

陳達材先生
韋卓鴻先生
郭慧珊女士
葉玉萍女士
袁善根先生
李逸韶先生
劉達楹先生
吳光遠先生
黃志恆先生

Ms. Choi Lin Fung

Ms. Sik Miu Chai

12. 副主席歡迎上述人士出席會議，並解釋聆訊的程序。劉長正先生繼而獲邀向委員簡介這宗申請的背景。劉先生借助投影片，按文件詳載的內容簡介這宗申請，並陳述下列要點：

建議修訂

- (a) 申請人建議把申請地點由「綠化地帶」改劃為「政府、機構或社區」地帶，以便發展廟宇及靈灰安置所。在「政府、機構或社區」地帶內，「宗教機構」屬經常准許的用途，而「靈灰安置所」則須獲得城規會的規劃許可；
- (b) 申請地點的面積為 3 172 平方米。根據申請人提供的假設發展計劃，申請地點有一座單層廟宇(總樓面面積為 66 平方米)、兩座用作提供靈灰安置所設施的雙層建築物(總樓面面積為 380 平方米)，以及一座作附屬辦公室、敬拜禮堂及店鋪用途的雙層建築物(總樓面面積為 128 平方米)。此外，廟宇四周亦有休憩庭院及廣場。靈灰安置所會提供總共 6 000 個骨灰龕(4 000 個單位骨灰龕及 2 000 個雙位骨灰龕)；

- (c) 為釋除對空氣污染的憂慮，申請人已表明申請地點不會提供燃燒設施，而且不准燒衣。申請人亦表明所有宗教儀式均會在室內舉行；
- (d) 根據園景設計總圖，申請地點會種植共 110 棵主要屬大型品種的樹木以作補償。園景區的面積約為 990 平方米；
- (e) 申請人建議擴闊進出申請地點的通道，由現時闊約 3 至 4 米擴至 7.5 米(即通道闊 5.5 米及行人路連欄杆闊 2 米)，以容許雙程行車及提供緊急車輛服務；
- (f) 在節日及其附近日子(前後三個星期六、日)會實施交通與人羣管理措施。這些措施包括訪客預約制度及穿梭巴士服務。穿梭巴士的上落客點設於寶田邨及建生邨巴士總站。訪客不得步行至靈灰安置所，他們在節日期間亦不得使用有關泊車位；
- (g) 申請人亦已制定應變計劃。倘若在節日及其附近日子沒有穿梭巴士，可在申請地點設置上落客區。申請人預計每小時約 384 名訪客會乘搭私家車、的士或步行前往靈灰安置所。附近公眾停車場會有足夠的泊車設施；

申請地點

- (h) 申請地點位於屯門新市鎮西北緣山坡上的平台，其部分範圍位於 400 千伏特架空電纜下面。申請地點已鋪砌硬地路面，現有三座作靈灰安置所及安放祖先牌位之用的兩層建築物、兩座作辦公室及貯物用途的臨時構築物，以及一座佛像連亭閣；
- (i) 靈灰安置所會提供 6 000 個骨灰龕，以供存放 8 000 個骨灰盞，有 144 個骨灰龕已經出售，其中 77 個已被佔用；

[霍偉棟博士此時到席。]

政府部門的意見

- (j) 地政總署屯門地政專員表示，擬議靈灰安置所發展項目違反現有契約條件。據悉毗連的光孝仙苑與申請地點三名土地擁有人之一已就擴闊通道所涉及的通行權及成本計算安排簽訂一份協議。然而，擬議道路擴闊計劃或須根據《道路(工程、使用及補償)條例》(第 370 章)刊憲，這樣可能會引來大量公眾反對意見。擬議道路擴闊計劃亦可能影響政府土地上的現有斜坡及現有墳墓。當局不保證會就申請地點內的相關地段批予通行權；
- (k) 運輸署署長認為就擴闊通道而言，有關斜路太陡斜，不利於私家巴士的安全操作。擬議行人路／樓梯並非採用無障礙設計，不能供使用輪椅的人士出入。擬議靈灰安置所預計會引來大量車流及人流。申請人須因應屯門同類發展項目所產生的交通量，以及考慮毗連的光孝仙苑所產生的累積影響後作出詳細評估，並須證明擬議發展項目不會對交通造成任何負面影響。他對毗連的光孝仙苑會設有 3 000 個骨灰龕的假設有所保留，因為光孝仙苑的申請人先前曾表示其靈灰安置所會有 8 500 個骨灰龕。至於人羣管理措施，非專營巴士服務須獲得運輸署署長的批准。當局不保證擬議巴士服務必會獲得批准。此外，假定有關訪客不會步行往返靈灰安置所或不會有人在興富街路旁上落客貨，未免過分樂觀；
- (l) 警務處處長(屯門區指揮官)關注「訪客預約制度」能否發揮成效，以及訪客在節日期間非法泊車造成阻塞的潛在風險。申請地點位於興富街的盡頭路末端，沒有足夠的公共設施(例如泊車位及行人道)，以容納大量人羣。即使有穿梭巴士服務，亦不能制止敬拜者使用私人及公共交通工具前往申請地點，這樣可能令興富街的交通更為擠塞；
- (m) 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境從景觀規劃的角度而言，對申請有所保留。有關的「綠化地

帶」屬於密林山坡，是附近鄉村與市區式發展之間的天然綠化緩衝區。不過，現有的景觀資源和特色曾受到重大干擾。批准申請會令該區有更多同類申請，損害「綠化地帶」的完整性。此外，行人路毗鄰的現有樹木很可能受擬議道路擴闊工程所影響。現時沒有足夠資料顯示擬議道路工程不會對景觀造成負面影響；

- (n) 漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)認為批准申請或會為違例的靈灰安置所發展立下不良先例，令該區的生境質素下降；
- (o) 食物及衛生局局長表示，闢設私營靈灰安置所供存放骨灰，必須符合所有法定及政府要求。為了釋除區內人士對擬議發展項目的疑慮，可考慮要求項目倡議人採取紓減影響措施，例如把燒衣活動集中在靈灰安置所內，以及盡量作出綠化安排；
- (p) 民政事務局局長表示，申請人天罡隆義有限公司並未根據《稅務條例》第 88 條註冊，他未能就涉及擬議宗教設施的規劃申請給予政策上的支持；
- (q) 屯門民政事務專員報告說，地區人士已籌備活動反對這宗申請。他早前收到立法會議員的信件，要求政府就申請地點懷疑作靈灰安置所用途的非法構築物採取執行管制行動。信中亦指出，公眾非常關注懷疑屬靈灰安置所的項目所產生的滋擾，特別是在清明節及重陽節期間對環境造成的負面影響；
- (r) 機電工程署署長原則上不反對申請，但申請人須嚴格遵守與供電安全及可靠度有關的附帶條件，包括就火爐的設計及位置事先諮詢供電商，原因是這些火爐可能排放空氣粒子及污染物，並干擾附近高壓架空電纜及電塔的運作；
- (s) 土木工程拓展署土力工程處處長表示，申請人須提交土力規劃檢討報告及一份資料文件，當中包括申

請地點範圍內或附近的現有人造斜坡和護土牆的調查研究；

公眾意見

- (t) 在法定公眾查閱期的首三個星期內，共接獲 920 份公眾意見。10 名提意見人支持申請；907 名提意見人反對申請；而其餘三名提意見人則並無提出任何意見，又或沒有表示支持還是反對申請；
- (u) 在第一份進一步資料的法定公眾查閱期的首三個星期內，共接獲 281 份公眾意見，全部均反對這宗申請；
- (v) 在第二份進一步資料的法定公眾查閱期首三個星期內，共接獲 248 份公眾意見。四名提意見人支持申請；另外 243 名提意見人反對申請；而餘下一名提意見人則無提出任何意見；
- (w) 提出負面意見的人士反對有關建議，主要理由是「綠化地帶」的規劃意向須予遵從；擬議的靈灰安置所會為其他同類申請立下不良先例；有關通道太窄；預計建議會對交通、視覺、景觀及環境造成負面影響；靈灰安置所會對附近居民構成滋擾和心理負擔，而且影響他們的健康；當局不應容許進行非法發展；以及擬議發展項目會影響樓價和危害公眾安全；
- (x) 支持申請的提意見人主要認為靈灰安置所可增加骨灰龕的供應，以及應付屯門人口老化所帶來的需要。他們亦認為靈灰安置所不會對環境帶來負面影響；

規劃署的意見

- (y) 規劃署根據文件第 10 段所載的評估，並不支持這宗申請。有關評估撮錄如下：

「綠化地帶」的規劃意向及土地用途協調性

- (i) 該概括的「綠化地帶」的規劃意向，是利用天然地理環境作為市區和近郊的發展區的界限，以抑制市區範圍的擴展，並提供土地作靜態康樂場地。雖然「宗教機構」(廟宇)未必與附近的土地用途不相協調，但靈灰安置所的可接受程度仍須因應整體環境及技術上的考慮而作出全面評估；

景觀影響

- (ii) 現有的景觀資源和特色曾受到重大干擾。現時沒有足夠資料顯示擬議道路工程不會對景觀造成負面影響；

交通影響

- (iii) 擬擴闊的通道太斜，不利於私家巴士的安全操作。預計道路建議須作出重大修改，並須進行大規模的挖掘及地盤平整工程。擬議道路擴闊計劃或須根據《道路(工程、使用及補償)條例》(第 370 章)刊憲，這樣可能會在法定程序中引來大量反對意見。擬議穿梭巴士服務須獲得運輸署署長的批准，當局不保證擬議非專營巴士服務必會獲得批准。實施穿梭巴士服務未必能制止敬拜者使用私人及公共交通工具前往申請地點。擬議應變計劃的推行取決於擴闊通道工程，但該項擴闊道路建議可否落實令人懷疑。此外，亦有意見關注行人安全及非法泊車的問題。提供 6 000 個骨灰龕的擬議靈灰安置所預計會引來大量車流及人流。運輸署署長認為須就車流及人流進行定量評估。他對於申請人在評估累積的交通影響時，假設交通流量將會減少一點有所保留；

滋擾

- (iv) 有關的靈灰安置所與寶田邨共用通道(即興富街)。為前往靈灰安置所，訪客可能會行經寶田邨，對居民造成滋擾；以及

立下不良先例

- (v) 申請地點毗鄰有違例的靈灰安置所光孝仙苑。批准有問題尚未解決的申請會立下不良先例。

13. 主席繼而請申請人的代表闡述這宗申請。葉玉萍女士借助投影片陳述下列要點：

- (a) 她是申請人的代表及申請地點的土地擁有人之一。天罡隆義隸屬於能仁聖教，於二零零七年由袁善根先生創立。能仁聖教是源於台灣的藏傳佛教的支派。二零零九年，袁善根先生及數名夥伴購入申請地點，原因是他們認為申請地點與傳統的藏傳佛寺相似，同樣是位於山坡上，故此適宜作廟宇發展；以及
- (b) 申請地點可發展靈灰安置所，以配合市民的需要，希望小組委員會可批准申請。

14. 陳達材先生借助投影片陳述下列要點：

- (a) 申請地點現有三座屋宇。在一九八零年代，該處屬於住宅區。不過，在附近的電塔及高壓架空電纜建成後，有關屋宇已經騰空。現時申請地點只有野草，政府已在其旁邊興建排水渠。申請地點不應被視為綠化地帶；
- (b) 由於有電塔及高壓架空電纜存在，因此申請地點宜用作吸引甚少訪客的宗教機構；
- (c) 申請地點的發展項目屬於低密度。該處有寬敞空間供進行美化環境工程，以及闢設泊車位和路旁停車處。為向先人致敬，申請人已就美化環境建議進行大量工作，為申請地點增添綠意；以及
- (d) 現時這宗改劃用途地帶申請並非要求當局批准有關的靈灰安置所發展。如申請地點改劃為「政府、機構或社區」地帶，擬議的靈灰安置所仍須取得規劃

許可。通過此項安排，以冀申請人在第 16 條申請的階段有機會就靈灰安置所提交進一步資料。此外，當局亦可在第 16 條申請中訂定規劃許可附帶條件，以處理政府部門及小組委員會提出而尚未解決的關注事項。

15. 劉達楹先生借助投影片陳述下列要點：

- (a) 連接興富街與申請地點的通道闊兩至四米，是一條單線雙程道路。現建議將行車道擴闊至最少 5.5 米，以供雙線雙程行車。此外，亦會闢設闊兩米及附有欄杆的行人路；
- (b) 只有一棵樹須因道路擴闊工程而移植，其他樹木不會受有關建議影響；以及
- (c) 通道大部分範圍的斜度為 1:6.7。最接近興富街的部分通道的斜度為 1:30。擬議斜度與政府標準看齊。

16. 吳光遠先生借助投影片，表示已在通道一帶進行樹木調查，並發現通道附近的樹木全部均屬本地品種，沒有任何被視為「名木」的樹木。原則上，有關樹木將獲原址保留。砍伐樹木可藉着為通道重新定線或沿行人路裝設樹槽而加以避免；

17. 李逸韶先生借助投影片陳述下列要點：

- (a) 為盡量減少負面的交通影響，申請人會實施多項交通管理措施。重陽節及清明節期間會設有「訪客預約制度」，訪客人數會嚴格控制在每小時不多於 384 人次的水平。為確保「訪客預約制度」得以順利推行，每年只會出售 2 000 個骨灰龕。這意味着靈灰安置所的訪客人數不會急升。此外，相關政府部門亦有機會監察該制度的實施情況。「訪客預約制度」並非新構思。屯門佛緣精舍及善緣和汀角國際創價學會的靈灰安置所亦已實施「訪客預約制度」；

- (b) 申請人亦會引入以小巴形式營辦的穿梭巴士服務。穿梭巴士行走循環線，上落客點設於寶田邨及建生邨巴士總站。由於穿梭巴士會使用公共路旁停車處而非供專營巴士專用的路旁停車處，因此不會對專營巴士服務造成負面影響。此外，應注意荃灣圓玄學院和汀角國際創價學會的靈灰安置所亦已或打算營辦穿梭巴士服務；
- (c) 鑑於申請地點與寶田邨之間相距約 600 米，此距離較港鐵站的一般載客範圍寬闊，加上有一條斜路連接申請地點與寶田邨，因此靈灰安置所的訪客不大可能會由寶田邨步行往申請地點；
- (d) 申請人亦已制定應變計劃。倘若在節日及其附近日子沒有穿梭巴士，訪客可乘搭私家車、的士或步行前往靈灰安置所。他所進行的評估顯示有足夠的泊車位及其他交通設施容納車流和人流。有關評估報告及進一步資料已送交運輸署，該署當時並無提出意見；以及
- (e) 內部交通設施亦會有所改善。現建議闢設一條沿申請地點周邊伸延的道路以供單程行車，上落客貨車位的長度共 77 米。該道路的闊度足以讓上落客貨活動不會影響沿路的正常交通流量。上落客貨車位在同一時間內可容納九部穿梭巴士或 15 部車輛／的士。此外，亦會提供五個上落客貨車位供傷殘人士使用。相比之下，位於太古城的太古城中心只有七個上落客貨車位。

18. 陳達材先生表示，運輸署及規劃署關注到批准申請會為毗鄰申請地點的光孝仙苑立下不良先例。他備悉光孝仙苑去年向城規會提交規劃申請，擬發展設有 8 500 個骨灰龕的靈灰安置所。然而，申請人並無提交評估報告以支持其建議。由於申請人其後撤銷光孝仙苑的規劃申請，因此他沒有足夠資料探討該建議的可行性。為進行評估，他已將光孝仙苑與有關發展項目的發展參數互作比較。由於光孝仙苑的面積約為申請地點的三分之一，其骨灰龕數目估計約為 3 000 個，即約為申請地點的靈灰安置所的骨灰龕數目的三分之一。倘若兩個靈灰安置所

發展項目可相互合作，有關靈灰安置所剩餘的上落客貨車位可留給光孝仙苑使用。因此，批准申請不會為光孝仙苑創下不良先例。

19. 陳達材先生又表示，倘若小組委員會在其簡介後仍對申請表示關注，可考慮延期審議申請，讓申請人可提交進一步資料，回應小組委員會提出而申請人尚未解決的問題。

20. 一名委員詢問該靈灰安置所是否符合契約及分區計劃大綱圖內的有關限制。劉榮想先生在回應時表示，該靈灰安置所違反契約條件。申請地點的三塊私人地段須受作小型屋宇用途的建屋牌照所規管。如更改用途，必須向地政總署提交申請。即使申請地點只作宗教機構用途而不發展靈灰安置所，仍須向地政總署提交申請。關於法定規劃方面，申請地點位於「綠化地帶」內，該地帶內的「宗教機構」須獲得城規會的規劃許可，而「靈灰安置所」則並非第一欄或第二欄用途。如把申請地點改劃為「政府、機構或社區」地帶，「宗教機構」便會屬於第一欄用途，而「靈灰安置所」則須獲得城規會的規劃許可。

21. 鑑於發展計劃的擬議整體總樓面面積為 607 平方米，而三個建屋牌照所核准的總面積則低很多，一名委員詢問申請人是否打算興建更多建築物或構築物。劉榮想先生引述文件第 2 頁的列表，表示申請人擬建總樓面面積約為 66 平方米的廟宇。陳達材先生表示，三座現有建築物的總樓面面積分別為 190 平方米、74 平方米及 190 平方米。

22. 一名委員詢問現有屋宇是否在首份涵蓋該區的分區計劃大綱圖公布前興建，以及當局是否已就有關靈灰安置所採取執行管制行動。劉榮想先生表示，有關屋宇是在一九六零年代首份涵蓋該區的分區計劃大綱圖刊憲前興建。關於執行管制行動，應注意申請地點位於屯門分區計劃大綱圖所涵蓋的範圍，規劃事務監督並無強制執行權力對付分區計劃大綱圖範圍內的違例發展。在這些範圍內，發展管制主要是通過契約條件及《建築物條例》而實施。

23. 劉榮想先生在回應同一名委員的進一步提問時表示，規劃署去年接獲一宗投訴後，已知悉有關的違例靈灰安置所發

展。有關資料已轉交地政總署，以便進行調查及可能採取執行契約條款行動。

24. 陳達材先生在回應一名委員的詢問時表示，申請人擬在申請地點興建一座新廟宇。

25. 劉榮想先生在回應另一名委員的詢問時表示，通往靈灰安置所的通道為私家路。

26. 由於申請人代表沒有其他意見，委員亦沒有提問，副主席告知他們申請的聆訊程序已經完成，小組委員會將於他們離席後商議這宗申請，並在稍後把決定通知申請人代表。副主席多謝申請人和規劃署的代表出席會議，他們均於此時離席。

商議部分

27. 一名委員不支持這宗申請，並表示在申請地點發展靈灰安置所不符合契約條件、《建築物條例》及分區計劃大綱圖的規定，有關政府部門須就違例發展採取執法行動。

28. 秘書在回應一名委員的詢問時表示，在一九九一年前，城市規劃委員會只為香港的主要市區及新市鎮擬備分區計劃大綱圖。一九九一年，當局制定《1991年城市規劃(修訂)條例》，把法定規劃管制擴至鄉郊地區。城規會有權把先前未納入分區計劃大綱圖的地區劃為發展審批地區。根據條例而執行的規劃管制只可針對已納入發展審批地區的土地(即鄉郊地區)而作出。由於屯門屬分區計劃大綱圖涵蓋的新市鎮，規劃事務監督並無強制執行權力對付區內的違例發展。這些地區的發展管制主要是通過契約條件及《建築物條例》而實施。由於有關的靈灰安置所違反契約條件，地政總署可就該項違例發展採取執行契約條款行動。

29. 一名委員不支持這宗申請，並詢問當局有否計劃檢討申請地點的「綠化地帶」區劃，原因是申請地點再沒有自然植被覆蓋。秘書表示，規劃署正就全港劃為「綠化地帶」但並沒有自然植被覆蓋的用地進行土地用途檢討，看是否有機會把這些用地改劃作其他適當用途。然而，「綠化地帶」檢討與有關申

請屬於兩回事。即使有關的「綠化地帶」用地須改劃用途，亦不一定表示該處現有的違例發展會被納入規範。

30. 一名委員引述文件的圖 Z-3，並表示申請地點應保留作「綠化地帶」用地，因為該用地於二零零八年主要長有自然植被，有關方面應致力把申請地點恢復原狀。

31. 秘書在回應另一名委員的詢問時表示，分區計劃大綱圖上的用途地帶屬於概括性質，而在有關的「綠化地帶」內有零散的發展項目，例如小型屋宇。該等發展項目可被視為「現有用途」，並根據分區計劃大綱圖的規定獲得當局容忍。「綠化地帶」的條文亦規定可就小型屋宇發展提出規劃申請。

32. 委員普遍認為不應同意這宗申請。秘書表示，小組委員會亦應考慮申請人所提出有關延期考慮申請的要求。委員普遍認為沒有充分理據支持延期考慮申請。

33. 經進一步商議後，小組委員會決定不同意這宗申請。委員繼而審閱文件第 11.1 段所載的不支持申請的理由，並認為理由恰當。有關理由如下：

- (a) 有關的改劃用途地帶建議旨在方便在「綠化地帶」內發展靈灰安置所，其中包括一項擴闊道路建議。申請人並未在申請書內提供充分資料，以證明擬議擴闊道路工程可接受及可行，而且不會對景觀造成負面影響；
- (b) 申請人並未在申請書內提供充分資料，以證明擬議發展項目不會在清明節及重陽節期間對車流和人流帶來負面影響，並對附近居民造成滋擾；以及
- (c) 批准申請會為該「綠化地帶」內的其他同類申請立下不良先例。

[陳福祥先生及馬詠璋女士於此時離席。]

[會議小休五分鐘，並於下午四時三十分復會。]

西貢及離島區

[西貢及離島規劃專員鍾文傑先生、高級城市規劃師／西貢及離島喬宗賢先生、鄭達昌先生、林葉蕙芬女士及鄭禮森女士此時獲邀到席上。]

議程項目 5

[公開會議]

《蠔涌分區計劃大綱核准圖編號 S/SK-HC/9》的修訂建議
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 6/13 號)

34. 高級城市規劃師／西貢及離島喬宗賢先生借助投影片，簡介詳載於文件的《蠔涌分區計劃大綱核准圖編號 S/SK-HC/9》(下稱「分區計劃大綱圖」)的修訂建議，並陳述以下要點：

作出擬議修訂的背景

- (a) 有申請人於二零一一年提交了一宗第 12A 條規劃申請(編號 Y/SK-HC/3)，建議把南邊圍路一幅用地(約 1 022 平方米)由「住宅(丙類)1」地帶改劃為「鄉村式發展」地帶，以便處理在申請地點內的小型屋宇申請。二零一一年八月五日，小組委員會同意這宗第 12A 條規劃申請，認為申請地點位於蠔涌村的「鄉村範圍」內，如按建議改劃為「鄉村式發展」地帶，可與南邊圍路對面現有的蠔涌村互相配合。改劃用途地帶有助紓緩蠔涌村小型屋宇用地短缺的問題，而且不會對排水、景觀、環境和交通造成難以克服的問題。建議對分區計劃大綱圖作出修訂，是為落實小組委員會這個決定；

申請地點及周邊地區

- (b) 申請地點現時空置，滿布植物，四周是村屋和低矮、低密度的住宅，可循西北面的南邊圍路前往。

申請地點由「住宅(丙類)1」地帶改劃為「鄉村式發展」地帶後，可用於興建小型屋宇，小型屋宇與周邊地區低矮、低密度的住宅發展項目互相協調；

其他技術修訂

- (c) 窩尾的認可鄉村現劃有三個「鄉村式發展」地帶，該三個地帶被窩尾紅棉路及莫遮峯路分隔開。東面和南面的「鄉村式發展」地帶有部分地方已興建小型屋宇。不過，根據現行的小型屋宇政策，地政總署不會考慮在北面的「鄉村式發展」地帶興建小型屋宇申請，理由是該地帶並非環繞窩尾的「鄉村範圍」。有鑑於此，建議對分區計劃大綱圖作出技術修訂，加入「ㄣ」這個符號，以顯示窩尾三個現有的「鄉村式發展」地帶的土地是供同一鄉村發展小型屋宇之用這個意向；
- (d) 另外，亦藉此機會修訂「綜合發展區」、「住宅(丙類)」、「住宅(丁類)」及「住宅(戊類)」地帶《註釋》的「備註」中有關管理員宿舍可豁免計入地積比率／上蓋面積的條款；
- (e) 修訂蠔涌分區計劃大綱圖的《說明書》，以反映上述修訂，並按情況更新各土地用途地帶的一般資料；

諮詢政府部門和公眾

- (f) 修訂建議已分送政府相關的部門傳閱，以徵詢他們的意見，但沒有收到重大的意見；以及
- (g) 待根據《城市規劃條例》第 5 條展示《蠔涌分區計劃大綱草圖編號 S/SK-HC/9A》(展示後將重新編號為 S/SK-HC/10)予公眾查閱時，規劃署便會徵詢西貢區議會及西貢鄉事委員會對各項修訂的意見。

35. 委員沒有就修訂建議提出問題。

36. 經商議後，小組委員會決定：

- (a) 同意載於文件附錄 II 的《蠔涌分區計劃大綱草圖編號 S/SK-HC/9A》(展示後將重新編號為 S/SK-HC/10)所示的各項擬議對《蠔涌分區計劃大綱核准圖編號 S/SK-HC/9》作出的修訂，以及載於文件附錄 III 的該圖《註釋》適宜根據《城市規劃條例》第 5 條展示，以供公眾查閱；以及
- (b) 採用載於文件附件 IV 的《蠔涌分區計劃大綱草圖編號 S/SK-HC/9A》(將重新編號為 S/SK-HC/10)的經修訂《說明書》，以說明城規會在擬備該草圖時就各土地用途地帶所訂定的規劃意向和目標，並把該經修訂的《說明書》連同該草圖一併公布。

議程項目 6

[公開會議]

《清水灣半島北分區計劃大綱核准圖編號 S/SK-CWBN/4》的修訂建議

(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 7/13 號)

37. 高級城市規劃師／西貢喬宗賢先生借助投影片，簡介詳載於文件的《清水灣半島北分區計劃大綱核准圖編號 S/SK-CWBN/4》(下稱「分區計劃大綱圖」)的修訂建議，並陳述以下要點：

作出擬議修訂的背景

- (a) 政府致力開拓土地資源，多管齊下，為香港建立土地儲備，以滿足房屋、社會和經濟發展需求。為此，《二零一三年施政報告》提出了多項措施，包括檢視「綠化地帶」，從沒有植被、荒廢或已平整的土地中物色合適者，改作住宅用途。結果，政府找到一幅位於碧沙路與清水灣道交界而在分區計劃

大綱圖上劃為「綠化地帶」的用地，鑑定為具備發展房屋的潛力。該塊用地為政府土地，面積約為 0.13 公頃；

有關用地及周邊地區

- (b) 在二零零二年三月二十二日《清水灣半島北發展審批地區草圖編號 DPA/SK-CWBN/1》刊憲前，擬議屋地的大部分地方已經平整及鋪了地面，並用作政府項目的工地。該用地現時空置，東南端有一些樹，康樂及文化事務署署長已確定該用地沒有古樹和具價值的樹；
- (c) 該用地北面和西北面是劃為「住宅(丙類)」地帶的碧沙路及銀岬路，建有低矮(二至三層)和低密度的住宅；西南面過了清水灣道，亦是「住宅(丙類)」地帶，同樣建有低矮和低密度的住宅；至於東面、東北面和東南面，則為長滿樹木的「自然保育區」地帶；
- (d) 該用地北鄰現時有一個由食物環境衛生署署長(下稱「食環署署長」)管理的鄉村式垃圾收集站。該垃圾收集站已設置近 30 年，一直為附近居民所使用；

修訂建議

- (e) 考慮到土地用途是否與附近環境協調、空氣流通、環境、交通、基礎設施，以及擬發展的住宅項目對視覺及景觀的影響等問題，建議把該用地由「綠化地帶」改劃為「住宅(丙類)10」地帶，並把最高地積比率訂為 0.6 倍，最大上蓋面積訂為 30%，以及最高建築物高度訂為三層(包括開敞式停車間)。預計可在該用地興建兩幢屋宇或四個單位；
- (f) 建議把撥給食環署署長用作垃圾收集站的土地及其通道(約 0.01 公頃)由「綠化地帶」改劃為「政府、機構或社區」地帶，以反映現時這個用途。由於找不到另一幅可以重置該垃圾收集站的合適用

地，食環署署長認為必須在原址保留該垃圾收集站。食環署署長打算待毗鄰的「住宅(丙類)10」地帶的發展項目落成後改善該現有的垃圾收集站，以處理所增加的垃圾量。有關的改善工程包括以鋁建造的構築物取替現時以石建造的構築物，而設計和綠化裝飾方面，會配合附近一帶的景觀特色。把該處劃為「政府、機構或社區」地帶，有助進行這項改善工程；

- (g) 另外，亦藉此機會修訂「綜合發展區」及「住宅(丙類)」地帶《註釋》的「備註」中有關管理員宿舍可豁免計入總樓面面積／地積比率的條款；
- (h) 修訂分區計劃大綱圖的《說明書》，以反映對該圖所作的最新修訂，並按情況更新各土地用途地帶的一般資料；

諮詢政府部門和公眾

- (i) 改劃用途地帶建議已分送政府部門傳閱，經諮詢的政府部門並不反對把該用地改劃作擬議地帶，亦沒有就有關建議提出任何無法克服的問題；以及
- (j) 待根據《城市規劃條例》第 5 條展示《分區計劃大綱草圖編號 S/SK/CWBN/4A》(展示後將重新編號為 S/SK-CWBN/5)予公眾查閱時，規劃署便會徵詢西貢區議會對各項修訂的意見。

38. 一名委員知道該用地預計可興建兩幢屋宇或四個單位，詢問屋宇或單位數量可否增加。鍾文傑先生回應說，兩幢屋宇或四個單位僅為估計數字，以便指出擬議發展項目可達至的規模。投影片顯示的電腦合成照片乃根據這個估計數字而製備。在該用地實際可興建多少屋宇或單位，須視乎擬發展的住宅項目日後的設計而定，所以要到詳細設計階段才能定實。同一名委員表示這次改劃「綠化地帶」用地的用途，只是為了興建少量單位，對當局這個做法，這名委員表示關注。

39. 秘書表示擬議的「住宅(丙類)10」地帶的最高地積比率會限為 0.6 倍，最大上蓋面積會限為 30%，最高建築物高度限為三層(包括開敞式停車間)，屋宇或單位數量則沒有限制。估算可建屋宇／單位的數字，只是為了方便評估擬議發展項目所造成的各種影響。

40. 經進一步商議後，小組委員會決定：

- (a) 同意載於文件附錄 II 的《分區計劃大綱草圖編號 S/SK-CWBN/4A》(展示後將重新編號為 S/SK-CWBN/5)所示的各項擬議對《清水灣半島北分區計劃大綱核准圖編號 S/SK-CWBN/4》作出的修訂，以及載於文件附錄 III 的該圖《註釋》草擬本適宜根據條例第 5 條展示，以供公眾查閱；以及
- (b) 採用載於文件附錄 IV 的《清水灣半島北分區計劃大綱草圖編號 S/SK-CWBN/4A》(將重新編號為 S/SK-CWBN/5)的經修訂《說明書》，以說明城規會在擬備該草圖時就各土地用途地帶所訂定的規劃意向和目標，以及該經修訂的《說明書》會連同該草圖一併公布。

[劉智鵬博士此時離席。]

議程項目 7

第 16 條申請

[公開會議(只限簡介和提問部分)]

A/SK-PK/200 在顯示為「道路」用地的西貢大涌口
第 217 約政府土地(短期租約編號 SX 2715 號)
進行臨時農業用途(園藝花園)及
經營食肆(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/SK-PK/200 號)

簡介及提問部分

41. 高級城市規劃師／西貢及離島喬宗賢先生借助投影片簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 進行臨時農業用途(園藝花園)及經營食肆(為期三年)的建議；
- (c) 政府部門的意見——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些保留。申請人雖表示申請地點種有多棵成齡樹，而且會保留這些樹，但沒有提供足夠資料說明這些現有樹木的狀況，亦未能證明總綱發展藍圖所示的擬議發展項目的位置不會與申請地點這些現有樹木相衝；
- (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，而西貢民政事務專員亦沒有收到區內人士的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 10 段所作的評估，規劃署不反對這宗申請。不過，由於申請地點或會受到「西貢公路改善工程第二期」這項道路工程所影響，而這項工程很可能會於二零一六年年年初展開，因此建議只批給臨時的規劃許可，有效期為 32 個月，至二零一五年十二月十九日止。要解決規劃署總城市規劃師／城市設計及園境所關注的問題，可在規劃許可加入附帶條件，規定申請人提交並落實美化環境和保護樹木建議。由於上一次批給的規劃許可(申請編號 A/SK-PK/174)因申請人未有履行附帶條件而遭撤銷，因此建議這次把履行附帶條件的期限縮短，以便監察申請人履行附帶條件的進度。

42. 委員沒有就這宗申請提出問題。

商議部分

43. 喬先生回應一名委員的提問時表示，申請地點已設置滅火水源。

44. 經進一步商議後，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 32 個月，至二零一五年十二月十九日止，並須附加下列條件：

- (a) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一三年七月十九日或之前)，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；
- (b) 就上文(a)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十九日或之前)，落實美化環境及保護樹木建議，而落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (c) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一三年七月十九日或之前)，提交滅火水源及消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (d) 就上文(c)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十九日或之前)，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；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(a)、(b)、(c)或(d)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。

45. 小組委員會亦同意告知申請人下列事項：

- (a) 把履行規劃許可附帶條件的期限定得較短，是為監察申請人履行這些條件的情況。申請人倘再次未有履行規劃許可附帶條件，以導致規劃許可遭撤銷，則其再提出的申請未必會獲小組委員會從寬考慮；
- (b) 批給的規劃許可的有效期較短，只是 32 個月，至二零一五年十二月十九日止，而不是申請所要求的三年，是為免影響「西貢公路改善工程第二期」這項道路工程動工；
- (c) 留意西貢地政專員的意見，倘城規會批准這宗申請，申請人須向西貢地政處申請修訂短期租約的有關租地條款，以配合獲批准的發展計劃。不過，他不保證政府會批准作出所建議的修訂。倘批准，或會附加政府認為合適的條款和條件(如適用的話，包括規定申請人繳付費用或額外地租)；
- (d) 留意消防處處長的意見，倘在擬議地點搭建了有蓋構築物(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。除非建築圖則已經送交屋宇署的中央處理系統，否則承租人須把附有消防裝置建議的相關平面圖提交消防處審批。申請人須留意，有關平面圖須按比例繪製，並註明尺寸和佔用性質。平面圖上亦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一般建築圖則後，便會制訂詳細的消防安全規定；
- (e) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界東(2)及鐵路的以下意見：
 - (i) 清拆所有違例建築工程／構築物；
 - (ii) 所有建築工程均須符合《建築物條例》的規定；
 - (iii) 委任認可人士統籌所有建築工程；以及

(iv) 批給這項規劃許可，不應視作該署認可申請地點上違反《建築物條例》的違例構築物。屋宇署日後可採取執法行動清拆所有違例建築工程；以及

(f) 向食物環境衛生署署長申請批出食肆牌照。

議程項目 8

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/I-PC/5 在劃為「其他指定用途」註明「包括一個商場的綜合住宅發展」地帶的坪洲坪麗路坪洲地段第 678 號進行綜合住宅發展及闢設商場
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/I-PC/5 號)

簡介和提問部分

46. 高級城市規劃師／西貢及離島鄭達昌先生借助投影片簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 有關的綜合住宅發展及商場；
- (c) 政府部門的意見——相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有意見，詳見文件第 8 段；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局收到兩份公眾意見書。其中一名提意見人表示支持擬議的發展，認為只要有關的環境影響評估報告可以接受，擬議的發展將有助解決房屋短缺問題。另一名提意見人則認為坪洲寧靜的自然環境須予保存，在發展項目施工之前、其間及之後，必須避免造成空氣、噪音或水污染，並要妥為保護花草樹木、雀鳥及其他珍貴

動物。他亦希望為整個坪洲的利益，擬設的商店會被公平使用，不至空置；以及

- (e) 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。至於公眾的意見，應留意的是，擬議發展的項目不是《環境影響評估條例》所列的指定工程項目，所以申請人無須提交法定的環境影響評估報告。此外，擬議的發展符合有關的「其他指定用途」註明「包括一個商場的綜合住宅發展」地帶的規劃意向和發展限制。相關的政府部門對這宗申請亦沒有負面意見。

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四月十九日止；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，包括保護樹木建議，而有關建議和落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (b) 設計並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；
- (c) 提交排污影響評估報告，而有關報告必須符合環境保護署署長或城規會的要求；以及
- (d) 落實上文附帶條件(c)項所述的排污影響評估報告所建議的區內排污設施改善／駁引工程，而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) 留意地政總署離島地政專員的以下意見：
- (i) 認可人士提交一般建築圖則予該署考慮時，須說明根據有關的契約條款計算的上蓋面積；
 - (ii) 須根據有關的契約條件量度每幢建築物的個別高度。認可人士在提交一般建築圖則的階段，須說明每幢建築物的高度；
 - (iii) 認可人士提交一般建築圖則時，須遵守《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》第 APP-152 號的規定，清楚證明發展項目符合契約的特別條款第(5)(g)項有關建築物間距的規定；
 - (iv) 認可人士須留意，擬議的綠化面積須符合《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-152 號的規定，而根據有關的契約條款，須另行提交美化環境圖則予該署考慮；
 - (v) 根據管限有關地段的新批約編號 21464 的特別條款編號(2)的規定，發展商須在二零一七年六月三十日或之前，完成有關地段內的樓宇建造工程，以供入住及使用；
- (b) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界東(1)及牌照組的意見，他會待申請人日後重新提交建築圖則後才提出意見；
- (c) 留意食物環境衛生署署長的以下意見：
- (i) 這個發展項目須設置中央垃圾收集站，用以存放 16 幢住宅樓宇(每幢兩層高)每日棄置的垃圾。管理人員須收集每幢樓宇的垃圾，並將之運往中央垃圾收集站；

- (ii) 手推車／鄉村車輛可隨時進出中央垃圾收集站所在地點；
 - (iii) 中央垃圾收集站必須有足夠的地方，並有水電供應；地台的設計須傾向地台排水口；內牆表面須鋪上順滑的非吸收性物料或瓷磚(鋪至不少於兩米高的水平)，餘下的牆壁表面和天花須髹掃灰水或漆油，而牆壁與地台的接合位必須彎曲(呈弧形)；站內必須採取防治蟲鼠措施；
 - (iv) 兩幢商業樓宇的垃圾須由店主／租戶自行處置；
- (d) 留意消防處處長的以下意見：
- (i) 按照由屋宇署執行的《建築物消防安全守則》D 部第 6 段的規定設置緊急車輛通道；
 - (ii) 消防處收到申請人正式提交的一般建築圖則後，便會制訂詳細的消防安全規定；以及
- (e) 批准這宗申請，並不代表建築事務監督會批准擬議發展項目的總樓面面積寬免的建議。申請人須直接向建築事務監督申請所需的許可。倘建築事務監督不批准／給予所建議的總樓面面積寬免，以致須大幅修改現有計劃，則申請人或須向城規會重新提出規劃申請。

議程項目 9

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/SLC/131

在劃為「海岸保護區」地帶的
大嶼山貝澳老圍村第 316 約地段第 830 號餘段
進行填土(約 1 米高)工程，以作准許的農業用途

(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/SLC/131 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 進行填土(約 1 米高)工程，以作准許的農業用途；
- (c) 政府部門的意見——地政總署離島地政專員表示，根據契約准許進行擬議的填土工程作農業用途。不過，事先未經他批准，不得在有關地段興建或搭建任何構築物或建築物。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)表示，有關的菇場／構築物屬「農業用途」，從農業角度而言，可以接受。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有些保留，認為擬進行的填土工程範圍與距離申請地點東面、南面和西面約 0.3 米的耕地太接近，而且沒有足夠資料關於擬用作填土的物料、底部結構和擬議的農舍高度，亦沒有足夠資料證明毗鄰的耕地不會受到不良影響；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局收到 104 份公眾意見書，分別由區內的關注團體及環保組織、區內居民和市民提交。雖然有一名市民表示不應禁止在「海岸保護區」地帶進行填土工程，但其他 103 名提意見人卻反對這宗申請，主要理由是擬進行的發展不符合「海岸保護區」地帶的規劃意向，若進行擬議的填土工程以興建菇場，會令貝澳的環境質素下降，還會損及鄰近的地區，並對排水和土壤造成不良影響；此外，在濕地興建兩層高的永久建築物用來種菇，不應視為「農業用途」。再者，某些在有關的分區計劃大綱圖上劃為「綠化地帶」和「海岸保護區」地帶的地區已有各項違例發展，包括填土工程；以及

- (e) 規劃署的意見——根據文件第 10 段所作的評估，規劃署不支持這宗申請。雖然擬建的菇場／構築物在「海岸保護區」地帶內是經常准許的，但申請書沒有提供足夠資料，說明用作填土的物料及鄰近地區會否受到不良影響。批准這宗申請會為「海岸保護區」地帶內同類申請立下不良先例。倘這些同類申請均獲批准，累積影響所及，該區整體的自然環境質素將會下降。

51. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

52. 一名委員不支持這宗申請，因為申請人沒有提交足夠的資料說明用作填土的物料和為何需要把申請地點填至一米高。另一名委員持相同意見。

53. 經進一步商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請。委員繼而審閱文件第 11.1 段所載的拒絕理由，並認為理由恰當。有關的理由是：

- (a) 申請人沒有在申請書提供足夠資料，說明用作填土的物料，並提出理據證明有需要填土一米，以及證明鄰近地區不會受到不良影響；以及
- (b) 批准這宗申請會為「海岸保護區」地帶內同類申請立下不良先例。倘這些同類申請均獲批准，累積影響所及，該區整體的自然環境質素將會下降。

[霍偉棟博士此時離席。]

議程項目 10

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TKO/95 擬在劃為「政府、機構或社區」地帶的
將軍澳第二十二區魷魚灣村路
(毗連消防處將軍澳員佐級已婚人員宿舍的用地)
興建分層樓宇(香港海關部門宿舍)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第A/TKO/95號)

54. 秘書報告，這宗申請是由多家公司(包括英環香港有限公司、邁進土木結構工程顧問有限公司、禮信工程顧問有限公司和傲林國際設計有限公司)代表香港海關提出。符展成先生就這個議項申報利益，表示他目前與英環香港有限公司、邁進土木結構工程顧問有限公司和禮信工程顧問有限公司有業務往來。黎慧雯女士也就這個議項申報利益，表示她目前與傲林國際設計有限公司有業務往來。由於符先生和黎女士沒有參與這宗申請，不涉及直接利益，委員同意他們可留在會議席上。

簡介和提問部分

55. 高級城市規劃師／西貢及離島鄭禮森女士借助投影片簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬建的分層樓宇(香港海關部門宿舍)；
- (c) 政府部門的意見——康樂及文化事務署署長(下稱「康文署署長」)認為，從保護樹木的角度而言，所砍伐的樹木數目須減至最少。如果不能避免砍伐樹木，必須提供充分的理由。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)認為，與申請人撤回的先前申請比較，這次要砍伐的樹木數目已由 161 株大減至 67 株，而擬砍伐的土沉香數目，亦由 4 株減至 1 株。礙於地盤的限制，補種樹木計劃提出的種樹數量不能達到環境運輸及工務局工務技術通告第

3/2006 號所載的 1:1 建議要求，而質素亦不符該通告的要求；

(d) 在法定公布期的首三個星期內，當局收到一名西貢區區議員、一名立法會議員、魷魚灣村的村代表、坑口鄉事委員會主席、消防處宿舍委員會主席和公眾人士提交的 23 份公眾意見書，反對有關計劃。他們反對這宗申請，因為擬議的發展會對視覺、景觀、風水和治安造成不良影響；引致樹木被砍伐，不利於天然生境；以及影響前往步行徑的通道和現有居民的生活環境及健康。擬議的發展也會使交通擠塞和車位短缺的問題進一步惡化。另外，社區設施和休憩用地短缺及改善區內現有收集垃圾設施的問題也沒有解決。村民亦感到憤怒，因為雖然他們的居所距離申請地點不足 100 呎，但有關方面沒有就這項計劃諮詢他們。他們亦質疑，為何申請地點可以用作發展宿舍，但原居村民卻難以找到土地發展小型屋宇。他們也建議，申請地點可作公眾停車處、低密度安老院、公園、社區中心或日間護理中心之用；以及

(e) 規劃署的意見——

(i) 根據文件第 11 段所作的評估，規劃署不反對這宗申請。雖然補種樹木計劃不能達到環境運輸及工務局工務技術通告第 3/2006 號所建議的 1:1 比例，但漁護署署長認同申請地點有限制，並注意到最新的計劃會大大減少對現有樹木的影響。他亦注意到要砍伐的受保護植物土沉香的數目，已由 4 株減至 1 株。康文署署長建議，如果有關計劃不能符合補種樹木的要求，必須提供充分的理由。為進一步解決他們所關注的問題，規劃署建議在規劃許可附加條件，規定申請人須提交並落實樹木保護和美化環境建議；以及

(ii) 至於公眾的意見，要注意的是，擬議的發展已把對天然植物和景觀的不良影響減至最

低，而對視覺和交通亦不會有負面影響；此外，亦不會影響區內所提供的社區設施和休憩用地。關於泊車方面，規劃署已建議在規劃許可附加條件，規定申請人須設計並提供泊車位和停車處。運輸署在規劃日後的公共交通服務時，也會考慮擬議的部門宿舍。至於提供休憩用地方面，要指出的是，該區現時已有三個遊樂場和休憩處。至於提供土地以發展小型屋宇方面，當局不會／不會批准於重置的鄉村興建小型屋宇。魷魚灣村的原居村民可申請於坑口鄉的其他認可鄉村(只限私人地段內)興建小型屋宇。關於魷魚灣的村民投訴有關方面沒有就這宗申請諮詢他們，其實有關方面已根據城規會規劃指引編號 30 把關於這宗申請的公告送交有關方面，包括在申請地點周圍 100 呎範圍內的樓宇的業主立案法團或其他委員會，同時亦已向公眾人士發布，以便進行公眾諮詢。有關治安方面的問題，要注意的是，入住擬議宿舍的將會是香港海關的職員和其家屬。最後，風水並非小組委員會要考慮的重要因素。

56. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

57. 一名委員注意到礙於申請地點的限制，補種樹木計劃不能達到所建議的 1:1 比例，遂詢問發展計劃可否加入其他美化環境建議(例如綠化天台)，藉以進一步提升擬議發展項目的景觀質素。秘書表示，規劃署已建議在規劃許可附加一項條件，以供委員考慮。該項條件規定申請人須提交並落實保護樹木和美化環境建議。如果這宗申請獲得批准，會要求規劃署總城市規劃師／城市設計及園境在評估申請人提交的保護樹木和美化環境建議時，考慮這名委員的建議。

58. 經進一步商議後，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十九日止；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) 提交季度樹木監察報告、保護樹木和美化環境建議，並落實有關建議，而有關報告、建議和落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (b) 設置消防裝置和滅火水源，而有關設施必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (c) 設計並提供居民／訪客用的泊車位，以及貨車、私家車／的士上落客貨用的停車處，而有關設計和設施必須符合運輸署署長或城規會的要求；以及
- (d) 落實申請人提交的排污影響評估報告所載的措施，而落實情況必須符合環境保護署署長或城規會的要求；

59. 小組委員會亦同意告知申請人下述事項：

- (a) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見：
 - (i) 必須標示機房、泵及水缸房平台的定點高度；
 - (ii) 園景設計概念總圖、補種樹木計劃和擬種的植物品種清單須顯示按規劃綱領(載於文件附錄 Ia)第 5.10.2 段所述於隔音牆頂部種植的攀爬植物資料；
 - (iii) 補種樹木計劃亦須列載擬保留的所有現存樹木的資料；
 - (iv) 建議於建築物的天台設置天台花園，把過多的硬地面分隔開；以及

- (v) 必須提供平台上植樹情況／樹槽的一般細節，以證明會為擬種的樹木提供足夠深度的泥土和底土排水設施；
- (b) 留意消防處處長的意見，有關緊急車輛通道的安排，須符合由屋宇署負責執行的《2011年建築物消防安全守則》D部第6節的規定。消防處收到申請人正式提交的一般建築圖則後，便會訂定詳細的消防安全規定；
- (c) 留意屋宇署的意見，政府的政策是在出售的新用地的契約條件，或修訂的契約／換地條件中執行有關締造優質和可持續建築環境的規定(建築物間距、建築物後移及綠化覆蓋率)；
- (d) 留意運輸署署長的意見，為進一步解決公眾關注的校巴上落客問題，原來擬議供貨車上落貨用、長11米而闊3.5米的停車處，須改為長12米、闊3.5米的停車處，同時供貨車上落貨和巴士(應該大多是校巴)上落客(應該大多是學生)之用，而申請人亦須查核12米長的巴士能否於發展項目內轉彎；
- (e) 留意水務署署長的意見，這項工程計劃不應對申請地點內或附近的水管的操作和保養有任何不良影響，而且申請人必須在初步規劃和設計階段，與水務署新界東區辦事處聯絡，採取所需的保護措施，以免影響任何水管；以及
- (f) 留意政府產業署署長的意見，根據《政府產業管理及有關事務規例》第511條，獲取部門宿舍的計劃必須獲政府產業署署長通過；而於申請地點興建政府員工宿舍的計劃，包括擬興建宿舍單位的數目、大小和級別的組合、附屬地方(如康樂設施所在的地方)的數目和面積，以及擬提供的泊車位數目等，亦須獲政府產業署署長通過。

[副主席多謝西貢及離島規劃專員鍾文傑先生、高級城市規劃師／西貢及離島喬宗賢先生、鄭達昌先生、林葉惠芬女士和鄭

禮森女士出席會議，解答委員的提問。鍾先生、喬先生、鄭先生、林太太和鄭女士此時離席。]

議程項目 11

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-FTA/124 擬在劃為「其他指定用途」註明
「港口後勤用途」地帶的虎地坳文錦渡路
第 52 約地段第 1193 號 A 分段(部分)
闢設臨時貨倉設施連附屬停車場(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-FTA/124 號)

簡介和提問部分

60. 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：

(b) 申請的背景；

(b) 擬設的臨時貨倉設施連附屬停車場(為期三年)；

(c) 政府部門的意見——環境保護署署長(下稱「環保署署長」)表示，雖然記錄顯示過去三年申請地點並沒有涉及關於環境方面的投訴，但她不支持這宗申請，因為申請地點附近有易受影響的用途，預料環境會受到滋擾。從自然保育的角度而言，漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)對這宗申請有所保留。申請地點毗連的林地近幾年成為孕育蒼鷺和白鷺的鷺鳥林，但申請書並沒有提供任何資料，證明擬發展的臨時設施在興建和運作階段，不會對該鷺鳥林的生態造成負面影響。應提醒申請人採取良好的地盤施工方法和合適的措施。另外，照明設施應裝設在適當的位置，盡量減少照射到該鷺鳥林的強光；

- (d) 在法定公布期的首三星期內，當局收到一份來自一名北區區議員的公眾意見書。該名區議員表示只要有諮詢附近居民，他對這宗申請沒有意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所作的評估，規劃署認為有關的臨時用途可予容忍三年。雖然環保署署長不支持這宗申請，但過去三年並沒有收到涉及申請地點關於環境方面的投訴。為解決她所關注的環境問題，建議在規劃許可加入限制作業時間的附帶條件。針對漁護署署長所關注的問題，應提醒申請人採取良好的地盤施工方法和合適的措施，以免影響附近的鷺鳥林。

61. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

62. 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，至二零一六年四月十九日止，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，不得於晚上六時至早上九時在申請地點進行夜間作業；
- (b) 在規劃許可有效期內，不得於星期日及法定假期在申請地點作業；
- (c) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一三年七月十九日或之前)，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之日起計六個月內(即在二零一三年十月十九日或之前)，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；

- (e) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一三年七月十九日或之前)，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；
- (f) 就上文(e)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十九日或之前)，落實排水建議，而落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (g) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一三年七月十九日或之前)，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；
- (h) 就上文(g)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一三年十月十九日或之前)，落實滅火水源和消防裝置的建議，而落實情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (i) 如在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)或(b)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；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(c)、(d)、(e)、(f)、(g)或(h)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。

63. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 與申請地點相關的擁有人解決這項發展所涉及的任何土地問題；
- (b) 設定較短的規劃許可附帶條件履行期限，是爲了監察申請地點的情況；

- (c) 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，其日後再提出的申請不會獲小組委員會從寬考慮；
- (d) 留意地政總署北區地政專員的意見，有關地段的擁有人須就現有／擬建的構築物向北區地政處申請短期豁免書，但北區地政處不保證會向申請人批出短期豁免書。倘該處批出短期豁免書，或會附加政府認為合適的條款和條件，包括規定申請人繳付短期豁免書的費用；
- (e) 留意運輸署署長以下的意見：
 - (i) 文錦渡路並非由該署管理，申請人須向地政監督查核連接申請地點的通道所在土地的類別；以及
 - (ii) 申請人須與相關的地政及維修保養當局釐清該通道的管理及維修保養責任誰屬；
- (f) 留意路政署總工程師／新界東的意見，路政署不會負責維修保養連接文錦渡路與申請地點的任何通道；
- (g) 留意漁農自然護理署署長的意見，申請人須採取良好的地盤施工方法和合適的措施，包括沿申請地點的邊界豎設圍板和栽種美化環境的植物，並加以保養護理，以免／盡量減低對鷺鳥林造成任何潛在影響。照明設施亦須裝設在適當的位置，盡量減少照射到鷺鳥林的強光；
- (h) 留意消防處處長以下的意見：
 - (i) 如在申請地點內搭建有蓋構築物(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)，必須裝設消防裝置；以及

- (ii) 在此情況下，除非建築圖則已送交屋宇署的中央處理系統，否則用戶須把載有消防裝置建議的相關平面圖送交消防處，由消防處處長審批。申請人在擬備平面圖時，須留意以下兩點：
 - (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。
- (i) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，申請地點所在地區並無公共污水收集系統可供接駁，申請人應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。
- (j) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西以下的意見：
- (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，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(包括用作貯物的臨時建築物)，必須先取得屋宇署的許可和同意，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) 就上文(ii)項而言，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；以及
 - (v) 倘申請地點並非緊連一條至少闊4.5米的指定街道，必須根據《建築物(規劃)規例》第19(3)條，在提交建築圖則的階段釐定發展項目的准許發展密度。
- (k) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見：
- (i) 保護申請地點東南面邊界現有樹木的意向須在保護樹木和美化環境建議中述明；
 - (ii) 須提交樹槽的詳細資料；
 - (iii) 建議的樹木品種須在建議中註明；以及
 - (iv) 提供各項防止物品堆疊和泊車對樹木的潛在損害的保護樹木措施詳情。
- (l) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見：
- (i) 申請地點位於上水濾水廠這個屬具有潛在危險的裝置的諮詢區範圍內；以及
 - (ii) 申請地點位於抽洪集水區內；以及
- (m) 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；

議程項目 12

第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-TKL/427 在劃為「露天貯物」地帶的坪輦第 77 約地段第 825 號、第 834 號、第 836 號及毗連政府土地進行工業用途(洗衣工場)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-TKL/427 號)

64. 小組委員會備悉，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，讓其有更多時間準備進一步的資料，以回應地政總署和運輸署所關注的問題。這是申請人就這宗申請首次要求延期。

65. 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 13

第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-KTS/341 在劃為「農業」及「鄉村式發展」地帶的上水長瀝第 100 約地段第 100 號、第 101 號及第 103 號關設康體文娛場所(休閒農場)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-KTS/341 號)

66. 小組委員會備悉，申請人於二零一三年四月十一日要求城規會延期一個月才考慮這宗申請，讓其有更多時間準備進一步資料，以回應運輸署關注的問題。這是申請人首次要求延期。

67. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步的資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計兩個月內提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人有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 14

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-LT/466 擬在劃為「農業」地帶的
大埔林村麻布尾第 8 約地段第 653 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-LT/466A 號)

68. 秘書報告於二零一三年四月十八日下午六時三十分收到申請人為回應環境保護署和水務署的意見而提交的進一步資料。由於申請人所提交的進一步資料是在會議召開前一天才收到，因此未有足夠時間把這些資料分送相關的政府部門傳閱，讓他們提出意見。由於政府部門的意見關乎小組委員會如何考慮這宗申請，故規劃署要求小組委員會延期一個月才考慮這宗申請。須留意的是，這宗申請曾應申請人的要求延期一次。

69. 經商議後，小組委員會決定按規劃署的要求，延期一個月才就這宗申請作出決定，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 15

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-TK/436 在劃為「鄉村式發展」地帶的
大埔黃魚灘第 26 約地段第 529 號餘段(部分)
闢設臨時物業管理辦事處(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-TK/436 號)

簡介和提問部分

70. 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) 該臨時物業管理辦事處(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見——相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有意見，詳見文件第 9 段；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局收到九份公眾意見書，其中有六份支持這宗申請，主要原因是村內有治安問題，若設有臨時物業管理辦事處，會有助改善附近一帶的安全和保安。餘下三份公眾意見書則反對這宗申請，主要因為這項臨時用途涉及商業活動，會對附近地區的交通和環境造成負面影響；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所作的評估，規劃署認為這項臨時用途可予容忍三年。關於公眾所提出的負面意見，相關的政府部門對這宗申請沒有負面意見，並已提議在規劃許可加入適當的附帶條件，以確保附近地區不會受到負面影響。至於公眾指有關用途涉及商業活動這一點，申請人已作澄清，表示擬設的臨時物業管理辦事處僅為管理該處

的住宅項目和通往申請地點西北面村屋的車道而設，與地產代理業務無關。

71. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

72. 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，至二零一六年四月十九日止，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，不得於下午六時至中午十二時在申請地點作業；
- (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十九日或之前)，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；
- (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(即在二零一四年一月十九日或之前)，落實排水建議，而落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (d) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一三年十月十九日或之前)，提交消防裝置和滅火水源建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (e) 就上文(d)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一四年一月十九日或之前)，設置消防裝置和滅火水源，而有關設施必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (f) 如在規劃許可有效期內沒有履行上述規劃許可附帶條件(a)項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；

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

73. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 在申請地點展開申請的用途前，必須先取得規劃許可；
- (b) 留意地政總署大埔地政專員的意見，申請人須申請短期豁免書，以便把已在私人地段搭建的違例構築物納入規範；
- (c) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，申請地點須自設雨水收集和排放系統，以排走申請地點產生的徑流和附近地區的地面水流。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，申請地點附近現時沒有公共污水收集系統；
- (d) 留意路政署總工程師／新界東的意見，該署不負責維修保養通往汀角路的通道；以及
- (e) 留意消防處處長的意見，若申請人在擬議的地點搭建有蓋構築物(例如由貨櫃改裝而成的辦公室、臨時貨倉和用作工場的臨時屋棚)，便須安裝消防裝置。在這種情況下，除非建築圖則已提交屋宇署，否則，申請人便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。申請人在擬備平面圖時，要注意下列事項：

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

議程項目 16

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TP/533 擬在劃為「綠化地帶」及「鄉村式發展」地帶的大埔黃魚灘第26約地段第839號B分段第2小分段餘段及第839號B分段第5小分段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/TP/533號)

簡介和提問部分

74. 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——相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有意見，詳見文件第 10 段；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局收到嘉道理農場暨植物園提交的一份公眾意見書，表示反對這宗申請，主要因為擬發展的小型屋宇有部分位於「綠化地帶」內，可能對該區的生態造成負面影響；以及

- (e) 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。對於嘉道理農場暨植物園提出的負面意見，要注意的是，申請地點大部分地方都只是長有常見的青草和雜草，而漁農自然護理署署長和規劃署總城市規劃師／城市設計及園境都對這宗申請也沒有負面意見。

75. 委員並無就這宗申請提出問題。

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。這宗申請的規劃許可有效期至二零一七年四月十九日止；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；以及
- (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。

77. 小組委員會亦同意告知申請人下述事項：

- (a) 留意大埔地政專員的意見，倘城規會批給規劃許可，地政總署隨後便會處理有關的小型屋宇申請。倘作為業主的地政總署全權酌情批准有關的小型屋宇申請，或會附加條款和條件。地政總署不保證申請人會有通往相關小型屋宇的通道的通行權，或通往該小型屋宇的緊急車輛通道會獲得批准；
- (b) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，該區現時沒有由渠務署負責維修保養的公共排水渠可供接駁，申請人／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。申

請地點附近現時沒有公共污水收集系統可供接駁，申請人／擁有人須就有關發展項目的污水處理／排放事宜，徵詢環境保護署的意見；

- (c) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，為向擬議的發展項目供水，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；
- (e) 留意路政署總工程師／新界東的意見，連接汀角路與申請地點的通道並非由路政署負責維修保養；以及
- (f) 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)，申請人便須採取以下措施：
 - (i) 若申請地點位於《香港規劃標準與準則》所訂輸電電壓水平在 132 千伏特或以上的高壓架空電纜的較理想工作走廊內，申請人須先諮詢供電商及與供電商作出安排；
 - (ii) 申請人及／或其承建商在申請地點範圍內搭建任何構築物前，必須與供電商聯絡，如有需要，應要求供電商遷移地下電纜(及／或架空電纜)，使電纜遠離擬建的構築物；以及

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

議程項目 17

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/ST/815 在劃為「工業」地帶的沙田火炭
坳背灣街 26 至 28 號富騰工業中心地下 3 室 A1 部分
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/815 號)

簡介和提問部分

78. 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) 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不表反對或沒有意見，詳見文件第 9 段；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局收到一份意見書，由一名市民提交，表示對這宗申請沒有意見；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，但建議只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。

79. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

80. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一六年四月十九日止，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十九日或之前)，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。

81. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 在申請處所展開申請的用途前，必須先取得規劃許可；
- (b) 批給為期三年的臨時規劃許可，是為了解小組委員會監察申請人履行規劃許可附帶條件的情況及該區工業樓面空間的供求情況，以確保不會妨礙落實有關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批出臨時豁免書，批准申請的用途；
- (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業處所之間須有抗火時

效達 120 分鐘的隔火障隔開，而毗連的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安全規定。在申請所涉的地方，須提供與有關的工業大廈的工業用途部分完全分隔的逃生途徑；以及
- (g) 參閱《有關履行在工業處所就商業用途實行消防安全措施的規劃許可附帶條件的須知》所載的資料，了解須依照哪些步驟，以履行有關設置消防裝置的規劃許可附帶條件。

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

屯門及元朗區

[高級城市規劃師／屯門及元朗簡國治先生、何劍琴女士及馮智文先生此時獲邀到席上。]

議程項目 18

第 12A 條申請

[公開會議]

Y/YL-TYST/1 申請修訂《唐人新村分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-TYST/10》，把元朗丹桂村第 124 約地段第 3971 號餘段由「住宅(乙類)3」地帶改劃為「其他指定用途」註明「靈灰安置所」地帶(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 Y/YL-TYST/1 號)

82. 秘書報告，這宗申請由一德觀提交，顧問之一是香港弘達交通顧問有限公司。由於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，已就此議項申報利益。由於申請人要求延期考慮這宗申請，符先生可留在席上。

83. 秘書繼而報告，洪水橋一名居民當日早上向城規會提交一封信，表示反對這宗申請。該信已呈交會議席上，供各委員參閱。

84. 秘書再報告，這宗申請已延期一次。申請人於二零一三年三月二十二日要求城規會再延期兩個月才考慮這宗申請，讓其人有多些時間回應運輸署及食物環境衛生署的意見，並再與區內人士進行諮詢／會議。

85. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步的資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計三個月內提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人再有兩個月(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 19

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-PS/406 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的
元朗屏山吳屋村第 123 約地段第 455 號
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-PS/406 號)

86. 小組委員會備悉，申請人於二零一三年四月二日要求城規會延期一個月才考慮這宗申請，讓其人有時間準備進一步資料，以回應運輸署的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

87. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步的資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計兩個月

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。

[符展成先生此時暫時離席。]

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-MP/205 擬在劃為「住宅(丁類)」地帶的
元朗米埔第 104 約地段第 3054 號 A 分段餘段、
第 3098 號餘段(部分)、第 3108 號(部分)、
第 3109 號(部分)、第 3100 號(部分)、
第 3110 號、第 3111 號、第 3112 號、
第 3113 號、第 3114 號、第 3115 號餘段、
第 3119 號餘段、第 3122 號餘段、第 3123 號、
第 3124 號、第 3126 號、第 3131 號 A 分段、
第 3131 號 B 分段、第 3131 號 C 分段、
第 3131 號 D 分段、第 3131 號餘段、
第 3132 號、第 3138 號、第 3146 號、
第 3147 號餘段(部分)、第 3148 號、
第 3150 號餘段、第 3156 號餘段、
第 3158 號餘段、第 3162 號、第 3163 號、
第 3164 號 A 分段、第 3164 號餘段、
第 3167 號、第 3168 號、第 3171 號、
第 3173 號、第 3176 號、第 3177 號、
第 3178 號、第 3179 號、第 3180 號餘段、
第 3181 號餘段、第 3182 號餘段、
第 3189 號餘段、第 3190 號、第 3191 號、
第 3192 號餘段、第 3193 號餘段、
第 3194 號餘段及毗連政府土地進行屋宇發展、
略為放寬建築物高度限制，以及進行填土和挖土
(只適用於地盤平整工程)(獲核准計劃的修訂建議)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-MP/205C 號)

88. 秘書報告，這宗申請由 Capital Chance Ltd.提交，該公司是新鴻基地產發展有限公司的附屬公司。申請人的顧問包括 TMA Planning and Design Ltd、艾奕康有限公司、英環香港有限公司及雅邦規劃設計有限公司。符展成先生就此議項申報利益，表示他現時與新鴻基地產發展有限公司、TMA Planning and Design Ltd、艾奕康有限公司、英環香港有限公司及雅邦規劃設計有限公司有業務往來。此外，黎慧雯女士亦就此議項申報利益，表示她現時與新鴻基地產發展有限公司、艾奕康有限公司及雅邦規劃設計有限公司有業務往來。由於符先生和黎女士涉及直接和重大的利益，委員同意應請他們在會議討論和商議此議項時離席。

[黎慧雯女士此時暫時離席。]

簡介和提問部分

89. 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——申請地點先前有一宗申請於二零一二年二月二十四日獲小組委員會批給規劃許可(編號 A/YL-MP/193)；
- (b) 進行屋宇發展、略為放寬建築物高度限制，以及進行只適用於地盤平整工程的填土和挖土的建議(獲核准計劃的修訂建議)；
- (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意見，詳見文件第 10 段。此外，簡先生報告，地政總署元朗地政專員當日早上新加了有關就這宗申請的意見。簡先生提到一份圖則，表示地政總署元朗地政專員在其新加的意見中指出，申請地點東南部有兩處細小的地方越過了下竹園的「鄉村範圍」，該範圍通常是預留給原居村民發展鄉村之用；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局收到 63 份公眾意見書，當中兩份表示反對，61 份表示支持。申

請人其後提交了兩套進一步資料，而關於這些進一步資料，當局收到合共 47 份公眾意見書，當中 9 份表示反對，38 份表示支持。這些公眾意見的內容概述如下：

表示反對的意見

- (i) 一些提意見人反對豎設隔音屏障的建議，認為會造成視覺、通風、熱和光方面的負面影響，並影響微氣候，因而可能危害雀鳥。嘉道理農場暨植物園公司認為，擬議的發展不應對后海灣濕地生態系統構成壓力，而關於有關發展對生態的影響，亦應作適當的評估。除隔音屏障的問題外，土地正義聯盟亦認為擬議的發展會導致交通網絡負荷過重和出現水浸問題；

- (ii) 元朗一名區議員反對這宗申請，主要理由是發展規模過大，並會對交通造成負面的影響。他認為應解決有關擴闊路面、行人通道、單車徑、污水處理及環境衛生的問題。他亦知悉申請人事先沒有諮詢村民，而村民則認為擬議的發展不可接受。新田鄉事委員會、竹園村村代表及村民都反對這宗申請，理由包括可作「鄉村式發展」的土地不足；擬議的發展會帶來不良的視覺影響和導致交通阻塞；附近有太多同類發展；基礎設施不足；以及無法申請放寬村屋的建築物高度限制。他們建議把申請地點改劃為「鄉村式發展」地帶，並在該處闢設康樂設施供村民使用；以及

表示支持的意見

- (iii) 有 98 名個別人士及一家公司表示支持這宗申請，他們認為區內的環境可藉擬議的發展得以改善，令附近的居民受惠，如解決水浸問題和改善交通設施。他們認為擬議的發展亦會帶來商業活動、開創職位，並可提供另類的房屋選擇，增加房屋供應，同時亦可把

荒廢農地地盡其用、減低填海的可能性、增加政府收入、改善衛生，避免有人在附近一帶非法傾倒垃圾和建築廢物，並有助防止該處成為蚊蟲滋生地。放寬建築物高度限制可令居住環境更舒適，並可善用土地資源。由於擬議的發展項目密度低，略為放寬建築物高度限制，應不會造成重大的負面影響；以及

- (e) 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。關於公眾的意見，相關的政府部門不反對這宗申請，而規劃署亦已建議在規劃許可加入相關的附帶條件，回應他們所關注的問題。另一點應注意的是，申請地點位於「住宅(丁類)」地帶，與分區計劃大綱圖上任何「鄉村式發展」地帶無關。

90. 簡先生回應一名委員的問題時提到一份圖則，表示根據地政總署提供的額外資料，申請地點東南部有兩處細小的地方越過下竹園的「鄉村範圍」。簡先生回應秘書的問題時表示，根據申請人提交的發展計劃，北面的有關地方擬用作發展住宅，而南面的有關地方則擬闢作園景區。慕容漢先生回應秘書的進一步問題時說，應要求申請人把該兩處屬「鄉村範圍」的地方從申請地點剔出，因為有關地方是預留作興建小型屋宇之用的。

商議部分

91. 秘書回應副主席的問題時說，應延期考慮這宗申請，以便要求申請人釐清位於下竹園「鄉村範圍」的有關地方的業權誰屬，並因應地政總署在會上提出的意見，考慮把有關地方從申請地點剔出。各委員表示同意。

92. 經進一步商議後，小組委員會決定延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。

[梁慶豐先生此時離席。]

[符展成先生及黎慧雯女士此時返回席上。]

議程項目 21

第 16 條申請

[公開會議 (限於簡介和提問部分)]

A/YL-MP/211 在劃為「休憩用地」地帶的元朗米埔第 104 約地段第 2871 號餘段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-MP/211 號)

簡介和提問部分

93. 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) 經營的臨時商店及服務行業 (地產代理) (為期三年) ；
- (c) 政府部門的意見——相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有意見，詳見文件第 10 段；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局並無收到公眾的意見，而元朗民政事務專員亦沒有收到區內人士的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所作的評估，規劃署不反對這宗申請。

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，至二零一六年四月十九日止，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，不得於下午六時至上午九時在申請地點作業；
- (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十九日或之前)，提交排水設施竣工圖及現有排水設施的照片，而有關圖則及照片必須符合渠務署署長或城規會要求；
- (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十九日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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(即在二零一四年一月十九日或之前)，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；
- (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十九日或之前)，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；
- (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(即在二零一四年一月十九日或之前)，落實美化環境及保護樹木建議，而落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (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十九日或之前)，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；

- (h) 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)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；
- (i) 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)、(f)或(g)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
- (j) 在規劃許可有效期屆滿後，申請人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。

96. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 在申請地點展開申請的用途前，必須先取得規劃許可；
- (b) 與申請地點的有關擁有人解決這項發展所涉及的任何土地問題；
- (c) 這項規劃許可是批給申請的發展項目／用途和構築物，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發展項目／用途和構築物。申請人須立即採取行動中止這項許可沒有涵蓋的發展項目／用途，並清拆這項許可沒有涵蓋的構築物；
- (d) 遵守環境保護署發出的最新《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，盡量減輕對附近環境可能造成的滋擾；
- (e) 留意地政總署元朗地政專員的意見，申請地點包括根據集體政府租契持有的舊批農地。有關租契規定，若事先未獲政府批准，不得搭建構築物。元朗地政處沒有批准過擬議所指的構築物可用作貨櫃辦公室。前往申請地點須經過一條在政府土地的非正式路徑，該路徑由青山公路(米埔段)延伸出來。元朗地政處不會為該路徑進行維修保養工程，亦不保

證給予通行權。有關地段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，但不保證必會批准；倘予批准，或會附加條款和條件，包括規定申請人支付地價或費用；

- (f) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，該署沒有記錄顯示建築事務監督曾批准搭建現時在申請地點的構築物，而屋宇署亦不便評論這些構築物是否適合作這宗申請提出的用途。現時在已批租土地上的構築物(非新界豁免管制屋宇)是未經屋宇署批准而搭建的，根據《建築物條例》，乃屬違例建築物，不得指定作這宗申請獲批准的用途。申請人若擬在申請地點進行任何新的建築工程(包括把貨櫃用作臨時建築物)，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的建築工程。對於在已批租土地上搭建的違例建築物，如有需要，建築事務監督可根據屋宇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。根據《建築物(規劃)規例》第 5 條，申請地點須設有從街道通往該地點的通道，而根據《建築物(規劃)規例》第 41D 條，亦須設有緊急車輛通道。若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，釐定該地點准許的發展密度；
- (g) 留意環境保護署署長關於排放污水的意見，他提醒申請人，在處理申請地點排放的所有污水時，須遵守《水污染管制條例》的規定；
- (h) 留意漁農自然護理署署長的意見，申請人應避免影響申請地點西鄰的池塘；

- (i) 留意運輸署署長的意見，申請地點連接一條不知名的區內通道，而該區內通道並非由運輸署管理。申請人須向地政監督查核該區內通道所在土地的類別，並與有關的地政和維修保養當局釐清該區內通道的管理和維修保養責任誰屬；
- (j) 留意路政署總工程師／新界西的意見，該署不負責也無須負責維修保養連接申請地點和青山公路(米埔段)的現有車輛通道；
- (k) 留意載於文件附錄 IV 的渠務署總工程師／新界北的意見；
- (l) 留意載於文件附錄 IV 的消防處處長的意見；以及
- (m) 留意機電工程署署長的意見，新田公路沿路有一條高壓煤氣輸送管，若要在該煤氣輸送管附近進行建築工程，工程項目的倡議者／顧問須與香港中華煤氣有限公司保持聯絡／互相協調，以確定擬議施工範圍附近現有或計劃鋪設的氣體喉管走線／氣體裝置的確實位置，以及如須進行挖掘工程，發展項目須最少向後移離該等氣體喉管多遠為宜。工程項目的倡議者／顧問亦須留意機電工程署的《避免氣體喉管構成危險工作守則》的規定。

議程項目 22

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-ST/431 在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗新田第 102 約地段第 125 號 C 分段餘段(部分)、第 220 號餘段(部分)、第 231 號餘段(部分)、第 306 號餘段(部分)及毗連政府土地經營臨時二手私家車零售業務(為期一年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-ST/431 號)

簡介和提問部分

97. 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) 臨時二手私家車零售業務(為期一年)；
- (c) 政府部門的意見——一如文件第 10 段所詳載，相關政府部門對申請沒有反對或意見；
- (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，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，並不支持申請。雖然申請人申請經營臨時二手私家車零售業務，但有關發展類似待售私家車露天存放場，因此不符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向。這宗申請不符合城規會規劃指引編號 13E，即申請地點坐落於第 4 類地區內，除非情況特殊，否則擬作露天貯物用途的申請通常會遭拒絕。小組委員會在二零一零年一月二十九日審批先前的申請(編號 A/YL-ST/385)時，已告知同一申請人批給較短的兩年許可有效期，旨在讓其有時間另覓合適的用地把有關用途遷移，以及除非情況非常特殊，否則該項規劃許可不會再獲續期。申請人在申請書內並無提供資料，證明已盡力另覓合適用地把有關發展遷移。這宗申請並無特殊情況值得從寬考慮。再次批准把申請地點用作露天貯物場會立下不良先例，吸引人們提出在「鄉村式發展」地帶內作露天貯物的同類申請，累積影響所及，會令該區的鄉郊環境質素下降。此外，自二零零八年起，小組委員會沒有就同一「鄉村式發展」地帶的其他同類申請批給許可。

98. 委員沒有對申請提出問題。

商議部分

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

- (a) 「鄉村式發展」地帶的規劃意向，是就現有的認可鄉村和適宜作鄉村擴展的土地劃定界線。地帶內的土地，主要預算供原居村民興建小型屋宇之用。有關發展不符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向。申請書內沒有提出有力的規劃理據，令當局要偏離有關的規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (b) 有關發展不符合城市規劃委員會就「擬作露天貯物及港口後勤用途而按照《城市規劃條例》第 16 條提出的規劃申請」所頒布的規劃指引(城規會規劃指引編號 13E)，即申請地點坐落在第 4 類地區內，擬作露天貯物用途的申請通常會被拒絕。這宗申請並無特殊情況值得從寬考慮；以及
- (c) 倘批准這宗申請，即使僅屬臨時性質，也會為「鄉村式發展」地帶內的同類申請立下不良先例。倘這些同類申請都獲得批准，累積影響所及，會令該區整體的鄉郊環境質素下降。

議程項目 23

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTS/597 在劃為「農業」地帶的元朗八鄉第 113 約地段第 1023 號(部分)、第 1024 號(部分)、第 1026 號餘段(部分)及毗連政府土地臨時露天存放建築材料及闢設水塔(連附屬地盤辦公室)(為期三年)

(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-KTS/597 號)

簡介和提問部分

100. 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) 臨時露天存放建築材料及闢設水塔(連附屬地盤辦公室)(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見——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。雖然申請地點是一個已受侵擾的地方，而且現時用作貯物，但在鄰近一帶仍見活躍的農業活動，申請地點本身的復耕潛力亦高。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)表示，雖然過去三年沒有收到關於環境方面的投訴，但她不支持這宗申請，因為申請地點北部和西部都有易受影響的用途(即民居)，最接近者約在 40 米外，預料有關的發展會對環境造成滋擾；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局收到五份公眾意見書，分別來自四名河背村村民和一名市民。他們反對這宗申請或對這宗申請表示關注，理由是有關的發展不符合規劃意向，與附近的鄉郊景觀亦不協調，而且申請地點有復耕潛力。擬議發展會對生態、景觀、環境、排水及交通造成不良影響，亦會造成噪音滋擾、產生氣味、污染水質和空氣，以及引起火災風險，違例的平整工程更引起污水滲漏。此外，有關方面亦沒有諮詢村民。批准這宗申請，會為該區的同類申請立下不良先例；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所作的評估，規劃署認為有關的臨時用途可予容忍三年。雖然從農業的角度而言，漁護署署長不支持這宗申請，但這

宗申請大致符合城規會規劃指引編號 13E，理由是申請地點自二零零八年以來已獲批給規劃許可(編號 A/YL-KTS/414 及 494)，作同類的露天貯放用途。由於有關的發展屬臨時性質，因此不會妨礙落實「農業」地帶的長遠規劃意向。雖然環保署署長不支持這宗申請，但她過去三年沒有收到關於環境方面的投訴。儘管如此，針對環保署署長關注的問題，建議在規劃許可加入相關的附帶條件。鑑於上次批給編號 A/YL-KTS/494 的申請的規劃許可因申請人沒有履行有關禁止停泊／存放中型或重型貨車的附帶條件而被撤銷，所以這次建議設定較短的履行附帶條件期限，以監察申請地點的情況。至於反對這宗申請的五份公眾意見書，應留意的是，有關的發展不會妨礙落實「農業」地帶的長遠規劃意向。對於公眾關注的環境問題，可在規劃許可加入適當的附帶條件解決，而相關的政府部門對提意見人提出的其他問題亦沒有負面意見。另一點應留意的是，當局已於這宗申請的法定公布期內諮詢了公眾的意見。

101. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

102. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一六年四月十九日止，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，不得於星期六下午一時至六時在申請地點作業，以及不得於下午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，不得在申請地點進行拆件、保養、修理、清潔、噴漆或其他工場活動；
- (d) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，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)及長度超過 7 米的車輛，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，車輛不得掉頭進出申請地點；
- (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十九日或之前)，設置邊界圍欄，而有關圍欄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(即在二零一三年七月十九日或之前)，落實經核准的美化環境和保護樹木建議，而落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (h) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一三年七月十九日或之前)，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；
- (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十九日或之前)，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；
- (j) 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三十一日或之前)，設置具有效消防證書(FS251)的滅火筒，而有關設施必須符合消防處處長或城規會的要求；

- (k) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一三年七月十九日或之前), 提交消防裝置建議, 而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求;
- (l) 就上文(k)項條件而言, 必須在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一三年十月十九日或之前), 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;
- (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。

103. 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) 須與申請地點的相關擁有人解決這項發展所涉及的任何土地問題;
- (c) 這項規劃許可是批給申請的用途, 並不表示當局會容忍現於申請地點內但非這宗申請所涵蓋的其他用途。申請人須立即採取行動, 中止這些未獲規劃許可的用途;
- (d) 施加較短的規劃許可附帶條件履行期限, 是要監察申請地點的情況。申請人如再次未有履行附帶條件

而令規劃許可被撤銷，則其再次提出的申請未必會獲小組委員會從寬考慮；

- (e) 留意地政總署元朗地政專員的意見，申請地點包括政府土地和舊批農地。這些農地乃是根據集體政府租契持有，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申請所涉的構築物，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。由申請地點前往錦河路，必須經過政府土地上一條路徑，地政總署不為該路徑進行維修保養工程，也不保證申請人有通行權。相關農地的擁有人須向地政總署申請准其在申請地點搭建額外／超出規定的構築物，或把申請地點的違規事項納入規範。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，但不保證會批准有關申請。倘予批准，地政總署或會附加條款和條件，包括規定申請人繳付地價或費用；
- (f) 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，以盡量減少對環境可能造成的滋擾；
- (g) 留意運輸署署長的意見，申請地點經一段區內通道連接公共道路網，而該通道並非由運輸署管理。申請人須向地政總署查核該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；
- (h) 留意路政署總工程師／新界西的意見，路政署並不應負責維修保養連接申請地點和錦河路的現有車輛通道；
- (i) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，申請人應根據經核准的美化環境建議和保護樹

本建議提供有關申請地點範圍內所有現有樹木狀況的最新照片記錄；

- (j) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，有關的發展不得對附近地區的排水造成負面影響；
- (k) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，申請地點的所有違例構築物必須移除。所有建築工程均須符合《建築物條例》的規定。申請人須委聘認可人士統籌所有建築工程。批給規劃許可，不應視作該署認可申請地點上違反《建築物條例》的違例構築物。該署日後可採取執法行動，移除所有違例建築物；
- (l) 留意消防處處長的意見，考慮到擬議構築物的設計／性質，預計有需要設置消防裝置。因此，申請人須把附有消防裝置建議的相關平面圖提交消防處審批。平面圖須按比例繪製，並註明尺寸及佔用性質，以及清楚標示擬設消防裝置的位置。申請人須遵守文件附錄 V 所載有關露天貯存用地的規定和良好作業指引。申請人若擬申請豁免設置某些消防裝置，必須提出理據予消防處考慮。至於設置滅火筒這項附加於規劃許可的條件，申請人須把有效的消防證書(FS251)提交消防處審批；
- (m) 留意機電工程署署長的意見，申請人須向供電商索取電纜圖則，以找出申請地點內或附近是否設有地下電纜(及／或架空電纜)。根據所取得的電纜圖則，倘若申請地點內或附近設有地下電纜(及／或架空電纜)，申請人須留意，申請人及／或其承建商在申請地點搭建任何構築物前，必須與供電商聯絡，如有需要，應要求供電商遷移地下電纜(及／或架空電纜)，使電纜遠離擬建的構築物。申請人及其承建商在供電電纜附近進行工程時，須遵守根據《供電電纜(保護)規例》所訂的《有關在供電電纜附近工作的實務守則》；以及

- (n) 留意康樂及文化事務署署長的意見，由於申請地點位於「河背具考古研究價值地點」的範圍內，倘在申請地點進行掘地工程，申請人須知會該署，以便安排實地視察。

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-PH/664 在劃為「住宅(丁類)」地帶的元朗八鄉打石湖第 108 約地段第 159 號(部分)、第 160 號(部分)、第 162 號(部分)、第 163 號(部分)、第 164 號(部分)及毗連政府土地臨時露天存放挖泥機、起重機及建築材料(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-PH/664 號)

簡介和提問部分

104. 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) 臨時露天存放挖泥機、起重機及建築材料，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——環境保護署署長(下稱「環保署署長」)表示，雖然過往三年並無接獲任何涉及申請地點的環境投訴，但她並不支持這宗申請，因為有易受影響的用途(即住宅構築物／民居)位於申請地點的東面(最接近者約在五米外)和附近，預計環境會受到滋擾；

- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局接獲市民所提交的四份公眾意見。所有提意見人均反對這宗申請，理由是有關的臨時發展涉及使用重型車輛，會造成負面的環境及交通影響、噪音滋擾和交通安全問題；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 12 段所載的評估，並不反對這宗申請。雖然環保署署長並不支持這宗申請，但過往三年並無接獲任何環境投訴。為解決環保署署長所關注的問題，建議訂定相關的規劃許可附帶條件。至於負面的公眾意見，當局建議訂定相關的規劃許可附帶條件，以解決他們所關注的環境問題，而其他政府部門則對提意見人提出的其他問題沒有負面意見。

105. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

106. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一六年四月十九日止，並須附加下列條件：

- (a) 一如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期一至六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，不得在星期日和公眾假期於申請地點作業；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行拆卸、保養、修理、清潔、噴漆或其他工場活動；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，車輛不得以倒車方式進出申請地點；

- (e) 在規劃許可有效期內，申請地點的現有圍欄必須經常保養；
- (f) 在規劃許可有效期內，申請地點的現有排水設施必須經常保養；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零一三年十月十九日或之前)，提交有關申請地點的現有排水設施的記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零一三年十月十九日或之前)落實已獲接納的保護樹木建議，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星期內(即二零一三年五月三十一日或之前)，設置備有有效的消防證書(FS251)的滅火筒，而有關滅火筒必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (j) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零一三年十月十九日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (k) 就上述(j)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即二零一四年一月十九日或之前)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；
- (l) 如在規劃許可有效期內未能履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)或(f)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (m) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(g)、(h)、(i)、(j)或(k)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及

- (n) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復原狀為美化市容地帶，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

107. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 在申請地點展開申請的用途前，必須先取得規劃許可；
- (b) 與申請地點的相關擁有人解決任何涉及該項發展的土地問題；
- (c) 留意地政總署元朗地政專員的意見，即申請地點包括政府土地及舊批農地，有關地段是以集體政府租契方式從政府取得而持有，租契規定事先未獲地政總署批准，不得搭建任何構築物。當局並無批准搭建這宗申請所涉及的構築物。關於申請地點內的政府土地，當局並無批准有關佔用人佔用該政府土地，並已向第 108 約地段第 163 號(部分)及第 164 號(部分)的土地擁有人發出兩份短期豁免書以待其接納。每份短期豁免書均容許把有關地段用作露天存放挖泥機及起重機的附屬用途，最大的核准上蓋面積不得超逾 125 平方米，而高度則不得超逾三米。鑑於申請人所建議的上蓋面積有所更改，倘若當局給予規劃許可，地政總署可能會檢討擬議的短期豁免書及相關建議。若當局給予規劃許可，地政總署擬根據既定的土地行政程序，以批出短期租約的方式把違例佔用申請地點範圍內的政府土地納入規範。地政總署可用業主的身分全權酌情考慮向現時的佔用人發出擬議的短期租約，而短期租約須受到地政總署或會附加的條款及條件所規限，其中包括繳付土地補價或費用。申請地點往返粉錦公路的通道路徑須穿過空置政府土地及其他私人地段上的一條頗長的非正式路徑。地政總署不會為所涉政府土地進行維修保養工程，亦不保證會給予通行權。當局已藉批准書編號 MT/LM 5217 批准在第 108 約地段第 160 號的土地上搭建和維修保養農用構築物。如發現有關構築物並非作核准用途，地政總署會考慮終止該批准書；

- (d) 留意運輸署署長的意見，即申請地點經一段區內通道連接到公共道路網絡，而該區內通道並非由運輸署管理。申請人須向地政總署查核該區內通道所在土地的類別，並與有關的地政和維修保養當局釐清該區內通道的管理和維修保養責任誰屬；
- (e) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即路政署並不／不應負責維修保養連接申請地點和粉錦公路的現有車輛通道；
- (f) 採用環境保護署署長發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》所載的紓減環境影響措施，以減低任何潛在的環境滋擾；
- (g) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，即就所提交的保護樹木建議而言，申請人須按照平面圖提供地界範圍內的現有樹木及灌木狀況的最新照片記錄，以供考慮；
- (h) 留意機電工程署署長的意見，即申請人須向供電商索取電纜圖則，以找出申請地點內或附近是否設有地下電纜(及／或架空電纜)。根據所取得的電纜圖則，若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，申請人須先諮詢供電商及與供電商作出安排。在申請地點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，如有需要，應要求供電商遷移地下電纜(及／或架空電纜)，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》；
- (i) 留意消防處處長的意見，即在制訂附有擬議消防裝置的相關平面圖時，申請人須遵守有關規定，按比例繪畫平面圖，並顯示尺寸和用途性質，而擬設消防裝置的位置亦須在平面圖上清楚標明。此外，申

請人亦須遵從文件附錄 V 所載有關露天貯物場的良好作業指引。當局亦應告知申請人，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完成安裝／保養／改裝／修理工程後，須向委託進行有關工程的人士發出證書(FS251)，並須把證書副本送交當局考慮。申請人若擬申請豁免設置上文指定的若干消防裝置，須向消防處提出理據，以供考慮。為履行設置滅火筒的規劃許可附帶條件，申請人須向消防處提交有效的消防證書(FS251)，以供審批；以及

- (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，不應指定作申請所涉及的任何用途。申請人若擬在申請地點進行任何新的建築工程(包括興建臨時建築物)，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的建築工程。關於這方面，申請地點須分別根據《建築物(規劃)規例》第 5 條及第 41D 條，設有從街道通往該處的途徑及緊急車輛通道。如有需要，建築事務監督可根據屋宇署的違例建築工程管制政策採取管制行動，清拆在已批租土地上搭建的違例建築物。批給規劃許可，不應視作當局認可申請地點上的現有建築工程或違反《建築物條例》的違例建築工程。此外，倘若申請地點並非緊連一條闊度不少於 4.5 米的指明街道，則其准許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 25

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/635 為批給在劃為「住宅(甲類)」地帶的

元朗洪水橋盈福街 8 號翠珊園第 1 至 9 座地下
4 至 5 號商舖前的政府土地
作臨時「食肆(持牌餐廳設置露天座位)」用途的
規劃許可續期兩年
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-TYST/635 號)

簡介和提問部分

108. 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——申請地點先前取得有效的規劃許可(申請編號 A/YL-TYST/553)，城市規劃委員會(下稱「城規會」)於二零一二年五月十一日經覆核後批准該宗申請，有效期為一年，至二零一三年五月十一日止；
- (b) 為批給作臨時「食肆(持牌餐廳設置露天座位)」用途的規劃許可續期兩年；
- (c) 政府部門的意見——相關政府部門沒有就申請提出反對或意見，詳情載於文件第 10 段；
- (d) 當局在法定公布期的首三個星期內接獲 22 份公眾意見書，分別來自個別人士及附近住宅發展的居民。提意見人反對這宗申請，主要理由如下：(1) 因餐廳外現有行人路的闊度縮窄而對行人安全構成影響；(2) 造成蟲鼠為患等環境衛生問題；(3) 造成環境(如油煙問題)及噪音滋擾；(4) 令治安惡化；(5) 造成個人安全問題，如在公眾地方供應食物而引致的意外；(6) 露天座位或會准許吸煙，對健康有潛在影響；(7) 政府土地／公共空間被佔用作私人用途；(8) 同類用途會在區內擴散，令該區的環境衛生情況惡化；以及(9) 對消防安全構成威脅。部分提意見人指出他們過往曾向相關政府部門(包括食物環境衛生署)提出同類關注，認為設置露天座位

會造成滋擾及影響，因此城規會不應從優考慮這宗申請；以及

[凌嘉勤先生此時到席。]

- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 12 段所載的評估，不反對這宗申請。該署已就公眾提出的負面意見諮詢相關政府部門，而有關部門沒有提出負面意見。考慮到申請人承諾在未取得有關當局的正式許可前不會設置露天座位，該署認為設置臨時露天座位可予容忍。由於有需要持續監察臨時露天座位的情況，建議批給較短的一年規劃許可有效期，而非所申請的兩年。此外，為盡量減低可能對環境造成的影響，應按申請人所建議，就這宗申請附加限制作業時間的附帶條件。

109. 委員沒有就這宗申請提出問題。

商議部分

110. 何女士在回應一名委員的詢問時表示，根據分區計劃大綱圖《註釋》說明頁所載的規定，擬議露天座位即使屬臨時性質，仍須取得臨時規劃許可。

111. 經進一步商議後，小組委員會決定按照申請人向城規會所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為一年(而非所申請的兩年)，由二零一三年五月十二日至二零一四年五月十一日止，並須附加下列條件：

- (a) 一如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上十時三十分至翌日早上九時在申請地點進行夜間作業；以及
- (b) 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。

112. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 批給較短的規劃許可有效期，以監察申請地點的發展情況；
- (b) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即倘有公共行車道、行人路及其他街道設施因申請人進行的工程而損毀，申請人須自費把損毀之處修妥，並須符合路政署的要求；
- (c) 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》的規定，以盡量減低可能對環境造成的滋擾。申請人須注意，根據《空氣污染管制條例》及《噪音管制條例》的規定，申請人有責任採取適當的措施，以盡量減低油煙、煮食氣味及噪音。此外，經營者從申請地點排放污水，須符合《水污染管制條例》的規定；
- (d) 留意食物環境衛生署署長(下稱「食環署署長」)的意見，即倘在申請地點經營食物業，必須取得由食環署署長簽發的牌照。申請人亦須避免造成環境滋擾，以免影響公眾；
- (e) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，即申請人須自行關設排水設施，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，亦不得對毗鄰地區的排水及現有排水設施造成負面影響；以及
- (f) 留意消防處處長的意見，即消防處在收到正式提交的一般建築圖則或相關發牌當局轉介的申請後，便會制訂詳細的消防安全規定。

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-NTM/289 在劃為「露天貯物」地帶的元朗牛潭尾第 102 約地段第 455 號(部分)、第 456 號(部分)、第 457 號(部分)及毗連政府土地闢設臨時貨物裝卸及貨運設施、貨倉、貨櫃車停車場連附屬辦公室(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-NTM/289 號)

簡介和提問部分

113. 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下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 闢設臨時貨物裝卸及貨運設施、貨倉、貨櫃車停車場連附屬辦公室(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見——運輸署署長不支持這宗申請。嘉龍路是一條不合標準的道路，主要提供行車通道接達附近的鄉村。嘉龍路的闊度介乎 5.5 米至 7 米，兩旁沒設行人徑，不適合貨櫃車行駛或迴轉，因會對行人構成嚴重威脅。運輸署已不時接獲區內居民的投訴，要求禁止重型貨車使用嘉龍路。由於嘉龍路頗狹窄，加上道路兩旁沒設行人徑，運輸署認為不適宜供重型貨車使用。環境保護署署長（下稱「環保署署長」）不支持這宗申請，因為申請地點附近有易受影響的用途，最接近的民居在申請地點北面約 5 米，預計臨時用途會造成環境滋擾。環境保護署在二零一零年及二零一二年接獲兩宗關於廢物的投訴，並證明投訴屬實；
- (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。提意見人反對這宗申請，理由是擬議發展作業至凌晨四時或五時，即使在公眾假期亦然；擬議發展涉及噪音及塵埃污染；有受污染的水從貨櫃車停車場流出；這是一宗「先破壞，後建設」的個

案；以及嘉龍路是一條非標準鄉村道路，沒設行人徑，並不適合貨櫃車使用，而行駛的貨櫃車會對行人構成嚴重威脅；以及

- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 12 段所作的評估，不支持這宗申請。雖然申請用途未必抵觸「露天貯物」地帶的規劃意向，但牛潭尾分區計劃大綱圖的《說明書》訂明，倘有指明露天貯物用途的發展方案或會造成環境滋擾、危害安全或招致交通問題，便須清楚證明擬議發展不會對四周地區的環境、排水、交通及其他方面造成負面影響。關於這一點，申請人未有提交任何評估，以證明擬議發展不會對四周地區的環境及交通造成負面影響，而環保署署長及運輸署署長也不支持這宗申請。申請地點亦關乎一宗涉及違例停泊貨櫃車的違例發展而須採取執行管制行動的個案。當局亦已向所涉人士發出強制執行通知書，要求終止違例發展。如通知書收件人在法定通知書期滿後仍未履行有關規定，當局會對其採取檢控行動。

114. 委員沒有對這宗申請提出問題。

商議部分

115. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請。委員繼而審視文件第 13.1 段所載拒絕申請的理由，並認為理由恰當。有關理由如下：

- (a) 關設臨時貨物裝卸及貨運設施、貨倉、貨櫃車停車場連附屬辦公室不符合城市規劃委員會規劃指引「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」（城規會規劃指引編號 13E），因為有關部門從環境及交通安全角度提出的負面意見及有區內居民提出反對；以及
- (b) 申請沒有輔以技術評估來證明擬議發展不會對四周地區的環境及交通安全造成負面影響。

議程項目 27

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-NTM/290 擬在劃為「住宅(丁類)」地帶的
元朗牛潭尾上竹園第 104 約地段第 1563 號(部分)、
第 1564 號(部分)及第 1565 號(部分)
關設臨時物業代理辦公室(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-NTM/290 號)

簡介和提問部分

116. 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) 擬議臨時物業代理辦公室(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見——規劃署總城市規劃師／城市設計及園境表示，若比較二零一三年三月八日的實地照片及二零一二年一月十九日的航攝照片，可發現申請地點已予清理，而原來的樹木和植被已被移除。雖然申請人已提交美化環境建議，以紓解擬議發展對景觀所造成的負面影響，但已對現有景觀資源造成顯著的干擾。因此，從園境規劃角度而言，他對申請有保留；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局接獲一份來自新田鄉事委員會的公眾意見書，表示支持申請；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據載於文件第 11 段的評估，並不反對申請。雖然規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對申請有保留，但申請地點位於「住

宅(丁類)」地帶，該地帶的意向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。規劃署建議施加相關的規劃許可附帶條件，以解決他所關注的問題。

117. 委員沒有對申請提出問題。

商議部分

118. 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，至二零一六年四月十九日止，並須附加下列條件：

- (a) 一如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上八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(即二零一三年十月十九日或之前)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；
- (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(即二零一四年一月十九日或之前)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；
- (d) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零一三年十月十九日或之前)提交經修訂的排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (e) 就上文(d)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即二零一四年一月十九日或之前)落實經修訂的排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；

- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零一三年十月十九日或之前)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，必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即二零一四年一月十九日或之前)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；
- (h) 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
- (i) 如在指明日期當日沒有履行上述規劃許可附帶條件(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，並會於同日撤銷，不再另行通知。

119. 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，即申請地點包括以集體政府租契持有的舊批農地。擬作洗手間、會議室和地產代理辦公室的指明構築物未獲批准。元朗地政處曾發出修訂租約編號 19821，容許在第104約地段第1563號、第1564號及第1565號關設構築物作住宅和農業用途。倘在上述地段發現作其他用途的構築物，元朗地政處會在適當情況下安排終止有關的修訂租約。申請地點可經一條伸延自竹攸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。申請人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，包括繳付地價或費用；

- (c) 留意消防處處長的意見，即申請人為有關發展擬訂消防裝置建議時，須參考以下規定：如其他露天貯物區、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述某些消防裝置，須提出理據供消防處考慮；

- (d) 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，故屋宇署不能就該等構築物是否宜用作與申請相關的用途提出意見。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，即屬違例構築物，不應指定作這項申請獲核准的用途。若擬在申請地點進行任何新建築工程(包括設置屬臨時建築物的貨櫃及露天棚架)，必須事先取得建築事務監督的許可及同意，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物，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的現有建築工程或違反《建築物條例》的建築工程。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的階段根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條釐定發展密度；以及

- (e) 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)。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 28

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-HT/808 在劃為「綜合發展區」地帶的元朗廈村第129約地段第3305號餘段(部分)、第3306號(部分)、第3307號餘段、第3310號A分段餘段(部分)、第3310號B分段(部分)、第3311號餘段、第3312號A分段(部分)、第3312號B分段、第3313號(部分)及第3314號(部分)經營臨時物流中心及附設輪胎維修工場(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-HT/808 號)

簡介和提問部分

120. 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) 經營臨時物流中心及附設輪胎維修工場，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——環境保護署署長(下稱「環保署署長」)表示，儘管過去三年申請地點沒有證明屬實

的環境投訴，但她不支持這宗申請，理由是申請地點附近(最接近的民居在約 65 米外)及沿有關通路(屏廈路)有易受影響的用途，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城規會所施加的規劃許可附帶條件；以及
- (e) 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。為解決環保署署長所關注的問題和減少可能造成的環境影響，當局建議施加相關的規劃許可附帶條件。至於有公眾人士就申請提出負面意見，須留意有別於先前申請的是，這宗申請由另一名申請人提交。申請人已提交所有必需的技术建議，而有關建議亦獲相關政府部門接納。然而，由於申請地點有規劃許可因申請人未能履行規劃許可附帶條件而多次被撤銷的不良記錄，建議批給為期一年(而非所申請的三年)的較短規劃許可有效期，並就落實工程批給為期三個月的較短履行期限，以監察申請地點的情況。

121. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

122. 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，至二零一四年四月十九日止，並須附加下列條件：

- (a) 一如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上十一時至翌日早上七時在申請地點進行夜間作業；
- (b) 一如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點進行作業；

- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，除輪胎維修外，不得於申請地點進行切割、拆卸、清潔、維修、壓縮、拆除包裝、重新包裝、車輛維修及工場活動；
- (d) 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；
- (e) 一如申請人所建議，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，申請地點的排水設施須加以維修保養；
- (g) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一三年七月十九日或之前)就現有排水設施提交狀況記錄，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(即在二零一三年七月十九日或之前)落實已獲接納的車輛進出通道建議，而有關情況必須符合路政署署長或城規會的要求；
- (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十九日或之前)落實已獲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；
- (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十九日或之前)落實已獲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；
- (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) 如在上述指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(g)、(h)、(i)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。

123. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 在申請地點繼續進行發展前，必須先取得規劃許可；
- (b) 批給較短的履行期限是爲了監察申請地點的狀況和履行規劃許可附帶條件的情況。城規會不一定從寬考慮任何延長履行規劃許可附帶條件期限的申請。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，則日後提交的任何規劃申請亦可能不會獲城規會從寬考慮；
- (c) 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於申請地點但非這宗申請所涵蓋的其他用途／發展。申請人須立即採取行動，中止這些未獲規劃許可涵蓋的用途／發展；
- (d) 申請地點須時刻保持整潔；
- (e) 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；
- (f) 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，事先未經元朗地政處批准，不得搭建構築物。申請地點毗連屏廈路。前往申請地點須穿過一塊政府土地（撥地編號TYL-825），而該塊土地已撥予土木工程拓展署總工程師／土地工程，以進行「屏廈路改善工程－餘下工程」。元朗地政處不保證會就有關政府土地給予通行權。該處已收到擬把申請地點的違例情況納入規範的短期豁免書申請，目前正在處理有關申

請。倘這宗申請獲批給規劃許可，元朗地政處將繼續處理該短期豁免書申請。地政總署會以土地業權人的身分全權酌情考慮有關申請，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等；

- (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》，以盡量減少可能造成的環境滋擾；
- (h) 留意運輸署署長的意見，即申請地點須設有足夠的掉頭空間；
- (i) 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制訂的標準圖則 H1113 號及 H1114 號或 H5115 號及 H5116 號(視乎何者可配合現有行人路而定)所載的規定，在屏廈路的出入口建造車輛進出通道。此外，申請人須確保沒有地面水經通路從申請地點流入附近的公共道路／排水渠；以及
- (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均屬違例構築物，不應指定作這宗申請的任何已核准用途。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)，必須先取得屋宇署的批准及同意，否則有關工程即屬違例建築工程。申請人須按《建築物條例》的規定，委聘認可人士統籌擬議建築工程。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)條釐定發展密度。該署會在申請人正式提交建築圖則的階段就有關建議(包括根據《建築物(規劃)規例》第 41D 條闢設緊急車輛通道)提供詳細意見。

議程項目 29

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-HT/824 在劃為「海岸保護區」地帶的元朗廈村第 128 約地段第 219 號 B 分段(部分)、第 221 號(部分)、第 222 號 A 分段第 1 小分段(部分)、第 222 號 A 分段餘段(部分)、第 222 號 B 分段(部分)、第 222 號餘段(部分)、第 228 號(部分)、第 233 號(部分)、第 234 號、第 235 號(部分)、第 236 號(部分)、第 237 號、第 238 號、第 239 號(部分)、第 245 號(部分)及毗連政府土地進行填土工程(1.2 米深)，以作准許的農業用途，以及為 U 形明渠進行挖土工程(0.525 米深)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-HT/824 號)

124. 秘書報告，這宗申請已延期一次。申請人於二零一三年四月八日要求延期兩個月考慮這宗申請，以便有更多時間回應規劃署對這宗申請的查詢。

125. 經商議後，小組委員會決定應申請人的要求延期對這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會並同意應在收到申請人提交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(即合共四個月時間)準備擬提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

議程項目 30

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-HT/831 擬在劃為「綜合發展區」地帶的元朗廈村第 125 約地段第 71 號、第 72 號(部分)、第 140 號(部分)、第 141 號(部分)、第 142 號(部分)、第 143 號(部分)、第 144 號(部分)、第 145 號、第 148 號(部分)、第 149 號(部分)、第 150 號(部分)、第 151 號、第 152 號(部分)、第 153 號(部分)、第 157 號(部分)及第 158 號(部分)臨時露天存放貨櫃及停泊貨櫃拖頭(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-HT/831 號)

126. 秘書報告，這宗申請已延期一次。申請人於二零一三年四月十日要求延期一個月才考慮這宗申請，以便申請人有更多時間進一步回應環境保護署的意見。

127. 經商議後，小組委員會決定應申請人的要求，延期對這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會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有多一個月時間(即合共三個月)準備提交進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

議程項目 31

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-LFS/249 擬在劃為「住宅(丁類)」地帶的元朗流浮山第 128 約地段第 20 號餘段(部分)經營臨時商店及服務行業(便利店)(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-LFS/249 號)

簡介和提問部分

128. 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下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬經營臨時商店及服務行業(便利店)，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——有關政府部門沒有對這宗申請提出反對或意見，有關內容詳載於文件第 9 段；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局接獲一份來自深灣畔管理處的公眾意見書。提意見人反對這宗申請，理由是擬議發展造成交通及噪音影響；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 11 段所載的評估，不反對這宗申請。至於公眾意見書方面，環境保護署署長認為小規模發展不會對環境造成重大負面影響，而運輸署署長沒有對這宗申請提出負面意見。

129. 委員沒有對這宗申請提出問題。

商議部分

130. 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，至二零一六年四月十九日止，並須附加下列條件：

- (a) 一如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上十時至翌日上午八時在申請地點進行夜間作業；

- (b) 在規劃許可有效期內的任何時間，車龍不得向後伸延至公共道路，而車輛亦不得以倒車方式進出公共道路；
- (c) 在批給規劃許可之日起計六個月內(二零一三年十月十九日或之前)提交車輛進出通道建議，而有關建議符合路政署總工程師／新界西或城規會的要求；
- (d) 就上文(c)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(二零一四年一月十九日或之前)落實車輛進出通道建議，而有關落實情況符合路政署總工程師／新界西或城規會的要求；
- (e) 在批給規劃許可之日起計六個月內(二零一三年十月十九日或之前)提交排水建議，而有關建議符合渠務署署長或城規會的要求；
- (f) 就上文(e)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(二零一四年一月十九日或之前)設置擬議排水設施，而有關設施符合渠務署署長或城規會的要求；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(二零一三年十月十九日或之前)提交保護樹木及美化環境建議，而有關建議符合規劃署署長或城規會的要求；
- (h) 就上文(g)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(二零一四年一月十九日或之前)落實保護樹木及美化環境建議，而有關落實情況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(二零一三年十月十九日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議符合消防處處長或城規會的要求；
- (j) 就上文(i)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(二零一四年一月十九日或之前)落實消防裝

置建議，而有關落實情況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)或(b)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (l) 如在上述指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(c)、(d)、(e)、(f)、(g)、(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，而有關情況符合規劃署署長或城規會的要求。

131. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 須與申請地點的有關擁有人解決發展項目所涉及的任何土地問題；
- (b) 留意總城市規劃師／城市設計及園境的意見，即申請人須按現有樹木的健康情況擬訂保護樹木建議；而根據擬議平面圖(圖 3)，在擬建廁所與申請地點西面界線之間供種植樹木的空間並不足夠；
- (c) 留意地政總署元朗地政專員的意見，即申請地點內的土地是根據集體政府租契持有的部分舊批農地，而租契訂明申請人事先未獲政府批准，不得在申請地點搭建構築物，並須向元朗地政專員提出申請，以獲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。地政總署會以業主身分全權酌情考慮申請。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。申請地點可經深灣路伸延的一條在政府土地上的非正式路徑前往。元朗地政專員不會為有關政府土地進行維修保養工程，也不保證會給予通行權。該塊政府土地有部分已暫時撥予渠務署，以便

進行「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」；

- (d) 留意運輸署署長的意見，即申請地點內應提供足夠空間供車輛迴轉。申請人須向地政監督查核通往申請地點的道路／小路／路徑所在土地的類別，並與有關的地政和維修保養當局釐清該道路／小路／路徑的管理及維修保養責任誰屬；
- (e) 留意總工程師／新界西的意見，即申請人須就從屏廈路通往申請地點的擬議通道安排徵求運輸署署長的意見及批准。如運輸署署長同意擬議車輛進出通道，申請人須根據路政署標準圖則 H1113 號及 H1114 號或 H5133 號、H5134 號及 H5135 號的最新版本所載規定(視乎何者可配合毗鄰的行人路而定)，在屏廈路附近道路的出入口闢設車輛進出通道，以及在申請地點採取足夠的排水措施，以防止地面水由申請地點流往附近的公用道路及排水渠。此外，路政署不會負責維修保養任何連接申請地點與屏廈路的通道；以及
- (f) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即根據《建築物條例》，倘申請人擬在申請地點進行任何新的工程，包括搭建任何臨時構築物，必須正式提出申請。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，申請地點亦須設有緊急車輛通道。倘申請地點並非緊連一條至少闊 4.5 米的指明街道，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。

議程項目 32

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-LFS/250 在劃為「康樂」及「住宅(戊類)」地帶的
元朗流浮山第 129 約
地段第 2219 號餘段(部分)、第 2226 號(部分)及
毗連政府土地臨時露天存放雲石、建築材料、
小型建築機械及工具、建築／道路安全用品組件
連四個上落客貨車位(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-LFS/250 號)

簡介和提問部分

132. 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) 臨時露天存放雲石、建築材料、小型建築機械及工具、建築／道路安全用品組件連四個上落客貨車位，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，理由是申請地點附近及沿有關通路(深灣路)有屬於易受影響用途的民居(最接近的位於申請地點約三米外)，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公眾意見。提意見人主要關注在申請地點搭建高四米的臨時構築物會造成安全問題，以及發展項目可能造成噪音滋擾和衛生問題。他並表示，申請人沒有提交消防裝置建議，並促請政府監察申請地點的作業時間，以盡量減少發展項目對附近地區所造成的負面影響；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署認為擬議的臨時露天貯物用途可予容忍一年。小組委員會於二零一二年一月二十日在批准對上一宗作同類用途的申請(A/YL-LFS/232)時採取審慎的做法，即批給一年

的較短規劃許可有效期，並就作業時間施加較嚴格的限制。儘管當局自批出上次許可後再沒有接獲針對發展項目的環境投訴，但由於申請地點毗連民居和用地有規劃許可曾被撤銷的不良記錄，當局須繼續採取審慎的做法。為解決環保署署長及提出意見的公眾人士所關注的問題，當局建議施加相關的規劃許可附帶條件，以供小組委員會考慮。

133. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

134. 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，至二零一四年四月十九日止，並須附加下列條件：

- (a) 在規劃許可有效期內，不得於晚上七時至翌日早上七時在申請地點進行夜間作業；
- (b) 在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點進行作業；
- (c) 在規劃許可有效期內，《道路交通條例》所界定超過 24 公噸的車輛(包括重型貨車)不得進入申請地點，或在申請地點內停泊或運作；
- (d) 在規劃許可有效期內，長逾 10 米的車輛(包括貨櫃車／拖架／拖頭)不得進入申請地點，或在申請地點內停泊或運作；
- (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，車輛亦不得掉頭進出公共道路；
- (f) 在規劃許可有效期內，在申請地點邊界五米範圍內所存放的物料的堆疊高度，不得超出邊界圍欄的高度；

- (g) 在規劃許可有效期內，不得在申請地點進行切割、拆除、清潔、鎔解、修理、壓縮及工場活動；
- (h) 在規劃許可有效期內，必須時刻維修保養申請地點現有的排水設施；
- (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十九日或之前)就申請地點現有的排水設施提交狀況記錄，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (j) 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三十一日或之前)提供滅火筒及提交有效的消防證書(FS 251)，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (k) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一三年十月十九日或之前)提交和落實消防裝置建議，而有關建議及落實情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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十九日或之前)提交並落實美化環境及保護樹木建議，而有關建議及落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (m) 一如申請人所建議，在規劃許可續期之日起計三個月內(即在二零一三年七月十九日或之前)移除申請地點的額外構築物，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的任何時間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；
- (o) 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)或(m)項的任何一項，現時批給

的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及

- (p) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復原狀為美化市容地帶，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

135. 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，即擬臨時露天存放雲石、建築材料、小型建築機械及工具、建築／道路安全用品組件。這並不表示當局會容忍申請所不涵蓋的其他用途／發展；
- (b) 須留意批給一年的較短規劃許可有效期和相對較短的履行規劃許可附帶條件期限，並規定較短的作業時間和不得於星期日及公眾假期進行作業，是爲了監察申請地點的情況；
- (c) 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；
- (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，事先未經政府批准，不得搭建構築物。申請人須向元朗地政處提出申請，以獲准佔用所涉及的政府土地，以及在申請地點搭建構築物或把申請地點的違例情況納入規範。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，包括繳付地價／費用等。申請地點可經區內一條位於政府土地及其他私人土地上的路徑前往深灣路。元朗地政處不保證就該路徑給予通行權，亦不會爲所涉及由政府土地進行維修保養工程；

- (f) 須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；
- (g) 留意運輸署署長的意見，即申請地點須設有足夠的掉頭空間；
- (h) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即申請人須於申請地點入口採取充足的排水措施，防止地面水由申請地點流往鄰近的公共道路及排水渠；
- (i) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，即就這宗申請提交的植樹圖所顯示申請地點現有樹木的總數，與他就履行先前申請（編號 A/YL-LFS/232）所附帶條件的情況而進行的實地視察的記錄有出入。所有載於美化環境及保護樹木建議的資料（即現有樹木數量）必須清楚而足夠；
- (j) 留意消防處處長的意見（載於文件附錄 V），並須提交載有擬議消防裝置的相關平面圖，以供批准。消防處在收到申請人正式提交的平面圖後，便會制訂詳細的消防安全規定。有關平面圖須按比例繪畫，並訂明尺寸和佔用性質。擬議消防裝置的安裝位置須在平面圖上清楚標示。此外，申請人須遵從文件附錄 VI 所載的《露天貯存用地良好作業指引》。申請人若擬申請豁免設置若干消防裝置，必須向消防處提出理據，以供考慮；以及
- (k) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即申請人若擬在申請地點進行任何新的建築工程（包括搭建臨時構築物），必須先取得建築事務監督的批准及同意，否則有關工程即屬違例建築工程。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，清拆申請地點上的違例建築物。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。

[副主席多謝高級城市規劃師／屯門及元朗簡國治先生、何劍琴女士及馮智文先生出席會議解答委員的提問。簡先生、何女士及馮先生於此時離席。]

議程項目 33

其他事項

第 16A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-PH/635-3 申請延長履行在劃為「農業」地帶的元朗八鄉第 111 約地段第 1832 號餘段(部分)、第 1861 號(部分)及毗連政府土地作臨時建築材料及汽車零件存放場及附設員工食堂(為期三年)的規劃許可附帶條件的期限(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-PH/635-3 號)

簡介和提問部分

136. 秘書報告，編號 A/YL-PH/635 的申請(作臨時建築材料及汽車零件存放場及附設員工食堂)在有附帶條件的情況下獲小組委員會批給為期三年的許可，有效期至二零一五年一月二十日止。履行規劃許可附帶條件(f)項(即闢設排水設施)的期限為二零一三年四月二十日。當局於二零一三年四月十五日接獲要求延長履行規劃許可附帶條件(f)項的期限的申請。由於當局在規劃許可附帶條件(f)項的履行期限前五天才接獲延期申請，沒有足夠時間取得渠務署的意見，這宗申請將不獲受理。

137. 經商議後，小組委員會同意不能考慮這宗要求延長履行規劃許可附帶條件期限的申請，理由是未能取得渠務署就這宗申請提出的意見。小組委員會沒有足夠資料可就這宗申請作出決定。

138. 餘無別事，會議於下午六時三十分結束。