

城市規劃委員會

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會
二零一三年七月五日下午二時三十分舉行的
第 491 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

邱榮光博士

鄒桂昌教授

霍偉棟博士

符展成先生

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(新界西)
陸永昌先生

環境保護署首席環境保護主任(策略評估)(署任)
黃文基先生

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

馬詠璋女士

黃令衡先生

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
譚燕萍女士

城市規劃師／城市規劃委員會
黃錦鳳女士

1. 副主席表示，主席須出席另一個會議，故由他代為主持會議，直至主席到席為止。

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六月二十一日第 490 次會議記錄草擬本

[公開會議]

2. 鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)二零一三年六月二十一日第 490 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。

荃灣及西九龍區

[荃灣及西九龍規劃專員陳偉信先生、高級城市規劃師／荃灣及西九龍洪鳳玲女士及地政總署荃灣葵青地政專員徐君宇先生此時獲邀到席上。]

議程項目 3

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/I-MWI/43 擬修訂已核准的總綱發展藍圖
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/I-MWI/43A 號)

4. 秘書報告，申請由新鴻基地產發展有限公司(下稱「新鴻基」)的附屬公司提交。符展成先生和黎慧雯女士現時與新鴻基有業務往來，故已就此議項申報利益。由於符先生和黎女士涉

及直接利益，小組委員會同意他們應在討論和商議此議項期間暫時離席。

[符展成先生和黎慧雯女士此時暫時離席。]

簡介和提問部分

5. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍洪鳳玲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) 擬修訂馬灣公園發展計劃的已核准總綱發展藍圖，把馬灣地段第 223 號(下稱「地段第 223 號」)剔出已核准的總綱發展藍圖；刪除規劃申請編號 A/I-MWI/37-2 的附帶條件(o)項中有關保留及修復稅關舊址山牆的規定；以及修訂申請地點的界線，以配合現時的海岸線和山坡；
- (c) 政府部門的意見——相關政府部門對申請沒有反對或負面意見，詳見文件第 10 段；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局接獲 29 份公眾意見書。當中 14 名個別人士支持申請，因為他們希望馬灣公園能夠盡早落成，供公眾享用。其餘 15 份意見書的內容撮述如下：
 - (i) 有八份由相關土地擁有人提交的意見書反對這宗申請，因為他們仍未就收地事宜與申請人達成任何協議，而他們亦反對在事先未取得其同意下把他們的土地納入馬灣公園的界線範圍。一名荃灣區議員反對這宗申請，因為地段第 223 號沒有通道前往，亦沒有配套設施，或會影響其日後的發展。馬灣大街村村公所反對這宗申請，理由是應在核准有關總綱發展藍圖前解決寮屋的賠償、重置和清拆事宜。創建香港反對這宗申請，因為馬灣稅關是一塊具歷史價值的用地，不應被置之

不理。另有一名個別人士反對這宗申請，但沒有說明理由；

(ii) 馬灣鄉事委員會不反對這宗申請，因為地段第 223 號屬私人擁有，並認為發展商難以就山牆採取行動，因此應把山牆剔出馬灣公園的界線範圍。此外，一名土地擁有人詢問這宗申請會否影響其地段；

(iii) 一份由馬灣寮屋大聯盟提交的意見書就清拆寮屋事宜提供資料；以及

(e) 規劃署的意見——規劃署根據詳載於文件第 12 段的評估，並不反對申請。由於這宗申請主要是刪除修復稅關舊址山牆的規定，加上有公眾意見促請政府盡早完成馬灣公園的工程，因此，該署建議，倘小組委員會決定批准這宗申請，規劃許可的有效期應至二零一四年二月三日止，與對上一次城規會就申請編號 A/I-MWI/37-2 所批給的許可的有效期相同。至於有八份公眾意見書反對申請，理由是仍未就收地事宜與申請人達成協議，須注意的是，申請人已採取合理的程序，就這宗申請通知受影響的土地擁有人，並擬與相關土地擁有人進行進一步的磋商，以助落實馬灣公園發展計劃。至於有公眾意見關注地段第 223 號的通達程度，須注意在申請人的建議中，馬灣公園第 II 期的規劃意向，旨在保留現時的馬灣村和附近的植物，並且不會在現時的空置土地或行人徑上興建新的建築物，故不會阻礙受影響的土地擁有人前往該處。此外，所建議的規劃許可附帶條件(d)項規定申請人須提交並落實緊急車輛通道、行人徑、上落貨區和落客區的建議，有助解決通達的問題。至於涉及清拆寮屋的公眾意見，這屬於土地行政事宜，應由地政總署根據政府現行的政策另行處理。

6. 委員沒有對申請提出問題。

商議部分

7. 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二零一四年二月三日止。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。這項規劃許可另須附加下列條件：

- (a) 就擬議發展提交經修訂的總綱發展藍圖，以顧及下文規劃許可附帶條件(b)、(d)、(e)和(f)項，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (b) 提交並落實經修訂的園景設計總圖，包括保護樹木、伐樹、補種樹木和新的栽種計劃，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (c) 就翻新／裝修現時的鄉村構築物提交並落實外牆和外觀的設計，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (d) 提交並落實關於緊急車輛通道、行人徑、上落貨區和落客區的建議，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；
- (e) 就馬灣公園第 I 期的旅遊車 1 區和未來馬灣公園第 II 期的旅遊車 2 區，提交設計並落實有關方案(包括提交運作安排的建議)，以及擬備應變計劃，應付馬灣其他康樂／旅遊發展項目所不能容納的交通量，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (f) 設計並落實通往毗連擬議渡假酒店的道路(馬灣地段第 151、214、215、218 和 219 號)，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (g) 提交並落實全面的交通和運輸計劃，包括就前往馬灣的旅遊車設立有效的管制機制，以及有關整個馬灣發展項目在惡劣天氣或其他緊急情況下的應急交

通措施，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；

- (h) 設計並提供青嶼幹線底下的擬議設施和車輛通道，包括青嶼幹線保護措施，而有關情況必須符合路政署署長或城規會的要求；
- (i) 設計並提供緊急車輛通道、滅火水源和消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (j) 就現有和擬議易受噪音影響用途提交噪音影響評估，並實施紓緩影響措施，包括就鐵路和飛機的噪音，以及擬議發展戶外表演場地所造成的噪音影響提供紓緩措施，而有關情況必須符合環境保護署署長或城規會的要求；
- (k) 設計並落實廢物運送安排，而有關情況必須符合環境保護署署長或城規會的要求；
- (l) 提交生態影響評估，連同有關棲息處、植物調查和動物品種記錄的附帶資料，並落實所確定的紓緩生態影響措施，而有關情況必須符合漁農自然護理署署長或城規會的要求；
- (m) 設計並提供排水及污水處理和排放設施，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (n) 就擬議發展項目和馬灣其他已規劃的發展項目對馬灣供水系統的影響，提交一份評估；以及倘有需要，改善供水系統(不限於海底水管和配水庫)，以配合擬議發展對供水的額外需求，而有關情況必須符合水務署署長或城規會的要求；
- (o) 提交並落實考古調查安排或關於保留和復修歷史文物、建築物和構築物的詳細計劃，所涉項目包括馬灣市天后廟、前九龍海關石碑和刻有「梅尉」二字的石刻，而有關情況必須符合康樂及文化事務署署長或城規會的要求；以及

- (p) 就全面落實第 I 期和第 II 期提交一份經修訂的發展計劃，並根據有關計劃落實擬議發展，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

8. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 根據《城市規劃條例》第 4A(3)條的規定，核准的總綱發展藍圖連同整套規劃許可附帶條件會由城規會主席核證，並存放於土地註冊處。申請人須盡力把相關的規劃許可附帶條件納入經修訂的總綱發展藍圖，並在切實可行的範圍內盡快把圖則存放於土地註冊處；
- (b) 申請人應加快落實馬灣公園計劃，特別是徵地的磋商和第 II 期工程，以便在切實可行的範圍內盡早完成整個計劃；
- (c) 申請人應與運輸署和地政總署聯絡，確保道路和緊急車輛通道的修訂建議符合《道路(工程、使用及補償)條例》；
- (d) 申請人就馬灣第 II 期的運輸設施進行規劃時，須考慮到根據繁忙時間的載客量，馬灣應以渡輪作為主要的運輸工具；
- (e) 地政總署表示，倘決定出租青嶼幹線底下的土地，只會採用短期租約的形式；
- (f) 申請人須聯絡地政總署，以解決協議項目的事宜；
- (g) 由於馬灣公園有部分地方十分接近已刊憲的馬灣東灣泳灘，故公園的興建工程不應侵佔刊憲的海灘範圍；
- (h) 申請人須向馬灣漁業權益協會有限公司和馬灣鄉事委員會簡介有蓋碇泊區的詳細設計；

- (i) 申請人應向珀麗灣業主委員會、馬灣鄉事委員會和馬灣的其他居民簡介馬灣公園的發展事宜；
- (j) 應根據屋宇署、地政總署和規劃署發出的《聯合作業備考》編號 3 擬備所需提交的園景設計總圖；以及
- (k) 更換及修復水管工程第 4 階段會受到影響，有關更換及修復工程計劃暫訂於二零一一年至二零一五年進行。申請人須聯絡水務署總工程師／顧問工程管理，以解決任何接界問題。

[副主席多謝荃灣及西九龍規劃專員陳偉信先生、高級城市規劃師／荃灣及西九龍洪鳳玲女士及地政總署荃灣葵青地政專員徐君宇先生出席會議解答委員的提問。他們於此時離席。]

西貢及離島區

[高級城市規劃師／西貢及離島麥黃潔芳女士此時獲邀到席上。]

議程項目 4

第 16 條申請

[公開會議]

A/SK-CWBN/25 擬在劃為「綠化地帶」的西貢清水灣五塊田
第 238 約地段第 416 號 A 分段第 1 小分段、
第 416 號 B 分段、第 416 號 C 分段第 1 小分段、
第 416 號 C 分段餘段、第 416 號餘段、
第 417 號 A 分段餘段、
第 417 號 A 分段第 1 小分段、
第 417 號 A 分段第 2 小分段 A 分段、
第 417 號 A 分段第 2 小分段餘段、
第 417 號 B 分段及毗連政府土地
興建三幢屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/SK-CWBN/25A 號)

9. 秘書報告，申請人的代表於二零一三年六月二十四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補充資料，以回應政府部門／公眾的意見。

10. 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，而由於前後已給予合共四個月時間，因此，除非情況極為特殊，否則小組委員會不會批准再次延期。

[符展成先生此時返回席上。]

議程項目 5

第 16 條申請

[公開會議]

A/SK-CWBN/29 擬在劃為「休憩用地」地帶的西貢碧沙路
第 243 約政府土地
關設私人發展計劃的公用設施裝置(地底雨水渠)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/SK-CWBN/29 號)

11. 秘書報告，申請人的代表於二零一三年六月二十七日要求城規會延期(隔一次會議)才考慮這宗申請，讓申請人有時間回應政府部門就有關租契提出的意見。

12. 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。小組委員會同意，這宗申請須於二零一三年七月十九日提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人有兩個星期時間回應政府部門的意見，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 6

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/SK-HC/224 在劃為「康樂」地帶及「綠化地帶」的西貢蠔涌
第 247 約地段第 287 號(部分)、第 288 號(部分)、
第 289 號 A 分段、第 289 號餘段、第 295 號、
第 299 號及毗連政府土地
闢設臨時電影製作室(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/SK-HC/224 號)

簡介和提問部分

13. 高級城市規劃師／西貢及離島麥黃潔芳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) 所設的臨時電影製作室(為期三年)；

[黎慧雯女士此時返回席上。]

- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局收到六份公眾意見書。其中一份來自一名西貢區議員，三份來自區內村民，其餘兩份則由市民提交。該名西貢區議員轉達村民對這宗申請的反對意見，另外五名提意見人則基於交通、噪音滋擾、環境及消防安全的理由反對這宗申請；以及
- (e) 規劃署的意見——根據詳載於文件第 12 段的評估，規劃署不反對批給這宗申請為期三年的臨時規劃許可。由於上次批給作相同用途的申請的規劃許可因申請人未能履行規劃許可的附帶條件而被撤銷，所以規劃署認為這次雖可容忍這宗申請，給予臨時的

規劃許可，但須把履行附帶條件的期限定得較短，以便密切監察申請人履行附帶條件的進度。關於公眾意見表示關注交通、噪音滋擾、環境及消防安全問題，運輸署署長及消防處處長對這宗申請沒有負面意見，而環境保護署署長及警務處處長均確認沒有收到該電影製作室用途的噪音投訴，對這宗申請也沒有負面意見。針對受到關注的各項有關該電影製作室運作所帶來的交通、噪音滋擾及消防安全問題，已建議在規劃許可加入合適的相關附帶條件。

14. 一名委員指出，批給先前的申請的規劃許可因申請人未能按附帶條件設置消防裝置而被撤銷，但消防處處長卻不反對現在這宗申請，於是詢問就這宗申請而言，消防安全是否並非要關注的主要事項。麥黃潔芳女士回答說，消防安全當然是要關注的主要事項。關於這方面，消防處處長認為，只要申請人設置滅火水源及消防裝置，原則上他不反對這宗申請。為了密切監察申請人履行附帶條件的進度，已建議把履行附帶條件的期限定得較短。

15. 秘書補充，正如城規會文件第 A/SK-HC/224 號所載，申請人已於二零一二年七月提交消防裝置建議，有關建議已獲消防處處長批准。不過，由於申請地點的違例建築物仍未拆除，申請人提交的建築圖則不獲建築事務監督批准，消防裝置建議因而未能落實。據悉，申請人已履行先前批給的申請的規劃許可所附帶的其他條件。若小組委員會認為可批給這宗申請臨時的規劃許可，可把履行規劃許可附帶條件的期限定得較短。若申請人未有履行這些附帶條件，規劃許可便會被撤銷。

商議部分

16. 對於一名委員關注的消防安全問題，秘書回應說，已加入指引性質的條款，提醒申請人要清拆申請地點所有違例建築物／構築物，並定下較短的履行附帶條件期限，以便監察申請人履行附帶條件的情況。

17. 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，有效期為三年，至二零一六年七月五日止，並須附加下列條件：

- (a) 在規劃許可有效期內，由晚上十一時至上午七時，不得在發展項目內進行戶外拍攝及相關活動；
- (b) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在發展項目內使用煙火物料；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有中型或重型貨車駛進電影製作室範圍；
- (d) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一三年十月五日或之前)，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；
- (e) 就上文(d)項條件而言，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一四年一月五日或之前)，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；
- (f) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一三年十月五日或之前)，提交美化環境和保護樹木建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (g) 就上文(f)項條件而言，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一四年一月五日或之前)，落實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(即在二零一三年十月五日或之前)，提交能確保集水區不受污染的詳細建議，而有關建議必須符合水務署署長或城規會的要求；
- (i) 就上文(h)項條件而言，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一四年一月五日或之前)，落實

能確保集水區不受污染的詳細建議，而落實情況必須符合水務署署長或城規會的要求；

- (j) 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)或(c)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (k) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(d)、(e)、(f)、(g)、(h)或(i)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。

18. 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) 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進度。申請人倘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從寬考慮；
- (c) 向地政總署西貢地政專員申請批出短期豁免書及短期租約；
- (d) 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；
- (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) 清拆所有違例建築物／構築物，尤其是申請地點內的三個單層構築物。對該等構築物及違例建築物，屋宇署已根據《建築物條例》第24條發出命令（編號C/AT/0040/96/NT），要求清拆。申請人應盡快履行該項命令；

- (ii) 除非擬議的地點符合《建築物(規劃)規例》第 18A(3)條的規定，緊連一條至少闊 4.5 米的特定街道，否則根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條，申請地點的發展密度須由建築事務監督釐定；
 - (iii) 所有建築工程必須符合《建築物條例》的規定；
 - (iv) 必須委任一名認可人士統籌所有建築工程；以及
 - (v) 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。該署可採取執法行動，清拆所有違例建築物；
- (f) 留意渠務署總工程師／新界南的以下意見：
- (i) 申請人須確保有妥善的雨水排放工程配合擬議的土地用途，不會對附近地區的排水造成負面影響；以及
 - (ii) 有關地段附近現時沒有公共污水收集設施可供接駁；
- (g) 留意消防處處長的以下意見：
- (i) 如在擬議的地點搭建有蓋構築物(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；
 - (ii) 在此情況下，除非建築圖則已送交屋宇署的中央處理建築圖則系統，否則承租人須把載有消防裝置建議的相關平面圖提交消防處審批。申請人須留意：

- (1) 平面圖須按比例繪製，並註明尺寸和佔用性質；以及
 - (2) 平面圖上須清楚標示擬設消防裝置和緊急車輛通道的位置；以及
- (iii) 消防處收到申請人正式提交的上述圖則後，便會制訂詳細的消防安全規定。申請人隨後須根據已批准的建議設置消防裝置。

[副主席多謝高級城市規劃師／西貢及離島麥黃潔芳女士出席會議，解答委員的提問。麥太太此時離席。]

沙田、大埔及北區

議程項目 7

第 16 條申請

[公開會議]

A/DPA/NE-HH/37 擬在劃為「非指定用途」地區的
西貢北約海下村第 283 約政府土地
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/DPA/NE-HH/37 號)

19. 秘書報告，申請人的代表於二零一三年六月二十七日要求城規會延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間回應政府部門所關注的問題。

20. 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。

[高級城市規劃師／沙田、大埔及北區陳冠昌先生、鄧永強先生、劉志庭先生及錢敏儀女士此時獲邀到席上。]

議程項目 8

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/DPA/NE-STK/8 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的
沙頭角第 40 約地段第 166 號(部分)
經營臨時商店及服務行業(地產代理)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/DPA/NE-STK/8 號)

簡介和提問部分

21. 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) 經營臨時商店及服務行業(地產代理)(為期三年)的建議；
- (c) 政府部門的意見——相關的政府部門對這宗申請沒有反對或負面意見，詳見文件第 9 段；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局收到一份由一名北區區議員提交的公眾意見書，表示支持這宗申請，理由是擬議的發展可滿足村民的需要。民政事務總署北區民政事務專員表示，沙頭角區鄉事委員會主席、該名現任的北區區議員和一名担水坑村代表均支持這宗申請，另外三名担水坑村代表則對這宗申請沒有意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據詳載於文件第 11 段的評估，規劃署不反對批給這宗申請為期三年的臨時規劃許可。規劃署備悉公眾對這宗申請表示支持的意見。

22. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

23. 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，至二零一六年七月五日止，並須附加下列條件：

- (a) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一四年一月五日或之前)，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；
- (b) 就上文(a)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一四年四月五日或之前)，落實排水建議，而落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (c) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一四年一月五日或之前)，提供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；
- (d) 就上文(c)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一四年四月五日或之前)，提供消防裝置和滅火水源，而有關設施必須符合消防處處長或城規會的要求；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。

24. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 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擬搭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有關申請必定獲得批

准，倘予批准，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費用；

- (b) 留意運輸署署長的意見，現時連接申請地點的鄉村通道並不是由運輸署負責管理。申請人須與有關的地政和維修保養當局釐清該鄉村通道所在土地的類別，以及管理和維修保養責任誰屬；
- (c) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，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的標準；
- (d) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，申請地點附近現時沒有污水收集系統可供接駁；以及
- (e) 留意消防處處長的意見，倘在擬議的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。在上述情況下，除非建築圖則已送往屋宇署的中央處理建築圖則系統，否則申請人須把載有消防裝置建議的相關平面圖送交消防處處長審批。申請人應留意：
 - (i) 平面圖須按比例繪製，並須註明尺寸和佔用性質；以及
 - (ii) 平面圖上須清楚標示擬設的消防裝置和緊急車輛通道的位置。

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

議程項目 9 至 11

第 16 條申請

[公開會議(只限簡介和提問部分)]

A/NE-LYT/500 擬在劃為「農業」地帶的粉嶺馬料水新村
第 83 約地段第 880 號 A 分段
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-LYT/500A、502A 及 503A 號)

A/NE-LYT/502 擬在劃為「農業」地帶的粉嶺馬料水新村
第 83 約地段第 881 號 A 分段
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-LYT/500A、502A 及 503A 號)

A/NE-LYT/503 擬在劃為「農業」地帶的粉嶺馬料水新村
第 83 約地段第 881 號 B 分段
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-LYT/500A、502A 及 503A 號)

25. 委員知道這三宗申請提出的用途相同，而且申請地點接近，都是位於同一「農業」地帶內，故合為一組，在同一份小組委員會文件闡述。小組委員會同意一併考慮這三宗申請。

簡介和提問部分

26. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區鄧永強先生簡介這三宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 分別在三個申請地點興建的屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)；

- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段及附錄 IV。從農業發展的角度而言，漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這三宗申請，因為申請地點附近有活躍的農業活動，而且申請地點的復耕潛力高。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這三宗申請有些保留，因為申請地點內現有的樹木與擬建的小型屋宇可能會相阻；
- (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。一份意見書由一名北區區議員提交，表示對編號 A/NE-LYT/500 這宗申請沒有意見。另有一份意見書來自粉嶺區鄉事委員會，表示反對這三宗申請，認為有關申請涉及的是一類由私人發展商發展的項目。由於鄉郊可供發展的土地有限，該委員會希望鄉郊土地可給村民用作發展小型屋宇。嘉道理農場暨植物園公司提交的意見書表示關注這三宗申請並不符合「農業」地帶的規劃意向，並認為本港的農地面積不應再縮減，才能維持食物供應，保障這一重大公眾利益，同時政府應採取一切可行步驟以保護本港的農地，確保食物供應穩定。至於創建香港提交的公眾意見書則表示反對這三宗申請，主要理由是擬議發展的小型屋宇不符合「農業」地帶的規劃意向，亦與該區的特色不相協調；倘批准這三宗申請，會為同類申請立下不良先例；當局亦應考慮累積的影響；大部分村民建屋都是為了圖利，並不是作居住用途；以及通道和泊車位不足，會導致村民／居民之間發生衝突；
- (e) 民政事務總署北區民政事務專員表示，馬料水新村原居民代表反對這三宗申請，理由是申請人並非馬料水新村的原居村民。這三宗申請提出的是跨村興建擬議的小型屋宇，並不符合小型屋宇政策的原則，而且往返申請地點的人和車都要穿過馬料水新村村民擁有的現有鄉村道路；以及
- (f) 規劃署的意見——根據詳載於文件第 11 段的評估，規劃署不反對這三宗申請。雖然漁護署署長因區內有活躍的農業活動而不支持這三宗申請，但申請地

點就在馬料水新村「鄉村式發展」地帶的東面，又位於認可鄉村的「鄉村範圍」內。為解決規劃署總城市規劃師／城市設計及園境關注的問題，建議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建議。關於公眾意見，當局認為擬發展的小型屋宇不會對周邊地區的交通、環境和排水造成嚴重的不良影響。相關的政府部門對這三宗申請也沒有負面或反對意見。此外，建議在規劃許可加入附帶條件，規定申請人提交並落實排水和美化環境建議，以解決有關發展可能影響排水和景觀的問題。關於區內人士反對這三宗申請，認為申請人並非馬料水新村的原居村民，故此這三宗申請並不符合小型屋宇政策的原則，以及往返申請地點的人和車都要穿過馬料水新村現有的鄉村道路，地政總署北區地政專員和運輸署署長都不反對這三宗申請。

27. 委員並無就這三宗申請提出問題。

28. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這三宗申請。這三宗申請的規劃許可的有效期均至二零一七年七月五日止；除非在該日期前，所批准的發展已展開或有關許可已續期，否則有關許可會於該日期後停止生效。有關許可均須附加下列條件：

- (a) 提交並落實排水建議，而有關建議和落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；以及
- (b) 提交並落實美化環境建議，而有關建議和落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

29. 小組委員會亦同意告知各申請人下述事宜：

- (a) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，申請地點所在的地區並沒有公共污水收集系統可供接駁。申請人須就擬議發展項目的污水處理／排放設施，徵詢環境保護署的意見；

- (b) 留意水務署總工程師／發展(2)的以下意見：
- (i) 為向發展項目供水，申請人或須把其項目的內部供水系統伸延，以接駁至最接近的合適政府總水管。申請人須解決與供水相關的任何土地問題(例如私人地段問題)，並須負責私人地段內的內部供水系統的建造、運作及維修保養，而有關情況必須符合水務署所訂標準；以及
 - (ii) 申請地點位於抽洪集水區內；
- (c) 留意消防處處長的意見，申請人須遵守地政總署編訂的《新界豁免管制屋宇消防安全規定指引》。消防處收到地政總署轉介的正式申請後，便會制訂詳細的消防安全規定；以及
- (d) 留意這項規劃許可只批給申請所涉的發展項目。倘要為擬議發展項目闢設通道，申請人須確保有關通道(包括任何必須進行的填土／挖土工程)符合相關法定圖則的規定，並視乎情況所需，在進行道路工程前，向城規會申請規劃許可。

議程項目 12

第 16 條申請

[公開會議(只限簡介和提問部分)]

A/NE-LYT/510 擬在劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的粉嶺軍地第 83 約地段第 691 號 B 分段興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-LYT/510 號)

簡介和提問部分

30. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區鄧永強先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬建的屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段及附錄 IV。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點內和附近地方都有活躍的農業活動；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局收到三份公眾意見書。一份意見書由一名北區區議員提交，表示支持這宗小型屋宇申請，因為擬議的發展會為村民帶來方便。嘉道理農場暨植物園公司提交的意見書表示關注這宗申請並不符合「農業」地帶的規劃意向，並認為本港的農地面積不應再縮減，才能維持食物供應，保障這一重大公眾利益。至於創建香港提交的意見書則表示反對這宗申請，主要理由是申請地點有部分劃為「農業」地帶，讓鄉郊範圍擴展至此，與地帶的規劃意向和該區的特色不相協調。倘批准這宗申請，會為同類申請立下不良先例，累積影響所及，會令農地的質素下降，而當局應避免這種情況發生。此外，該區也欠缺符合可持續發展原則的鄉村發展藍圖，亦未有公共污水收集系統，若然進行發展，累積影響所及，會令地下水及附近的水體受到污染，危害現有及日後的居民。再者，區內的非正式道路及泊車位不合規格，可能會造成危險及供不應求的情況，而且大部分村民建屋都是為了圖利，並不是作居住用途；
- (e) 民政事務總署北區民政事務專員表示，粉嶺區鄉事委員會主席及軍地居民代表對這宗申請沒有意見，而軍地原居民代表則支持這宗申請；以及
- (f) 規劃署的意見——根據詳載於文件第 11 段的評估，規劃署不反對這宗申請。雖然從農業發展的角度而言，漁護署署長不支持這宗申請，但申請地點就在軍地「鄉村式發展」地帶的南面，而且擬建小型屋宇的覆蓋範圍亦完全位於有關鄉村的「鄉村範圍」

內。此外，附近一帶多是農地及村屋，一片鄉郊風貌，擬建的小型屋宇與這種鄉郊環境並非不協調。小組委員會先前亦曾在有附帶條件下批准一些同類的小型屋宇申請，這些申請所涉的地點都位於／有部分位於同一「農業」地帶內。至於所收到的公眾意見，當局認為擬發展的小型屋宇不會對周邊地區的交通、環境、排水和景觀造成嚴重的不良影響。相關的政府部門對這宗申請也沒有負面或反對意見。此外，建議在規劃許可加入附帶條件，規定申請人提交並落實排水和美化環境建議，以解決這項發展可能影響排水和景觀的問題。

[劉智鵬先生和符展成先生此時暫時離席。]

31. 鄧永強先生回應一名委員的提問說，從圖 A-4 的實地照片可見，申請地點先前雖然曾用來耕種，但目前是一塊休耕農地。

32. 按小組委員會文件第一頁的註腳所述，申請人是否合資格以優惠條件獲批准建小型屋宇仍有待確定，一名委員遂詢問，如在申請人取得規劃許可後，最終確定申請人不合資格獲批准建小型屋宇，申請人可否把該塊土地售予他人興建小型屋宇。鄧永強先生回答說，如申請人不合資格獲批准建小型屋宇，地政專員便不會批准申請人興建小型屋宇。他亦解釋說，規劃許可與土地有關。如果城規會批給規劃許可，准許在申請地點興建小型屋宇，則不論該地點的擁有人是否申請人，只要履行了其他政府部門的規定，便可在該地點興建小型屋宇。地政總署助理署長／新界林嘉芬女士表示，根據小型屋宇政策，私人土地交易不會影響審批小型屋宇的批地申請。如申請人不合資格，便不會獲批准興建小型屋宇。不過，申請人可把土地售予其他合資格獲批准建小型屋宇的原居村民，在申請地點興建小型屋宇。

商議部分

33. 一名委員對這宗申請有保留，因為該區有活躍的農業活動，而申請人是否合資格以優惠條件獲批准建小型屋宇仍有待確定。這名委員擔心如申請人取得規劃許可，能在申請地點興建小型屋宇，便會鼓勵更多人把農地改作發展小型屋宇。

34. 一名委員表示，從圖 A-3 的航攝照片可見，申請地點有活躍的農耕活動，另得悉漁護署署長不支持這宗申請，此外，亦有公眾意見要求保存香港的農地，故有需要在保留土地作農業用途與發展小型屋宇之間作出平衡。

35. 另一名委員想起，小組委員會之前曾拒絕打鼓嶺一宗發展小型屋宇的申請，理由是申請地點仍作農業用途，即使「鄉村式發展」地帶內可供發展小型屋宇的土地供不應求。

36. 不過，一名委員則認為提供土地興建小型屋宇，應付需求，更為重要。

37. 鄧永強先生表示，小組委員會於二零一三年三月一日批准了一宗申請，該宗申請提出在申請地點南面興建三幢小型屋宇；另於二零零九年三月十三日批准了另一宗申請，該宗申請提出在申請地點東面興建五幢小型屋宇。他亦表示，申請地點及其周邊地方目前是休耕農地，南面較遠處及北面的土地則有活躍的農耕活動。

38. 秘書表示，根據評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則，如擬建的小型屋宇位於「鄉村範圍」內，而「鄉村式發展」地帶內可用作發展小型屋宇的土地普遍供不應求，有關申請可予從寬考慮。不過，亦須考慮有關地點的特色，包括斜坡的面積、有植被的範圍等。至於一名委員所引述的那宗被小組委員會拒絕的申請，秘書表示，該村只有在「鄉村式發展」地帶西面的小型屋宇申請才獲批准，東面的則不然，因為西面的土地是休耕地，而東面的是常耕地。至於現在這宗申請，從圖 A-2 所見，軍地的「鄉村式發展」地帶及「鄉村範圍」大部分覆蓋同一範圍，只有一小塊狹長的土地在「鄉村式發展」地帶外，但在「鄉村範圍」內，而這塊土地亦是該區唯一的一塊可用來擴展鄉村的土地。小組委員會先前也曾批准在這塊狹長土地興建小型屋宇的同類申請，而且軍地有關的「鄉村式發展」地帶內可用於日後發展小型屋宇的土地供不應求。

39. 鄧永強先生表示，圖 A-3 的航攝照片，於二零一三年一月三十一日拍攝，所顯示的並不是最新的情況，申請地點現已

變成休耕地。文件第 7.1(b)段的描述並不正確，申請地點不是有活躍的農耕活動。

40. 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。這項規劃許可的有效期至二零一七年七月五日止；除非在該日期前，所批准的發展已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) 提交並落實排水建議，而有關建議和落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；以及
- (b) 提交並落實美化環境建議，而有關建議和落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

41. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，申請人須就擬議發展項目的污水處理／排放設施和設置化糞池的事宜，徵詢環境保護署的意見；
- (b) 留意水務署總工程師／發展(2)的以下意見：
 - (i) 為向發展項目供水，申請人或須把其項目的內部供水系統伸延，以接駁至最接近的合適政府總水管。申請人須解決與供水相關的任何土地問題(例如私人地段問題)，並須負責私人地段內的內部供水系統的建造、運作及維修保養，而有關情況必須符合水務署所訂標準；以及
 - (ii) 申請地點位於抽洪集水區內；
- (c) 留意消防處處長的意見，申請人須遵守地政總署編訂的《新界豁免管制屋宇消防安全規定指引》。消防處收到地政總署轉介的正式申請後，便會制訂詳細的消防安全規定；以及

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

議程項目 13

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-LYT/512 擬在劃為「農業」地帶的粉嶺簡頭村
第 76 約地段第 1576 號 A 分段、
第 1576 號 B 分段及第 1576 號 C 分段
興建三幢屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-LYT/512 號)

簡介和提問部分

42. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區鄧永強先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬建的三幢屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段及附錄 IV。從農業發展的角度而言，漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點附近有活躍的農業活動，而且申請地點的復耕潛力高；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局收到三份公眾意見書，其中一份來自一名北區區議員，表示如果已諮詢鄰近的居民，他對這宗申請沒有特別意見。另一份公眾意見書由嘉道理農場暨植物園公司提交，表示關注這宗申請並不符合「農業」地帶的規劃意向，並認為香港的農地面積不應再縮減，才能

維持食物供應，保障這一重大公眾利益。創建香港所提交的意見書反對這宗申請，主要理由是讓鄉郊範圍擴展至此，與地帶的規劃意向和該區的特色不相協調。；倘批准這宗申請，會為同類申請立下不良先例，當局應考慮累積的影響；擬議的發展會大幅減低申請地點用作耕種的潛力；該區欠缺符合可持續發展原則的鄉村發展藍圖，未能保障現時及日後居民的健康和福祉；區內的道路和泊車位不合規格，或會造成危險和供不應求的情況；以及大部分村民建屋都是為了圖利，並非作居住用途；

- (e) 民政事務總署北區民政事務專員表示，粉嶺區鄉事委員會主席和簡頭村原居民代表反對這宗申請，理由是擬建的三幢小型屋宇位於「鄉村範圍」外，而且對交通會有不良影響；以及

[劉志鵬博士此時到席。]

- (f) 規劃署的意見——根據詳載於文件第 11 段的評估，規劃署不反對這宗申請。雖然從農業發展的角度而言，漁護署署長不支持這宗申請，但申請地點就在簡頭村「鄉村式發展」地帶的南面，而且擬建的三幢小型屋宇的覆蓋範圍亦完全位於該村的「鄉村範圍」內。此外，附近一帶多是農地和村屋，一片鄉郊風貌，擬建的小型屋宇與這種鄉郊環境並非不協調。小組委員會亦曾在有附帶條件下批准一些同類的小型屋宇申請，這些申請所涉的地點都位於／有部分位於同一「農業」地帶內。關於區內人士反對這宗申請，認為申請地點位於「鄉村範圍」外，而且對交通會有不良影響這一點，其實，擬建的三幢小型屋宇的覆蓋範圍完全位於簡頭村的「鄉村範圍」內。至於其他公眾意見，當局認為擬建的小型屋宇不會對周邊地區的交通、環境、排水和景觀造成嚴重的不良影響。所諮詢的相關政府部門對這宗申請並沒有負面意見，或不表反對。此外，建議在規劃許可加入附帶條件，規定申請人提交並落實排水和美化環境建議，以解決這項發展可能影響排水和環境的問題。

43. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

44. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可的有效期至二零一七年七月五日止；除非在該日期前，所批准的發展已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) 提交並落實排水建議，而有關建議和落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；以及
- (b) 提交並落實美化環境建議，而有關建議和落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

45. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，申請地點所在的地區並沒有公共污水收集系統可供接駁。申請人須就擬議發展項目的污水處理／排放設施，徵詢環境保護署的意見；
- (b) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，申請地點位於抽洪集水區內；
- (c) 留意消防處處長的意見，申請人須遵守地政總署編訂的《新界豁免管制屋宇消防安全規定指引》。消防處收到地政總署轉介的正式申請後，便會制訂詳細的消防安全規定；以及
- (d) 留意這項規劃許可只批給申請所涉的發展項目。倘要為擬議的發展項目闢設通道，申請人須確保有關通道(包括任何必須進行的填土／挖土工程)符合相關法定圖則的規定，並視乎情況所需，在進行道路工程前，向城規會申請規劃許可。

議程項目 14

第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-MUP/84 擬在劃為「農業」地帶及「綠化地帶」的沙頭角公路(禾坑段)近萊洞村第 38 約政府土地闢設墓地(重置認可的墓地)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-MUP/84A 號)

46. 秘書報告，黎慧雯女士就此議項申報利益，表示現時與這宗申請的申請人土木工程拓展署及申請人的顧問艾奕康有限公司有業務往來。傅展成先生亦就此議項申報利益，表示現時與艾奕康有限公司有業務往來。由於此議項是關於延期考慮這宗申請，小組委員會同意黎女士及符先生可留在席上。

47. 秘書報告，申請人先後於二零一三年六月二十日及二零一三年六月二十六日提交進一步資料，澄清輔助文件中的繪圖有打錯字，以及提供一幅修訂圖，在詳細的植物勘查報告加入申請地點的界線。這些進一步資料須交給相關的部門(包括規劃署總城市規劃師／城市設計及園境和漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)傳閱，因為這些部門的意見是審議這宗申請時要考慮的相關意見，故此規劃署要求小組委員會延期至二零一三年七月十九日的下一次會議才考慮這宗申請。

48. 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，這宗申請須在收到漁護署署長和規劃署總城市規劃師／城市設計及園境就這些進一步資料提出的意見後，才在二零一三年七月十九日的下一次會議提交小組委員會考慮。

議程項目 15 至 19

第 16 條申請

[公開會議(只限簡介和提問部分)]

A/NE-PK/38 擬在劃為「農業」地帶的上水雞嶺
第 91 約地段第 1582 號 A 分段
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-PK/38、40 至 42 號)

A/NE-PK/39 擬在劃為「農業」地帶的上水雞嶺
第 91 約地段第 1582 號 C 分段
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-PK/39 號)

A/NE-PK/40 擬在劃為「農業」地帶的上水雞嶺
第 91 約地段第 1543 號 A 分段
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-PK/38、40 至 42 號)

A/NE-PK/41 擬在劃為「農業」地帶的上水雞嶺
第 91 約地段第 1543 號 C 分段
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-PK/38、40 至 42 號)

A/NE-PK/42 擬在劃為「農業」地帶的上水雞嶺
第 91 約地段第 1543 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-PK/38、40 至 42 號)

49. 委員知道這五宗申請提出的用途相同，而且申請地點都是位於同一「農業」地帶內，故合為一組，並分別在第 A/NE-PK/38、40 至 42 號及第 A/NE-PK/39 號兩份小組委

員會文件闡述。這五宗申請的申請人要求城規會延期考慮其申請。小組委員會同意一併考慮這五宗申請。

50. 秘書報告，申請人的代表要求城規會延期兩個月才就這五宗申請作出決定(申請編號 A/NE-PK/39 的要求於二零一三年六月二十日提出，申請編號 A/NE-PK/38、40 至 42 則於二零一三年六月二十七日提出)，讓申請人有時間回應規劃署就這五宗申請提出的意見。

51. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這五宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這五宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計兩個月內提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人有兩個月時間準備將要提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則小組委員會不會批准再次延期。

[副主席多謝高級城市規劃師／沙田、大埔及北區鄧永強先生出席會議，解答委員的提問。鄧先生此時離席。]

[符展成先生此時返回席上。]

議程項目 20

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-KLH/454 擬在劃為「農業」地帶的
大埔泰亨村第 7 約地段第 9 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-KLH/454 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；

- (b) 擬建的屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段和附錄 IV，當中主要的意見列述如下：
 - (i) 地政總署大埔地政專員不支持這宗申請，因為申請地點完全位於泰亨的「鄉村範圍」和「鄉村式發展」地帶外；
 - (ii) 從農業的角度而言，漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點的復耕潛力高；以及
 - (iii) 水務署總工程師／發展(2)和環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為沒有資料證明擬建的小型屋宇可接駁至區內已計劃鋪設的污水收集系統，擬建的小型屋宇所排出的廢水或會污染集水區的水；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局收到兩份公眾意見書，分別由嘉道理農場暨植物園公司和創建香港提交，他們都表示反對這宗申請，主要的理由如下：
 - (i) 擬議的發展不符合「農業」地帶的規劃意向；
 - (ii) 申請地點的復耕潛力高，而且農地的面積不應再進一步縮減；
 - (iii) 批准這宗申請會為其他同類申請立下不良先例，對該區造成累積的影響；以及
 - (iv) 區內沒有適當的污水收集系統，亦欠缺通道和泊車設施；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。有關評估的重點列述如下：

- (i) 申請地點位於「農業」地帶內，但擬建的小型屋宇不符合「農業」地帶的規劃意向，有關的意向主要是保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途。漁護署署長不支持這宗申請，因為申請地點的復耕潛力高；
- (ii) 申請地點完全位於泰亨的「鄉村式發展」地帶和「鄉村範圍」外，而且「鄉村式發展」地帶內的土地足以應付未來小型屋宇的需求。地政總署大埔地政專員不支持這宗申請；
- (iii) 申請地點位於上段間接集水區內。環保署署長和水務署總工程師／發展(2)不支持這宗申請，因為沒有資料證明擬建的小型屋宇可接駁至區內已計劃鋪設的污水收集系統，擬建的小型屋宇所排出的廢水或會污染集水區的水；以及
- (iv) 擬建的小型屋宇並不符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」，因為申請地點完全位於「鄉村式發展」地帶和認可鄉村的「鄉村範圍」外，而且仍有足夠的土地應付有關鄉村未來對小型屋宇的需求。此外，亦沒有資料證明擬在集水區內發展的小型屋宇可接駁至區內已計劃鋪設的污水收集系統，倘批准這宗申請，會為該區的其他同類申請立下不良先例。這宗申請並無特殊情況，而申請人亦沒有提出有力的理據，所以不值得從寬考慮。

53. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

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

- (a) 擬議的發展不符合「農業」地帶的規劃意向，有關的意向主要是保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途。設立此地帶的目的，亦是要保存在復耕及作其他農業用途方面具有良好潛力的休耕農地。申請書沒有提出有力的規劃理據，足以及要偏離此規劃意向；
- (b) 擬議的發展不符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」，因為申請地點完全位於「鄉村式發展」地帶及認可鄉村的「鄉村範圍」外，而且「鄉村式發展」地帶內仍有足夠的土地，可完全應付未來小型屋宇的需求；
- (c) 申請人未能在申請書說明何以在「鄉村式發展」地帶內沒有另一塊土地可作擬議的發展；以及
- (d) 申請人未能證明擬在集水區內進行的這項發展不會對區內的水質造成不良影響。

議程項目 21

第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-LT/474 擬在劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的大埔林村大芒峯第 8 約地段第 291 號及毗連政府土地興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-LT/474 號)

55. 秘書報告，申請人的代表於二零一三年五月二十九日要求城規會延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間修訂擬建小型屋宇的尺寸。

56. 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 22

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-LT/475 擬在劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的大埔林村新村第 19 約地段第 1204 號 B 分段第 4 小分段餘段及第 1204 號 B 分段第 7 小分段餘段興建屋宇(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/475 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬建的屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段和附錄 V。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，因為申請地點復耕潛力高；

- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局收到一份由創建香港提交的公眾意見書，表示反對這宗申請，理由主要是申請地點位於「農業」地帶內，擬議的發展會減低該地點用作耕種的潛力，而且區內也欠缺泊車設施和通道；以及
- (e) 規劃署的意見——根據詳載於文件第 11 段的評估，規劃署不反對這宗申請。雖然漁護署署長基於申請地點的復耕潛力高而不支持這宗申請，但這宗申請可予從寬考慮，理由是申請地點完全位於有關鄉村的「鄉村範圍」內，並有超過 50% 的覆蓋範圍在「鄉村式發展」地帶內，而擬建的小型屋宇將坐落在另一已獲小組委員會批准發展的小型屋宇旁邊，另外，該「鄉村式發展」地帶剩下很少土地可供發展小型屋宇。擬建的小型屋宇亦可接駁至擬鋪設的公共污水收集系統，至於公眾就這宗申請所提出的意見，其反對理由主要是擬建的小型屋宇會減低申請地點用作耕種的潛力，以及區內欠缺泊車設施和在緊急情況下使用的通道，但運輸署署長和消防處處長對這宗申請並沒有負面意見。

58. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

59. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可的有效期至二零一七年七月五日止；除非在該日期前，所批准的發展已展開或這項許可已續期，否則這項許可會於該日期後停止生效。這項許可並須附加以下條件：

- (a) 提交並落實美化環境和保護樹木建議，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) 提交並落實排水建議，而有關建議和落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；

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

60. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，申請人須保存在申請地點內的兩棵龍眼樹；
- (b) 留意水務署總工程師／發展 2 的意見：
 - (i) 在公共污水渠建成之前，倘獲環境保護署署長（下稱「環保署署長」）批准，可暫時使用化糞池及滲水井系統排放污水。獲准使用的化糞池及滲水井系統必須按照環境保護署的《專業人士環保事務諮詢委員會專業守則第 5/93 號》設計和維修保養。此外，該化糞池及滲水井系統的位置須距離水道至少 30 米，並須加以適當維修保養，以及定期清理污泥。所產生的污泥必須全部運走，在集水區以外的地方處置；以及
 - (ii) 擬議的化糞池須設於申請地點和「鄉村式發展」地帶內；
- (c) 留意環保署署長的意見，待日後公共污水渠鋪設後，申請人須把擬建小型屋宇的排污設施接駁至該公共污水渠。化糞池和滲水井系統與日後的污水收集系統的接駁點須設於申請地點及「鄉村式發展」地帶內。此外，要預留足夠的地方，以便將來進行污水渠接駁工程；
- (d) 留意渠務署總工程師／新界北和總工程師／工程管理的意見：

- (i) 申請地點附近沒有公共雨水渠可供接駁。不論擬議的排水工程是在有關地段的範圍之內還是之外進行，有關的排水設施都須由申請人自費建造及維修保養。在排水系統運作期間，申請人／擁有人如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，亦須就所引致的申索和要求作出彌償，無須政府負責；以及
- (ii) 林村新村現正進行鄉村污水收集系統工程，暫定於二零一五年之前完成，有關工程屬渠務署工程項目編號 4332DS「林村谷污水收集系統工程」的一部分。擬建小型屋宇有部分位於原有的「鄉村式發展」地帶外，現時沒有公共污水收集系統可供接駁。若申請人打算把擬建屋宇的污水排入公共污水收集系統，理論上可自行把其屋宇的污水渠伸延，經其他私人／政府土地接駁至該公共污水收集系統。須留意的是，這些僅屬初步資料，會因應申請地點的實際情況而有所修訂；
- (e) 留意路政署總工程師／新界東的意見，由林錦公路通往申請地點的通道並非由路政署維修保養；
- (f) 留意消防處處長的意見，申請人須遵守地政總署編訂的《新界豁免管制屋宇消防安全規定指引》。消防處收到地政總署轉介的正式申請後，便會制訂詳細的消防安全規定；
- (g) 留意機電工程署署長的意見，申請人須向供電商索取電纜圖則，以找出申請地點內或附近是否設有地下電纜(及／或架空電纜)。根據所取得的電纜圖則，若申請地點內或附近設有地下電纜(及／或架空電纜)，申請人便須採取以下措施：
 - (i) 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

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

- (h) 留意土木工程拓展署土力工程處處長的意見，申請人須向地政總署提交必需的資料，以便核實申請地點是否符合《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考 APP-56》所訂定的地盤平整工程豁免準則。如不獲豁免，申請人須根據《建築物條例》的規定，向屋宇署提交地盤平整工程圖則；以及

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

61. 主席此時到席主持會議。

[馬錦華先生此時離席。]

議程項目 23

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-TK/452 擬在劃為「農業」地帶的大埔山寮
第15約地段第646號G分段第2小分段、
H分段第1小分段及O分段餘段
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-TK/452號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬建的屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段和附錄 V。從農業的角度而言，漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點的復耕潛力高；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局收到兩份分別由嘉道理農場暨植物園公司和創建香港提交的公眾意見書，表示反對這宗申請，理由包括擬議的發展不符合「農業」的規劃意向；申請地點位於集水區內，擬發展的屋宇所產生的污水／徑流可能會影響集水區；村內的景觀已有些改變，當局不應容忍任何「先破壞，後建設」的行為；批准這宗申請會為其他同類申請立下不良先例；有關發展會影響公共基礎設施，例如排水和水務設施、街燈照明、優質的廢物和垃圾設施、公共空間、行人徑、道路，以及泊車及公眾美化市容設施；以及
- (e) 規劃署的意見——根據詳載於文件第 12 段的評估，規劃署不反對這宗申請。雖然漁護署署長表示從農業角度而言並不支持這宗申請，但申請地點只是一塊長有稀疏雜草的荒廢農地，預料有關發展不會對該處現有的景觀資源造成嚴重的負面影響。雖然有公眾意見指擬議的發展對「農業」地帶和集水區可能有負面影響，但這項發展大致上符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」，因為「鄉村式發展」地帶內可供發展小型屋宇的土地短缺，擬發展的屋宇又可接駁至已計劃鋪設的公共污水收集系統，而且申請地點只是一塊長有稀疏雜草的荒廢農地，預料有關發展不會對該處

現有的景觀資源造成嚴重的負面影響。此外，相關的政府部門對這宗申請亦沒有負面意見。針對提意見人所關注的問題，可以在規劃許可加入相關的附帶條件和指引性質的條款，以盡量減低擬議的發展對周邊地區的潛在負面影響。至於提意見人關注有關鄉村的景觀有變的問題，其實申請地點並未涉及任何正在進行執管行動的個案。

63. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

64. 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七月五日止；除非在該日期前，所批准的發展已展開或這項許可已續期，否則這項許可會於該日期後停止生效。這項許可須附加下列條件：

- (a) 提交並落實美化環境建議，而有關建議和落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (b) 提交並落實排水建議，而有關建議和落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (c) 把污水排放系統接駁至公共污水渠，而有關情況必須符合水務署署長或城規會的要求；以及
- (d) 採取保護措施，確保集水區不會受到污染或出現淤積情況，而有關措施必須符合水務署署長或城規會的要求。

65. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 申請人在簽立小型屋宇批地文件前，須就所有受影響的地段向土地註冊處登記相關的地役權批約。該份批約須夾附圖則，顯示在有關地段建造、運作和保養的污水管和接駁點；

- (b) 留意環境保護署署長的意見，擬議小型屋宇的建造工程須在該區已計劃鋪設的污水收集系統建成後才可展開。申請人須自費把擬建小型屋宇的排污設施接駁至該公共污水渠。此外，要預留足夠的地方，以便將來進行污水渠接駁工程；
- (c) 留意渠務署署長的意見，申請地點附近沒有由渠務署負責維修保養的公共排水渠，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，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，但到了二零一三／一四年，根據「吐露港未鋪設污水設施地區的污水收集系統第 1 階段第 2C 期」工程計劃而進行的擬議鄉村污水收集系統工程完成後，該區可能會有污水收集系統可供接駁。擬建的小型屋宇不應侵佔政府土地；
- (d) 留意運輸署署長的意見，通往申請地點的現有鄉村通道並非由運輸署負責管理。申請人應與有關的地政和維修保養當局釐清該鄉村通道所在土地的類別，以及其管理和維修保養責任誰屬，以避免可能出現的土地糾紛；
- (e) 留意消防處處長的意見，申請人須遵守地政總署編訂的《新界豁免管制屋宇消防安全規定指引》。消防處收到地政總署轉介的正式申請後，便會制訂詳細的消防安全規定；以及
- (f) 留意這項規劃許可只批給申請所涉的發展項目。倘要為擬議發展項目闢設通道，申請人須確保有關通道(包括任何必須進行的填土／挖土工程)符合相關法定圖則的規定，並視乎情況所需，在進行道路工程前，向城規會申請規劃許可。

議程項目 24

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-KTN/167 為批給在劃為「綜合發展區」地帶的上水古洞北第 95 約地段第 868 號餘段(部分)、第 869 號、第 870 號、第 871 號(部分)、第 872 號、第 873 號及第 874 號作臨時貨櫃車拖頭／拖架停放場用途的規劃許可續期三年(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-KTN/167 號)

66. 委員備悉林嘉芬女士就此議項申報利益，表示她與申請人的顧問宏基測量師行有限公司有私人業務往來。由於林女士沒有直接參與這宗申請，小組委員會同意她可留在席上。

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景——為批給編號 A/NE-KTN/140 這宗申請的臨時規劃許可(有效期至二零一三年七月十三日止)續期；
- (b) 為批給作臨時貨櫃車拖頭／拖架停放場的規劃許可續期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點附近有易受影響的住宅用途，最接近者就在申請地點西面約 80 米處，預料環境會受到滋擾。不過，過去三年並沒有關於環境方面的投訴涉及申請地點；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局收到一份公眾意見書。意見書由一名北區區議員提交，該名北區

區議員沒有就這宗申請提出具體意見，但表示當局應諮詢附近的居民；

- (e) 民政事務總署北區民政事務專員表示，雖然北區區議會副主席、上水區鄉事委員會主席兼河上鄉居民代表、古洞南居民代表及古洞北居民代表對這宗申請沒有意見，但是河上鄉原居民代表反對這宗申請，理由是申請的用途會影響區內的交通流量，而大型車輛亦會導致交通擠塞；以及
- (f) 規劃署的意見——根據詳載於文件第 12 段的評估，規劃署不反對批給這宗申請為期三年的臨時規劃許可。至於環保署署長的意見，該署過去三年並沒有收到涉及申請地點的任何關於環境方面的投訴。此外，申請人已實施消減噪音措施，包括限制作業時間及沿申請地點邊界設置隔音屏障。為盡量減少對附近居民可能造成的環境影響，建議在規劃許可加入附帶條件，限制作業時間。關於有公眾意見以交通問題為由而提出反對，運輸署署長原則上不反對這宗申請。要解決有關問題，可在規劃許可加入附帶條件，限制作業時間，以及要求申請人提交最新的交通影響評估報告。

68. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

69. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，由二零一三年七月十四日至二零一六年七月十三日止，並須附加下列條件：

- (a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上九時至早上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作業；

- (c) 在規劃許可有效期內，管理並保養現有的通道，使之時刻保持良好狀況；
- (d) 在規劃許可有效期內，管理並保養現有的消滅噪音措施，使之時刻保持良好狀況；
- (e) 在規劃許可有效期內，妥善保養現有的排水設施，倘發現這些設施不足／欠妥，須作出補救，使這些設施時刻保持良好狀況；
- (f) 在規劃許可有效期內，保養現有的邊界圍欄及已安裝的閘門，使之時刻保持良好狀況；
- (g) 在規劃許可續期之日起計三個月內(即在二零一三年十月十三日或之前)，提交現時在申請地點的那些根據先前獲批准的申請(編號 A/NE-KTN/101)而設置的排水設施的狀況記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (h) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零一四年一月十三日或之前)，提交保護樹木及美化環境建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (i) 就上文(h)項條件而言，在規劃許可續期之日起計九個月內(即在二零一四年四月十三日或之前)，落實保護樹木及美化環境建議，而落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (j) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零一四年一月十三日或之前)，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；
- (k) 就上文(j)項條件而言，在規劃許可續期之日起計九個月內(即在二零一四年四月十三日或之前)，設置滅火水源和消防裝置，而有關設施必須符合消防處處長或城規會的要求；

- (l) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零一四年一月十三日或之前)，提交最新的交通影響評估報告，而有關報告必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (m) 就上文(1)項條件而言，在規劃許可續期之日起計九個月內(即在二零一四年四月十三日或之前)，落實已批核的交通影響評估報告所建議的紓緩措施，而落實情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (n) 如在規劃許可有效期內未有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)或(f)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (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。

70. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 與申請地點的相關擁有人解決這項發展所涉及的任何土地問題；
- (b) 留意地政總署北區地政專員的意見，有關地段的擁有人須就擬搭建的／現有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必會批准有關申請，倘予批准，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費用；
- (c) 留意路政署鐵路拓展處總工程師／鐵路拓展的意見：
 - (i) 申請地點位於北環線行政上的鐵路路線保護範圍內。雖然當局仍在檢討興建該擬議鐵路的時間表，但當動工興建該鐵路時，該範圍必須騰空；以及

- (ii) 由於申請地點有部分地方(包括第 95 約地段第 871 號)位於落馬洲支線的鐵路保護區範圍內，在申請地點展開任何工程前，申請人須就保護該段鐵路的事宜，諮詢香港鐵路有限公司，以確保現有落馬洲支線及區內相關的鐵路工程可安全運作，並受到妥善保護；
- (d) 留意消防處處長的以下意見：
- (i) 倘在申請地點內搭建有蓋構築物(例如由貨櫃改裝而成的辦公室、臨時貨倉和用作工場的臨時屋棚)，便須設置消防裝置；
 - (ii) 在這種情況下，除非建築圖則已經送交屋宇署的中央處理建築圖則系統，否則申請人須把附有消防裝置建議的相關平面圖提交消防處審批。申請人須留意：
 - (a) 平面圖須按比例繪製，並註明尺寸和佔用性質；以及
 - (b) 平面圖上須清楚標示擬設的消防裝置和緊急車輛通道的位置；以及
 - (iii) 消防處收到申請人正式提交的上述平面圖後，便會制訂詳細的消防安全規定。申請人隨後須根據已批准的建議設置消防裝置；
- (e) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見：
- (i) 為向申請地點供水，申請人或須把其項目的內部供水系統伸延，以接駁至最接近的合適政府總水管。申請人須解決與供水相關的任何土地問題(例如私人地段問題)，並須負責私人地段內的內部供水系統的建造、運作及維修保養，而有關情況必須符合水務署所訂標準；

- (ii) 申請地點位於水務署的抽洪集水區內；以及
- (iii) 申請地點附近水管的水流未達滅火標準；
- (f) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，申請地點內發現有一棵已枯死的樹，而該處的細葉榕數量亦由 86 棵減少至 83 棵。申請人須種樹補替該棵枯樹及失去的樹。此外，有些植樹區受到野生樹銀合歡干擾，申請人須把這些野生樹移走；以及
- (g) 遵行環保署署長發出的最新《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》所載的環保措施，以盡量減低對環境可能造成的滋擾。

議程項目 25

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-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物品並闢設附屬辦公室(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-KTS/340A 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；

- (b) 臨時存放金屬物品並闢設附屬辦公室(為期三年)的建議；

[鄒桂昌教授此時到席。]

- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點附近有易受影響的住宅用途，最接近者就在申請地點東南面約 40 米處，預料環境會受到滋擾。過去三年，該署收到兩宗關於空氣污染的投訴涉及申請地點。雖然該署就這兩宗投訴進行實地視察時，並無發覺有臭味，但也提醒該地點的負責人須遵守環保條例的規定，並要求對方採取恰當的措施防止造成滋擾；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局收到一份由一名北區區議員提交的公眾意見書。該名北區區議員沒有就這宗申請提出具體意見，但表示當局應諮詢附近的居民；
- (e) 民政事務總署北區民政事務專員表示，設於申請地點臨時構築物下面的排水道接駁至由渠務署鋪設、民政事務總署負責維修保養的上游渠道，河水經該渠道輸送到渠務署的下游渠道。二零一零年七月二十二日，營盤在黑色暴雨警告發出期間發生水浸，導致一名 72 歲老翁在家中淹斃。有鑑於此，設於該臨時構築物下面的排水道須妥為維修保養，以保持水流暢通。申請人在申請地點展開任何工程前，須諮詢北區民政事務專員，以確保設於申請地點下面的現有排水道不會受到影響。北區民政事務專員又表示，現任那名北區區議員及營盤居民代表對這宗申請沒有意見，上水區鄉事委員會主席則反對這宗申請，理由是這項發展會阻塞路口及交通，並且污染環境；以及
- (f) 規劃署的意見——根據詳載於文件第 11 段的評估，規劃署不反對批給這宗申請為期三年的臨時規劃許可。至於環保署署長的意見及其所收到涉及申

請地點先前的車房用途的空氣污染投訴，現在這宗申請是要臨時存放金屬物品並闢設附屬辦公室，而存放物品的地方和該辦公室是在兩個密封構築物內。對於環保署署長擔心附近地區的環境可能會受到滋擾的問題，可在規劃許可加入附帶條件限制發展項目的作業時間和日子解決。有區內人士以交通及環境理由經北區民政事務專員轉達了反對意見，他們關注的環境問題亦可加入附帶條件限制發展項目的作業時間和日子解決。此外，運輸署署長認為從交通工程的角度而言，這宗申請可予容忍。

72. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

73. 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，至二零一六年七月五日止，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八時在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期六及星期日在申請地點作業；
- (c) 在規劃許可有效期內，妥善保養現有的排水設施，倘發現這些設施不足／欠妥，須作出補救，使這些設施時刻保持良好狀況；
- (d) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一三年十月五日或之前)，提交記錄，以顯示先前為履行編號 A/NE-KTS/288 的申請的規劃許可附帶條件而設置的排水設施的狀況，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；

- (e) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一四年一月五日或之前)，提交保護樹木建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (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(即在二零一四年四月五日或之前)，落實保護樹木建議，而落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一四年一月五日或之前)，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，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一四年四月五日或之前)，落實滅火水源和消防裝置建議，而落實情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (i) 如在規劃許可有效期內未有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)或(c)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (j) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(d)、(e)、(f)、(g)或(h)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (k) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復為美化市容地帶，而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

74. 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) 留意地政總署北區地政專員的意見，有關地段的擁有人須為現有的／擬議的構築物向北區地政處申請

短期豁免書，以及就佔用政府土地申請短期租約，但該處不保證會向申請人批出短期豁免書及短期租約。倘該處批出短期豁免書及短期租約，或會附加政府認為合適的條款和條件，包括規定申請人繳付短期豁免書的費用及短期租約的租金；

- (c) 留意運輸署署長的意見，通往申請地點的車路經一條鄉村路徑連接粉錦公路。該條鄉村路徑並非由運輸署負責管理，如有需要，申請人須向地政監督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，以便關設正式車輛出入口通道；
- (d) 留意渠務署總工程師／新界北就規劃許可附帶條件(d)項所要求提交顯示先前在申請地點設置的排水設施狀況的記錄而提出的以下意見：
 - (i) 有關記錄須包括(i)在城規會批准有關申請後兩個星期內拍攝的該等排水設施的照片，以及(ii)顯示照片拍攝位置的圖則；
 - (ii) 拍攝有關照片前，須清走該等排水設施的沉積物、在其上蔓生的植物或任何其他可能會遮擋該等排水設施的障礙物；以及
 - (iii) 須拍攝足夠數量的照片，以詳細顯示該等排水設施的全貌；
- (e) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的以下意見：
 - (i) 申請人若擬在申請地點進行任何新的建築工程(包括把開放式屋棚用作臨時建築物)，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；

- (ii) 對於在已批租土地上搭建的違例建築物，如有需要，屋宇署可根據該署針對違例建築工程的政策，採取執法行動予以清拆。批給規劃許可不應視作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；
 - (iii) 關於上文(i)項，根據《建築物(規劃)規例》第 5 條，申請地點須設有從街道通往申請地點的途徑，而根據該規例第 41D 條，亦須設有緊急車輛通道；以及
 - (iv) 若申請地點並非緊連一條至少闊 4.5 米的指定街道，根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條，須在提交建築圖則的階段，由當局釐定該地點准許的發展密度；
- (f) 留意水務署總工程師／發展(2)的以下意見：
- (i) 申請地點附近現時有政府水管，申請人使用／保養該地點期間須作出一切所需的安排，以免觸及這些水管，以及採取預防措施，避免這些水管受損。無論在任何時間，申請人都須讓水務署署長屬下人員或其授權的承辦商自由進入申請地點檢查、操作、保養及修理水管；以及
 - (ii) 申請地點位於抽洪集水區內；
- (g) 留意消防處處長的以下意見：
- (i) 倘在申請地點內搭建有蓋構築物(例如由貨櫃改裝而成的辦公室、臨時貨倉和用作工場的臨時屋棚)，便須設置消防裝置；
 - (ii) 在這種情況下，除非建築圖則已經送交屋宇署的中央處理建築圖則系統，否則申請人須

把附有消防裝置建議的相關平面圖提交消防處審批。申請人須留意：

- (a) 平面圖須按比例繪製，並註明尺寸大小和佔用性質；以及
- (b) 平面圖上須清楚標示擬設的消防裝置和緊急車輛通道的位置；以及
- (iii) 消防處收到申請人正式提交的上述平面圖後，便會制訂詳細的消防安全規定。申請人隨後須根據已批准的建議設置消防裝置；
- (h) 留意北區民政事務專員的意見，申請人在申請地點展開任何工程前，須諮詢北區民政事務專員，以確保設於申請地點下面的現有排水道不會受到影響；以及
- (i) 遵行環境保護署署長發出的最新《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》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。

議程項目 26

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-KTS/341 擬在劃為「農業」地帶及「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/341A 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；

- (b) 擬設的康體文娛場所(休閒農場)；
- (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。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)表示，申請地點設有一個有機農場，至今已有若干年，從農業發展的角度而言，他大致上支持這宗申請；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局收到三份分別由一名北區區議員、創建香港和一名市民提交的公眾意見書。該名北區區議員支持這宗申請，因為申請的用途可令有關的村民受惠，亦可推廣環保意識，而該名市民亦支持這宗申請，因為有關建議可活化農地和改善附近地區的風景或景觀。創建香港則反對這宗申請，因為沒有資料說明「有機耕作的教育導賞遊」的運作情況，而且申請地點沒有適當的通道及泊車設施供預計 350 名訪客使用。該組織關注申請人所進行的是否「假耕作」，以圖日後申請把該地點改劃作進一步的發展；
- (e) 民政事務總署北區民政事務專員表示上水區鄉事委員會主席和北區區議會副主席對這宗申請沒有意見，惟在諮詢期間聯絡不到長瀝的原居民代表。長瀝的居民代表則認為倘擬發展的農場的運作規模不變，他不反對這宗申請，但日後若這項發展的規模擴大，影響長瀝的風水他就會反對；
- (f) 規劃署的意見——根據詳載於文件第 11 段的評估，規劃署不反對批給這宗申請為期三年的臨時規劃許可。雖然沒有區內人士經由北區民政事務專員轉達反對意見，但長瀝的居民代表表明，倘日後這項擬議發展的規模擴大，他就會反對這宗申請。此外，有公眾意見主要基於交通理由而反對這宗申請，並質疑擬議的用途是否真的是耕作。關於這兩方面的問題，漁護署署長表示，申請地點用作有機農場已有若干年，從農業發展角度而言，他支持這宗關於闢設休閒農場的申請；而運輸署署長則表示，鑑於擬議休閒農場的規模和申請人所作的交通管理安排，他

認為可容忍這宗申請。不過，由於申請地點不設泊車位及上落客貨車位，加上有區內人士和市民關注交通情況及日後這項擬議的發展的規模可能擴大，因此建議批給這宗申請為期三年的臨時規劃許可而並非所申請的永久許可，以便密切監察擬議的發展所造成的交通情況。

76. 委員沒有就這宗申請提出問題。

商議部分

77. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一六年七月五日止，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，不得於晚上七時至早上七時在申請地點作業；
- (b) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一四年一月五日或之前)，提交排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (c) 就上述(b)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一四年四月五日或之前)，落實排水建議，而落實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(即在二零一四年一月五日或之前)，提交保護樹木建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (e) 就上述(d)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一四年四月五日或之前)，落實保護樹木建議，而落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；

- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一四年一月五日或之前)，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；
- (g) 就上述(f)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一四年四月五日或之前)，落實滅火水源和消防裝置建議，而落實情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復為美化市容地帶，而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

78. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 批給為期三年的臨時規劃許可，是為瞭監察擬議的發展所造成的交通情況；
- (b) 與申請地點的相關擁有人解決這個發展項目所涉及的任何土地問題；
- (c) 留意地政總署北區地政專員的意見，申請人須向北區地政處提出申請，請准在有關地段搭建擬議的構築物，因為有關契約不准在該地段搭建該等構築物。不過，該處不保證會予批准，倘予批准，或會附加政府認為合適的條款和條件，包括但不限於規定申請人繳付行政或豁免書費用；

- (d) 留意運輸署署長的意見，申請地點附近有一條鄉村路徑通往粉錦公路，該路徑並非由運輸署負責管理。申請人須向地政監督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；
- (e) 留意警務處處長的意見，發展項目不設泊車位，出入的訪客車輛或旅遊巴不得阻礙其他道路使用者；
- (f) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，渠務署在申請地點附近沒有進行雨水排放系統工程，而申請地點所在的地區亦沒有公共污水收集系統可供接駁。申請人須就發展項目的污水處理／排放及設置化糞池的事宜，徵詢環境保護署的意見；
- (g) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，申請人須保護申請地點內的現有樹木，以保持青蔥翠綠的鄉郊景觀特色；
- (h) 留意環境保護署署長的意見，該休閒農場的滲水井系統的設計、運作及維修保養須符合環境保護署的《專業人士環保事務諮詢委員會專業守則第 5/93 號》所載的規定；
- (i) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西以下的意見：
 - (i) 申請人若擬在申請地點進行任何新的建築工程(包括建造貯物室和洗手間等臨時建築物)，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，委聘認可人士統籌擬議的建築工程；
 - (ii) 關於以上所述，根據《建築物(規劃)規例》第 5 條，申請地點須設有可從街道通往申請地點的途徑，而根據該規例第 41D 條，亦須設有緊急車輛通道；以及

- (iii) 倘申請地點並非緊連一條至少闊 4.5 米的指定街道，根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條，須在提交建築圖則階段，由當局釐定該地點准許的發展密度；

- (j) 留意水務署總工程師／發展(2)以下的意見：
 - (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；以及

- (k) 留意消防處處長以下的意見：
 - (i) 倘在申請地點內搭建有蓋構築物(例如由貨櫃改裝而成的辦公室、臨時貨倉和用作工場的臨時屋棚)，便須設置消防裝置；

 - (ii) 在這種情況下，除非建築圖則已經送交屋宇署的中央處理建築圖則系統，否則申請人須把附有消防裝置建議的相關平面圖提交消防處審批。申請人須留意：
 - (a) 平面圖須按比例繪製，並註明尺寸大小和佔用性質；以及

 - (b) 平面圖上須清楚標示擬設的消防裝置和緊急車輛通道的位置；以及

 - (iii) 消防處收到申請人正式提交的上述平面圖後，便會制訂詳細的消防安全規定。申請人隨後須根據已批准的建議設置消防裝置。

議程項目 27

第 16 條申請

[公開會議]

A/ST/816 在劃為「政府、機構或社區」地帶的
沙田道風山排頭村186號紫霞園的
毗連政府土地闢設靈灰安置所
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第A/ST/816號)

79. 秘書報告，由於尚有就申請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，而申述的內容又與這宗申請有關，規劃署要求城規會延期就這宗申請作出決定，直至沙田分區計劃大綱草圖獲行政長官會同行政會議核准為止。

80. 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。小組委員會亦同意，這宗申請須在沙田分區計劃大綱草圖獲行政長官會同行政會議核准後提交小組委員會考慮。

[主席多謝高級城市規劃師／沙田、大埔及北區劉志庭先生和錢敏儀女士出席會議，解答委員的提問。此時，劉先生和錢女士離席。]

屯門及元朗區

議程項目 28

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL/199 擬在劃為「住宅(乙類)」地帶的元朗十八鄉路
大旗嶺第 116 約政府土地作臨時機構用途
並闢設宗教機構(為期五年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL/199 號)

81. 秘書報告，申請人於二零一三年六月四日要求當局延期一個月考慮這宗申請，以待申請人有時間擬備進一步資料，以處理相關政府部門和公眾所提出的意見。

82. 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的兩個月內，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會有一個月時間預備擬提交的進一步資料。除非情況極為特殊，否則當局不會批准再延期。

議程項目 29

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-PS/412 在劃為「鄉村式發展」地帶的
元朗屏山塘坊村 356 號
關設社會福利設施(私營殘疾人士院舍)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-PS/412 號)

83. 秘書報告，申請人於二零一三年六月二十日要求當局延期兩個月考慮這宗申請，以待申請人有時間擬備進一步資料以支持其申請。

84. 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的兩個月內，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會有兩個月時間預備擬提交的進一步資料。除非情況極為特殊，否則當局不會批准再延期。

議程項目 30

第 16 條申請

[公開會議]

A/TM-LTY Y/259 在劃為「鄉村式發展」地帶的屯門藍地第130約地段第2163號C分段(部分)及第2163號餘段(部分)闢設社會福利設施(私營殘疾人士院舍(弱智人士及精神病康復者))(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第A/TM-LTY Y/259號)

85. 秘書報告，申請人於二零一三年六月二十六日要求城規會延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間回應相關部門所提出的意見。

86. 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。

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

議程項目 31

第 16 條申請

[公開會議]

A/TM-SKW/82 在劃為「綜合發展區」地帶的屯門大欖涌第385約地段第183號(部分)及第184號(部分)經營臨時商店及服務行業(汽車美容、打蠟及清潔服務)，並闢設附屬辦公室及貯物室(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第A/TM-SKW/82號)

87. 小組委員會得悉，在文件發出後，申請人的代表於二零一三年七月四日要求城規會延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間回應政府部門所提出的意見。

88. 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 32

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-ST/434 在劃為「綠化地帶」的元朗新田第99約地段
第372號D分段餘段(部分)、第378號、第379號、
第380號、第382號(部分)、第383號(部分)、
第385號、第389號餘段(部分)及第390號
闢設臨時公眾停車場(貨櫃車除外)(為期三年)
第A/YL-ST/434號)

89. 小組委員會得悉，林嘉芬女士就這個議項申報利益，表示她目前與宏基測量師行有限公司有個人業務往來。由於林女士沒有直接參與這宗申請，小組委員會同意她可留在席上。

簡介和提問部分

90. 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) 該為期三年的臨時公眾停車場(貨櫃車除外)；
- (c) 政府部門的意見——相關的政府部門對這宗申請沒有反對或負面意見，詳見文件第 10 段；

- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局收到一份公眾意見書，反對這宗申請，理由是他的土地在未經他同意的情況下一一直被接管作臨時公眾停車場用途；以及

[此時，霍偉棟博士暫時離席。]

- (e) 規劃署的意見——根據詳載於文件第 12 段的評估，規劃署不反對批給這宗申請為期三年的臨時規劃許可。至於有公眾意見反對這宗申請，理由是有關土地在未經提意見人同意的情況下一一直被接管作臨時公眾停車場用途，應告知申請人須與申請地點的相關擁有人解決這項發展所涉及的土地問題。

91. 簡國治先生回應主席的查詢時表示，發現先前申請的申請人沒有履行有關禁止停泊及存放並未根據《道路交通條例》獲發有效牌照車輛的附帶條件。規劃署曾發出警告信，要求申請人履行有關的附帶條件。由於申請人仍然沒有履行有關的附帶條件，規劃署已發信通知申請人，該宗申請已於二零一三年四月二日撤銷。規劃事務監督現正着手調查申請地點的現有用途是否構成違例發展。

商議部分

92. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一六年七月五日止，並須附加下列條件：

- (a) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有未根據《道路交通條例》獲發有效牌照的車輛在申請地點停泊／存放；
- (b) 在規劃許可有效期內的任何時間，只有《道路交通條例》所界定的私家車，方可於申請地點停泊／存放；

- (c) 在申請地點的當眼位置張貼通告，說明在規劃許可有效期內的任何時間，只有《道路交通條例》所界定的私家車，方可於申請地點停泊／存放；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得於申請地點進行洗車、修車、拆件、噴漆或其他工場活動；
- (e) 在規劃許可有效期內，必須經常維修保養申請地點的地面；
- (f) 在政府部門有所規定時，把申請地點的界線後移，以免侵進擬建北環線的影響範圍，而後移情況必須符合路政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(即在二零一三年十月五日或之前)，提交美化環境的建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (h) 就上文(g)項條件而言，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一四年一月五日或之前)，落實美化環境的建議，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三個月內(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；
- (j) 就上文(i)項條件而言，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一四年一月五日或之前)，落實排水建議，而落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (k) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一三年十月五日或之前)，提交消防裝置的建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (l) 就上文(k)項條件而言，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一四年一月五日或之前)，落實

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；

- (m) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一三年十月五日或之前)，提交附有尺寸的泊車位分布圖，而有關圖則必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (n) 就上文(m)項條件而言，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一四年一月五日或之前)，按泊車位分布圖安排泊車位，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (o) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一三年十月五日或之前)，設置邊界圍欄，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (p) 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)、(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；
- (q) 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)、(m)、(n)或(o)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (r) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復為美化市容地帶，而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

93. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 與申請地點的相關擁有人解決這項發展所涉及的任何土地問題；
- (b) 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發現，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；

- (c) 申請人倘未有履行規劃許可的任何一項附帶條件，以致規劃許可再被撤銷，日後再提出的申請未必會獲從寬考慮；
- (d) 留意地政總署元朗地政專員的意見，申請地點的土地是根據集體政府租契持有的舊批農地。租契訂有限制條文，規定事先未獲政府批准，不得搭建任何構築物。元朗地政處並未批准搭建指定的構築物作為出納處。第 99 約地段第 380 號的私人土地受短期豁免書編號 3719 規管。該豁免書准許使用該土地搭建臨時公眾停車場(貨櫃車除外)的附屬構築物，但核准覆蓋面積不得超過 15 平方米，而高度距離地面水平不得超過五米。申請地點可經根據短期租約第 2212 號獲批准的非專用車輛通道通往青山公路(洲頭段)，而當局是因應申請地點的運作而批准該車輛通道。有關地段的擁有人仍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，或把申請地點的違例情況納入規範。地政總署會以業主身分全權酌情考慮有關申請，但不保證會予批准，倘予批准，或會附加條款和條件，包括規定申請人支付地價或費用；
- (e) 遵守由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》，以盡量減少對周邊地區的環境可能造成的滋擾；
- (f) 留意運輸署署長的意見，申請地點連接區內一條並非由運輸署負責管理的不知名通道。申請人須向地政監督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區內通道的管理和維修保養責任誰屬；

- (g) 留意路政署總工程師／新界西的意見，路政署並非／不會負責為連接申請地點與青山公路(洲頭段)的任何現有車輛通道進行維修保養；
- (h) 留意路政署鐵路拓展處總工程師／鐵路拓展 2-2 的意見，申請地點位於北環線行政上的鐵路路線保護範圍內。雖然當局仍在檢討該擬議鐵路的工程計劃，但在鐵路動工時，必須騰空有關範圍；
- (i) 留意渠務署總工程師／新界北載於小組委員會文件附錄 VI 的意見；
- (j) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西載於小組委員會文件附錄 VI 的意見；
- (k) 留意消防處處長的意見，以擬議構築物的設計／性質，預計須設置消防裝置，因此，申請人須把附有擬議消防裝置的相關平面圖提交消防處審批。申請人亦要留意：(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的位置。如擬議構築物須符合《建築物條例》(第 123 章)的規定，消防處收到申請人正式提交的建築圖則後，便會制訂詳細的消防規定。此外，倘申請人擬申請豁免設置消防處所訂的某些消防裝置，須提出理據予消防處考慮；以及
- (l) 留意機電工程署署長載於小組委員會文件附錄 VI 的意見。

議程項目 33

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-MP/217 在劃為「住宅(丙類)」地帶的
元朗加州花園商業中心 1 樓 137 號舖
開設臨時學校(補習學校)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-MP/217 號)

簡介和提問部分

94. 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) 有關的臨時學校(補習學校)(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負面意見，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 12 段詳載的評估，並不反對這宗屬臨時性質(為期三年)的申請。

95. 委員並沒有就申請提出問題。

商議部分

96. 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，至二零一六年七月五日止，並須附加下列條件：

- (a) 在批給規劃許可之日起計六個月內(二零一四年一月五日或之前)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；
- (b) 就上述(a)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(二零一四年四月五日或之前)落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及

- (c) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件 (a) 或 (b) 項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。

97. 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發展項目前，必須先取得規劃許可；
- (b) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界東(1)及牌照關於現時在處所上方平台擺放着空調冷凝器的違例建築工程的意見(載於其二零一三年五月十五日致申請人的信件)，有關意見如下：
 - (i) 建築事務監督留意到有關處所並未事先取得其批准及同意便進行若干建築工程，而該等工程不屬於《建築物條例》第 41 條所訂明的獲豁免工程；
 - (ii) 建築事務監督對於牌照的申請和不危及公眾安全的違例建築工程，會視作不同事宜分開處理。申請人須留意，當局日後或會根據《建築物條例》第 24 及 40 條採取行動，規定申請人拆除或糾正有關的違例建築工程，同時，極主張申請人主動拆除或糾正有關的違例建築工程；以及
 - (iii) 雖然建築事務監督未有建議拒絕這宗申請，但申請人須留意，當局只會以目視方式評估有關的違例建築工程的結構是否完整，因此，不能確定其結構能否永久維持穩固；以及
- (c) 留意消防處處長的意見，即消防處收到申請人正式提交的建築圖則或發牌當局的轉介後，便會制訂詳細的消防安全規定；

- (d) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，即擬議發展項目不應阻礙地面水流或對現有的天然河溪、鄉村排水渠、溝渠及鄰近地區造成負面影響；以及
- (e) 留意教育局局長的意見，即該署只會在符合下列條件的情況下，才會批准擬議學校的註冊申請(i)擬議處所經由城規會及地政總署確認審批；(ii)有關處所獲消防處及屋宇署簽發相關的安全證明書／通知書；以及(iii)取得租約、租單等證明文件，確認有權使用相關的處所。

[主席多謝高級城市規劃師／屯門及元朗簡國治先生出席會議解答委員的提問。簡先生此時離席。]

議程項目 34

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-HT/843 在劃為「鄉村式發展」地帶的
元朗廈村第 125 約地段第 945 號(部分)、
第 968 號(部分)及毗連政府土地
臨時存放喜慶宴會用品及製備食物(洗切)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-HT/843 號)

簡介和提問部分

98. 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) 臨時存放喜慶宴會用品及製備食物(洗切)(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。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。他表示申請地點位於饒富鄉郊景致特色的地區，周圍主要是村屋。雖然預計申請用途不會對現有的景致特色及資源造成干擾，但是申請用途與四周鄉村環境的鄉郊景致特色並不十分協調；

- (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——規劃署基於文件第 11 段所詳載的評估，不反對批給這宗申請為期三年的臨時規劃許可。雖然總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有些保留，理由是申請用途與四周鄉村環境的鄉郊景致特色並不十分協調，但是倘城規會決定批准這宗申請，可加入提交並落實美化環境建議的規劃許可附帶條件。

99. 馮智文先生在回應主席的查詢時，請委員參閱圖 A-2，並表示士宏書室不是歷史建築。該書室是區內人士舉行節日宴會的場地，申請人建議把蓋有臨時屋棚的申請地點用作臨時存放喜慶宴會的用具和桌面，以及製備食物。士宏書室與申請地點之間的範圍為民居。

[霍偉棟博士此時返回席上。]

商議部分

100. 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。有關規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一六年七月五日止，並須附加下列條件：

- (a) 一如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上十一時至翌日早上六時三十分在申請地點進行夜間作業；

- (b) 一如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得在申請地點進行維修工場活動；
- (c) 一如申請人所建議，在規劃許可有效期內，只有重量不超過 5.5 公噸的輕型貨車可在申請地點作業；
- (d) 在批給規劃許可之日起計三個月內(二零一三年十月五日或之前)提交美化環境建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (e) 就上文(d)項條件而言，在批給規劃許可之日起計六個月內(二零一四年一月五日或之前)落實美化環境建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (f) 在批給規劃許可之日起計三個月內(二零一三年十月五日或之前)提交排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (g) 就上文(f)項條件而言，在批給規劃許可之日起計六個月內(二零一四年一月五日或之前)提供建議的排水設施，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (h) 在批給規劃許可之日起計三個月內(二零一三年十月五日或之前)提交消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (i) 就上文(h)項條件而言，在批給規劃許可之日起計六個月內(二零一四年一月五日或之前)落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (j) 如在規劃許可有效期內沒有履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)或(c)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；

- (k) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(d)、(e)、(f)、(g)、(h)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。

101. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 在申請地點展開申請用途前，必須先取得規劃許可；
- (b) 批給較短的規劃許可附帶條件履行期限，是爲了監察申請人履行有關條件的情況。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，其再提出的申請未必會獲小組委員會從寬考慮；
- (c) 與申請地點的其他相關擁有人解決關於這項發展的任何土地問題；
- (d) 留意元朗地政專員的意見，即申請地段是根據集體政府租契持有的舊批農地，事先未獲元朗地政專員批准，不可搭建任何構築物；以及須把申請用途限於私人地段內進行，並且盡量避免政府土地受到影響；
- (e) 遵守由環境保護署署長發出最新版本的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，以盡量減低任何潛在的環境滋擾；
- (f) 留意運輸署署長的意見，即申請人須向地政監督查核由公用道路通往申請地點的道路／小路／路徑所在土地的類別，並與相關的地政和維修保養當局釐清該道路／小路／路徑的管理和維修保養責任誰屬；

- (g) 留意消防處處長的意見，即向他提交載有消防裝置建議的相關平面圖，以供批准。詳細的消防安全規定會在收到正式提交的平面圖後制定。有關平面圖須按比例繪畫，並顯示尺寸和佔用性質。消防裝置擬設的位置必須在平面圖清楚標明。倘申請人擬申請豁免提供若干消防裝置，必須提出理據，以供消防處處長考慮；以及
- (h) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見如下：
- (i) 倘現時在已批租土地上的構築物是未經屋宇署批准而搭建的，根據《建築物條例》，乃屬違例構築物，不得指定作這宗申請獲批准的用途；
 - (ii) 倘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)，必須先取得屋宇署的批准及同意，否則有關工程即屬違例建築工程。此外，申請人須根據《建築物條例》的規定，委聘一名認可人士統籌擬議建築工程；
 - (iii) 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；
 - (iv) 申請地點須分別根據《建築物(規劃)規例》第 5 條及第 41D 條的規定，闢設可從街道通往申請地點的途徑及緊急車輛通道；
 - (v) 倘申請地點並非緊連一條至少闊 4.5 米的指明街道，則須在提交建築圖則階段，根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條釐定發展密度；當局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 條關設緊急車輛通道)提供詳細意見；

- (i) 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。如因受擬議發展影響而須進行改道工程，有關費用概由申請人承擔。申請地點附近的水管未能提供滅火所需的標準水流；以及
- (j) 留意食物環境衛生署署長(下稱「食環署署長」)的意見，即須就經營任何食物業務向食環署署長取得相關的食物業牌照或許可證。

議程項目 35

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-HT/844 在劃為「未決定用途」地帶的元朗廈村短期租約第 1869 號(部分)臨時露天存放循環再造物料(塑膠、紙張及金屬)並關設附屬工場(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-HT/844 號)

102. 秘書報告，申請人於二零一三年六月二十日提交進一步資料，以回應消防處有關消防裝置建議的意見。由於部門的意見是這宗申請的相關考慮因素，因此，規劃署要求小組委員會延期一個月才考慮這宗申請，以待消防處就進一步資料提供意見。規劃署提出延期的要求符合城市規劃委員會(下稱「城規會」)就「延期對根據《城市規劃條例》提出的申述、意見、進一步申述及申請作出決定」發出的規劃指引(城規會規劃指引編號 33)所訂的延期準則，即該署需要更多時間諮詢相關政府部門，並非無限期押後申請，而且即使延期亦不會影響其他各方的權利或利益。

103. 經商議後，小組委員會決定應規劃署的要求延期對這宗申請作出決定。小組委員會並同意應在收到消防處提交意見當

日起計的一個月內，把申請提交小組委員會考慮。除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

議程項目 36

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-HT/845 在劃為「未決定用途」地帶的元朗廈村短期租約第 1869 號(部分)臨時露天存放舊電器(連附屬工場及辦公室)(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-HT/845 號)

104. 秘書報告，申請人於二零一三年六月二十日提交進一步資料，以回應消防處有關消防裝置建議的意見。由於部門的意見是這宗申請的相關考慮因素，因此，規劃署要求小組委員會延期一個月才考慮這宗申請，以待消防處就進一步資料提供意見。規劃署提出延期的要求符合城市規劃委員會(下稱「城規會」)就「延期對根據《城市規劃條例》提出的申述、意見、進一步申述及申請作出決定」發出的規劃指引(城規會規劃指引編號 33)所訂的延期準則，即該署需要更多時間諮詢相關政府部門，並非無限期押後申請，而且即使延期亦不會影響其他各方的權利或利益。

105. 經商議後，小組委員會決定應規劃署的要求延期對這宗申請作出決定。小組委員會並同意應在收到消防處提交意見當日起計的一個月內，把申請提交小組委員會考慮。除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

議程項目 37

第 16 條申請

[公開會議]

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

106. 秘書報告，這宗申請由新世界發展有限公司(下稱「新世界公司」)旗下一家附屬公司提交。符展成先生就此議項申報利益，表示目前與新世界公司有業務往來。由於此議項是關於延期考慮這宗申請，小組委員會同意符先生可以留在席上。

107. 秘書報告，申請人的代表於二零一三年六月二十四日要求城規會延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間考慮在二零一三年六月二十四日與規劃署會面時所得的意見，然後準備補充資料。

108. 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，而由於前後已給予合共八個月時間，因此，除非情況極為特殊，否則小組委員會不會批准再次延期。

[主席多謝高級城市規劃師／屯門及元朗馮智文先生出席會議，解答委員的提問。馮先生此時離席。]

議程項目 38

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-PH/667 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 1840 號(部分)、第 1860 號 B 分段餘段(部分)、第 1861 號、第 1864 號餘段(部分)、第 1865 號(部分)、第 1866 號(部分)、第 1867 號(部分)、第 1868 號(部分)及毗連政府土地臨時露天存放建築材料、二手車輛及汽車零件並關設員工食堂(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-PH/667 號)

簡介和提問部分

109. 高級城市規劃師／屯門及元朗何劍琴女士表示，由於消防處處長的進一步意見是在鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件發出後才收到，文件的相關部分已因應消防處處長的意見而修訂，而文件第 11、14、15、17 及 19 頁的替代頁已在席上提交，供委員參考。何女士繼而簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 有關臨時露天存放建築材料、二手車輛及汽車零件並關設員工食堂(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點附近有易受影響的用途，包括民居，最接近的距離申請地點南面約 40 米，預計會造成環境滋擾。然而，他又表示該署過去三

年並無接獲涉及申請地點的環境投訴。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點完全位於「農業」地帶內，而且附近的農業活動仍活躍，申請地點的復耕潛力亦高；

- (d) 當局在法定公布期的首三個星期內接獲一份由嘉道理農場暨植物園提交的公眾意見書。提意見人反對這宗申請，因為申請人沒有證明有關發展不會對附近地方的環境造成更多不良影響。來自申請地點的徑流或會把二手車輛、汽車零件及建築材料的污染物引入水道，此外，申請人沒有提供有關擬議員工食堂的污水處理設施／安排的資料。申請人也應就排水建議圖及地盤平面圖所示水流方向的差異作出澄清；以及

- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 12 段詳載的評估，不反對就這宗申請批給為期三年的臨時規劃許可。有關環保署署長的意見，該署過去三年並無接獲涉及申請地點的環境投訴。建議附加規劃許可附帶條件，以限制運作時間及車輛類型，以及禁止進行與工場有關的活動，以紓解環保署署長擔心臨時用途可能會造成滋擾的問題。從農業的角度而言，漁護署署長不支持申請，因為申請地點的復耕潛力高。為紓解漁護署署長所關注的問題，建議附加規劃許可附帶條件，規定申請人把申請地點恢復作農業用途。批准這宗屬臨時性質的申請不會影響「農業」地帶的長遠規劃意向。有關公眾認為會造成環境影響方面，須知申請地點內不會進行與工場有關的活動，而申請地點附近地方主要是露天貯物／貯物場及倉庫。至於污水的問題，申請人表示廁所的污水會排放至化糞池，並會定期清潔化糞池及申請地點內兩個隔油池。相關政府部門首長，包括環保署署長、食物環境衛生署署長(下稱「食環署署長」)也沒有就申請的污水處理方面提出負面意見。至於排水的問題，渠務署總工程師／新界北並無對這宗申請提出負面意見，而申請人須根據所建議的規劃許可附帶條件，提交排水建議及闢設排水設施。

110. 委員並沒有就申請提出問題。

商議部分

111. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一六年七月五日止，並須附加下列條件：

- (a) 一如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上六時至翌日上午九時在申請地點進行夜間作業；
- (b) 一如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點進行作業；
- (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、修理、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》所界定的中型或重型貨車(超過 5.5 公噸)(包括貨櫃車拖頭／拖架)不得在申請地點停泊／存放或進出申請地點；
- (e) 在規劃許可有效期內，不得把申請地點內的水道改道及填土；
- (f) 在批給規劃許可之日起計三個月內(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；
- (g) 就上述(f)項條件而言，在批給規劃許可之日起計六個月內(二零一四年一月五日或之前)提供排水設施，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(二零一三年十月五日或之前)提交保護樹木建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (i) 就上文(h)項條件而言，在批給規劃許可之日起計六個月內(二零一四年一月五日或之前)落實保護樹木建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (j) 在批給規劃許可之日起計六個星期內(二零一三年八月十六日或之前)設置滅火筒，並提交有效的消防證書(FS251)，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (k) 在批給規劃許可之日起計三個月內(二零一三年十月五日或之前)落實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；
- (l) 如在規劃許可有效期內未能履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)或(e)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (m) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(f)、(g)、(h)、(i)、(j)或(k)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (n) 爲了保存農地，在規劃許可的有效期屆滿後，申請人須自費把申請地點還原至適合作農業用途的狀況，而有關狀況必須符合漁護署署長或城規會的要求。

112. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 在申請地點展開申請的用途之前，必須先取得規劃許可；

- (b) 與申請地點的相關擁有人解決這項發展所涉及的任何土地問題；
- (c) 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進度。倘申請人再次未有履行規劃許可附帶條件，導致規劃許可遭撤銷，則其再提出的進一步申請未必會獲小組委員會從寬考慮；
- (d) 留意地政總署元朗地政專員的意見，即申請地點包括政府土地及舊批農地。有關地段由政府根據集體政府租契持有，而該租契規定事先未經政府批准，不得在申請地點搭建構築物。元朗地政處沒有批准就這宗申請在申請地點搭建構築物或佔用申請地點內的政府土地。事先未經政府批准而佔用政府土地的行爲不應受到鼓勵。倘發現未經政府批准而在申請地點內的有關地段搭建構築物或佔用政府土地，地政總署會考慮就申請地點採取執行契約條款行動及土地管制行動。由錦田公路往返申請地點的通道須穿越位於露天政府土地和其他私人地段上的一條狹長路徑。地政總署不會為所涉政府土地進行維修保養工程，亦不保證給予通行權。相關地段擁有人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。此外，申請人須把政府土地部分從申請地點剔出，或在確實佔用有關政府土地部分之前申請正式的許可。地政總署會以業主的身分全權酌情考慮有關申請，但不保證申請會獲批准。倘申請獲得批准，申請人必須履行地政總署或會施加的條款和條件，包括支付地價或費用等；
- (e) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，即有關發展不應對鄰近地方的排水造成負面影響。至於所提交的排水建議，須提供有關擬議 375 毫米 x 375 毫米 U 型明渠、擬議 400 毫米排水管、排水井的斜度和管道內底水平，以及申請地點地面水平(顯示由北至南的斜度)的資料。申請人須以隔沙沙井取代最後的沙井，並提供排水井及隔沙沙井的詳情，此外，亦

須證明如何收集和排放地面徑流及地面水流，以供考慮；

- (f) 留意運輸署署長的意見，即車輛不得以倒車方式進出申請地點。申請地點經一段未必由運輸署管理的區內通道接達公共道路網絡。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；
- (g) 採納由環保署署長發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》所載列的紓緩環境影響措施，以盡量減低對環境可能造成的滋擾；
- (h) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，即申請地點內的花圃種有 28 棵細葉榕樹。然而，申請人所提交的美化環境建議只顯示有 22 棵樹。如有需要，申請人應修訂美化環境建議；
- (i) 留意漁護署署長的意見，即現時沿申請地點界線有河道／水道，申請人須採納良好的地盤施工方法，並在運作時落實所需措施，以免對河道／水道造成水污染及其他干擾；
- (j) 留意消防處處長的意見，即申請人須遵守鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件附錄 V 所載的「露天貯存用地良好作業指引」的規定。此外，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。有關的註冊消防裝置承辦商須於安裝／保養／改裝／修理工程完成後向要求進行工程的人士發出證明書(FS251)，並將證明書副本送交消防處處長以供考慮。為符合設置滅火筒的規劃許可附帶條件，申請人須提交有效的消防證書(FS251)供消防處審批；
- (k) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即路政署並不／不應負責維修保養任何連接申請地點和錦田公路的現有車輛通道；

- (l) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即批給這項規劃許可，不應視作當局認可申請地點上違反《建築物條例》的違例構築物。當局日後或會採取執法行動，以清拆所有的違例建築工程。申請人須委任一名認可人士，以統籌所有建築工程；
- (m) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，即為供應食水給發展項目，申請人或須把其項目的內部供水系統伸延，以接駁至最接近且合適的政府總水管。申請人亦須解決與供水相關的任何土地問題(例如私人地段問題)，並須負責私人地段內的內部供水系統的建造、運作及維修保養，而有關情況必須符合水務署所訂標準。此外，申請地點附近的水管不能裝置標準的柱形消防栓；
- (n) 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)。倘申請地點位於根據規劃署公布的《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，申請人須先諮詢供電商並與供電商作出有關安排。在申請地點內搭建任何構築物之前，申請人及／或其承辦商必須與供電商聯絡，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，必須遵守根據《供電電纜(保護)規例》訂立的《有關在供電電纜附近工作的實務守則》；以及
- (o) 留意食環署署長的意見，即如要在申請地點經營食物業務，必須取得由食物環境衛生署發出的牌照。申請人亦須預防造成環境滋擾，以免影響公眾。

議程項目 39 至 41

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-KTN/370 擬在劃為「綜合發展區」地帶及
「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(興建屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-KTN/370E 號)

A/YL-KTN/371 擬在劃為「綜合發展區」地帶及
「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(興建屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-KTN/371E 號)

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/378D 號)

113. 小組委員會知悉這三宗規劃申請編號
A/YL-KTN/370、371 和 378 的性質類似，而且申請地點十
分接近，故此同意可一併考慮這三宗申請。

114. 秘書報告，這三宗申請由新鴻基地產發展有限公司(下稱「新鴻基公司」)旗下的附屬公司提交。黎慧雯女士就這三個議項申報利益，表示目前與新鴻基公司、編號 A/YL-KTN/370 和 371 這兩宗申請的顧問艾奕康有限公司及這三宗申請的顧問雅邦規劃設計有限公司有業務往來。符展成先生亦就這三個議項申報利益，表示目前與新鴻基公司、編號 A/YL-KTN/370 和 371 這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，以及這三宗申請的顧問雅邦規劃設計有限公司和英環香港有限公司有業務往來。由於這三個議項是關於延期考慮這三宗申請，小組委員會同意黎女士和符先生可以留在席上。

115. 秘書報告，自上一次延期後，申請人先後於二零一三年四月及五月與相關的部門舉行兩次會議，並與漁農自然護理署聯絡，進一步檢討和證明擬議發展項目在技術上可行，亦會顧及發展項目的累積影響。二零一三年六月二十一日，申請人的代表要求城規會延期兩個月才考慮這三宗申請，讓申請人有時間就申請擬備綜合報告。

116. 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 這三宗申請的申請人再有兩個月時間準備將要提交的進一步資料，而由於前後已給予編號 A/YL-KTN/370 和 371 這兩宗申請合共 12 個月時間，以及給予編號 A/YL-KTN/378 這宗申請合共 10 個月時間，因此，除非情況極為特殊，否則小組委員會不會批准再次延期。

議程項目 42

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTS/602 為批給在劃為「其他指定用途」
註明「鄉郊用途」地帶的元朗八鄉石湖塘
第 106 約地段第 391 號餘段(部分)、
第 392 號餘段及第 1356 號餘段(部分)
作臨時「露天存放發電機及壓縮器連維修工序」
用途的規劃許可續期三年
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-KTS/602 號)

簡介和提問部分

117. 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——為臨時規劃許可(申請編號 A/YL-KTS/567)申請續期，該規劃許可的有效期至二零一三年七月十日止；
- (b) 為批給作臨時「露天存放發電機及壓縮器連維修工序」用途的規劃許可續期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點北面(最接近的相距約 2 米)和附近有易受影響的用途(即住宅構築物／發展)，而預計臨時用途會造成環境滋擾。不過，過去三年並無接獲任何環境投訴；
- (d) 當局在法定公布期的首三個星期內並無接獲公眾意見，而元朗民政事務專員亦沒有接獲區內人士的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 12 段所詳載的評估，不反對就這宗申請批給為期一年的臨時規劃

許可。關於環保署署長的意見，他在過去三年並無接獲任何環境投訴，而法定公布期內亦無接獲區內人士的反對。為紓解環保署署長對臨時用途可能造成滋擾的關注，建議附加規劃許可附帶條件，以限制作業時間、禁止在申請地點的露天範圍進行噴漆活動和維修保養高 2.5 米的圍牆。雖然申請人要求小組委員會批給為期三年的規劃許可，但對上一宗申請獲批給有效期較短(一年)的許可，以便監察申請地點的情況，因為當時在申請地點南面附近有小型屋宇發展(包括六幢小型屋宇)正在動工。由於已落成的小型屋宇仍未正式入住，建議批給有效期較短(一年)的許可，因為仍須繼續監察申請地點的情況。

118. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

119. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項許可屬臨時性質，有效期為一年而非所申請的三年，由二零一三年七月十一日至二零一四年七月十日止，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，不得於星期日及法定假期在申請地點作業；
- (c) 一如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點的露天範圍進行噴漆活動；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，車輛不可掉頭進出申請地點；
- (e) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為保養申請地點與公共道路之間的車輛通道／車輛進出通道；

- (f) 在申請地點周邊五米範圍內存放的物料的堆疊高度不得超過邊界圍欄的高度；
- (g) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為保養高 2.5 米的圍欄；
- (h) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為護理申請地點的現有樹木和為美化環境而栽種的植物；
- (i) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為保養在申請地點內的現有排水設施；
- (j) 在規劃許可續期之日起計三個月內(即在二零一三年十月十日或之前)提交有關申請地點現有排水設施的記錄，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (k) 在規劃許可續期之日起計六個星期內(即在二零一三年八月二十一日或之前)設置滅火筒和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；
- (l) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零一四年一月十日或之前)提交並落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (m) 如在規劃許可有效期內沒有履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)、(f)、(g)、(h)或(i)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (n) 如在上述指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(j)、(k)或(l)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；
以及

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

120. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 與申請地點的有關擁有人解決與發展項目相關的土地問題；
- (b) 批給較短的規劃許可有效期和相應地批給較短的規劃許可附帶條件履行期限，是為監察申請地點的情況，因為鄰近申請地點南面有小型屋宇發展(包括六幢小型屋宇)；
- (c) 留意元朗地政專員的意見，即申請地點包括以集體政府租契方式從政府取得而持有的舊批農地，租契規定事先未獲政府批准，不得搭建構築物。當局就第 106 約地段第 391 號餘段及第 392 號餘段發出短期豁免書第 2504 號，容許搭建構築物作為露天發電機及壓縮器存放場的附屬辦公室及工場，其建築面積不得超過 495 平方米及高度不得超過 5.2 米。倘在第 106 約地段第 1356 號餘段(部分)發現有未經政府批准的構築物，以及在第 106 約地段第 391 號餘段(部分)及第 392 號餘段發現有違反短期豁免書第 2504 號的條件的違例情況，地政總署會考慮對申請地點採取執行契約條款行動。由錦上路往返申請地點須穿越一小塊露天政府土地。地政總署不會為所涉政府土地進行維修保養工程，亦不保證會給予通行權。有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。地政總署會以業主的身分全權酌情考慮有關申請，但不保證申請會獲批准。倘申請獲得批准，申請人必須履行地政總署可能附加的條款和條件，包括支付地價或費用等；
- (d) 留意運輸署署長的意見，即申請地點經由一段區內通道接達公共道路網絡，而該段通道或非由運輸署

負責管理。申請人須向有關的地政和維修保養當局釐清該段通道所在土地的類別。此外，重型貨車的司機須小心慢駛，尤其當區內通道有相反方向的車輛行駛時為然；

- (e) 採用環保署署長發出的「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，以盡量減少可能造成的環境滋擾；
- (f) 留意漁農自然護理署署長的意見，即申請人必須盡量採用良好的地盤施工方法，並採取所需措施，防止污染毗連水道。該水道會連接附近一條採用石籠襯層以紓緩生態影響的渠道；
- (g) 留意消防處處長的意見，即考慮到擬議構築物的設計／性質，預計必須提供消防裝置。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。申請人在制訂擬議構築物的消防裝置建議時，有關平面圖須按比例繪製，並註明尺寸和佔用性質，而擬設消防裝置的位置須在平面圖上清楚標示。申請人亦須遵守小組委員會文件附錄 VI 所載有關露天貯存用地的良好作業指引。倘擬議構築物須符合《建築物條例》(第 123 章)的規定，消防處在收到申請人正式提交的建築圖則後，便會制訂詳細的消防安全規定。倘申請人擬申請豁免提供若干消防裝置，須向消防處提出理據，以供考慮。為履行關於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(FS 251)，以供審批；
- (h) 留意機電工程署署長的意見，即申請人須向供電商取得電纜圖則，以確定申請地點或附近是否設有地下電纜(及／或架空電纜)。根據所得的電纜圖則，倘申請地點或附近設有地下電纜(及／或架空電纜)，申請人及／或其承辦商在申請地點內搭建任何構築物之前，須與供電商聯絡；倘有需要，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》；以及

- (i) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即須清拆所有違例建築工程／構築物。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，不應視作當局認可申請地點上違反《建築物條例》的違例構築物。當局日後可能採取執法行動，清拆所有違例工程。

議程項目 43

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTS/603 為批給在劃為「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶的元朗八鄉錦上路第 106 約地段第 476 號餘段(部分)及第 477 號作臨時「露天存放車輛、金屬、膠喉、機器、汽車零件及建築材料」用途的規劃許可續期三年(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-KTS/603 號)

簡介和提問部分

121. 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——為批給編號 A/YL-KTS/496 的申請的臨時規劃許可(有效期至二零一三年七月十三日止)申請續期；
- (b) 為批給作臨時「露天存放車輛、金屬、膠喉、機器、汽車零件及建築材料」用途的規劃許可續期三年；

- (c) 政府部門的意見——相關政府部門的意見載於文件第 10 段。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，理由是申請地點的南面(與最接近的相距約五米)及附近有易受影響的用途(即民居)，預計會對環境造成滋擾。然而，該署在過去三年沒有接獲涉及申請地點並證明屬實的環境投訴；
- (d) 當局在法定公布期的首三個星期內沒有接獲公眾意見書，元朗民政事務專員亦沒有接獲區內人士提出的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署基於文件第 12 段所詳載的評估，不反對就這宗申請批給為期三年的臨時規劃許可。至於環保署署長的意見，當局在法定公布期內沒有接獲區內人士提出反對意見，而環保署署長在過去三年亦沒有接獲涉及申請地點並證明屬實的環境投訴。為紓解關於環保署署長對臨時用途可能造成滋擾的關注，建議加入規劃許可附帶條件，限制作業時間，並禁止進行拆卸、保養、修理、清潔、噴漆或其他工場活動。

122. 委員沒有就申請提出問題。

商議部分

123. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，由二零一三年七月十四日至二零一六年七月十三日止，並須附加下列條件：

- (a) 一如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上七時至翌日早上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、修理、清潔、噴漆或其他工場活動；
- (d) 在規劃許可有效期內，沿申請地點所設置的邊界圍欄必須時刻妥為保養；
- (e) 在規劃許可有效期內，申請地點的現有排水設施必須時刻妥為保養；
- (f) 在規劃許可續期之日起計六個月內(二零一四年一月十三日或之前)提交申請地點現有排水設施的狀況記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (g) 在規劃許可續期之日起計六個月內(二零一四年一月十三日或之前)提交保護樹木建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (h) 就上述(g)項條件而言，在規劃許可續期之日起計九個月內(二零一四年四月十三日或之前)落實保護樹木建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (i) 在規劃許可續期之日起計六個月內(二零一四年一月十三日或之前)，提交有關在申請地點面向錦上路的入口關設緩衝區的建議，以免錦上路出現車龍，而有關建議必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (j) 就上述(i)項條件而言，在規劃許可續期之日起計九個月內(二零一四年四月十三日或之前)，落實在申請地點面向錦上路的入口關設緩衝區的建議，以免錦上路出現車龍，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (k) 在規劃許可續期之日起計六個星期內(二零一三年八月二十四日或之前)設置滅火筒並提交有效的消防證

明書(FS 251)，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；

- (l) 在規劃許可續期之日起計六個月內(二零一四年一月十三日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (m) 就上述(1)項條件而言，在規劃許可續期之日起計九個月內(二零一四年四月十三日或之前)設置消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (n) 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，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。

124. 小組委員會亦同意告知申請人下列事項：

- (a) 與申請地點的相關擁有人解決擬議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，倘發現有構築物違反申請地點獲發的短期豁免書第 2795 號及建屋牌照第 BL308 號所訂明的條件，地政總署會考慮就申請地點採取執行契約條款行動。由錦上路往返申請地點的通道須穿越一幅短狹的露天政府土地。地政總署不會為所涉的政府土地進行維修保養工程，亦不保證會給予通行權。相關的地段擁有人

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。地政總署會以業主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，申請人須遵行地政總署可能施加的條款及條件，包括繳付地價或費用等；

- (c) 採用環保署署長發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》所載的紓減環境影響措施，以盡量減低可能對環境造成的滋擾；
- (d) 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與錦上路的任何現有車輛通道；
- (e) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，即申請人須就申請地點界線範圍內的現有樹木狀況提交最新的樹木調查報告及照片記錄，以供考慮；
- (f) 留意消防處處長的意見，即考慮到擬議構築物的設計／性質，預計有需要提供消防裝置。因此，申請人須向消防處提交附有消防裝置建議的相關平面圖，以供審批。平面圖須按比例繪製，並註明尺寸及佔用性質。擬設消防裝置的位置須在平面圖上清楚標示。此外，申請人亦須遵從小組委員會文件附錄 VI 有關露天貯存用地的良好作業指引。申請人須留意，倘擬議構築物須符合《建築物條例》(第 123 章)的規定，消防處在收到申請人正式提交的建築圖則後，便會制訂詳細的消防安全規定。倘申請人擬申請豁免提供若干消防裝置，須向消防處提出理據，以供考慮。此外，為履行有關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明書(FS 251)，以供審批；以及
- (g) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即所有違例建築工程／構築物須予拆除。所有建築工程必須符合《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，不應視作當局認可申請地點上違反《建築物條例》的違例構築物。屋宇署日後或須採取執法行動，清拆所有的違例建築工程。

議程項目 44

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-SK/187 擬在劃為「住宅(丁類)」地帶的元朗第 112 約地段第 259 號 A 分段餘段(部分)進行挖土工程，以闢設附屬於現有屋宇的泳池及機房
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-SK/187 號)

125. 秘書報告，申請人於二零一三年七月三日要求延期一個月考慮這宗申請，以便有時間回應屋宇署的意見。

126. 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的兩個月內，把申請提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人有一個月時間準備提交進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

議程項目 45

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/636 擬略為放寬劃為「工業」地帶的元朗新起村街 11 號第 121 約地段第 1996 號的建築物高度限制(由 15 米放寬至 17 米)，以作准許的工業用途(未另有列明者)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-TYST/636A 號)

簡介和提問部分

127. 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各點：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬略為放寬建築物高度限制(由 15 米放寬至 17 米)，以作准許的工業用途(未另有列明者)；
- (c) 政府部門的意見——有關政府部門並沒有就這宗申請提出反對或負面意見，詳見文件第 9 段；
- (d) 當局在法定公布期的首三個星期內沒有接獲公眾意見，而元朗民政事務專員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——規劃署基於文件第 11 段所詳載的評估，不反對這宗申請。

128. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

129. 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七月五日止。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) 提交並落實車輛進出通道建議，而有關建議及落實情況必須符合路政署署長或城規會的要求；
- (b) 提交並落實美化環境建議，而有關建議及落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；以及
- (c) 設計並提供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。

130. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 批准這宗申請，並不表示最終可達到申請地點的擬議發展參數。在進行擬議發展時，亦須同時遵守一切其他有關的法例、有關的政府契約條款，以及任何其他適用的政府規定；
- (b) 留意地政總署元朗地政專員的意見，即地段擁有人須向地政總署申請修訂契約。該署只會在收到地段擁有人提交的正式申請後才會予以考慮，但有關契約修訂申請不一定會獲批准。地政總署倘接獲修訂契約的申請，會以業主的身分全權酌情考慮申請。倘申請獲得批准，申請人須履行地政總署可能附加的條款及條件，包括繳付地價及行政費等。此外，第 121 約地段第 1996 號的登記地盤面積為 4 462 平方米，而不是補充規劃綱領所引述的 4 462.1 平方米；
- (c) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即倘所呈交的改動及加建申請導致現時的建築物須垂直延伸，則總樓面面積寬免的新政策和締造優質及可持續建築環境的規定適用。申請人所提交的概括方案看來沒有遵從優質及可持續建築環境的規定，因此須徵詢認可人士的意見，以確保能符合有關的規定；
- (d) 留意建築署總建築師／技術諮詢及圖則審核的意見，即申請人應進一步探討可否加強措施，使擬議發展項目與四周環境在視覺上更為融合；
- (e) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，即申請人應探討能否在新起村街一帶栽種適當的園景植物，以及在切實可行的情況下，探討可否以垂直栽種的方式綠化建築物外牆，以提升區內環境的景觀質素和建築物的綠化效果；

- (f) 留意運輸署署長的意見，即申請地點內必須有足夠空間供車輛轉動，以及不得造成車龍向後伸延至公共道路，車輛亦不得以倒車方式進出公共道路；
- (g) 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定的標準圖則 H1113 號和 H1114 號或 H5133 號、H5134 號和 H5135 號（視乎何者可配合毗連的現有行人路而定），在新起村街附近道路的出入口闢設車輛進出通道。申請人亦須採取足夠的排水措施，防止地面水由申請地點流往鄰近的公共道路及排水渠。此外，路政署不應負責維修保養任何連接申請地點與新起村街的通道；以及
- (h) 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建築圖則和相關發牌當局轉介的個案後，便會制訂詳細的消防安全規定。

[主席多謝高級城市規劃師／屯門及元朗何劍琴女士出席會議解答委員的提問。何女士此時離席。]

議程項目 46

其他事項

131. 餘無別事，會議於下午四時三十五分結束。