

城市規劃委員會

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會
二零一三年九月二十七日下午二時三十分舉行的
第 496 次會議記錄

出席者

規劃署署長
凌嘉勤先生

主席

馬錦華先生

副主席

陳漢雲教授

劉智鵬博士

馬詠璋女士

邱榮光博士

鄒桂昌教授

霍偉棟博士

符展成先生

黃令衡先生

黎慧雯女士

李美辰女士

陳福祥先生

運輸署總工程師／新界西
陸永昌先生

地政總署助理署長(新界)
林嘉芬女士

環境保護署助理署長(環境評估)
鄧建輝先生

規劃署副署長／地區
黃婉霜女士

秘書

因事缺席

陳仲尼先生

梁慶豐先生

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
區潔英女士

高級城市規劃師／城市規劃委員會
何盛田先生

城市規劃師／城市規劃委員會
李建基先生

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九月六日第 495 次會議記錄草擬本

[公開會議]

1. 鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)二零一三年九月六日第 495 次會議記錄草擬本無須修改，獲得通過。

議程項目 2

續議事項

[公開會議]

2. 秘書報告並無續議事項。

屯門及元朗區

議程項目 3

第 12A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

Y/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/1B 號)

3. 秘書報告，下列議員已就此議項申報利益：

符展成先生 — 現時與申請人的顧問之一弘達交通顧問有限公司有業務往來

黎慧雯女士 — 現時與申請人的顧問之一景藝設計有限公司有業務往來

4. 由於符先生及黎女士沒有直接參與這宗申請，小組委員會同意他們可以留在席上。

5. 為更正第 11.1(a)段的打字錯誤，文件第 24 頁的替代頁已在開會前送交委員。

6. 秘書表示，在發出文件後接獲申請人二零一三年九月十九日的來信，現於會上呈閱。該來信就運輸署署長和警務處處長對這宗申請的意見作出回應，並獲接納為申請的進一步資料，可豁免公布。在簡介部分，規劃署的代表會就這些進一步資料向委員簡報規劃署的意見。

[邱榮光博士此時到席。]

簡介和提問部分

7. 屯門及元朗規劃專員劉榮想先生、城市規劃師／屯門及元朗唐家敏女士，以及申請人的下列代表此時獲邀到席上：

伍惠香女士

童堯先生

劉德先生

蔡民傑先生

賴永堅先生

李思麟先生

8. 主席歡迎上述人士出席會議，並解釋聆訊的程序。他繼而請城市規劃師／屯門及元朗唐家敏女士向委員簡介這宗申請

的背景。唐女士借助投影片作出簡介，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

有關建議

- (a) 申請人建議修訂《唐人新村分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-TYST/10》，把申請地點由「住宅(乙類)3」地帶改劃為「其他指定用途」註明「靈灰安置所」(下稱「其他指定用途(靈灰安置所)」)地帶，並在《註釋》中把「靈灰安置所」列為第一欄用途；
- (b) 申請地點四周均為住宅發展，並無直接車輛通道。該地點現有兩座建築物，已翻新作靈灰安置所用途，但所關設的龕位尚未使用；
- (c) 發展建議涉及把兩座現有建築物改建作靈灰安置所用途以提供共 7 983 個單盞龕位，並搭建兩座新構築物作廁所用處。擬議整體總樓面面積約為 388.9 平方米(即地積比率為 0.28 倍)，最高建築物高度為兩層(7.62 米)；
- (d) 申請人建議在節日期間(即清明節和重陽節)推行人潮控制及特別交通管理措施，包括訪客時段預約制度；對訪客施加限制，規定年內只准在其中一個節日參拜，而翌年則只准在另一個節日參拜；提供穿梭巴士行走西鐵元朗站與和平新村里之間；豎設方向指示牌以協助司機在附近尋找公眾停車場，以及讓私家車及的士在和平新村里使用上落客點；
- (e) 不會提供化寶爐，亦不准燃燒冥鏹；
- (f) 年滿 65 歲的區內居民會獲免費提供一個龕位，而區內其他居民則會獲半價提供龕位；
- (g) 擬議靈灰安置所分兩期施工，第一期會提供 3 609 個龕位，而其餘的龕位則會於第二期提供；以及

(h) 申請人就申請提供的理據詳載於文件第 2 段；

政府部門的意見

(i) 政府部門的意見詳載於文件第 8 段，現扼述重點如下：

- (i) 地政總署元朗地政專員指出，申請地點的現有構築物獲容忍作私人住宅用途。根據契約條件，該地段內不得建造墳墓或存放人類遺骸。為此，倘作靈灰安置用途須申請契約修訂；
- (ii) 運輸署署長表示，不應假設擬議穿梭巴士服務定會獲得批准；交通影響評估未有探討倘穿梭巴士服務不獲批准而對交通造成的影響；倘訪客依靠其他交通工具前往申請地點，交通影響評估應研究因而會對道路和行人通道網造成的交通影響，以及公眾停車設施是否足以配合未來訪客的需要；申請人建議採用時段預約制度以控制訪客流量，該制度能否落實推行實屬疑問；和平新村里(單線雙程行車道)能否容納繁忙時間的交通量亦令人存疑，況且該處可能會有違例泊車的情況；以及申請人應為前往擬議發展的訪客提供足夠的行人設施；
- (iii) 警務處處長關注到可能會對青山公路及和平新村里沿線的交通造成影響，原因是現有道路網的容車量，不足以應付擬議發展所帶來的交通。他亦關注到沿明渠的六米闊行人路或沿和平新村里會有人流擠塞情況。他不支持擬議穿梭巴士服務，以免上落客點出現不必要的人龍和人流擠塞，並認為和平新村里不宜用作擬議穿梭巴士服務的上落客點。他對擬議時段預約制度和到訪限制的可行性有所保留。他又認為現有停車設施不足以應付

到訪車輛的增加，而且申請人低估了繁忙時期的訪客人數；

- (iv) 食物及衛生局局長和食物環境衛生署署長指出，他們總體上不反對有助增加龕位供應的建議，但擬議靈灰安置所須符合一切法例及政府規定，包括有關城市規劃、建築物、消防安全及土地契約的規定。就這宗申請而言，應制訂切實可行的運輸及人潮控制措施，以確定申請地點適宜作有關用途；
- (v) 屯門民政事務專員預期區內人士會對擬議發展引致和平新村里出現額外交通流量和違例泊車情況感到關注；以及
- (vi) 其他相關部門對這宗申請沒有負面意見；

二零一三年九月十九日接獲的進一步資料

- (j) 申請人為回應運輸署署長和警務處處長的意見而於二零一三年九月十九日提交的進一步資料，有關要點概述如下：
 - (i) 有關發展會分兩期進行，第一期會提供約 3 609 個龕位(在二零一五年年中左右)，而其餘的 4 374 個龕位則會於第二期提供(落實時間尚未有定案，並因應對第一期的檢討而定)；
 - (ii) 交通影響可在第一期發展完成後予以檢討；
 - (iii) 對現有道路網的影響僅屬輕微；
 - (iv) 相關行人設施的服務水平可以接受；
 - (v) 附近一帶有足夠的停車位以應付需求；

- (vi) 擬議管理措施(例如預約制度)會有助減少訪客數目；以及
 - (vii) 擬議 24 座位穿梭巴士會由一部增至三或四部，每小時行車 20 架次；
- (k) 政府部門對所提交進一步資料的意見如下：
- (i) 假設擬議交通及人潮管理措施(包括時段預約制度及到訪限制)可落實推行和城規會批准申請時可設定規劃許可附帶條件，運輸署署長原則上不反對這宗申請。申請人須在擬議發展的第一期實施後，就第一個清明節和第一個重陽節的有關情況提交交通檢討。運輸署署長又指出，倘上述假設不切合實際情況，他會維持對有關發展的保留意見，並會就因有先例可援而對交通造成的累積影響表達關注；以及
 - (ii) 警務處處長維持對這宗申請的先前意見，並重申從交通管制和人潮管理的角度對這宗申請表示關注；

公眾意見

- (l) 在這宗申請的法定公布期的首三個星期內，當局接獲 67 份公眾意見書，而在二零一三年六月十九日、二零一三年六月二十一日及二零一三年七月九日所收到進一步資料的其後公布期內，當局接獲 305 份公眾意見書。在接獲的全部公眾意見書中，220 份反對／關注這宗申請、149 份支持這宗申請，以及 3 份持中立立場；
- (m) 反對意見主要來自元朗區議會議員、丹桂村村代表、附近屋邨的業主委員會、禾寮坑關注組和洪水橋長者協會。他們的反對理由是，擬議靈灰安置所太接近住宅發展，而且與區內的住宅環境不相協

調；擬議靈灰安置所會對附近居民的心理和健康造成影響；有關發展會對周圍地區產生不良的交通、環境和基建影響，而隨着訪客流量上升，將會危及公眾和個人安全；擬議用途不符合分區計劃大綱圖的規劃意向，亦與未來的洪水橋新發展區發展不相配合；以及未有取得許可而向附近居民和長者免費提供／出售龕位的行為並不恰當，且屬違法；

- (n) 支持意見主要來自當地居民和公眾人士。他們支持擬議發展，所持的理由是申請地點位處低密度住宅區內，預期不會對附近居民造成滋擾及環境影響；擬議紓緩／管理措施會發揮成效，減少訪客／交通流量；在申請地點乘搭各類公共交通工具非常便利；以及擬議發展會有助應付對靈灰安置所設施的殷切需求；

規劃署的意見

- (o) 規劃署根據文件第 10 段所載的評估，不支持這宗申請，現概述如下：

有關地區的規劃意向和土地用途是否互相協調

- (i) 申請地點是較大型「住宅(乙類)3」地帶的重要組成部分，而該地帶的規劃意向是在鄉郊地區作近郊中等密度住宅發展。有關地區已主要發展為住宅區。洪水橋新發展區規劃及工程研究亦建議該區應保留作住宅用途。把申請地點由「住宅(乙類)3」地帶改劃為「其他指定用途(靈灰安置所)」地帶不符合該區的規劃意向，並會破壞較大型住宅區的整體完整。靈灰安置所用途與附近的住宅發展不相協調；

交通安排和人潮管理

- (ii) 乘搭車輛未能直接抵達申請地點。設有 7 983 個龕位的擬議靈灰安置所預期會帶來

大量交通及行人流量。運輸署署長和警務處處長從交通影響的角度均對這項發展有所保留。此外，亦關注到附近道路網的交通負擔、對交通流量的阻礙、造成嚴重行人擠塞、可能引致人車爭路、欠缺公眾停車設施及可能帶來違例泊車問題。擬議穿梭巴士服務不獲警務處處長支持，而且未必得到批准。擬議人潮管理措施(包括時段預約制度及到訪限制)的成效亦令人存疑。此外，食物及衛生局局長認為應制訂切實可行的運輸及人潮控制／管理計劃，以確定申請地點適宜用作靈灰安置所發展；

不良先例

- (iii) 鑑於「住宅(乙類)3」地帶的規劃意向，以及有數項基本的技術問題尚待解決，批准這宗申請可能會引發同類申請，立下不良先例。倘同類申請均獲批准，累積影響所及，將會破壞住宅特色，並令區內的交通容量不勝負荷；以及

「其他指定用途(靈灰安置所)」地帶的擬議《註釋》

- (iv) 就這宗申請，申請人建議在擬議「其他指定用途(靈灰安置所)」地帶的《註釋》中把「靈灰安置所」列為第一欄用途。如此，則改劃用途地帶的申請一經批准，便再無規劃機制可確保落實各項措施／建議，包括環境美化、交通／人潮管理、紓減環境影響措施、污水收集系統等，以處理擬議發展所造成的影響。

9. 主席繼而請申請人的代表闡釋這宗申請。劉德先生借助投影片陳述下列要點：

- (a) 龕位總數為 7 983 個的擬議靈灰安置所發展會分兩期進行，第一期會提供約 3 609 個龕位；
- (b) 鑑於政府部門的負面意見，申請人決定取消建議的穿梭巴士服務。由於穿梭巴士服務已非申請資料的一部分，所提交的交通影響評估仍然適用。申請人是在提交申請後，才提出以穿梭巴士服務作為另一方案；
- (c) 有關發展不會對附近地區造成不良的環境、排污、交通及視覺影響，原因是在申請地點不得燃燒冥鏹、申請地點已備有公共污水收集系統、前往申請地點所途經的是使用率低的行人路，以及申請地點上的建築物有高樹遮蔽，與周圍分隔開；
- (d) 會實施時段預約制度及到訪限制，以便在節日期間控制申請地點的訪客人數；

[陳漢雲教授此時到席。]

- (e) 為配合區內人士的需要，區內居民會獲免費或半價提供擬議靈灰安置所的龕位。至今已有 17 名區內居民登記使用這些龕位。此外，申請人會為香港主恩堂免費提供 50 個龕位及為博愛醫院免費提供 120 個龕位，以作慈善用途。申請人打算把龕位總數中的 5% 左右，免費給予慈善機構和有需要人士使用；
- (f) 申請人已諮詢區內社羣，包括屏山和廈村區的區議員，以及一些區內老人中心；
- (g) 政府部門包括渠務署、環境保護署、食物環境衛生署和規劃署園景小組均沒有就這宗申請提出負面意見；
- (h) 申請地點位於丹桂村「住宅(乙類)3」地帶的西面邊緣，改劃申請地點的用途地帶不會影響「住宅(乙類)3」地帶的完整。由於申請地點並非緊連一條至

少闊 4.5 米的街道，故不宜用作住宅發展。本港極少地點適宜進行靈灰安置所用途，申請地點實屬適當選址，原因是乘搭公共交通工具非常便利，而且對附近地區的負面影響不大。該靈灰安置所會有助應付元朗及新界西北對龕位的殷切需求；以及

- (i) 所提交的交通影響評估已顯示，擬議靈灰安置所項目可予接受。

10. 賴永堅先生接着提出下列要點：

- (a) 申請地點有各類公共交通工具提供服務，包括巴士、小巴和輕鐵。所有公共交通設施均相距不遠，五分鐘內徒步可至；

[霍偉棟博士此時到席。]

- (b) 即使靈灰安置所訪客在節日期間有所增加，在青山公路底下的現有隧道和沿明渠通往申請地點的行人路仍有足夠闊度來提供理想舒適的步行環境；
- (c) 道路網足以應付增加的車輛流量。就二零一八設計年而言，即使擬議靈灰安置所龕位已全部使用，青山公路沿線的三個主要路口仍能順利運作，不會負荷過重，因而無須在相鄰路口推行更多交通改善措施；
- (d) 從申請地點徒步十分鐘內可至的三個公眾停車場，預計可提供 60 至 90 個停車位，以應付估計擬議靈灰安置所會帶來的 34 個停車位需求；
- (e) 擬議穿梭巴士服務會使用 24 座位巴士，它們在和平新村里沿線行駛並使用該處的上落客點時，不會造成運作上的困難；
- (f) 推行其他交通管理措施，包括擬議分期發展、時段預約制度、豎設方向指示牌及控制人潮，會進一步紓減交通影響。

11. 劉德先生繼續作出簡介，並提出下列要點：

- (a) 申請人會實施時段預約制度及清明／重陽交錯年份到訪安排，使節日期間的訪客人數減半。未經預約的訪客或不依預約時段前來的訪客會遭禁止進入靈灰安置所，直至所有預約時段的訪客完成到訪為止。此外，亦會鼓勵訪客在節日以外的日子前來靈灰安置所，以避免擠塞。擬議分兩期進行發展，可讓申請人有時間改善到訪安排；
- (b) 申請人已獲得香港交通安全隊協助，在節日期間及節日前後的星期日提供人潮管理服務，以確保行人安全。就此，道路安全及人潮管理計劃已妥為擬備，而香港交通安全隊確認會派遣足夠的受過訓練人員，在規定時期協助申請人。此外，申請人會請香港紅十字會在節日期間派遣一隊急救人員到申請地點當值；
- (c) 批准這宗申請不大可能會立下不良先例，原因是申請地點情況獨特，既靠近集體運輸系統，但未有主要道路直達，而須另行使用行人路進出。該地點另一獨特之處是沒有任何土地用途鄰接問題；以及
- (d) 小組委員會可考慮局部同意這宗申請，所附加的規劃許可附帶條件以第一期為限，要求在第一個清明節和第一個重陽節後檢討有關運作並向運輸署提交報告，以及要求在進行第二期發展之前取得規劃許可。

12. 劉榮想先生在回應副主席的查詢時表示，申請地點上的兩座現有建築物已翻新作靈灰安置所用途。翻新工程屬涉嫌違例發展，但規劃署中央執行管制及檢控組的同事未能進入申請地點搜集證據。同樣地，地政總署懷疑有關工程可能違反契約條件，但該署人員亦未能進入申請地點搜集證據。

13. 劉德先生回應說，申請人已進行翻新工程，以確定在申請地點內可提供的龕位總數。然而，龕位未有推出發售。規劃

署人員曾進入申請地點視察，並獲准拍攝。違反契約方面，申請人會在取得規劃許可後，就靈灰安置所用途申請契約修訂。

14. 副主席詢問，申請人在會上所提出取消穿梭巴士服務的建議是否新資料。劉德先生在回應時指出，在現階段取消擬議穿梭巴士服務是因應最近與運輸署和警務處的討論，原因是兩個部門均認為穿梭巴士服務不能接受。賴永堅先生補充說，已就不設穿梭巴士服務提交經修訂的交通影響評估，作為申請的進一步資料。評估結果顯示，未有提供穿梭巴士服務也不會令行人流量和對停車位的需求大幅增加。

15. 一名委員查詢洪水橋新發展區規劃及工程研究對申請地點的影響。劉榮想先生回應說，按照該項研究的最新土地用途建議，申請地點和附近地區擬作住宅用途，與分區計劃大綱圖上有關用地的現有「住宅(乙類)3」地帶相符。

16. 同一名委員要求劉德先生澄清他所提出小組委員會局部同意改劃用途地帶申請的建議。劉德先生回應說，小組委員會可考慮同意設有 3 609 個龕位的擬議靈灰安置所(即第一期)和要求在妥為檢討交通和其他有關影響後，就第二期發展申請規劃許可。

17. 劉德先生在回應一名委員的查詢時證實，雖然申請地點已翻新作靈灰安置所用途，但龕位未有推出發售。儘管年滿 65 歲的區內居民會獲免費提供一個龕位，而其他居民會獲半價提供一個龕位，派發給區內居民的宣傳單張已清楚說明會在城規會批給許可後才把龕位推出發售。

18. 劉榮想先生告知委員，雖然交通顧問表示擬議發展不會造成重大的交通影響，但運輸署署長和警務處處長均對交通影響評估的結果深表關注。警務處處長認為顧問低估了繁忙時期的訪客人數，而繁忙時段內青山公路——洪水橋及和平新村里沿線會出現嚴重交通擠塞。就通往申請地點的行人設施而推行的人潮控制措施，會對警方的人力資源有所影響。此外，看來高估了節日期間附近一帶可供使用的停車位數目。儘管顧問在交通影響評估報告表 2.3(文件附件 Ii 內的附件 II)指出，從他與兩個停車場經營者了解所知，附近兩個住宅發展(即麗珊閣和雅珊園)每個最多會提供 65 個私家車停車位，但實際上麗珊閣和

雅珊園只可按時租形式分別最多提供 10 個及 33 個停車位供公眾使用，原因是其他停車位須預留給住客使用。據警方指出，在午間及周末，這些時租停車位經常泊滿車輛。

19. 劉德先生在回應一名委員的提問時表示，交通影響評估是以全數 7 983 個龕位均獲使用的假設情況而作出。倘城規會決定只局部同意這宗申請，在申請地點提供的龕位數目便會減至 3 609 個，而預期的交通影響亦會相應地減少。至於警方對人潮控制的關注，申請人曾與香港交通安全隊聯絡，請他們同意派遣足夠的受過訓練人員協助管理人潮。為此，擬議靈灰安置所發展不會對警方的人力資源有任何影響。

20. 一名委員詢問，申請人曾否考慮只把龕位售賣給區內居民，從而把將會產生的交通量減至最少。劉德先生答稱，區內人士對龕位享有優先權，但龕位不會只售予區內人士，原因是並沒有足夠的需求。

21. 主席問及所涉「住宅(乙類)3」地帶現時的特色。劉榮想先生回應說，申請地點及周圍一帶饒富住宅特色，可是卻存有一些涉嫌違例貯物場，有待採取規劃執行管制行動。申請地點附近有幾項新住宅發展正在施工。

22. 由於申請人的代表再沒有論點要提出，而委員亦沒有再提出問題，主席告知他們，這宗申請的聆訊程序已經完成，小組委員會將會在他們離席後商議這宗申請，稍後會把決定告知申請人。主席多謝申請人的代表及規劃署的代表出席會議。各人此時離席。

商議部分

23. 一名委員認為應主要從規劃意向和土地用途是否互相協調的角度考慮這宗申請。申請地點位處住宅區內，把該地點改劃作靈灰安置所用途並沒有充分的規劃理據支持，原因是有關用途與附近的住宅發展不相協調。此外，鄰近地區的靈灰安置所可應付區內居民的需要。

24. 一名委員說，過往從未有如此接近住宅發展並位處住宅區內的靈灰安置所建議獲得批准。

25. 一名委員表示，為規劃未來，或可探討在進行公共房屋發展時提供靈灰安置所的可行性，例如設於地庫內，從而可在當區設置一些不受歡迎的土地用途項目。

26. 經商議後，小組委員會決定不同意這宗申請。委員繼而審視載於文件第 11.1 段的不支持申請理由，並認為有關理由恰當，但須略為修訂。有關理由如下：

- 「(a) 申請地點及附近地區是「住宅(乙類)3」地帶的重要組成部分，而該地帶的規劃意向主要是在鄉郊地區作近郊中等密度住宅發展。擬議靈灰安置所發展與周圍一帶現有及未來的近郊中等密度住宅發展不相協調。就土地用途而言，申請地點劃為現時的「住宅(乙類)3」地帶較為恰當；
- (b) 申請人未有在申請書內提供足夠資料，以證明擬議發展不會對車輛及行人交通帶來不良影響和不會對附近居民造成滋擾，尤以在清明節和重陽節期間為然；
- (c) 申請人建議的交通管理計劃能否加以監察及執行仍屬疑問。申請人未能證明與擬議發展有關的人潮管理和行人安全事宜可妥善解決；以及
- (d) 批准這宗申請會為其他同類申請立下不良先例。倘同類申請均獲批准，累積影響所及，將會破壞區內的住宅特色和令區內的交通情況惡化。」

[會議小休五分鐘。]

西貢及離島區

[西貢及離島區規劃專員鍾文傑先生、高級城市規劃師／西貢及離島鄭達昌先生和麥黃潔芳女士此時獲邀到席上。]

議程項目 4

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

《梅窩邊緣分區計劃大綱核准圖編號 S/I-MWF/8》的
修訂建議

(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 9/13 號)

27. 秘書報告，此議項涉及香港房屋委員會(下稱「房委會」)的執行機構房屋署所提出對梅窩邊緣分區計劃大綱圖作出修訂的建議，作出有關修訂是為了發展擬議的居者有其屋計劃(下稱「居屋」)項目。以下委員就此議項申報利益：

主席凌嘉勤先生 — 為房委會策劃小組委員會及建築
(以規劃署署長的身分) 小組委員會委員

曹榮平先生 — 為房委會策劃小組委員會及資助
房屋小組委員會的候補委員，負
責替代擔任該兩個委員會委員的
民政事務總署署長

陳漢雲教授 — 為房委會委員及建築小組委員會
委員

黎慧雯女士 — 目前與房委會有業務往來

梁慶豐先生 — 目前與房屋署有業務往來

28. 委員備悉曹榮平先生及梁慶豐先生表示抱歉未能出席會議。小組委員會認為主席、陳漢雲教授和黎慧雯女士涉及直接的利益，應在會議討論此議項時暫時離席。副主席此時代主席主持會議。

[主席、陳漢雲教授及黎慧雯女士此時暫時離席。]

29. 文件第 5 頁的替代頁和文件附錄 IV 第 4 頁的替代頁已提交會議席上。替代頁上澄清已存放一份定量風險評估報告以

供委員參閱，另改正了分區計劃大綱圖《說明書》第 6 段打錯的字。

30. 高級城市規劃師／西貢及離島鄭達昌先生借助投影片向委員簡介詳載於文件的各項建議對梅窩邊緣分區計劃大綱核准圖作出的修訂，當中要點列述如下：

背景

- (a) 二零一三年九月三日，行政長官會同行政會議根據《城市規劃條例》第 12(1)(b)(ii)條，把梅窩邊緣分區計劃大綱核准圖發還城規會以作出修訂；
- (b) 《二零一三年施政報告》公布了各項措施，以增加房屋土地供應，其中一項是將不再需要作原定用途的土地改作發展房屋；
- (c) 規劃署在鹿地塘村東北面找到一塊劃為「政府、機構或社區」地帶的用地(約 2.44 公頃)可作發展住宅之用。該「政府、機構或社區」用地整塊位於一項有潛在危險的設施(即銀鑛灣濾水廠)的諮詢區 1 000 米範圍內；
- (d) 康樂及文化事務署署長(下稱「康文署署長」)表示，該署並沒有在該「政府、機構或社區」用地發展原來規劃的運動場的時間表，亦不反對交出該用地作其他用途。相關的政府部門亦確認無須在該用地提供其他政府、機構或社區設施；
- (e) 房屋署已就在該「政府、機構或社區」用地發展房屋的可行性進行初步評估，認為該用地北部的地方(約 0.77 公頃，為已平整的空置政府土地)可用來發展居屋項目，而南部的地方(約 1.67 公頃，包括私人擁有的已平整土地及荒置的農地／魚塘)則有待進行進一步研究及解決基礎設施方面的限制後，才會決定其長遠的用途；

建議對分區計劃大綱圖作出的修訂

修訂項目 A：把該「政府、機構或社區」用地北部(約 0.77 公頃)改劃為「住宅(甲類)」地帶

- (f) 考慮到《香港規劃標準與準則》建議鄉鎮的最高住用地積比率為 3.6 倍、銀灣邨現有的發展密度(地積比率為 2.2 倍，建築物高度為主水平基準上 47.5 米)及銀灣邨東面另一個擬議的居屋項目的發展密度(地積比率為 3.6 倍，建築物高度為主水平基準上 49 米)、該項有潛在危險的設施所構成的潛在危險，以及基礎設施的承受力，建議把該「政府、機構或社區」用地北部改劃為「住宅(甲類)」地帶，以及訂明地積比率限制為 3.6 倍，建築物高度限制為主水平基準上 55 米。預計所發展的居屋項目可提供約 500 個住宅單位，容納約 1 540 人；
- (g) 文件的圖 4c 至 4e 的電腦合成照片顯示，日後在該用地發展的居屋項目，其規模與附近現有的發展項目並不會不協調；
- (h) 規劃署於二零一三年六月二十四日就擬議的居屋發展項目諮詢離島區議會，各離島區議員普遍支持發展擬議的居屋項目；

修訂項目 B：把該「政府、機構或社區」用地南部(約 1.67 公頃)改劃為「未決定用途」地帶

- (i) 房屋署表示，倘相關的政府部門可解決基礎設施的限制、進行收地，以及盡量減少潛在的危險，可考慮在稍後階段在該「政府、機構或社區」用地南部發展公屋。由於現時未有支持進行發展的技術評估資料，故此建議把該「政府、機構或社區」用地南部改劃為「未決定用途」地帶。在「未決定用途」地帶內，除分區計劃大綱圖《註釋》說明頁所載各項准許的用途或發展外，所有其他用途或發展都須

取得城規會的規劃許可。另外，要進行任何填土／填塘工程，也須取得城規會的許可；

- (j) 日後規劃署就該「未決定用途」地帶及毗鄰的「康樂」地帶及「休憩用地」地帶進行全面的土地用途檢討，屆時會視乎考慮基礎設施的限制，確定更大地區的長遠用途；

諮詢

- (k) 規劃署已諮詢相關的政府部門，並把他們的意見適當地納入分區計劃大綱圖的修訂建議；以及
- (l) 在展示分區計劃大綱圖的修訂期間，規劃署會諮詢離島區議會及梅窩鄉事委員會。

31. 委員並無就分區計劃大綱圖各項建議的修訂提出問題。

32. 經商議後，小經委員會決定：

- (a) 同意載於文件附錄 II 的《梅窩邊緣分區計劃大綱草圖編號 S/I-MWF/8C》(將重新編號為 S/I-MWF/9)所示的各項建議對《梅窩邊緣分區計劃大綱核准圖編號 S/I-MWF/8》作出的修訂，以及載於文件附錄 III 的《註釋》草稿適宜根據《城市規劃條例》第 5 條展示，以供公眾查閱；以及
- (b) 採用載於文件附錄 IV 的《梅窩邊緣分區計劃大綱草圖編號 S/I-MWF/8C》(將重新編號為 S/I-MWF/9)的經修訂《說明書》，以說明城規會就該草圖各土地用途地帶訂定的規劃意向和目的，以及該經修訂的《說明書》會連同該草圖一併公布。

[主席、陳漢雲教授及黎慧雯女士此時返回席上。]

議程項目 5

第 16 條申請

[公開會議]

A/I-NEL/5 擬在劃為「未決定用途」地帶的
大嶼山青洲灣大嶼山
第 362 約地段第 30 號(部分)
闢設臨時混凝土配料廠(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/I-NEL/5 號)

33. 秘書報告，以下委員就此議項申報利益：

符展成先生 — 現時與申請人的顧問之一英環香港
有限公司有業務往來

梁慶豐先生 — 現時在香港大學建築學院房地產及
建設系工作，該學系曾接受申請人
的顧問之一永利行測量師有限公司
的捐款

34. 委員備悉梁先生已表示抱歉未能出席會議。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。

35. 秘書報告，申請人的代表在二零一三年九月二十三日要求城規會延期兩個月才就這宗申請作出決定，讓申請人有時間回應政府部門就這宗申請所提出的意見。

36. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計兩個月內提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，小組委員會已給其兩個月時間準備所要提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

議程項目 6

第 16 條申請

[公開會議]

A/I-NP/15 擬在劃為「自然保育區」地帶的大嶼山昂坪寶蓮禪寺東北面的政府土地進行挖土工程，以進行准許的渠務工程
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/I-NP/15 號)

37. 秘書報告，這宗申請由渠務署提交。黎慧雯女士就此議項申報利益，表示她現時與渠務署有業務往來。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可以留在席上。

38. 秘書亦報告，申請人在二零一三年九月十三日要求城規會延期兩個月才就這宗申請作出決定，讓其有時間回應政府部門就這宗申請所提出的意見。

39. 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，小組委員會已給其兩個月時間準備所要提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

議程項目 7

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/SK-HC/225 擬在劃為「住宅(丁類)」地帶的西貢蠔涌鹿尾村第 210 約的政府土地關設公用事業設施裝置(組合式變電站)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/SK-HC/225 號)

簡介和提問部分

40. 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) 擬闢設的公用事業設施裝置(組合式變電站)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 8 段。相關的政府部門對這宗申請沒有反對或負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局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——根據載於文件第 10 段的評估，規劃署不反對這宗申請。

41. 一名委員詢問在「住宅(丁類)」地帶而不在「政府、機構或社區」地帶興建該變電站的原因。秘書回應說，該擬議的組合式變電站是為附近的村屋而設。在「住宅(丁類)」地帶內，「公用事業設施裝置」屬第二欄用途，必須取得城規會的規劃許可，而此類組合式變電站在「政府、機構或社區」地帶則有當然權利獲准許。

商議部分

42. 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九月二十七日止；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。這項許可須附加以下條件：

- 「(a) 設置消防裝置，而有關設施必須符合消防處處長或城規會的要求；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。」

43. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- 「(a) 留意西貢地政專員的意見，申請人須按現時適用的集體牌照程序，就擬議的發展向地政總署提出申請；
- (b) 留意渠務署總工程師／新界南的意見，申請人須提供妥善的雨水排放設施配合擬議的工程，以免對附近地區的排水情況造成負面影響；
- (c) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，為向發展項目供應食水，申請人或須把其項目的內部供水系統伸延，以接駁至最接近而合適的政府水管。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) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，雖然擬議的這項發展的規模不大，與鄉郊村落的环境並非不協調，但申請人須考慮在申請地點外栽種植物以作遮隔，盡量減輕對鹿尾里的景觀所造成的負面影響；以及
- (e) 留意衛生署署長的意見，根據世界衛生組織的資料，只要符合國際非電離輻射防護委員會所發出的相關指引，工人及公眾接觸到諸如電力設施所產生的極低頻電磁場，應不會受到嚴重的不良影響。因此，申請人必須確保有關裝置符合國際非電離輻射防護委員會所發出的相關指引或其他既定的國際標準。世界衛生組織亦鼓勵各地在規劃新的電力設施時，應與相關各方妥善和坦誠溝通，而在興建新設施期間，亦應探討有何低成本的方法，減少受到輻射的影響。」

[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／西貢及離島鄭達昌先及麥黃潔芳女士出席會議，解答委員的提問。他們此時離席。]

沙田、大埔及北區

[高級城市規劃師／沙田、大埔及北區陸國安先生、鄧永強先生、錢敏儀女士及楊沛然先生此時獲邀到席上。]

議程項目 8

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/S T/827 在劃為「工業」地帶的
沙田大圍成全街 1 至 7 號交通城
地下 9 號單位(部分)
經營商店及服務行業(單車維修和倉存服務))
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/S T/827 號)

簡介和提問部分

44. 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) 所經營的商店及服務行業(單車維修和倉存服務)；
- (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，當局收到一份公眾意見書，表示對這宗申請沒有意見。沙田民政事務專員亦沒有收到區內人士的反對／意見；以及

- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所作的評估，規劃署不反對這宗申請。為免妨礙落實有關處所長遠擬作工業用途的規劃意向，並讓小組委員會可以監察該區工業樓面空間的供求情況，建議批給為期三年的臨時規劃許可。此外，也建議把履行規劃許可附帶條件的期限定得較短，因為這宗申請雖由另一不同的申請人提出，但所申請的用途一直由同一人根據先前批給但後來遭撤銷的規劃許可經營。

45. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

46. 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，至二零一六年九月二十七日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一三年十二月二十七日或之前)，提交消防安全措施的建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (b) 就上文(a)項而言，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一四年三月二十七日或之前)，落實消防安全措施，而落實情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (c) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(a)或(b)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

47. 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，是為了讓小組委員會監察申請人履行規劃許可附帶條件的情況及該區工業樓面空間的供求情況，以確保不會妨礙落實申請處所長遠擬作工業用途的規劃意向；
- (c) 把履行規劃許可附帶條件的期限定得較短，是為了監察申請人履行這些條件的情況。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，其再次提出的申請不會獲小組委員會從寬考慮；
- (d) 向地政總署沙田地政專員申請批出臨時豁免書，准予進行申請的用途。不過，該署留意到這宗申請所述處所的範圍和用途性質與該處所現時的情況有出入；
- (e) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界東(2)及鐵路的意見，申請人必須拆去後門違例的鋼製構築物及捲閘，而且擬議的用途必須符合《建築物條例》的規定；
- (f) 留意消防處處長的意見，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。」

[主席多謝高級城市規劃師／沙田、大埔及北區陸國安先生出席會議，解答委員的詢問。陸先生此時離席。]

議程項目 9

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-FTA/126 在劃為「農業」地帶的
上水虎地坳文錦渡路第52約地段
第102號A分段
關設臨時輪吹修理工場連附屬辦公室
(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第A/NE-FTA/126號)

簡介和提問部分

48. 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) 所關設的臨時輪吹修理工場連附屬辦公室(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，理由是申請地點附近有住用構築物，預料環境會受到滋擾；
- (d) 在這宗申請的法定公布期的首三個星期內，當局並無收到公眾的意見。北區民政事務專員表示，上水區鄉事委員會主席、現任那名北區區議員兼上水鄉原居民代表、上水鄉其餘兩名原居民代表和上水鄉居民代表都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，規劃署認為有關的臨時用途可予以容忍 12 個月。雖然環保署署長基於環境理由而不支持這宗申請，但是過往三年並沒有涉及申請地點的任何關於環境方面的投訴。為減輕對環境的潛在影響，已建議在

規劃許可附加條件，限制作業的時間。不過，由於上次批給的規劃許可因為申請人未能履行附帶條件而被撤銷，所以建議把這次批給的規劃許可的有效期和履行附帶條件的期限定得較短，以便監察申請地點的情況和申請人履行附帶條件的進度。

49. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

50. 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 12 個月(不是所申請的三年)，至二零一四年九月二十七日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上八時至早上八時在申請地點作業；
- (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) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一三年十二月二十七日或之前)，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；
- (d) 就上文(c)項條件而言，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一四年三月二十七日或之前)，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；
- (e) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一三年十二月二十七日或之前)，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；
- (f) 就上文(e)項條件而言，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一四年三月二十七日或之前)，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；

- (g) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一三年十二月二十七日或之前)，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；
- (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(即在二零一四年三月二十七日或之前)，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；
- (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。」

51. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- 「(a) 在申請地點展開有關發展前，必須先取得規劃許可；
- (b) 把規劃許可的有效期和履行附帶條件的期限定得較短，是為了監察申請地點和申請人履行附帶條件的情況。申請人倘再次未能履行規劃許可附帶條件，以致規劃許可被撤銷，除非情況特殊，否則其再提出的申請不會再獲從寬考慮；
- (c) 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；
- (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，但他不保證有關的申請必會獲得批准。如北區地政處發出短期豁免書，或會附加政府認為合適的條款及條件，包括規定申請人繳付短期豁免書的費用；

- (e) 留意運輸署署長的意見，通往文錦渡路的鄉村路徑並非由運輸署負責管理。申請人應向有關的地政和維修保養當局查核該路所在土地的類別，以及其管理和維修保養責任誰屬；
- (f) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西以下的意見：
 - (i) 若那些現時在已批租土地上的構築物是未經屋宇署批准而搭建的，根據《建築物條例》，乃屬違例構築物，不得指定作這宗申請獲批准的用途；
 - (ii) 若擬在申請地點進行任何新的建築工程，必須先取得屋宇署的許可及同意，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。即使獲批給規劃許可，也不應視作在《建築物條例》下，申請地點現有的建築工程或違例建築工程亦獲許可；以及
 - (iv) 關於上述第(ii)項，根據《建築物(規劃)規例》第5條，申請地點須設有由街道通往申請地點的通道，而根據該規例第41D條，亦須設有緊急車輛通道；
- (g) 留意水務署總工程師／發展(2)以下的意見：

- (i) 文件的圖 A-2 所示的現有水管會受影響，或須改道，移往擬作發展的申請地點範圍外的政府土地。為此，應提供約 1.5 米闊的土地作現有水管改道之用。若因受擬議的發展所影響而須進行任何水管改道工程，發展商須承擔有關的工程的費用，並向水務署提交所有相關建議，待該署考慮和同意後才展開工程；
 - (ii) 申請地點位於抽洪集水區內；以及
 - (iii) 申請地點位於上水濾水廠這個屬具有潛在危險的設施的諮詢區內；
- (h) 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；
- (i) 留意消防處處長以下的意見：
- (i) 倘在申請地點內搭建了有蓋構築物(例如以貨櫃改裝而成的辦公室、臨時貨倉和用作工場的臨時屋棚)，便須安裝消防裝置；
 - (ii) 在上述情況下，除非建築圖則已經送交屋宇署的中央處理建築圖則系統，否則承租人須把附有消防裝置建議的相關平面圖送交消防處審批。平面圖須按比例繪製，並註明尺寸和佔用性質；此外，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建築圖則後，便會制訂詳細的消防安全規定。申請人隨後必須按照該處批准的建議，設置有關的消防裝置。此外，如所貯存的橡膠輪呔超逾 500 個，負責人須按照《危險品(一般)規例》(第 295B 章)第 171B 條的規定，在 48 小時內向消防處危險品課遞交書面通知；

- (j) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，由於申請地點的邊界(尤其是毗鄰文錦渡路的那段邊界)有地方種樹，建議沿申請地點的東面邊界種樹；以及
- (k) 遵行最新的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》所建議的紓減環境影響措施，以盡量減低對鄰近地區的環境可能造成的影響。」

議程項目 10

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-TKL/443 在劃為「農業」地帶的坪輦
第 82 約地段第 1344 號(部分)及第 1345 號
(部分)臨時露天存放建築器材(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-TKL/443 號)

簡介和提問部分

52. 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) 臨時露天存放建築器材(為期三年)的建議；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為在申請地點附近有易受影響的用途，預料環境會受到滋擾。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)亦不支持這宗申請，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) 在這宗申請法定公布期的首三個星期內，當局收到三份公眾意見書。一名北區區議員表示對這宗申請沒有意見，但促請相關的部門諮詢附近的居民。一名市民反對這宗申請，主要因為這宗申請不符合「農業」地帶的規劃意向，而且農地不應再縮減。李屋的非原居民代表則支持這宗申請，因為有關的用途已在申請地點存在超過十年。北區民政事務專員表示，大埔田的原居民代表反對這宗申請，理由是有關的發展或會對交通造成負面影響，而且基礎設施不足以配合有關的發展。打鼓嶺區鄉事委員會、現任那名北區區議員、李屋的原居民代表、李屋的居民代表和大埔田的居民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 12 段的評估，規劃署認為有關的臨時用途可予容忍三年。雖然漁護署署長表示，從復耕的角度而言，他不支持這宗申請，但有關發展與周邊的土地用途(包括休耕農地、荒地和露天貯物場)並非不協調。批給這宗申請臨時的規劃許可，並不會妨礙落實「農業」地帶的規劃意向。雖然環保署署長基於環保的理由，並不支持這宗申請，但過去三年並沒有涉及申請地點的任何關於環境的投訴。為減輕對環境可能造成的影響，已建議在規劃許可加入附帶條件，限制作業時間和規定要維修保養邊界圍欄。至於公眾意見關注到有關發展對交通會有影響和不符合「農業」地帶的規劃意向的問題，規劃署認為有關發展與周邊的土地用途並非不協調，而且有關發展已存在於申請地點超過十年，並獲批給規劃許可。為回應市民關注的問題，可在規劃許可加入相關的附帶條件。

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，至二零一六年九月二十七日止，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，不得於晚上十一時至早上七時在申請地點作業；
- (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，在申請地點周邊五米範圍內存放的物料不得堆疊至超過邊界圍欄的高度；
- (d) 在規劃許可有效期內，必須保養申請地點的邊界圍欄和地上的鋪面，使之時刻保持良好狀況；
- (e) 如渠務署提出要求，必須按其要求把申請地點的邊界向後移，避免侵進該署的工務計劃項目編號4119CD「新界北部雨水排放系統改善計劃－C部分(餘下工程)」的工程範圍；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一四年三月二十七日或之前)，提交排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (g) 就上文(f)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一四年六月二十七日或之前)，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；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個星期內(即在二零一三年十一月八日或之前)，設置滅火筒，而有關設施必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (i) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一四年三月二十七日或之前)，提交滅火水源和消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；

- (j) 就上文(i)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一四年六月二十七日或之前)，設置滅火水源和消防裝置，而有關設施必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (k) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一四年三月二十七日或之前)，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；
- (l) 就上文(k)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一四年六月二十七日或之前)，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；
- (m) 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)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，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。」

55. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- 「(a) 在申請地點開始進行申請的用途之前，必須先取得規劃許可；
- (b) 與申請地點的有關擁有人解決與這項發展相關的任何土地問題；

- (c) 留意地政總署北區地政專員的意見，應告知有關地段的擁有人要就現有／擬建的構築物向北區地政處申請短期豁免書，但他不保證有關申請必會獲批准。倘北區地政處批出短期豁免書，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；
- (d) 留意運輸署署長的意見，該條通往坪輦路的鄉村路徑並非由運輸署負責管理。申請人須向地政監督查核該條鄉村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／新界東的意見，由坪輦路通往申請地點的通道並非由路政署維修保養；
- (f) 留意漁農自然護理署署長的意見，申請人須採用良好的地盤施工方法，避免地面徑流污染申請地點旁邊的河道；
- (g) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，申請地點所在的地區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；
- (h) 留意渠務署總工程師／排水工程的意見，申請地點有部分在該署的工務計劃項目編號 4119CD「新界北部雨水排放系統改善計劃－C 部分(餘下工程)」的工程範圍內。根據時間表，該項工程暫定在二零一六／一七年展開，而為配合該項工程，申請地點這部分地方會被收回，但實際情況視乎工程的詳細設計及法定程序而定；
- (i) 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，以接駁至最接近而合適的政府水管。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；以及

(ii) 擬議的發展項目位於抽洪集水區內；

(j) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西以下的意見：

(i) 若那些現時在已批租土地上的構築物(包括由貨櫃改裝而成的地盤辦公室及貯物室和兩層高用作地盤辦公室及一般貯物室的構築物)是未經屋宇署批准而搭建的，根據《建築物條例》，乃屬違例構築物，不得指定作這宗申請獲批准的用途；以及

(ii) 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，清拆那些在已批租土地上搭建的違例建築物(包括由貨櫃改裝而成的地盤辦公室及貯物室和兩層高用作地盤辦公室及一般貯物室的構築物)。即使獲批給規劃許可，也不應視作在《建築物條例》下，申請地點現有的建築工程或違例建築工程亦獲許可；

(k) 留意消防處處長以下的意見：

(i) 倘建築圖則未有經屋宇署的中央處理建築圖則系統送交消防處，而申請地點搭建了有蓋構築物(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)，申請人須把附有消防裝置建議的相關平面圖提交消防處處長審批，然後根據已批准的建議設置消防裝置。平面圖須按比例繪製，並註明尺寸和佔用性質，也須清楚標示擬設置的消防裝置和緊急車輛通道的位置；

- (ii) 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安全規定；以及
 - (iii) 為履行設置滅火筒這項附帶條件，申請人須根據《消防(裝置及設備)規例》(第 95B 章)第 9(1)條向消防處提交有關的證明書；以及
- (1) 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。」

[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。]

議程項目 11

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-KTS/348 擬在劃為「農業」地帶的
上水蕉徑村第 100 約地段第 655 號 D 分段
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-KTS/348 號)

簡介和提問部分

56. 文件第 1 頁的第 1.1 段有關申請地點現時情況那部分有字打錯，改正了錯處的替代頁在會議前已送交委員。高級城市規劃師／沙田、大埔及北區錢敏儀女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬建的屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)；

- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段和附錄 IV，當中要點列述如下：
- (i) 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。申請地點是蕉徑村北面和西北面一大幅農地的一部分，該農地普遍有活躍的農耕活動。雖然申請地點現時為休耕農地，但復耕潛力高。批准這宗申請，可能會為日後的同類申請立下不良先例，亦會令區內的農地進一步減少；以及
 - (ii) 從景觀規劃的角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有所保留。雖然預料擬建的小型屋宇對現有的景觀資源不會有重大干擾，但一旦批准這宗申請，可能會立下不良先例，令鄉村發展擴散至「鄉村式發展」地帶外，損及申請地點所在地區的鄉郊景觀特色；
- (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。一名北區區議員表示支持這宗申請，因為可方便村民。創建香港及嘉道理農場暨植物園公司則反對這宗申請，理由包括申請地點及其周邊地區的農地復耕潛力高；本港的農地面積不應再縮減；須有足夠的基礎設施，例如排水、水務設施、街燈照明、公共空間、行人徑、通道及泊車位，以確保居民的健康和福祉；須檢討小型屋宇政策關於為鄉村設置緊急車輛通道、基礎設施、道路和泊車設施的問題；以及城規會須考慮一旦批准「農業地帶」內的小型屋宇申請，可能會造成的累積影響；
- (e) 北區民政事務專員表示，上水區鄉事委員會主席、現任那名北區區議員及蕉徑的原居民代表對這宗申請均沒有意見。蕉徑的居民代表則反對這宗申請，理由是蕉徑村的「鄉村式發展」地帶內仍有土地可供發展小型屋宇，而且申請地點附近有常耕農地；以及

- (f) 規劃署的意見——規劃署不支持這宗申請，理由詳載於文件第 11 段。擬建的小型屋宇不符合「農業」地帶的規劃意向。漁護署署長和規劃署總城市規劃師／城市設計及園境都不支持這宗申請，因為批准這宗申請會立下不良先例，令區內的農地進一步減少。現在這宗申請的情況與區內獲批准的申請不同，因為現在這宗申請所涉的地點距離蕉徑路較遠，亦是蕉徑村北面和西北面一大幅農地不可或缺的部分。

57. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

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

- 「(a) 擬議的發展不符合古洞南地區「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，以及保存在復耕及作其他農業用途方面具有良好潛力的休耕農地。申請書沒有提出有力的規劃理據，足以要偏離此規劃意向；以及
- (b) 蕉徑村的「鄉村式發展」地帶內仍有土地可供使用，該地帶的土地主要作發展小型屋宇之用。為使發展模式較具條理，而在土地運用及基礎設施和服務的提供方面，較具經濟效益，把擬建的小型屋宇集中在靠近現有村落的地方，會較為合適。」

[主席多謝高級城市規劃師／沙田、大埔及北區錢敏儀女士出席會議，解答委員的提問。錢女士此時離席。]

議程項目 12

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輦第 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/474A 號)

59. 秘書報告，申請人的代表於二零一三年九月六日要求城規會延期兩個月才就這宗申請作出決定，讓申請人有時間回應渠務署就這宗申請所提出的意見。

60. 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，小組委員會已再給其兩個月時間準備所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，否則不會批准再延期。

[鄒桂昌教授此時離席。]

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-TK/466 擬在劃為「自然保育區」地帶的大埔磡頭角第23約的政府土地
關設公用事業設施裝置(電力組合式變壓站)
及進行挖土工程
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-TK/466 號)

簡介和提問部分

61. 文件第 5、第 10 和第 11 頁的替代頁(澄清第 8.4.6 和第 11.2(c)段有關環境保護署署長對這宗申請的意見)已於會議前分送各委員。高級城市規劃師／沙田、大埔及北區楊沛然先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬闢設的公用事業設施裝置(電力組合式變壓站)及進行的挖土工程；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 8 段。地政總署大埔地政專員對這宗申請有保留，理由是申請地點完全位於簡易臨時撥地的範圍內(簡易臨時撥地編號 TP 1114)，而該幅土地已撥給渠務署進行排水改善工程，直至二零一五年二月二十八日為止；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局收到一份來自嘉道理農場暨植物園公司的公眾意見書，對擬議的發展是否符合「自然保育區」地帶的規劃意向這一問題表示關注，並認為即使有公用事業性質用途的申請獲批准，也不應視之為先例，以為日後可以在生態易受影響的「自然保育區」地帶進行任何發展(例如發展住宅或小型屋宇)。大埔民政事務專員沒有收到區內人士的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據詳載於文件第 10 段的評估，規劃署不反對這宗申請。雖然地政總署大埔地政專員因申請地點完全位於已撥給渠務署進行排水改善工程的臨時撥地範圍內而對這宗申請有保留，但渠務署總工程師／新界北則表示，只要申請人取得該署的同意，並就所需進行的工程與該署緊密協調，便不反對闢設擬議的電力組合式變壓站。至於公眾意見所提出有關擬議的發展是否符合「自然保育區」地帶的規劃意向這一問題，擬闢設的電力組合式變壓站是必要的公用事業設施，其規模細小，與

周邊的鄉郊環境並非完全不協調。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)和其他政府部門對這宗申請也沒有負面意見。

62. 一名委員詢問，申請人有否在鄰近的「鄉村式發展」地帶和「政府、機構或社區」地帶內另覓地點闢設擬議的電力組合式變壓站，而不取用「自然保育區」地帶的土地作這項發展。楊沛然先生回答說，興建變電站的地點是由申請人提出的，申請人並沒有提供資料，說明有否考慮另一些地點。不過，由於申請地點面積細小，又鋪了硬地面，而且就在污水抽水站的毗鄰，從自然保育的角度而言，漁護署署長對這宗申請沒有負面意見。

商議部分

63. 主席表示，雖然申請地點可能因為排水工程計劃而已平整，但由於所在的是「自然保育區」地帶，所以仍應避免在該處進行發展。主席留意到貼近申請地點的東南面有一個大面積的「政府、機構或社區」地帶，遂詢問該地帶內是否另有合適的地點。楊沛然先生表示，申請人選擇申請地點闢設擬議的變壓站，可能是因為該處接近預定的變壓站使用者，即北面的礮頭角村居民。他沒有關於鄰近的「政府、機構或社區」地帶內是否有另一合適地點的資料。

64. 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，以待規劃署檢視鄰近的「政府、機構或社區」地帶內是否有另一合適的地點可闢設擬議的電力組合式變壓站。

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-TK/467 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、
第 646 號 H 分段第 1 小分段及
第 646 號 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/467 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景——規劃署曾進行山寮的土地用途檢討，並把擴大山寮「鄉村式發展」地帶的建議提交小組委員會考慮。二零一二年十二月七日，小組委員會備悉檢討結果，並同意有關改劃用途地帶的建議。申請地點有部分(約 38%)位於擬議的「鄉村式發展」地帶擴展部分；
- (b) 擬建的屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段及附錄 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。渠務署總工程師／新界北則表示，從洪氾控制和防洪的角度而言，他對支持這宗申請有所保留，因為曾有區內河道下游氾濫的報告，申請人應提交排水影響評估報告，包括紓減水浸影響措施的建議，供他考慮；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局收到兩份公眾意見書，分別來自嘉道里農場暨植物園公司和創建香港，他們表示反對這宗申請，主要的理由是擬議

的發展不符合「農業」地帶的規劃意向，並會對周邊地區的泊車、環境和交通造成影響，而且對食物的生產亦有負面影響。大埔民政事務專員沒有收到區內人士的反對／意見；以及

- (e) 規劃署的意見——根據詳載於文件第 12 段的評估，規劃署不反對這宗申請。雖然從復耕的角度而言，漁護署署長不支持這宗申請，但申請地點只是一塊長有稀疏雜草的荒廢農地，預料擬議的發展不會對現有的景觀造成重大的負面影響，而且申請地點的四周一片鄉郊風貌，擬建的小型屋宇與這種環境亦非不協調。雖然從洪氾控制和防洪的角度而言，渠務署總工程師／新界北對這宗申請有所保留，但只要申請人提交排水影響評估報告(包括紓減水浸影響措施的建議)，有關問題便可解決。雖然有公眾意見基於環境理由而反對這宗申請，但環境保護署署長和水務署總工程師／發展(2)對這宗申請沒有負面意見。另外可在規劃許可加入適當的附帶條件，解決有關的問題。至於提意見人關注的交通問題，運輸署署長認為這宗申請可予容忍。

66. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

67. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可的有效期至二零一七年九月二十七日止；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) 提交排水影響評估報告，並落實報告所建議的紓減水浸影響措施，而有關報告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) 實施保護措施，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。」

68. 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屋宇的污水渠接駁至將來鋪設的公共污水渠，並須預留足夠的地方，以便將來進行污水渠接駁工程；
- (c) 留意運輸署署長的意見，連接申請地點的現有鄉村通道並非由運輸署負責管理。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，避免可能引起的土地糾紛；
- (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，讓該署核實申請地點是否符合《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》第 APP-56 號所訂定的地盤平整工程豁免準則。如不獲豁免，申請人須根據《建築物條例》的規定，向屋宇署提交地盤平整工程圖則；以及

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

議程項目 15

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-TK/468 擬在劃為「農業」地帶及「綠化地帶」的大埔山寮第 15 約地段第 653 號 A 分段第 1 小分段餘段、第 653 號 B 分段及第 653 號 C 分段和毗連政府土地興建兩幢屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-TK/468 號)

簡介和提問部分

69. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區楊沛然先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景——規劃署曾進行山寮的土地用途檢討，並把擴大山寮「鄉村式發展」地帶的建議提交小組委員會考慮。二零一二年十二月七日，小組委員會備悉檢討結果，並同意有關改劃用途地帶的建議。申請地點與擬議的「鄉村式發展」地帶擴展部分相距約 30 米；
- (b) 擬建的兩幢屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 11 段及附錄 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，當局收到兩份公眾意見書，分別來自嘉道里農場暨植物園公司和創建香港，他們表示反對這宗申請，主要的理由是擬議的發展不符合「農業」地帶及「綠化地帶」的規劃意向，並會對周邊地區的泊車、環境和交通造成影響，而且對食物的生產亦有負面影響。大埔民政事務專員沒有收到區內人士的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據詳載於文件第 13 段的評估，規劃署不反對這宗申請。雖然從復耕的角度而言，漁護署署長不支持這宗申請，但申請地點只是一塊長有稀疏雜草的荒廢農地。從景觀規劃的角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境不反對這宗申請，因為擬建的村屋與四周的景觀特色並非不協調。雖然有公眾意見基於環境理由而反對這宗申請，但環境保護署署長和水務署總工程師／發展(2)對這宗申請沒有負面意見。另外可在規劃許可加入適當的附帶條件，解決有關的問題。至於提意見人關注的交通問題，運輸署署長認為這宗申請可予容忍。

70. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

71. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可的有效期至二零一七年九月二十七日止；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) 實施保護措施，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。」

72. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- 「(a) 留意環境保護署署長的意見，擬議小型屋宇的建造工程須在公共污水收集系統建成後才可展開。待該系統建成後，申請人須自費把擬建屋宇的污水渠接駁至該公共污水收集系統，並須預留足夠的地方，以便將來進行污水渠接駁工程；
- (b) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，申請人須維持擬議發展項目與申請地點西緣現有／原來的天然河道的河堤頂部之間有 3.5 米的距離，並把擬建屋宇的位置向後移；
- (c) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，為向發展項目供水，申請人或須把其項目的內部供水系統伸延，以接駁至最接近而合適的政府水管。申請人須解決與供水相關的任何土地問題(例如私人地段問題)，並須負責私人地段內的內部供水系統的建造、運作及維修保養，而有關情況必須符合水務署所訂標準；
- (d) 留意消防處處長的意見，申請人須遵守地政總署編訂的《新界豁免管制屋宇消防安全規定指引》。消防處會在批地階段制訂詳細的消防安全規定；
- (e) 留意土木工程拓展署土力工程處處長的意見，申請人須向地政總署提交必需的資料，讓該署核實申請地點是否符合《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》第 APP-56 號所訂定的地盤平整工程豁免準則。如不獲豁免，申請人須根據

《建築物條例》的規定，向屋宇署提交地盤平整工程圖則；以及

- (f) 留意這項規劃許可只批給申請所涉的發展項目。倘要為擬議發展項目闢設通道，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 16

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TP/537 擬在劃為「綠化地帶」的大埔上碗窰
第22約地段第418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/TP/537號)

簡介和提問部分

73. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區楊沛然先生簡介這宗申請，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 VI。相關的政府部門對這宗申請沒有反對或負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局收到嘉道理農場暨植物園公司提交的一份公眾意見書，表示反對這宗申請，主要理由是擬議的發展不符合「綠化地帶」的規劃意向，倘批准這宗申請，會為同類的發

展立下先例。大埔民政事務專員沒有收到區內人士的反對／意見；以及

- (e) 規劃署的意見——根據詳載於文件第 12 段的評估，規劃署不反對這宗申請。關於反對這宗申請的公眾意見提出的問題，由於有關的「鄉村式發展」地帶內可用作發展小型屋宇的土地供不應求，故這宗申請符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」，可予從寬考慮。相關的政府部門對這宗申請也沒有負面意見。

74. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

75. 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九月二十七日止；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；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。」

76. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- 「(a) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，申請地點附近沒有由渠務署維修保養的公共排水渠。申請人須妥善保養其雨水系統，如在系統運作期間發現系統不足或欠妥，須作出補救；如因系統故障而造成損害或滋擾，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／排放事宜，徵詢環境保護署的意見；

- (b) 留意地政總署大埔地政專員的意見，他不保證申請人會有前往有關小型屋宇的通行權。申請人須自行安排通往有關地段的通道；
- (c) 留意漁農自然護理署署長的意見，申請人須遵守屋宇署發出的《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》第 ADV-27 號有關「保護天然河溪免受建造工程影響」的規定，特別是附錄 B 所載的「關於制定施工期間預防措施的指引」，以免干擾河流及污染河水；
- (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) 留意康樂及文化事務署轄下的古物古蹟辦事處的意見，申請人在進行挖掘工程期間如發現古物或假定古物，須知會該辦事處；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》。」

[主席多謝高級城市規劃師／沙田、大埔及北區楊沛然先生出席會議，解答委員的提問。楊先生此時離席。]

屯門及元朗區

[高級城市規劃師／屯門及元朗簡國治先生、曾炤基先生及馮智文先生此時獲邀到席上。]

議程項目 17

第 12A 條申請

[公開會議]

Y/TM/10 申請修訂《屯門分區計劃大綱草圖編號 S/TM/30》，把包括屯門第132約地段第1123號(部分)、第1124號(部分)、第1125號(部分)、第1126號(部分)、第1136號(部分)、第1138號餘段(部分)及第1139號餘段(部分)和毗連政府土地的申請地點，由「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(甲類)」地帶(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第Y/TM/10B號)

77. 秘書報告，下列委員就此議項申報利益：

- | | |
|-------|---|
| 符展成先生 | — 目前與擔任申請人顧問的其中三家公司(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 |
| 黎慧雯女士 | — 目前與擔任申請人顧問的其中兩家公司(艾奕康有限公司及雅邦規 |

劃設計有限公司)有業務往來

78. 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及黎女士可留在席上。

79. 秘書表示，申請人的代表於二零一三年九月六日要求城規會延期兩個月才就這宗申請作出決定，讓申請人有時間回應政府部門就這宗申請所提出有關空氣流通、視覺、景觀、排水及排污方面的意見。

80. 秘書表示，自二零一三年一月至今，這宗申請已延期兩次，對上一次是二零一三年五月，之後申請人於二零一三年六月二十八日提交了進一步的資料，回應部門的意見和修訂了園境設計建議和平面圖／剖面圖，以及空氣流通專家評估、視覺影響評估，以及排水及排污影響評估報告。

81. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計三個月內提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，小組委員會再給其兩個月時間準備所要提交的進一步資料，而由於前後已給其合共六個月的時間，所以這是最後一次延期，以後不會批准再延期。

議程項目 18

第 16 條申請

[公開會議]

A/TM/447

在劃為「工業」地帶的

屯門石排頭路 5 號偉昌工業中心地下 E 單位

經營商店及服務行業(地產代理及零售商店)

(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件

第 A/TM/447 號)

82. 秘書報告，申請人於二零一三年九月十三日要求城規會延期兩個月對這宗申請作出決定，以便申請人有時間回應消防處就這宗申請提出的意見。

83. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待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，小組委員會已給其兩個月時間準備所要提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

議程項目 19

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-PS/407 擬在劃為「未決定用途」地帶的
元朗屏山橋頭圍第 124 約
地段第 636 號 B 分段第 5 小分段
進行住宅發展
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-PS/407A 號)

84. 秘書報告，符展成先生就此議項申報利益，表示他目前與擔任申請人顧問的其中兩家公司英環香港有限公司及香港弘達交通顧問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，小組委員會同意符先生可留在席上。

85. 秘書表示，申請人的代表於二零一三年九月五日要求城規會延期兩個月才就這宗申請作出決定，讓申請人有時間回應規劃署總城市規劃師／城市設計及園境和環境保護署署長就這宗申請所提出有關視覺、通風和環境方面的意見。

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，小組委員會再給其兩個月時間準備所要提交的進一步資料，而由於前後已給其合共四個月時間，因此，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

議程項目 20

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TM-LTTY/262 擬在劃為「綠化地帶」的
屯門藍地達福路菜園村第 130 約
地段第 2407 號 B 分段及毗連政府土地
闢設臨時私人停車場(私家車及輕型貨車)
(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/TM-LTTY/262 號)

簡介和提問部分

87. 文件第 6 頁第 10.1.1 段有字打錯，改正了錯處的替代頁已在會議前分送各委員。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) 擬闢設的臨時私人停車場(私家車及輕型貨車)(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。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保留，因為批准這宗申請，會立下不良先例，令更多與周圍環境不配合的土地用途出現侵佔「綠化地帶」，以致景觀質素變差，損及此地帶的完整；
- (d) 在這宗申請的法定公布期的首三個星期內，當局收到六份公眾意見書。創建香港反對這宗申請，理由主要包括擬議的發展不符合「綠化地帶」的規劃意向；申請書沒有提供影響評估報告；停車位過剩會降低使用車輛的成本，有違運輸政策；以及批准這宗申請，會為同類申請立下不良先例。一名屯門區議員支持這宗申請，但沒有提出理由。其他四名提意見人亦支持這宗申請，主要的理由是有關建議可

增加該區停車位的供應，對村民有利。屯門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——根據詳載於文件第 12 段的理由，規劃署不支持這宗申請。擬議的發展不符合「綠化地帶」的規劃意向，亦不符合有關「擬在『綠化地帶』進行發展而按照《城市規劃條例》第 16 條提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引編號 10。從景觀規劃角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請亦有保留。先前在申請地點有一宗擬作相同用途的申請和在申請地點北面的一宗同類申請都遭小組委員會拒絕，而之後規劃情況一直無任何改變。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，會導致該區整體的環境質素下降。

88. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

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

- 「(a) 擬議的發展不符合「綠化地帶」的規劃意向，但申請書內並沒有提供有力的規劃理據足以要偏離此規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (b) 擬議的發展不符合有關「擬在『綠化地帶』進行發展而按照《城市規劃條例》第 16 條提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引編號 10，因為根據一般推定，此地帶不宜進行發展，此外，也沒有特殊的情況要批准這宗申請；以及
- (c) 批准這宗申請，即使僅屬臨時性質也會為「綠化地帶」內的同類申請立下不良先例。倘這些同類申請都獲批准，累積影響所及，會導致該區整體的環境質素下降。」

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/219 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的
元朗米埔第101約
地段第45號餘段及第47號餘段(部分)
經營臨時商店及服務行業(地產代理)
(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第A/YL-MP/219號)

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) 擬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——政府部門的意見載於文件第 10 段和附錄 IV。相關的政府部門對這宗申請沒有反對或負面意見，而土木工程拓展署新界西及北拓展處處長則表示，申請地點北面的政府土地將興建新的單車徑，並用作工地，而工程項目將於二零一五年九月展開。因此，若按建議把該處的政府土地用作通往申請地點的車輛通道，以及在該土地鋪設明渠，便會與這項單車徑工程項目有衝突；
- (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——根據詳載於文件第 12 段的評估，規劃署認為有關的臨時用途可予容忍 23 個月。根據施工時間表，土木工程拓展署這項單車徑工程項

目將於二零一五年九月動工，因此所建議的規劃許可有效期較短，只有 23 個月(即直到二零一五年八月二十七日，不是所申請的三年)，以免妨礙這項公共工程項目進行。

91. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

92. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為 23 個月(不是所申請的三年)，至二零一五年八月二十七日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上八時至早上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(即在二零一四年三月二十七日或之前)，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，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一四年六月二十七日或之前)，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(即在二零一四年三月二十七日或之前)，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；
- (e) 就上文(d)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一四年六月二十七日或之前)，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；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一四年三月二十七日或之前)，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九個月內(即在二零一四年六月二十七日或之前)，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六個月內(即在二零一四年三月二十七日或之前)，鋪築路面，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (i) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一四年三月二十七日或之前)，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；
- (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)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(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) 把許可的期限定得較短，是為免妨礙土木工程拓展署進行擬議的單車徑工程項目；

- (c) 遵守環境保護署發出的最新《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，以盡量減少對附近地區的環境可能造成的滋擾；
- (d) 留意地政總署元朗地政專員的意見，這宗申請所涉及的地點包括根據集體政府租契持有的舊批農地。有關的租契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擬指定作為「地產代理(內設會議室及洗手間)」的構築物¹。申請地點須由米埔路經一小片露天政府土地才能到達。元朗地政處不會為該政府土地進行維修保養工程，亦不保證申請人會有通行權。第 101 約地段第 45 號餘段及第 47 號餘段(部分)的註冊擁有人須向元朗地政處提出申請，准其搭建構築物及把違例情況納入規範。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) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，若擬在申請地點進行任何新的建築工程(包括建造辦公室、會議室及洗手間這些臨時建築物)，必須先取得建築事務監督的許可及同意，否則有關工程便屬違例建築工程。根據《建築物條例》的規定，申請人須委聘一名認可人士統籌擬議建築工程或申請地點上的違例建築工程。如有需要，建築事務監督可根據屋宇署針對違例建築工程的政策採取執法行動，清拆在已批租土地上搭建的違例建築物。即使獲批給規劃許可，也不應視作在《建築物條例》下，申請地點現有的建築工程或違例建築工程亦獲許可。就新建的建築物而言，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。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，由當局釐定申請地點准許的發展密度；

- (f) 留意環境保護署署長的意見，從申請地點排放的所有廢水必須符合《水污染管制條例》的規定；
- (g) 留意漁農自然護理署署長的意見，申請人須採用良好的地盤施工方法，並實施所需的措施，確保擬議的發展不會污染附近毗鄰米埔路的水道的水；
- (h) 留意運輸署署長的意見，申請地點連接一條名稱不詳的區內通道，而該通道並非由運輸署管理。申請人須向地政監督查核該條區內通道所在土地的類別，並與有關的地政及維修保養當局釐清該區內通道的管理及維修保養責任誰屬；
- (i) 留意路政署總工程師／新界西的意見，路政署並不負責維修保養連接申請地點與米埔路的任何現有車輛通道；
- (j) 留意載於文件附錄 IV 渠務署總工程師／新界北的意見；
- (k) 留意消防處處長的意見，以有關建議的設計／性質而言，預計須設置消防裝置，因此，申請人須把載有消防裝置建議的相關平面圖提交消防處審批。平面圖須按比例繪製，並註明尺寸和佔用性質，亦須清楚標示擬設消防裝置的位置。此外，申請人若擬申請豁免設置消防處規定的某些消防裝置，須提出理據予消防處考慮。不過，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；
- (l) 留意土木工程拓展署新界西及北拓展處處長的意見，申請地點北面的政府土地將興建新的單車徑，並用作工務計劃項目第 7259RS 號—連接新界西北及東北之單車徑—屯門至上水段的工地。根據目前的施工時間表，第 7259RS 號單車徑工程項目會於二零一五年九月動工；以及

(m) 留意載於文件附錄 IV 機電工程署署長的意見。」

[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 22

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTN/416 在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗錦田高埔村第 103 約地段第 216 號 S 分段餘段(部分)、第 237 號 B 分段餘段、第 237 號 B 分段第 3 小分段 A 分段、第 237 號 B 分段第 4 小分段餘段、第 237 號 B 分段第 4 小分段 A 分段、第 237 號 B 分段第 4 小分段 B 分段(部分)、第 237 號 B 分段第 12 小分段餘段、第 237 號 B 分段第 13 小分段餘段及第 237 號 B 分段第 14 小分段餘段關設餐廳的附屬臨時戶外座位及停車位(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-KTN/416 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 關設餐廳的附屬臨時戶外座位及停車位(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。相關政府部門沒有對這宗申請提出反對或負面意見；

- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局沒有接獲公眾意見，而元朗民政事務專員也沒有接獲地區人士提出的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署認為臨時用途可予容忍三年。

95. 曾焯基先生回應主席的提問時表示，在「鄉村式發展」地帶內的新界豁免管制屋宇地面一層闢設餐廳，屬於經常准許的用途；在新界豁免管制屋宇地面一層戶外地方闢設餐廳的附屬臨時戶外座位，才須獲批給規劃許可。

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。這項許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一六年九月二十七日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 按申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於每日晚上十一時至翌日上午七時在申請地點進行夜間作業；
- (b) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得於申請地點停泊／存放未有根據《道路交通(車輛登記及領牌)規例》獲發給有效牌照的車輛；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，《道路交通條例》所界定重量超過 5.5 公噸的中型或重型貨車(包括貨櫃車拖架／拖頭)，不得在申請地點停泊／存放或進出申請地點；
- (d) 在申請地點的當眼位置張貼告示，說明在規劃許可有效期內的任何時間，不得有《道路交通條例》所界定重量超過 5.5 公噸的中型或重型貨車(包括貨櫃拖頭／拖架)停泊／存放在申請地點，或進出申請地點；

- (e) 在批給規劃許可之日起計六個月內(二零一四年三月二十七日或之前)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；
- (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(二零一四年六月二十七日或之前)落實美化環境和保護樹木建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(二零一四年三月二十七日或之前)提交排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (h) 就上文(g)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(二零一四年六月二十七日或之前)設置排水設施，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (i) 在批給規劃許可之日起計六個月內(二零一四年三月二十七日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (j) 就上文(i)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(二零一四年六月二十七日或之前)落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (k) 如在規劃許可有效期內沒有履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)或(d)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (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(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，須把申請地點恢復原狀為美化市容地帶，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

97. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- 「(a) 在申請地點展開申請的用途前，必須先取得規劃許可；
- (b) 留意地政總署元朗地政專員的意見，即申請地點包括根據集體政府租契持有的舊批農地，而事先未獲政府批准，不得在申請地點搭建構築物。在申請地點餐廳搭建作附屬有蓋戶外座位用途的指明單層構築物，並未獲得批准。申請地點可從錦田公路經政府土地上一條區內非正式路徑到達。地政總署不會為該路徑進行維修保養工程，也不保證給予通行權。有關地段的擁有人仍須向地政總署提出申請，以獲准在申請地點搭建構築物，或把任何違例情況納入規範。地政總署會以業主身分全權酌情考慮申請。倘申請獲得批准，申請人須履行地政總署或會施加的條款和條件，包括繳付地價或費用；
- (c) 須遵循環境保護署署長最新發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，以盡量減少可能對環境造成的滋擾；
- (d) 留意運輸署署長的意見，申請人應向地政總署查核該通往申請地點的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，該署並不／不須負責保養任何連接申請地點與錦田公路的車輛通道；
- (f) 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。有關平面圖須按比例繪製，並註明尺寸及佔用性質；以及擬裝設消防裝置的位置須在平面圖上清楚標示。此外，倘申請人擬申請豁免設置若干消防裝置，須向消防處提出理據，以供考慮。倘擬議構築物符合《建築物條例》(第 123 章)的規定，消防處在收到正式提交的建築圖則或相關發牌當局的轉介後，便會制定詳細的消防安全規定；

- (g) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即根據《建築物條例》，未經屋宇署批准而在已批租土地上搭建的現有構築物乃屬違例構築物，不應指定作這宗申請獲批准的用途。倘申請人擬在申請地點進行任何新的建築工程，須先取得建築事務監督的批准和同意，否則有關工程即屬違例建築工程。申請人須按《建築物條例》的規定，委聘認可人士統籌擬議建築工程。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。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。如有需要，建築事務監督可根據屋宇署對違例建築工程的管制政策採取執法行動，清拆在已批租土地上搭建的違例建築物。即使獲批給規劃許可，也不應視作在《建築物條例》下，申請地點現有的建築工程或違例建築工程亦獲認可。倘申請人須就這宗申請的擬議用途申領牌照，應告知申請人，在申請地點上擬作相關用途的現有構築物均須符合發牌當局可能施加的建築物安全及其他相關規定。有關的擬議構築物或視作臨時建築物，須受《建築物(規劃)規例》第 VII 部規管；
- (h) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，即根據申請地點的先前檔案，在申請地點內現有的美化市容種植已記錄在案。此外，根據規劃綱領所載的平面圖，申請地點設有花槽區作綠化用

途。凡現有及擬議的園景種植，均須在圖則上清楚劃出和標示；以及

- (i) 留意食物環境衛生署署長的意見，申請人須向食物環境衛生署(下稱「食環署」)申請食肆牌照或有關關設餐廳的戶外座位的正式許可。根據現行發牌制度，經營食物業須遵照食環署及其他相關政府部門所訂明的政府土地契約條款、法定圖則限制、不具違例建築工程規定，以及發牌規定和條款。」

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-SK/192 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的
元朗八鄉水盞田村第 112 約地段
第 1349 號 K 分段及第 1349 號餘段(部分)
關設私人發展計劃的公用設施裝置
(電力組合式變壓站)及進行挖土工程
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-SK/192 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬關設的私人發展計劃的公用設施裝置(電力組合式變壓站)及擬進行的挖土工程；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。相關的政府部門對這宗申請沒有反對或負面意見。康樂及文化事務署署長(下稱「康文署署長」)表示興建擬議的電力組合式變壓站時會利用利達橋

前往申請地點，利達橋獲評為三級歷史建築物，不得對之造成負面影響；

- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局收到三份反對這宗申請的公眾意見書，主要反對理由是擬闢設的電力組合式變壓站會阻塞現時為毗鄰一帶發展項目而設的車輛通道和阻礙消防車等大型車輛進入，亦會影響附近居民的健康，而挖土工程更會影響該區的風水。有提意見人建議申請人考慮把擬闢設的電力組合式變壓站遷往他處。元朗民政事務專員收到一名市民關於這宗申請的來信，該信已被視為在這宗申請的公布期收到的公眾意見處理；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。關於康文署署長關注利達橋可能會在該電力組合式變壓站興建期間受到影響，申請人承諾在該段時間會小心，盡量減低對該橋的影響，而規劃許可亦會加入相關的指引性質的條款。至於有公眾意見以交通、消防安全、健康及風水為由反對這宗申請，擬闢設變壓站的位置其實位於現有的車輛通道旁邊，不會影響該通道，而且現時已有為附近發展項目而設的緊急車輛通道。相關的政府部門對這宗申請亦沒有負面意見。

99. 委員並無就這宗申請提出問題。

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。這項規劃許可的有效期至二零一七年九月二十七日止，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，而有關建議及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。」

101. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- 「(a) 留意地政總署元朗地政專員的意見，申請地點內的私人地段是根據集體政府租契持有的舊批農地，有關租契規定，事先未經元朗地政處批准，不得搭建任何構築物。元朗地政處沒有批准搭建所指明的單層構築物用作組合式變電站。即使這宗申請獲批准，有關地段的擁有人仍須向元朗地政處提出申請，准其在申請地點搭建構築物或把申請地點的違例事項納入規範。地政總署會以業主身分全權酌情考慮有關申請，但不保證會批准有關申請，倘予批准，或會附加條款和條件，包括規定申請人繳付地價或費用。此外，由申請地點前往錦上路須經過政府土地上一條非正式的鄉村路徑及其他私人土地。元朗地政處不會為該政府土地進行維修保養工程，亦不保證會給予通行權；
- (b) 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區內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；
- (c) 留意機電工程署署長的意見，中華電力公司須遵照《電力條例》及相關的法定要求設計和操作該組合式變電站。由於該組合式變電站是為了向附近地區日後的發展項目供電而設，因此相關的電力需求應盡量由最接近的變電站應付。申請人及其承建商在供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》；
- (d) 留意康文署署長的意見，為進行擬議工程而經過利達橋來往錦上路時，不得對獲古物諮詢委員會評為三級歷史建築物的利達橋造成負面影響；

- (e) 留意漁農自然護理署署長的意見，申請地點西面有一條河，申請人須在施工期間採用良好的地盤施工方法，並實施所需的措施，盡量避免對附近那條河及沿岸的植物造成干擾；
- (f) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，現時提議種植的散尾葵是葵的品種，其綠化效果不會比先前提議的大王棕更佳。如要盡量增添綠意，應以樹的品種較為可取。此外，亦建議在花牀區種植灌木；
- (g) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，申請人應自設排水設施，收集從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往正式的排放點。有關發展不得阻塞地面水流或對毗鄰地區的排水情況和現有的排水設施造成任何負面影響。申請人亦須就在其地段範圍外進行的工程徵詢元朗地政專員的意見，並取得相關地段擁有人的同意；
- (h) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，為向發展項目供水，申請人或須把其項目的內部供水系統伸延，以接駁至最接近的政府水管。申請人須解決與供水相關的任何土地問題(例如私人地段問題)，並須負責私人地段內的內部供水系統的建造、運作及維修保養，而有關情況必須符合水務署所訂標準。此外，除非得到水務總監的書面同意，否則不可使用政府水管所輸送的食水灌溉植物苗圃或園景植物。若無法為此另行安排供水，而申請人亦能提出這方面的證據，並獲水務監督接受，則水務監督或會給予特許，同意申請人使用來自政府水管的食水作此用途。不過，只要水務總監認為有需要，即可撤回有關許可。此外，申請地點附近的水管不能裝置標準的柱形消防栓；
- (i) 留意消防處處長的意見，以建議的這項裝置的設計／性質而言，預計須設置消防裝置。申請人須把載有消防裝置建議的相關平面圖提交消防處審批。平面圖須按比例繪製，並註明尺寸和佔用性質，亦

須清楚標示擬安裝消防裝置的位置。申請人若擬申請豁免設置消防處規定的某些消防裝置，必須提出理據予消防處考慮。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；

- (j) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，根據《建築物(規劃)規例》第 5 條，申請地點須設有由街道通往申請地點的通道，而根據該規例第 41D 條，亦須設有緊急車輛通道。申請地點似乎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，在這種情況下，必須在提交建築圖則階段由當局釐定發展密度。此外，根據《建築物條例》，申請人若擬進行任何新的工程(包括興建變電站構築物)，必須正式提出申請。屋宇署會在申請人正式提交建築圖則後，詳細審核有關圖則；以及

- (k) 留意衛生署署長的意見，根據世界衛生組織的資料，只要符合國際非電離輻射防護委員會所發出的相關指引，工人和公眾接觸到諸如電力設施所產生的極低頻電磁場，應不會受到嚴重的不良影響。因此，這個工程項目的倡議者必須確保有關裝置符合國際非電離輻射防護委員會所發出的相關指引及其他既定的國際標準。世界衛生組織亦鼓勵各地在規劃新的電力設施時，應與相關各方妥善和坦誠溝通，而在興建新設施期間，亦應探討有何低成本的方法，減少受到輻射的影響。」

[李美辰女士此時離席。]

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-TT/315 在劃為「農業」地帶的
元朗大棠第 117 約
地段第 1339 號(部分)和毗連政府土地
臨時露天存放建築機械及材料(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-TT/315 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 臨時露天存放建築機械及材料(為期三年)的建議；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點附近及連接申請地點的區內路徑沿路都有易受影響的住宅用途，預料環境會受到滋擾。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有所保留，因為申請的用途明顯干擾申請地點現有的景觀特色和資源，而且該用途與周圍的自然／鄉郊環境格格不入；
- (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，分別來自嘉道理農場暨植物園公司、創建香港及三名市民。他們都反對這宗申請，主要理由包括批准這宗申請會令作農業用途的土地減少；有關發展與「農業」用途地帶並不協調，會導致土地及鄉郊環境的質素下降；已有足夠的土地可作申請的用途，實在沒有凌駕性的理由要支持這宗申請；懷疑有關發展是違例發展；以及會對周邊地區造成

環境污染及視覺、排水和交通方面的影響。元朗民政事務專員沒有收到區內人士的反對／意見；以及

- (e) 規劃署的意見——根據詳載於文件第 12 段的理由，規劃署不支持這宗申請。有關的發展不符合「農業」地帶的規劃意向，與周邊一派鄉郊風貌的地區也不協調。有關申請並不符合有關「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引編號 13E，因為申請地點先前未曾有申請獲批給規劃許可，可作露天貯物用途，而且相關的政府部門及市民也提出反對意見。環保署署長不支持這宗申請，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境也對這宗申請有保留，而所提交的排水設施圖則仍未獲渠務署總工程師／新界北接受。批准這宗申請，即使僅屬臨時性質，也會立下不良先例，令同類申請在「農業」地帶激增，降低周邊鄉郊環境的質素。

103. 主席問到，申請所涉的露天貯物場是否違例發展。曾焯基先生回答說，申請地點的露天貯物用途懷疑是違例發展，規劃事務監督現正進行調查。

商議部分

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

- 「(a) 這項發展不符合「農業」地帶的規劃意向，有關的規劃意向主要是保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途，以及保存在復耕及作其他農業用途方面具有良好潛力的休耕農地。申請書並無提出有力的規劃理據，足以要偏離這個規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (b) 申請所涉的發展並不符合有關「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引編號 13E，因為申請地點先前未曾有申請

獲批給規劃許可，而且有政府部門提出負面意見，亦有區內人士反對這宗申請；

- (c) 申請人未能證明這項發展不會對周邊地區的環境、景觀及排水造成負面影響；以及
- (d) 批准這宗申請，即使僅屬臨時性質，也會為「農業」地帶的同類申請立下不良先例，若這些申請都獲批准，累積影響所及，會令該區整體的鄉郊環境質素下降。」

[主席多謝高級城市規劃師／屯門及元朗曾炤基先生出席會議，解答委員的提問。曾先生此時離席。]

議程項目 25

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-NSW/223 擬在劃為「住宅(丁類)」地帶及「未決定用途」地帶的元朗南生圍第 115 約地段第 594 號、第 595 號、第 600 號、第 1288 號 B 分段餘段(部分)、第 1288 號 G 分段餘段(部分)、第 1289 號 B 分段餘段(部分)、第 1292 號 B 分段餘段(部分)和毗連政府土地進行住宅發展及略為放寬建築物高度和地積比率限制，並進行填土／填塘及挖土工程(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-NSW/223 號)

105. 秘書報告，這宗申請由新鴻基地產發展有限公司(下稱「新鴻基」)旗下一家附屬公司提交，而英環香港有限公司、香港弘達交通顧問有限公司及雅邦規劃設計有限公司為擔任申請人顧問的其中三家公司。下列委員就此議項申報利益：

- 符展成先生 — 目前與新鴻基、英環香港有限公司、香港弘達交通顧問有限公司及雅邦規

劃設計有限公司有業務往來

黎慧雯女士 — 目前與新鴻基及雅邦規劃設計有限公司有業務往來

106. 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和黎女士可留在席上。

107. 秘書報告，申請人的代表於二零一三年九月三日要求城規會延期兩個月才就這宗申請作出決定，讓申請人有時間回應政府部門就這宗申請所提出的意見。

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，小組委員會已給其兩個月時間準備所要提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

議程項目 26

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-NSW/224 擬在劃為「未決定用途」地帶的
元朗南生圍第 115 約地段第 592 號 C 分段
第 1A 小分段、第 592 號 C 分段第 4 小分
段及第 1252 號 C 分段
進行住宅發展和填土及挖土工程
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-NSW/224 號)

109. 秘書報告，這宗申請由新鴻基地產發展有限公司(下稱「新鴻基」)旗下一家附屬公司提交，而英環香港有限公司、香港弘達交通顧問有限公司及雅邦規劃設計有限公司為擔任申請人顧問的其中三家公司。下列委員就此議項申報利益：

符展成先生 — 目前與新鴻基、英環香港有限公司、香港弘達交通顧問有限公司及雅邦規劃設計有限公司有業務往來

黎慧雯女士 — 目前與新鴻基及雅邦規劃設計有限公司有業務往來

110. 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和黎女士可留在席上。

111. 秘書報告，申請人的代表於二零一三年九月九日要求城規會延期兩個月才就這宗申請作出決定，讓申請人有時間回應政府部門就這宗申請所提出的意見。

112. 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，小組委員會已給其兩個月時間準備所要提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

議程項目 27

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-NTM/292 在劃為「露天貯物」地帶的元朗牛潭尾第102約地段第1376號(部分)、第1377號(部分)、第1378號、第1379號(部分)及第1381號(部分)和毗連政府土地進行臨時貨物裝卸，並闢設貨運設施和貨櫃車停車場(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第A/YL-NTM/292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簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 臨時貨物裝卸，並闢設貨運設施和貨櫃車停車場，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。運輸署署長不支持這宗申請，因為嘉龍路是一條不合標準的道路，兩旁沒有行人徑。他認為現時所有獲批給許可的用地應在續期時作出檢討，原因是區內居民經常投訴，指在路旁等候時重型車輛對他們構成危險。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用途(最接近的民居相距約一米)，預計環境會受到滋擾；
- (d) 在這宗申請的法定公布期的首三個星期內，當局接獲一份反對申請的公眾意見書，反對理由是會造成負面的環境影響、涉及嘉龍路的道路安全，以及申請地點獲批給的規劃許可屢次因為申請人沒有履行規劃許可附帶條件而被撤銷。在有關這宗申請的進一步資料的法定公布期的首三個星期內，當局沒有接獲公眾意見。元朗民政事務專員並無接獲區內人士提出的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 12 段所詳載的理由，並不支持這宗申請。儘管申請用途並無違反「露天貯物」地帶的規劃意向，但當局有需要確保有關用途不會對附近地區造成負面影響。環保署署長及運輸署署長基於環境及道路安全的理由不支持這宗申請。申請人沒有提交任何評估，以證明有關發展不會對附近地區的環境造成負面影響，以及危害道路安全。申請地點涉及四宗由同一申請人提交並獲得批准的先前申請，但有關許可全部因申請人

沒有履行多方面的規劃許可附帶條件而被撤銷。申請人沒有證明他已努力履行城規會在先前的規劃許可中施加的附帶條件。這項發展的排水、景觀和火警危險問題是否可藉施加規劃許可附帶條件而獲得解決極成疑問。此外，倘申請人屢次不履行規劃許可附帶條件，但當局仍然批准這宗申請，會為其他涉及臨時用途而同樣須符合履行規劃許可附帶條件的規定的同類規劃申請立下不良先例，令法定規劃管制失去應有的效用。

114. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

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

- 「(a) 臨時貨物裝卸及關設貨運設施和貨櫃車停車場，不符合城市規劃委員會就「臨時露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」所頒布的規劃指引編號 13E，因為從環境和交通的角度而言，相關政府部門對申請提出負面的意見，區內居民亦反對申請；
- (b) 申請書內沒有提供技術評估，以證明有關發展不會對環境和交通安全造成負面影響；以及
- (c) 申請人先前在申請編號 A/YL-NTM/217、237、241 及 272 中獲批給的四項規劃許可，因申請人沒有履行規劃許可附帶條件而被撤銷。倘申請人屢次不履行規劃許可附帶條件，但當局仍然批准這宗申請，會為其他涉及臨時用途而同樣須符合履行規劃許可附帶條件的規定的同類規劃申請立下不良先例，令法定規劃管制失去應有的效用。」

議程項目 28 及 29

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-HT/858 在劃為「政府、機構或社區」地帶的元朗廈村第 125 約地段第 515 號餘段(部分)、第 516 號(部分)、第 517 號(部分)、第 518 號(部分)、第 519 號(部分)、第 520 號(部分)及第 521 號(部分)和毗連政府土地作臨時露天存放貨櫃連附屬寫字樓及貨櫃維修工場(為期一年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-HT/858 號)

A/YL-HT/859 在劃為「政府、機構或社區」地帶的元朗廈村第 125 約地段第 515 號餘段(部分)、第 518 號(部分)、第 521 號(部分)、第 522 號、第 523 號、第 524 號(部分)、第 525 號(部分)、第 526 號(部分)、第 1247 號餘段(部分)、第 1249 號(部分)、第 1250 號(部分)、第 1251 號餘段、第 1252 號、第 1253 號、第 1254 號、第 1255 號(部分)、第 1256 號(部分)、第 1257 號、第 1258 號餘段、第 1259 號(部分)、第 1260 號、第 1261 號及第 1262 號餘段(部分)和毗連政府土地作臨時露天存放未有行車證的車輛及私家車停車場(為期一年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-HT/859 號)

116. 小組委員會得悉這兩宗申請的性質相若，原因是擬在同一「政府、機構或社區」地帶兩個毗連地點分別進行同類用途(即臨時露天存放場)。為此，小組委員會同意一併考慮這兩宗申請。

117. 秘書報告，黎慧雯女士的配偶在廈村擁有兩塊土地，已就這兩個議項申報利益。由於該兩塊土地都在附近，黎女士涉及直接利益。她於此時離席。

簡介和提問部分

118. 高級城市規劃師／屯門及元朗馮智文先生簡介這兩宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 兩宗申請的背景；
- (b) 申請編號 A/YL-HT/858 擬議的臨時露天存放貨櫃連附屬寫字樓及貨櫃維修工場(為期一年)和申請編號 A/YL-HT/859 擬議的臨時露天存放未有行車證的車輛及私家車停車場(為期一年)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於兩份文件的第 10 段和附錄 V 及 VI。相關部門對這兩宗申請沒有反對或負面意見。地政總署元朗地政專員表示，申請地點有大部分地方坐落於渠務署污水處理工程的施工範圍內。按照渠務署最新的計劃，在申請地點須進行工程的各部分須於二零一四年十月十五日重歸政府所有，以便展開移交前的地盤清理工作。倘批給許可的有效期為一年，他不反對這兩宗申請，原因是規劃許可會於預定地盤移交日之前屆滿；
- (d) 在這兩宗申請的法定公布期的首三個星期內，以及就兩宗申請所提交進一步資料的法定公布期的首三個星期內，當局並無接獲任何公眾意見。元朗民政事務專員亦沒有接獲區內人士的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據詳載於兩份文件第 12 段的評估，認為有關臨時用途可予容忍一年。

119. 委員沒有就申請提出問題。

商議部分

120. 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，批准申請編號A/YL-HT/858。這項許可屬臨時性質，有效期為一年，至二零一四年九月二十七日止，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，不得於晚上六時至翌日早上八時三十分在申請地點進行夜間作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點進行作業；
- (c) 在規劃許可有效期內，在申請地點範圍內所存放貨櫃的堆疊高度，不得超過八個貨櫃的疊放高度；
- (d) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得在申請地點處理(包括裝載、卸下、拆除及貯存)電氣／電子器具／物料／廢物、電腦／電腦零件、陰極射線管、陰極射線管電腦顯示器／電視機及陰極射線管設備；
- (e) 在規劃許可有效期內，不得在申請地點處理(包括裝載、卸下、拆除及貯存)電池；
- (f) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，車輛不得使用廈村路進出申請地點，但文件圖則 A-3 所顯示申請地點與港深西部公路連接的部分則除外；
- (g) 在規劃許可有效期內的任何時間，車籠不得向後伸延至公共道路，車輛亦不得以倒車方式進出公共道路；
- (h) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一三年十二月二十七日或之前)按獲接納的渠務影響評估所建議落實渠務設施，而有關情況須符合渠務署署長或城規會的要求；

- (i) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一三年十二月二十七日或之前)提交美化環境和保護樹木建議，而有關建議須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (j) 就上文(i)項條件而言，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一四年三月二十七日或之前)落實美化環境和保護樹木建議，而有關情況須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (k) 在批給規劃許可之日起計六個星期內(即在二零一三年十一月八日或之前)設置滅火筒及提交有效的消防證明書(FS 251)，而有關情況須符合消防處處長或城規會的要求；
- (l) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一三年十二月二十七日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議須符合消防處處長或城規會的要求；
- (m) 就上文(l)項條件而言，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一四年三月二十七日或之前)落實消防裝置建議，而有關情況須符合消防處處長或城規會的要求；
- (n) 倘在規劃許可有效期內未能履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)、(f)或(g)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (o) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(h)、(i)、(j)、(k)、(l)或(m)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；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，而有關情況須符合規劃署署長或城規會的要求。」

121. 小組委員會亦同意告知申請編號 A/YL-HT/858 的申請人下列事宜：

- 「(a) 在申請地點展開有關發展前，須先取得規劃許可；
- (b) 給予較短的附帶條件履行時限，是為了監察申請人落實這些條件的情況。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，再提出的申請未必會獲小組委員會從寬考慮；
- (c) 須與申請地點的相關業權人解決涉及有關發展的任何土地問題；
- (d) 留意地政總署元朗地政專員的意見，申請地點內的私人土地包括根據集體政府租契持有的舊批農地，而租契訂有限制條文，規定倘事先未經政府批准，不得搭建任何構築物。擬闢設作附屬寫字樓及貨櫃維修工場的指明構築物，並未獲得批准。當局亦沒有批准佔用申請地點內的政府土地(約為 23 平方米，有待核實)。申請地點有大部分地方坐落於「工務計劃項目第 4224 DS 號——元朗及錦田污水處理系統改善工程——新圍污水處理廠改善工程」的施工範圍內。行政會議已於二零一三年七月十五日批准進行擬議項目的工程，收地程序很快會展開。由於從公共道路通往申請地點的唯一通道坐落於地段第 515 號餘段(部分)，倘申請人擬於二零一四年九月二十八日之後申請續批規劃許可，便須另覓可連接申請地點的通道，並同時獲運輸署和路政署同意。申請地點可經政府土地上的一條道路通往廈村路。該道路有部分路段坐落於后海灣幹線的收地範圍內。為此，路政署總工程師／新界西應獲諮詢。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。先前規劃申請編號 A/YL-HT/793 涉及作相同用途，而與地段第 515 號餘段、第 517 號、第 521 號有關的三份短期豁免書及一份短期租約已獲批准，但有待發出。至今，當局未有就這宗規劃申請接獲短期豁免書和短期租約的申請。有關地段業權人仍須向元朗地政專

員提出申請，以獲准在申請地點搭建構築物或把該地點的違例情況納入規範。申請人須把屬政府土地的部分從申請地點剔出，或在實際佔用該政府土地部分前取得正式的許可。地政總署會以土地業權人身分全權酌情考慮有關申請。倘申請獲得批准，申請人須履行地政總署可能訂定的條款和條件，包括繳付地價／費用；

- (e) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，有關發展不得阻礙地面水流，亦不得對現有的河道、天然河道、鄉村排水渠、溝渠和鄰近地區造成負面影響。此外，申請人在申請地點範圍以外進行排水工程前，須徵詢元朗地政專員的意見及取得相關業權人的同意；
- (f) 留意渠務署總工程師／淨化海港計劃的意見，申請地點的其中部分位於污水處理工程工地範圍內。根據現行計劃，該塊土地須於二零一五年一月展開建造工程；
- (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》，以保護環境及盡量減低可能對環境造成的滋擾；
- (h) 留意運輸署署長的意見，申請人須向地政監督查核通往申請地點的道路／小路／路徑的土地類別，並須與有關的地政和維修保養當局釐清該道路／小路／路徑的管理和維修保養責任誰屬。申請地點內須有足夠空間讓車輛轉動；
- (i) 留意路政署總工程師／新界西的意見，應採取足夠的排水措施，以防止地面水從申請地點流入附近的公共道路及排水渠；
- (j) 留意文件附錄 V 所載消防處處長的意見，並向他提交附有消防裝置建議的相關平面圖，以供審批。申請人為構築物擬訂消防裝置建議時，應參照文件附錄 VI 的規定。倘擬議構築物須符合《建築物條

例》(第 123 章)的規定，消防處處長待收到正式提交的建築圖則後，便會制訂詳細的消防規定。申請人須向他提交有效的消防證明書(FS 251)，以供批准。倘申請人擬申請豁免提供若干消防裝置，須向他提出理據，以供考慮；以及

- (k) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，該署沒有任何記錄顯示建築事務監督曾批准現時在申請地點的構築物，而該署亦不便評論該等構築物是否適合作申請的用途。根據《建築物條例》，未經屋宇署批准而在已批租土地上搭建的現有構築物乃屬違例構築物，不應指定作這宗申請獲批准的用途。倘申請人擬在申請地點進行任何新的建築工程(包括根據《建築物(規劃)規例》第 VII 部須受管制的臨時建築物)，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，委聘一名認可人士統籌擬議建築工程。如有需要，建築事務監督可根據屋宇署針對違例建築工程的政策採取執法行動，清拆在已批租土地上搭建的違例建築物。即使獲批給規劃許可，也不應視作在《建築物條例》下，申請地點現有的建築工程或違例建築工程亦獲許可。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。根據《建築物(規劃)規例》第 5 條的規定，申請地點須設有從街道通往該處的通道，而根據《建築物(規劃)規例》第 41D 條的規定，亦須設有緊急車輛通道。」

122. 小組委員會亦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，批准申請編號 A/YL-HT/859。這項許可屬臨時性質，有效期為一年，至二零一四年九月二十七日止，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，不得於晚上六時至翌日早上八時三十分在申請地點進行夜間作業；

- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點進行作業；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，車籠不得向後伸延至公共道路，車輛亦不得以倒車方式進出公共道路；
- (d) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，車輛不得使用廈村路進出申請地點，但文件圖則 A-3 所顯示申請地點與港深西部公路連接的部分則除外；
- (e) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一三年十二月二十七日或之前)按獲接納的渠務影響評估所建議落實渠務設施，而有關情況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三個月內(即在二零一三年十二月二十七日或之前)提交美化環境和保護樹木建議，而有關建議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(即在二零一四年三月十二日或之前)落實美化環境和保護樹木建議，而有關情況須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個星期內(即在二零一三年十一月八日或之前)設置滅火筒，而有關情況須符合消防處處長或城規會的要求；
- (i) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一三年十二月二十七日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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(即在二零一四年三月二十七日或之前)落實消防裝置建議，而有關情況須符合消防處處長或城規會的要求；

- (k) 倘在規劃許可有效期內未能履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)或(d)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (l) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(e)、(f)、(g)、(h)、(i)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編號 A/YL-HT/859 的申請人下列事宜：

- 「(a) 在申請地點展開有關發展前，須先取得規劃許可；
- (b) 給予較短的附帶條件履行時限，是為了監察申請人落實這些條件的情況。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，再提出的申請未必會獲小組委員會從寬考慮；
- (c) 須與申請地點的相關業權人解決涉及有關發展的任何土地問題；
- (d) 留意地政總署元朗地政專員的意見，申請地點內的私人土地包括根據集體政府租契持有的舊批農地，而租契訂有限制條文，規定倘事先未經政府批准，不得搭建任何構築物。當局已就第 125 約地段第 526 號發出批准書編號 MT/LM 12245，以便搭建臨時農業構築物。改變申請地點的用途會違反批准書的條款。擬闢設作有蓋車輛停泊處、地盤辦公室及管理員辦事處的指明構築物(見平面圖所註明)，並未獲得批准。當局亦沒有批准作擬議用途及／或佔用申請地點所包括的政府土地(約為 54 平方米，有待核實)。未經政府事先批准而佔用政府土地的行

為不應予以鼓勵。申請地點有大部分地方坐落於「工務計劃項目第 4224 DS 號——元朗及錦田污水處理系統改善工程——新圍污水處理廠改善工程」的施工範圍內。行政會議已於二零一三年七月十五日批准進行擬議項目的工程，收地程序很快會展開。由於從公共道路通往申請地點的唯一通道坐落於地段第 515 號餘段(部分)，倘申請人擬於二零一四年九月二十八日之後申請續批規劃許可，便須另覓可連接申請地點的通道，並同時獲運輸署和路政署同意。申請地點可經政府土地上的一條道路通往廈村路。該道路有部分路段坐落於后海灣幹線的收地範圍內。為此，路政署總工程師／新界西應獲諮詢。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。涉及作相同用途的先前規劃申請編號 A/YL-HT/792 的短期租約(擬議短期租約編號 2654)已獲批准，但有待發出。至今，當局未有就這宗規劃申請接獲短期豁免書和短期租約的申請。有關地段業權人仍須向元朗地政專員提出申請，以獲准在申請地點搭建構築物或把該地點的違例情況納入規範。申請人須把屬政府土地的部分從申請地點剔出，或在實際佔用該政府土地部分前取得正式的許可。地政總署會以土地業權人身分全權酌情考慮有關申請。倘申請獲得批准，申請人須履行地政總署可能訂定的條款和條件，包括繳付地價／費用；

- (e) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，有關發展不得阻礙地面水流，亦不得對現有的河道、天然河道、鄉村排水渠、溝渠和鄰近地區造成負面影響。此外，申請人在申請地點範圍以外進行排水工程前，須徵詢元朗地政專員的意見及取得相關業權人的同意；
- (f) 遵從環境保護署署長最新發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，以保護環境及盡量減低可能對環境造成的滋擾；

- (g) 留意運輸署署長的意見，申請人須向地政監督查核通往申請地點的道路／小路／路徑的土地類別，並須與有關的地政及維修保養當局釐清該道路／小路／路徑的管理及維修保養責任誰屬。申請地點內須有足夠空間讓車輛轉動；
- (h) 留意路政署總工程師／新界西的意見，應採取足夠的排水措施，以防止地面水從申請地點流入附近的公共道路及排水渠；
- (i) 留意文件附錄 V 所載消防處處長的意見，並向他提交附有消防裝置建議的相關平面圖，以供審批。消防處處長待收到正式提交的平面圖後，便會制訂詳細的消防安全規定。平面圖須按比例繪製，並註明尺寸及佔用性質。裝設擬議消防裝置的位置須在平面圖上清楚標示。申請人亦須遵守文件附錄 VI 所載「露天貯物良好守則」的規定。倘申請人擬申請豁免提供若干消防裝置，須向他提出理據，以供考慮；以及
- (j) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，該署沒有任何記錄顯示建築事務監督曾批准現時在申請地點的構築物，而該署亦不便評論該等構築物是否適合作申請的用途。根據《建築物條例》，未經屋宇署批准而在已批租土地上搭建的現有構築物乃屬違例構築物，不應指定作這宗申請獲批准的用途。倘申請人擬在申請地點進行任何新的建築工程(包括根據《建築物(規劃)規例》第 VII 部須受管制的臨時建築物)，須先取得建築事務監督的批准和同意，否則有關工程即屬違例建築工程。申請人須按《建築物條例》的規定，委聘一名認可人士統籌擬議建築工程。如有需要，建築事務監督可根據屋宇署針對違例建築工程的政策採取執法行動，清拆在已批租土地上搭建的違例建築物。即使獲批給規劃許可，也不應視作在《建築物條例》下，申請地點現有的建築工程或違例建築工程亦獲許可。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。根據《建築物(規劃)規例》第5條的規定，申請地點須設有從街道通往該處的通道，而根據《建築物(規劃)規例》第41D條的規定，亦須設有緊急車輛通道。」

議程項目 30

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-HT/860 在劃為「未決定用途」地帶的元朗廈村第125約地段第1835號(部分)、1836號(部分)、1837號(部分)及1839號(部分)關設臨時金屬製品維修工場連附屬貯物室及辦公室(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第A/YL-HT/860號)

124. 秘書報告，黎慧雯女士的配偶在廈村擁有兩塊土地，她已就此議項申報利益。小組委員會備悉黎女士已離席。

簡介和提問部分

125. 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) 臨時金屬製品維修工場連附屬貯物室及辦公室，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第9段。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持申請，因為有關通道(即屏廈路)沿途有易受影響用途，預計擬議用途會對環境造成滋擾；

- (d) 當局在法定公布期的首三個星期內並無接獲任何公眾意見，元朗民政事務專員亦無接獲區內人士的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所詳載的評估，規劃署認為有關臨時用途可予容忍三年。雖然環保署署長基於環境理由不支持申請，但在過去三年並無接獲涉及申請地點的環境投訴。建議加入限制營業時間的規劃許可附帶條件，以紓解可能對環境造成的影響。

126. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

127. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這宗申請的規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一六年九月二十七日止，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，不得於晚上六時至翌日早上八時在申請地點進行夜間作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；
- (c) 在規劃許可有效期內，必須時刻加以保養申請地點的現有排水設施；
- (d) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一三年十二月二十七日或之前)提交現有排水設施的狀況記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (e) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一三年十二月二十七日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；

- (f) 就上文(e)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一四年三月二十七日或之前)落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (g) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一三年十二月二十七日或之前)提交保護樹木及美化環境建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (h) 就上文(g)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一四年三月二十七日或之前)落實保護樹木及美化環境建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (i) 如在規劃許可有效期內沒有履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)或(c)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (j) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(d)、(e)、(f)、(g)或(h)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

128. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- 「(a) 在申請地點繼續進行有關發展前，必須先取得規劃許可；
- (b) 批給較短的履行期限，是為了監察申請人履行規劃許可附帶條件的情況。倘申請人未能履行規劃許可附帶條件，以致規劃許可被撤銷，則其再提出的進一步申請不會獲小組委員會從寬考慮；
- (c) 與申請地點的相關擁有人解決與這項發展有關的任何土地問題；

- (d) 申請地點須時刻保持整潔；
- (e) 留意地政總署元朗地政專員的意見，即申請地點包括根據集體政府租契持有的舊批農地，有關租契規定事先未經政府批准，不得搭建構築物。一如平面圖所示，申請地點有一個高一至兩層用以存放五金工具的貨櫃；一個高兩層由貨櫃改裝而成的辦公室，以及一個為作業區而設的兩面露天棚架，當局沒有批准搭建該等指明構築物。申請地點可經其他私人土地前往屏廈路，元朗地政處不保證給予通行權。相關地段擁有人仍須向地政處提出申請，以獲准在申請地點搭建構築物，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，但不保證予以批准。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及條件，包括繳付地價或費用等；
- (f) 遵從由環保署署長最新發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，以盡量減低可能對環境造成的滋擾；
- (g) 留意運輸署署長的意見，即申請人須向地政監督查核由屏廈路通往申請地點的區內路徑所在土地的類別，並與有關的地政和維修保養當局釐清該道路／小路／路徑的管理和維修保養責任誰屬；
- (h) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即申請人必須提供足夠的排水設施，以防地面水由申請地點流往附近的公共道路及排水渠；
- (i) 留意消防處處長的意見，即考慮到有關建議的設計／性質，預計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。有關平面圖須按比例繪製，並註明尺寸及佔用性質，而擬設消防裝置的位置須在平面圖上清楚標示。倘申請人擬獲豁免設置若干消防裝置，必須向消防處處長提出理據，以供考慮。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，該處會在收到正式提交的建築圖則後制定詳細的消防安全規定；以及

- (j) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，對於在申請地點進行的違例建築工程，建築事務監督可視乎需要而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。即使獲批給規劃許可，也不應視作在《建築物條例》下，申請地點現有的建築工程或違例建築工程亦獲許可。倘申請人擬進行任何新的建築工程(包括建造臨時建築物)，必須先取得建築事務監督的批准及同意。申請人亦須按《建築物條例》的規定，委聘認可人士統籌擬議建築工程。申請地點須分別根據《建築物(規劃)規例》第 5 及第 41D 條的規定，闢設從街道通往申請地點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 米的街道，則須在提交建築圖則階段根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條釐定核准發展密度。」

議程項目 31

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-LFS/224 擬在劃為「其他指定用途」註明
「綜合發展及濕地改善區」地帶的
元朗流浮山豐樂園第123約地段第1457號餘
段及毗連政府土地
進行綜合住宅發展並闢設濕地自然保育區、
填塘及挖堤壘，使濕地不會淨減少
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第A/YL-LFS/224E號)

129. 秘書報告，這宗申請由長江實業(集團)有限公司(下稱「長實」)、新鴻基地產發展有限公司(下稱「新鴻基」)及遠東發展有限公司(下稱「遠東」)的附屬公司提交。ADI 有限公司(下稱「ADI」、英環香港有限公司(下稱「英環」)及弘達交通

顧問有限公司(下稱「弘達」)是申請人的其中三家顧問。以下委員已就此議項申報利益：

- 符展成先生 — 現與長實、新鴻基、ADI、英環及弘達有業務往來

- 黎慧雯女士 — 現與新鴻基及ADI有業務往來

130. 小組委員會備悉黎女士已離席。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留在席上。

131. 秘書報告，二零一三年九月十九日，申請人的代表要求城規會延期一個月才就這宗申請作出決定，讓相關政府部門有足夠時間對申請人在二零一三年九月十八日及二零一三年九月十九日提交的進一步資料作出回應。

132. 秘書表示，這宗申請自二零一一年十月至今已延期五次。申請人一直付出努力提交進一步資料，以釋除政府部門對交通、景觀、生態及排水問題的疑慮。規劃署於二零一三年八月提出上一次延期要求後，申請人與相關政府部門於二零一三年九月九日舉行會議，討論這宗申請尚未解決的問題。申請人在二零一三年九月十八日及二零一三年九月十九日就相關政府部門的意見作出回應，並提交相應的生態評估報告和在其他技術方面作出解釋。這宗要求延期申請旨在讓有關政府部門有時間對進一步資料提出意見，實屬合理。

133. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定。小組委員會同意，這宗申請須在一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，由於小組委員會已給其合共七個月時間準備所要提交的進一步資料，因此，這是最後一次延期，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 32

其他事項

134. 餘無別事，會議於下午五時四十分結束。