

城市規劃委員會

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會
二零一三年十月十一日下午二時三十分舉行的
第 497 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

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

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

地政總署助理署長／新界
林嘉芬女士

環境保護署首席環境保護主任(策略評估)
黃漢明先生

規劃署副署長／地區
黃婉霜女士

秘書

因事缺席

陳仲尼先生

劉智鵬博士

民政事務總署總工程師(工程)
曹榮平先生

列席者

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
陳嘉慧女士

議程項目 1

通過鄉郊及新市鎮規劃小組委員會二零一三年九月二十七日
第 496 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」)二零一三年九月二十七日第 496 次會議記錄草擬本無須修訂，獲得通過。

議程項目 2

續議事項

[公開會議]

2. 秘書報告並無續議事項。

沙田、大埔及北區

議程項目 3

第 12A 條申請

[公開會議]

Y/TP/18 申請修訂《大埔分區計劃大綱草圖編號 S/TP/23》，
把大埔錦山路 74 至 75 號
第 6 約地段第 738 號 C 分段及
第 738 號 C 分段第 1 小分段
由「鄉村式發展」地帶改劃為
「政府、機構或社區(2)」地帶
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 Y/TP/18B 號)

3. 秘書報告，符展成先生就此議項申報利益，表示目前與申請人的顧問之一香港弘達交通顧問有限公司有業務往來。由於申請人要求城規會延期考慮這宗申請，委員同意符先生可以留在席上。

4. 秘書表示，申請人於二零一三年九月二十七日提交進一步資料，回應政府部門就交通、排水和土地行政方面的技術問題所提出的意見。這些進一步資料已於二零一三年九月三十日分送相關的政府部門傳閱，讓他們提出意見。由於這些進一步資料屬技術性質，並不涉及發展計劃的任何重大改變或提交新的或經修訂的技術評估報告，所以可以作出豁免，無須公布這些資料及重新計算考慮申請的時限。不過，由於這些資料涉及交通、排水和土地行政方面的技術問題，而且只是在會議召開前七天才收到，因此，沒有足夠的時間讓相關的政府部門提出意見，以及讓規劃署整理有關意見，納入文件內。鑑於政府部門的意見對小組委員會考慮這宗申請甚為重要，規劃署要求把這宗申請延期，待收到政府部門的意見後，在下次會議(即二零一三年十月二十五日的會議)才作出決定。

5. 經商議後，小組委員會決定按規劃署的要求，延期至下次會議才就這宗申請作出決定。小組委員會同意，這宗申請須在下次會議(即二零一三年十月二十五日的會議)提交小組委員會考慮。

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

議程項目 4

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/MOS/95 略為放寬劃為「其他指定用途」註明
「鐵路車站及公共交通交匯處暨商業／住宅發展」
地帶的馬鞍山沙路 599 號銀湖·天峰的
住用總樓面面積限制，由 168 650 平方米
放寬至 168 988.35 平方米，
以在平台搭建簷篷或行人通道上蓋
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/MOS/95 號)

簡介和提問部分

6. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區陸國安先生借助實物投影機簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議把住用總樓面面積的限制由 168 650 平方米略為放寬至 168 988.35 平方米(增加 338.35 平方米)，以便在住宅發展項目銀湖·天峰五樓 22 個單位外的平台加建玻璃簷篷或行人通道上蓋；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 8 段。屋宇署總屋宇測量師／新界東(2)及鐵路表示，擬建的簷篷／行人通道上蓋須計入住用總樓面面積。地政總署沙田地政專員則表示，若按建議在五樓平台上加建簷篷／上蓋，該發展項目的整體總樓面面積便會超出契約所訂明的總樓面面積限制，因此，根據契約，該處是不得加建簷篷／上蓋的。此外，有關地段的擁有人須申請修訂契約和修改總綱發展藍圖及建築圖則，才能落實這項建議。由於有關地段的業權分散，修訂契約和修改總綱發展藍圖均須該發展項目的所有業主及其承按人簽署同意；
- (d) 在法定公眾查閱期的首三個星期內，當局收到 379 份公眾意見書，其中有 369 份表示反對，10 份表示沒有意見。反對這宗申請的主要理由撮錄如下：
 - (i) 五樓單位的業主應清楚知道不得在平台加建構築物，批准這宗申請對其他業主不公平；
 - (ii) 用「行人通道上蓋」或「行人通道」這類字眼有誤導之嫌，使人以為擬建的簷篷是作公共用途，而不是供個別業主私人享用；
 - (iii) 申請人沒有採取合理步驟通知受影響的業主。另外，申請人在提交申請前，亦應先取

得業主委員會的同意。況且，在五樓平台加建簷篷是違反大廈公契的；

- (iv) 擬建的簷篷／上蓋屬非法構築物，把之「合法化」並不恰當；
 - (v) 裝設簷篷帶來的額外建築、管理、維修保養和保險費用也要由其他單位的業主分擔，並不公平；
 - (vi) 擬建的簷篷／上蓋會對上層單位的住戶造成滋擾，帶來保安、安全、衛生和健康方面的問題，亦會影響視覺觀感和屋苑的外觀；
 - (vii) 批准這宗申請會立下不良先例，引來更多業主提出同類申請，在各層加建簷篷；以及
 - (viii) 尚有其他防護方法對付高空墮物，例如安裝閉路電視或使用可伸縮的帆布遮篷。
- (e) 民政事務總署沙田民政事務專員表示，銀湖·天峰五樓一些單位的業主一直爭取加建簷篷或行人通道上蓋阻隔高處墮下的物件，以保安全。二零一二年七月，他們在一次在大會堂舉行的會議上向財政司司長和運輸及房屋局局長表達意見，之後再以電郵向運輸及房屋局提交意見。另一方面，六樓一些單位的業主卻不支持有關建議，擔心擬建的簷篷或行人通道上蓋頂部積聚垃圾，會產生衛生問題。至於銀湖·天峰業主委員會對此事則仍未表態。另外，銀湖·天峰的物業經理表示，在屋苑進行建築工程，除了要向城規會申請略為放寬總樓面面積限制並獲批准外，還須取得公契經理人同意；
- (f) 規劃署的意見——根據文件第 10 段所作的評估，規劃署不支持這宗申請，理由撮述如下：
- (i) 從城市設計和視覺的角度而言，這項建議在視覺上不會有負面影響。規劃署諒解那些單

位住戶的情況，但只爲了整個屋苑一部分業主能加建簷篷／上蓋作私人用途而批准略爲放寬住用總樓面面積的限制，會造成連帶影響。一般來說，若申請略爲放寬總樓面面積限制是爲了在屋苑裝設簷篷／上蓋作公眾／公共用途，城規會才會從寬考慮。由於這次擬建的簷篷只遮蓋私人花園，而且只有相關單位的業主／住戶才會用到，所以在規劃上並沒有特別的可取之處足以要按建議略爲放寬住用總樓面面積限制。批准這宗申請可能會立下不良先例，若這類申請都獲批准，累積影響所及，會削弱對有關發展項目施加總樓面面積限制原本要發揮的作用。據悉，現在這宗申請的申請人仍未取得其他業主的一致支持，而銀湖·天峰業主委員會對此事亦尚未表態。此外，要落實這項建議，亦須修訂契約，以及根據契約和公契修訂總綱發展藍圖；

- (ii) 根據規劃署的記錄，屋宇署先前曾回覆一些申請人，表示爲改善住戶的生活質素，避免他們產生進行違例建築工程的念頭，以及讓他們在天氣惡劣時得到保護，屋宇署打算考慮接受住戶裝設某些有伸縮支架的可伸縮帆布遮篷，而且無須按《建築物條例》的規定計入總樓面面積。屋宇署亦表示，就現在這宗申請而言，若住戶打算爲裝設可伸縮的帆布遮篷而申請豁免按《建築物條例》的規定計入總樓面面積，只要符合某些準則，該署將逐一按情況考慮。有鑑於此，建議申請人視乎情況，考慮採用其他方法防禦惡劣天氣和高空墮物；以及
- (iii) 先前有一宗申請要求在同一住宅發展項目的五樓另外 12 個單位加建簷篷／上蓋。該宗申請於二零一三年九月六日遭小組委員會拒絕。現在這宗申請並沒有提出有力理據，足

以令小組委員會要偏離就該宗同類申請所作的決定。

7. 陸國安先生請委員留意，文件第 10.3 段有一處打字錯誤，應為「遮蓋的面積由 3.4 平方米至 56 平方米不等」。

8. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

9. 一名委員說，這宗申請根本沒有有力的理據支持。另一名委員表示贊同，並表示申請人可視乎情況，尋求其他防護方法應付高空墮物的問題。

10. 經進一步商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請。委員繼而審閱文件第 11 段所載的拒絕理由，並認為理由恰當。有關的理由是：

「(a) 擬建的簷篷／上蓋只供部分業主專用，因此，在規劃上並沒有可取之處足以要按建議略為放寬住用總樓面面積的限制；以及

(b) 批准這宗申請會為其他同類申請立下不良先例，若這類申請都獲批准，累積影響所及，會有損對申請地點施加發展限制原本要發揮的作用。」

[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，解答委員的提問。陸先生此時離席。]

議程項目 5

第 16 條申請

[公開會議]

A/MOS/96

擬在劃為「綜合發展區(1)」地帶的
馬鞍山沙田市地段第 502 號及
第 574 號和毗連政府土地(近落禾沙)
闢設住宿機構(校外學生宿舍)及
略為放寬非住用總樓面面積限制
以作學生宿舍的輔助設施
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/MOS/96 號)

11. 秘書報告，下列委員已就此議項申報利益：

- 馬錦華先生 — 香港城市大學火焰計劃執行總監

- 梁慶豐先生 — 香港城市大學兼職講師

- 陳仲尼先生 — 香港城市大學顧問委員會成員

12. 秘書表示，陳仲尼先生已就未能出席會議致歉。由於申請人要求延期考慮這宗申請，因此，委員同意馬先生和梁先生可以留席。

13. 秘書表示，申請人於二零一三年九月二十四日要求城規會延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有足夠時間回應政府部門的意見。

14. 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/NE-HLH/21 擬在劃為「農業」地帶的
恐龍坑第 84 約地段第 534 號、
第 535 號及第 536 號(部分)和第 87 約地段
第 460 號餘段及第 463 號餘段(部分)
作臨時露天存放建築物料(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-HLH/21 號)

15. 秘書報告，申請人的代表在二零一三年九月十八日要求城規會延期兩個月考慮這宗申請，以便申請人有更多時間準備進一步資料，以回應運輸署的意見。

16. 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/NE-LYT/517 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 D 分段及
第 691 號 E 分段興建兩幢屋宇
(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-LYT/517 號)

簡介和提問部分

17. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區鄧永強先生借助實物投影機簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬建的兩幢屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段和附錄 IV。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點附近的農業活動活躍，而且申請地點的復耕潛力高。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，當局收到三份公眾意見書，其中一份是由一名北區區議員提交，表示支持這宗申請，因為可以為村民提供方便。其餘兩份意見書是由嘉道理農場暨植物園公司和創建香港提交，表示關注／反對這宗申請，主要理由是擬議的發展不符合「農業」的規劃意向。倘批准這宗申請，會為同類申請立下不良先例。應保留農地，以保障香港的食品供應。申請人沒有提供環境、交通、排水和排污的評估報告。欠缺符合可持續發展原則的鄉村發展藍圖，以保障現時及日後居民的健康和福祉；以及大部分屋宇都是村民為了圖利，並不是作居住用途而興建的；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。雖然漁護署署長不支持這宗申請，理由是區內的農業活動活躍，但申請地點位於「鄉村式發展」地帶的南鄰，而擬建的小型屋宇完全位於「鄉村範圍」內。擬建的小型屋宇與周邊以農地和村屋為主，饒富鄉郊特色的景觀並非不協調。至於公眾的意見，擬議發展不會對周邊地區的交通、環境、排水和景觀造成負面影響，而相關的政府部門對這宗申請也沒有負面或反對意見。此外，如果這宗申請獲得批准，可藉在規劃許可附加

相關的條件，處理擬議發展可能對排水和景觀造成的影響。

18. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

19. 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十月十一日止；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。」

20. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- 「(a) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見：
 - (i) 為向發展項目供水，申請人或須把其項目的內部供水系統伸延，以接駁至最接近而合適的政府水管。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；以及
 - (ii) 申請地點位於抽洪集水區內；
- (b) 留意消防處處長的意見，申請人須遵守地政總署發出的《新界豁免管制屋宇消防安全規定指引》。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；

- (c) 留意路政署總工程師／新界東的意見，連接沙頭角公路與申請地點的通道並非由路政署負責維修保養；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。」

[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。]

[黃令衡先生此時到席。]

議程項目 8 和 9

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-KTN/172 擬在劃為「農業」地帶的古洞北河上鄉
第 95 約地段第 1354 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-KTN/172 和 173 號)

A/NE-KTN/173 擬在劃為「農業」地帶的上水古洞北河上鄉
第 95 約地段第 1354 號餘段興建屋宇
(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-KTN/172 和 173 號)

簡介和提問部分

21. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區錢敏儀女士借助實物投影機簡介這兩宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；

- (b) 擬分別在兩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 10 段和附錄 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」)不支持這兩宗申請，理由是申請地點的復耕潛力高。相關的政府部門對這兩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，當局就每宗申請各收到三份公眾意見書，其中一份是由一名市民提交，表示支持這兩宗申請。其餘兩份公眾意見書是由嘉道理農場暨植物園公司和創建香港提交，表示反對這兩宗申請，主要理由是申請地點劃為「農業」地帶，而擬議發展與鄉郊環境並不協調。應保障農地的供應，不應進一步縮減香港的農地面積。申請人沒有提供環境、交通、排水、排污的評估報告。為保障現時及日後居民的健康和福祉，需要提供足夠的基礎設施，例如排水、水務設施、街燈照明、公共空間、行人徑、通道和泊車位。地政總署、運輸署和民政事務總署等有關政府部門應檢討與小型屋宇政策相關的現行做法。村屋的緊急車輛通道的事宜、基礎設施、道路的經費來源，以及泊車位數目不足以應付村民的需求。批准這宗申請會為同類申請立下不良先例，以及可能對「農業」地帶造成累積影響；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。雖然漁護署署長不支持這宗申請，理由是申請地點的復耕潛力高，但是申請地點現時空置，又長滿雜草，而擬建的小型屋宇與周邊有小型屋宇、住用構築物和荒廢的土地的鄉郊環境並非不協調。至於反對這兩宗申請的公眾意見，這兩宗申請符合「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」，因為「鄉村式發展」地帶內可用作發展小型屋宇的土地不足以應付小型屋宇的需求，故可從寬考慮這兩宗申請。擬議發展不會對周邊地區的環境、排水和交通造成重

大的負面影響，而相關的政府部門對這兩宗申請也沒有負面或反對意見。

22. 委員並無就這兩宗申請提出問題。

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，批准這兩宗申請。這兩宗申請的規劃許可有效期至二零一七年十月十一日止；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。

24. 小組委員會亦同意告知這兩宗申請的申請人下述事宜：

- 「(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) 留意消防處處長的意見：
 - (i) 申請人須遵守地政總署發出的《新界豁免管制屋宇消防安全規定指引》；以及
 - (ii) 消防處收到地政總署轉介的正式申請後，便會制訂詳細的消防安全規定；
- (c) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見：

- (i) 為向發展項目供水，申請人或須把其項目的內部供水系統伸延，以接駁至最接近而合適的政府水管；
 - (ii) 申請人須解決與供水相關的任何土地問題(例如私人地段問題)，並須負責私人地段內的內部供水系統的建造、運作及維修保養，而有關情況必須符合水務署所訂標準；以及
 - (iii) 申請地點位於抽洪集水區內；
- (d) 留意漁農自然護理署署長的意見，須提醒申請人採取預防措施，以免對河上鄉須優先加強保育的地點(包括毗鄰的魚塘)造成不良影響，尤以施工階段為然；以及
- (e) 留意這項規劃許可只批給申請所涉的發展項目。倘要為擬議發展項目闢設通道，申請人須確保有關通道(包括任何必須進行的填土／挖土工程)符合相關法定圖則的規定，並視乎情況所需，在進行道路工程前，向城規會申請規劃許可。」

[主席多謝高級城市規劃師／沙田、大埔及北區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 10 至 14

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-LT/478 擬在劃為「農業」地帶的大埔林村塘面村
第 19 約地段第 158 號 B 分段、
第 159 號 A 分段及第 161 號 A 分段第 2 小分段
興建屋宇
(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-LT/478 至 482 號)

A/NE-LT/479 擬在劃為「農業」地帶的大埔林村塘面村第 19 約地段第 158 號餘段、第 159 號餘段、第 161 號 A 分段第 3 小分段及第 162 號 A 分段第 3 小分段興建屋宇
(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-LT/478 至 482 號)

A/NE-LT/480 擬在劃為「農業」地帶的大埔林村塘面村第 19 約地段第 161 號 A 分段第 4 小分段及第 162 號 A 分段第 1 小分段興建屋宇
(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-LT/478 至 482 號)

A/NE-LT/481 擬在劃為「農業」地帶的大埔林村塘面村第 19 約地段第 161 號 A 分段第 5 小分段及第 162 號 A 分段第 2 小分段興建屋宇
(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-LT/478 至 482 號)

A/NE-LT/482 擬在劃為「農業」地帶的大埔林村塘面村第 19 約地段第 161 號 A 分段第 7 小分段及第 162 號 A 分段第 4 小分段興建屋宇
(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-LT/478 至 482 號)

簡介和提問部分

25. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區劉志庭先生表示，文件的圖 A-1 及圖 A-2 的替代頁已提交會議席上，供委員參閱。劉先生借助實物投影機簡介這五宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

(a) 申請的背景；

- (b) 分別在五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」)不支持這五宗申請，因為申請地點的復耕潛力高。相關的政府部門對這五宗申請沒有反對或負面意見；
- (d) 在法定公眾查閱期的首三個星期內，當局收到兩份公眾意見書，分別來自三名塘上村居民及創建香港。這些公眾提意見人反對這宗申請，主要的理由是擬議的發展會對環境、排水設施、交通和風水造成負面影響；同村有其他規劃申請遭城規會拒絕；擬議的發展與「農業」地帶的規劃意向不協調；該區欠缺完善的鄉村發展藍圖、污水收集系統及泊車位，以及批准這五宗申請會為附近一帶的同類發展立下不良先例；以及
- (e) 規劃署的意見——根據詳載於文件第 11 段的評估，規劃署不反對這五宗申請。雖然漁護署署長基於這五個申請地點的復耕能力高而不支持這五宗申請，但擬建的小型屋宇與周圍的鄉郊環境並非不協調。至於有公眾意見反對這些申請，其實，這五宗申請都符合「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」(下稱「臨時準則」)，因為塘面村的「鄉村式發展」地帶內可供發展小型屋宇的土地供不應求，故規劃署認為可從寬考慮這五宗申請。此外，在同一「農業」地帶內這五宗申請所涉地點附近曾有發展小型屋宇的同類申請獲小組委員會批准。相關的政府部門對這五宗申請亦沒有負面意見。關於風水問題，在小組委員會審批這類申請的職權範圍內，風水並不屬於規劃考慮因素。

26. 劉先生在回應一名委員的查詢時說，這五宗申請分別由五名個別人士提交，他們都自稱是原居村民。另外，沒有資料顯示擬議的發展屬私人住宅發展項目。地政總署助理署長／新界林嘉芬女士補充說，根據地政總署大埔地政專員的意見(見文

件附錄 V)，申請人確是認可鄉村的原居村民，而地政總署亦只會處理那些由認可鄉村原居村民提交的發展新界豁免管制屋宇／小型屋宇申請。

27. 一名委員提到文件的圖 A-2，指出擬建的五幢新界豁免管制屋宇／小型屋宇的覆蓋範圍有超過 90% 位於塘面村的「鄉村範圍」內。該委員詢問這五幢擬建屋宇的位置可否向東移，以使其覆蓋範圍完全限於「鄉村範圍」內。劉志庭先生說，新界豁免管制屋宇／小型屋宇在地段內的布局是由申請人提議的，而在這五個申請地點以東現時有一條行人徑，若把擬建小型屋宇的位置向東移，便會侵佔現有的行人徑。

商議部分

28. 一名委員原則上不反對這五宗申請，因為擬建的新界豁免管制屋宇／小型屋宇的覆蓋範圍有超過 50% 位於「鄉村範圍」內，符合「臨時準則」。不過，該委員認為擬建小型屋宇的位置可再向東移，那麼，這些屋宇的發展便會完全限於「鄉村範圍」內。

29. 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，批准這五宗申請。這五宗申請的規劃許可有效期均至二零一七年十月十一日止；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。每宗申請的規劃許可均須附加以下條件：

- 「(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) 設置排水設施，而有關設施必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (c) 把污水排放系統接駁至公共污水渠，而有關情況必須符合水務署署長或城規會的要求；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。」

30. 小組委員會亦同意告知這五宗申請的申請人下述事宜：

「(a) 留意環境保護署署長的意見：

- (i) 擬建小型屋宇的實際建造工程須待公共污水收集網絡建成後方可展開；以及
- (ii) 排污駁引系統必須完全屬申請人所有，申請人亦要全權負責該系統的建造和維修保養，並須自費把擬建小型屋宇的排污設施接駁至日後鋪設的公共污水渠，而該污水渠的接駁點則須設於申請地點內。另外，要預留足夠的地方，以便日後進行污水渠接駁工程；

(b) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見：

- (i) 申請人須提交已簽立的地役權批約，以證明在技術上和法律上，可把污水管從其所擁有的地段經相關各方的地段鋪設至已計劃鋪設的污水收集系統；
- (ii) 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；

(c) 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) 渠務署工程項目編號 4332DS「林村谷污水收集系統工程」下的鄉村污水收集系統工程現正在塘面村進行，暫定於二零一六年年初完成。擬建的新界豁免管制屋宇位於擴大了的「鄉村式發展」地帶外，該處現時沒有公共污水收集系統可供接駁。根據渠務署目前的工程計劃，申請地點附近將鋪設公共污水渠。若申請人打算把擬建屋宇的污水排入公共污水收集系統，在技術上，他可自行把擬建屋宇的污水渠伸延，經其他私人／政府土地接駁至公共污水渠。不過，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；
- (d) 留意消防處處長的意見，申請人須遵守地政總署發出的《新界豁免管制屋宇消防安全規定指引》。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，以便核實申請地點是否符合《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考第 APP-56 號》所訂定的地盤平整工程豁免準則。如不獲豁免，申請人須根據《建築物條例》的規定，向屋宇署提交地盤平整工程圖則；
- (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，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》；
- (g) 留意路政署總工程師／新界東的意見，連接申請地點毗連的林錦公路的通道並非由路政署維修保養；以及
- (h) 留意有關的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-LT/483 擬在劃為「綠化地帶」及「鄉村式發展」地帶的大埔林村坑下莆第 16 約地段第 307 號興建屋宇
(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-LT/483 號)

簡介和提問部分

31. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區劉志庭先生借助實物投影機簡介這宗申請，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。相關的政府部門對這宗申請沒有反對或負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局收到一份來自創建香港的公眾意見書，表示反對這宗申請，主要理由是申請地點有部分位於「農業」地帶內，而且該區又沒有適當的鄉村發展藍圖、污水收集系統和泊車位；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。雖然有公眾意見反對這宗申請，但相關的政府部門對這宗申請卻沒有反對或負面意見。

32. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

33. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可的有效期至二零一七年十月十一日止；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) 設置排水設施，而有關設施必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (c) 把污水排放系統接駁至公共污水渠，而有關情況必須符合水務署署長或城規會的要求；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。」

34. 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已計劃鋪設的污水收集系統建成後才可展開，而污水渠接駁點必須設於申請地點內。申請人須預留足夠的地方，以便將來進行污水渠接駁工程。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；
- (b) 留意地政總署大埔地政專員的意見，該署不保證給予有關的小型屋宇通行權，亦不保證批准闢設通往該小型屋宇的緊急車輛通道；
- (c) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見：
 - (i) 挖土工程會永久損害現有樹木的根部，可能會令樹木的健康狀況變差。申請人須沿現有樹木樹冠的覆蓋範圍北緣劃出受干擾的地方，以保護那些樹木的根部。申請人須在保護樹木建議中說明如何在建造小型屋宇期間保護申請地點北面現有的樹木免受干擾。此外，從現有的空間看來，申請人應在申請地點西面邊界種植新樹，以減輕小型屋宇的建造工程對鄰近「綠化地帶」的負面影響；以及

- (ii) 確保在現有樹木樹冠的覆蓋範圍預留不受干擾的地方，保護那些樹木的根部並在任何地盤平整工程或建築工程展開前，按規劃許可附帶條件提交美化環境和保護樹木建議；
- (d) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見：
- (i) 擬建的新界豁免管制屋宇／小型屋宇的污水排放系統須接駁至區內已計劃鋪設的公共污水收集系統，申請人須在該屋宇的污水排放系統設置後，把整個系統接駁至已計劃鋪設的公共污水收集系統；以及
 - (ii) 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；
- (e) 留意渠務署總工程師／新界北及總工程師／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) 申請地點附近目前並無公共污水收集系統可供接駁。渠務署工程項目編號 4332DS「林村谷污水收集系統工程」下的鄉村污水收集系統工程現正在坑下莆進行，暫定於二零一五年年底完成。擬建的小型屋宇有部分位於

擴大了的「鄉村式發展」地帶內，所在地區現時沒有公共污水收集系統可供接駁。根據目前渠務署的工程計劃，在擬議發展項目附近的地方會鋪設公共污水渠。若申請人打算把擬建屋宇的污水排放至公共污水收集系統，在技術上，申請人可自行把擬建屋宇的污水渠伸延，經其他私人／政府土地接駁至擬設的公共污水渠。不過，這些僅是初步資料，會因應申請地點的實際情況而有所修訂；

- (f) 留意消防處處長的意見，申請人須遵守地政總署發出的《新界豁免管制屋宇消防安全規定指引》。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》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；
- (h) 留意機電工程署署長的意見，申請人須向供電商索取電纜圖則，以找出申請地點內或附近是否設有地下電纜(及／或架空電纜)。根據所取得的電纜圖則，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》；

- (i) 留意路政署總工程師／新界東的意見，連接申請地點毗連的林錦公路的通道並非由路政署維修保養；以及
- (j) 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 16

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-TK/470 擬在劃為「綠化地帶」的大埔山寮第 15 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/NE-TK/470 號)

簡介和提問部分

35. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區劉志庭先生借助實物投影機簡介這宗申請，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 11 段和附錄 IV，有關的內容撮述如下：

- (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該村的「鄉村範圍」和「鄉村式發展」地帶外；
 - (ii) 水務署總工程師／發展(2)反對這宗申請，因為申請地點位於下段間接集水區內，與最接近的河流相距不足 30 米；
 - (iii) 從景觀規劃的角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有些保留，因為申請地點完全位於山寮的「綠化地帶」內。從實地照片所見，在申請地點範圍內現時有一排樹，當中最少有五棵將要砍掉，但又沒有空間可種樹以作補償；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局收到兩份分別由創建香港和嘉道理農場暨植物園公司提交的公眾意見書。他們反對這宗申請，主要理由是擬議的發展不符合「綠化地帶」的規劃意向，以及批准這宗申請會對區內的通道、公共污水收集系統和泊車設施造成累積的不良影響；以及
- (e) 規劃署的意見——根據詳載於文件第 13 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，根據一般推定，此地帶不宜進行發展。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，因為申請地點內至少有五棵樹將要砍掉，但申請地點內又沒有空間可種樹以作補償。這宗申請不符合有關「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。批准這宗申請會為該區的其他同類申請立下不良先例，導致現時的景觀質素下降。雖然山寮村內未來可用作興建小型屋宇的土地普遍供不應求，但擬議的發展並不符合「評審新界豁免管制屋宇發展規劃申請的臨時準則」，因為申請地點完全位於認可鄉村的「鄉村式發展」地帶和「鄉村範圍」外。地政總署也不支持這宗申請。倘批准這宗申請，會為該區的

其他同類申請立下不良先例。這宗申請沒有特殊情況，而申請人也沒有提供有力的理據，足以令小組委員會要從寬考慮這宗申請。

36. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

37. 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 14 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，有關的規劃意向主要是利用天然地理環境作為市區和近郊的發展區的界限，以抑制市區範圍的擴展，並提供土地作靜態康樂場地。根據一般推定，此地帶不宜進行發展。申請人沒有在申請書內提供資料，說明要偏離這個規劃意向的理據；
- (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認可鄉村的「鄉村式發展」地帶和「鄉村範圍」外；以及
- (c) 這宗申請不符合有關「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，因為擬議的發展會影響該區的天然景觀。」

議程項目 17

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-TK/471 擬在劃為「農業」地帶的
大埔山寮第 15 約地段第 644 號 N 分段、
第 646 號 G 分段第 3 小分段、第 646 號 H 分段
第 2 小分段、第 646 號 M 分段第 1 小分段、
第 644 號 O 分段、第 646 號 H 分段餘段、
第 646 號 L 分段、第 646 號 M 分段
第 2 小分段、第 654 號 AA 分段及毗連政府土地
興建兩幢屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-TK/471 號)

簡介和提問部分

38. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區劉志庭先生借助實物投影機簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬建的兩幢屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段和附錄 IV。從農業的角度而言，漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點的復耕潛力高；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局收到兩份分別由創建香港和嘉道理農場暨植物園公司提交的公眾意見書。他們反對這宗規劃申請，主要理由是擬議的發展不符合「農業」地帶的規劃意向，以及批准這宗申請會對區內的通道、公共污水收集系統和泊車設施造成累積的不良影響，而且對於糧食生產有負面的影響；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。雖然漁護署署長以申請地點的復耕潛力高為理由而不支持這宗申請，但這是一片荒廢的農地，長有稀疏的雜草。至於有公眾意見基於保護環境為理由而反對這宗申請，但相關的政府部門對這宗申請沒有反對或負面意見。

39. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

40. 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。這項規劃許可有效期至二零一七年十月十一日止；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；
- (b) 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
- (c) 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。」

41. 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。待污水渠鋪設後，申請人須自費把擬建小型屋宇的排污設施接駁至公共污水收集系統；
- (b) 申請人在簽立小型屋宇批地文件前，須就所有受影響的地段向土地註冊處登記相關的地役權批約，該份批約須夾附圖則，顯示在有關地段建造、運作和保養的污水管和接駁點；

- (c) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，申請人須維持擬議發展項目與流經申請地點的現有／原來的天然河道的河堤頂部之間有 3.5 米的距離，並把擬建的屋宇的位置向後移；
- (d) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，為向發展項目供水，申請人或須把其項目的內部供水系統伸延，以接駁至最接近而合適的政府水管。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。此外，申請地點附近的水管不能裝置標準的柱形消防栓；
- (e) 留意消防處處長的意見，申請人須遵守地政總署發出的《新界豁免管制屋宇消防安全規定指引》。消防處會在批地階段制訂詳細的消防安全規定；
- (f) 留意土木工程拓展署土力工程處處長的意見，申請人須向地政總署提交所需的資料，以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 號所載的地盤平整工程豁免準則。倘不獲豁免，申請人須根據《建築物條例》的規定，向屋宇署提交地盤平整工程圖則；以及
- (g) 留意這項規劃許可只批給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 18

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TP/538

擬在劃為「綠化地帶」的大埔下黃宜坳村

第 32 約政府土地

闢設公用事業設施裝置(電力組合式變壓站)

(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件

第 A/TP/538 號)

簡介和提問部分

42. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區劉志庭先生借助實物投影機簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬設的公用事業設施裝置(電力組合式變壓站)；
- (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；
- (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，而民政事務總署大埔民政事務專員也沒有收到區內人士的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 11 段的評估，規劃署不反對這宗申請。

43. 劉志庭先生回應一名委員的問題時表示，擬設的電力組合式變壓站位於「綠化地帶」內一個與通道緊連的避車處。

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十月十一日止。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) 設置消防裝置及滅火水源，而有關設施必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (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) 留意地政總署大埔地政專員的意見，申請人須根據集體牌照機制(涵蓋面積小於 12 平方米的用地)，向地政總署申請所需的許可，以便興建該組合式變壓站裝置；
- (b) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，現有的水管將受興建電力組合式變壓站的工程影響，故須在工程展開前進行改道。申請人須預留充足時間以便進行有關的工程計劃，並須承擔水管改道的費用。另外，倘水管需穿過私人地段，申請人便須解決在這些地段鋪設水管及繼後進行維修保養所涉及的任何土地問題；
- (c) 留意衛生署署長的意見，此發展項目的倡議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及其他既定的國際標準。亦鼓勵申請人在規劃新的電力設施時，與持份者進行有效坦誠的溝通，到建造新設施時，則探討有何低成本的方法可減少輻射的影響；
- (d) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，申請地點須自設雨水收集及排放系統，以處理該處所產生的徑流以及來自附近一帶的地面水流。申請人須妥善維修保養這些系統，如在系統運作期間，發現系統不足或欠妥，須作出補救；如因系統故障而造成損害或滋擾，申請人亦須就所引致的申索及要求，承擔責任及作出彌償；

- (e) 留意消防處處長的意見，有關緊急車輛通道的安排須符合由屋宇署執行的《2011年建築物消防安全守則》D部第6節的規定。消防處收到申請人正式提交的建築圖則後，便會制訂詳細的消防安全規定；
- (f) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，倘該已批租土地所屬的類別有變，申請人便須留意以下各項：
 - (i) 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，須在提交建築圖則的階段，由當局釐定准許的發展密度；
 - (ii) 根據《建築物(規劃)規例》第5條，申請地點須設有從街道通往該地點的途徑；
 - (iii) 根據《建築物(規劃)規例》第41D條，須設有緊急車輛通道通往擬議發展項目的每一幢建築物；以及
 - (iv) 屋宇署會在申請人提交建築圖則的階段作出詳細考慮。」

[主席多謝高級城市規劃師／沙田、大埔及北區劉志庭先生出席會議，解答委員的查詢。劉先生此時離席。]

屯門及元朗區

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

議程項目 19

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-PN/38 在劃為「農業」地帶及「綠化地帶」的元朗白泥
第 135 約地段第 60 號 B 分段和毗連政府土地
作臨時露天存放機械(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會
文件第 A/YL-PN/38 號)

簡介和提問部分

46. 高級城市規劃師／屯門及元朗黎定國先生借助實物投影機簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 臨時露天存放機械，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見詳載於文件第 10 段，並撮載如下：
 - (i) 環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點及車輛通道附近有易受影響的用途，預料環境會受到滋擾；
 - (ii) 運輸署署長不支持這宗申請，因為稔灣路是一條單線雙程的連接道路，不適宜露天貯物場的長車使用。批准這宗申請或會為其他同類申請立下不良先例，可能對稔灣路的交通造成累積性的負面影響；
 - (iii) 從景觀規劃角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境反對這宗申請。航攝照片顯示，申請地點的所在地具有鄉郊特色，主要是劃為「綠化地帶」的林地、魚塘、樹群、農地和村屋，但卻受到露天貯物用途干擾。申請地點毗連「海岸保護區」。有關露

天貯物用途與四周的鄉郊景致特色不相協調。根據最近的實地視察所得，申請地點內有一些現有樹木和植物被砍伐，現有景觀特色和資源受到干擾。批准這宗申請可能會鼓勵更多露天貯物用途在區內發展，令鄉郊景觀資源進一步受到破壞；

- (iv) 從農業角度而言，漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這宗申請。附近的農業活動相當活躍，從溫室耕種、苗圃和露天農地水栽耕種的角度而論，申請地點的復耕潛力甚高。此外，申請地點在「海岸保護區」和白泥具特殊科學價值地點旁邊，又靠近一些魚塘和水道，他關注發展項目的營運可能會對鄰近環境造成水質污染；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局收到一份來自創建香港的公眾意見書。提意見人反對申請，主要基於土地用途協調、交通及環境事宜為理由；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。有關理由撮載如下：
 - (i) 有關發展不符合「農業」地帶的規劃意向，有關的規劃意向是保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途。漁護署署長從農業角度而言並不支持這宗申請，因為申請地點附近的農業活動相當活躍，申請地點的復耕潛力高。申請書沒有提出有力的規劃理據以支持偏離「農業」地帶的規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
 - (ii) 申請地點侵佔了「綠化地帶」。按照一般推定，「綠化地帶」內是不准進行發展的。申請書沒有提出有力的規劃理據以支持偏離「綠化地帶」的規劃意向；

- (iii) 擬議發展與四周地區的景觀特色不相協調。從景觀規劃角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境反對這宗申請。申請地點的所在地具有鄉郊特色，但卻受到露天貯物用途干擾。批准這宗申請可能會鼓勵更多露天貯物用途在區內發展，令鄉郊景觀資源進一步受到破壞；
- (iv) 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，預料環境會受到滋擾。運輸署署長亦不支持這宗申請，因為稔灣路是一條單線雙程的連接道路，不適宜露天貯物場的長車使用。批准這宗申請會為其他同類申請立下不良先例，可能對稔灣路的交通造成累積性的負面影響；以及
- (v) 根據城市規劃委員會就「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」頒布的規劃指引(城規會規劃指引編號 13E)，申請地點大部分範圍坐落在第 3 類地區。這宗申請不符合城規會規劃指引編號 13E，因為申請地點先前並無露天貯物用途獲批給規劃許可；周邊地區饒具鄉郊特色，有關發展與四周的土地用途不相協調；相關政府部門提出負面的意見；以及申請人沒有在申請書中提供足夠資料，以證明擬議發展項目不會對附近地區的環境和景觀造成負面影響。

47. 黎定國先生在回應主席的提問時，根據文件圖 A-2 表示，申請地點東北鄰有三個露天貯物場，當中兩個屬違例發展，一個屬「現有」用途。當局正向該兩項違例發展採取執法行動。

48. 黎定國先生在回應一名委員的提問時表示，根據城規會規劃指引編號 13E，申請地點大部分範圍坐落於第 3 類地區，小部分則位於第 4 類地區內。部分坐落於第 3 類地區的範圍在分區計劃大綱圖上劃為「農業」地帶，其餘小部分位於第 4 類地區的範圍則劃為「綠化地帶」。秘書補充說，根據城規會規

劃指引編號 13E，鄉郊地區的露天貯物及港口後勤用途大致分為四類。第 1 類地區是指當局認為適合作露天貯物及港口後勤用途的地區。一般而言，這類用途設於「露天貯物」／「工業」地帶；第 2 類地區鄰近露天貯物及港口後勤地點群；第 3 類地區不容許有新的露天貯物及港口後勤用途；第 4 類地區是指植物茂盛或毗鄰環境或生態易受破壞的地區，大多用作住宅用途。小組委員會會根據城規會規劃指引編號 13E 考慮每宗作露天貯物及港口後勤用途的申請。

49. 秘書在回應同一名委員的提問時表示，並沒有就在「農業」地帶內作露天貯物用途的申請而頒布的城規會規劃指引。

商議部分

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

- 「(a) 發展項目不符合「農業」地帶和「綠化地帶」的規劃意向，有關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，以及利用天然地理環境作為市區和近郊的發展區的界限，以抑制市區範圍的擴展，並提供土地作靜態康樂場地。批准申請，即使僅屬臨時性質，亦會妨礙落實用途地帶的規劃意向；
- (b) 發展項目既不符合有關「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出申請」的城市規劃委員會(下稱「城規會」)規劃指引編號 13E，又不符合有關「擬在綠化地帶進行發展而提出申請」的城規會規劃指引編號 10，因為申請書內沒有提供充分規劃理據，而且申請地點先前並無獲批給規劃許可，加上有關政府部門基於環境、交通、景觀和斜坡安全的理由提出負面的意見。申請書沒有附上技術評估報告，以解決這些負面影響；
- (c) 發展項目與四周的鄉郊環境和景觀特色不相協調，附近主要是果園、魚塘、農地和民居；以及

- (d) 批准這宗申請會立下不良先例，令其他同類用途在區內擴散。如果同類申請均獲得批准，累積影響所及，會導致該區整體的環境質素下降，對稔灣路的交通造成負面影響。」

議程項目 20

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-PS/418 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗屏山
吳屋村第 123 約地段第 455 號
經營臨時商店及服務行業(地產代理)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-PS/418 號)

簡介和提問部分

51. 高級城市規劃師／屯門及元朗黎定國先生借助實物投影機簡介這宗申請，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。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，當局收到四份公眾意見書，其中三份來自市民，一份由一名元朗區議員提交。三名市民表示反對這宗申請，主要基於環境、安全、排水、交通及風水的理由；以及申請地點的路面是非法鋪設，然後改作非法停車場。提出意見的元朗區議員表示關注城規會如何能確保擬經營的地產代理公司不會變成住宅發展項目；以及

- (e) 規劃署的意見——根據詳載於文件第 12 段的評估，規劃署認為該臨時用途可予容忍三年。對於有公眾意見提出申請地點已改作停車場一事，據最近進行的實地視察所見，申請地點是空置土地，但毗連的土地則有違例泊車的情況，當局已對在該毗連土地的違例發展進行規劃執管行動。至於其他關注事宜，相關的政府部門對這宗申請並沒有反對或負面意見。

52. 黎定國先生回應一名委員的問題時表示，申請人在申請書提供資料，闡述在申請地點搭建臨時構築物會使用什麼類別的建築物料。

53. 黎先生回應同一名委員的問題時表示，倘小組委員會決定批給為期三年的臨時許可作擬議的用途，申請人須在規劃許可有效期屆滿後申請續期。這項臨時規劃許可須附加一項條件，就是在規劃許可的有效期屆滿後，申請人必須把申請地點恢復原狀，而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求。規劃事務監督會對申請地點的違例發展採取執管行動。

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，至二零一六年十月十一日止，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進行夜間作業；
- (b) 如申請人所建議，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一四年四月十一日或之前)，設置排水設施，而有關設施必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (c) 在規劃許可有效期內，保養申請地點的排水設施，使之時刻保持良好狀況；

- (d) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一四年四月十一日或之前)，提交美化環境建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (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(即在二零一四年七月十一日或之前)，落實美化環境建議，而落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一四年四月十一日或之前)，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；
- (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(即在二零一四年七月十一日或之前)，落實消防裝置建議，而落實情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (h) 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)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；
- (i) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(b)、(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。」

55. 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) 留意地政總署元朗地政專員的意見，所涉的私人土地是以集體政府租契持有的舊批農地，有關租契規

定事先未得政府批准，不得搭建任何構築物。元朗地政處並未批准所指的構築物作申請表格指明的地產代理公司、會議室、地盤辦公室及廁用途。申請地點位於吳屋村／大井圍／盛屋村的「鄉村範圍」內，可經由一條位於私人土地及政府土地的非正式小徑通往福順街。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。就這宗規劃申請而言，該處沒有收到短期豁免書的申請。倘這宗申請獲批給規劃許可，有關地段的擁有人仍須向元朗地政處申請准其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，倘批准申請，或會附加條款和條件，包括規定申請人繳付地價或費用；

- (c) 採取環境保護署發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》所載的紓減環境影響措施，以盡量減少對環境可能造成的滋擾；
- (d) 留意運輸署署長的意見，申請地點內須有足夠空間讓車輛迴轉，而等候入內的車輛不得排至公共道路或倒車進出公共道路。通往申請地點的區內路徑並非由運輸署管轄，申請人須向地政監督查核該路徑所在土地的類別，並與有關的地政和維修保養當局釐清該道路／小路／路徑的管理和維修保養責任誰屬；
- (e) 留意路政署總工程師／新界西的意見，申請人須就由福順街通往申請地點的擬議通道安排徵詢運輸署的意見，並取得該署的許可。申請人須在申請地點採取足夠的排水措施，防止地面水由申請地點流入鄰近的公共道路和排水渠。路政署並不負責維修保養任何連接申請地點與福順街的通道；
- (f) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，擬議的發展項目不得妨礙地面水流或對現有河道、天然河溪、鄉村水渠、溝渠及鄰近地區造成負面影響。申請人在申請所涉的私人地段以外範圍展開排水工程前，

須先徵詢地政總署元朗地政專員的意見和取得相關地段擁有人的同意；

- (g) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，該署沒有記錄顯示建築事務監督曾批准搭建現時在申請地點的構築物。申請人須注意下列事項：
 - (i) 申請人若擬在申請地點進行任何新的建築工程，必須先取得建築事務監督的許可和同意，否則有關工程即屬違例建築工程。申請人須按《建築物條例》的規定，委聘一名認可人士統籌擬議的建築工程；
 - (ii) 對於在已批租土地上搭建的違例建築物，如有需要，建築事務監督可根據屋宇署針對違例建築工程的政策，採取執法行動予以清拆。批給規劃許可不應視作該署認可申請地點現有的建築工程或違反《建築物條例》的違例建築工程；
 - (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；
- (h) 留意消防處處長的意見，考慮到擬議構築物的設計／性質，他預計這些構築物須設置消防裝置，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。平面圖須按比例繪製，並註明尺寸和佔用性質；以及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》的規定，消防處收到申請人正式提交的建築圖則或相關的發牌當局的轉介後，便會制訂詳細的消防規定。

此外，申請人倘擬申請豁免設置消防處處長規定的某些消防裝置，須提出理據予消防處處長考慮；

- (i) 留意土木工程拓展署土力工程處處長的意見，申請人須根據《建築物條例》的規定，把擬議工程的資料提交屋宇署審批；
- (j) 留意機電工程署署長的意見，申請人須向供電商索取電纜圖則，以找出申請地點內或附近是否設有地下電纜(及／或架空電纜)。根據所取得的電纜圖則，倘若申請地點內或附近設有地下電纜(及／或架空電纜)，申請人須採取下列措施：
 - (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》。」

[主席多謝高級城市規劃師／屯門及元朗黎定國先生出席會議，解答委員的提問。黎先生此時離席。]

議程項目 21

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-PS/419 在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗屏山坑尾村第 122 約地段第 429 號、第 431 號(部分)、第 436 號(部分)、第 437 號(部分)、第 438 號 A 分段、第 446 號(部分)、第 447 號(部分)及第 449 號餘段(部分)關設臨時鄉郊公共公眾停車場(私家車、5.5 公噸貨車、旅遊車及 24 公噸貨車)(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-PS/419 號)

56. 秘書報告，申請人於二零一三年九月二十四日要求城規會延期一個月才考慮這宗申請，讓其有時間預備進一步的資料，回應公眾就這宗申請提出的意見。

57. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計兩個月內提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，小組委員會已給其一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 22

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-LFS/252 在劃為「綠化地帶」的元朗流浮山第 129 約地段第 1564 號餘段關設臨時貨倉(存放家居物料及罐頭食品)(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-LFS/252 號)

簡介和提問部分

58. 高級城市規劃師／屯門及元朗馮智文先生借助實物投影機簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 關設臨時貨倉(存放家居物料及罐頭食品)，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，現概述如下：
 - (i) 環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，理由是申請地點附近有易受影響用途，預計擬議用途會對環境造成滋擾；
 - (ii) 在進一步展開這宗申請前，申請人須就估計使用量提供相關的交通研究調查資料連按車輛類別劃分的細項，以及預計每小時平均及最高行程產生量及引入量的估算；
 - (iii) 從景觀規劃角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境反對這宗申請。從航攝照片所見，位於申請地點南部的植被有部分已被清除。小組委員會先前曾批准在申請地點西北面的鄰近地方興建住宅發展。擬議臨時發展與附近環境不相協調。申請地點已進行平整工程，現用作貨倉。在申請地點的西南面和東南面有些成齡樹，可能會受到擬議發展的影響。然而，申請人沒有提供樹木調查或美化環境建議等資料。因此，無法完全確定擬議發展對景觀資源所造成的影響。根據一般推定，「綠化地帶」不宜進行發展，而該「綠化地帶」為「自然保育區」地帶的西面提供一個緩衝區。批准臨時貨倉用途會增加附近同類零星的臨時發展，損害現時「綠化地帶」的完整性；

- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局接獲三份公眾意見書，分別來自一名元朗區議員、嘉道理農場暨植物園公司及創建香港。該名元朗區議員反對這宗申請，理由是申請用途的大型構築物會破壞「綠化地帶」。嘉道理農場暨植物園公司表示，申請用途須符合「綠化地帶」的規劃意向，並須在「鄉村式發展」地段內進行。申請地點亦位於濕地緩衝區內，擬議發展會影響在池塘棲息的水鳥和后背灣地區的生態環境。創建香港反對這宗申請，理由是有關土地劃為「綠化地帶」；申請人沒有就擬議發展對交通或環境的影響進行評估；以及擬議用途有礙觀瞻，並令土地和環境的質素下降；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署基於文件第 12 段所詳載的理由，不支持這宗申請。有關理由現概述如下：
- (i) 申請用途有違「綠化地帶」的規劃意向。城市規劃委員會(下稱「城規會」)／小組委員會從未批准該「綠化地帶」作貨倉用途。申請用途與附近的鄉郊環境、鄰近民居，以及申請地點西北面的住宅發展不相協調。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境反對這宗申請，理由是申請地點的西南面和東南面有成齡樹，會受擬議發展影響。此外，批准臨時貨倉用途會鼓勵同類零星發展，損害「綠化地帶」的完整性；
- (ii) 這宗申請不符合城規會就「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」頒布的規劃指引(城規會規劃指引編號 10)，即申請書沒有提出有力的規劃理據，足以支持當局偏離「綠化地帶」的規劃意向。申請人亦無提交排水建議及交通調查資料以證明擬議發展不會對附近地區的排水和交通造成負面影響；
- (iii) 根據城規會就「擬於后背灣地區內進行發展而提出的規劃申請」頒布的規劃指引(城規會

規劃指引編號 12B)，申請地點位於濕地緩衝區內。儘管在濕地緩衝區內進行的擬議臨時用途可獲豁免呈交生態影響評估，但貨倉用途不會視作配合后海灣地區四周的濕地和漁塘的生態功能；

- (iv) 環保署署長不支持這宗申請，理由是申請地點附近有易受影響用途，預計擬議用途會造成環境滋擾；
- (v) 當局從無批准在該「綠化地帶」內作臨時貨倉及露天貯物用途的同類申請。倘申請獲得批准，即使僅屬臨時性質，亦會為附近的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。

59. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

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

- 「(a) 擬議發展有違「綠化地帶」的規劃意向。該地帶主要是利用天然地理環境作為市區和近郊的發展區的界限，以抑制市區範圍的擴展，並提供土地作靜態康樂場地。申請書沒有提出有力的規劃理據，足以支持當局偏離此規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (b) 擬議發展有違城規會規劃指引編號 10 有關「擬在『綠化地帶』進行發展而提出的規劃申請」的規定，即擬議發展會影響區內現有的自然景致，以及申請人未能證明擬議發展不會對排水和交通造成負面影響；以及

- (c) 倘申請獲得批准，會為此「綠化地帶」內作露天貯物和貨倉用途的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。」

[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。馮先生於此時離席。]

議程項目 23

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-HT/829 擬在劃為「未決定用途」地帶的元朗廈村第 125 約地段第 1808 號餘段(部分)、第 1809 號、第 1816 號至第 1818 號、第 1819 號(部分)、第 1820 號至第 1823 號、第 1824 號 A 分段餘段、第 1824 號 B 分段餘段、第 1824 號 C 分段及第 1825 號(部分)和毗連政府土地
闢設臨時預製建築組件製造工場連附屬露天存放用地、貨倉及辦公室(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-HT/829B 號)

61. 秘書報告，符展成先生就此議項申報利益，表示目前與英環香港有限公司有業務往來，而該公司是申請人的顧問之一。由於申請人要求城規會延期考慮這宗申請，委員同意符先生可以留在席上。

62. 秘書表示，申請人於二零一三年九月二十五日、九月三十日及十月三日提交進一步資料，分別包括兩份就環境保護署(下稱「環保署」)對環境評估的意見所作的回應和一封澄清有關地界牆高度的來信。不過，沒有足夠的時間讓環保署署長和規劃署總城市規劃師／城市設計及園境就進一步資料提出意見。由於政府部門的意見關乎小組委員會如何考慮這宗申請，故規劃署要求小組委員會延期至下一次會議才考慮這宗申請，

以便規劃署有更多時間徵詢相關政府部門(包括環保署和規劃署總城市規劃師／城市設計及園境)的意見。

63. 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，這宗申請須在下次會議(即在二零一三年十月二十五日)提交小組委員會考慮。

議程項目 24

第 16 條申請

[公開會議]

A/TM-LTY Y/261 在劃為「鄉村式發展」地帶的屯門藍地藍地大街 57 號地下、一樓及一樓以上天台(部分)第 130 約藍地地段第 4 號和毗連政府土地經營食肆(酒樓餐廳，包括附屬貯物室及員工廁所)和略為放寬建築物高度限制(由 8.23 米放寬至 12.93 米)(只限作直立排氣管)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/TM-LTY Y/261A 號)

64. 秘書表示，申請人於二零一三年九月十八日要求城規會延期兩個月才考慮這宗申請，讓其環保顧問有時間與環境保護署繼續商議有關直立排氣管和排污的安排。

65. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。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，小組委員會已給其再有兩個月時間準備所要提交的進一步資料。由於已先後批准延期共四個月，因此，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

議程項目 25

第 16 條申請

[公開會議]

A/TM-LTY Y/263 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的屯門桃園圍第 130 約地段第 581 號(部分)闢設臨時公眾停車場(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-LTY Y/263 號)

66. 秘書表示，申請人於二零一三年九月二十七日要求城規會延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間準備進一步資料，以回應渠務署總工程師／新界北和規劃署總城市規劃師／城市設計及園境所提出的意見。

67. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。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(限於簡介和提問部分)]

A/YL-ST/438 在劃為「其他指定用途」註明「服務區」地帶的元朗新田第 99 約地段第 372 號 D 分段餘段(部分)、第 743 號餘段(部分)及第 744 號餘段(部分)和毗連政府土地闢設臨時汽車停車場(包括貨櫃車)及貨櫃貯存區，並經營車胎修理、商店及服務行業(貨櫃車及其零件／配件銷售)、汽車修理及保養連附屬辦公室(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-ST/438 號)

68. 秘書報告，地政總署助理署長林嘉芬女士就此議項申報利益，表示她目前與申請人其中一名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，委員同意她可留在席上。

簡介和提問部分

69. 高級城市規劃師／屯門及元簡國治先生借助實物投影機簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 臨時汽車停車場(包括貨櫃車)及貨櫃貯存區，並經營車胎修理、商店及服務行業(貨櫃車及其零件／配件銷售)、汽車修理及保養連附屬辦公室，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。相關的政府部門對這宗申請沒有反對或負面意見；
- (d) 在法定公眾查閱期的首三個星期內，當局沒有收到公眾的意見，而民政事務總署元朗民政事務專員亦沒有收到區內人士提出的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據詳載於文件第 12 段的評估，規劃署認為這項臨時用途可予容忍三年。

70. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

71. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一六年十月十一日止，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，不得於星期日及公眾假期下午五時至上午十時在申請地點作業；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有未根據《道路交通條例》獲發有效牌照的車輛在申請地點停泊／存放；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，在申請地點周邊的五米範圍內，不得把貨櫃堆疊高於邊界圍欄；
- (e) 在規劃許可有效期內的任何時間，存放在申請地點內任何位置的貨櫃，其堆疊高度不得超過八個貨櫃；
- (f) 在規劃許可有效期內，維修保養申請地點所鋪的地面，使之時刻保持良好狀況；
- (g) 在規劃許可有效期內，維修保養通往申請地點與停裕路之間的車輛通道／車輛的進出通道，使之時刻保持良好狀況；
- (h) 在規劃許可有效期內的任何時間，車輛不得倒車進出申請地點；
- (i) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一四年四月十一日或之前)，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九個月內(即在二零一四年七月十一日或之前)，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六個月內(即在二零一四年四月十一日或之前)，提交美化環境及保護樹木建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (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(即在二零一四年七月十一日或之前)，落實美化環境及保護樹木建議，而落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (m) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一四年四月十一日或之前)，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；
- (n) 就上文(m)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一四年七月十一日或之前)，設置消防裝置，而有關設施必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (o) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一四年四月十一日或之前)，在申請地點設置邊界圍欄，而有關設施必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (p) 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)、(f)、(g)或(h)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (q) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(i)、(j)、(k)、(l)、(m)、(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。」

72. 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申請所涉的發展／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臨時發展相關的任何土地問題；
- (c) 這項規劃許可是批給申請涵蓋的發展／用途，而當局不會容忍申請地點現有但並非這宗申請涵蓋的其他發展／用途及構築物，亦會要求申請人立即行動，終止有關發展／用途，並且移除未獲規劃許可的有關構築物；
- (d) 留意地政總署元朗地政專員的意見，申請地點所涉的私人土地是根據集體政府租契持有的舊批農地，有關租契規定，若事先未獲政府批准，不得搭建任何構築物。就地段第 744 號餘段所批出的政府土地牌照(第 M14497 和第 Y15827 號)是作為准予在申請地點搭建農用構築物。但當局未有批准擬議在申請地點搭建的 13 個構築物，其所涉及的整體總樓面面積約為 11 649.31 平方米，該數字有待核實。當局亦未有就申請用途及／或佔用申請地點內的政府土地(約為 723 平方米，該數字有待核實)批給許可。事先未經政府批准而佔用政府土地的行為不應受到鼓勵。申請地點可經由惇裕路通往青山公路－新田段。元朗地政處不會為所涉的政府土地進行維修保養工程，亦不保證給予通行權。地段擁有人須向元朗地政處申請短期豁免書及短期租約，以獲准在申請地點搭建構築物，或把有關的違例情況納入規範。此外，申請人亦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之前取得正式許可。地政總署會以業主身分全權酌情考慮有關申請，但不保證予以批准。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；
- (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》，盡量減少對周邊地區的環境可能造成的滋擾；

- (f) 留意渠務署總工程師／新界北詳載於文件附錄 IV 的意見；
- (g) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西詳載於文件附錄 IV 的意見；
- (h) 留意機電工程署署長詳載於文件附錄 IV 的意見；
- (i) 留意路政署鐵路拓展處總工程師／鐵路拓展 2-2 的意見，申請人須按政府的規定騰出擬議北環線的鐵路保護區內的土地；以及
- (j) 留意消防處處長的意見，即考慮到擬議構築物的設計／性質，預計有需要設置消防裝置。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。此外，倘申請人擬申請豁免設置某些消防處所訂明的消防裝置，須提供理據供該處考慮。由於申請地點擬議用作汽車修理工場，當中很可能涉及存放／使用危險品，故申請地點的申請人／營運者應聯絡消防處危險品課，徵詢該課對發牌予有關處所作擬議用途的意見。然而申請人須留意，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。」

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-ST/439 在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗新田
第 102 約地段第 3360 號(部分)的
現有鄉村式屋宇地下(部分)經營食肆
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-ST/439 號)

簡介和提問部分

73. 高級城市規劃師／屯門及元朗簡國治先生借助實物投影機簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 在現有鄉村式屋宇地下經營食肆；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 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，當局接獲兩名市民所提交的兩份公眾意見書。一名提意見的公眾人士反對這宗申請，理由是煮食油煙造成滋擾；排放污水；產生廚餘、噪音；構成火警危險和走火問題；影響環境衛生；以及對附近居民和安老院造成交通擠塞問題。另一名提意見的公眾人士關注到申請用途接近住宅區，而申請人並沒有提交排污系統影響評估及有關處理油煙排放的資料。此外，有關食肆用途並未領有食物環境衛生署所發出的牌照；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，並不反對這宗申請。至於兩份公眾意見書，相關的政府部門對這宗申請沒有反對或負面意見。對環境所造成的滋擾可通過有關的環境及衛生管制條例和發牌規定加以控制。

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，並須附加下列條件：

「提交並落實滅火水源及消防裝置建議，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。」

76. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- 「(a) 在申請處所展開申請的用途前，必須先取得規劃許可；
- (b) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即擬議工程似關乎現有建築物，但該署沒有任何記錄顯示建築事務監督曾批准有關建築物，而屋宇署亦不宜評論該建築物是否適合作與這宗申請相關的用途。倘與這宗申請相關的現有建築物屬於《建築物條例(新界適用)條例》(第121章或先前的第322章)所指的新界豁免管制屋宇，則地政總署元朗地政專員較適合評論這宗申請。倘申請提出的用途須領取牌照，申請人須留意申請處所所在地上任何擬作該用途的現有構築物必須符合發牌當局對建築物安全和其他相關方面可能作出的規定；
- (c) 留意環境保護署署長的意見，即所有從申請處所排放的廢水均須符合《水污染管制條例》所訂明的規定，而申請人亦須根據《水污染管制條例》申領適當的排污牌照。此外，申請人須遵從其他污染管制條例，如《空氣污染管制條例》及《噪音管制條例》，以解決各項環境問題；
- (d) 留意食物環境衛生署署長的意見，即倘申請人經營任何一類會對公眾開放的食物業，必須獲該署發出適當的食物牌照。在該署發出有關的食物業牌照之前，申請人必須符合所有有關食物業牌照的發牌規定及條件；
- (e) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，即申請地點所在地現時並無由渠務署負責建造及／或維修保養的排水設施。該區使用區內現有的鄉村排水渠，而該等排水渠是由民政事務總署元朗民政事務專員負

責維修保養。申請人須就排水事宜聯絡民政事務總署元朗民政事務專員；

- (f) 留意消防處處長的意見，即申請地點的任何構築物的結構穩定性均須獲得有關當局的認可。在申請地點闢設的緊急車輛通道，須根據《建築物(規劃)規例》第 41D 條，符合由屋宇署負責執行的《2011 年建築物消防安全守則》D 部第 6 節所訂標準；
- (g) 留意機電工程署署長的意見，即申請人須向供電商索取電纜圖則，以確定申請處所或附近是否設有地下電纜(及／或架空電纜)。申請人及／或其承辦商在申請處所所在地搭建任何構築物前，須與供電商聯絡；如有需要，應要求供電商更改地下電纜(及／或架空電纜)的位置，使電纜遠離有關構築物。申請人及其承辦商在供電電纜附近進行工程時，須遵守根據《供電電纜(保護)規例》所訂的《有關在供電電纜附近工作的實務守則》；以及
- (h) 與提意見的公眾人士聯絡，以解決他們所關注的問題。」

議程項目 28

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-MP/221 在劃為「住宅(丙類)」地帶的
元朗米埔加州花園商業中心地下 G26 及 G27 號舖
闢設學校(補習學校)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-MP/221 號)

簡介和提問部分

77. 高級城市規劃師／屯門及元朗簡國治先生借助實物投影機簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 加州花園商業中心地下的學校(補習學校)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 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，當局收到八份公眾意見書。一名元朗區議員詢問有多少宗涉及在同一幢商業中心關設學校(補習學校)的規劃申請，並認為同類的商舖數目太多，會限制居民的選擇。另外七名提意見人都反對這宗申請，主要理由是已有足夠的補習學校；需要多些其他種類的商舖；申請人正在有關處所經營一家未註冊的補習學校；有關處所的布局設計並不符合相關的消防安全及建築規例，而且處所內有酒出售；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，在有關商業中心關設私人補習學校是一項市場決定。教育局局長表示，申請人須為有關的補習學校申請註冊。申請獲批與否，會視乎是否符合有關規定，包括獲消防處及屋宇署簽發的安全證明書／通知書。至於有關處所售酒的意見，應注意的是，現在這宗申請只涉及為關設補習學校申請規劃許可。

78. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

79. 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，並須附加下列條件：

「提交並落實消防裝置建議，而有關建議和落實情況必須符合消防處處長或城規會的要求。」

80. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- 「(a) 在有關處所展開這項發展／用途前，須先取得規劃許可；
- (b) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，申請人根據《教育條例》申請相關的證明書後，須遵從屋宇署牌照組訂明的意見／規定；
- (c) 留意教育局局長的意見，申請人須提交有關文件，其為擬議學校提出的註冊申請才會獲批准。這些文件是：(i) 規劃署及地政總署就擬議的處所審批的文件；(ii) 消防處及屋宇署就有關處所簽發的安全證明書／通知書；以及(iii) 證明申請人有權使用相關處所的文件，如租約及租金收據等；
- (d) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，這項發展不得阻擋地面水流或對現有的天然河溪、鄉村排水渠、溝渠及毗鄰地區等造成負面影響。申請人在開展排水工程前，須就申請地點界線外的任何排水工程徵詢地政總署元朗地政專員的意見及取得相關地段擁有人的同意。」

[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 29

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTN/417 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗錦田
第 109 約地段第 283 號 A 分段餘段(部分)
經營臨時商店及服務行業
(寵物美容及零售商店)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-KTN/417 號)

簡介和提問部分

81. 高級城市規劃師／屯門及元朗何劍琴女士借助實物投影機簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議的臨時商店及服務行業(寵物美容及零售商店)，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。相關政府部門對這宗申請沒有提出反對或負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局接獲一份來自一名吉慶圍原居村民的公眾意見書，就這宗申請提出反對，理由是申請地點現時用作宗教／拜祭用途，以及零售商店會影響該村的「風水」。此外，申請人沒有就改變土地用途取得有關擁有人的同意；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。至於有公眾意見反對這宗申請，擬議發展與四周的土地用途並非不相協調，故不會妨礙落實「鄉村式發展」地帶的規劃意向。建議申請人與申請地點的有關擁有人解決與發展項目相關的任何土地問題。

82. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

83. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一六年十月十一日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期六下午一時至六時進行作業，亦不得於星期一至六晚上六時至翌日早上九時在申請地點進行作業；
- (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，《道路交通條例》所界定重量超過 5.5 公噸的中型或重型貨車(包括貨櫃車拖頭／拖架)不得在申請地點停泊／存放或進出申請地點；
- (d) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一四年四月十一日或之前)落實已獲接納的美化環境建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (e) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一四年四月十一日或之前)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；
- (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(即在二零一四年七月十一日或之前)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；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一四年四月十一日或之前)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；
- (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(即在二零一四年七月十一日或之前)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；
- (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；

- (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，把申請地點恢復原狀為美化市容地帶，而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

84. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- 「(a) 與申請地點的有關擁有人解決與發展項目相關的任何土地問題；
- (b) 留意地政總署元朗地政專員的意見，即申請地點內的私人地段屬於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地政總署批准，不得搭建構築物。當局沒有批准搭建擬用作零售店的指明單層構築物。前往申請地點的通道連接錦田公路，地政總署不會為該通道進行維修保養工程，也不保證給予通行權。相關地段擁有人仍須向地政總署提出申請，以獲准在申請地點搭建構築物，或把有關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；
- (c) 採納環境保護署署長發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》所載的紓減環境影響措施，以盡量減低可能對環境造成的滋擾；
- (d) 留意運輸署署長的意見，即申請地點經一條區內通道連接公共道路網絡，而該區內通道並非由運輸署負責管理。申請人須向地政總署查核該區內通道所在土地的類別，並向有關的地政和維修保養當局釐清該區內通道的管理和維修保養責任誰屬；

- (e) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即路政署並不／不須負責維修保養任何連接申請地點與錦田公路的現有車輛通道；
- (f) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即倘擬在申請地點進行任何新的建築工程(包括經改裝的貨櫃及開放式棚架)，必須先取得建築事務監督的批准及同意，否則即屬違例建築工程。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。申請人須分別根據《建築物(規劃)規例》第 5 及 41D 條的規定，闢設從街道通往申請地點的通道及緊急車輛通道。對於在已批租土地上搭建的違例建築物，建築事務監督可按需要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。擬議構築物或會被視為臨時建築物，須受《建築物(規劃)規例》第 VII 部規管；
- (g) 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。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。倘擬議構築物須符合《建築物條例》(第 123 章)的規定，該處在收到申請人正式提交的建築圖則後，便會制定詳細的消防安全規定；以及
- (h) 留意機電工程署署長的意見，即申請人須向供電商索取電纜圖則／架空電纜準線位置圖，以確定申請地點或附近是否設有地下電纜及／或架空電纜。根據所取得的電纜圖則，倘申請地點或附近設有地下電纜及／或架空電纜，而申請地點位於規劃署所頒布的《香港規劃標準與準則》所訂輸電電壓水平在 132 千伏或以上的高壓架空電纜的較理想工作走廊內，申請人須事先諮詢供電商並與其作出安排。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，須遵守根據《供電電纜(保護)規例》訂立的《有關在供電電纜附近工作的實務守則》。」

議程項目 30

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTS/608 在劃為「農業」地帶及「住宅(丙類)1」地帶的元朗八鄉第 106 約地段第 1638 號餘段(部分)和毗連政府土地經營臨時商店及服務行業(地產代理)(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-KTS/608 號)

簡介和提問部分

85. 高級城市規劃師／屯門及元朗何劍琴女士借助實物投影機簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議臨時商店及服務行業(地產代理)，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——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；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局並無接獲任何公眾意見書。民政事務總署元朗民政事務專員接獲由元崗村四名村民提交的反對書，表示反對這宗申請，原因是有關發展會導致附近地區水浸及阻塞渠道，並會影響該村的風水；以及

- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 11 段所詳載的評估，認為有關的臨時用途可予容忍三年。關於反對這宗申請的公眾意見書，有關發展與附近的土地用途並非不相協調，而相關的政府部門對這宗申請亦沒有負面意見。至於指有關發展會導致附近地區水浸及阻塞渠道的意見，規劃署建議加入規劃許可附帶條件，要求申請人妥為保養申請地點現有的排水設施。

86. 一名委員問及保護申請地點範圍外的成齡樹事宜。何劍琴女士在回應時請委員留意文件第 9.1.5 段所載有關規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，即雖然申請地點範圍外的成齡樹不大可能受擬議發展所影響，但倘小組委員會決定批准這宗申請，則規劃署建議加入規劃許可附帶條件，要求申請人提交並落實保護樹木建議。

商議部分

87. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一六年十月十一日止，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，不得於每天晚上八時至早上十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，不得有《道路交通條例》所界定重量超過 5.5 公噸的中型或重型貨車(包括貨櫃車拖頭／拖架)在申請地點內停泊／存放或進出申請地點；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，車輛不得以倒車方式進出申請地點；
- (d) 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；

- (e) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一四年四月十一日或之前)提交申請地點現有的排水設施的記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一四年四月十一日或之前)提交美化環境及保護樹木建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (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(即在二零一四年七月十一日或之前)落實美化環境及保護樹木建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一四年四月十一日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (i) 就上文(h)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一四年七月十一日或之前)提供消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (j) 倘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；
- (k) 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)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，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

88. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- 「(a) 在申請地點展開申請的用途前，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，即元朗地政處沒有批准佔用申請地點內的政府土地。未經政府批准而佔用政府土地的行爲不應予以鼓勵。有關地段的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，或把申請地點的任何違例情況納入規範。此外，申請人須把該政府地段從申請地點剔出，或在實際佔用該政府地段前申請正式許可。地政總署會以業主的身分全權酌情考慮申請，但有關申請不一定會獲批准。倘申請獲得批准，申請人須遵行地政總署或會施加的條款和條件，包括繳付地價或費用等。申請地點可經一小片政府土地接達並通往錦上路。地政總署不會為該通道進行維修保養工程，亦不保證申請人可獲得通行權；
- (c) 留意運輸署署長的意見，即申請地點經一段區內通道連接公共道路網絡，而該區內通道未必由運輸署負責管理。申請人須向地政總署查核該區內通道所在土地的類別，並向有關的地政和維修保養當局釐清該通道的管理和維修保養責任誰屬；
- (d) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即路政署並不／不須負責維修保養任何連接申請地點與錦上路的現有車輛通道；
- (e) 採取環境保護署署長發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》所載的紓減環境影響措施，以盡量減低可能造成的環境滋擾；
- (f) 留意消防處處長的意見，即考慮到有關建議的設計／性質，預計有需要提供消防裝置。因此，申請人須向消防處提交附載擬設消防裝置的相關平面圖，以供審批。平面圖須按比例繪製，並述明尺寸大小和佔用性質，另外亦須在平面圖上清楚顯示安裝擬議消防裝置的位置。倘申請人擬申請豁免提供

消防處所規定的消防裝置，必須向消防處提出理據以供考慮。倘構築物須符合《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屬違例構築物，不應指定作這宗申請所提出的任何用途。倘擬在申請地點進行任何新建築工程(包括以貯物室、廚房、辦公室、洗手間及開放式棚架作為臨時建築物)，必須事先取得建築事務監督的批准及同意，否則屬違例建築工程。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。申請地點須分別根據《建築物(規劃)規例》第5及第41D條設有從街道通往該處的途徑及緊急車輛通道。對於在已批租土地上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。倘申請地點並非緊連一條至少闊4.5米的指明街道，則須在提交建築圖則階段根據《建築物(規劃)規例》第19(3)條釐定核准發展密度；
- (h) 留意食物環境衛生署署長的意見，即不得影響附近垃圾收集站的日常運作；
- (i) 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。根據所取得的電纜圖則及／或架空電纜準線位置圖，倘申請地點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) 倘申請地點位於規劃署頒布的《香港規劃標準與準則》所訂輸電電壓水平在132千伏特或以上的高壓架空電纜的較理想工作走廊

內，申請人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)，使電纜遠離擬建構築物；以及
- (iii) 申請人及其承建商在供電電纜附近進行工程時，必須遵守根據《供電電纜(保護)規例》訂立的《有關在供電電纜附近工作的實務守則》。」

議程項目 31

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTS/610 在劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的元朗八鄉第 113 約地段第 1082 號餘段(部分)和毗連政府土地臨時露天存放建築物料和設置附屬工場(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-KTS/610 號)

簡介和提問部分

89. 高級城市規劃師／屯門及元朗何劍琴女士借助實物投影機簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 臨時露天存放建築物料和設置附屬工場，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，現概述如下：

- (i) 運輸署署長對擬在錦河路關設的出入口有所保留，因為該出入口位於錦河路的避車處；
 - (ii) 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有些保留。從航攝照片所見，有關「鄉村式發展」地帶和「農業」地帶四周已受未獲發給規劃許可的涉嫌違例露天貯物用途所干擾。申請地點已鋪築地面，其內沒有重要的樹木。雖然預計申請地點內的景觀資源不會受到即時的負面影響，但如果這宗申請獲得批准，很可能會鼓勵其他同類申請，相信會令區內的景觀質素進一步下降；
 - (iii) 環境保護署署長(下稱「環保署署長」)並不支持這宗申請，因為申請地點的北面和西北面及沿車輛通道一帶有易受影響用途，預料擬議發展會對環境造成滋擾；以及
 - (iv) 從農業角度而言，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頗高；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局接獲兩份公眾意見書，分別來自河背村代表和創建香港。所有提意見人均反對這宗申請，理由是發展項目與附近地區的環境不相協調；發展項目會造成滋擾，並對附近地區的環境及交通造成負面影響；現時已有足夠的貯物用地配合需求；在規劃許可屆滿時，有關臨時發展很可能會獲續期，長遠而言對農地造成影響；當局應保障農地的供應，避免在農地進行市區發展；以及申請人沒有就這宗申請諮詢村代表；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署基於文件第 12 段所詳載的理由，不支持這宗申請。有關理由現概述如下：

- (i) 申請地點大部分範圍(79.5%)位於「鄉村式發展」地帶內，小部分範圍(20.5%)則位於「農業」地帶內。發展項目不符合「鄉村式發展」地帶及「農業」地帶的規劃意向。雖然當局沒有接獲在申請地點興建小型屋宇的申請，但申請地點接近村落，附近並有獲批准的小型屋宇發展。從農業角度而言，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頗高。申請書內沒有提供充分的規劃理據，以支持偏離「鄉村式發展」地帶及「農業」地帶的規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (ii) 發展項目與鄰近饒富鄉郊特色的土地用途不相協調。批准這宗申請，即使僅屬臨時性質，將會為「鄉村式發展」地帶和「農業」地帶內同類申請立下不良先例。倘該等申請均獲得批准，累積影響所及，會導致該區整體的鄉郊環境質素下降；
- (iii) 發展項目不符合城市規劃委員會就「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」頒布的規劃指引(城規會規劃指引編號13E)，因為申請地點先前並無露天貯物用途獲批給規劃許可，而且有關政府部門(包括漁護署署長、環保署署長及運輸署署長)提出負面意見；以及申請人沒有提供資料，以證明發展項目不會對附近地區的排水造成負面影響；以及
- (iv) 基於申請地點鄰近村落，環保署署長不支持這宗申請，因為申請用途附近有易受影響用途，預計擬議用途會對環境造成滋擾。

90. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

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

- 「(a) 發展項目不符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，有關的規劃意向是反映現有的認可鄉村和其他鄉村的範圍，以及提供合適土地以作鄉村擴展和重置受政府計劃影響的村屋。發展項目亦不符合「農業」地帶的規劃意向，有關的規劃意向是保存和保護良好的農地，以便作農業用途。設立此地帶的目的，亦是要保存在復耕方面具有良好潛力的休耕農地。申請書內沒有提供充分的規劃理據，以支持偏離有關規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (b) 發展項目擬臨時露天存放建築材料和設置附屬工場，與鄰近的土地用途不相協調。附近土地饒富鄉郊特色，混雜了農地和休耕農地、民居／住用構築物或住宅發展；
- (c) 申請不符合城規會規劃指引編號 13E 的規定，因為沒有特殊情況支持從寬考慮申請。申請地點先前並無獲批給規劃許可，而且有關政府部門提出負面意見，公眾人士亦反對申請；
- (d) 申請人未能證明發展項目不會對附近地區的環境、交通、景觀及排水造成負面影響；以及
- (e) 批准這宗申請，即使僅屬臨時性質，將會為「鄉村式發展」地帶和「農業」地帶內的同類申請立下不良先例。倘該等申請均獲得批准，累積影響所及，會導致該區整體的鄉郊環境質素下降。」

議程項目 32

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-KTS/612 擬在劃為「農業」地帶及顯示為「道路」地方的元朗八鄉田心村第 106 約政府土地
關設政府垃圾收集站
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-KTS/612 號)

92. 秘書報告，申請人於二零一三年九月二十五日要求城規會延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間就栽種植物美化環境一事準備進一步資料，以回應規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見。

93. 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 33

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTS/613 擬在劃為「農業」地帶的元朗錦田第 103 約地段第 503 號餘段及第 956 號餘段
關設臨時汽車維修工場(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-KTS/613 號)

簡介和提問部分

94. 高級城市規劃師／屯門及元朗何劍琴女士借助實物投影機簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬設臨時汽車維修工場，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，理由是申請地點西面 40 米的範圍內及附近有民居，預期環境會受到滋擾。此外，申請人沒有建議任何緩解措施，以減少對泥土可能造成的污染。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)從農業的角度而言，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，當局就這宗申請接獲三份公眾意見書，分別由一名市民、創建香港和嘉道理農場暨植物園提交。他們反對這宗申請或對這宗申請表示關注，理由是擬議發展不符合用途地帶的意向及與附近地區不相協調；有關發展會破壞農地，而該等農地須加以保留，以保障香港的食物供應；有關發展會對環境造成負面影響及阻塞區內道路，但申請人並沒有就交通及環境影響進行評估；以及申請人在未取得城規會的規劃許可前已展開圍欄、挖土及地盤平整工程，而部分的申請地點並非由申請人所擁有；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據詳載於文件第 11 段的理由，不支持這宗申請。有關理由撮載如下：
 - (i) 有關發展不符合「農業」地帶的規劃意向。漁護署署長從農業的角度而言，不支持這宗申請，因為申請地點的復耕潛力高。申請書內沒有提出充分的規劃理據，以支持偏離規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；

- (ii) 擬議發展與附近具鄉郊特色的地區不相協調。批准這宗申請，會為「農業」地帶內的同類申請立下不良先例。倘該宗申請獲得批准，累積影響所及，會令該區的整體鄉郊環境質素下降；以及
- (iii) 申請人表示擬議發展只進行修理私家車零件，不會進行對環境有負面影響的噴漆活動或工程。不過，擬議工場是開放式棚架，不能有效地阻隔工場活動可能產生的噪音滋擾。環保署署長不支持這宗申請，因為有易受滋擾的用途，預期環境會受到滋擾。此外，申請人沒有提交排水建議，以證明擬議發展不會對排水造成負面影響。申請人未能證明擬議發展不會對附近地區的環境及排水造成影響。

95. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

96. 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，並認為有關理由恰當。有關理由是：

- 「(a) 擬議發展不符合「農業」地帶的規劃意向，即旨在保存和保護良好的農地作農業用途，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。擬議發展涉及臨時汽車維修工場活動，與該區的鄉郊特色不相協調。申請書內沒有提出充分的規劃理據，以支持偏離規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (b) 申請人未能證明擬議發展不會對附近地區的環境及排水造成負面影響；以及
- (c) 批准這宗申請，即使僅屬臨時性質，亦會為「農業」地帶內的同類申請立下不良先例。倘該等申請

均獲批准，累積影響所及，會令該區的整體鄉郊環境質素下降。」

[梁慶豐先生此時暫時離席。]

[陳漢雲教授此時到席。]

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-PH/674 為批給在劃為「住宅(丁類)」地帶的元朗八鄉第 108 約地段第 64 號餘段、第 72 號 B 分段第 2 小分段及第 73 號 B 分段餘段作臨時騎術學校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-PH/674 號)

簡介和提問部分

97. 高級城市規劃師／屯門及元朗何劍琴女士借助實物投影機簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 為臨時騎術學校用途(申請編號 A/YL-PH/609)的規劃許可續期三年的申請；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 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，當局並無收到公眾的意見，而民政事務總署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再予容忍三年。

98. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

99. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，為期三年，由二零一三年十月十六日至二零一六年十月十五日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上七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，必須保養現有的排水設施，使之時刻保持良好狀況；
- (c) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為護理申請地點內的現有樹木和為美化環境而栽種的植物；
- (d) 在規劃許可續期之日起計的六個月內(即在二零一四年四月十五日或之前)，就申請地點所設置的現有排水設施提交記錄及最新的排水設施圖則，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (e) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零一四年四月十五日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (f) 就上文(e)項而言，在規劃許可續期之日起計九個月內(即在二零一四年七月十五日或之前)，設置消防裝置，而有關設施必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (g) 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；

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

100. 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，申請地點內的私家地段是根據集體政府租契持有的舊批農地，該租契規定，事先未經地政總署批准，不得搭建任何構築物。申請地點可直接通往粉錦公路。地政總署不會為該通道進行維修保養工程，亦不保證申請人會有該通道的通行權。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；
- (b) 留意運輸署署長的意見，申請地點須經一段區內通道連接公共道路網，該通道並非由運輸署管理。申請人須向地政總署查核該通道所在土地的類別，並與有關的地政和維修保養當局釐清該通道的管理和維修保養責任誰屬；
- (c) 留意路政署總工程師／新界西的意見，路政署不須負責維修保養連接申請地點與粉錦公路的任何通道；
- (d) 採取環保署署長發出的《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，以盡量減少對環境可能造成的滋擾。申請人須遵守《水污染管制條例》的規定，處理從申請地點排放的所有廢水，並根據該條例申請適當的排放牌照；

- (e) 留意消防處處長的意見，就有關建議的設計／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，註明尺寸和佔用性質，並須清楚標示擬設消防裝置的位置。申請人若擬申請豁免設置消防處規定的某些消防裝置，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；
- (f) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，該騎術學校的臨時建築許可證及臨時佔用許可證的有效期已於二零零二年十月十五日屆滿，而該校已於二零零二年關閉。申請人須為上述許可證申請續期。此外，申請人在提交續期申請並獲建築事務監督接納後，才可重新開辦該所學校／重新使用校址；以及
- (g) 留意機電工程署署長的意見，申請人須向供電商索取電纜圖則，以找出申請地點內或附近是否設有地下電纜(及／或架空電纜)。根據所取得的電纜圖則，倘申請地點內或附近設有地下電纜(及／或架空電纜)，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。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》。」

[梁慶豐先生此時返回席上。]

議程項目 35

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-SK/193 擬在劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的元朗八鄉金錢圍第 106 約地段第 1068 號餘段興建屋宇(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/YL-SK/193 號)

簡介和提問部分

101. 高級城市規劃師／屯門及元朗何劍琴女士借助實物投影機簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬建的屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段及附錄 V。相關政府部門對這宗申請並沒有反對或負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局就這宗申請接獲六份公眾意見書。金錢圍村的村代表支持這宗申請，理由是擬議發展不會對環境、交通及視覺造成負面影響；申請地點並無恢復作農業用途的潛力；申請地點約有 50% 位於「鄉村式發展」地帶內；以及可供村民興建小型屋宇的土地有限。創建香港反對申請，理由是申請地點部分劃為「農業」地帶，批准這宗申請會為同類申請立下不良先例；擬議發展會損害該區的耕種潛力；申請人並無提供有關環境、交通、排水及排污方面的評估；當局應在確定有足夠的通道和停車位的情況下，才批准興建新界豁免管制屋宇／小型屋宇；以及相關政府部門應研究有關緊急車輛通道／安全、小型屋宇政策及社區設施／基礎設施提供方面的事宜。一名市民就這宗申請提出反對意見，主要理由是擬議發展會對環

境、交通及基礎設施造成負面影響；以及影響附近民居的結構穩定性。這份意見書逾期提交；以及

(e) 規劃署的意見——規劃署根據詳載於文件第 12 段的理由，不支持這宗申請。有關理由撮載如下：

(i) 申請地點跨越「鄉村式發展」地帶(約 48.8%)及「農業」地帶(約 51.2%)。申請地點約一半範圍位於「農業」地帶內，而擬議發展並不符合「農業」地帶的規劃意向。申請書內並無提出充分的規劃理據，以支持偏離「農業」地帶的規劃意向。批准這宗申請會為同類申請立下不良先例，令有關用途在「農業」地帶擴散，導致附近鄉郊環境的質素下降；以及

(ii) 申請地點完全位於金錢圍的「鄉村範圍」外。地政總署元朗地政專員表示，尚未處理的小型屋宇申請及預計金錢圍未來十年小型屋宇所需土地的總數，估計分別為七塊及 44 塊。根據最新估計，金錢圍的「鄉村式發展」地帶內仍有約 4.7 公頃土地(相等於約 188 塊小型屋宇用地)可作小型屋宇發展。就此而言，這宗申請不符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」(下稱「臨時準則」)，即儘管擬議小型屋宇的覆蓋範圍約有 56.2% 位於金錢圍的「鄉村式發展」地帶內，但在該「鄉村式發展」地帶普遍不乏土地應付小型屋宇發展的需求。此外，申請人並未在申請書內說明為何在八鄉劃為「鄉村式發展」地帶的範圍內(包括竹坑的「鄉村式發展」地帶)無法覓得合適用地進行擬議發展。

102. 何劍琴女士在回應一名委員的詢問時表示，雖然擬議發展的覆蓋範圍有 48% 坐落在「鄉村式發展」地帶內，但是申請地點完全位於金錢圍的「鄉村範圍」外。根據臨時準則，這宗申請不應獲從優考慮。

商議部分

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

- 「(a) 擬議發展並不符合分區計劃大綱圖上「農業」地帶的規劃意向，即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。申請書內並無提出充分的規劃理據，以支持偏離「農業」地帶的規劃意向；
- (b) 這宗申請並不符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」，因為涵蓋金錢圍的「鄉村式發展」地帶普遍不乏土地應付小型屋宇發展的需求。申請人亦未能在申請書內說明為何在劃為「鄉村式發展」地帶的範圍內無法覓得合適用地進行擬議發展；以及
- (c) 批准這宗申請會為其他同類發展立下不良先例，令有關發展在「農業」地帶內擴散。批准該宗申請的累積影響所及，會導致附近鄉郊環境的質素下降。」

議程項目 36

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-SK/194

在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗石崗蓮花地第 112 約地段第 670 號 A 分段(部分)、第 670 號 F 分段(部分)、第 670 號餘段(部分)、第 671 號餘段(部分)及第 685 號餘段(部分)和毗連政府土地經營臨時動物寄養所(狗房)(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-SK/194 號)

簡介和提問部分

104. 高級城市規劃師／屯門及元朗何劍琴女士借助實物投影機簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 經營臨時動物寄養所(狗房)，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。相關的政府部門對這宗申請沒有反對或負面意見；
- (d) 當局在法定公布期的首三個星期內並無收到公眾的意見，而民政事務總署元朗民政事務專員也沒有收到區內人士的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據詳載於文件第 11 段的評估，規劃署認為有關的臨時用途可予容忍兩年。

105. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

106. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為兩年而非所申請的三年，至二零一五年十月十一日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在規劃許可有效期內，必須時刻維修保養申請地點現有的排水設施；
- (b) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一四年四月十一日或之前)，提交申請地點現有排水設施的記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；

- (c) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一四年四月十一日或之前)落實已獲接納的保護樹木建議，而落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (d) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一四年四月十一日或之前)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，必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一四年七月十一日或之前)，設置消防裝置，而有關設施必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (f) 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；
- (g) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(b)、(c)、(d)或(e)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (h) 在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。」

107. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- 「(a) 基於申請地點附近已有計劃作小型房屋宇發展，故批給有效期較短的規劃許可，以便監察申請地點的情況；
- (b) 在申請地點展開所申請的用途前，必須先取得規劃許可；
- (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) 留意地政總署元朗地政專員的意見，申請地點內的地段屬於根據集體政府租契持有的舊批農地。該租契規定，若事先未獲元朗地政處批准，不得搭建構築物。元朗地政處沒有批准搭建指明的單層構築物作狗房、工地辦公室、接待處及狗隻玩耍場地之用，也不會批准佔用申請地點內的政府土地。未經政府事先批准而佔用政府土地這種行為不應予以鼓勵。元朗地政處已收到短期豁免書及短期租約的申請，要求把建於私人地段的構築物和佔用申請地點內政府土地的情況納入規範。地政總署會以業主身分全權酌情考慮有關申請。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。此外，申請地點須經一條由錦上路延伸出來而位於政府土地的非正式鄉村路徑前往，元朗地政處不會在這塊政府土地上進行維修保養工程，也不保證給予通行權；
- (e) 留意運輸署署長的意見，申請地點經一段區內通道連接到公共道路網，但該區內通道並非由運輸署管理。申請人須向地政總署查核該區內通道所在土地的類別，並與有關的地政和維修保養當局釐清該區內通道的管理和維修保養責任誰屬；
- (f) 留意路政署總工程師／新界西的意見，路政署並不／不須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；
- (g) 遵守環境保護署署長(下稱「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》，以盡量減少對環境可能造成的滋擾；
- (h) 留意環保署署長的意見，所有從申請地點排出的廢水均須符合《水污染管制條例》所訂明的規定，而申請人亦須根據該條例申領適當的排污牌照；
- (i) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，申請人須提交就先前的申請在申請地點栽種而現時仍然存活的樹木的最新照片記錄；

- (j) 留意消防處處長的意見，他考慮到有關建議的設計／性質，預計有需要設置消防裝置。因此，申請人須把附有消防裝置建議的相關平面圖提交消防處審批。平面圖須按比例繪製，並註明尺寸及佔用性質，而擬設消防裝置的位置亦須在平面圖上清楚標示。申請人若擬申請豁免設置若干消防裝置，須提出理據予消防處考慮。申請人亦須留意，倘擬議構築物須符合《建築物條例》(第 123 章)的規定，該處在收到申請人正式提交的建築圖則後，便會制定詳細的消防安全規定；
- (k) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，屋宇署沒有記錄顯示建築事務監督曾批准搭建現時在申請地點的構築物。根據《建築物條例》，未經屋宇署批准而在已批租土地上搭建的現有構築物均屬違例構築物，不應指定作這宗申請獲批准的用途。申請人倘擬在申請地點進行任何新的建築工程(包括作臨時建築物使用的狗房、辦公室、接待處及開放式屋棚)，必須先取得建築事務監督的批准及同意，否則即屬違例建築工程。申請人須按《建築物條例》的規定，委聘認可人士統籌擬議的建築工程。對於在已批租土地上進行的違例建築工程，建築事務監督可按需要，根據屋宇署針對違例建築工程的政策採取執法行動，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。根據《建築物(規劃)規例》第 5 條及第 41D 條的規定，申請地點須分別設有從街道通往該處的途徑及緊急車輛通道。倘申請地點並非緊連一條至少闊 4.5 米的指明街道，則須在提交建築圖則階段，由當局根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條釐定准許的發展密度；以及
- (l) 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) 倘申請地點位於規劃署所頒布的《香港規劃標準與準則》所訂輸電電壓水平在 132 千伏或以上的高壓架空電纜的較理想工作走廊內，申請人須事先諮詢供電商並與其作出安排；
- (ii) 申請人及／或其承建商在申請地點範圍內搭建任何構築物前，必須與供電商聯絡，如有需要，應要求供電商遷移地下電纜（及／或架空電纜），使電纜遠離擬建的構築物；以及
- (iii) 申請人及其承建商在供電電纜附近進行工程時，必須遵守根據《供電電纜（保護）規例》訂立的《有關在供電電纜附近工作的實務守則》。

議程項目 37

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/646 在劃為「未決定用途」地帶的元朗白沙村第 119 約地段第 980 號(部分)、第 981 號、第 993 號(部分)及第 999 號(部分)關設臨時貨倉以存放展覽用品、傢俱、木製品、建築工具及汽車零件(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-TYST/646 號)

簡介和提問部分

108. 高級城市規劃師／屯門及元朗何劍琴女士借助實物投影機簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；

- (b) 關設臨時貨倉以存放展覽用品、傢俱、木製品、建築工具及汽車零件，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。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，當局並無收到公眾的意見，而民政事務總署元朗民政事務專員也沒有收到區內人士的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據詳載於文件第 11 段的評估，規劃署認為有關的臨時用途可予容忍三年。

109. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

110. 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，至二零一六年十月十一日止，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進行夜間作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；
- (c) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行拆件、保養、修理、清潔、噴漆或其他工場活動；
- (d) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，凡《道路交通條例》所界定重量超過 5.5 公噸的中型或重型貨車(包括貨櫃拖頭／拖架)，不得在申請地點停泊／存放或進出申請地點；

- (e) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至公共道路或倒車進出公共道路；
- (f) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一四年一月十一日或之前)，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六個月內(即在二零一四年四月十一日或之前)，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三個月內(即在二零一四年一月十一日或之前)，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；
- (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(即在二零一四年四月十一日或之前)，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；
- (j) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一四年一月十一日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (k) 就上文(k)項條件而言，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一四年四月十一日或之前)，設置消防裝置，而有關設施必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (l) 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；
- (m) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(f)、(g)、(h)、(i)、(j)或(k)項的任何一項，現

時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及

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

111. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- 「(a) 在申請地點展開申請的用途前，必須先取得規劃許可；
- (b) 與申請地點的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，是爲了監察申請人履行這些條件的進度。申請人倘再次未能履行規劃許可附帶條件，以致規劃許可被撤銷，其再提出的申請未必會獲小組委員會從寬考慮；
- (d) 留意地政總署元朗地政專員的意見，申請地點包括以集體政府租契持有的舊批農地，有關租契規定事先未得政府批准，不得搭建任何構築物。有關地段的擁有人仍須向元朗地政處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，但不保證會批准有關申請。倘批准申請，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，申請地點須經一條由公庵路延伸出來而位於政府土地及私人土地的非正式鄉村路徑前往。元朗地政處不會爲該路徑進行維修保養工程，亦不保證給予通行權；
- (e) 留意運輸署署長的意見，向地政監督查核通往申請地點的通道／小路／路徑所在土地的類別，並與有關的地政和維修保養當局釐清該通道／小路／路徑的管理和維修保養責任誰屬。此外，申請地點內須有足夠空間讓車輛迴轉；

- (f) 留意路政署總工程師／新界西的意見，申請人須採取足夠的排水措施，以防止地面水由申請地點流往附近的公共道路和排水渠。路政署並不負責維修保養連接申請地點與公庵路的任何通道；
- (g) 遵守環境保護署署長發出的最新《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，以盡量減少對環境可能造成的滋擾；
- (h) 留意渠務署總工程師／新界北對擬議排水設施圖的意見，倘 U 型排水明渠的路線位於村民的通道範圍內，擬議的有蓋 U 型排水明渠便應設於申請地點範圍外。至於在申請地點範圍外或申請人管轄範圍以外的所有擬議排水工程，申請人須徵詢地政總署元朗地政專員及有關地段的擁有人的意見；
- (i) 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。此外，申請地點附近的水管不能裝設標準的柱形消防栓；
- (j) 留意消防處處長對所提交消防裝置建議的意見，認為須澄清構築物 1 至 4 及構築物 5 至 8 之間是否分別有正規的抗火分隔設施。倘構築物之間沒有正規的抗火分隔設施，須遵照英國標準 EN 12845：2003 及消防處通函第 3/2006 號的規定，裝設相應的自動灑水系統。申請人倘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或相關的發牌當局的轉介後，便會制訂詳細的消防規定；

- (k) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，倘那些在已批租土地上的現有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。若擬在申請地點進行任何新的建築工程(包括改裝貨櫃和搭建開放式屋棚)，必須先取得建築事務監督的許可和同意，否則有關工程即屬違例建築工程。根據《建築物條例》，申請人須委聘認可人士統籌擬議的建築工程。如有需要，建築事務監督可根據屋宇署針對違例建築工程的政策採取執法行動，清拆在已批租土地上搭建的違例建築物。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。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。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，必須在提交建築圖則階段由當局釐定准許的發展密度；以及
- (1) 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)。若申請地點位於規劃署所編訂的《香港規劃標準與準則》所訂輸電電壓水平在 132 千伏特或以上的高壓架空電纜的較理想工作走廊內，申請人須先諮詢供電商及與供電商作出安排。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。申請人及其承建商在供電電纜附近進行工程時，必須遵守根據《供電電纜(保護)規例》訂立的《有關在供電電纜附近工作的實務守則》。」

議程項目 38

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/649 為批給在劃為「未決定用途」地帶的元朗唐人新村第 119 約地段第 333 號(部分)、第 342 號餘段(部分)、第 343 號、第 344 號、第 345 號、第 346 號 A 分段、第 346 號 B 分段、第 347 號餘段、第 348 號餘段(部分)、第 350 號餘段(部分)、第 351 號(部分)、第 352 號(部分)、第 354 號餘段(部分)、第 355 號(部分)及第 357 號(部分)作臨時露天存放建築設備和材料(金屬臺架)及貨櫃場地辦公室連附屬維修工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/YL-TYST/649 號)

簡介和提問部分

112. 高級城市規劃師／屯門及元朗何劍琴女士借助實物投影機簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 為批給作臨時露天存放建築設備和材料(金屬臺架)及貨櫃場地辦公室連附屬維修工場用途的規劃許可(申請編號 A/YL-TYST/493)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。相關政府部門沒有就申請提出反對或負面意見；
- (d) 當局在法定公布期的首三個星期內並無接獲任何公眾意見，民政事務總署元朗民政事務專員亦沒有接獲區內人士提出的反對／意見；以及

- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 12 段所詳載的評估，認為有關臨時用途可予容忍三年。

113. 委員沒有就這宗申請提出問題。

商議部分

114. 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，由二零一三年十月十六日至二零一六年十月十五日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上八時至翌日早上七時在申請地點進行夜間作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；
- (c) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在露天地方進行附屬維修保養工程；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛在公共道路上輪候及倒車；
- (e) 在規劃許可有效期內，必須時刻維修保養申請地點現有的排水設施；
- (f) 在規劃許可有效期內，申請地點現有的樹木必須經常加以護理；
- (g) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零一四年四月十五日或之前)提交申請地點現有排水設施的記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (h) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零一四年四月十五日或之前)提交申請地點現有樹木的記錄照

片，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星期內(即在二零一三年十一月二十六日或之前)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；
- (j) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零一四年四月十五日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (k) 就上文(j)項條件而言，在規劃許可續期之日起計九個月內(即在二零一四年七月十五日或之前)設置消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (l) 倘在規劃許可有效期內沒有履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)或(f)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (m) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(g)、(h)、(i)、(j)或(k)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (n) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復原狀為美化市容地帶，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

115. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- 「(a) 與申請地點的其他相關擁有人解決有關發展所涉及的任何土地問題；
- (b) 留意地政總署元朗地政專員的意見，即申請地點包括根據集體政府租契持有的舊批農地，事先未獲政

府批准，不得搭建任何構築物。元朗地政處沒有批准在申請地點搭建作辦公室、員工休息區、水缸、消防裝置、貯存及維修保養工程用途的指明構築物。此外，元朗地政處已接獲涉及第 119 約地段第 342 號餘段、第 345 號、第 346 號 A 分段及第 348 號餘段的短期豁免書申請。其餘地段的相關擁有人仍須向該處提出申請，以獲准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，但不保證有關申請會獲批准。倘申請獲得批准，申請人必須履行地政總署可能附加的條款和條件，包括支付地價或費用等。此外，申請地點接達一條伸延自山下路的非正式鄉村路徑，該路徑位於政府土地及其他私人土地上。元朗地政處不會為該路徑進行維修保養工程，亦不保證給予通行權；

- (c) 留意運輸署署長的意見，即申請地點內須有足夠空間讓車輛進出。此外，申請人須向地政監督查核由山下路通往申請地點的通道／小路／路徑所在土地的類別，並與有關的地政和維修保養當局釐清該通道／小路／路徑的管理和維修保養責任誰屬；
- (d) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即申請人須提供足夠的排水措施，以防止地面水由申請地點流往附近的公共道路和排水渠。路政署不須負責維修保養任何連接申請地點與山下路的通道；
- (e) 採用環境保護署署長最新發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》的規定，以盡量減少可能造成的環境滋擾；
- (f) 留意消防處處長的意見，即考慮到有關建議的設計／性質，預計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亦須清楚標示在平面圖上。申請人須遵從載於文件附錄 VI 有關露天貯物用途的良好作業指引。申請人若擬申請豁免

提供規定的消防裝置，必須向消防處提出理據，以供考慮。然而，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，便會制定詳細的消防安全規定；以及

- (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均屬違例構築物，不應指定作這宗申請的任何用途。申請人倘擬在申請地點進行任何新的建築工程(包括以貨櫃及開放式棚架作臨時建築物)，必須先取得建築事務監督的批准及同意，否則即屬違例建築工程。申請人須按《建築物條例》的規定，委聘認可人士統籌擬議建築工程。對於在已批租土地上進行的違例建築工程，建築事務監督可按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。根據《建築物(規劃)規例》第 5 及第 41D 條的規定，申請地點須分別設有從街道通往該處的途徑及緊急車輛通道。倘申請地點並非緊連一條至少闊 4.5 米的指明街道，則須在提交建築圖則階段根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條釐定准許的發展密度。」

[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。何女士於此時離席。]

議程項目 39

其他事項

116. 餘無別事，會議於下午四時十五分結束。