

城市規劃委員會

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會
二零一三年十月二十五日下午二時三十分舉行的
第 498 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

霍偉棟博士

符展成先生

黎慧雯女士

李美辰女士

梁慶豐先生

陳福祥先生

運輸署總工程師／交通工程(新界西)
陸永昌先生

環境保護署助理署長(環境評估)
鄧建輝先生

地政總署助理署長／新界
林嘉芬女士

規劃署副署長／地區
黃婉霜女士

秘書

因事缺席

鄒桂昌教授

陳仲尼先生

黃令衡先生

民政事務總署總工程師(工程)
曹榮平先生

列席者

規劃署助理署長／委員會
區潔英女士

總城市規劃師／城市規劃委員會
盧惠明先生

城市規劃師／城市規劃委員會
梁偉翔先生

議程項目 1

通過鄉郊及新市鎮規劃小組委員會二零一三年十月十一日第 497 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」)二零一三年十月十一日第 497 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。

西貢及離島區

議程項目 3

第 16 條申請

[公開會議]

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

3. 小組委員會備悉，申請人於二零一三年十月十一日要求城規會延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間準備補充資料，回應渠務署及建築署提出的意見。此乃申請人第三次要求延期。自小組委員會同意上一次的延期申請後，申請人曾提交經修訂的園景設計總圖，嘗試回應政府部門／公眾提出的意見。

4. 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，由於此乃申請人第三次要求延期，而小組委員會亦已准許申請人合共延期六個月，所以除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

沙田、大埔及北區

議程項目 4

第 12A 條申請

[公開會議]

Y/NE-KTN/6 申請修訂《古洞北分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-KTN/8》，把位於上水古洞北第 92 約地段第 750 號(部分)、第 751 號(部分)、第 752 號、第 753 號(部分)及毗連政府土地的申請地點由「休憩用地」地帶改劃為「鄉村式發展」地帶(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 Y/NE-KTN/6 號)

5. 小組委員會備悉，申請人於二零一三年十月十八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，回應規劃署總城市規劃師／城市設計及園境和環境保護署提出的意見。此乃申請人第一次要求延期。

6. 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 5

第 12A 條申請

[公開會議]

Y/NE-PK/2 申請修訂《丙崗分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-PK/11》，把上水丙崗第 91 約多個地段及毗連政府土地由「農業」地帶改劃為「綜合發展區」地帶
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 Y/NE-PK/2C 號)

7. 秘書報告，這宗申請由聯冠發展有限公司提交，顧問為傲林國際有限公司及英環香港有限公司。符展成先生就此議項申報利益，表示他目前與英環香港有限公司有業務往來。黎慧雯女士亦就此議項申報利益，表示她目前與傲林國際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，小組委員會同意符先生及黎女士可留在席上。

8. 秘書續稱，申請人於二零一三年十月八日要求城規會延期兩個月才考慮這宗申請，因為申請人需要更多時間解決祖堂土地的擁有權問題，並檢討／評估最近收到香港觀鳥會提交的資料，以便回應地政總署和漁農自然護理署就申請提出的相關意見。此乃申請人第四次要求延期。須留意的是，自上一次小組委員會於二零一三年二月八日考慮延期要求後，申請人已五度提交進一步資料，回應政府部門及公眾的意見。申請人已證明明確有盡力解決這宗申請的技術問題／政府部門所關注的事宜。

9. 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，小組委員會批准再延期兩個月，即前後已給予申請人合共八個月時間準備將要提交的進一步資料，所以這次應是最後一次延期，不會批准再延期。

議程項目 6

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/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/18C 號)

10. 秘書報告，這宗申請由喜蓮有限公司提交，其中一名顧問為香港弘達交通顧問有限公司。符展成先生就此議項申報利益，表示他目前與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，小組委員會同意符先生可留在席上。

11. 秘書表示，申請人於二零一三年十月十七日要求城規會延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間徵詢法律意見，解決地政總署就落實清明節和重陽節封路安排的建議所關注的問題。此乃申請人第四次要求延期。

12. 秘書續稱，規劃署不支持延期要求。自二零一二年十一月提交申請以來，申請人曾四度提交進一步資料，回應政府部門的意見，而小組委員會亦因此三度延期考慮這宗申請。城規會亦已給申請人足夠時間(九個月)處理各項技術事宜及政府部門所關注的問題。此外，由於靈灰安置所已啓用，這宗申請備受公眾關注，而第三者的權益亦會受到延期建議的影響，故此

申請人的延期要求並不符合城規會規劃指引編號 33 的延期準則。

13. 經商議後，小組委員會 決定不同意 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，這宗申請須在下次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、錢敏儀女士、劉志庭先生和鄧永強先生此時獲邀到席上。]

議程項目 7

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/ST/828 在劃為「工業」地帶的
沙田火炭坳背灣街 34 至 36 號
豐盛工業中心地下 5A 舖(部分)
經營商店及服務行業(建築材料店)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/ST/828 號)

簡介和提問部分

14. 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) 經營的商店及服務行業(建築材料店)；
- (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，當局沒有收到公眾的意見。沙田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——根據文件第 11 段所作的評估，規劃署不反對這宗申請，但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。

15. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

16. 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，至二零一六年十月二十五日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一四年一月二十五日或之前)，提交消防裝置及滅火水源建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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二十五日或之前)，落實消防裝置及滅火水源建議，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。」

17. 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，是為讓小組委員會可以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，是爲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，其再次提出的申請未必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短期豁免書，准予進行申請的用途；
- (e) 留意消防處處長的意見，申請人倘須貯存危險品，而數量超過可豁免的限額，須向消防處危險品課正式申領危險品牌照；
- (f) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界東(1)及牌照小組的意見，擬議的用途須符合《建築物條例》的規定，例如有關的商店與毗連的工場之間，必須以耐火時效不少於兩小時的分隔牆、門廊和樓層隔開，而且不應對現有處所的逃生途徑造成不良影響；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。」

議程項目 8

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-KTS/349 擬在劃爲「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的上水蕉徑村第 100 約地段第 546 號 C 分段
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-KTS/349 號)

簡介和提問部分

18. 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——漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點有大部分地方位於「農業」地帶內，附近有活躍的農業活動，而且申請地點的復耕潛力高；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局收到三份公眾意見書。一名北區區議員支持這宗申請，認為可方便村民。不過，創建香港及嘉道理農場暨植物園公司則表反對，理由包括申請地點有大部分劃為「農業」地帶內，擬議的發展與鄉郊環境並不協調；申請地點附近有活躍的農業活動；申請地點及附近地方的復耕潛力高；應保障農地的供應，不應再縮減本港的農地面積；申請書沒有提供環境、交通、排水及排污評估報告；須提供足夠的基礎設施，例如排水設施、水務設施、街燈照明、公共空間、行人徑、通道和泊車位；相關的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、基礎設施、道路經費及應付現有屋宇需求的泊車問題；以及批准這宗申請會為同類申請立下不良先例。擬建的屋宇應建在「鄉村式發展」地帶內；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。雖然漁護署署長不支持這宗申請，而且有公眾意見反對這宗申請，但申請地點約有 25% 位於「鄉村式發展」地帶，並完全位於「鄉村範圍」內。此外，亦在所涉地點在申請地點附近的同一「農業」地帶內／有部分在該地帶內同類小型屋宇發展申請獲小組委員會在有附帶條件下予以批准。預計擬議的發展不會對附近地區的交通、排水、景觀及環境造成嚴重的不良影響。

[李美辰女士此時到席。]

19. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

20. 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 二零一七年十月二十五日 止；除非在該日期前，所批准的發展已展開或這項許可已續期，否則這項許可會於該日期後停止生效。這項許可須附加下列條件：

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

21. 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／排放設施和設置化糞池的事宜，徵詢環境保護署的意見；
- (b) 留意水務署總工程師／發展(2)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。申請人須解決與供水相關的任何土地問題(例如私人地段問題)，並須負責私人地段內的內部供水系統的建造、運作及維修保養，而有關情況必須符合水務署所訂標準；以及
 - (ii) 申請地點位於抽洪集水區內；

- (c) 留意消防處處長的意見，申請人須遵守地政總署編訂的《新界豁免管制屋宇消防安全規定指引》。消防處收到地政總署轉介的正式申請後，便會制訂詳細的消防安全規定；以及
- (d) 留意這項規劃許可只批給申請所涉的發展項目。倘要為擬議發展項目闢設通道，申請人須確保有關通道(包括任何必須進行的填土／挖土工程)符合相關法定圖則的規定，並視乎情況所需，在進行道路工程前，向城規會申請規劃許可。」

議程項目 9

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-LT/484 擬在劃為「農業」地帶的大埔林村社山村
第19約地段第699號E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/484號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬建的屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——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，當局收到三份公眾意見書。一□社山村的原居村民反對這宗申請，主

要理由是擬議的發展會對「風水」造成負面影響。一名市民和創建香港也反對這宗申請，主要理由是申請地點位於「農業」地帶內，而且區內欠缺妥善的污水收集系統、泊車位和其他公共設施，若進行擬議的發展，會對環境、排水和交通造成負面影響；以及

- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所作的評估，規劃署不反對這宗申請。雖然漁護署署長不支持這宗申請，也有公眾意見反對這宗申請，但是申請地點只是一片雜草叢生的空地，而且附近是村屋和荒廢農地，擬建的小型屋宇與這種鄉郊環境並非不協調。對於公眾在意見書中提出的其他問題，水務署和環境保護署都認為，擬建的小型屋宇可接駁到計劃鋪設的污水收集系統，而相關的政府部門對這宗申請的其他方面也沒有負面意見。至於「風水」問題，亦非規劃上要考慮的因素。

23. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

24. 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 二零一七年十月二十五日 止；除非在該日期前，所批准的發展已展開或這項許可已續期，否則這項許可會於該日期後停止生效。這項許可須附加下列條件：

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

25. 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，建屋工程須在已計劃鋪設的污水收集系統建成後才可展開；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，並須自費把該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必須設於申請地點內。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) 申請地點附近現有的一條標示直徑為 80 毫米的水管或會受到擬建小型屋宇的工程所影響。申請人須避免在該水管附近進行任何建造工程；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；

(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。若擬進行排水工程，不論有關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) 社山村的鄉村污水收集系統工程已在二零一二年十月展開，暫定於二零一六年年中完成，實際時間視乎徵地的進展情況而定。擬議發展項目位於原來及擴展後的「鄉村式發展」地帶外，現時沒有公共污水收集系統可供接駁。根據渠務署目前的工程計劃，擬議發展項目附近會鋪設公共污水渠。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，理論上可自行把其屋宇的污水渠伸延，經其他私人／政府土地接駁至該擬設的公共污水渠。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；
- (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古物古蹟辦事處(下稱「古蹟辦」)的意見，申請人須在建造工程展開前最少兩星期通知古蹟辦，以便古蹟辦的職員能及早前往地盤監察；
- (f) 留意路政署總工程師／新界東的意見，連接林錦公路與申請地點的通道並非由路政署維修保養；
- (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》；
- (h) 留意土木工程拓展署土力工程處處長的意見，申請人須向地政總署提交必需的資料，以便當局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。倘不獲豁免，申請人便須根據《建築物條例》的規定，向屋宇署提交地盤平整工程圖則；以及
- (i) 留意這項規劃許可只批給申請所涉的發展項目。倘要為擬議發展項目闢設通道，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 10

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-TK/473 擬在劃為「綠化地帶」及「鄉村式發展」地帶的大埔龍尾第 28 約地段第 391 號 B 分段及第 392 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-TK/473 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬建的屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——相關部門對這宗申請不表反對或沒有意見，詳見文件第 10 段；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局收到三份公眾意見書，分別由嘉道理農場暨植物園公司、創建香港和龍尾村鄉事委員會提交。他們都反對這宗申請，理由是擬議的發展不符合「綠化地帶」的規劃意向及城市規劃委員會規劃指引編號 10 的規定；批准這宗申請會為同類申請立下不良先例，而這些發展可能會有累積影響，波及鄰近的野生生物，以及與八仙嶺郊野公園在生態上相連的天然生境，而對於區內的通道、公共污水收集系統和泊車設施，也會有累積的不良影響。此外，以逐一批核的方式處理申請，會使小型屋宇發展雜亂無章，破壞天然環境，同時也難以善用該區的土地發展小型屋宇；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所作的評估，規劃署不反對這宗申請。雖然有公眾人士提出負面意見，但有關的政府部門對這宗申請卻沒有負面意見。針對提意見人所關注的問題，可在規劃許可加入相關的附帶條件及指引性質的條款，盡量減低對附近地方可能造成的影響。

27. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

28. 經商議後，小組委員會 決定 按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准 這宗申請。這項規劃許可的有效期至 二零一七年十月二十五日止；除非在該日期前，所批准的發展已展開或這項許可已續期，否則這項許可會於該日期後停止生效。這項許可須附加下列條件：

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

29. 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，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渠；
- (c) 留意渠務署署長的意見，申請地點附近沒有公共排水渠。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；
- (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) 留意路政署總工程師／新界東的意見，由汀角路通往申請地點的通道並非由路政署維修保養；
- (f) 留意消防處處長的意見，申請人須遵守地政總署編訂的《新界豁免管制屋宇消防安全規定指引》。消防處會在批地階段制訂詳細的消防安全規定；
- (g) 留意漁農自然護理署署長的意見，申請人須避免影響申請地點東面那棵成齡樟樹；以及
- (h) 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 11

第 16 條申請

[公開會議]

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

30. 秘書表示，這宗申請已延期兩次。申請人於二零一三年十月十日要求城規會再延期一個月才考慮這宗申請，讓其有足夠時間回應各政府部門就這宗申請提出的意見。自上一次延期後，申請人提交了進一步的資料，回應政府部門的意見，亦提交了經修訂的環境評估報告、經修訂的交通影響評估報告及圖則，以回應相關政府部門所關注的各項問題。

31. 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一個月(即前後合共五個月)時間準備將要提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

[霍偉棟博士此時應席。]

議程項目 12

第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-PK/44

擬在劃為「農業」地帶的土水雞嶺
第 91 約地段第 1512 號 B 分段興建屋宇
(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-PK/44 號)

32. 秘書報告，申請人申請規劃許可，以便在申請地點興建一幢小型屋宇。不過，比較二零一三年二月與二零一三年九月所拍的航攝照片後，留意到申請地點的植物已被清除，進行了填土工程，並設置了圍欄。由於申請人提出規劃許可申請前，申請地點可能涉及違例清除植物／砍樹、填土工程，亦可能進行了挖土工程，規劃署遂要求把這宗申請延期兩個月，以便調查涉嫌在申請地點進行的違例清除植物、填土及挖土工程。

33. 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，以便調查涉嫌在申請地點進行的違例清除植物、填土及挖土工程。小組委員會 同意，這宗申請須在進行調查後兩個月內提交小組委員會考慮，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

議程項目 13

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

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

簡介和提問部分

34. 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) 工業用途(洗衣工場)；
- (c) 政府部門的意見——相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有意見，詳見文件第 9 段；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局收到一名北區區議員的公眾意見書，表示支持這宗申請，但認為應諮詢附近的居民。此外，北區民政事務專員報告，北區區議會當區區議員曾表示，申請人應注意通往申請地點的車路的保養責任問題；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。

35. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

36. 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 二零一七年十月二十五日 止。除非在該日期前，所批准的發展已展開或這項許可已續期，否則這項許可會於該日期後停止生效。這項許可須附加下列條件：

- 「(a) 提交並落實排水建議，而有關建議和落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (b) 設計並設置滅火水源及消防裝置，而有關設計和設施必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (c) 提交並落實保護樹木及美化環境建議，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。」

37. 小組委員會亦 同意告知 申請人下列事宜：

- 「(a) 留意地政總署北區地政專員的意見，有關地段的擁有人須向北區地政處申請短期豁免書及短期租約，把現已搭建的構築物納入規範，但該處不保證必會向申請人批出短期豁免書／短期租約。倘該處批出短期豁免書／短期租約，或會附加政府認為合適的條款和條件，包括規定申請人繳付短期豁免書的費用／短期租約的租金；
- (b) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見：
 - (i) 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；以及
 - (ii) 對於在已批租土地上進行的違例建築工程，屋宇署可按需要，根據該署針對違例建築工程的政策採取執法行動，予以清拆。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；
- (c) 留意渠務署總工程師／新界北的意見：
 - (i) 沿申請地點南面邊界現時有一條排水渠，有部分經過政府土地，有部分在申請地點內。

這條現有排水渠對申請地點附近一帶的排水十分重要。申請人不得在該排水渠內架設任何構築物(包括支架)，不得放置任何物件或障礙物，也不可任由構築物、物件或障礙物在排水渠裏架設或放置；

- (ii) 申請人須保持途經申請地點那幾段排水渠的結構完整，渠內亦不得有垃圾、淤積物或任何會妨礙排水渠水流暢通的物件；以及
 - (iii) 申請人收到渠務署發出的書面通知後若干日(例如 14 日)內，須讓該署人員或其代理進入或穿過申請地點，視察排水渠；
- (d) 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；
- (e) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，申請地點位於抽洪集水區內，申請人須遵守以下條件；
- (i) 地盤平整工程和建築工程產生的所有廢土必須全部蓋好，並採取保護措施，以防附近各水道受到污染或出現淤積的情況；
 - (ii) 事先未獲水務署署長批准，不得在抽洪集水區內排放污水。不論任何時候，所排放的污水須完全符合根據《水污染管制條例》第 21 條發出的《流出物標準技術備忘錄》表 3 和第 8.4 段所規定的流出物標準；
 - (iii) 在申請地點進行的活動或工程產生的所有廢物、淤泥及污染物須運往抽洪集水區以外的地方妥為棄置；以及

- (iv) 禁止存放和排放毒物、可燃或有毒溶劑、石油或焦油，或其他有毒物質；以及
- (f) 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通道所在土地的類別，並須與有關的地政和維修保養當局釐清該通道的管理和維修保養責任誰屬。」

[主席多謝高級城市規劃師／沙田、大埔及北區陸國安先生、錢敏儀女士、劉志庭先生和鄧永強先生出席會議，解答委員的查詢。他們此時離席。]

[高級城市規劃師／屯門及元朗陳梁佩珠女士、何劍琴女士及馮智文先生此時獲邀到席上。]

屯門及元朗區

議程項目 14

[公開會議]

元朗橋昌路東居者有其屋發展計劃的規劃大綱擬稿
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 10/13 號)

38. 秘書報告，有關規劃大綱擬稿涉及香港房屋委員會(下稱「房委會」)的居者有其屋計劃(下稱「居屋」)的擬議住宅發展項目。以下委員已就此議項申報利益：

- | | |
|------------------------------|----------------------------|
| 凌嘉勤先生
(主席)
(以規劃署署長的身分) | — 房委會策劃小組委員會及建築小組委員會委員 |
| 林嘉芬女士
(以地政總署助理署長／新界的身分) | — 替補地政總署署長擔任房委會委員的人員 |
| 曹榮平先生 | — 替補民政事務總署署長擔任房委會策劃小組委員會及資 |

助房屋小組委員會委員的人員

- | | |
|-------|----------------------|
| 陳漢雲教授 | — 房委會委員及房委會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 |

39. 小組委員會備悉陳漢雲教授尙未到席，而曹榮平先生已就未能出席會議致歉。小組委員會認爲主席、黎慧雯女士及梁慶豐先生涉及直接利益，應在會議討論此議項時暫時離席。副主席此時代爲主持會議。

[凌嘉勤先生、林嘉芬女士、黎慧雯女士及梁慶豐先生此時暫時離席。]

40. 高級城市規劃師／屯門及元朗陳梁佩珠女士借助投影片，按文件詳載的內容簡介元朗「綜合發展區」用地的規劃大綱擬稿：

背景

- (a) 有關用地(下稱「該用地」)原先擬批予香港鐵路有限公司作物業發展用途。爲了回應中低收入家庭的置業訴求，政府在《二零一一至一二年施政報告》公布復建居屋的新政策。爲達致相關的建屋目標，當局確定把該用地作居屋住宅發展項目；

該用地

- (b) 該用地佔地約 3.2 公頃，以屏廈路、橋發街及橋昌路爲界。該用地屬政府土地，現時在用地北部及西部各有一個公共運輸交匯處；

- (c) 就該用地附近的土地用途而言，北面是天水圍新市鎮、南面是工業用途及鄉村羣、東面是村落，而西面是露天貯物場；

規劃意向及主要發展參數

- (d) 該用地在屏山分區計劃大綱核准圖上劃為「綜合發展區」地帶。此地帶的規劃意向，是把涵蓋範圍綜合發展／重建作住宅用途，並提供商業、休憩用地及其他配套設施。有關地帶的最高地積比率限為 5 倍／9.5 倍(住用／非住用)；
- (e) 擬議居屋發展項目位於該用地南部，最高地積比率限為 5 倍／9.5 倍，而最高建築物高度限為主水平基準上 110 米，可提供約 2 500 個單位，計劃人口約為 7 700 人。該用地北部將闢設一個公共運輸交匯處及相關的行人天橋連接；

規劃要求

- (f) 須闢設總面積為 7 700 平方米的鄰舍休憩用地及提供各類康樂設施，包括一個籃球場、一個羽毛球場、一張乒乓球桌及一個兒童遊樂場(616 平方米)，以供擬議發展項目日後的居民使用；
- (g) 因應元朗區議會的要求，須闢設總樓面面積約 3 000 平方米的零售設施(包括濕貨市場)；
- (h) 根據《香港規劃標準與準則》，無須闢設社會福利／社區設施。教育局局長亦表示，無須在擬議發展項目內闢設地區教育設施；

所需泊車位數目及公共運輸設施

- (i) 為零售發展項目闢設的附屬泊車位、上落客貨車位及路旁停車處數目，須符合運輸署頒布的「新居屋發展項目的臨時泊車設施標準」(通函第 2/2012 號)。根據有關標準，擬議發展須闢設 135 個泊車

位、23 個電單車泊車位、333 個單車泊車位及 6 個上落客貨車位。此外，須在「綜合發展區」用地重置新的公共運輸交匯處，並於落成後從居屋發展項目剔出；

城市設計、視覺及景觀要求

- (j) 須在布局設計內加入一條闊 30 米的觀景廊，確保眺望鄧氏宗祠的視野無阻；
- (k) 居屋發展項目的最低綠化比率須佔地盤淨面積的 30%，而其中至少一半的綠化地方須設於地面水平或行人容易到達的樓層。此外，不得無故砍伐或移除樹木；
- (l) 須向城市規劃委員會提交美化環境及城市設計建議和視覺影響評估，以供考慮；
- (m) 須在詳細設計階段考慮《可持續建築設計指引》的規定；

評估研究

- (n) 申請人根據第 16 條申請提交總綱發展藍圖供小組委員會考慮時，須一併提交相關的評估研究及建議，包括環境影響評估研究、空氣流通評估、排污影響評估、交通影響評估，以及排水和地基／土力工程建議；

諮詢

- (o) 當局曾於二零一三年七月十七日及二零一三年七月二十五日就擬議發展項目和擬闢設的公共運輸交匯處及相關道路工程，分別諮詢元朗區議會轄下的城鄉規劃及發展委員會和交通及運輸委員會。兩個委員會委員普遍支持擬議居屋發展項目，並要求房屋署把濕貨市場納入發展計劃；以及

未來路向

(p) 倘委員通過規劃大綱擬稿，房屋署便會根據獲通過的規劃大綱擬備總綱發展藍圖。有關總綱發展藍圖會連同第 16 條申請提交小組委員會，以供委員考慮。

41. 陳梁佩珠女士在回應一名委員的提問時表示，擬議發展項目的建築物高度與毗鄰的天水圍住宅發展項目相若。

42. 陳梁佩珠女士在回應另一名委員的提問時表示，該用地西面的露天貯物場屬「現有用途」，並根據分區計劃大綱圖的規定可予容忍。

43. 委員普遍支持通過擬議居屋發展項目的規劃大綱。該發展項目可提供約 2 500 個單位，以達致政府的建屋目標。副主席表示，房屋署會根據有關規劃大綱擬備第 16 條申請，以供小組委員會考慮。

44. 經商議後，小組委員會 決定通過元朗橋昌路東居屋發展項目的規劃大綱擬稿(載於文件附錄 I)。

[凌嘉勤先生、林嘉芬女士及梁慶豐先生此時返回會議席上。]

[邱榮光博士此時暫時離席。]

議程項目 15

第 16 條申請

[公開會議]

A/TM-SKW/83 在劃為「鄉村式發展」地帶的
屯門掃管笏掃管笏路
第 375 約政府土地
闢設臨時蔬菜收集及轉運站(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/TM-SKW/83 號)

45. 秘書表示，申請人於二零一三年十月八日要求延期兩個月考慮這宗申請，讓申請人有時間準備提交進一步資料，以回應環境保護署及地政總署的意見。這是申請人首次要求延期考慮申請。

46. 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 16

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTS/611 在劃為「住宅(丁類)」地帶的元朗八鄉
第 106 約地段第 698 號 A 分段、
第 701 號 C 及 B 分段餘段(部分)及
第 702 號 C 分段(部分)和毗連政府土地
臨時露天存放汽車零件(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-KTS/611 號)

簡介和提問部分

47. 高級城市規劃師／屯門及元朗何劍琴女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 臨時露天存放汽車零件，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——環境保護署署長(下稱「環保署署長」)備悉過去三年沒有接獲環境方面的投訴，但她不支持這宗申請，因為申請地點的南鄰及西鄰(最

接近的距離約兩米)，以及附近有易受影響用途(民居)，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公眾意見，而元朗民政事務專員也沒有接獲區內人士的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 12 段所詳載的評估，認為該臨時露天存放場可予容忍三年。雖然環保署署長不支持這宗申請，但過去三年亦無接獲環境方面的投訴，在法定公布期內亦無接獲區內人士的反對。為回應環保署署長所關注的問題，建議加入相關的規劃許可附帶條件供委員考慮。

[黎慧雯女士於此時返回席上。]

48. 何劍琴女士在回應一名委員的提問時表示，雖然申請地點附近有民居，但過去三年沒有接獲環境方面的投訴，公眾亦沒有就這宗申請提出負面意見。當局亦已建議加入相關的規劃許可附帶條件，以監察臨時露天存放場的運作，以及減少對附近民居的環境所造成的影響。

商議部分

49. 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。上述規劃許可 屬臨時性質，有效期為三年，至二零一六年十月二十五日止，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，不得於星期一至六下午六時至翌日上午九時在申請地點進行夜間作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點進行作業；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有《道路交通條例》所界定超過 5.5 公噸的中型或重型貨車

(包括貨櫃車拖頭／拖架)停泊／存放在申請地點或進出申請地點；

- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行拆卸、保養、修理、清洗、噴漆或其他工場活動；
- (e) 在規劃許可有效期內的任何時間，車輛不得倒車進出申請地點；
- (f) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為護理申請地點的現有樹木及為美化環境而栽種的植物；
- (g) 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；
- (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二十五日或之前)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；
- (i) 在批給規劃許可之日起計六個星期內(即在二零一三年十二月六日或之前)提供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) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一四年一月二十五日或之前)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，必須在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零一四年四月二十五日或之前)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)、(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；

- (m) 倘在上述指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(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。

50. 小組委員會亦 同意告知 申請人下列事宜：

- (a) 在申請地點進行申請用途前，必須先取得規劃許可；
- (b) 與申請地點的相關擁有人解決與該項發展有關的任何土地問題；
- (c) 批給較短的履行期限，是爲了監察履行規劃許可附帶條件的進度。倘申請人再次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；
- (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，即申請地點內的私人地段屬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。當局未有批准搭建用作遮蔽處及辦公室的指明單層構築物，亦沒有就佔用申請地點內的政府土地批給許可。申請地點可由石崗機場路經一小段政府土地前往，地政總署不會爲該通道進行維修保養工程，亦不保證給予通行權。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額外／更多構築物，或把有關的違例情況納入規範。此外，申請人須把屬政府土地的部分從申請地點剔

出，或在實際佔用該政府土地部分之前取得正式許可。地政總署會以業主身分全權酌情考慮有關申請，但不保證會獲得批准。倘予批准，申請人必須履行地政總署可能附加條款及條件，包括繳付地價或費用等；

- (f) 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」所載的紓解環境影響措施，以盡量減低可能造成的環境滋擾；
- (g) 留意運輸署署長的意見，即申請地點經由一段區內通道接達公共道路網絡，而該段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；
- (h) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即路政署不須負責維修保養任何連接申請地點與山崗機場路的現有車輛通道；
- (i) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，即申請地點附近的總水管未能裝設標準的柱形消防栓；
- (j) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即所有建築工程均受《建築物條例》規管。申請人必須委聘認可人士統籌所有建築工程。清拆該等違例建築物。即使獲批給規劃許可，也不應視作在《建築物條例》下，申請地點的違例建築工程亦獲許可。當局日後或會採取執法行動，清拆所有違例建築工程；
- (k) 留意消防處處長的意見，即考慮到擬議構築物的設計／性質，預計有需要提供消防裝置。因此，申請人須向消防處提交附有消防裝置建議的相關平面圖，以供審批。平面圖須按比例繪製，並註明尺寸及佔用性質，而擬設消防裝置的位置須在平面圖上清楚標示。申請人必須遵從載於文件附錄 V 的「露天貯存用地良好作業指引」。為了履行設置滅火器

的規劃許可附帶條件，申請人須提交有效的消防證書(FS 251)，以供消防處批准。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

- (1) 留意機電工程署署長的意見，即申請人須向供電商索取電纜圖則，以確定申請地點內或附近範圍是否設有地下電纜(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)，或位於根據規劃署所頒布的《香港規劃標準與準則》所訂明輸電電壓水平在 132 千伏或以上的高壓架空電纜的較理想工作走廊內，便須事先諮詢供電商並與之作出安排。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 17

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTS/614 在劃為「農業」地帶的元朗錦田高埔村
第 103 約地段第 454 號餘段(部分)、
第 456 號餘段(部分)及第 461 號餘段(部分)
和毗連政府土地
臨時露天存放機器(包括挖土機)及車輛
以供銷售(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-KTS/614 號)

簡介和提問部分

51. 高級城市規劃師／屯門及元朗何劍琴女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 臨時露天存放機器(包括挖土機)及車輛以供銷售，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——環境保護署署長(下稱「環保署署長」)備悉過去三年並無接獲任何環境投訴。然而，她不支持這宗申請，因為申請地點東北面有易受影響的用途(即民居，最接近的相距約 55 米)，預計環境會受到滋擾；
- (d) 當局在法定公布期的首三個星期內並無接獲任何公眾意見，而元朗民政事務專員亦沒有接獲區內人士的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 12 段所載的評估，認為有關的臨時露天貯物用途可予容忍三年。雖然環保署署長不支持這宗申請，但最接近的民居與申請地點之間，是有錦田公路分隔的。環保署署長在過去三年並無接獲任何環境投訴，而法定公布期內亦沒有接獲區內人士的反對。為解決環保署署長關注的事宜，建議附加相關的規劃許可附帶條件，以供委員考慮。

[陳漢雲教授此時到席。]

52. 委員沒有就這宗申請提出問題。

商議部分

53. 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，至二零一六年十月二十五日止，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的任何時間，不得於每天晚上七時至翌日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，不得在申請地點進行拆卸、保養、修理、清潔、噴漆或其他工場活動；
- (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(即在二零一四年一月二十五日或之前)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；
- (e) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一四年一月二十五日或之前)提交美化環境及保護樹木建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (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(即在二零一四年四月二十五日或之前)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；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個星期內(即在二零一三年十二月六日或之前)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；
- (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二十五日或之前)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；
- (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二十五日或之前)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)或(c)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (k) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(d)、(e)、(f)、(g)、(h)或(i)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (l) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復原狀為美化市容地帶，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

54. 小組委員會亦 同意告知 申請人下列事宜：

- 「(a) 在申請地點展開申請的用途前，必須先取得規劃許可；
- (b) 與申請地點的有關擁有人解決與發展項目相關的土地問題；
- (c) 批給較短的履行期限，是爲了監察申請人履行規劃許可附帶條件的進度。倘申請人再次未能履行規劃許可附帶條件，以致規劃許可被撤銷，則其再提出的規劃申請不會獲小組委員會從寬考慮；
- (d) 留意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，事先未獲地政總署批准，不得搭建任何構築物。元朗地政處沒有批准搭建指明作蔭棚、辦公室、陳列室及員工休息室的單層構築物，亦沒有批准佔用申請地點內的政府土地。申請地點可經政府土地通往錦田公路。地政總署不會爲該通道進行維修保養工程，亦不保證會給予通行權。有關的土地擁有人仍須向地政總署提出申請，以獲准在申請地點搭建額外／更

多構築物，或把申請地點的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；

- (e) 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，以盡量減低可能造成的環境滋擾；
- (f) 留意運輸署署長的意見，即運輸署及路政署並不負責維修保養連接申請地點與錦田公路行人徑的車輛通道。申請地點經一段區內通道連接公共道路網絡，而該區內通道並非由運輸署負責管理。申請人須向地政總署查核該區內通道所在土地的類別，並向有關的地政和維修保養當局釐清該通道的管理和維修保養責任誰屬；
- (g) 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；
- (h) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即申請地點的所有違例建築工程／構築物須予以清拆。任何建築工程均須符合《建築物條例》的規定。申請人須委聘認可人士統籌各項建築工程。批給規劃許可，不應視作當局認可申請地點上違反《建築物條例》的構築物。該署日後可能採取執法行動，清拆所有違例工程項目；
- (i) 留意消防處處長的意見，即考慮到擬議構築物的設計／性質，預計有需要提供消防裝置。因此，申請人須向消防處提交附有消防裝置建議的相關平面圖，以供審批。平面圖須按比例繪製，並註明尺寸及佔用性質。擬設消防裝置的位置須清楚標示在平面圖上。申請人須遵守文件附錄 V 所載有關露天貯

存用地的良好作業指引。為履行關於設置滅火筒的規劃許可附帶條件，申請人須向消防處提交有效的消防證書(FS 251)，以供審批。申請人若擬申請豁免提供若干消防裝置，必須向消防處提出理據，以供考慮。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

- (j) 留意機電工程署署長的意見，即申請人須向供電商索取電纜圖則，以找出申請地點內或附近是否設有地下電纜(及／或架空電纜)。根據所取得的電纜圖則，倘申請地點內或附近設有地下電纜(及／或架空電纜)，而申請地點位於規劃署公布的《香港規劃標準與準則》所訂輸電電壓水平在 132 千伏特或以上的高壓架空電纜的較理想工作走廊內，申請人須先諮詢供電商及與供電商作出安排。申請人及／或其承辦商在申請地點搭建任何構築物前，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》所訂的《有關在供電電纜附近工作的實務守則》。」

議程項目 18

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-TT/316 在劃為「農業」地帶的元朗石塘村
第 116 約地段第 1446 號
闢設宗教機構(寺院)連附屬員工宿舍
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-TT/316 號)

55. 秘書表示，申請人於二零一三年十月十八日要求延期兩個月考慮這宗申請，以便給予時間相關政府部門考慮經修訂的

通道安排，以及申請人回應相關部門對這宗申請的意見／關注事項。這是申請人首次要求延期考慮申請。

56. 經商議後，小組委員會 決定 按申請人的要求，延期 就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會 同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計兩個月內提交小組委員會考慮。小組委員會亦 同意告知 申請人，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(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/647 為批給在劃為「未決定用途」地帶的元朗公庵路第 117 約地段第 776 號(部分)、第 1878 號(部分)、第 1879(A)及 1879(B)號(部分)、第 1943 號(部分)、第 1944 號(部分)及第 1945 號(部分)和毗連政府土地作臨時「露天存放五金雜物連轉運貨倉」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/647 號)

簡介和提問部分

57. 高級城市規劃師／屯門及元朗何劍琴女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 為批給作臨時「露天存放五金雜物連轉運貨倉」用途的規劃許可續期三年；
- (c) 政府部門的意見－環境保護署署長(下稱「環保署署長」)備悉在過去三年沒有接獲涉及申請地點的環境投訴。然而，她不支持這宗申請，理由是申請地點

的西北面(約 20 米外)有易受影響用途(即民居)，預計擬議發展會對環境造成滋擾；

- (d) 當局在法定公布期的首三個星期內接獲一份來自一名市民的公眾意見書。提意見人反對這宗申請，理由是有污水從申請地點流出。提意見人亦建議申請地點及附近地區不應作貨倉／貯物用途；以及
- (e) 規劃署的意見－規劃署基於文件第 12 段所作的評估，認為這宗申請的臨時露天貯物用途可予容忍三年。儘管環保署署長不支持這宗申請，以及有一份公眾意見書就申請提出反對，但環保署署長在過去三年沒有接獲涉及申請地點的環境投訴。為回應所關注的環境問題，已建議相關的規劃許可附帶條件，以供委員考慮。

[邱榮光博士此時返回會議席上。]

58. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

59. 經商議後，小組委員會 決定 按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准 這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，由二零一三年十二月十一日至二零一六年十二月十日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 一如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於下午六時至翌日上午九時在申請地點進行夜間作業；
- (b) 一如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點進行作業；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點存放舊電器、電視機、電腦顯示器、電腦／電子零件或任何其他類別的電子廢物；

- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行拆卸、修理、清洗或其他工場活動；
- (e) 一如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得有《道路交通條例》所界定重量超逾 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；
- (f) 在規劃許可有效期內的任何時間，任何車輛均不得在公共道路上輪候或倒車；
- (g) 在規劃許可有效期內，必須時刻維修保養申請地點的現有排水設施；
- (h) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零一四年六月十日或之前)提交申請地點現有排水設施的記錄，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (i) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零一四年六月十日或之前)提交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；
- (j) 就上文(i)項條件而言，須在規劃許可續期之日起計九個月內(即在二零一四年九月十日或之前)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；
- (k) 在規劃許可續期之日起計六個星期內(即在二零一四年一月二十一日或之前)安裝滅火筒和提交有效的消防證明書(FS 251)，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (l) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零一四年六月十日或之前)提交消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；

- (m) 就上文(1)項條件而言，須在規劃許可續期之日起計九個月內(即在二零一四年九月十日或之前)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；
- (n) 如在規劃許可有效期內沒有履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)、(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) 如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限屆滿後，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。」

60. 小組委員會亦 同意告知 申請人下列事宜：

- 「(a) 與申請地點的相關擁有人解決有關發展所涉及的任何土地問題；
- (b) 留意地政總署元朗地政專員的意見，即申請地點包括根據集體政府租契持有的舊批農地。該租契訂明，如事先未獲政府批准，不得搭建構築物。元朗地政處沒有批准搭建作辦公室、休息室及存放五金雜物用途的指明構築物，亦沒有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的行爲不應予以鼓勵。元朗地政處已接獲涉及第117約地段第1944號的短期豁免書申請。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，申請人須把屬於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。另外，申請地點接達一條伸延自公庵路的非正式鄉村路徑，該路徑位於政府土地及私人土地上，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公庵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公庵路的通道；
- (e) 採用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》的規定，以盡量減少可能造成的環境滋擾；
- (f) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，即申請人須沿申請地點的西面栽種更多植物，以加強綠化和屏障效果。此外，入口鐵閘附近的一棵細葉榕已被剪頂，而且樹身出現裂開情況，因此應以一棵健康、樹形均稱，以及主幹筆直的樹木取代。所有存放在樹幹底部的雜物須移走和置於距離樹身最少一米的範圍外，以免影響樹木的成長；
- (g) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，即為向發展項目供水，申請人或須把內部供水系統伸延以接駁最接近且合適的政府水管。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；

- (h) 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。申請人須遵循載於文件附錄 VI 有關露天貯物用途的良好作業指引；

- (i) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即根據《建築物條例》，未經屋宇署批准而在已批租土地上搭建的現有構築物均屬違例構築物，不應指定作這宗申請下的任何用途。申請人倘擬在申請地點進行任何新的建築工程(包括設置經改裝貨櫃及開放式棚架)，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。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；以及

- (j) 留意機電工程署署長的意見，即申請人須向電力供應商索取電纜圖則，以確定申請地點或附近是否設有地下電纜(及／或架空電纜)。倘申請地點位於規劃署所頒布的《香港規劃標準與準則》所訂輸電電壓水平在 132 千伏或以上的高壓架空電纜的較理想工作走廊內，申請人須事先諮詢電力供應商及與其作出安排。在申請地點內搭建任何構築物之前，申請人及／或其承辦商必須與電力供應商聯絡，如有需要，應要求電力供應商遷移地下電纜(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 20

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/648 在劃為「未決定用途」地帶的元朗白沙村
第 119 約第 1149 號 A 分段(部分)及
第 1149 號餘段(部分)
關設存放汽車及汽車零件的臨時貨倉
連附屬地盤辦公室(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-TYST/648 號)

簡介和提問部分

61. 高級城市規劃師／屯門及元朗何劍琴女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 所關設的存放汽車及汽車零件的臨時貨倉連附屬地盤辦公室(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見——環境保護署署長(下稱「環保署署長」)指出，在過去三年沒有收到任何關於環境的投訴，但她不支持這宗申請，因為在申請地點北鄰及附近有易受影響的用途(即民居)，預料環境會受到滋擾；
- (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——根據文件第 11 段所作的評估，規劃署認為有關的臨時露天貯物場可予容忍三年。雖然環保署署長不支持這宗申請，但她過去三年並沒有收到任何關於環境的投訴，而且擬議的發展主要是在密封的構築物內貯物。針對環境方面的問題，已建議在規劃許可加入相關的附帶條件，以供委員考慮。

62. 何劍琴女士回應一名委員的問題，表示雖然通往申請地點的通道旁有一間安老院，但已建議在規劃許可加入附帶條件，禁止中型或重型貨車進出申請地點。倘申請人不遵守這項條件，所批給的規劃許可便會撤銷。

商議部分

63. 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，至二零一六年十月二十五日止，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，不得於晚上九時至早上九時在申請地點進行夜間作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；
- (c) 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、修理、清洗、保養或其他工場活動；
- (d) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，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；
- (e) 在規劃許可有效期內的任何時間，任何車輛均不得在公共道路上輪候或倒車；

- (f) 在規劃許可有效期內，必須保養申請地點現有的排水設施，使之時刻保持良好狀況；
- (g) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一四年一月二十五日或之前)，提交申請地點現有排水設施的狀況記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (h) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一四年一月二十五日或之前)，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；
- (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二十五日或之前)，落實消防裝置建議，而實落情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (j) 如在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)或(f)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (k) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(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。」

64. 小組委員會亦 同意告知 申請人下述事宜：

- 「(a) 在申請地點開始申請的用途前，必須先取得規劃許可；
- (b) 設定較短的規劃許可附帶條件履行期限，是爲了監察申請地點的情況；

- (c) 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，其再提出的申請未必會獲從寬考慮；
- (d) 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；
- (e) 申請地點須時刻保持整潔；
- (f) 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，而根據有關租契，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指明作地盤辦公室、貨倉、存放汽車及汽車零件之用的構築物。有關的地段擁有人仍須向該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。地政總署會以業主的身分全權酌情考慮有關申請，但不保證會批准申請，倘予批准，或會施加條款和條件，包括規定申請人繳付地價或費用。此外，申請地點要從公庵路經政府土地上的一條非正式的鄉村路徑才能到達。元朗地政處不會為該路徑所在的土地進行維修保養工程，亦不保證給予通行權。
- (g) 留意運輸署署長的意見，申請人須向地政監督查核該條從公庵路通往申請地點的通道／小路／路徑所在土地的類別，並須向有關的管理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；
- (h) 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，防止地面水由申請地點流入鄰近的公共道路和排水渠。路政署不須負責維修保養任何連接申請地點和公庵路的通道；
- (i) 採用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》，以盡量減低環境可能造成的滋擾；

- (j) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，申請地點附近的水管未能裝設標準的柱形消防栓；
- (k) 留意消防處處長的意見，考慮到擬議的這項發展的設計／性質，預料有需要設置消防裝置。申請人須把附有消防裝置建議的相關平面圖提交消防處審批。平面圖須按比例繪製，並註明尺寸及佔用性質，亦須清楚標示擬設消防裝置的位置。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。倘申請人擬申請豁免設置某些規定的消防裝置，必須提出理據予消防處考慮；
- (l) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，倘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，不得指定作所申請的用途。若擬在申請地點進行任何新的建築工程(包括設置經改裝的貨櫃和開放式棚架)，必須先取得建築事務監督的許可和同意，否則有關工程即屬違例建築工程。申請人須按《建築物條例》的規定，委聘一名認可人士統籌擬議的建築工程。對於在已批租土地上搭建的違例建築物，如有需要，建築事務監督可根據屋宇署針對違例建築工程的政策採取執法行動予以清拆。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，由當局釐定准許的發展密度；以及
- (m) 留意機電工程署署長的意見，申請人須向供電商索取電纜圖則，以找出申請地點內或附近是否設有地下電纜(及／或架空電纜)。若申請地點位於規劃署編訂的《香港規劃標準與準則》所訂輸電電壓水平在 132 千伏特或以上的高壓架空電纜的較理想工作

走廊內，申請人須先諮詢供電商並與供電商作出安排。申請人及／或其承建商在申請地點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 21

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連濕地自然保育區，並進行填塘及挖堤壘以達到無淨濕地損失(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-LFS/224F 號)

65. 秘書報告，這宗申請由長江實業(集團)有限公司的附屬公司 Mutual Luck Investment Limited、新鴻基地產發展有限公司及遠東發展有限公司提交，顧問包括雅博奧頓國際設計有限公司、英環香港有限公司及香港宏達交通顧問有限公司。符展成先生就此議項申報利益，表示他現時與長江實業(集團)有限公司、雅博奧頓國際設計有限公司、英環香港有限公司及香港宏達交通顧問有限公司有業務往來。黎慧雯女士亦就此議項申報利益，表示她現時與雅博奧頓國際設計有限公司有業務往來。由於規劃署要求延期考慮這宗申請，小組委員會同意符先生和黎女士可以留在席上。

66. 秘書再報告，這宗申請已延期六次，其中五次由申請人要求，餘下一次則由規劃署要求。自這宗申請上一次(二零一三年九月二十七日)延期以來，申請人一直與相關的部門聯絡，以便解決這宗申請餘下的問題。二零一三年十月十五日及十月十

六日，申請人提交了進一步資料，以回應漁農自然護理署、運輸署、土木工程拓展署及規劃署總城市規劃師／城市設計及園境所關注的問題。由於所提交的進一步資料在二零一三年十月十五日及十月十六日才收到，因此相關的部門沒有足夠時間就進一步資料提出意見。因此，規劃署第二次要求延期一個月以諮詢相關的部門，以及如有需要，讓申請人有足夠時間再作回應。

67. 經商議後，小組委員會 決定 按城規會的要求，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，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-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場、
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/829C 號)

68. 秘書報告，這宗申請由綽萬發展有限公司提交，顧問之一為英環香港有限公司。符展成先生就此議項申報利益，表示他現時與英環香港有限公司有業務往來。由於符先生沒有參與這宗申請，委員同意符先生可以留在席上。

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬闢設的臨時預製建築組件製造工場連附屬露天存放場、貨倉及辦公室(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見——環境保護署署長(下稱「環保署署長」)表示過去三年沒有收到證明屬實的環境投訴，並表示申請人提交的申請地點內噪音影響評估報告可以接受。申請人須時刻採取該份評估報告所建議的所有消滅噪音措施，並維持有關的設施狀況良好。關於對申請地點外圍的影響，根據《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，假如有重型車輛在最接近有關地點的易受影響的用途50米範圍內的通道上行駛，在環境方面而言，情況並不理想，會造成滋擾，影響居民。鑑於會構成滋擾，她認為申請的用途並不可取；
- (d) 在這宗申請及進一步資料的法定公眾查閱期的首三個星期內，當局收到16份公眾意見書，當中14份支持這宗申請，因為擬議的發展可減輕對建築地盤所造成的環境影響和令附近地區的交通更暢通，亦可為建築業創造更多就業機會，而擬議的發展把若干臨時用途整合為一個單一的臨時用途，亦可令地盤管理工作更見成效。一名元朗區議員提交了兩份公眾意見書，表示擔心附近屋邨的居民會受到噪音及環境滋擾，以及假如申請人未能遵守相關的規例，就應撤銷所批給的規劃許可，以保障附近居民的權益；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第11段所作的評估，規劃署認為有關的臨時工場可予容忍三年。雖然環保署署長認為擬議的臨時工場並不可取，應留意的是，過去三年並無關涉及申請地點而證明屬實的環境投訴。所有大型的操作均會在一個三面密封的工場內進行。倘採取環保署署長已接納的擬議消滅噪

音措施，擬議的臨時發展應不會比申請地點現有的各種露天貯物及工場用途對附近的居民造成更大的環境滋擾。就這方面，已建議施加相關的規劃許可附帶條件供委員考慮。至於公眾的負面意見，應留意的是，有關的屋邨距離申請地點超過 150 米，環保署署長認為，倘採取擬議的消減噪音措施，則擬議的臨時發展對申請地點內所造成的影響可以接受。此外，已建議施加相關的規劃許可附帶條件，以減輕申請地點對環境可能造成的影響。

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，至二零一六年十月二十五日止，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；
- (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二十五日或之前)，採取消減噪音措施，而有關措施必須符合環保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二十五日或之前)，提交經修訂的排水影響評估報告，而有關報告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二十五日或之前)，落實經修訂的排水影響評估報告所確定的排水影響紓緩措施，而落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一四年四月二十五日或之前)，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；
- (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二十五日或之前)，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；
- (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二十五日或之前)，提交美化環境和保護樹木建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (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二十五日或之前)，落實美化環境和保護樹木建議，而落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (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二十五日或之前)，在申請地點設置圍欄，而有關設施必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (l) 如在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)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
- (m) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(d)、(e)、(f)、(g)、(h)、(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。」

72. 小組委員會亦 同意告知 申請人下列事宜：

- 「(a) 與申請地點的相關擁有人解決這項發展所涉及的任何土地問題；
- (b) 留意地政總署元朗地政專員的意見，元朗地政處並未批准搭建指明作單層建築物、辦公室、化驗室、貨倉、密封工場及洗手間的構築物。該處亦未有批給許可，准予佔用申請地點內的政府土地。由申請地點前往屏廈路要經過政府土地，但元朗地政處不保證給予該政府土地的通行權。土地擁有人仍須向元朗地政專員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。申請人把 100 平方米的政府土地(面積有待核實)納入了申請地點的範圍內，關於這方面，事先未經政府批准而佔用政府土地的行爲不應鼓勵。申請人須把申請地點屬政府土地的部分剔出，或在實際佔用該政府土地部分之前申請正式許可。地政總署會以業主身分全權酌情考慮有關申請，但不保證會予批准，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；
- (c) 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；
- (d) 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，防止地面水由申請地點流入鄰近的公共道路和排水渠；
- (e) 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；
- (f) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，申請人仍須進行環境美化，以盡量減輕對視覺可能造成的影響，特別是對從東面的天影路所看到的景觀的影響。申請人亦須栽種植物以作遮隔，以減輕從申請地點範圍外眺望時，沿申請地點界線設

置的 4.5 米高波紋鐵板對視覺可能造成的影響。此外，申請人亦須回應以下詳細意見：根據二零一二年十二月六日實地視察所見，現有樹木的總數應為 145 棵，而不是 132 棵。申請人須複查樹木調查報告內現有樹木的數量；應把野生樹銀合歡砍伐，而不是移植；他留意到有 41 棵樹會被移植，因此，「會保留所有受影響的樹木」的說法並不正確；以及按即將提交的美化環境和保護樹木的建議，沿申請地點南面邊界栽種樹木；

- (g) 留意載於附錄 III 的消防處處長的意見，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，亦須清楚標示擬設消防裝置的位置。申請人倘擬申請豁免設置某些消防裝置，須提出理據予消防處處長考慮；以及
- (h) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，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。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。若擬在申請地點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。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。」

議程項目 23 及 24

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

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

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

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

73. 小組委員會備悉這兩宗申請性質相若，而且申請地點十分接近，因此同意可一併考慮。

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 臨時露天存放循環再造物料(塑膠、紙張及金屬)連附屬工場(為期三年)，以及臨時露天存放舊電器連附屬工場及辦公室(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見——

申請編號 A/YL-HT/844

環境保護署署長(下稱「環保署署長」)備悉在過去三年並無接獲環境方面的投訴。然而，她不支持這宗申請，因為通道(屏廈路)沿路有易受影響的用途，預計擬議用途會對環境造成滋擾；

申請編號 A/YL-HT/845

相關政府部門並沒有對申請提出反對或意見，詳情見有關文件第 10 段；

- (d) 在這兩宗申請及進一步資料的法定公布期的首三個星期內，當局接獲三份公眾意見書。一名元朗區議員建議鋪築由屏廈路通往申請地點的區內小徑，以免造成環境滋擾。另一名元朗區議員反對這宗申請，原因是申請地點有多次被撤銷許可的情況，反映申請人沒有誠意履行規劃許可附帶條件。一羣廈村居民亦反對有關申請，因為他們認為申請地點的作業會對環境造成負面影響。有關作業會令屏廈路的交通量嚴重超出負荷。此外，廈村區急需興建公屋，政府應在有關的政府土地上發展公屋。提供公屋有助紓緩天水圍和洪水橋區的需要，並可改善廈村的環境；以及
- (e) 規劃署的意見——根據有關文件第 12 段所載的評估，規劃署認為該等臨時發展 可予容忍 一年。雖然環保署署長不支持申請編號 A/YL-HT/844，但在過去三年並無接獲涉及申請地點環境的投訴，而最接近的民居距離申請地點約 170 米。為解決環保署署長所關注的問題，規劃署建議附加有關的規劃許可附帶條件，以供委員考慮。關於公眾對兩宗申請的負面意見，須注意運輸署對有關申請並無負面意見。此外，為紓緩任何潛在的環境影響，規劃署建議附加有關的規劃許可附帶條件，以供委員考慮。至於指申請人缺乏誠意一事，須注意申請人已提交一切所需的技術建議，而該等建議已獲有關部門接納。鑑於申請地點曾有先前的規劃許可被多次撤銷的不良記錄，規劃署建議批給有效期較短的一年許可，以及就落實有關建議訂定較短的三個月履行附帶條件期限。當局亦須告知申請人，除非有極

充分的理由支持，否則城規會不會從寬考慮任何延長履行規劃許可附帶條件期限的申請。倘申請人未有履行規劃許可附帶條件，因而導致規劃許可被撤銷，則在提交新申請之前，須中止申請地點的違例發展。

75. 委員沒有就有關申請提出問題。

商議部分

76. 經商議後，小組委員會 決定 按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准 有關申請。這項規劃許可 屬臨時性質，有效期為一年，至二零一四年十月二十五日止。申請編號 A/YL-HT/844 的規劃許可須附加下列條件：

- 「(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上午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，不得在星期日或公眾假期於申請地點進行作業；
- (c) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點處理(包括裝卸和貯存)電子和電腦廢物；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，車輛不得排隊至公共道路範圍或倒車進出公共道路；
- (e) 在規劃許可有效期內，必須時刻加以保養現有排水設施；
- (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二十五日或之前)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；

- (g) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一四年一月二十五日或之前)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；
- (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二十五日或之前)落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (i) 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)或(e)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (j) 倘在指定日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(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。」

77. 申請編號 A/YL-HT/845 的規劃許可須附加下列條件：

- 「(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上午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，不得在星期日或公眾假期於申請地點進行作業；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，車輛不得排隊至公共道路範圍或倒車進出公共道路；
- (d) 在規劃許可有效期內，必須時刻加以保養現有排水設施；
- (e) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點處理(包括裝卸和存放)陰極射線管、陰極射線管電腦顯示器／電視機及陰極射線管儀器；
- (f) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，倘在申請地點處理(包括裝卸及存放)電器／電

子用品，必須在已鋪築混凝土地面的有蓋構築物內進行；

- (g) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點拆卸電器／電子用品；
- (h) 如申請人所建議，在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一四年一月二十五日或之前)，於申請地點搭建用作處理電器／電子用品的有蓋構築物，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三個月內(即在二零一四年一月二十五日或之前)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；
- (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二十五日或之前)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；
- (k) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一四年一月二十五日或之前)落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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)、(f)或(g)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (m) 倘在指定日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(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。」

78. 就申請編號 A/YL-HT/844 及 A/YL-HT/845 而言，小組委員會亦 同意告知 申請人下列事宜：

- 「(a) 在申請地點繼續進行發展前，必須先取得規劃許可；
- (b) 除非有極充分的理由支持，否則城規會不會從寬考慮任何延長履行規劃許可附帶條件期限的申請。倘申請人未有履行規劃許可附帶條件，因而導致規劃許可被撤銷，則在提交新申請之前，須中止申請地點的違例發展；
- (c) 留意元朗地政專員的意見，即申請地點位於政府土地上，受有效的短期租約第 1869 號所涵蓋，該短期租約由二零零三年四月一日起生效，作「露天存放承租人的貨物(不包括存放貨櫃、貨櫃連拖架及領有或未領有牌照的汽車)」用途，用地面積為 17 800 平方米，核准建築面積不得超逾租賃範圍的 7%，高度不得超逾 4.5 米。當局在該短期租約土地範圍內發現有違例情況，並批准修訂短期租約條款，生效日期為二零零六年十月五日，經修訂的建築面積為 5 509.56 平方米，高度不得超逾 5.5 米，作「露天存放循環再造物料(塑膠、紙張及金屬)連附屬工場」用途。修訂短期租約的提議已獲承租人接納。根據所提供的資料顯示，承租人擬在申請地點搭建總上蓋面積為 5 780 平方米的構築物。任何高度超逾 5.5 米的指定構築物均屬違反短期租約條款。當局已根據短期租約第 1869 號批出供行人及車輛出入的非專用通行權。地政處並無批准使用申請人提供的另一通道。地政處不會為所涉及的政府土地進行維修保養工程，亦不保證給予通行權。倘這宗申請獲得規劃許可，短期租約第 1869 號的承租人須向地政處申請修訂短期租約，以便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，申請人須履行地政總署可能附加的條款及條件，包括支付地價／費用等；
- (d) 遵從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》，以盡量減低對附近易受影響用途所在環境可能造成的影響；

- (e) 留意運輸署署長的意見，即申請人須向地政監督查核通往申請地點的道路／小路／路徑所在土地的類別，並與有關的地政和維修保養當局相應釐清該道路／小路／路徑的管理和維修保養責任誰屬；
- (f) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即申請人須採取足夠的排水措施，以免地面水由申請地點流往附近的公共道路及排水渠。申請人須負責其本身的通道安排；
- (g) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即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。倘現時在已批租土地上的構築物是未經屋宇署批准而搭建，則根據《建築物條例》，即屬違例構築物，不得指定作這宗申請獲批准的用途。倘擬在申請地點進行任何新的建築工程(包括改裝貨櫃及開敞式屋棚)，必須先取得建築事務監督的許可及同意，否則有關工程即屬違例建築工程。申請人須根據《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。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。倘申請地點並非緊連一條至少闊 4.5 米的指定街道，則須在提交建築圖則階段根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條釐定發展密度；以及
- (h) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，即申請地點附近的總水管水流未達滅火所需的標準。」

議程項目 25

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-HT/865 為批給在劃為「綜合發展區」地帶的元朗廈村第 128 約地段第 60 號(部分)、第 63 號(部分)、第 65 號(部分)、第 66 號、第 67 號(部分)、第 68 號、第 69 號(部分)、第 70 號、第 71 號及第 72 號餘段(部分)、第 129 約地段第 3018 號(部分)、第 3019 號(部分)、第 3021 號(部分)、第 3022 號、第 3024 號餘段(部分)及第 3025 號餘段(部分)和毗連政府土地闢設臨時停車場停泊私家車、輕型及重型貨車和貨櫃車拖架及拖頭連附屬汽車零件裝配處(為期三年)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-HT/865 號)

簡介和提問部分

79. 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) 為批給作臨時停車場停泊私家車、輕型及重型貨車和貨櫃車拖架及拖頭連附屬汽車零件裝配處的規劃許可續期三年；
- (c) 政府部門的意見——環境保護署署長(下稱「環保署署長」)表示過去三年並沒有收到關於環境方面的投訴。不過，她不支持這宗申請，因為申請地點附近有易受影響的用途(最接近的民居距離約 50 米)，而有關的通道沿路(屏廈路及鳳降村路)亦有這類用途，預料環境會受到滋擾；
- (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，而元朗民政事務專員亦沒有收到區內人士的反對／意見；以及

- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所作的評估，規劃署認為這項臨時發展可再予容忍三年。雖然環保署署長不支持這宗申請，但過往三年並沒有關於環境方面的投訴。針對環保署署長所關注的問題，已建議在規劃許可加入相關的附帶條件，以供委員考慮。

80. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

81. 經商議後，小組委員會 決定 按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准 這宗申請。這項規劃許可 屬臨時性質，有效期為三年，由二零一三年十月三十日至二零一六年十月三十日止，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) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車龍伸延回公共道路，或以倒車方式進出公共道路；
- (d) 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；
- (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三十日或之前)，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；
- (f) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零一四年四月三十日或之前)，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；

- (g) 就上文(f)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三十日或之前)，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；
- (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三十日或之前)，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三十日或之前)，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；
- (j) 如在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(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) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(e)、(f)、(g)、(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。」

82. 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這項發展相關的任何土地問題；
- (b) 留意元朗地政專員的意見，申請地點包括根據集體政府租契持有的舊批農地，有關租契規定，若事先未經政府批准，不得搭建任何構築物。當局未有批准搭建申請表格上所指明的構築物，亦未有准許在申請地點所包括的政府土地(面積約為 210 平方

米，有待核實)發展擬議的用途及或佔用該土地。事先未經政府批准而佔用政府土地的行為不應鼓勵。由申請地點前往鳳降村路，須經一條位於政府土地的短路徑，元朗地政處不會為路徑進行維修保養工程，亦不保證給予通行權。該處沒有收到短期豁免書及短期租約的申請。倘這宗申請獲得批准，地段擁有人須向元朗地政處申請在申請地點搭建構築物，或把有關的違例情況納入規範。申請人亦須把申請地點內屬政府土地的部分剔出，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，但不保證會予批准，倘予批准，或會附加條款及條件，包括規定申請人繳付地價或費用；

- (c) 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》，盡量減少對環境可能造成的滋擾；
- (d) 留意路政署總工程師／新界西的意見，申請人須實施足夠的排水措施，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鳳降村路附近的道路的通道；
- (e) 留意消防處處長的意見，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某些消防裝置，須提出理據予消防處處長考慮。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
- (f) 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。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(包括建造貨櫃／作臨時建築物使用的開放式屋棚)，必須先取得屋宇署的許可及同意，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，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。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 米的指明街道，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。」

議程項目 26

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-HT/866 擬在劃為「綜合發展區」地帶的元朗廈村第129約地段第3150號餘段(部分)、第3151號餘段(部分)、第3152號餘段(部分)、第3162號餘段、第3163號餘段(部分)、第3164號(部分)、第3165號、第3166號、第3167號A分段(部分)、第3168號(部分)、第3169號(部分)、第3177號(部分)、第3178號(部分)、第3179號(部分)、第3180號、第3181號A分段(部分)、第3181號餘段(部分)、第3182號、第3183號(部分)、第3184號(部分)、第3187號餘段(部分)及第3188號餘段和毗連政府土地闢設臨時物流中心及附屬泊車位(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第A/YL-HT/866號)

83. 秘書表示，申請人於二零一三年十月十一日要求城規會延期兩個月才考慮這宗申請，讓其回應規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對上次已核准的美化環境建議(規劃許可編號A/YL-HT/795)的落實情況的關注。這是申請人首次要求城規會延期考慮其申請。

84. 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]

A/YL-NSW/219 擬在劃為「露天貯物」地帶及顯示為「道路」用地的元朗南生圍青朗公路及青山公路－潭尾段交界的政府土地闢設鋼筋預製組件工場
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第A/YL-NSW/219C號)

85. 秘書報告，這宗申請由土木工程拓展署提交。黎慧雯女士就這個議項申報利益，表示她目前與土木工程拓展署有業務往來。由於申請人已要求城規會延期考慮這宗申請，小組委員會同意黎女士可以留在席上。

86. 秘書表示，申請人於二零一三年十月二十一日要求城規會延期兩個月才考慮這宗申請，因為申請人仍在不斷與相關的政府部門商討，以就所收到的有關這宗申請的意見尋求解決方案。這宗申請已延期三次，合共延期了三個月，其中兩次要求由申請人提出，其餘一次則由規劃署提出。

87. 經商議後，小組委員會 決定 按申請人的要求，延期 就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。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，由於申請人已第三次就這宗申請要求延期，而小組委員會亦已給申請人合共四個月時間與相關的政府部門商討，以就所收到有關這宗申請的意見尋求解決方案，因此，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

[主席多謝高級城市規劃師／屯門及元朗陳梁佩珠女士、何劍琴女士和馮智文先生出席會議，解答委員的提問。他們此時離席。]

議程項目 28

其他事項

88. 餘無別事，會議於下午三時四十分結束。