

城市規劃委員會

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會
二零一四年一月三日下午二時三十分舉行的
第 502 次會議記錄

出席者

規劃署署長
凌嘉勤先生

主席

陳漢雲教授

劉智鵬博士

馬詠璋女士

邱榮光博士

鄒桂昌教授

符展成先生

黃令衡先生

黎慧雯女士

李美辰女士

陳福祥先生

運輸署總工程師／交通工程(新界東)
蕭鏡泉先生

環境保護署助理署長(環境評估)
鄧建輝先生

地政總署助理署長／新界
慕容漢先生

規劃署副署長／地區
區潔英女士

秘書

因事缺席

馬錦華先生

副主席

陳仲尼先生

霍偉棟博士

梁慶豐先生

民政事務總署總工程師(工程)
曹榮平先生

列席者

總城市規劃師／城市規劃委員會
任雅薇女士

城市規劃師／城市規劃委員會
鄧保君女士

一般事項

1. 主席表示，自二零一四年一月二日起，規劃署增設粉嶺、上水及元朗東規劃處，而屯門及元朗規劃處亦易名為屯門及元朗西規劃處。不過，早前發出的議程是基於有關辦事處之前的職責範圍而擬備，為使會議流程順暢，會議將繼續按這份議程進行。

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十二月十三日第 501 次會議記錄草擬本

[公開會議]

2. 鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)二零一三年十二月十三日第 501 次會議記錄草擬本無須修訂，獲得通過。

議程項目 2

續議事項

[公開會議]

3. 秘書報告並無續議事項。

西貢及離島區

[高級城市規劃師／西貢麥黃潔芳女士此時獲邀到席上。]

議程項目 3 和 4

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/SK-HC/228 擬在劃為「農業」地帶的西貢蠔涌第244約地段第554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/SK-HC/228和229號)

A/SK-HC/229 擬在劃為「農業」地帶的西貢蠔涌第244約地段第554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/SK-HC/228和229號)

4. 小組委員會得悉這兩宗申請的性質類似，而且申請地點十分接近，都是位於同一地帶內，故同意一併考慮這兩宗申請。

簡介和提問部分

5. 高級城市規劃師／西貢麥黃潔芳女士借助投影片，簡介這兩宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 這兩宗申請的背景；
- (b) 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 9 段及附錄 IV。運輸署署長對這兩宗申請有所保留，並表示倘批准這類在「鄉村式發展」地帶外的小型屋宇發展，會為日後的同類申請立下不良先例，累積影響所及，可能會對交通造成嚴重的不良影響。儘管如此，這兩宗申請各只涉及興建一幢小型屋宇，所以若沒有其他拒絕理由，他認為這兩宗申請可予容忍；

- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局收到創建香港和嘉道理農場暨植物園公司各自就每宗申請分別提交的公眾意見書。他們反對這兩宗申請，理由主要包括擬議的發展不符合「農業」地帶的規劃意向；批准這兩宗申請會導致農地減少；以及申請人未有提交交通和環境方面的影響評估。西貢民政事務專員沒有收到區內人士的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 11 段的評估，規劃署不反對這兩宗申請。雖然運輸署署長對這兩宗申請有所保留，但這兩宗申請可予容忍。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》(下稱「臨時準則」)，而擬建的小型屋宇與附近環境並非不協調。規劃署亦預期擬議的發展不會對附近地區的排水、景觀和環境造成負面影響。至於有公眾意見指批准這兩宗申請會導致農地減少，由於附近已建有小型屋宇，該區不大可能進行復耕，而且「鄉村式發展」地帶內可用作發展小型屋宇的土地又供不應求，因此可根據「臨時準則」從寬考慮這兩宗申請。

6. 委員並無就這兩宗申請提出問題。

商議部分

7. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這兩宗申請。這兩項許可的有效期至二零一八年一月三日止；除非在該日期前，所批准的發展已展開或這兩項許可已續期，否則這兩項許可會於該日期後停止生效。這兩項許可須附加下列條件：

「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。」

8. 小組委員會亦同意告知兩宗申請的申請人下述事宜：

「(a) 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；

- (b) 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；
- (c) 留意渠務署總工程師／新界南的意見，申請人須提供妥善的雨水排放設施配合擬議的工程，以免對附近地區的排水情況造成負面影響。申請地點位處的地區附近現時並沒有由渠務署維修保養的雨水或排污駁引設施；以及
- (d) 留意康樂及文化事務署轄下的古物古蹟辦事處的意見，申請人如在工地(不論是否在施工期間)發現古物或假定古物，須知會該辦事處。」

[主席多謝高級城市規劃師／西貢麥黃潔芳女士出席會議，解答委員的提問。麥黃潔芳女士此時離席。]

議程項目 5

第 16 條申請

[公開會議]

A/SK-TMT/42 擬在劃為「綠化地帶」及「鄉村式發展」地帶的西貢澳頭村第216約地段第122號A分段及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/SK-TMT/42A號)

9. 秘書報告，申請人於二零一三年十二月十八日要求城規會延期一個月才考慮這宗申請，讓其有時間回應政府部門所提出的意見。這是申請人第二次要求延期。

10. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計兩個月內提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，小組委員會給其一個月時間準備所要提交的進一步資料。由於這宗申請已第二次延期，而前後已給其合共三個月的時間，因此，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 6

第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-KTS/354 擬在劃為「農業」地帶的新界上水蕉徑老圍第100約地段第681號A分段、第681號B分段、第681號C分段、第681號D分段、第681號E分段及第681號F分段興建六幢屋宇(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-KTS/354號)

11. 秘書報告，申請人於二零一三年十二月二十日要求城規會延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間諮詢和聯絡地政總署北區地政處。這是申請人首次要求延期。

12. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，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。

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

議程項目 7 及 8

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-KTS/355 擬在劃為「農業」地帶的新界上水陳屋埔村第 100 約地段第 1228 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-KTS/355 及 356 號)

A/NE-KTS/356 擬在劃為「農業」地帶的新界上水陳屋埔村第 100 約地段第 1228 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-KTS/355 及 356 號)

13. 小組委員會得悉這兩宗申請的性質類似，而且申請地點在同一地帶，位置非常接近，故同意一併考慮這兩宗申請。

簡介和提問部分

14. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區陳冠昌先生簡介這兩宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 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 9 段和附錄 IV。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)表示，從農業發展的立場而言，他不支持這兩宗申請，因為申請地點的復耕潛力高。運輸署署長對這兩宗申請有保留，表示倘批准在「鄉村式發展」地帶外進行這類小型屋宇發展，日後會為同類申請立下不良先例，累積影響所及，對交通的負面影響會很大。不過，由於這兩宗申請各只涉及興建一幢小型屋宇，運輸署署長認為除非有其他拒絕理由，否則這兩

宗申請可予容忍；

- (d) 在法定公布期的首三個星期內，有關這兩宗申請，當局各收到一份來自嘉道理農場暨植物園公司的公眾意見書。提意見人反對這兩宗申請，主要理由是申請地點及周邊地區的復耕潛力高，而且本港的農地面積不應再縮減。北區民政事務專員沒有收到區內人士的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 11 段的評估，規劃署不反對這兩宗申請。雖然漁護署署長認為申請地點的復耕潛力高，所以不支持這兩宗申請，但應注意的是，擬建的小型屋宇的覆蓋範圍完全在蕉徑陳屋埔村的「鄉村範圍」內，而且該村的「鄉村式發展」地帶並沒有足夠的土地以應付小型屋宇的需求。擬建的小型屋宇與周邊的土地用途並非不協調，因為周邊地區一派鄉郊風貌，亦有已建及已獲准興建的小型屋宇發展項目和住用構築物。此外，運輸署署長亦認為這兩宗申請可予容忍。擬議的發展料不會對周邊地區的交通、排水、景觀及環境造成很大的負面影響。對於公眾的意見，上文已有相關方面的評估。

15. 委員並無就這兩宗申請提出問題。

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，批准這兩宗申請。這兩宗申請的規劃許可有效期均至二零一八年一月三日止；除非在該日期前，所批准的發展已經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。」

17. 小組委員會亦同意告知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，申請地點所在地區沒有公共污水收集系統可供接駁。申請人須就擬議發展項目的污水處理／排放設施及設置化糞池的事宜，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 9 和 10

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-LYT/522 擬在劃為「農業」地帶的新界粉嶺龍躍頭東閣圍第 83 約地段第 1002 號 A 分段第 5 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-LYT/522 和 523 號)

A/NE-LYT/523 擬在劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的新界粉嶺龍躍頭東閣圍第 83 約地段第 1002 號 A 分段第 6 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-LYT/522 和 523 號)

18. 小組委員會得悉這兩宗申請的性質類似，而且申請地點十分接近，故同意一併考慮這兩宗申請。

簡介和提問部分

19. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區鄧永強先生簡介這兩宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬於各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 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，因為申請地點的復耕潛力高。運輸署署長對這兩宗申請有所保留，表示如這類位於「鄉村式發展」地帶外的小型屋宇發展獲得批准，會為日後的同類申請立下不良先例，累積影響所及，會對交通造成嚴重的負面影響。儘管如此，運輸署署長認為，由於每宗申請只涉及興建一幢小型屋宇，除非有其他理由拒絕，否則這

兩宗申請可予容忍；

- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局就每宗申請各收到兩份公眾意見書，其中一份是由一名北區區議員提交，表示支持這兩宗申請，因為擬議的發展可以為有關的村民帶來益處；另一份意見書是由嘉道理農場暨植物園公司提交，表示反對這兩宗申請，主要理由是應保留農地，以保障香港的食品供應，而且倘批准這兩宗申請，會為同類的申請立下不良先例。北區民政事務專員沒有收到區內人士的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 11 段的評估，規劃署不反對這兩宗申請。雖然漁護署署長不支持這兩宗申請，因為申請地點的復耕潛力高，但須注意的是，擬建小型屋宇的覆蓋範圍完全是在永寧圍、永寧村、東閣圍、麻笏村、麻笏圍、祠堂村及老圍的「鄉村範圍」內，而且龍躍頭的「鄉村式發展」地帶內的土地不足以應付小型屋宇的需求。周邊地區主要有農地及村屋，一片鄉郊風貌，擬建的小型屋宇與周邊地區並非不協調。而且運輸署署長認為這兩宗申請可予容忍。此外，預料擬議的發展項目不會對周邊地區的交通、環境、排水及景觀造成嚴重的負面影響。對於有關的公眾意見，上文所述的評估亦適用。

20. 委員並無就這兩宗申請提出問題。

商議部分

21. 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。這兩項許可的有效期至二零一八年一月三日止；除非在該日期前，所批准的發展已展開或這兩項許可已續期，否則這兩項許可會於該日期後停止生效。這兩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。」

22. 小組委員會亦同意告知各申請人下述事宜：

「(a) 留意環境保護署署長以下的意見：

- (i) 有關污水處理／排放設施方面，在已計劃鋪設的公共污水收集系統工程完成前，申請人須興建及使用符合《專業人士環保事務諮詢委員會專業守則第 5/93 號》規定的化糞池和滲水井系統，並須把由該屋宇所產生的廢水排進該化糞池和滲水井系統作妥善處理；以及
- (ii) 須預留足夠的地方，以便將來污水收集系統建成後進行污水渠接駁工程；

(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；

(d) 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

(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。」

議程項目 11

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-TKL/461 為批給在劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的新界坪輦大埔田村第 84 約地段第 365 號 C 分段(部分)闢設臨時「私人停車場」的規劃許可續期三年
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-TKL/461 號)

簡介和提問部分

23. 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) 為批給先前一宗有關闢設臨時私人停車場的申請(編號 A/NE-TKL/340)的規劃許可續期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點附近有活躍的農業活動，而且申請地點的復耕潛力高；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局收到一份由一名北區區議員提交的公眾意見書，表示支持這宗申請，理由是擬議的用途可利便村民；
- (e) 區內人士方面，北區民政事務專員收到打鼓嶺區鄉事委員會和一名村民的意見，表示反對這宗申請，理由是會對交通造成負面影響，危及村民安全；

- (f) 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再予容忍三年。雖然漁護署署長表示從復耕的角度而言，他不支持這宗申請，但申請地點已鋪築地面，而且自二零零五年至今一直用作私人停車場。申請地點四周混雜常耕或休耕農地和村屋，這個臨時私人停車場與這種鄉郊風貌並非不協調。批給這宗申請臨時規劃許可，不會妨礙落實有關的「農業」地帶和「鄉村式發展」地帶的長遠規劃意向。這宗申請大致符合城市規劃委員會規劃指引編號 34B「有關臨時用途或發展的規劃許可續期及延長履行規劃許可附帶條件的期限」的規定，因為申請人已履行先前三宗規劃申請（編號 A/NE-TKL/263、301 及 340）的規劃許可所附帶的所有條件。至於反對這宗申請的公眾意見，相關的政府部門對這宗申請沒有反對或負面意見。要解決提意見人關注的問題，可在規劃許可加入附帶條件，規定該停車場只限停泊私家車，不得以商業經營方式開放予公眾使用。

[李美辰女士此時到席。]

24. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

25. 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，由二零一四年三月十二日至二零一七年三月十一日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 停車場只限停泊私家車，不得以商業經營方式開放予公眾使用；
- (b) 在規劃許可續期之日起計三個月內（即在二零一四年六月十一日或之前），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；

- (c) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零一四年九月十一日或之前)，提交保護樹木建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (d) 就上文(c)項條件而言，在規劃許可續期之日起計九個月內(即在二零一四年十二月十一日或之前)，落實保護樹木建議，而落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (e) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零一四年九月十一日或之前)，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；
- (f) 就上文(e)項條件而言，在規劃許可續期之日起計九個月內(即在二零一四年十二月十一日或之前)，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；
- (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)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(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。」

26. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- 「(a) 與申請地點的其他相關擁有人解決這項臨時用途所涉及的任何土地問題；
- (b) 留意地政總署北區地政專員的意見，有關地段的擁有人須就現有／擬議的構築物向北區地政處申請短期豁

免書，但該處並不保證會批給申請人，如該處批給短期豁免書，或會附加政府認為合適的條款和條件，包括規定申請人繳付短期豁免書費用；

- (c) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，申請人須妥善保養現有的排水設施，如在這些設施運作期間發現其有不足或欠妥，須作出補救；
- (d) 留意水務署總工程師／發展(2)的以下意見：
 - (i) 申請地點位於抽洪集水區內；以及
 - (ii) 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，在規劃許可有效期內，申請人須為有簷篷蓋着的停車位提供認可的人手操作手提器具，並妥為保養。消防裝置裝妥後，申請人須向消防處提交「消防裝置及設備證書(FS 251)」；以及
- (f) 採取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》所載的紓減環境影響措施，盡量減少對環境可能造成的滋擾。」

議程項目 12

第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-TKL/462 擬在劃為「農業」地帶的新界打鼓嶺第 82 約地段第 1097 號臨時露天存放建築材料及器材和工具(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-TKL/462 號)

27. 秘書報告，申請人於二零一三年十二月十三日要求城規會延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料，以回應運輸署所關注的問題。這是申請人首次要求延期。

28. 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 13

第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-TKL/463 擬在劃為「露天貯物」地帶的新界打鼓嶺坪輦第 77 約地段第 459 號餘段(部分)闢設臨時危險品倉庫(存放第四類和第五類危險品)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-TKL/463 號)

29. 秘書報告，申請人於二零一三年十二月十二日要求城規會延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料，以回應相關政府部門所關注的問題。這是申請人首次要求延期。

30. 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 14
第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-LT/474 擬在劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的大埔林村大芒輦(大陽輦)第8約地段第291號及毗連政府土地興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第A/NE-LT/474B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簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬建的屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段及附錄 IV。申請地點位於上段間接集水區內，與最接近的河相距不足 30 米。渠務署總工程師／新界北認為，擬鋪設的污水管侵進毗鄰的林村河所流經的地方，此情況不能接受。水務署總工程師／發展(2)反對這宗申請，因為申請書沒有提供有關維修保養和操作該接駁污水管的資料，假如該污水管的維修保養和操作欠善，集水區受污染的風險可能會增加。他又認為就此情況而言，無法肯定有關的發展會否符合「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」)第(i)項的規定。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)表示，申請地點復耕潛力高，故從農業發展的角度而言，他不支持這宗申請。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境則表示，從景觀規劃角度而言，他對這宗申請有所保留，因為有關的發展極有可能對景觀資源造成不良影響，但申請人並沒有提出紓緩影響或補償的措施；

- (d) 在法定公布期及公布進一步資料的首三個星期內，當局共收到八份由創建香港和大陽輦原居民代表／村民提交的公眾意見書，他們都表示反對這宗申請，理由主要是在欠缺公共污水收集系統的情況下進行發展，累積影響所及，會對集水區和附近的水體造成污染，而有關的物業也非原居村民所有，而且申請地點亦涉及政府土地。大埔民政事務專員沒有收到區內人士的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所作的評估，規劃署不支持這宗申請。有關的評估撮錄如下：
- (i) 申請地點有部分位於「農業」地帶內，但擬議的發展並不符合「農業」地帶的規劃意向。有關的意向主要是保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途。設立此地帶的目的，亦是要保存在復耕及作其他農業用途方面具有良好潛力的休耕農地。漁護署署長表示，從農業的角度而言，他不支持這宗申請；
- (ii) 擬議的發展不符合「臨時準則」，因為擬鋪設的接駁污水管會侵進毗鄰的林村河所流經的地方，此情況不能接受，而申請書亦沒有提供有關維修保養和操作該接駁污水管的資料。渠務署總工程師／新界北及水務署總工程師／發展(2)都不支持這宗申請，而水務署總工程師／發展(2)更關注到，假如該接駁污水管的維修保養和操作欠善，集水區受污染的風險可能會增加。此外，景觀資源也會受擬建的小型屋宇影響，但申請人卻沒有提出任何紓緩影響或補償的措施，有見及此，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有所保留；以及
- (iii) 曾有同類申請獲小組委員會批准，理由主要是擬建的小型屋宇符合「臨時準則」，其中包括擬議的發展項目可接駁至區內已計劃鋪設的污水收集系統。

32. 委員並無就這宗申請提出問題。

[陳漢雲教授及劉智鵬博士此時到席。]

商議部分

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

- 「(a) 擬議的發展不符合「農業」地帶的規劃意向。有關的意向主要是保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途。設立此地帶的目的，亦是要保存在復耕及作其他農業用途方面具有良好潛力的休耕農地。現時的申請書內並無有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向；以及
- (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」，因為申請人未能證明擬議的發展不會對景觀資源和附近地區的水質造成不良影響。」

議程項目 15

第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-LT/493 擬在劃為「農業」地帶的大埔林村社山村第 19 約地段第 825 號 B 分段興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-LT/493 號)

34. 秘書報告，申請人於二零一三年十二月十三日要求城規會延期一個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備資料，以回應政府部門所提出的意見。這是申請人首次要求延期。

35. 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 16

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

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

簡介和提問部分

36. 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，特別指出小組委員會在二零一三年九月二十七日首次考慮這宗申請。當日小組委員會考慮這宗涉及在申請地點挖土以闢設電力組合式變壓站的申請後，決定延期就這宗申請作出決定，以待規劃署檢視鄰近的「政府、機構或社區」地帶內是否有另一合適的地點可闢設擬議的電力組合式變壓站。因應小組委員會的要求，規劃署聯同申請人以及中華電力有限公司於二零一三年十一月十九日進行實地視察。二零一三年十二月十一日，申請人提交了進一步的資料以支持這宗申請。此外，規劃署亦檢視了鄰近的「政府、機構或社區」地帶內是否有另一合適的地點，發現該「政府、機構或社區」地帶內只有一小部分地方位於可設置該電力組合式變壓站的範圍內(如文件的圖 FA-2b 所示)，但該部分土地現時有各項政府用途。至於該「政府、機構或社區」地帶其餘的地方，則是南面的一個植物苗圃及兩個漁塘的餘下部分所在；

- (b) 政府部門的意見——大埔地政專員確認該「政府、機構或社區」地帶內沒有地點可闢設擬議的電力組合式變壓站。機電工程署署長對申請人提交的補充資料沒有特別的意見；
- (c) 在這宗申請的法定公布期內，當局收到一份來自嘉道理農場暨植物園公司的公眾意見書。提意見人對擬議的發展是否符合「自然保育區」地帶的規劃意向這一問題表示關注，並認為即使有公用事業性質用途的申請獲批准，也不應視之為先例，以為日後可以在「自然保育區」地帶進行任何發展。大埔民政事務專員沒有收到區內人士的反對／意見；以及
- (d) 規劃署的意見——根據載於文件第 4 段的評估，規劃署維持其先前不反對這宗申請的立場。規劃署檢視過該「政府、機構或社區」地帶現時的用途，並與大埔地政專員確定該「政府、機構或社區」地帶內沒有地點可闢設擬議的電力組合式變壓站。雖然申請地點位於「自然保育區」地帶內，但已鋪了硬地面，而且非常接近桐梓路。從自然保育的角度而言，漁農自然護理署署長對這宗申請沒有很大意見。

37. 主席表示，規劃署檢視了鄰近的「政府、機構或社區」地帶，但找不到另一合適的地點。委員並無就這宗申請提出問題。

[陳福祥先生此時暫時離席。]

商議部分

38. 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二零一八年一月三日止；除非在該日期前，所批准的發展已展開或這項許可已續期，否則這項許可會於該日期後停止生效。這項許可須附加下列條件：

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

- (b) 提交並落實排水建議，而有關建議和落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (c) 提交並落實擬議電力組合式變壓站的設計、建造、運作及維修保養建議，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
- (d) 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。」

39. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- 「(a) 向大埔地政處申請短期租約，不過，該處不保證最終會批准有關申請。倘地政總署以業主的身分酌情批准有關申請，或會附加條款及條件，包括規定申請人繳付費用／租金。申請人倘須在政府土地進行挖掘工程，必須向地政總署申請挖掘准許證；
- (b) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，申請地點附近現時有公共排水渠及公共污水收集系統可供接駁。申請人／擁有人須妥善保養排水系統，如在系統運作期間，發現系統不足或欠妥，須作出補救。如因系統故障而造成損害或滋擾，申請人／擁有人亦須就所引致的申索和要求，承擔責任及作出彌償。申請地點位於工程計劃「船灣雨水排放系統改善工程」的工程範圍內。申請人須取得地政總署的同意，並就其在申請地點進行的工程與渠務署排水工程部緊密協調。申請人亦須就擬議發展項目的污水處理／排放事宜，徵詢環境保護署的意見；
- (c) 留意環境保護署署長的意見，由於擬議的發展涉及在自然保育區進行土木工事及建築工程，根據《環境影響評估條例》附表 2 項目 Q.1，擬議的發展屬指定工程項目，申請人須為該項目的建造工程和運作申請環境許可證；
- (d) 留意漁農自然護理署署長的意見，申請人須避免影響附近位於「自然保育區」地帶內的紅樹林生境；

- (e) 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)。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》；
- (f) 留意衛生署署長的意見，此發展項目的倡議者必須確保有關裝置符合國際非電離輻射防護委員會所發出的相關指引及其他既定的國際標準。在規劃新的電力設施時，應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；以及
- (g) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，倘有關的已批租土地的類別有變，申請人便須留意以下事宜：
 - (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。」

議程項目 17
第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TP/540 擬在劃為「綠化地帶」的大埔下黃宜坳第 32 約地段第 340 號及毗連政府土地興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/TP/540 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬建的屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見—政府部門的意見載於文件第 10 段和附錄 VI。相關的政府部門對這宗申請沒有反對或負面意見；

[陳福祥先生此時返回席上。]

- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局收到兩份公眾意見書，分別由嘉道理農場暨植物園公司和創建香港提交。提意見人反對這宗申請，理由包括「綠化地帶」內若有更多小型屋宇，可能會有累積影響；擬議的發展不符合「綠化地帶」的規劃意向；擬議的發展不符合有關「擬在『綠化地帶』進行發展而按照《城市規

劃條例》第 16 條提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引編號 10(下稱「城規會規劃指引編號 10」)的規定；申請人沒有提交影響評估報告；以及倘批准這宗申請，會為同類申請立下不良先例。大埔民政事務專員沒有收到區內人士的反對／意見；以及

- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 12 段的評估，規劃署不反對這宗申請。這宗申請符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」，因為有關的「鄉村式發展」地帶內可供發展小型屋宇的土地供不應求，所以這宗申請可予從寬考慮。至於反對這宗申請的公眾意見，須注意的是，經諮詢的相關政府部門對這宗申請並沒有負面意見。擬議的發展料不會對周邊地區造成負面的影響，因此符合「城規會規劃指引編號 10」的規定。

41. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

42. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可的有效期至二零一八年一月三日止；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和保護樹木建議，包括如申請人所建議栽種至少一棵重標準類別樹木以作補償，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) 提供排水設施，而有關設施必須符合渠務署署長或城規會的要求。」

43. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- 「(a) 留意地政總署大埔地政專員的意見，他不保證申請人會有前往有關小型屋宇的通行權，申請人須自行安排

通往有關地段的通道；

- (b) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，該區並沒有由渠務署維修保養的公共排水渠和公共污水收集系統可供接駁。擬議的發展須自設雨水收集和排放系統，以排走申請地點產生的徑流和來自附近地區的地面水流，例如沿申請地點的外圍鋪設尺寸夠大的明渠；如設圍牆／圍欄，則須在圍牆／圍欄底部建造足夠的排水口，使地面徑流可以穿越申請地點排走。此外，亦須重新設置受影響的現有流徑。擬議的發展不得阻擋地面水流，亦不得對現有的天然河流、鄉村排水渠、溝渠及附近地區造成負面影響。申請人須妥善保養有關系統，如在系統運作期間發現系統不足或欠妥，須作出補救；如因系統故障而造成損害或滋擾，亦須就所引致的申索和要求，承擔責任及作出彌償。倘要在有關地段的範圍外進行渠務工程，申請人須徵詢大埔地政專員的意見，並取得相關地段擁有人的同意，才可展開工程。申請人須就發展項目的污水處理／排放事宜，徵詢環境保護署的意見；
- (c) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，申請地點附近現有的水管或會受影響，如該水管受擬議的發展影響而須改道，發展商須承擔改道工程的費用；
- (d) 留意土木工程拓展署土力工程處的意見，申請人須根據《建築物條例》的規定，把所需的土力資料提交建築事務監督審批，有關的資料須包括附近山坡穩定性的評估資料。任何所需的加固工程都應是發展項目的其中部分工程，而所涉費用亦應是發展項目的其中部分費用；
- (e) 留意消防處處長的意見，申請人須遵守地政總署編訂的《新界豁免管制屋宇消防安全規定指引》。消防處收到地政總署轉介的正式申請後，便會制訂詳細的消防安全規定；以及
- (f) 留意機電工程署署長的意見，申請人須向供電商索取電纜圖則，以找出申請地點內或附近是否設有地下電

纜(及／或架空電纜)。根據所取得的電纜圖則，倘申請地點內或附近設有地下電纜(及／或架空電纜)，申請人便須採取以下措施：

- (i) 若申請地點位於《香港規劃標準與準則》所訂輸電電壓水平在 132 千伏特或以上的高壓架空電纜的較理想工作走廊內，申請人須先諮詢供電商及與供電商作出安排；
- (ii) 申請人及／或其承建商在申請地點範圍內搭建任何構築物前，必須與供電商聯絡，如有需要，應要求供電商遷移地下電纜(及／或架空電纜)，使電纜遠離擬建的構築物；以及
- (iii) 申請人及其承建商在供電電纜附近進行工程時，必須遵守根據《供電電纜(保護)規例》訂立的《有關在供電電纜附近工作的實務守則》。

[主席多謝高級城市規劃師／沙田、大埔及北區陳冠昌先生、鄧永強先生和劉志庭先生出席會議，解答委員的提問。他們此時離席。]

屯門及元朗區

議程項目 18

第 12A 條申請

[公開會議]

Y/YL-TYST/2 申請修訂《唐人新村分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-TYST/10》，把位於新界元朗屏山鄉沙井村第 121 約地段第 1827 號及毗連政府土地的申請地點由「住宅(乙類)1」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/YL-TYST/2 號)

44. 秘書報告，申請人於二零一三年十二月九日要求城規會延

期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備資料，以回應公眾意見，並提出進一步理據支持這宗申請。這是申請人首次要求延期。

45. 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。

[高級城市規劃師／屯門及元朗簡國治先生、黎定國先生及何劍琴女士，以及城市規劃師／屯門及元朗廖美芳女士及趙崇栢先生此時獲邀到席上。]

議程項目 19

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

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

簡介和提問部分

46. 文件第 8、14、15 和 18 頁的替代頁更正了一幢受這宗申請影響的小型屋宇的地段編號。有關的替代頁已在會議前送交委員。高級城市規劃師／屯門及元朗簡國治先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

(a) 申請的背景；

(b) 擬關設的臨時公眾停車場(私家車及輕型貨車)(為期三年)；

- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。地政總署屯門地政專員及渠務署總工程師／新界北表示，由於擬議的排水工程會影響一幢獲准興建的小型屋宇及一宗小型屋宇申請，申請人未必能就有關地段的擬議排水工程，取得地段擁有人的同意。從景觀規劃的角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有所保留；
- (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。一名屯門區議員和一名桃園圍村代表(附有 60 名桃園圍村民的聯署)支持這宗申請，主要理由是擬議的發展可滿足桃園圍村民的泊車需求。創建香港認為，擬議的發展符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向；擬議的發展可緩解村民因爭奪泊車位而出現的緊張關係；申請人須就申請地點的地面、外圍和閘門控制室作出妥善設計，這宗申請才可予以批准；以及小型屋宇或其他發展項目應有足夠的泊車位。屯門民政事務專員沒有收到區內人士的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 11 段的評估，規劃署不支持這宗申請，有關的評估撮錄如下：
 - (i) 擬議的發展並不完全符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向。雖然申請地點內沒有人提出小型屋宇的申請，但申請人須證明擬議的發展不會對附近地區造成負面影響；
 - (ii) 由於申請人未必能取得受影響地段的擁有人的同意，因此地政總署屯門地政專員及渠務署總工程師／新界北均對排水工程的可行性存疑。雖然申請人已提交排水建議和景觀及樹木保留圖，但渠務署總工程師／新界北及規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對提交的文件表示關注。申請人未能證明有關發展不會對景觀和排水造成負面影響；
 - (iii) 先前批出的三項規劃許可(申請編號 A/TM-LTY Y/154、184 和 224)已分別於二零零七年、二零零九年和二零一二年被撤銷，原因是申請人未能履行規劃許可附帶條件。倘

屢次未有履行規劃許可附帶條件的申請獲得批准，會為其他同類申請立下不良先例，因而導致法定的規劃管制機制失去效力；以及

- (iv) 有公眾意見書支持這宗申請。雖然擬議的發展可滿足區內村民／居民的部分泊車需求，但申請人須證明擬議的發展不會對附近地區造成負面影響。

47. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

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

- 「(a) 申請人提交的排水建議會影響申請地點西北面的擬議小型屋宇發展，因此並不可行。申請人未能證明擬議的發展不會對附近地區的排水造成負面影響；
- (b) 申請人亦未能證明擬議的發展不會對景觀造成負面影響；以及
- (c) 這宗申請涉及三宗先前因未能履行規劃許可附帶條件而被撤銷的規劃許可。申請人未能在提交的文件中證明會履行有關的附帶條件。倘屢次未有履行規劃許可附帶條件的申請獲得批准，會為其他同類申請立下不良先例，因而導致法定的規劃管制機制失去效力。」

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-ST/441 為批給在劃為「未決定用途」地帶的新界元朗新田第 99 約地段第 372 號 D 分段餘段(部分)及毗連政府土地作臨時「貨櫃車停車場、露天存放貨櫃和公眾停車場」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- ST/441 號)

簡介和提問部分

49. 高級城市規劃師／屯門及元朗簡國治先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 為批給作臨時貨櫃車停車場、露天存放貨櫃和公眾停車場的規劃許可(申請編號 A/YL-ST/392)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，當局沒有收到公眾意見書，而元朗民政事務專員亦沒有收到區內人士的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據詳載於文件第 12 段的評估，規劃署認為這項臨時用途可予容忍三年。

50. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

51. 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，有效期再次限為三年，由二零一四年一月二十九日至二零一七年一月二十八日止，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，於晚上十一時至早上七時，貨櫃車不得在申請地點作業，亦不得在申請地點進行處理／起卸貨櫃的活動；
- (b) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有未根據《道路交通規例》獲發有效牌照的車輛在申請地點停泊／存放；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行拆件、保養、修理、清洗、噴漆或其他工場活動；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，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其他位置的貨櫃，其堆疊高度不得超過八個貨櫃；
- (f) 在規劃許可有效期內，保養申請地點內已鋪築的地面，使之時刻保持良好狀況；
- (g) 在規劃許可有效期內，護理申請地點內為美化環境而栽種的樹木，使之時刻保持良好狀況；
- (h) 在規劃許可有效期內，保養申請地點內現有的排水設施，使之時刻保持良好狀況；
- (i) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零一四年七月二十八日或之前)提交排水設施竣工圖及現有排水設施的照片記錄，而有關圖則及記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；

- (j) 在規劃許可續期之日起計六個星期內(即在二零一四年三月十一日或之前)設置滅火筒，而有關裝置必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (k) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零一四年七月二十八日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (l) 就上文(k)項條件而言，在規劃許可續期之日起計九個月內(即在二零一四年十月二十八日或之前)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；
- (m) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零一四年七月二十八日或之前)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；
- (n) 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)、(f)、(g)或(h)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (o) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(i)、(j)、(k)、(l)或(m)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (p) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復為美化市容地帶，而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

52. 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與這項臨時用途有關的任何土地問題；
- (b) 這項規劃許可是批給申請的發展項目／用途及構築物，並不表示當局會容忍現於申請地點內但非這宗申

請所涵蓋的其他發展項目／用途及構築物。申請人須立即採取行動，終止這些未獲規劃許可的發展項目／用途，並清拆這些未獲規劃許可的構築物；

- (c) 留意地政總署元朗地政專員的意見，申請地點的土地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。當局未有批准該項申請用途及／或就佔用申請地點內的政府土地批給許可。事先未經政府批准而佔用政府土地的行為不應受到鼓勵。倘這宗申請獲得批准，有關地段的擁有人須向元朗地政處申請准予在申請地點搭建構築物，或把申請地點的違例事項納入規範。此外，申請人亦須把那部分政府土地從申請地點剔出，或在實際佔用那部分政府土地之前申請正式許可。地政總署會以業主身分全權酌情考慮有關申請，但不保證必會予以批准；倘予批准，將會附加條款和條件，包括規定申請人繳付地價或費用；
- (d) 留意消防處處長的意見，以這項建議的設計／性質，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。申請人要留意，(i)平面圖須按比例繪製，並註明尺寸和佔用性質；(ii)安裝擬議消防裝置的位置須在平面圖上清楚標示；以及(iii)必須遵從有關露天貯物的良好作業指引(夾附於文件的附錄 V)。申請人亦須把有效的消防證書(FS 251)提交消防處審批。申請人若擬申請豁免設置消防處指定的消防裝置，則須提供理據予該處考慮。申請人也要留意，倘擬議構築物須符合《建築物條例》(第 123 章)，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) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，倘現時在已批租土地上的構築物(並非新界豁免管制屋宇)是未經屋宇署批准而搭建的，根據《建築物條例》，乃屬違例建築物，不得指定作這宗申請獲批准的用途。申請人若擬在申請地點進行任何新的建築工程(包括改建貨櫃作臨時建築物)，必須先取得建築事務監督的許可和同意，否則有關工程即屬違例建築工程。申請

人亦須按《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 條及第 41D 條，申請地點須分別設有從街道通往申請地點的通道和緊急車輛通道。若申請地點並非緊連一條至少闊 4.5 米的指定街道，則須在提交建築圖則的階段，根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條，由當局釐定該地點准許的發展密度；

- (f) 留意路政署鐵路拓展處總工程師／鐵路拓展 2-2 的意見，由於申請地點位於落馬洲支線的鐵路路線保護範圍內，申請人須就其建議的所有細節及鄰接的車路問題諮詢香港鐵路有限公司，並遵守該公司有關落馬洲支線的運作、維修保養及安全方面的規定；
- (g) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，申請人須確保現時所有流徑都可妥為截流和保養，不會增加毗鄰地區的水浸風險。該區目前並沒有由渠務署保養的公共雨水疏導設施可供接駁，但有可能經區內一些現有的鄉村排水渠排水。這些鄉村排水渠或由元朗民政事務專員負責保養，若申請人有意多了解這些排水渠的情況，便應與民政事務總署元朗民政事務專員聯絡。若擬議的排放點要接駁至這些排水渠，申請人須就其建議取得相關政府部門的同意。此外，該區目前也沒有由渠務署保養的公共污水收集系統可供接駁。申請人須就有關污水排放和處理的事宜取得環境保護署的同意。申請人須留意，擬議的排水建議／渠務工程和地盤範圍都不可侵進申請人管轄範圍以外的地方，申請人亦須就其地段範圍以外的所有擬議排水工程徵詢地政總署元朗地政專員的意見，以確保申請地點日後排水暢順。申請人須自費建造和保養所有擬議的排水設施，並在佔用申請地點期間，確保申請地點所有排水設施會得到妥善保養；

- (h) 遵守由環保署發出的最新《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，盡量減少對附近地區的環境可能造成的影響；以及
- (i) 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《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內搭建任何構築物前，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(限於簡介和提問部分)]

A/TSW/60 為批給在劃為「住宅(甲類)」地帶的天水圍俊宏軒商業停車場大樓二樓私家車車位編號 30 至 47 及 51 至 84 和三樓至七樓所有私家車車位作臨時「公眾停車場(貨櫃車除外)(出租剩餘月租私家車車位予非住戶)」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/TSW/60 號)

53. 秘書報告，由於這宗申請由香港房屋委員會(下稱「房委會」)提交，下列委員就此議項申報利益：

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

- | | |
|-----------------------------------|--|
| 慕容漢先生
(以地政總署助理署長
(新界)的身分) | — 負責替代擔任房委會委員的
地政總署署長 |
| 曹榮平先生
(以民政事務總署總工程師
(工程)的身分) | — 負責替代擔任房委會策劃小
組委員會及資助房屋小組委
員會的候補委員的民政事務
總署署長 |
| 陳漢雲教授 | — 為房委會委員 |
| 霍偉棟博士 | — 曾為房委會委聘顧問公司進
行的一項可行性研究(已於
二零零九年完成)擔任顧問 |
| 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 |

54. 委員得悉，關於與申請地點無關但與申請人有關的過往業務往來，委員只須就過去三年的業務往來作出申報，故霍偉棟博士應可留在席上。不過，委員亦備悉霍偉棟博士、曹榮平先生及梁慶豐先生已就未能出席會議致歉。

55. 委員認為慕容漢先生、陳漢雲教授及黎慧雯女士所涉及的屬直接利益，應在會議審議此議項時暫時離席。由於副主席已就未能出席會議致歉，主席有必要留在席上繼續主持會議。

[慕容漢先生、陳漢雲教授及黎慧雯女士此時暫時離席。]

簡介和提問部分

56. 高級城市規劃師／屯門及元朗黎定國先生簡介這宗申請，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「公眾停車場(貨櫃車除外)(出租剩餘月租私家車車位予非住戶)」用途(申請編號

A/T S W/51)的規劃許可續期三年，有效期至二零一七年二月一日止；

- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。運輸署署長認為，雖然申請人申請了 250 個車位出租予非住戶，但建議出租予非住戶的剩餘車位不應超過 130 個，讓俊宏軒的住戶可優先使用；
- (d) 在法定公眾查閱期的首三個星期內，當局收到一份由元朗區議員提交的公眾意見書，表示支持這宗申請。元朗民政事務專員沒有收到區內人士的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所作的評估，規劃署不反對再批給這宗申請為期三年的臨時規劃許可。關於運輸署署長對出租剩餘車位的意見，規劃署建議在規劃許可加入附帶條件，規定申請人須把車位優先租予俊宏軒的住戶，並與運輸署署長商定租予非住戶的私家車車位數量。

57. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

58. 經商議後，小組委員會決定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，由二零一四年二月二日至二零一七年二月一日止，並須附加以下條件：

「必須把剩餘的車位優先租予俊宏軒的住戶。擬租予非住戶的車位數量不應超過 130 個，或須與運輸署署長商定。」

59. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- 「(a) 定期檢討並記錄車位的使用情況，以確保公共資源管理得宜，用得其所，避免剝奪住戶租用停車場月租車位的權利；以及

- (b) 或可考慮把空置的車位租予非政府機構作其他用途，務求能盡用有關屋苑的空置車位。」

[慕容漢先生、陳漢雲教授及黎慧雯女士此時返回席上。]

議程項目 22

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL/201

擬在劃為「住宅(戊類)1」地帶的新界元朗東頭德業街(元朗市地段第 528 號)興建分層樓宇(住宅發展)

(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL/201 號)

60. 秘書報告，艾奕康有限公司及英環香港有限公司是這宗申請的兩間顧問公司。符展成先生和黎慧雯女士就此議項申報利益，符先生表示他目前與艾奕康有限公司及英環香港有限公司有業務往來，而黎女士目前則與艾奕康有限公司有業務往來。由於申請人要求延期考慮這宗申請，因此委員同意符先生和黎女士可留在席上。

61. 秘書表示，申請人於二零一三年十二月十三日要求城規會延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間擬備補充資料，以回應相關政府部門提出的意見。這是申請人首次要求延期。

62. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步的資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計兩個月內提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，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 23
第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-PS/426 擬在劃為「綜合發展區」地帶、「住宅(甲類)2」地帶及「道路」用地的新界元朗屏山洪水橋第124約地段第2328號餘段、第2340號餘段、第2340號A分段第1小分段、第2340號A分段第2小分段、第2340號A分段第3小分段、第2340號A分段第4小分段餘段、第2340號A分段第5小分段餘段、第2340號A分段第6小分段、第2340號A分段餘段、第2341號、第2342號A分段、第2342號B分段第1小分段、第2342號B分段餘段、第2342號C分段餘段、第2342號D分段餘段、第2343號A分段第1小分段、第2343號A分段餘段、第2343號B分段餘段及第2350號和毗連政府土地進行住宅暨商業發展，並略為放寬建築物高度限制
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第A/YL-PS/426號)

63. 秘書報告，雅博奧頓國際設計有限公司是這宗申請的其中一間顧問公司。符展成先生及黎慧雯女士就此議項申報利益，表示他們現時與上述的顧問公司有業務往來。由於符先生及黎女士沒有直接參與這宗申請，委員同意他們可留在席上。

簡介和提問部分

64. 文件第 13 至第 16 頁的替代頁已提交席上，供委員參閱。替代頁旨在更正第 11.2 段打錯字的地方，以及加入土木工程拓展署土力工程處處長的意見，作為其中一項指引性質的條款。高級城市規劃師／屯門及元朗黎定國先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬在略為放寬建築物高度限制(由 12 層及 36 米高放寬至 13 層及 42.053 米高)後進行的住宅暨商業發展；

- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 8 段。從景觀規劃的角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對擬議的發展有所保留，並對擬議的發展項目的園境設計及布局表示關注；
- (d) 在法定公眾查閱期的首三個星期內，當局收到三份公眾意見書。有關的提意見人(包括石埗村的村代表)反對這宗申請，主要理由是擬議的發展會影響區內居民的需要，特別是對休憩用地的需要，以及擬議發展項目的建築物高度與周邊的發展不協調；
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 10 段所作的評估，規劃署不反對這宗申請。現在這宗申請擬對申請地點的最新核准計劃(申請編號 A/YL-PS/353)作出修訂。與核准計劃比較，包括地積比率及最高建築物高度的主要發展參數維持不變。擬議的發展項目改動後，建築物外觀及高度不會對周邊地區的景觀有負面影響。因此，從城市設計及視覺的角度而言，總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請沒有負面意見。此外，擬議的發展預料不會對周邊地區的交通、環境及排水造成負面影響，而相關的政府部門對這宗申請也沒有負面意見或反對。針對規劃署總城市規劃師／城市設計及園境所關注的問題，規劃署建議在規劃許可附加相關的條件，規定申請人須提交並落實園境設計總圖。至於公眾關注該發展項目會影響區內居民的需要，與最新的核准計劃比較，該發展項目的總地積比率／總樓面面積並沒有增加，因此預期對區內設施的需求不會增多。

65. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

66. 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二零一八年一月三日止；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) 提交並落實園境設計總圖，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；以及
- (e) 設置滅火水源並提交及落實消防裝置建議，而有關建議及落實情況必須符合消防處處長或城規會的要求。」

67. 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，申請人須向地政總署申請換地，而元朗地政處在收到申請人提交的正式申請後，才會考慮有關申請，但並不保證必會批准有關申請，包括批給額外的政府土地。地政總署收到有關申請後，會以業主身分全權酌情考慮有關申請。倘予批准，或會附加條款和條件，包括規定申請人繳付地價。他不會就該發展項目的設計(包括擬議的 24 小時通道的走線)置評，並會在申請人提交建築圖則的階段研究這方面。申請人如向地政總署申請換地，須待換地階段核實所涉私人地段及政府土地的實際面積；
- (b) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，申請人須確保擬栽種以美化環境的植物提供深度和體積均足夠的泥土，尤其是地庫停車場所在的地方。關於擬議發展項目的園境設計及布局，他關注下列事項：
 - (i) 沿洪水橋田心路近 A 座及 B 座標示為休憩用地的地方是非常狹窄的剩餘地方，似乎不能發揮休憩用地的功能；
 - (ii) 沿申請地點外圍標示為休憩用地的地方，似乎只不過是種有美化環境植物的行人走廊，不能適當地發揮休憩用地的功能；以及
 - (iii) 擬議的建築大樓 A 座及 B 座毗鄰申請地點的邊界，沒有考慮到需要預留地方，以便栽種植

物用作緩衝區。就此而言，顯示 A 座及 B 座前面種有樹木的立視圖有誤導成分；

- (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洪安里的任何通道，而擬安排由洪安里通往申請地點的車輛通道須獲運輸署同意。此外，必須按照路政署最新的標準繪圖編號 H1113 及 H1114 或 H5113、H5134 及 H5135 興建位於洪安里車輛出入口的車輛進出口通道，視乎哪一套標準繪圖能與現有的行人路配合而定。申請人須於車輛通道採取足夠的排水措施，防止地面徑流由申請地點流往附近的公共道路／排水渠；
- (d) 留意消防處處長的意見，消防處收到申請人正式提交的建築圖則及相關發牌當局的轉介後，便會制訂詳細的消防安全規定；
- (e) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，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，擬在有關地點興建的所有建築物均須設有緊急車輛通道。根據《建築物(規劃)規例》第 2 條，擬議通往被其他用地圍封的地段第 2328 號 B 分段餘段的通道界定為街道。根據《建築物條例》計算地積比率及地盤面積時，應扣除這條通道所佔的面積。申請人正式提交建築圖則時，屋宇署會詳細查核有關的圖則。根據政府已承諾的政策，落實建築設計，以締造優質及可持續的建築環境，應盡可能加入可持續的建築設計要求，包括建築物間距、建築物後移距離及綠化覆蓋率；
- (f) 留意土木工程拓展署土力工程處處長的意見，申請地點位於附表所列的第二地區內，地底可能有大理石溶洞。如果進行任何發展，可能要作全面的岩土勘察。這類勘察工作可能顯示有需要高度參與須於申請地點進行的岩土工程。申請人須根據《建築物條例》的規定，向屋宇署提交有關工程的資料，以待審批；以及

- (g) 申請獲得批准，並不表示建築事務監督會批准／批給任何為符合「可持續建築設計指引」的規定而加入的擬議建築設計元素，以及任何關於擬議發展的額外地積比率及／或總樓面面積寬免建議。申請人須直接聯絡屋宇署，以取得必要的許可；倘建築事務監督不批准／批給有關建築設計元素及總樓面面積寬免，而現時的計劃必須作出重大改變，則申請人或須向城規會重新提出規劃申請。」

議程項目 24

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-PS/428

在劃為「未決定用途」地帶的新界元朗屏山第 124 約地段第 3338 號(部分)及第 3339 號(部分)闢設臨時貨倉存放傢俬及零件(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-PS/428 號)

68. 秘書報告，申請人於二零一三年十二月十一日要求城規會延期一個月才考慮這宗申請，讓其有時間準備如何回應環境保護署署長所提出的意見。這是申請人首次要求延期。

69. 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 25
第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-NSW/223

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

70. 秘書報告，這宗申請由新鴻基地產發展有限公司(下稱「新鴻基」)的附屬公司提交，而英環香港有限公司、香港宏達交通顧問有限公司及雅邦規劃設計有限公司是申請人的其中三間顧問公司。符展成先生和黎慧雯女士就此議項申報利益，符展成先生表示他目前與新鴻基、英環香港有限公司、香港宏達交通顧問有限公司及雅邦規劃設計有限公司皆有業務往來，而黎慧雯女士則表示她目前與新鴻基及雅邦規劃設計有限公司有業務往來。由於申請人已要求城規會延期考慮這宗申請，委員同意符先生和黎女士可留在席上。

71. 秘書表示，申請人於二零一三年十二月十一日要求城規會延期兩個月才考慮這宗申請，讓相關的政府部門有時間檢視申請人提交的資料，以及讓申請人有時間準備進一步的資料，以回應漁農自然護理署署長及渠務署署長的意見。這是申請人第二次要求延期。

72. 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。由於這是這宗申請第二次延期，而前後已批准延期共四個月，故此，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

議程項目 26

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-NSW/225

擬在劃為「鄉村式發展」地帶的新界元朗南生圍第 115 約地段第 592 號 B 分段第 2 小分段 A 分段至第 592 號 B 分段第 2 小分段 AD 分段及第 592 號 B 分段第 2 小分段餘段(部分)進行填塘工程，以作准許的屋宇(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-NSW/225 號)

73. 秘書報告，申請人於二零一三年十二月十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的資料，以回應政府部門的意見。這是申請人首次要求延期。

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

議程項目 27

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-NTM/295

在劃為「綠化地帶」的新界元朗牛潭尾第 102 約地段第 2200 號 A 分段及餘段(部分)、第 2201 號(部分)、第 2202 號(部分)、第 2203 號、第 2204 號(部分)、第 2263 號(部分)、第 2264 號(部分)、第 2266 號、第 2267 號、第 2268 號(部分)及第 2275 號(部分)臨時存放農具、露天存放農業機械、闢設附屬辦公室及作機械維修用途(為期三年)

(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件

第 A/YL-NTM/295 號)

簡介及提問部分

75. 城市規劃師／屯門及元朗廖美芳女士介紹這宗申請，並按文件詳載的內容陳述以下事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 臨時存放農具、露天存放農業機械、闢設附屬辦公室及作機械維修用途，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點附近有易受影響的用途，預料會造成環境滋擾。運輸署署長反對這宗申請，因為連接申請地點的道路位處資料不詳的土地，而主要道路既狹窄又不另設行人徑，因此申請地點不適宜供重型車輛進出。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有所保留，因為擬議用途不符合「綠化地帶」的規劃意向，而批准這宗申請會為同類申請立下不良先例，導致整體環境質素下降。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)表示，在申請地點的挖土機／推土機雖可供開墾耕地之用，但大多與建築工程有關；
- (d) 在法定公布期及進一步資料的公布期首三個星期內，當局接獲共三份公眾意見書，當中兩份由新田鄉事委員會提交，另一份由創建香港提交。三份意見書均反對這宗申請，主要理由是擬議發展會對交通及環境造成負面影響，以及批准申請會為同類發展立下不良先例。屯門民政事務專員沒有接獲地區人士的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署不支持這宗申請。有關評估的重點載述如下：
 - (i) 臨時存放農具、露天存放農業機械及闢設附屬辦公室不符合「綠化地帶」的規劃意向，也不符合有關「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(城規會規劃指引編號 10)。申請人沒有證明在分區計劃大綱圖上毗連的「露天貯物」地帶無法覓得合適的用地，申請書也沒有為在「綠化地帶」進行露天貯物用途提出有力的規劃理據，即使僅屬臨時性質亦然。漁護署署長亦指出，在申請地點存放的挖土機／推土機大多與建築工程有關；

- (ii) 申請地點位於有關「擬作露天貯物及港口後勤用途提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引(城規會規劃指引編號 13E)所訂的第 4 類地區。這宗申請不符合城規會規劃指引編號 13E 的規定，即沒有特殊情況支持發展項目，申請地點先前並無露天貯物用途獲批給規劃許可，而且申請人沒有就相關政府部門提出的負面意見提供緩解方案，也沒有證明申請用途不會對鄰近地區造成環境滋擾和交通安全的問題；
- (iii) 申請用途與鄰近民居、魚塘和休耕農地的鄉郊環境不相協調。環保署署長及運輸署署長基於環境及交通安全理由不支持這宗申請。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所保留。此外，有公眾基於上述理由對這宗申請提出負面意見。

76. 委員沒有對這宗申請提出問題。

商議部分

77. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請。委員繼而審視文件第 13.1 段所載的反對理由，並認為理由恰當。有關理由如下：

- 「(a) 發展項目不符合「綠化地帶」的規劃意向，有關意向是利用天然地理環境作為市區和近郊的發展區的界限，以抑制市區範圍的擴展，並提供土地作靜態康樂

場地。申請書內沒有提供有力的規劃理據足以支持偏離此規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；

- (b) 發展項目不符合有關「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引編號 13E，即沒有特殊情況支持發展項目，以及申請地點先前並無露天貯物用途獲批給規劃許可，而且相關政府部門對環境和交通安全事宜提出負面意見，區內居民亦反對申請；
- (c) 發展項目與鄰近主要是民居、魚塘和休耕農地的鄉郊環境不相協調；以及
- (d) 批准這宗申請會為「綠化地帶」內的同類申請立下不良先例。倘同類申請均獲批准，累積影響所及，會導致該區的整體環境質素下降。」

議程項目 28

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-HT/862 在劃為「未決定用途」地帶的新界元朗廈村第 125 約地段第 1836 號(部分)臨時露天存放建築機械並闢設附屬辦公室(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-HT/862 號)

簡介和提問部分

78. 城市規劃師／屯門及元朗趙崇栢先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 臨時露天存放建築機械並闢設附屬辦公室，為期三年；

[劉智鵬博士此時暫時離席。]

- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持申請，因為有關通道(即屏廈路)沿途有易受影響的用途，預計擬議用途會對環境造成滋擾；
- (d) 當局在法定公眾查閱期的首三個星期內並無接獲任何公眾意見，元朗民政事務專員亦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，認為有關臨時用途可予容忍一年。雖然環保署署長基於環境理由不支持申請，但在過去三年並無接獲涉及申請地點的環境投訴。規劃署建議加入規劃許可附帶條件，限制作業時間及獲准進入申請地點的車輛類別，以紓解可能對環境造成的影響。不過，由於申請地點先前獲批給的許可因申請人未能履行規劃許可附帶條件而連續兩次被撤銷，因此建議批給較短的許可有效期及履行規劃許可附帶條件的期限，以監察申請地點的情況及申請人履行有關條件的進度。

[劉智鵬博士此時返回會議席上。]

79. 一名委員詢問屏廈路有何易受影響用途。趙崇栢先生在回應時表示，根據環境保護署發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，屏廈路 50 米範圍內的住宅發展會視作易受影響用途。然而，倘申請獲城市規劃委員會批准，當局可加入規劃許可附帶條件限制作業時間，以解決有關問題。

商議部分

80. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為一年而非所申請的三年，至二零一五年一月三日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上六時至翌日早上八時在申請地點進行夜間作業；

- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；
- (c) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得有重量超逾 24 公噸的重型貨車進出申請地點；
- (d) 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輪候或以倒車方式進出申請地點；
- (e) 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；
- (f) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一四年四月三日或之前)提交申請地點現有排水設施的狀況記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個星期內(即在二零一四年二月十四日或之前)設置滅火筒，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(即在二零一四年四月三日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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(即在二零一四年七月三日或之前)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) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一四年四月三日或之前)提交保護樹木及美化環境建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (k) 就上文(j)項條件而言，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一四年七月三日或之前)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；

- (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)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
- (m) 倘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。」

81. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- 「(a) 在申請地點進行有關發展前，必須先取得規劃許可；
- (b) 批給較短的一年規劃許可有效期，是為了監察申請地點的情況；
- (c) 批給較短的履行期限，是為了監察申請地點及申請人履行規劃許可附帶條件的情況。小組委員會可能不會從寬考慮任何涉及延長履行規劃許可附帶條件期限的申請。倘申請人未能履行規劃許可附帶條件，以致規劃許可被撤銷，則其再提出的進一步申請亦可能不會獲小組委員會從寬考慮；
- (d) 與申請地點的相關擁有人解決有關臨時用途所涉及的任何土地問題；
- (e) 留意地政總署元朗地政專員的意見，申請地點內的私人土地包括根據集體政府租契持有的舊批農地，有關租契規定事先未獲政府批准，不得搭建構築物。申請表的平面圖顯示，申請地點有兩個高一層的貨櫃辦公室，以及一個兩面開放的棚架，但當局沒有批准搭建該等指明構築物。申請地點可經其他私人地段接達屏廈路。元朗地政處不保證給予通行權。當局並無接獲涉及這宗規劃申請的短期豁免書。倘這宗申請獲批給規劃許可，相關地段擁有人須向地政處提出申請，以獲准在申請地點搭建構築物，或把申請地點的違例情況納入規範。地政總署會以業主身分全權酌情考慮有

關申請，但不保證予以批准。倘申請獲得批准，申請人必須履行地政總署可能附加的條款及條件，包括繳付地價或費用等；

- (f) 遵從由環境保護署最新發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，以盡量減低可能對環境造成的滋擾；
- (g) 留意運輸署署長的意見，申請地點須有足夠空間供車輛轉動。此外，任何車輛均不得在公共道路輪候或以倒車方式進出申請地點；
- (h) 留意路政署總工程師／新界西的意見，申請人必須提供足夠的排水措施，以免地面水由申請地點流往附近的公共道路及排水渠。該署不須負責維修保養任何連接申請地點及屏廈路的通道；
- (i) 留意消防處處長的意見，考慮到構築物的設計／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。此外，須告知申請人有關平面圖須按比例繪製，並註明尺寸及佔用性質，而擬設消防裝置的位置須在平面圖上清楚標示。申請人亦須遵從有關露天貯存用地的良好作業指引。此外，申請人須向該處提交有效的消防證書(FS 251)，以供審批。倘申請人擬申請豁免設置所規定的消防裝置，必須向該處提出理據，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，該處在收到正式提交的建築圖則後，便會制定詳細的消防安全規定；
- (j) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，該署沒有任何記錄顯示現時在申請地點的構築物曾獲建築事務監督批准。屋宇署未能就該等構築物是否適合作申請所涉用途給予意見。根據《建築物條例》，未經屋宇署批准而在已批租土地上搭建的現有構築物乃屬違例構築物，不應指定作這宗申請獲批准的用途。倘申請人擬在申請地點進行任何新的建築工程(包括改裝貨櫃及豎設開放式棚架)，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。申請地點須分別根據《建築物(規劃)規例》第 5 及第 41D 條的規定，闢設從街道接達該處的通道及緊急車輛通道。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)條釐定核准發展密度；

- (k) 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；以及
- (l) 留意土木工程拓展署新界西及北拓展處處長的意見，申請地點位於擬議洪水橋新發展區的研究範圍內。該處的顧問正進行「洪水橋新發展區規劃及工程研究」。與此同時，所有發展建議均須按照現有分區計劃大綱圖、現行的土地行政政策及《建築物條例》予以審批。因此，就該處轄下的工程項目而言，他對這宗申請沒有意見。」

[馬詠璋女士此時離席。]

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-HT/870 在劃為「綜合發展區」地帶的新界元朗廈村第 129 約地段第 3323 號 B 分段第 1 小分段及毗連政府土地闢設臨時公眾停車場(私家車及不超過 24 公噸的貨車)及貨倉(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-HT/870 號)

簡介及提問部分

82. 文件替代頁第 14 及第 15 頁(收納路政署總工程師／新界西的意見作為其中一項指引性質條款)已於會議前送交各委員。城市規劃師／屯門及元朗趙崇栢先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述以下事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 闢設臨時公眾停車場(私家車及不超過 24 公噸的貨車)及貨倉，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，因為申請地點附近有易受影響的用途，預計環境會受到滋擾；
- (d) 在法定公眾查閱期的首三個星期內，當局並無收到公眾的意見。元朗民政事務專員沒有收到區內人士的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——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。雖然環保署署長基於環境理由不支持這宗申請，但過去三年，申請地點並沒有涉及環境的投訴。規劃署建議附加規劃許可附帶條件，限制作業時間、活動及停泊／存放車輛的類型，以紓減對環境可能造成的影響。倘申請

人沒有履行這些規劃許可附帶條件，規劃許可便會被撤銷，而規劃事務監督亦會對申請地點的違例發展採取執行管制行動。此外，亦會告知申請人遵從最新版本《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，以盡量減少可能造成的環境影響。

83. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

84. 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，至二零一七年一月三日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期一至星期六晚上十時至翌日上午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下午一時至翌日上午七時在申請地點進行停車場作業；
- (c) 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貨倉作業；
- (d) 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工場活動及露天貯存用途；
- (e) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點停泊或存放貨櫃車；
- (f) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，只准許根據《道路交通條例》獲發有效牌照及《道路交通條例》所界定不超過 24 公噸的私家車及貨車在申請地點停泊或存放；

- (g) 在申請地點的當眼位置張貼告示，顯示在規劃許可有效期內，不得在申請地點停泊／存放《道路交通條例》所界定的重型貨車(即超過 24 公噸)，包括貨櫃車拖架／拖頭；
- (h) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛在公共道路排隊等候或以倒車方式進出公共道路；
- (i) 在規劃許可有效期內，必須時刻維修保養現有排水設施；
- (j) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一四年七月三日或之前)提交申請地點的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；
- (k) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一四年七月三日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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(即在二零一四年十月三日或之前)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；
- (m) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一四年七月三日或之前)提交保護樹木及美化環境建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (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(即在二零一四年十月三日或之前)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；
- (o) 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)、(g)、(h)或(i)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；

- (p) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(j)、(k)、(l)、(m)或(n)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
- (q) 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。」

85. 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涉及該臨時用途的任何土地問題；
- (b) 留意地政總署元朗地政專員的意見，申請地點的私人土地包含根據集體政府租契持有的舊批農地。該租契規定，倘事先未獲政府批准，不得搭建構築物。元朗地政處從未批准搭建申請表格內所列的指明構築物可用作地盤辦公室、貨倉、貯物室及廁所。當局亦未曾批准擬議用途及／或佔用申請地點內的政府土地(約1 840平方米，有待核實)。事先未經政府批准而佔用政府土地的行為不應予以鼓勵。申請地點可經一條橫越政府撥地範圍編號 GLA-TYL 825 的區內小徑接達屏廈路；該範圍已撥予土木工程拓展署以進行屏廈路改善及相關工程。元朗地政處不會為該小徑進行維修保養工程，也不保證給予通行權。就這宗規劃申請而言，當局曾接獲短期豁免書及短期租約的申請，以獲准在申請地點搭建構築物，或把申請地點的違例情況納入規範。地政總署會以業主身分全權酌情考慮有關申請，但不保證予以批准。倘申請獲得批准，申請人須履行地政總署可能附加的條款和條件，包括繳付地價或費用等。此外，申請人須避免在政府土地上搭建構築物，因為未經政府批准而佔用政府土地的行為不會獲得鼓勵，而涉及違例構築物的短期租約申請一般會被拒絕；

- (c) 遵照環境保護署最新發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，以盡量減少可能對環境造成的滋擾；
- (d) 留意運輸署署長的意見，申請人須向地政監督查核通往申請地點的道路／小路／路徑所在土地的類別，並與有關的地政和維修保養當局釐清該道路／小路／路徑的管理和維修保養責任誰屬。應告知申請人，申請地點內須有足夠空間供車輛轉動；
- (e) 留意消防處處長的意見，考慮到有關構築物的設計／性質，預計有需要提供消防裝置。因此，申請人須向消防處提交附有消防裝置建議的相關平面圖，以供審批。有關平面圖須按比例繪製，並註明尺寸及佔用性質，而擬設消防裝置的位置須在平面圖上清楚標示。此外，亦應告知申請人須向消防處提交有效的消防證書(FS 251)，以供考慮。此外，亦應告知申請人，倘擬議構築物須符合《建築物條例》(第 123 章)的規定，消防處會在收到正式提交的建築圖則後才制定詳細的消防安全規定；
- (f) 留意路政署總工程師／新界西的意見，申請人須落實足夠的排水措施，防止地面水由申請地點流入附近的公共道路和排水渠，而路政署並不負責維修保養任何連接申請地點與屏廈路的通道；以及
- (g) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，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獲批准的用途。倘申請人擬在申請地點進行任何新的建築工程(包括改裝開放式棚架及貨櫃作為臨時建築物)，必須先取得建築事務監督的批准和同意，否則屬違例建築工程。申請人須按《建築物條例》的規定，委聘認可人士統籌擬議建築工程。對於在已批租土地上搭建的違例建築工程，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，並予以清拆。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。申請地點須分別根據《建築物(規劃)規例》第 5 及第 41D 條的規定，設有從街道接達該地點的通道及緊急車輛通道。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的階段，根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條釐定核准發展密度。」

議程項目 30

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-KTS/590 擬在劃為「綜合發展區」地帶的新界元朗東匯路第 106 約地段第 547 號餘段及第 2160 號餘段和毗連政府土地興建屋宇
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-KTS/590C 號)

86. 秘書報告，這宗申請由恒基兆業地產有限公司的一家附屬公司提出。符展成先生和黎慧雯女士現時與恒基兆業地產有限公司有業務往來，他們已就此議項申報利益。由於申請人已要求延期考慮申請，委員同意符先生及黎女士可以留在席上。

87. 秘書表示，這是申請人第四次要求延期。在二零一三年一月的首次延期後，申請人已提交了補充資料，包括美化環境建議及噪音影響評估，以回應相關政府部門的關注。申請人在二零一三年十二月十二日收到環境保護署署長(下稱「環保署署長」)對於其所提交的資料的最新意見。因此，申請人在二零一三年十二月十六日要求延期兩個月才考慮這宗申請，以便有時間回應環保署署長的意見。

88. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計兩個月內提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，他有兩個月時間準備所要提交的進一步資料。由於這是第四次延期，而且已給予合共八個月時間，因此小組委員會不會批准再延期。

議程項目 31

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTS/623 擬在劃為「農業」地帶的新界元朗八鄉元崗第 106 約地段第 1568 號(部分)及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/623 號)

簡介和提問部分

89. 秘書處已在開會前把文件的替代頁(第 12 至 15 頁)分發予各委員；該等替代頁載有渠務署總工程師／新界北的相關意見，擬作為批予許可的一項指引性質條款。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) 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，當局收到一份由創建香港提交的公眾意見書，反對這宗申請，其主要的反對理由是：擬議發展與「農業」地帶的規劃意向不相符；申請人沒有提交環境、交通、排水及排污方面的評估；以及批准這宗申請會為其他同類申請立下不良先例。元朗民政事務專員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 11 段的評估，規劃署認為有關的臨時用途可予容忍三年。至於有公眾意見反對這宗申請，相關政府部門，包括漁農自然護理署署長、環境保護署署長、運輸署署長和渠務署總工程師／新界北對於這宗申請均沒有負面意見。此

外，所建議的規劃許可附帶條件可盡量減少可能產生的負面影響。

90. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

91. 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，有效期至二零一七年一月三日止。這項規劃許可另須附加以下條件：

- 「(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九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，不得在申請地點停泊／存放或進出《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)；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛以倒車方式進出申請地點；
- (d) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一四年七月三日或之前)落實美化環境建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (e) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一四年七月三日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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(即在二零一四年十月三日或之前)落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；

- (g) 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；
- (h) 倘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。」

92. 小組委員會亦同意告知申請人以下事項：

- 「(a) 該規劃許可只批給申請的用途／發展項目。當局不會容忍該宗申請未有涵蓋而現時於申請地點內進行的任何其他用途／發展項目。申請人須立即採取行動，中止規劃許可並未涵蓋的有關用途／發展項目；
- (b) 留意地政總署元朗地政專員的意見，申請所涉的私人地段屬於以集體政府租契持有的舊批農地。根據租契條款，事先未獲地政總署批准，不得搭建任何構築物。當局沒有准許搭建用作地產代理、會議室、避雨亭和廣告招牌的指明構築物。短期豁免書第 2036 號涵蓋第 106 約地段第 1568 號，以容許在有關土地上存放園藝物料，而所准許的覆蓋面積不超過 15 平方米，建築物高度不超過 2.1 米。當局從未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做法不應予以鼓勵。申請地點需從一條混凝土鋪築的路徑到達，該路徑由錦上路引伸而至，且主要位於私人土地。地政總署不會為該路徑進行維修保養工程，亦不保證給予通行權。有關的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，或把申請地點的違例情況納入規範。此外，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。地政總署會以業主的身分全權酌情考慮有關申請，但不保證予以批准。

倘予批准，申請人須履行地政總署可能施加的條款和條件，包括繳付地價或費用等；

- (c) 留意運輸署署長的意見，申請地點經一條區內通道的路段連接公共道路網，該條區內通道未必由運輸署管理。申請人須向地政總署查核該條區內通道所在土地的類別。此外，須與有關的地政及維修保養當局澄清該條區內通道的管理及維修保養責任誰屬；
- (d) 留意路政署總工程師／新界西的意見，路政署不必／無須負責維修保養任何連接申請地點和錦上路的現有車路；
- (e) 採用環境保護署發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》中所列的環境污染緩解措施，以盡量減低任何潛在的環境滋擾；
- (f) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，確保該項發展不會阻礙地面水流，亦不會對現有天然河道、鄉村排水渠或溝渠等造成負面影響；
- (g) 留意消防處處長的意見，考慮到擬議發展的設計／性質，預計有需要提供消防裝置。因此，申請人須向消防處提交附有消防裝置建議的相關平面圖，以供審批。平面圖須按比例繪製，並註明尺寸及佔用性質。擬設消防裝置的位置須在平面圖上清楚標示。倘申請人擬申請豁免設置消防處規定的消防裝置，必須向消防處提出理據，以供考慮。倘有任何構築物須符合《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才制定詳細的消防安全規定；
- (h) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，沒有記錄顯示建築事務監督曾就該申請地點的現有構築物予以批准，以及建築事務監督不便就該等現有構築物是否適合作申請的用途提供意見。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(新界豁免管制屋宇除外)乃屬違例構築物，不應指定作這宗申請的任何用途。倘擬在申請地點進行任何新

的建築工程(包括作為臨時建築物的地產代理辦公室、會議室及開敞式棚屋)，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。此外，根據《建築物(規劃)規例》第 5 條及第 41D 條，申請地點須分別設有從街道進入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，並予以清拆。即使獲批給規劃許可，也不應視作在《建築物條例》下，有關地點現有的建築工程或違例建築工程亦獲許可。倘申請地點並非緊連一條至少闊 4.5 米的指明街道，則須在提交建築圖則的階段，根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條釐定核准發展密度；以及

- (i) 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，以確定有關地點內或附近是否設有地下電纜及／或架空電纜。根據所得的電纜圖則及／或架空電纜線路繪圖，倘申請地點內或附近設有地下電纜及／或架空電纜，而有關地點位於規劃署頒布的《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，則申請人須事先諮詢供電商並與其作出安排。在有關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 32

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-SK/198 擬在劃為「住宅(丁類)」地帶的新界元朗石崗蓮花地第 112 約地段第 848 號 D 分段興建屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-SK/198 號)

簡介和提問部分

93. 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) 擬議屋宇(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公眾意見，元朗民政事務專員亦沒有接獲區內人士就申請提出的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載評估，規劃署不反對這宗申請。

94. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

95. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可的有效期至二零一八年一月三日止；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，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求。」

96. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- 「(a) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，擬議排水明渠的大小，以及鄰近地區地面徑流所流經路徑須載於排水建議內。申請人須在排水明渠轉向處設置排水井，而擬議排水井的大小及其與現有排水渠的接駁詳情，須顯示於排水建議圖內。申請人另須就申請地點北面現有「排水渠道」的性質、特色及大小提供資料。此外，申請人須就所有在申請地點範圍外或不屬於其管轄範圍所進行的擬議渠務工程，徵詢地政總署元朗地政專員和相關地段擁有人的意見；
- (b) 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未能用以裝設標準的柱形消防栓；
- (c) 留意消防處處長的意見，申請人須遵守由地政總署發出的《新界豁免管制屋宇消防安全規定指引》；
- (d) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，新界豁免管制屋宇的地盤平整工程及排水工程均屬《建築物條例》所規管的建築工程。倘申請人擬在申請地點進行任何新的地盤平整工程及／或排水工程，必須先取得建築事務監督的批准及同意，否則有關工程即屬違例

建築工程。申請人須按《建築物條例》的規定，委聘認可人士統籌擬議地盤平整工程及／或排水工程。儘管如此，地政總署署長可根據《建築物條例(新界適用)條例》的規定，就在新界範圍內進行的地盤平整工程及／或排水工程發出豁免證明書，豁免須事先取得建築事務監督的批准及同意。申請人可聯絡地政總署元朗地政專員或徵詢認可人士的意見，以了解詳情；以及

- (e) 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)。倘申請地點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132千伏特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。申請人及／或其承辦商在申請地點內搭建任何構築物之前，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 33

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TT/317 擬在劃為「住宅(丁類)」地帶及「鄉村式發展」地帶的新界元朗十八鄉瓦寮頭第 116 約地段第 3339 號 L 分段第 1 小分段、第 3339 號 L 分段第 2 小分段及第 3339 號 L 分段餘段(部分)闢設私人發展計劃的公用設施裝置(電力組合式變壓站)，並進行挖土工程
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-TT/317 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) 擬闢設的私人發展計劃的公用設施裝置(電力組合式變壓站)及挖土工程；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。相關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，反對這宗申請，主要的反對理由是擬議發展會對附近居民構成火警及安全威脅，以及阻礙現有狹窄的通道。提意見人建議更改變壓站的布局設計，令其較靠近申請地點的西面邊界。元朗民政事務專員沒有收到區內人士的意見／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，規劃署並不反對這宗申請。至於公眾認為安全及交通會受到負面影響，須知運輸署署長、路政署總工程師／新界西、消防處處長、機電工程署署長、環境保護署署長及衛生署署長對這宗申請沒有負面意見。至於公眾提議把擬議變壓站的設計布局更改，申請人解釋並不可行，因為會影響變壓站的通道，亦會與現時在申請地點的掛柱式變壓器有所衝突；該掛柱式變壓器只能在擬議變壓站啟用後才可移走。

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。這項規劃許可有效期至二零一八年一月三日止。除非在該日期前，現時所批准的發展已經展開或這項許可已獲續期，否則這項許可會於該日期後停止生效。這項規劃許可另須附加以下條件：

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

100. 小組委員會亦同意告知申請人以下事項：

- (a) 留意地政總署元朗地政專員的意見，申請地點內的私人地段屬於以集體政府租契持有的舊批農地。根據租契條款，事先未獲地政總署批准，不得搭建任何構築物。當局並未批准所指的單層構築物作電力組合式變壓站用途。倘申請獲批，有關的地段擁有人仍須向元朗地政處提出申請，以獲准在申請地點搭建構築物，或把申請地點的違例情況納入規範。地政總署會以業主的身分全權酌情考慮有關申請，但不保證予以批准。倘予批准，申請人須履行地政總署可能施加的條款和條件，包括繳付地價或費用等。此外，申請地點需從一條位於政府和其他私人土地並從大樹下東路延伸而至的非正式路徑到達。地政總署不會為該路徑進行維修保養工程，亦不保證給予通行權；
- (b) 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，以確定申請地點內或附近是否設有地下電纜(及／或架空電纜)。倘有關地點位於規劃署頒布的《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，申請人便須事先諮詢供電商並與其作出安排。在有關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》；
- (c) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，須在申請地點栽種植物以美化環境，用以加強綠化及屏障效果；

- (d) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，須確保擬議發展不會阻礙地面水流，亦不會對現有天然河道、鄉村排水渠或溝渠等造成負面影響；
- (e) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，為向擬議發展供水，申請人或須把內部供水系統伸延以接駁最近的政府總水管。申請人須解決與供水相關的任何土地問題(例如私人地段事宜)，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未能提供標準柱形消防栓；
- (f) 留意消防處處長的意見，考慮到擬議發展的設計／性質，預計有需要提供消防裝置。因此，申請人須向消防處提交附有消防裝置建議的相關平面圖，以供審批。平面圖須按比例繪製，並註明尺寸及佔用性質。擬設消防裝置的位置須在平面圖上清楚標示。倘申請人擬申請豁免設置消防處規定的消防裝置，必須向消防處提出理據，以供考慮。倘有任何構築物須符合《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才制定詳細的消防安全規定；
- (g) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，根據《建築物條例》，未經屋宇署批准而在已批租土地上搭建的現有構築物乃屬違例構築物，不應指定作這宗申請的任何獲准用途。倘擬在已批租土地進行任何新的建築工程(包括電力變壓站)，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，並予以清拆。即使獲批給規劃許可，也不應視作在《建築物條例》下，有關地點現有任何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，申請地點須分別設有從街道進入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

提交建築圖則的階段根據《建築物(規劃)規例》第19(3)條釐定核准發展密度；以及

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

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-TYST/654 在劃為「未決定用途」地帶的新界元朗公庵路第117約地段第748號(部分)、第749號、第753號(部分)、第754號、第758號、第759號、第760號B分段、第761號、第762號、第763號、第764號A分段及B分段(部分)、第793號、第794號、第795號、第796號、第797號(部分)、第798號(部分)及第804號餘段和毗連政府土地闢設臨時貨倉，並露天存放建築材料及雜物(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第A/YL-TYST/654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) 闢設臨時貨倉和露天存放建築材料及雜物，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為在申請地點的北面、東面和附近有易受影響的用途，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並無接獲任何公眾意見；元朗民政事務專員亦沒有接獲區內人士的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署認為有關的臨時用途可予容忍三年。雖然環保署署長基於環境理由不支持這宗申請，但在過去三年並無接獲針對申請地點的環境投訴。此外，當局亦建議加入規劃許可附帶條件，限制作業時間、所使用的車輛類別，以及在申請地點進行的活動，藉以緩解可能產生的滋擾。倘申請人未能履行這些規劃許可附帶條件，規劃許可會被撤銷，規劃事務監督亦會對申請地點的違例發展採取執行管制行動。此外，亦會告知申請人須遵守《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影響。

102. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

103. 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，至二零一七年一月三日止，並須附加以下條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於下午六時至翌日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，不得於星期日和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，不得在申請地點停泊／存放或進出《道路交通條例》所界定超過 24 公噸的重型貨車(包括貨櫃車拖頭／拖架)；
- (d) 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維修、清潔、拆卸或其他工場活動；
- (e) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點存放或處理(包括起卸)二手電器、電腦／電子零件(包括陰極射線管)或任何其他種類的電子廢物；
- (f) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛在公共道路排隊等候或以倒車方式進出公共道路；
- (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) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一四年七月三日或之前)豎設邊界圍欄，以訂定申請地點的界線，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (i) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一四年七月三日或之前)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；
- (j) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一四年七月三日或之前)提交公庵路的車輛進出口通道建議，而有關建議必須符合路政署署長或城規會的要求；
- (k) 就上文(j)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一四年十月三日或之前)在公庵路闢設車輛進出口通道，而有關情況必須符合路政署署長或城規會的要求；

- (l) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一四年七月三日或之前)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；
- (m) 就上文(l)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一四年十月三日或之前)落實保護樹木和美化環境建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (n) 在批給規劃許可之日起計六個星期內(即在二零一四年二月十四日或之前)設置滅火筒，並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；
- (o) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一四年七月三日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (p) 就上文(o)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一四年十月三日或之前)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；
- (q) 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；
- (r) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(h)、(i)、(j)、(k)、(l)、(m)、(n)、(o)或(p)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
- (s) 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。」

104. 小組委員會亦同意告知申請人以下事項：

- 「(a) 在申請地點展開申請用途前必須先取得規劃許可；
- (b) 與申請地點的其他相關擁有人解決有關臨時用途所涉及的任何土地問題；
- (c) 申請地點須時刻保持整潔；
- (d) 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位於以集體政府租契持有的舊批農地。有關租契訂明，事先未獲元朗地政處批准，不得搭建任何構築物。相關地段擁有人須向該處提出申請，以獲准在申請地點搭建構築物，或把申請地點的違例情況納入規範。地政總署會以業主身分全權酌情考慮有關申請。倘予批准，申請人須履行地政總署可能施加的條款和條件，包括繳付地價或費用等。此外，申請地點可經一條由公庵路延伸出來的非正式村路前往，而該路徑位於政府土地上。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；
- (e) 留意運輸署署長的意見，申請地點須有足夠空間讓車輛轉動。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；
- (f) 留意路政署總工程師／新界西的意見，申請人須根據路政署標準圖則 H1113 號及 H1114 號或 H5133 號、H5134 號及 H5135 號(視乎何者配合現有毗連行人路而定)的最新版本所載規定，在公庵路出入口闢設車輛進出通道。此外，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；
- (g) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，在鄰近前閘的東隅原先栽有一棵樹(細葉榕)，現在卻不知所終；

- (h) 採用環境保護署最新發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，以盡量減低任何可能造成的環境滋擾；
- (i) 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置標準柱形消防栓；
- (j) 留意消防處處長的意見，考慮到擬議發展的設計／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在平面圖上清楚標示。申請人須依循載於文件附錄 V 的露天貯存用地良好作業指引。倘擬申請豁免設置消防處所規定的消防裝置，申請人須向該處提出理據，以供考慮。不過，申請人宜留意，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才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，沒有記錄顯示建築事務監督曾批准在申請地點搭建的現有構築物。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乃屬違例構築物，不應指定作這宗規劃申請的任何批准用途。倘擬在申請地點進行任何新的建築工程(包括改裝貨櫃／搭建露天棚架作臨時建築物)，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。此外，根據《建築物(規劃)規例》第 5 條及第 41D 條，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)條釐定核准發展密度；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，則申請人須事先諮詢供電商並與其作出安排。在申請地點搭建任何構築物之前，申請人及／或其承辦商須與供電商聯絡；如有需要，應要求供電商遷移地下電纜（及／或架空電纜），使其遠離擬議構築物。申請人及其承辦商在供電電纜附近進行工程時，須遵守根據《供電電纜(保護)規例》訂立的《有關在供電電纜附近工作的實務守則》。」

[主席多謝高級城市規劃師／屯門及元朗簡國治先生、黎定國先生及何劍琴女士；城市規劃師／屯門及元朗廖美芳女士及趙崇栢先生出席會議，解答委員的詢問。他們此時離席。]

議程項目 35

其他事項

105. 餘無別事，會議於下午三時四十五分結束。