

城市規劃委員會

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會
二零一四年六月二十七日下午二時三十分舉行的
第 513 次會議記錄

出席者

規劃署署長
凌嘉勤先生

主席

黃仕進教授

副主席

許智文教授

馬詠璋女士

符展成先生

黃令衡先生

黎慧雯女士

李美辰女士

梁慶豐先生

雷賢達先生

袁家達先生

陳建強醫生

運輸署總工程師／交通工程(新界東)
蕭鏡泉先生

民政事務總署總工程師(工程)
曹榮平先生

環境保護署首席環境保護主任(策略評估)1
楊維德先生

地政總署助理署長／區域3
林嘉芬女士

規劃署副署長／地區
李啓榮先生

秘書

因事缺席

劉智鵬博士

邱榮光博士

陳福祥先生

鄒桂昌教授

列席者

規劃署助理署長／委員會
龍小玉女士

總城市規劃師／城市規劃委員會
顧建康先生

城市規劃師／城市規劃委員會
曾志宗先生

議程項目 1

通過鄉郊及新市鎮規劃小組委員會二零一四年六月十三日 第 512 次會議記錄草擬本

[公開會議]

1. 秘書報告，地政總署助理署長／區域 3 林嘉芬女士建議修訂會議記錄草擬本第 22 段的內容，有關修訂已在會上呈閱，重點如下：

「22. 主席表示，雖然有兩名委員認為這宗申請有可取之處，但小組委員會普遍認為沒有任何具凌駕性的理據要支持這宗申請。應注意的是，由於該小徑是該「鄉村式發展」地帶北面那些屋宇的現有通道，所以政府應盡可能保留該小徑。~~地政總署會確保在處理小型屋宇申請時會保留該小徑。~~地政總署在處理小型屋宇申請時，會盡量避免影響該小徑。」

2. 小組委員會同意在作出上述修訂後通過鄉郊及新市鎮規劃小組委員會二零一四年六月十三日第 512 次會議記錄草擬本。

議程項目 2

續議事項

[公開會議]

3. 主席報告，如城市規劃委員會(下稱「城規會」)二零一四年六月二十日第 1061 次會議所同意，秘書處不再把上一次會議已通過的會議記錄硬複本發給委員(以機密形式記錄的部分除外)。已通過的會議記錄可在城規會網頁查閱。小組委員會同意採用這個做法，這個做法會由二零一四年七月十一日舉行的下一次會議起生效。

4. 秘書報告餘無別事。

[梁慶豐先生及黎慧雯女士此時到席。]

西貢及離島區

議程項目 3

第 12A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

Y/I-SKC/1 申請修訂《禾徑山分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-WKS/10》、《將軍澳分區計劃大綱核准圖編號 S/TKO/20》、《大嶼山東北部分區計劃大綱核准圖編號 S/I-NEL/12》及《石鼓洲分區計劃大綱核准圖編號 S/I-SKC/2》。

地點 1：把位於打鼓嶺第 79 約地段第 1651 號、第 1652 號餘段、第 1653 號、第 1654 號餘段、第 1696 號、第 1699 號、第 1700 號、第 1701 號、第 1702 號、第 1703 號及毗連政府土地的

新界東北堆填區的申請地點由「其他指定用途」註明「堆填區」地帶改劃為「其他指定用途」註明「堆填區／綜合廢物管理設施」地帶；

地點 2：把位於將軍澳第 137 區政府土地的申請地點由「其他指定用途」註明

「深水海旁工業」地帶改劃為「其他指定用途」註明「綜合廢物管理設施」地帶；

地點 3：把位於大嶼山東北部扒頭鼓政府土地的申請地點由「政府、機構或社區」地帶、

「其他指定用途」註明「美化市容地帶」、「未決定用途」地帶、「綠化地帶」及顯示為「道路」的地方改劃為「其他指定用途」註明「綜合廢物管理設施」地帶及「綠化地帶(1)」；

地點 4：屯門新界西堆填區(不涉及這宗申請)；以及

地點 5：把位於石鼓洲西南面水域的申請地點由「其他指定用途」註明「綜合廢物管理設施」地帶、「其他指定用途」註明「防波堤」地帶及顯示為「船隻碇泊區」及「水道」的水域改劃為「其他指定用途」註明「海岸公園」地帶。

(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件

第 Y/I-SKC/1A 號)

5. 秘書報告，這宗申請由綜合廢物管理行動組織提交，並由領賢規劃顧問有限公司及 ICF GHK 出任顧問。符展成先生就此議項申報利益，表示目前與領賢規劃顧問有限公司有業務往來。由於符先生沒有參與這宗申請，委員會同意他可留在席上。

6. 小組委員會備悉綜合廢物管理行動組織成員 Merrin Pearse 博士未能出席會議，其提交的書面陳述已提交席上。

簡介和提問部分

7. 西貢及離島規劃專員鍾文傑先生、沙田、大埔及北區規劃專員蘇震國先生、高級城市規劃師／屯門及元朗西劉長正先生、高級城市規劃師／西貢及離島譚燕萍女士、環境保護署(下稱「環保署」)首席環境保護主任／策略性設施發展及規劃組鄭德權先生，以及申請人的代表李禮賢先生和 Anna Wong 女士此時獲邀到席上。

8. 主席表示歡迎上述各人到席並解釋聆訊的程序。他繼而邀請高級城市規劃師／西貢及離島譚燕萍女士向委員簡介這宗申請的背景。譚女士借助投影片簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

有關的建議

- (a) 申請人建議把四個地點改劃作綜合廢物管理設施，這四個地點分別位於打鼓嶺新界東北堆填區(地點 1)、將軍澳第 137 區(地點 2)、大嶼山東北部扒頭鼓(地點 3)及屯門新界西堆填區(地點 4)。此外，亦建議在石鼓洲西南面的水域(地點 5)發展海岸公園用途。不過，由於地點 4 未有分區計劃大綱圖涵蓋，因此改劃地點 4 的建議不涉及這宗申請；
- (b) 發展擬議的綜合廢物管理設施旨在通過廢物分類、循環再造及堆肥，把廢物減少至只剩約 20% 殘餘物才送到堆填區，加熱處理或堆填只會是別無他法下

的最後選擇，這樣便無須在石鼓洲興建超級焚化爐。

申請地點及擬議的修訂

地點 1(新界東北堆填區)：

- (c) 該地點(約 154.52 公頃)在《禾徑山分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-WKS/10》上劃為「其他指定用途」註明「堆填區」地帶；
- (d) 申請人建議把該地點改劃為「其他指定用途」註明「堆填區／綜合廢物管理設施」地帶，以增加准許的用途，使該地點能興建設有兩個機械分類機組(每日總處理量為 1 400 公噸)、一間回收廠、一間堆肥廠及一組轉廢為能設施(每日 600 公噸)的綜合廢物管理設施；
- (e) 申請人提交了一套「其他指定用途」註明「堆填區／綜合廢物管理設施」地帶的《註釋》，建議把「綜合廢物管理設施」列為第一欄用途。此地帶的規劃意向，是發展堆填區及綜合廢物管理設施連附屬設施。擬議《註釋》的「備註」訂明建築物高度上限為主水平基準上 150 米，以便興建綜合廢物管理設施的煙囪；

地點 2(將軍澳第 137 區)：

- (f) 該地點(約 8.3 公頃)在《將軍澳分區計劃大綱核准圖編號 S/TKO/20》上劃為「其他指定用途」註明「深水海旁工業」地帶，預算為需要海路運輸的特別工業而設，現時用作臨時填料庫；
- (g) 申請人建議把該地點改劃為「其他指定用途」註明「綜合廢物管理設施」地帶，以便興建兩個機械分類機組(每日總處理量為 1 400 公噸)、一間回收廠及一間堆肥廠。由於不建議在該地點興建焚化設

施，所以如有任何殘餘物，就會送到地點 4(新界西堆填區)作轉廢為能處理；

- (h) 申請人亦提交了一套「其他指定用途」註明「綜合廢物管理設施」地帶的《註釋》，建議把「綜合廢物管理設施」列為第二欄用途。申請人須先取得城市規劃委員會(下稱「城規會」)的許可，才可在此地帶發展綜合廢物管理設施；

地點 3(大嶼山東北部)：

- (i) 該地點(約 9.81 公頃)位於香港迪士尼樂園東北面劃為「政府、機構或社區」地帶、「其他指定用途」註明「美化市容地帶」、「未決定用途」地帶、「綠化地帶」及顯示為「道路」。該區的規劃意向，主要是作一個大型旅遊項目；
- (j) 申請人建議把該地點改劃為「其他指定用途」註明「綜合廢物管理設施」地帶及「綠化地帶(1)」，以便加入兩至三部廢物分類機(每日總處理量為 1 400 至 2 100 公噸)、一間回收廠及一間堆肥廠。由於不建議在該地點興建焚化設施，所以如有任何殘餘物，就會送到地點 4(新界西堆填區)作轉廢為能處理。此外，亦建議在該地點設立遊客／教育中心。擬議的綜合廢物管理設施有部分會設於建議改劃為「綠化地帶(1)」那部分地點的人工洞穴內；
- (k) 申請人亦提交了一套「其他指定用途」註明「綜合廢物管理設施」地帶的《註釋》，建議把「綜合廢物管理設施」列為第二欄用途，以及把「地下綜合廢物管理設施」列作「綠化地帶(1)」內經常准許的用途；

地點 5(石鼓洲)：

- (1) 該地點(約 31.1 公頃)在《石鼓洲分區計劃大綱核准圖編號 S/I-SKC/2》上劃為「其他指定用途」註

明「綜合廢物管理設施」地帶、「其他指定用途」註明「防波堤」地帶及顯示為「船隻碇泊區」及「水道」的水域，預算要在石鼓洲對開的人工島上興建綜合廢物管理設施(第一期)；

- (m) 申請人建議把該地點改劃為「其他指定用途」註明「海岸公園」地帶，保護該處的高度生態價值，包括江豚和中華白海豚的棲息地、珊瑚及白腹海鷗的繁殖地；
- (n) 申請人亦提交了一套「其他指定用途」註明「海岸公園」地帶的《註釋》，建議訂明該地帶的規劃意向是要保護及保育海洋環境及豐富的水生植物。

政府部門的意見

- (o) 政府部門的意見詳載於文件第 7 段，重點如下：

- (i) 環保署首席環境保護主任／策略性設施發展及規劃組反對這宗申請，主要理由是石鼓洲綜合廢物管理設施是策略性廢物管理基建之一。擬在石鼓洲興建的綜合廢物管理設施已經過審慎和詳細的規劃、選址程序、環境影響評估(下稱「環評」)，以及各項法定程序。環評的結論是，擬在石鼓洲興建的綜合廢物管理設施不會影響石鼓洲的生態。該署會提出紓減影響措施，減輕對在石鼓洲與索罟羣島之間的海岸公園的影響。關於擬在地點 1 興建的綜合廢物管理設施，他表示擬議的發展或會影響現有堆填區及其擴建部分的運作，而且當局在擬議綜合廢物管理設施的選址研究中已考慮過該地點，認為會有技術上的問題，包括會有堆填區沼氣問題。至於擬在地點 2 及地點 3 興建的綜合廢物管理設施，他表示這兩個地點不夠大，未必容納到擬議的設施，而且殘餘物由這兩個地點運往地點 4 棄置，可能會造成環境問題；

- (ii) 環保署環境評估科表示，環評已證明位於曾咀煤灰湖及石鼓洲那兩個有潛力興建綜合廢物管理設施的選址對環境的影響屬可接受，而且擬議的區域綜合廢物管理設施屬「指定工程項目」，必須通過法定的環評程序，確定在環境方面屬可接受。申請人沒有提供資料，說明改劃建議對環境可能造成甚麼影響；
- (iii) 運輸署署長不支持這宗申請，表示申請人須就各擬議地點進行交通影響評估，而交通影響評估的範圍亦須獲運輸署同意；
- (iv) 海上交通方面，海事處處長對有關的建議表示關注。擬在地點 3 興建的綜合廢物管理設施接近現有的碇泊區，故此必須詳細評估擬議地點在設施建造及運作階段對海上交通可能造成的影響。擬在地點 5 闢設的海岸公園十分接近石鼓洲南北兩面的建議分道航行制，來往香港及澳門／內地港口的高速渡輪經常使用該分道航行制；
- (v) 漁農自然護理署署長不支持在地點 3 興建綜合廢物管理設施的建議，因為該區認定為白腹海鷗的棲息地。雖然地點 5 的生態價值高，但他認為在把該處指定為海岸公園前，必須按照既定的原則和準則進行評估；
- (vi) 整體而言，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，更特別反對有關地點 3 的建議。他表示，有關的建議過於概念化。申請人未有提供任何發展參數(例如建築物的覆蓋範圍及建築物的實際高度)，以供詳細評估，亦未有提供詳細的資料，例如視覺影響評估報告、園景設計概念總圖、樹林調查報告、保護樹木建議，以及綠化建議，證明有關的建議可行，並與周邊的環境協調配合；

- (vii) 渠務署署長表示，排水及排污影響評估結果不支持有關的建議。倘這宗申請獲批准，申請人須就有關地點提交符合其要求的排水建議，以確保不會對鄰近地區的排水造成負面影響；
- (viii) 土木工程拓展署總工程師／填料管理反對這宗申請。地點 2 位於將軍澳第 137 區現時由土木工程拓展署管理的填料庫內。該填料庫是必要設施，可確保香港的建築廢料得到妥善管理。現階段無法釋出該塊土地作其他用途；
- (ix) 創新科技署署長表示，在地點 2 興建擬議的綜合廢物管理設施，以及隨之而增加的往來垃圾車數量，或會對空氣質素造成負面影響及產生臭味，可能影響該區易受環境變化影響的高科技工業的運作；以及
- (x) 旅遊事務專員表示，擬在地點 3 興建的綜合廢物管理設施位於香港迪士尼樂園第一期用地附近，或會影響遊客在該現有主題公園的遊樂體驗。此外，地點 3 緊貼香港迪士尼樂園第二期用地，擬在地點 3 興建的綜合廢物管理設施亦會對該用地作為主題公園的發展潛力及地價有很大影響。從第二期用地的價值及該處的主題公園日後的商業回報的角度而言，在地點 3 興建綜合廢物管理設施，對政府的財政收入會有負面影響。

公眾的意見

- (p) 在這宗申請的法定公布期的首三個星期內，當局共收到 3 692 份公眾意見書，包括 3 160 份表示反對的意見書、299 份表示支持的意見書，以及 233 份沒有表明支持還是反對這宗申請的意見書；

- (q) 表示支持這宗申請的意見書的主要理據包括擬興建綜合廢物管理設施的地點分布在本港各處，可方便在各處的都市固體廢物接收範圍收集廢物；石鼓洲及附近的水域的生態價值高；以及在石鼓洲興建綜合廢物管理設施，費用並不相宜，亦會損害香港的形象；以及
- (r) 反對的主要理據則包括申請人既未有就擬議的綜合廢物管理設施進行詳細及全面的研究，亦未有就有關設施進行諮詢；擬議的發展會造成嚴重的干擾、影響環境，亦會構成衛生問題；有關的設施與附近的用途不協調；擬在地點 2 興建的綜合廢物管理設施太接近住宅區；擬在地點 3 興建的綜合廢物管理設施，其位置可能在一個新石器時代考古遺址的範圍內；以及地點 5 適合興建綜合廢物管理設施，應盡快落實有關計劃。此外，擬在地點 5 闢設的海岸公園亦可能會影響漁民的生計，損及捕魚業。擬議的綜合廢物管理設施不符合政府的廢物管理政策，倘批准這宗申請，會為同類的申請立下不良先例。

規劃署的意見

- (s) 根據文件第 9 段所作的評估，規劃署不支持這宗申請。有關評估撮錄如下：
- (i) 按建議改劃該四個地點，不符合各地點的規劃意向。把地點 1 所在的地方劃為「其他指定用途」註明「堆填區」地帶，是要發展堆填區及附屬設施，以反映該地點現有及已規劃的用途，做法恰當。申請人未有在申請書內提出有力的規劃理據，說明為何要把地點 1 改劃為不符合政府廢物管理策略的「其他指定用途」註明「堆填區／綜合廢物管理設施」地帶。在缺乏有力的規劃理據及相關的技術評估報告支持下就批准這宗改劃申請，會阻礙落實該地點及周邊地區的長遠規劃意向。地點 2 劃為「其他指定用途」註明「深水海旁工業」地帶，而根據規劃意向，此地

帶主要是為需要海路運輸或需要深水泊位或臨海地方的特別工業而設。規劃上並無有力的理據要把該地點由「其他指定用途」註明「深水海旁工業」地帶改劃為「其他指定用途」註明「綜合廢物管理設施」地帶。地點 3 的「政府、機構或社區」地帶、「其他指定用途」註明「美化市容地帶」及「未決定用途」地帶，其規劃意向分別主要是提供政府、機構或社區設施、闢設景觀美化緩衝區，以及發展與香港迪士尼樂園協調的用途，以配合區內旅客和酒店住客的需要。至於該地點的「綠化地帶」的規劃意向，則主要是保育現有的自然景觀、生態和文物景色、風景區，以及旅遊點背後的景觀。規劃上並無有力的理據要把地點 3 改劃作綜合廢物管理設施的發展。關於地點 5 的「其他指定用途」註明「綜合廢物管理設施」地帶，根據政府最新的廢物管理政策，其規劃意向是要發展綜合廢物管理設施(第一期)，若按建議把地點 5 改劃為「其他指定用途」註明「海岸公園」地帶，就與該地點規劃的用途不符；

- (ii) 現行的廢物管理策略及石鼓洲擬議綜合廢物管理設施的位置，都是經過不同的法定程序及周詳考慮才制定和定實的。按建議在石鼓洲闢設海岸公園，既不符合政府的廢物管理政策，亦會嚴重延誤被視為廢物管理骨幹基建的綜合廢物管理設施(第一期)的工程；
- (iii) 政府先前進行研究及選址時，已考慮及評估過在現有堆填區(包括申請地點)發展新的廢物處理設施是否可行。根據環評條例(第 499 章)，擬議的區域綜合廢物管理設施屬「指定工程項目」。該條例訂明，必須通過法定的環評程序，確定指定工程項目在環境考慮方面屬可接受。申請人並無提供評估報

告，證明擬議的廢物處理設施在環境方面屬可接受；

- (iv) 申請人未有提交技術評估報告，證明有關的建議可行，更未有進行影響評估，包括從地點 2 及地點 3 運送殘餘廢物到地點 4、在堆填區興建焚化爐及地點 1 的堆填區沼氣問題帶來的影響，以及對地點 2 附近的高科技工業的影響和擬在地點 3 進行的發展對香港迪士尼樂園第 2 期用地的發展潛力及地價的重大影響。此外，申請人亦未有進行技術評估，證明在地點 5 闢設海岸公園可行；
- (v) 申請人未有進行路面及海上交通評估，證明有關建議可行；
- (vi) 若按申請人的建議作出改劃，會對自然保育造成負面影響，因為地點 3 認定為白腹海鷗的棲息地。至於當局建議在石鼓洲人工島興建的綜合廢物管理設施，則不會對該區的環境及生態造成負面影響；以及
- (vii) 視覺及景觀方面，申請人未有提供有關規劃布局、發展參數或視覺和景觀評估的詳細資料，亦未能證明擬議的綜合廢物管理設施在視覺及景觀方面屬可接受。

[陳建強醫生此時到席。]

9. 主席繼而請李禮賢先生闡述這宗申請。李禮賢先生借助投影片作出闡述，要點如下：

- (a) 綜合廢物管理行動組織真切關注本港的廢物情況。綜合廢物管理行動組織過去數年向政府提出的各項有關處理本港都市固體廢物的建議都不獲接納，政府主要的理由是環保署已計劃在石鼓洲興建焚化爐。據悉，興建焚化爐的建議尚未通過，但香港已沒有空間及辦法處理廢物問題，因為現有的堆填區

在二零一七年前便會填滿。這個問題尚未有解決辦法，亦無人檢視過堆填區填滿後的中長期影響。現在提交的申請書載有就廢物管理系統的策略性檢討結果，說明為何有關係統不成功，亦提出辦法協助政府落實綜合廢物管理政策；

- (b) 根據政府發表的《香港資源循環藍圖 2013-2022》(下稱「藍圖」)，本港每日產生 9 000 公噸都市固體廢物。藍圖承認廢物管理系統有問題，並指出並無辦法可解決這些問題；
- (c) 本港理應大大減少都市固體廢物量，但以目前本港預計的人口增長，及預料都市固體廢物人均棄置量到了二零二二年會達到每日 0.8 公斤，每日仍會有超過 6 000 公噸都市固體廢物產生；
- (d) 到了二零二二年，本港便會無力處理都市固體廢物，要興建另一焚化爐，否則約有一半的廢物要以堆填方式處理。雖然市民不反對興建更多廢物處理設施，但卻不希望焚化爐設在他們附近。有見及此，綜合廢物管理行動組織遂嘗試從土地用途規劃着手解決這個問題；
- (e) 現時的情況是，在石鼓洲興建的廢物處理設施的計劃尚未獲批撥款，以致落實無期，但其他設施皆不足以處理都市固體廢物，而擴建堆填區的計劃又未通過。當局根本沒有確切的辦法可在二零一七年前解決廢物問題，亦未能確定哪個地方可興建廢物處理設施；
- (f) 綜合廢物管理行動組織有新的方案處理廢物問題。新方案既可更快實行，也更符合經濟原則，亦更能緊貼科技的發展，同時可由各地區平均分擔處理廢物的責任。為減少須以堆填方式處理的廢物量，當局首要做的是通過廢物徵費減少廢物，然後才把廢物送到堆填區。把廢物送到綜合廢物管理設施後，應即時進行機械式分類，以便循環再造。堆肥廠大致為社會所接受，可與綜合廢物管理設施結合。用

盡方法也無法處理的殘餘廢料可在綜合廢物管理設施作加熱處理，但這會是最後選擇。加熱處理後剩下的殘餘物料會盡量再用，餘下沒用的物料才送到堆填區；

- (g) 這些地點每一個都與鄰近的活動協調，當中三個可循海路出入，以盡量減輕對路面交通的影響。改劃這四個區域綜合廢物管理設施用地的用途地帶，是一個可回應本港需要，而且能平衡各方面的方案；
- (h) 此方案與政府的方針一致，處理量卻更高。環保署建議在石鼓洲興建的設施，其分類機組及回收廠每日僅可處理 200 公噸廢物，但現在的方案則每日最多可處理 700 公噸廢物；
- (i) 關於地點 1，有關的綜合廢物管理設施可設於堆填區的擴建部分，日後可減少多達 80% 須以堆填方式處理的廢物。申請人為社區團體，承認未有就有關建議進行技術評估，因為有關的建議僅屬概念性質，旨在探討有何措施何增加有關地點可處理的廢物量。在擬議的「其他指定用途」註明「堆填區／綜合廢物管理設施」地帶的《註釋》中，第一欄加入了「堆肥廠」、「綜合廢物管理設施」、「可循環再造物料回收中心」及「廢物分類設施」用途；
- (j) 地點 2 可循海路出入，而且未有預留作其他用途。根據海外例子，該地點的面積應足以闢設擬議的設施。擬議的用途與周邊的發展(包括工業區)協調。西貢區議會亦表示，只要擬議的綜合廢物管理設施不是設於將軍澳，亦不會反對。至於區內居民擔心可能會造成滋擾及其他影響，針對有關問題，已建議把「綜合廢物管理設施」列於「其他指定用途」註明「綜合廢物管理設施」地帶的第二欄；
- (k) 地點 3 接近香港迪士尼樂園，但海外經驗證明，綜合廢物管理設施可與旅遊景點融合，況且，擬議的綜合廢物管理設施將設於洞穴內，又沒有任何焚化設備。土木工程拓展署認為有關的用途合適。該地

點主要會經海路出入，以盡量減少對附近旅遊設施的交通構成影響。此外，亦建議設立遊客／教育中心，此遊客／教育中心與附近的旅遊設施應不會不協調；

- (l) 地點 4 未有分區計劃大綱圖涵蓋，位於新界西堆填區內，毗鄰是該堆填區的擴建部分(亦即石鼓洲焚化爐的另一個選址)。建議把該處改劃作發展綜合廢物管理用途，而不是作擴建堆填區之用；
- (m) 地點 5 無須用作發展綜合廢物管理設施。漁農自然護理署署長表示，該地點的生態價值高，所在地區列為景觀保護區，有不少江豚出波；
- (n) 機械分類機組會是綜合廢物管理設施的主要組成部分，至於還要有哪些設施，可視各乎各區域／地點的個別需要而調整。預料擬設的分類機組每日可處理 700 公噸都市固體廢物。有關的綜合廢物管理設施可做到轉廢為能，堆填是別無他法下的最後選擇。所需費用方面，擬議的綜合廢物管理設施會有五條廢物分類生產線，所需費用為 20 至 40 億元；至於環保署建議的石鼓洲焚化爐，處理量雖然一樣，但所需費用卻達 180 億元。申請人只建議在地點 1 及地點 4 興建轉廢為能設施，每個設施每日可處理 600 公噸都市固體廢物；
- (o) 政府部門的意見指此方案的技術評估不足，關於這點，其實，發展建議僅是概略的概念，當中一些技術意見與其他的政府改劃建議類似。關於地點 1，按建議進行改劃不會改變分區計劃大綱圖現時所劃的地帶界線，而且擬議的綜合廢物管理設施與堆填區亦協調。至於地點 2，擬議的綜合廢物管理設施的性質與該處現時准許的用途(例如拆船、鋼鐵廠及汽車裝配廠)相似。該地點也足以容納擬議的設施，而且循海路可達。地點 3 方面，擬議的綜合廢物管理設施將設於洞穴內，與旁邊與旅遊業有關的用途並非不協調。土木工程拓展署並不反對在該地點興建擬議的綜合廢物管理設施。至於地點 4，環保署

已選定該區，認為該區適合興建綜合廢物管理設施。該堆填區現時的使用量低，擬議的綜合廢物管理設施的性質與現有的用途相似。地點 5 方面，石鼓洲對開的水域具高度生態價值。闢設擬議的海岸公園，對高速渡輪的影響較少，不及政府為建焚化爐而建議進行的填海計劃所造成的影響；以及

- (p) 城規會應從以下幾方面考慮有關建議：(i)有關建議在相關分區計劃大綱圖的《註釋》加入了更多與廢物管理有關的用途；(ii)批准這宗申請的部分建議，可縮短其後的審批過程；以及(iii)有需要擬備一份法定圖則，涵蓋稔灣與龍鼓灘之間的地方，以便對土地用途作出適當的管制。當局可通過法定規劃程序，讓市民參與其事；

10. 李禮賢先生繼而講述 Derrin Pearse 博士的書面陳述內容。該書面陳述已呈交席上。該份書面陳述的大意是現時有技術作廢物分類，亦有很大潛力可更加善用現有的堆填區，方法就是改劃現有堆填區的土地用途，准許闢設綜合廢物管理設施。這樣就可有效地回收再造物料，大大減少實際的廢物量。廢物的體積減少後，就未必需要野公園的土地或進行填海來興建廢物管理設施。

11. 鑑於廢物管理策略複雜，主席及一名委員詢問申請人在提交這宗申請予城規會考慮前，曾否與各政府部門討論其廢物管理方案。李禮賢先生回應說，申請人曾向環境局及環保署提出有關建議，但卻獲告知政府決意在石鼓洲興建擬議的焚化爐，而環保署亦不接受任何涉及氣化方法的建議。申請人亦曾向立法會環境事務委員會提交有關建議，另外，香港荷蘭商會及香港瑞士商會在聆訊上也提出了差不多一樣的方案。事實上，這個方案提出的方法在他們的國家十分常見。申請人亦曾就將軍澳那個地點的建議與西貢區議會討論。

12. 一名委員表示，為方便委員會考慮這宗第 12A 條申請，申請人必須提交詳細的資料，證明有關的選址合適，特別是基礎設施及社會環境的詳細資料、對環境的影響、擬議設施的運作及後勤細節，以及減廢方面的數字。李禮賢先生回應說，地點 1 沒有海路交通接達，廢物須以貨車運送。該地點是建議興

建焚化爐的地點之一。建議在地點 4 興建另一焚化爐，處理地點 2 及地點 3 的殘餘廢物。焚化爐的大小可因應實際需要而更改。建議地點 3，是為了配合大嶼山日後的發展。擬議的綜合廢物管理設施可減少多達 80% 需以堆填方式處理的廢物。擬在各地點興建的綜合廢物管理設施的布局是根據環保署原來的建議而設計，可作修改。

13. 一名委員知道可進行分類及堆肥的廢物是有限制的，遂詢問有多少廢物會焚化，又有多少會堆填。李禮賢先生回應說，申請人一直着眼於原則問題，未有研究技術細節。不過，假如能使用氣化設施，則基本上不會再有廢物要送到堆填區堆填，這樣就可能無須按建議擴建新界西堆填區。

14. 環保署首席環境保護主任／策略性設施發展及規劃組鄭德權先生表示，環保署在二零零二年已經就機械分類及氣化設施進行詳細的可行性研究，並邀請海外公司提交建議。環保署仔細考慮過所收到的建議，得出的結論是，機械分類及機械生物處理技術所需的空間較環保署建議興建的焚化爐多兩至三倍，而且機械分類的運作成本亦太高。此外，假如分類出來的物料在分類過程中受到污染，循環再造的價值會降低。即使再造物料可用作堆肥，質素亦甚低。因此，二零零五年所進行的評估的結論是，香港不應以機械分類作為處理廢物的主流方法。後來，在二零零九年就擬在石鼓洲興建的焚化爐進行的顧問研究亦檢視過機械分類的可行性。二零一四年三月，環保署及立法會環境事務委員會更到歐洲參觀，以了解最新的焚化、氣化及廢物分類技術，但未見有新的技術。因此，環保署的結論沒變。他表示，藍圖已提供了整全的方案，提出通過改變市民的行為習慣以達到減廢的目標。在 18 區進行廢物源頭分類（包括處理廚餘）均見成效。

15. 申請人的代表再沒有論點要提出，而委員亦沒有提問，主席於是告知各人這宗申請的聆訊程序已經完成，小組委員會將會在申請人的代表和政府部門的代表離席後就這宗申請進行商議，稍後會把決定通知申請人。主席多謝申請人的代表和政府部門的代表出席會議。他們各人此時離席。

商議部分

16. 主席對申請人為這宗申請花這麼多工夫表示讚賞，但小組委員會應着眼於土地用途地帶規劃及預留土地方面的問題。至於廢物管理策略是否可行的問題，應屬環境諮詢委員會的職權範圍。

17. 一名委員表示，申請人未有提交足夠的資料支持其改劃申請，所述的資料並未包括各地點的擬議設施的運作所造成的影響的詳情，實欠缺說明力，未能支持改劃建議。不過，這名委員認為，拒絕這宗申請的主要理由未必是有關的建議會影響綜合廢物管理設施(第一期)的工程，使其延誤，更加重要的理由應是載於文件第 37 頁的建議拒絕理由(d)。這名委員亦認為，建議的拒絕理由(b)和(c)可能流於自保。另一名委員同意這個看法，並表示申請人未有提供足夠的資料，證明在有關地點興建擬議的綜合廢物管理設施可行及合適，而小組委員會會議亦不是審議廢物管理策略的適當場合。

18. 主席繼而邀請委員審閱載於文件第 37 頁的建議拒絕理由。委員同意重新排列拒絕理由的次序及修改當中的字眼。

19. 經進一步商議後，小組委員會決定不同意這宗申請，理由如下：

- 「(a) 申請地點現時所劃作的用途地帶可反映這些地點現時及已規劃的用途，實屬恰當，並無有力的理據要按申請人的建議，把有關地點改劃作綜合廢物管理設施用途或海岸公園；
- (b) 申請書內並無足夠的資料，證明擬議的發展在環境方面屬可接受、在技術上亦可行，以及在擬議的地點興建擬議的綜合廢物管理設施不會對周邊地區的交通、視覺及景觀造成負面影響；
- (c) 有關的建議會嚴重延誤綜合廢物管理設施(第一期)的工程的進行，該設施是香港的策略性廢物管理骨幹基建之一。有關的建議也不符合政府的廢物管理政策。這宗改劃申請並無有力的理據支持；以及

- (d) 當局是進行過仔細的選址及技術評估，才選在石鼓洲興建綜合廢物管理設施。有關的技術評估包括根據環評條例批准的環評報告，該環評報告確定在石鼓洲興建的綜合廢物管理設施在環境方面屬可接受。」

[會議小休 5 分鐘。]

[馬詠璋女士此時離席。]

[高級城市規劃師／西貢及離島麥黃潔芳女士此時獲邀到席上。]

議程項目 4

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/SK-TMT/46 在劃為「鄉村式發展」地帶的
西貢北潭涌村第 369 約的政府土地
興建學校(幼稚園)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/SK-TMT/46 號)

簡介和提問部分

20. 高級城市規劃師／西貢及離島麥黃潔芳女士借助投影片簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬建的學校(幼稚園)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；

- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局收到共 102 份公眾意見書，當中大部分是內容一致的信件，表示反對這宗申請。反對的主要理由是申請地點上的構築物於六十年代由村民自資興建作其子女上課用途，應予保留，讓村民舉行節日或定期聚會，或改建為北潭涌鄉事委員會暨歷史博物館。另外，西貢鄉事委員會及一些區內村民擔心有關幼稚園可能會影響該「鄉村式發展」地帶內日後的小型屋宇發展。西貢民政事務專員表示，一名西貢區議員認為培才公立學校舊址應足以作為該幼稚園的用途，故無須把附近的政府土地納入申請範圍；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 11 段的評估，規劃署不反對這宗申請。這宗申請涉及把位於「鄉村式發展」地帶的一些非新界豁免管制屋宇內的一所幼稚園納入規範。該所幼稚園設於前為培才公立學校的一些舊有單層鄉村構築物內，與附近的小型屋宇發展及鄉郊景觀並非不協調。該所幼稚園自二零零零年起開辦至今，對附近地區或基礎設施並無負面影響。在涉及的「鄉村式發展」地帶內，有約 1.41 公頃土地可供發展小型屋宇。關於該 102 份全部反對這宗申請的公眾意見書，據悉申請地點及其上的構築物自一九九四年起由一家非牟利的幼兒護理及訓練中心以短期租約形式租用。教育局局長支持在申請地點興建該所非牟利幼稚園。

21. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

22. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這宗申請的規劃許可有效期至二零一八年六月二十七日止；除非在該日期前，所批准的發展已展開或有關許可已續期，否則有關許可會於該日期後停止生效。規劃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，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) 設置消防裝置和滅火水源，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及

(c) 提交排水建議及設置擬議的排水設施，而有關建議及設施必須符合渠務署署長或城規會的要求。」

23. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

「(a) 在申請地點展開發展前，須先取得規劃許可；

(b) 留意教育局局長的意見，有關校舍須符合《教育條例》、《教育規例》及不時由政府指明的其他相關規定；

(c) 留意地政總署西貢地政專員的意見，短期租約如獲批准，須受政府認為適當的條款及條件所規限；

(d) 留意渠務署總工程師／新界南的意見，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；

(e) 留意消防處處長的意見，有關緊急車輛通道的安排須符合由屋宇署執行的《2011年建築物消防安全守則》D部第6節的規定。消防處收到申請人正式提交的建築圖則後，便會制訂詳細的消防安全規定；以及

(f) 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。」

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

沙田、大埔及北區

議程項目 5

第 16 條申請

[公開會議]

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

24. 秘書報告，梁慶豐先生就此議項申報利益，表示他擔任香港城市大學的兼職教師，而該校是這宗申請的申請人，委員會得悉申請人要求城規會延期考慮這宗申請，而梁先生沒有參與這宗申請。委員同意他可留在席上，但不應參與討論。

25. 民政事務總署總工程師(工程)曹榮平先生亦就此議項申述利益，表示其女兒是香港城市大學的學生。由於曹先生所涉及的利益只屬間接性質，小組委員會同意他可留在席上。

26. 秘書再報告，這宗申請已先後延期四次(合共六個月)，其中三次由申請人提出，主要理由是需要更多時間準備進一步資料，回應政府部門的意見，另一次延期申請則由規劃署提出。在批准第四次的延期申請時，小組委員會同意此乃最後一次延期，不會批准再延期。申請人於二零一四年六月二十日致函城市規劃委員會要求延期一個月才考慮這宗申請，讓其有時間於二零一四年七月三日就最新發展計劃諮詢沙田區議會，此乃第五次的延期申請。由於這宗申請為市民大眾所關注，而之前又曾獲准延期四次，若這次再批予延期，亦只是基於申請人需要更多時間諮詢沙田區議會這一特殊情況。

27. 主席表示，申請人因為要徵詢沙田區議會對最新發展計劃的意見而提出延期申請。倘延期申請獲批准，申請人應留意在二零一四年八月八日提交的申請須包括沙田區議會的意見，以供小組委員會考慮。

28. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期至二零一四年八月八日才就這宗申請作出決定。小組委員會同意告知申請人，小組委員會已給其一個月時間就修訂的發展計劃諮詢沙田區議會。申請人應留意小組委員會已給其合共六個月時間，這次延期是因特殊情況而獲批准的，因此不會批准再延期。

[高級城市規劃師／沙角、大埔及北區鄧永強先生及劉志庭先生此時獲邀到席上。]

議程項目 6

第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-FTA/135 擬在劃為「農業」地帶的沙嶺文錦渡路第 89 約地段第 554 號 A 分段餘段(部分)臨時露天存放建築材料，並闢設附屬貨倉連貨車及私家車泊車設施(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-FTA/135A 號)

29. 秘書報告，這宗申請已延期一次，時間為兩個月。上次於二零一四年三月七日延期後，申請人提交了進一步資料包括一份排水建議書、草圖及顯示車輛通道及申請地點的內部流通情況的照片，以回應渠務署及運輸署的意見。申請人於二零一四年六月十三日致函城市規劃委員會要求再延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間擬備進一步資料，以回應渠務署的意見。

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。倘申請人所提交的進一步資料不包含重要的內容，可在較短時間內處理，這宗申請可於較早的會議上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

第二次延期，申請人須留意，小組委員會已給其合共四個月時間準備所要提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

議程項目 7、8、10 及 11

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- A/NE-PK/53 擬在劃為「農業」地帶的上水雞嶺第 91 約地段第 1592 號 B 分段及第 1593 號 B 分段興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
- A/NE-PK/54 擬在劃為「農業」地帶的上水雞嶺第 91 約地段第 1592 號 C 分段及第 1593 號 C 分段興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
- A/NE-PK/56 擬在劃為「農業」地帶的上水雞嶺第 91 約地段第 1592 號 D 分段及第 1593 號 D 分段興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
- A/NE-PK/57 擬在劃為「農業」地帶的上水雞嶺第 91 約地段第 1592 號 A 分段及第 1593 號 A 分段興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-PK/53、54、56 及 57 號)
-

31. 小組委員會得悉這四宗申請的性質類似，而且申請地點十分接近，都是位於同一「農業」地帶內，故同意一併考慮這四宗申請。

簡介和提問部分

32. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區鄧永強先生借助投影片簡介這四宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；

- (b) 擬分別在四個申請地點興建的屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段及附錄 IV。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境表示，比較二零一二年的航攝照片及最近實地視察所見的情況後，得悉有大部分或所有原位於申請地點內的現有樹木及植物已被移除。然而，在申請地點種植樹木可減低對景觀造成的影響。其他相關的政府部門對這四宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局收到共六份關於申請編號 A/NE-PK/53 及 54 的公眾意見書，以及七份關於申請編號 A/NE-PK/56 及 57 的公眾意見書，當中有一名北區區議員支持全部四宗申請，因為申請如獲批准，便可便利村民興建小型屋宇。嘉道理農場暨植物園公司、創建香港及香港觀鳥會反對這四宗申請，主要理由是擬議的發展不符合「農業」地帶的規劃意向；應保留農地，以保障本港的食物供應，而小型屋宇範圍的擴展應局限於現有的「鄉村式發展」地帶內；提交的申請書未有包括交通和環境評估資料；以及批准這四宗申請會為同類申請立下不良先例。其他反對這四宗申請的公眾意見所持的主要理由是鄉村的土地應預留給有關宗族的原居村民使用；申請地點位於丙崗的鄉村擴展區內，而涉及申請編號 A/NE-PK/57 的擬建小型屋宇會影響現有的水管，對周邊地區的排水造成不良影響；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載述於文件第 12 段的評估，規劃署不反對這四宗申請。這四宗申請大致符合「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」，因為擬建小型屋宇的覆蓋範圍有超過 50% 位於雞嶺的「鄉村範圍」內，而且位於雞嶺的「鄉村式發展」地帶內的土地不足以應付發展小型屋宇的需求。擬建的小型屋宇與周邊的鄉郊景觀特色並非不協調。針對規劃署總城市規劃師／城市

設計及園境的意見所指，應盡量減低對申請地點的景觀造成的影響一事，規劃署建議在涉及申請編號 A/NE-PK/54、56 及 57 的規劃許可附加相關的條件，規定申請人須提交並落實美化環境建議，以及在涉及申請編號 A/NE-PK/53 的規劃許可附加相關的條件，規定申請人須落實保護樹木及美化環境建議。二零零一至一四年間，小組委員會在有附帶條件下批准了共 29 宗在同一「農業」地帶內申請地點附近的同類小型屋宇申請。自這些申請獲批准以來，該區的規劃情況一直沒有重大改變。關於反對這四宗申請的公眾意見書，根據地政總署北區地政專員的記錄，丙崗的擴展區內並無這類發展項目，而這四宗申請的地點完全位於雞嶺的「鄉村範圍」內。關於有公眾意見表示申請編號 A/NE-PK/57 會導致潛在的水浸問題，渠務署總工程師／新界北及漁農自然護理署署長對這宗申請沒有負面意見。然而，倘申請獲小組委員會批准，涉及申請編號 A/NE-PK/57 的申請人應採取措施，避免干擾及污染申請地點毗鄰的河道。其他相關的政府部門(包括環境保護署及運輸署)對這四宗申請不表反對或沒有負面意見。

33. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

34. 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，批准這四宗申請。這四宗申請的規劃許可有效期至二零一八年六月二十七日止；除非在該日期前，所批准的發展已展開或有關許可已續期，否則有關許可會於該日期後停止生效。每宗申請的規劃許可須附加下列條件：

規劃許可的附加條件(申請編號 A/NE-PK/53)

- 「(a) 如申請人所建議設置化糞池，而位置必須符合地政總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；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。」

規劃許可的附加條件(申請編號 A/NE-PK/54、56 及 57)

- 「(a) 如申請人所建議設置化糞池，而位置必須符合地政總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；以及
- (c) 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。」

35. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

申請編號 A/NE-PK/53、54 及 56

- 「(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；
- (b) 留意環境保護署署長的意見，申請人須遵守《專業人士環保事務諮詢委員會專業守則第 5/93 號》所訂有關化糞池和滲水井系統的規定。待附近地區的公共污水收集系統鋪設後，申請人須把擬建小型屋宇的排污設施接駁至該公共污水收集系統；
- (c) 留意水務署總工程師／發展(2)的以下意見：
 - (i) 為向發展項目供水，申請人或須把其項目的內部供水系統伸延，以接駁至最接近而合適的政府水管。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；
- (d) 留意路政署總工程師／新界東的意見，任何由裕泰路通往申請地點的通道均非由路政署維修保養；
- (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。」

申請編號 A/NE-PK/57

- 「(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；
- (b) 留意環境保護署署長的意見，申請人須遵守《專業人士環保事務諮詢委員會專業守則第 5/93 號》所訂有關化糞池和滲水井系統的規定。待附近地區的公共污水收集系統鋪設後，申請人須把擬建小型屋宇的排污設施接駁至該公共污水收集系統；
- (c) 留意漁農自然護理署署長的意見，申請人須採取所需措施，避免干擾及污染申請地點毗鄰的河道；
- (d) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見：
 - (i) 為向發展項目供水，申請人或須把其項目的內部供水系統伸延，以接駁至最接近而合適的政府水管。申請人須解決與供水相關的任

何土地問題(例如私人地段問題)，並須負責私人地段內的內部供水系統的建造、運作及維修保養，而有關情況必須符合水務署所訂標準；以及

- (ii) 申請地點位於抽洪集水區內；
- (e) 留意路政署總工程師／新界東的意見，任何由裕泰路通往申請地點的通道均非由路政署維修保養；
- (f) 留意消防處處長的意見，申請人須遵守地政總署編訂的《新界豁免管制屋宇消防安全規定指引》。消防處收到地政總署轉介的正式申請後，便會制訂詳細的消防安全規定；以及
- (g) 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

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-PK/55 擬在劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的上水雞嶺第 91 約地段第 1577 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-PK/55 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬建的屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段和附錄 IV。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境表示，比較二零一三年二月的航攝照片及最近實地視察所見的情況後，得悉位於申請地點內的現有樹木及植物已被移除，因而對現有的景觀資源和特色造成負面影響。然而，在申請地點種植樹木可減低對景觀造成的影響。其他相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 當局在法定公布期的首三個星期內收到六份公眾意見書。一名北區區議員支持這宗申請，因為可利便村民興建小型屋宇。嘉道理農場暨植物園公司、創建香港及香港觀鳥會都反對這宗申請，主要理由是擬議的發展不符合「農業」地帶的規劃意向；應保留農地，以保障本港的食物供應，而小型屋宇範圍的擴展應局限於現有的「鄉村式發展」地帶內；提交的申請書未有包括交通和環境評估資料；以及批准這宗申請會為同類申請立下不良先例。另外兩份反對這宗申請的公眾意見書，其主要理由是鄉村的土地應預留給有關宗族的原居村民使用，而且申請地點位於丙崗的鄉村擴展區內；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。這宗申請大致符合「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」，因為擬建小型屋宇的覆蓋範圍有超過 50% 位於雞嶺的「鄉村範圍」內，而且位於雞嶺的「鄉村式發展」地帶內的土地不足以應付發展小型屋宇的需求。擬建的小型屋宇與周邊的鄉郊景觀特色並非不協調。針對規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見所指，應減低對申請地點的景觀造成的影響一事，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美化環境建議。二零零一至一四年間，小組委員會在有附帶條件下批准了共

29 宗在同一「農業」地帶內申請地點附近的同類小型屋宇申請。自這些申請獲批准以來，該區的規劃情況一直沒有重大改變。關於反對這宗申請的公眾意見書，根據地政總署北區地政專員的記錄，丙崗的擴展區內並無這類發展項目，而申請地點完全位於雞嶺的「鄉村範圍」內。相關的政府部門(包括環境保護署及運輸署署長)對這宗申請不表反對或沒有負面意見。

37. 一名委員詢問涉及申請地點附近地區的小型屋宇申請的批核進度，高級城市規劃師／沙田、大埔及北區鄧永強先生回應說，有四宗小型屋宇申請已獲批准，其餘的申請則仍在地政總署的審批階段。

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。這宗申請的規劃許可有效期至二零一八年六月二十七日止；除非在該日期前，所批准的發展已展開或有關許可已續期，否則有關許可會於該日期後停止生效。規劃許可須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議設置化糞池，而位置必須符合地政總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；以及
- (c) 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。」

39. 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，申請地點所在地區沒有公共污水收集系統可供接駁；
- (b) 留意路政署總工程師／新界東的意見，任何由裕泰路通往申請地點的通道均非由路政署維修保養；

- (c) 留意水務署總工程師／發展(2)的以下意見：
- (i) 為向發展項目供水，申請人或須把其項目的內部供水系統伸延，以接駁至最接近而合適的政府水管。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；
- (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；以及
- (e) 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 12

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-PK/58 擬在劃為「農業」地帶的上水雞嶺第 91 約
地段第 1544 號 A 分段興建屋宇
(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-PK/58 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬建的屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段和附錄 IV。相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 當局在法定公布期的首三個星期內收到 11 份公眾意見書，當中一名北區區議員支持這宗申請，因為可利便村民興建小型屋宇。嘉道理農場暨植物園公司、創建香港及香港觀鳥會都反對這宗申請，主要理由是擬議的發展不符合「農業」地帶的規劃意向；應保留農地，以保障本港的食物供應，而小型屋宇範圍的擴展應局限於現有的「鄉村式發展」地帶內；提交的申請書未有包括交通和環境評估資料；以及批准這宗申請會為同類申請立下不良先例。另外七份反對這宗申請的公眾意見書，其主要理由是鄉村的土地應預留給有關宗族的原居村民使用；申請地點位於丙崗的鄉村擴展區內；以及申請地點佔用了區內一條行人路，而該行人路是村民的主要通道；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。這宗申請大致符合「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」，因為擬建小型屋宇的覆蓋範圍有超過 50% 位於雞嶺的「鄉村範圍」內，而且位於雞嶺的「鄉村式發展」地帶內的土地不足以應付發展小型屋宇的需求。擬建的小型屋宇與周邊的鄉郊景觀特色並非不協調。為減低對申請地點的景觀可能造成的影響，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美化環境建議。二零零一至一四四年間，小組委員會在有附帶條件下批准了共 29 宗在同一「農業」地帶內申請地點附近的同類小型

屋宇申請。自這些申請獲批准以來，該區的規劃情況一直沒有重大改變。關於反對這宗申請的公眾意見書，根據地政總署北區地政專員的記錄，丙崗的擴展區內並無這類發展項目，而申請地點完全位於雞嶺的「鄉村範圍」內。相關的政府部門(包括環境保護署及運輸署署長)對這宗申請不表反對或沒有負面意見。

41. 一名委員詢問丙崗是否有足夠土地應付小型屋宇的需求，高級城市規劃師／沙田、大埔及北區鄧永強先生解釋說，丙崗屬發展較完善的鄉村，其「鄉村範圍」內有 0.9 公頃的土地可供興建 36 幢小型屋宇，但小型屋宇總需求量卻為 138 幢。規劃署在決定有關土地是否適合作發展小型屋宇時，會剔除預留作休憩用地、政府用途、停車場、廟宇、鄉公所、斜坡、風水魚塘及林地的土地。

42. 主席建議日後就小型屋宇申請作出簡介時，可利用航攝照片顯示申請地點和有關的鄉村附近最新的發展情況，方便委員會考慮有關申請。

商議部分

43. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這宗申請的規劃許可有效期至二零一八年六月二十七日止；除非在該日期前，所批准的發展已展開或有關許可已續期，否則有關許可會於該日期後停止生效。規劃許可須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議設置化糞池，而位置必須符合地政總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；以及
- (c) 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。」

44. 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，申請地點所在地區沒有公共污水收集系統可供接駁；
- (b) 留意路政署總工程師／新界東的意見，任何由裕泰路通往申請地點的通道均非由路政署維修保養；
- (c) 留意水務署總工程師／發展(2)的以下意見：
- (i) 文件的圖 A-2 所示貼近申請地點的現有水管會受影響而須改道，移到擬進行發展的申請地點範圍以外的政府土地。申請人應預留 1.5 米闊的地方，以便把現有水管改道。承批人／申請人須承擔受擬議的發展影響而須進行的改道工程的費用，並向水務署提交所有相關建議，待該署考慮和同意後才展開工程；以及
- (ii) 申請地點位於抽洪集水區內；
- (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) 留意漁農自然護理署署長的意見，申請人應採取所需措施，以免對申述地點附近的成齡樹造成影響；以及
- (f) 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 13 和 14

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-KLH/469 擬在劃為「農業」地帶的大埔元嶺村第9約地段第535號A分段第3小分段及第539號D分段興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第A/NE-KLH/469號)

A/NE-KLH/470 擬在劃為「農業」地帶的大埔元嶺村第9約地段第539號C分段及第541號B分段第8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-KLH/470號)

45. 小組委員會備悉圖 A-4 的替代頁(項目 13 和 14 各一頁)已提交席上。小組委員會亦得悉這兩宗申請的性質類似，而且兩個申請地點十分接近，都在同一「農業」地帶內，故同意一併考慮這兩宗申請。

簡介和提問部分

46. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區劉志庭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兩份文件的第 9 段及附錄 V。渠務署總工程師／顧問工程管理表示，「北區污水收集系統第 2 階段第 1 期工程」下擬議為元嶺村進行的污水收集系統工程計劃的憲報公告已在二零一零年十月二十九日取消，目前仍未有關於落實該項公共污水收集系統工程的確實時間表。另外，由於兩個申請地點都在上段間接集水

區內，而附近一帶現時並沒有公共污水收集系統，因此，環境保護署(下稱「環保署」)和水務署總工程師／發展(2)都不支持這兩宗申請；

- (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意見書，表示反對這兩宗申請，理由主要是擬議的發展不符合「農業」地帶的規劃意向，會造成累積影響，導致農地質素下降，以及申請人沒有提交交通或環境評估報告；以及
- (e) 規劃署的意見——根據兩份文件第 11 段所作的評估，規劃署不支持這兩宗申請。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」，理由是擬建的兩幢小型屋宇位於集水區內，但無法接駁區內現有或計劃鋪設的污水收集系統。雖然兩個申請地點先前曾各有一宗發展小型屋宇的申請，同於二零零六年七月十四日經城規會覆核後獲批准，而有關的規劃許可有效期更獲延長至二零一四年七月十四日，但擬議為元嶺村進行的污水收集系統工程計劃的憲報公告已取消，而目前仍未有關於落實該項公共污水收集系統工程的確實時間表。由於規劃情況有變，環保署和渠務署都不支持現在這兩宗申請。因此，規劃署不能參照先前那兩宗獲批准的申請，同樣從寬考慮現在這兩宗申請。

47. 有一名委員問到，擬議為元嶺村進行的污水收集系統工程計劃的憲報公告取消後，為何仍有一宗擬在申請地點東北面發展小型屋宇的申請(編號 A/NE-KLH/442)獲批准。高級城市規劃師／沙田、大埔及北區劉志庭先生回應說，該宗申請所涉地點是連接另一污水收集系統的，因此，可從寬考慮批准該宗申請。

商議部分

48. 經商議後，小組委員會決定拒絕這兩宗申請。委員繼而審閱兩份文件第 12.1 段所載的拒絕理由，並認為理由恰當。有關理由是：

- 「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」，理由是擬建於集水區內的小型屋宇將無法接駁區內現有或計劃鋪設的污水收集系統，而目前仍未有關於落實鋪設該系統的確實時間表。」

議程項目 15

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-LT/505 擬在劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的大埔林村新村第 8 約地段第 1296 號 B 分段第 3 小分段及第 1296 號 B 分段第 4 小分段興建兩幢屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-LT/505 號)

簡介和提問部分

49. 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) 擬建的兩幢屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段和附錄 III。水務署總工程師／發展(2)不支持這宗申請，因為申請地點位於上段間接集水區內，而申請書內並無資料證明申請人已獲得進出有關土地的權利，以便建造和維修保養私人污水渠。此外，申請地點的位置遠低於附近已計劃鋪設的污水渠位置，所以未能確定日後是否可以把擬建屋宇的污水渠接駁至已計劃鋪設的公共污水渠。從農業角度而言，漁農自然護理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，當局沒有收到公眾的意見；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。擬議的發展不符合「農業」地帶的規劃意向，有關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良好潛力的休耕農地。現在的申請書內並無有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向。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」，因為林村新村的「鄉村式發展」地帶內有足夠的土地應付未來興建小型屋宇的需求。擬議的發展項目位於集水區內，但申請人未能證明擬議的發展項目可接駁至已計劃鋪設的污水收集系統，以及不會對區內的水質造成負面影響。

50. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區劉志庭先生回應主席提出的問題，表示這宗申請不符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」，因為林村新村有足夠的土地應付未來興建小型屋宇的需求。

商議部分

51. 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) 擬議的發展不符合「農業」地帶的規劃意向，有關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良好潛力的休耕農地。現在的申請書內並無有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向；
- (b) 擬議的發展不符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」，因為林村新村的

「鄉村式發展」地帶內可用作發展小型屋宇的土地並非普遍供不應求；

- (c) 林村新村的「鄉村式發展」地帶內有土地可用作發展小型屋宇。申請人未能在申請書中證明為何無法在劃為「鄉村式發展」地帶的地方覓得合適的地點進行擬議的發展；以及
- (d) 擬議的發展項目位於集水區內，但申請人未能證明擬議的發展項目可接駁至已計劃鋪設的污水收集系統，以及不會對區內的水質造成負面影響。」

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-LT/506 擬在劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的大埔林村大芒輦村第 8 約地段第 260 號 A 分段第 1 小分段及第 260 號 B 分段第 1 小分段興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-LT/506 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬建的屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段和附錄 V。相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；

- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局收到創建香港提交的一份意見書，表示反對這宗申請，理由主要包括擬議的發展不符合「農業」地帶的規劃意向；申請人未有提交交通或環境影響評估報告；現有農地應加以保護；以及批准這宗申請會立下不良先例；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。這宗申請大致符合「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」，因為擬建小型屋宇的覆蓋範圍完全在大芒嶺的「鄉村範圍」內，而且有關鄉村的「鄉村式發展」地帶內可用作發展小型屋宇的土地普遍供不應求。申請地點雖位於集水區範圍內，但可接駁至計劃鋪設的公共污水收集系統。

53. 副主席詢問申請地點附近已獲批准的小型屋宇發展申請有何最新進展，高級城市規劃師／沙田、大埔及北區劉志庭先生回答說，這些已獲批准的申請的發展尚未展開，因為當局仍在鋪設公共排污網。

商議部分

54. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這宗申請的規劃許可有效期至二零一八年六月二十七日止；除非在該日期前，所批准的發展已展開或有關許可已續期，否則有關許可會於該日期後停止生效。規劃許可須附加下列條件：

- 「(a) 提交並落實美化環境建議，而有關建議和落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (b) 提交並落實排水建議，而有關建議和落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (c) 把污水排放系統接駁公共污水渠，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。」

55. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- 「(a) 留意環境保護署署長的意見，擬建小型屋宇的實際建造工程須待公共排污網鋪設後方可展開；要預留足夠的地方，以便日後進行污水渠接駁工程；以及申請人日後須自費進行污水渠接駁工程；
- (b) 留意渠務署總工程師／新界北和總工程師／工程管理的意見：
 - (i) 申請地點附近沒有公共雨水渠可供接駁。不論擬議的排水工程是在有關地段的範圍之內還是之外進行，有關的排水設施都須由申請人自費建造及維修保養。在排水系統運作期間，申請人／擁有人如發現系統不足或欠妥，須作出補救；如因系統故障而造成損害或滋擾，亦須就所引致的申索和要求作出彌償，無須政府負責；以及
 - (ii) 根據渠務署工程項目編號 4332DS「林村谷污水收集系統工程—第 2 階段」，大芒窰村會進行鄉村污水收集系統工程，該項工程於二零一二年展開，暫定於二零一六年完成，實際時間視乎徵地的情況而定。申請地點目前沒有公共污水收集系統可供接駁。根據目前渠務署工程項目編號 4332DS 的計劃，該處會鋪設公共污水渠。申請人若打算把擬建屋宇的污水排放至計劃鋪設的公共污水收集系統，可視乎申請地點的情況自行把屋宇的污水渠伸延，經其他私人／政府土地接駁至最接近該擬設污水收集系統的接駁點。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；

- (c) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見：
- (i) 申請人須就其建議的每一個會有接駁污水管經過的私人地段提交已簽立的地役權批約，以證明在技術上和法律上，可把污水管從擬建的新界豁免管制屋宇／小型屋宇經相關的私人地段鋪設至已計劃的污水收集系統；以及
 - (ii) 為向發展項目供水，申請人或須把其項目的內部供水系統伸延，以接駁至最接近而合適的政府水管。申請人須解決與供水相關的任何土地問題(例如私人地段問題)，並須負責私人地段內的內部供水系統的建造、運作及維修保養，而有關情況必須符合水務署所訂標準；
- (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，以找出申請地點範圍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，倘申請地點範圍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》；以及
- (f) 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 17 及 18

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-TK/507 擬在劃為「綠化地帶」的大埔船灣沙欄村第 27 約的政府土地興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-TK/507 號)

A/NE-TK/508 擬在劃為「綠化地帶」及「鄉村式發展」地帶的大埔船灣沙欄村第 27 約的政府土地興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-TK/508 號)

56. 小組委員會得悉這兩宗申請的性質類似，而且兩個申請地點十分接近，故同意一併考慮這兩宗申請。

簡介和提問部分

57. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區劉志庭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) 擬分別在兩個地點興建的屋宇(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兩份文件的第 10 段及附錄 IV。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境不支持這兩宗申請，理由是進行擬議的發展，很可能要切削斜坡、進行地基工程和地盤平整工程、清除植物及移除樹木，對現有的景觀資源造成嚴重的不良影響，但申請人未能證明可避免或紓減這些不良影響。這兩宗申請不符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」及有關擬在「綠化地帶」進行發展而提出的規劃申請的城市規劃委員會規劃指引編號 10(城規會規劃指引編號 10)，因為擬議的發展涉及切削斜坡和地盤平整工程，會對周邊的自然景觀造成不良影響。申請人未能證明擬議的發展不會對周邊地區的景觀造成不良影響。若批准這兩宗申請，會產生鼓勵作用，導致該「綠化地帶」內出現更多同類申請，令沙欄整體的環境和景觀資源的質素下降；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局共收到 64 份公眾意見書，全部反對編號 A/NE-TK/507 的申請。至於編號 A/NE-TK/508 的申請，則共收到 60 份公眾意見書，當中有一份表示支持，59 份表示反對。關於支持編號 A/NE-TK/508 的申請的意見，主要理由是沙欄的「鄉村式發展」地帶內可供發展小型屋宇的土地已用盡，村民被迫在「綠化地帶」另覓地點建屋。反對這兩宗申請的主要理由包括擬議的小型屋宇發展不符合「綠化地帶」的規劃意向和城規會規劃指引編號 10，因為擬議的發展涉及清除植物和影響自然生境，又會為其他同類申請立下不良先例，更會帶來累積的影響，包括使自然環境和青葱的景致受損；造成視覺影響、污染、交通擠塞；影響道路安全、斜坡穩定、排水、排污、該區的寧靜環境及鄰里之間的和諧；以及

- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所作的評估，規劃署不支持這兩宗申請。擬議的發展不符合把該區劃為「綠化地帶」的規劃意向，有關的規劃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。根據一般推定，此地帶不宜進行發展。這兩宗申請不符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」及城規會規劃指引編號 10，因為擬議的發展涉及切削斜坡和地盤平整工程，會對周邊的自然景觀造成不良影響。申請人未能證明擬議的發展不會對周邊地區的景觀造成不良影響。批准這兩宗申請，會為區內其他同類申請立下不良先例，若這些同類申請都獲批准，累積影響所及，該區整體的環境和景觀質素會下降。

58. 委員並無就這兩宗申請提出問題。

商議部分

59. 經商議後，小組委員會決定拒絕這兩宗申請。委員繼而審閱文件第 13.1 段所載的拒絕理由，並認為理由恰當。有關理由是：

- 「(a) 擬議的發展不符合把該區劃為「綠化地帶」的規劃意向，有關的規劃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。根據一般推定，此地帶不宜進行發展；
- (b) 有關的申請不符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」及有關「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，因為擬議的發展涉及切削斜坡和地盤平整工程，會對周邊的自然景觀造成不良影響。申請人未能證明擬議的發展不會對周邊地區的景觀造成不良影響；以及

- (c) 批准有關的申請，會為區內其他同類申請立下不良先例，若這些同類申請都獲批准，累積影響所及，該區整體的環境和景觀質素會下降。」

議程項目 19

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TP/553 擬在劃為「綠化地帶」的大埔新屋家村
第 21 約地段第 81 號 A 分段餘段
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/TP/553 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬建的屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段和附錄 V。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，因為興建擬議的小型屋宇會導致更多林地受到干擾，有關的發展項目亦會侵佔「綠化地帶」。倘批准這宗申請，會為區內同類申請立下不良先例。其他相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (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，分別由嘉道理農場暨植物園公司、創建香港、世界自然基金會香港分會及一名個別人士提交。他們反對這宗申請，理由主要包括擬建的小型屋宇不符合「綠化地帶」的規劃意向；進行有關發

展須清除植物，對景觀造成負面影響；以及倘批准這宗申請，會為其他同類申請立下不良先例，對該區造成累積的不良影響。嘉道理農場暨植物園公司發現，申請地點的景觀有一些改變，並認為不應容忍任何「先破壞，後建設」的活動；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。這宗申請大致符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」(下稱「臨時準則」)，因為擬建小型屋宇的覆蓋範圍完全在新屋家村和張屋地村的「鄉村範圍」內，而且這兩條鄉村的「鄉村式發展」地帶內可用作發展小型屋宇的土地普遍供不應求。二零零零至一三年間，小組委員會共批准 33 宗在同一「綠化地帶」內發展小型屋宇的申請，而自這些申請獲批准以來，該區的規劃情況一直沒有重大改變；

61. 根據文件所載有關新屋家村和張屋地村小型屋宇的需求量和可用作應付小型屋宇需求的土地的統計數字，一名委員認為這兩條鄉村可用作發展小型屋宇的土地並非嚴重不足，並詢問為何建議批准擬在「綠化地帶」發展小型屋宇。高級城市規劃師／沙田、大埔及北區劉志庭先生解釋，當局在評審小型屋宇申請時，會考慮「鄉村範圍」的界線和「鄉村式發展」地帶內可用的土地。根據「臨時準則」，擬建的小型屋宇的覆蓋範圍須有至少 50% 在有關鄉村的「鄉村範圍」內。在決定是否有土地發展小型屋宇時，該區的「鄉村式發展」地帶內已獲批准的小型屋宇申請及河流、廟宇和鄉公所等現有特徵，都不包括在內。當局繼而會把可用的土地與小型屋宇的需求量(根據地政總署尚未處理的申請和未來十年的預測數字而得出)作比較。如可用的土地供不應求，有關申請可獲從寬考慮。當局亦會評估申請地點在技術上是否適合發展小型屋宇。就現時這宗申請而言，新屋家村位於範圍廣大並且有數條鄉村的「鄉村式發展」地帶內，附近一帶的小型屋宇申請已獲得批准，而申請地點亦貼近附近的村屋。由於新屋家可用作發展小型屋宇的土地供不應求，根據「臨時準則」，這宗申請可獲從寬考慮。

62. 主席詢問在「鄉村式發展」地帶內可用作發展小型屋宇的土地位於何處，劉志庭先生回答說，由新屋家擴展的「鄉村

式發展」地帶伸延至吐露港公路附近的地方，包括多條鄉村。可用作發展小型屋宇的土地大部分位於該「鄉村式發展」地帶的北部，遠離新屋家。副主席詢問，申請人為何不改為建議在該「鄉村式發展」地帶北部的可用土地發展小型屋宇，劉先生表示，大部分村民都寧願在其鄉村的「鄉村範圍」內發展小型屋宇，因為跨村申請往往會遭另一條鄉村的村民反對。

商議部分

63. 一名委員詢問，未來十年小型屋宇的預測需求是否確實無誤，以及如申請人的家人從沒有提出申請，其申請會否獲優先處理，地政總署助理署長／區域 3 林嘉芬女士回答說，根據現行的小型屋宇政策，所有年滿 18 歲的男性原居村民均有權興建一幢小型屋宇。如原居村民在認可鄉村的「鄉村範圍」內擁有土地，則可向地政總署申請建屋牌照，費用全免。如申請在政府土地興建小型屋宇，處理申請的輪候時間會較長，因為「鄉村範圍」內通常只有少量政府土地。在評審小型屋宇申請時，申請人的家人提交申請的記錄並非其中一項考慮因素，當局會以一視同仁的方式評審每宗申請。

64. 主席表示，最近多宗發展小型屋宇的申請所涉的地點都在「鄉村式發展」地帶外，但在「鄉村範圍」的界線內，因為地政總署不會支持在「鄉村範圍」外的小型屋宇申請。他知悉在申請地點附近一帶有同類的申請獲得批准。

65. 秘書以文件附錄 V 作說明，表示申請人是新屋家的原居村民，而新屋家尚未處理的小型屋宇申請及未來十年小型屋宇的預測需求量分別為 11 宗和 35 幢。

66. 根據小型屋宇需求量的分項數字，一名委員認為沒有有力理據支持批准這宗申請。該委員亦從會議上展示的航攝照片知悉，在二零一零年獲得批准的申請的建造工程仍未展開，加上跨村小型屋宇申請並非不常見，因此認為沒有有力理據支持再就在有關「綠化地帶」的土地發展小型屋宇批給規劃許可。主席表示，這張航攝照片未必可以反映該區的最新情況，並要求規劃署提供有關該區小型屋宇發展最新情況的進一步資料。至於跨村申請，林嘉芬女士表示，不是每條「鄉」都接受跨村

申請。不過，她沒有關於這宗申請所涉的「鄉」是否接受跨村申請的資料。

67. 副主席備悉，申請地點位於「綠化地帶」的邊緣，並已平整。不過，申請地點西鄰長滿植物。他認為必須劃定界線，防止發展項目再侵佔這個長有草木的地方。主席詢問，申請地點以西的地方現況如何，劉志庭先生回答說，申請地點以西的地方是緩坡，草木茂生，而根據有關的城市規劃委員會規劃指引編號 10，涉及大規模清除現有植物的申請不會獲得批准。副主席說，倘批准這宗申請，所需進行的相關地盤平整工程可能會進一步影響現時長有植物的地方，並為日後同類申請鋪路。

68. 主席表示，小組委員會可拒絕這宗申請或就這宗申請延遲作出決定，以待規劃署提供進一步資料，說明有關申請地點附近一帶已獲批准的申請的最新進展、新屋家可供發展小型屋宇的土地情況及申請地點的狀況記錄，以決定這是否「先破壞，後建設」的個案。

69. 經進一步商議後，小組委員會決定延期就這宗申請作出決定，以待規劃署提交進一步資料，說明有關申請地點附近一帶已獲批准的申請的最新進展、新屋家可供發展小型屋宇的土地面積及申請地點的狀況記錄。

議程項目 20 至 22

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TP/554

擬在劃為「綠化地帶」的大埔新屋家村
第 21 約地段第 191 號(部分)興建屋宇
(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)

A/TP/555

擬在劃為「綠化地帶」及「鄉村式發展」
地帶的大埔新屋家村第 21 約
地段第 190 號(部分)興建屋宇
(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)

A/TP/556 擬在劃為「綠化地帶」的大埔新屋家村
第 21 約地段第 190 號(部分)
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/554 至 556 號)

70. 委員得悉這三宗申請的性質類似，而且三個申請地點十分接近，故同意一併考慮這三宗申請。

簡介和提問部分

71. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區劉志庭先生簡介這三宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬分別在三個申請地點興建的屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段及附錄 V。相關的政府部門對這三宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局收到七份公眾意見書，分別由嘉道理農場暨植物園公司、創建香港、世界自然基金會香港分會及四名個別人士(包括三名當地居民)提交，全部反對這三宗申請。反對的主要理由包括擬議的小型屋宇發展不符合「綠化地帶」的規劃意向；擬議的發展(如獲批准)涉及清除植物，會對景觀造成不良影響，又會為其他同類申請立下不良先例，對該區造成累積的負面影響；這三宗申請是由發展商而非原居村民提交；以及關注交通、環境、排水和排污影響的問題；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所作的評估，規劃署不反對這三宗申請。這三宗申請大致符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨

時準則」(下稱「臨時準則」)，因為擬建小型屋宇的覆蓋範圍完全位於新屋家村和張屋地村的「鄉村範圍」內，而且該兩條村的「鄉村式發展」地帶內可用作發展小型屋宇的土地普遍供不應求。小組委員會於二零零零至一三年間共批准 33 宗在同一「綠化地帶」發展小型屋宇的申請。自批准這些申請以來，該區的規劃情況一直沒有重大改變。

72. 一名委員問到上碗窰和寨𦨀的小型屋宇需求量，高級城市規劃師／沙田、大埔及北區劉志庭先生回應說，碗窰村、張屋地村和新屋家村共需 183 幢小型屋宇，包括這三條村尚未處理的小型屋宇申請所涉的 27 幢，以及按未來 10 年的預測小型屋宇需求量計算的 156 幢。根據規劃署的估計，「鄉村式發展」地帶內約有 3.42 公頃的土地可供發展約 136 幢小型屋宇。一名委員表示，可供發展的土地可應付大多數尚未處理的小型屋宇申請，以及未來 10 年的預測小型屋宇需求量的大部分需求。劉志庭先生回應主席的問題時表示，三個申請地點附近的現有構築物都是臨時住用構築物，附近一帶只有一宗獲批准的小型屋宇申請。

73. 另一名委員詢問如何核實申請人的原居村民身分。地政總署助理署長／區域 3 林嘉芬女士回應說，規劃申請獲小組委員會批准後，地政總署會在申請人根據現行的小型屋宇政策提交小型屋宇申請時，查核其身分。若申請人不是原居村民，地政總署便不會批出許可。主席表示，申請人是否原居村民並非小組委員會釐定這三宗規劃申請所要考慮的規劃因素。

商議部分

74. 副主席表示，批准這三宗申請，會為三個申請地點以東範圍的同類申請立下不良先例，令該區的景觀特色產生重大改變。由於這三宗申請位於議程項目 19 所涉的同一條村(即新屋家村)內，副主席建議把之延期，以待規劃署提交進一步資料。一名委員同意延期考慮這三宗申請，因為公眾對保存「綠化地帶」的訴求強烈。

75. 經進一步商議後，小組委員會決定延期就這三宗申請作出決定，以待規劃署提交進一步資料，說明新屋家村可供發展

小型屋宇的土地面積，以及新屋家村「鄉村式發展」地帶以東範圍的臨時構築物。

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

粉嶺、上水及元朗東區

議程項目 23

第 12A 條申請

[公開會議]

Y/YL-KTS/4

申請修訂《錦田南分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-KTS/11》，把位於元朗江廈圍第 106 約地段第 470 號、第 471 號、第 472 號、第 1276 號、第 1277 號餘段、第 1335 號 A 分段、第 1335 號餘段、第 1336 號餘段、第 1337 號餘段、第 1338 號、第 1339 號、第 1340 號、第 1341 號、第 1342 號、第 1343 號餘段、第 1344 號餘段及第 1351 號餘段和毗連政府土地的申請地點由「住宅(丁類)」地帶及「農業」地帶改劃為「住宅(乙類)」地帶(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 Y/YL-KTS/4 號)

76. 秘書報告，申請人於二零一四年六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，回應相關政府部門的意見。這是申請人首次要求延期。

77. 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。倘申請人所提交的進一步資料不包含重

要的內容，可在較短時間內處理，這宗申請可於較早的會議上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、大埔及北區曾炤基先生此時獲邀到席上。]

議程項目 24

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTS/641 為批給在劃為「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶的元朗錦田石湖塘第 106 約地段第 391 號餘段(部分)、第 392 號餘段及第 1356 號餘段(部分)臨時「露天存放發電機及壓縮器，並進行維修工程」的規劃許可續期三年(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-KTS/641 號)

簡介和提問部分

78. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東曾炤基先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 為批給臨時「露天存放發電機及壓縮器，並進行維修工程」的規劃許可(先前編號 A/YL-KTS/602 的申請)續期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點北鄰和附近有易受影響的用途(即民居／住宅構築物)，預料環境會受到滋

擾。其他相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；

- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局收到當地村民提交的一份公眾意見書，表示反對這宗申請，主要理由是申請人是鄧巡撫堂（下稱「該堂」）的管理人和申請地點部分地方的擁有人，剝奪了他收取該堂收入應得部分的權利；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。這宗申請符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E 和 34B 的規定，因為申請地點先前已獲批給許可，而上一宗編號 A/YL-KTS/602 的申請中關於排水和消防安全的規劃許可附帶條件已經履行。雖然環保署署長並不支持這宗申請，因為申請地點有易受影響的用途，預料環境會受到滋擾，但環保署署長在過去三年沒有收到任何環境方面的投訴。為處理臨時用途可能造成滋擾的問題，建議附加規劃許可附帶條件，以限制作業時間、禁止在申請地點的露天範圍進行噴漆活動和維修保養 2.5 米高的圍牆。由於申請地點接近一個小型屋宇發展項目，建議如上一宗編號 A/YL-KTS/602 的申請批給有效期較短（一年）的許可，以便監察申請地點的情況。關於區內人士提出有關反對該堂管理人的意見，建議申請人與申請地點的相關擁有人和村民解決這項發展涉及的任何土地問題。

79. 委員並無就這宗申請提出問題。

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。這宗申請的規劃許可屬臨時性質，有效期為一年而非所申請的三年，由二零一四年七月十一日起至二零一五年七月十日止，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，不得於晚上十一時至早上七時在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及法定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，不得在申請地點的露天範圍進行噴漆活動；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛以倒車方式進出申請地點；
- (e) 在規劃許可有效期內，必須經常保養申請地點與公共道路之間的車輛通道／車輛進出口通道；
- (f) 在規劃許可有效期內的任何時間，在申請地點周邊五米範圍內存放的物料不得堆疊至超過邊界圍欄的高度；
- (g) 在規劃許可有效期內，必須經常保養 2.5 米高的圍欄；
- (h) 在規劃許可有效期內，護理申請地點現有的樹木和為美化環境而栽種的植物，使之時刻保持良好狀況；
- (i) 在規劃許可有效期內，保養申請地點現有的排水設施，使之時刻保持良好狀況；
- (j) 在規劃許可續期之日起計三個月內(即在二零一四年十月十日或之前)，提交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；
- (k) 在規劃許可續期之日起計六個星期內(即在二零一四年八月二十二日或之前)，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；

- (l) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零一五年一月十日或之前)，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；
- (m) 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)、(h)或(i)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (n) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(j)、(k)或(l)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (o) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復為美化市容地帶，而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

81. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- 「(a) 批給較短的規劃許可有效期和相應地批給較短的規劃許可附帶條件履行期限，是為了監察申請地點的情況；
- (b) 與申請地點的相關擁有人和村民解決這項發展涉及的任何土地問題；
- (c) 留意元朗地政專員的意見，申請地點內的私人地段是以集體政府租契持有的舊批農地，租契規定事先未獲地政總署批准，不得搭建任何構築物。第 106 約地段第 391 號餘段及第 392 號餘段為短期豁免書第 2504 號所涵蓋，該豁免書容許把有關土地用作露天發電機及壓縮器存放場的附屬辦公室及工場。此外，申請地點緊連錦上路，可經政府土地前往。地政總署不會為有關通道進行維修保養工程，亦不保證給予通行權。相關地段擁有人仍須向地政總署提出申請，以獲准在申請地點搭建額外／更多構築物，或把申請地點的違例情況納入規範。地政

總署會以業主身分全權酌情考慮有關申請，但不保證會予以批准。倘有關申請獲得批准，申請人須遵從地政總署可能附加的條款及條件，包括繳付地價或費用；

- (d) 遵從環境保護署發出的最新《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，以盡量減低對環境可能造成的滋擾；
- (e) 留意運輸署署長的意見，申請地點經由一段區內通道接達公共道路網，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通道所在土地的類別，並與有關的地政和維修保養當局釐清該通道的管理和維修保養責任誰屬。任何車輛均不得在申請地點外停泊；
- (f) 留意路政署總工程師／新界西的意見，申請人須採取足夠的排水措施，防止地面徑流由申請地點流往附近的公共道路及排水渠；
- (g) 留意漁農自然護理署署長的意見，申請人必須盡量採用良好的地盤施工方法，並採取所需措施，防止污染毗連水道。該水道會連接附近一條採用石籠襯層以紓緩生態影響的渠道；
- (h) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，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（並非新界豁免管制屋宇），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任何用途。若擬在申請地點進行任何新的建築工程（包括以地盤辦公室及貯物庫作臨時建築物），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的階段根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條，釐定申請地點准許的發展密度；

- (i) 留意消防處處長的意見，考慮到擬議構築物的設計／性質，預計須設置消防裝置，因此，申請人須把附有擬議消防裝置的相關平面圖提交消防處審批。申請人在制訂擬議構築物的消防裝置建議時，平面圖須按比例繪製，並註明尺寸和佔用性質，平面圖亦須清楚標示擬設消防裝置的位置。申請人亦須遵守文件附錄 VI 所載的露天貯存用地良好作業指引。倘擬議構築物必須符合《建築物條例》(第 123 章)的規定，消防處收到申請人正式提交的建築圖則後，便會制定詳細的消防安全規定。倘申請人擬申請豁免設置若干消防裝置，必須提出理據予消防處考慮。為履行關於設置滅火筒的規劃許可附帶條件，申請人須把有效的消防證書(FS 251)提交消防處審批；

- (j) 留意機電工程署署長的意見，申請人須向供電商索取電纜圖則(及架空電纜走線圖，視乎情況是否適用)，以確定申請地點或附近是否設有地下電纜(及／或架空電纜)。根據所取得的電纜圖則，倘申請地點或附近設有地下電纜(及／或架空電纜)，而申請地點位於《香港規劃標準與準則》所訂輸電電壓水平在 132 千伏或以上的高壓架空電纜的較理想工作走廊內，申請人須事先諮詢供電商並與其作出安排。在申請地點內搭建任何構築物前，申請人及／或其承辦商亦須與供電商聯絡，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》；

(k) 留意土木工程拓展署新界西及北拓展處處長的意見，申請地點位於錦田南及八鄉土地用途檢討的範圍內，該署將進行研究，以確定在工程學上是否可在區內進行有關的發展。受僱進行研究的顧問或須進行工地測量及地盤勘測工程，包括在申請地點收集樣本等。申請人須留意，或會出現不同用途鄰接而產生的問題，申請人須闢設通道、施工用地等，方便進行工地測量／地盤勘測工程；以及

(1) 申請地點須經常保持整潔。」

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-PH/690 在劃為「露天貯物」地帶的元朗八鄉眾人碑
第 111 約地段第 854 號(部分)及第 856 號(部分)
和毗連政府土地闢設臨時「貨櫃車拖架／拖頭
停車場」(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-PH/690 號)

簡介和提問部分

82. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東曾炤基先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 闢設臨時「貨櫃車拖架／拖頭停車場」(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；

- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局沒有收到公眾意見書，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——根據文件第 12 段所作的評估，規劃署不反對這宗申請。這宗申請大致符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E 的規定，因為政府部門沒有提出負面意見，而區內人士亦不反對這宗申請。此外，自先前提出在所涉地點作同一用途的申請獲批准(編號 A/YL-PH/619)以來，有關的規劃情況一直沒有重大改變。申請人已履行規劃許可附帶條件，包括根據先前的規劃許可提交並落實排水、美化環境及消防裝置建議。為盡量減輕潛在的影響，建議在規劃許可加入有關限制營業時間、車輛類別及與工場相關活動的附帶條件。

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。這宗申請的規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一七年六月二十七日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，於下午八時至上午八時，不得在申請地點作業；
- (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件、保養、修理、清洗、噴漆或其他工場活動；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有未根據《道路交通(車輛登記及領牌)規例》獲發有效牌照的車輛在申請地點停泊／存放；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，車輛不得以倒車方式進出申請地點；

- (e) 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；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一四年十二月二十七日或之前)，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；
- (g) 就上文(f)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一五年三月二十七日或之前)，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；
- (h) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一四年九月二十七日或之前)，提交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；
- (i) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一四年十二月二十七日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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(即在二零一五年三月二十七日或之前)，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；
- (k) 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)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
- (l) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(f)、(g)、(h)、(i)或(j)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

85. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- 「(a) 在申請地點展開所申請的用途前，須先取得規劃許可；
- (b) 與申請地點的相關擁有人解決與這項發展所涉及的任何土地問題；
- (c) 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。由粉錦公路經私人地段可到達申請地點。元朗地政處不會為有關的政府土地進行維修保養工程，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。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，包括規定申請人須繳付地價或費用；
- (d) 遵守由環境保護署發出的最新《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，盡量減少對附近地區的環境可能造成的影響；
- (e) 留意運輸署署長的意見，申請地點須經區內一段並非由運輸署管理的道路連接到公共道路網。申請人須向地政總署查核該道路所在土地的類別，並與有關的地政和維修保養當局釐清該道路的管理和維修保養責任誰屬。駕駛車輛經過該區內道路時須小心慢駛，尤其是有車輛迎面而來時更要小心；
- (f) 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；

- (g) 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，平面圖須按比例繪製，並註明尺寸和佔用性質。此外，安裝擬議消防裝置的位置須在平面圖上清楚標示。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；
- (h) 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)，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；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(及架空電纜走線圖)，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及相關圖則，若申請地點範圍內或附近設有地下電纜(及／或架空電纜)，而申請地點位於《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 26

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-PH/691 擬在劃為「住宅(丁類)」地帶的
元朗八鄉打石湖第 108 約地段第 55 號(部分)
臨時露天存放二手私家車及貨車(30 公噸)
(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-PH/691 號)

簡介和提問部分

86. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東曾炤基先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬臨時露天存放二手私家車及貨車(30 公噸)，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。環境保護署署長不支持這宗申請，因為申請地點的北鄰及西鄰有易受影響的民居，最接近的民居距離申請地點約三米，預計環境會受到滋擾。從景觀規劃的角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設

計及園境不支持這宗申請。倘申請獲得批准，會引致更多涉及在該區進行露天貯物用途的同類申請，令該區現有的景觀質素進一步下降。渠務署總工程師／新界北認為申請人所提交的排水建議並未符合要求；

- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局接獲一份反對申請的公眾意見書，反對的主要理由是申請所擬的發展會吸引非法外地勞工。這些勞工在八鄉已很活躍，在該地段上搭建非法寮屋，非法使用電力及食水，而該等寮屋並無適當的排水及污水處理設施；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所作的評估，規劃署不支持這宗申請。擬議發展不符合「住宅(丁類)」地帶的規劃意向，即主要是透過把現有的臨時構築物重建作永久建築物，以改善鄉郊地區現有的臨時構築物，以及作低層、低密度的住宅發展。此外，擬議發展與附近作住用構築物／民居及農地的土地用途不相協調，亦與申請地點北面、西面及南面劃為「自然保育區」地帶的林地不相協調。這宗申請不符合城市規劃委員會(下稱「城規會」)規劃指引編號 13E，因為申請地點先前沒有獲批給規劃許可，而現有及已獲規劃許可的露天貯物用途應局限於第 3 類地區內，此類用途擴散是不可接受的。此外，政府部門對申請提出負面意見，而公眾人士亦反對申請。四宗先前申請擬闢設重型車輛停車場或作同類露天貯物用途，由同一申請人提出，全部遭小組委員會拒絕。現時的規劃情況並無重大改變，足以令小組委員會偏離先前的決定。批准這宗申請，即使僅屬臨時性質，亦會為「住宅(丁類)」地帶內同類申請立下不良先例。倘該等申請均獲批准，累積影響所及，會導致該區整體的鄉郊環境質素下降。

87. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

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

- 「(a) 擬議發展不符合「住宅(丁類)」地帶的規劃意向，即主要是透過把現有的臨時構築物重建作永久建築物，以改善鄉郊地區現有的臨時構築物，以及作低層、低密度的住宅發展，但這類發展須獲得城規會的規劃許可。申請書內沒有提供充分的規劃理據，以支持偏離有關規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (b) 這宗申請不符合城規會規劃指引編號 13E，即申請地點先前沒有獲批給規劃許可，而且政府部門提出負面意見，公眾人士亦反對申請。擬議發展與附近作住用構築物／民居及農地的土地用途不相協調；
- (c) 申請人未能證明擬議發展不會對附近地區的環境、景觀及排水造成負面影響；以及
- (d) 批准這宗申請，即使僅屬臨時性質，亦會為「住宅(丁類)」地帶內同類的申請立下不良先例。倘該等申請均獲批准，累積影響所及，會導致該區整體的鄉郊環境質素下降。」

[主席多謝高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東曾炤基先生出席會議解答委員的提問。曾先生於此時離席。]

屯門及元朗西區

議程項目 27

第 12A 條申請

[公開會議]

Y/YL-PN/6 申請修訂《上白泥及下白泥分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-PN/9》，把位於白泥稔灣路第 135 約地段第 118 號和毗連政府土地的申請地點由「海岸保護區」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶，以作靈灰安置所用途（鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 Y/YL-PN/6 號）

89. 秘書報告，黃仕進教授就此議項申報利益，表示申請人的其中一間顧問公司陳錦敏亞洲有限公司曾贊助香港大學交通運輸研究所的一些活動，而黃教授是該研究所的所長。小組委員會備悉黃教授沒有參與這宗申請，同意他可留在席上。

90. 秘書再報告，申請人於二零一四年六月十一日致函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，回應相關政府部門的意見。這是申請人首次要求延期。

91. 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。倘申請人所提交的進一步資料不包含重要的內容，可在較短時間內處理，這宗申請可於較早的會議上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，故此，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

議程項目 28

第 16 條申請

[公開會議]

A/TM-LTY Y/273 擬在劃為「住宅(戊類)」地帶的屯門藍地第 130 約地段第 212 號餘段、第 232 號、第 233 號、第 234 號、第 235 號、第 236 號餘段、第 237 號、第 238 號、第 239 號、第 243 號、第 244 號、第 246 號餘段、第 246 號 A 分段、第 246 號 B 分段、第 247 號、第 367 號及第 368 號餘段和毗連政府土地進行住宅發展(分層住宅)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/TM-LTY Y/273B 號)

92. 秘書報告，這宗申請由新鴻基地產發展有限公司旗下附屬公司仲英有限公司提交，而盧緯綸建築規劃有限公司、呂元祥建築師事務所、景峰國際(香港)有限公司、艾奕康有限公司及英環香港有限公司是申請人的顧問。下列委員已就此議項申報利益：

符展成先生 — 現時與新鴻基地產發展有限公司、艾奕康有限公司及英環香港有限公司有業務往來

黎慧雯女士 — 現時與新鴻基地產發展有限公司及艾奕康有限公司有業務往來

黃仕進教授 — 現時與艾奕康有限公司有業務往來

93. 小組委員會備悉申請人已要求延期考慮這宗申請。由於符展成先生、黎慧雯女士及黃仕進教授並無涉及這宗申請，小組委員會同意他們可以留在席上，但符先生及黎女士應避免參與討論。

94. 秘書進一步報告，這宗申請已兩度延期(合共四個月)。自上一次延期後，申請人已提交有關經修訂發展藍圖、經修訂發展參數、經修訂排水影響評估、初步考古影響評估及花槽路段的進一步資料。二零一四年六月十六日，申請人發信予城市規劃委員會，要求進一步延期兩個月考慮這宗申請，讓申請人

有時間準備進一步資料、更新相關圖則及技術評估，以回應相關政府部門的意見。

95. 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。倘申請人所提交的進一步資料不包含重要的內容，可在較短時間內處理，這宗申請可於較早的會議上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。由於小組委員會已批准延期合共六個月，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

[高級城市規劃師／屯門及元朗西劉長正先生、黎定國先生及何劍琴女士此時獲邀出席會議。]

議程項目 29

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TM-SKW/85 擬在劃為「住宅(乙類)1」地帶的新界屯門
帝濤灣浪琴軒地庫第二層二號舖位
(屯門市地段第 400 號)
經營商店及服務行業(零售商店)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/TM-SKW/85 號)

96. 秘書報告，符展成先生就此議項申報利益，因現時與和記黃埔有限公司有業務往來，而申請人百佳超級市場(香港)有限公司是和記黃埔有限公司旗下的附屬公司。符先生須暫離會議。

[符展成先生於此時離席。]

97. 秘書進一步報告，為糾正擬議規劃許可附帶條件(b)項的打字錯誤而擬備的小組委員會文件第 8 頁的替代頁，已在會上呈閱。

簡介和提問部分

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

- (a) 申請背景；
- (b) 擬經營商店及服務行業(零售商店)；
- (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不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局共接獲 95 份公眾意見書，表示支持這宗申請。支持申請的主要理由是擬議超級市場對附近(包括帝濤灣和小欖村)居民有莫大裨益，讓他們無須前往較遠的香港黃金海岸、屯門市中心或荃灣購買日常所需；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。申請所涉的超級市場主要是為服務當區居民，且面積不大，因此沒有偏離「住宅(乙類)1」地帶的規劃意向。關於消防安全及排水方面的技術考慮，可通過附加適當的規劃許可附帶條件予以解決。預期擬議發展不會對視覺及環境造成負面影響。此外，相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。

99. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

100. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可的有效期至二零一八年六月二十七日止；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(即在二零一四年九月二十七日或之前)提交排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (b) 就上文(a)項條件而言，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一四年十二月二十七日或之前)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；
- (c) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一四年九月二十七日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (d) 就上文(c)項條件而言，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一四年十二月二十七日或之前)落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (e) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)或(d)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

101. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- 「(a) 在申請處所展開申請用途前，必須先取得規劃許可；
- (b) 留意環境保護署署長的意見，申請人須備悉《水污染管制條例》的規定；
- (c) 留意消防處處長的意見，消防處在收到建築圖則後，便會制訂消防安全規定；以及
- (d) 留意運輸署署長的意見，小欖村路並不屬於由該署負責管理的公共道路。申請人須諮詢相關管理及維修保養當局，問明對擬議商店而言，該接達道路是

否適合使用／負荷量是否足夠，抑或須進行改善工程。」

[主席於此時暫離會議。]

議程項目 30

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-HT/902 擬在劃為「綜合發展區」地帶的元朗廈村
第 125 約地段第 826 號 B 分段餘段(部分)和
毗連政府土地闢設臨時汽車服務中心
(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-HT/902 號)

102. 秘書報告，於會上呈閱的小組委員會文件第 12 及第 13 頁的替代頁，已刪去建議指引性質條款中，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見的不相關部分。

簡介和提問部分

103. 高級城市規劃師／屯門及元朗西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) 闢設臨時汽車服務中心，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。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境表示，根據申請人所提交的美化環境建議，現時位於申請地點的 11 棵樹木會予以保留，並建議栽種三棵新樹。但據現場觀察所得，將予保存的樹木的狀況和位置與該美化環境建議所述的不同。申請地點亦缺少了先前申請(編號 A/YL-HT/696)所栽種的兩棵樹木。此外，現時種於地面的三棵樹木的樹槽太

小，而種於可移動花盆的兩棵樹木亦不可接受。倘這宗申請獲得批准，須附加適當的規劃許可附帶條件。其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；

- (d) 當局在法定公布期的首三個星期內並無接獲任何公眾意見；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。有關「綜合發展區」地帶目前並無已知的發展計劃。批准這宗申請(即闢設臨時汽車服務中心，為期三年)，不會妨礙落實「綜合發展區」地帶的長遠規劃意向。此外，申請用途與周邊的用途(包括停車場、物流中心及露天貯物場)並非不相協調。過去三年亦沒有接獲涉及申請地點的環境投訴。為減低可能對環境造成的影響，當局建議附加規劃許可附帶條件，限制作業時間，以及禁止進行車輛噴漆活動。倘申請人沒有履行規劃許可附帶條件，規劃許可會被撤銷，而規劃事務監督亦會對申請地點上的違例發展採取執法行動。規劃署亦建議申請人遵從最新的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，以盡量減低可能對毗鄰地區造成的環境影響。由於相關政府部門並無提出負面意見，因此有關發展符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E 的規定。小組委員會自二零零一年起已批准六宗由同一申請人提交的先前申請，擬作臨時公眾停車場用途。批准這宗申請，與小組委員會先前的決定並無衝突。

104. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

105. 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，至二零一七年六月二十七日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期一至星期六下午八時至翌日早上八時在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；
- (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車輛噴漆活動；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛在公共道路排隊等候，或以倒車方式進出公共道路；
- (e) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一四年十二月二十七日或之前)落實獲接納的排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (f) 就上文(e)項條件而言，在規劃許可有效期內，必須時刻妥為維修保養已闢設的排水設施；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一四年十二月二十七日或之前)提交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；
- (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(即在二零一五年三月二十七日或之前)落實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；
- (i) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一四年十二月二十七日或之前)提交保護樹木及美化環境建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (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(即在二零一五年三月二十七日或之前)落實保護樹木及美化環境建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；

- (k) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一四年十二月二十七日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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(即在二零一五年三月二十七日或之前)落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (m) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一四年十二月二十七日或之前)在申請地點設置圍欄，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (n) 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(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；
- (o) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(e)、(g)、(h)、(i)、(j)、(k)、(l)或(m)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (p) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復原狀為美化市容地帶，而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

106. 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，申請地點是根據集體政府租契批出的舊批農地，租契規定事先未獲元朗地政處批准，不得搭建構築物。當局沒有批准使用及／或佔用申請地點內的政府土地(約 85 平方米)。未經政府事先批准而佔用政府土地的行為不予以鼓勵。申請地點可從位於政府土地上一條通往

屏廈路的區內道路(漁業新路)前往，而元朗地政處不會為有關路徑進行維修保養工程，亦不保證給予通行權。倘這宗申請獲批給規劃許可，相關地段擁有人須留意申請地點內不得搭建任何構築物。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；

- (c) 須遵從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) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，有關發展不得阻礙地面水流，亦不得對現有的河道、天然河道、鄉村排水渠、溝渠和鄰近地區造成負面影響。此外，申請人在其地段界線以外進行排水工程前，須徵詢元朗地政專員的意見及取得相關業權人的同意；
- (e) 留意運輸署署長的意見，申請地點須提供足夠空間供車輛轉動；
- (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，在位於屏廈路的出入口關設車輛進出口通道。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屏廈路的通道；
- (g) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，根據申請人所提交的美化環境建議，現時位於申請地點的 11 棵樹木會予以保留，並建議栽種三棵新樹。但據現場觀察所得，將予保存的樹木的狀況

況和位置與該美化環境建議所述的不同。申請地點亦缺少了先前申請(編號 A/YL-HT/696)所栽種的兩棵樹木。此外，現時種於地面的三棵樹木的樹槽太小，而種於可移動花盆的兩棵樹木亦不可接受；

- (h) 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擬議消防裝置的相關平面圖，以供審批。平面圖須按比例繪製，並註明尺寸和佔用性質，並須清楚標示擬議消防裝置的位置。倘申請人擬申請豁免設置若干消防裝置，必須向消防處提出理據，以供考慮。申請人須備悉，倘擬議構築物必須遵從《建築物條例》(第 123 章)的規定，消防處在收到正式提交的建築圖則後，便會制訂詳細的消防安全規定；以及

- (i) 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(並非新界豁免管制屋宇)，乃屬違例構築物，不得指定作這宗申請的獲批准用途。倘申請人擬在申請地點進行任何新的建築工程(包括搭建地盤辦公室、避雨亭及貨倉作臨時建築物)，必須先取得建築事務監督的批准及同意，否則即屬違例建築工程。申請人須按《建築物條例》的規定，委聘認可人士統籌擬議建築工程。對於在已批租土地上進行的違例建築工程，建築事務監督可按需要而根據屋宇署針對違例建築工程的政策採取執法行動，予以清拆。即使獲批給規劃許可，也不應視作在《建築物條例》下，申請地點現有的建築工程或違例建築工程亦獲許可。申請地點須分別根據《建築物(規劃)規例》第 5 及第 41D 條，闢設從街道接達申請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階段根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條核准發展密度。」

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-TT/331 為批給在劃為「鄉村式發展」地帶的新界元朗塘頭埔村第 116 約地段第 3563 號 C 分段餘段(部分)關設臨時「公眾停車場(貨櫃車除外)」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-TT/331 號)

簡介和提問部分

107. 高級城市規劃師／屯門及元朗西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) 為批給關設臨時「公眾停車場(貨櫃車除外)」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。相關政府部門對這宗申請沒有反對或負面意見；
- (d) 當局在法定公布期的首三個星期內並無接獲任何公眾意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所作的評估，規劃署不反對這宗申請。這宗申請是要關設公眾停車場(不供貨櫃車使用)，為期三年。地政總署元朗地政專員表示，申請地點目前並無涉及小型屋宇的申請。因此，就這宗申請批給臨時的規劃許可，不會妨礙落實「鄉村式發展」地帶的長遠規劃意向。申請地點附近的土地一般作住宅用途，當中夾雜停車場、工場、存放場、果園、休耕地及空置土地；因此，這宗申請的發展項目，與附近的土地用途並非

不相協調。這是一宗續期申請，符合城規會規劃指引編號 34B 的要求，即自先前申請編號 A/YL-TT/286 獲批規劃許可以來，該處的規劃情況未有出現重大改變。過去三年，當局沒有收到涉及申請地點關於環境方面的投訴。為盡量減少可能產生的滋擾，建議按申請人的提議加入限制可進入／停泊在申請地點的車輛類別，以及規定張貼說明所停泊車輛類別的告示和禁止工場活動的規劃許可附帶條件。倘申請人未能履行規劃許可附帶條件，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管行動。此外，亦會告知申請人要遵照最新發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，盡量減少可能對毗鄰地方造成的環境影響。

108. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

109. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這宗申請的規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，由二零一四年七月五日至二零一七年七月四日止，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，不得在申請地點停泊／存放並未根據《道路交通(車輛登記及領牌)規例》獲發有效牌照的車輛；
- (b) 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)停泊／存放在申請地點或進出申請地點；
- (c) 如申請人所建議，在申請地點的當眼位置時刻張貼告示，說明在規劃許可有效期內，不得有《道路交通條例》所界定重量超過 5.5 公噸的中型或重型貨車(包括貨櫃拖頭／拖架)停泊／存放在申請地點，或進出申請地點；

- (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拆車、保養、修理、清洗、噴漆及其他工場活動；
- (e) 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；
- (f) 在規劃許可有效期內，申請地點的現有植物須予時刻妥為護理；
- (g) 在規劃許可有效期內，保養現有的排水設施，使之時刻保持良好狀況；
- (h) 在批給規劃許可續期之日起計三個月內(即在二零一四年十月五日或之前)提交申請地點的現有排水設施記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (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)、(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；
- (j) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(h)項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (k) 在這項規劃許可有效期屆滿後，必須把申請地點恢復為美化市容地帶，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

110. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- 「(a) 留意地政總署元朗地政專員的意見，申請地點須經政府土地及其他私人地段上一段非正式鄉村路徑接達，以前往大樹下東路。地政總署不會維修該政府土地，也不保證給予通行權。這宗申請所提供的資料顯示，並未建議在申請地點內搭建構築物。申請

人須向地政總署提出申請，以獲准於申請地點上搭建構築物，又或把申請地點的違規情況納入規範。地政總署會以業主的身分全權酌情考慮有關申請，但不保證會予批准；倘予批准，或會附加條款及條件，包括規定申請人支付地價或費用；

- (b) 留意運輸署署長的意見，申請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，並諮詢相關的地政和維修保養當局，以釐清該道路／小路／路徑的管理和維修保養責任誰屬。另外，須提醒申請人在申請地點內提供足夠空間讓車輛迴轉；
- (c) 留意路政署總工程師／新界西的意見，申請人須在申請地點採取足夠的排水措施，防止地面水由申請地點流入鄰近的公共道路和排水渠。路政署不會／不須負責維修保養連接申請地點與大樹下東路的現有車輛通道；以及
- (d) 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》，採取紓減環境影響措施，以盡量減低對環境可能造成的滋擾。」

[主席於此時返回席上。]

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-TYST/683 擬在劃為「住宅(丁類)」地帶的元朗唐人新村
第 121 約地段第 1497 號(部分)及
第 1499 號(部分)
闢設臨時公眾停車場(私家車及輕型貨車)
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/683 號)

簡介和提問部分

111. 高級城市規劃師／屯門及元朗西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) 擬闢設臨時公眾停車場(私家車及輕型貨車)連附屬地盤辦公室，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)表示，二零一三年有一宗有關申請地點排放污水的環境投訴證明屬實，但問題已獲解決。由於沒有跡象顯示附近環境或溪澗受到污染，當局並無採取進一步行動。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局接獲兩份分別由創建香港和一名市民提交的公眾意見書，表示反對這宗申請。主要反對理由是擬議發展不符合「住宅(丁類)」地帶的規劃意向，並會使區內交通情況惡化，以及持續為臨時用途續期可能會妨礙落實「住宅(丁類)」地帶的長遠規劃意向；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。批給這宗申請臨時的規劃許可，不會妨礙落實「住宅(丁類)」地帶的規劃意向。擬議發展與周邊的土地用途(包括貯物場／露天貯物場、倉庫、耕地／荒置土地、魚塘及零星的住用構築物)並非不相協調。雖然環保署署長表示，二零一三年有一宗有關申請地點排放污水的環境投訴證明屬實，但問題已獲解決，其後亦沒有跡象顯示附近環境或溪澗受到污染，因此環保署並無採取進一步行動。雖然有公眾意見反對這宗申請，相關政府部門，包括運輸署及環境保護署對這宗申請不表反對或沒有負面意見。

112. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

113. 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，至二零一七年六月二十七日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上十一時至翌日早上七時在申請地點作業；
- (b) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有未根據《道路交通條例》獲發有效牌照的車輛在申請地點停泊／存放；
- (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《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)在申請地點停泊／存放或進出；
- (d) 在規劃許可有效期內，須時刻在申請地點的當眼位置張貼通告，表明不得有《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)在申請地點停泊；
- (e) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行露天貯物活動；
- (f) 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修理、拆卸、清洗或其他工場活動；
- (g) 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；
- (h) 如申請人所建議，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一四年十二月二十七日或之前)在申請

地點設置邊界圍欄，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；

- (i) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一四年十二月二十七日或之前)提交排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (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(即在二零一五年三月二十七日或之前)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；
- (k) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一四年十二月二十七日或之前)落實獲接納的美化環境建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (l) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一四年十二月二十七日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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(即在二零一五年三月二十七日或之前)落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (n) 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；
- (o) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(h)、(i)、(j)、(k)、(l)或(m)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及

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

114. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- 「(a) 這項規劃許可是批給申請所核准的發展／用途，並不表示當局會容忍現於申請地點但非這宗申請所涵蓋的任何其他發展／用途。申請人須立即採取行動，中止該等未獲規劃許可的發展／用途及拆除相關構築物；
- (b) 在申請地點展開申請用途前，必須先取得規劃許可；
- (c) 與申請地點的其他相關擁有人解決有關發展所涉及的任何土地問題；
- (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是以集體政府租契持有的舊批農地，租契規定事先未獲元朗地政處批准，不得搭建構築物。當局並無批准搭建保安室、附屬地盤辦公室及電錶房的指明構築物。相關地段擁有人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。地政總署會以業主身分全權酌情考慮有關申請，但不保證申請會獲批准。倘申請獲得批准，申請人必須履行地政總署可能附加的條款和條件，包括支付地價或費用等。此外，申請地點可從朗漢路經位於政府土地及私人土地上的一條非正式鄉村路徑前往。元朗地政處不會為該路徑進行維修保養工程，也不保證會給予通行權；
- (e) 留意運輸署署長的意見，申請地點內須有足夠空間供車輛轉動。申請人須向地政監督查核經朗漢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唐人新村交匯處的通道；
- (g) 須遵從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》，以盡量減少可能造成的環境滋擾；
- (h) 留意漁農自然護理署署長的意見，申請人須採取良好的場地作業方式，並落實所需的水污染管制措施，以免對附近的農地、池塘及水道造成影響；
- (i) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，在文件的附錄 Ia 附件 1.3 - 「有關擬在申請地點闢設排水設施的渠務計算資料」中，所計算的土地基準水平的差數出現錯誤。至於所提交的排水設施圖(文件的繪圖 A-4)，擬議排水設施圖須顯示擬議集水井的尺寸，以及接駁至現有明渠的詳情。申請人須查核及證明現有明渠的水流容量不會受到擬議發展影響。在排水明渠改變方向的位置須設置集水井。因此，在申請地點的邊界外使用雨水渠，較現有的明渠適合。擬議排水設施圖須顯示擬議圍板的位置和詳情。此外，申請人須就所有擬在申請地點範圍外進行的渠務工程或在其管轄範圍外的渠務工程，徵詢地政總署元朗地政專員和相關地段擁有人的意見；
- (j) 留意消防處處長的意見，考慮到擬議構築物的設計／性質，預計有需要提供消防裝置。因此，申請人須向消防處提交附有擬議消防裝置的相關平面圖，以供審批。平面圖須按比例繪製，並註明尺寸和佔用性質。擬議消防裝置的位置亦須在平面圖上清楚標示。倘申請人擬申請豁免設置消防處所規定的消防裝置，必須向消防處提出理據，以供考慮。申請人須備悉，倘擬議構築物必須遵從《建築物條例》(第 123 章)的規定，消防處在收到正式提交的建築圖則後，便會制訂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，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(並非新界豁免管制屋宇)，乃屬違例構築物，不得指定作這宗申請的任何用途。倘申請人擬在申請地點進行任何新的建築工程(包括搭建地盤辦公室及保安室作臨時建築物)，必須先取得建築事務監督的批准及同意，否則即屬違例建築工程。申請人須按《建築物條例》的規定，委聘認可人士統籌擬議建築工程。對於在已批租土地上進行的違例建築工程，建築事務監督可按需要而根據屋宇署針對違例建築工程的政策採取執法行動，予以清拆。即使獲批給規劃許可，也不應視作在《建築物條例》下，申請地點現有的建築工程或違例建築工程亦獲許可。申請地點須分別根據《建築物(規劃)規例》第 5 及第 41D 條，闢設從街道接達申請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(及架空電纜準線位置圖，視乎情況是否適用)，以確定申請地點或附近是否設有地下電纜(及／或架空電纜)。根據所取得的電纜圖則及相關位置圖，倘申請地點或附近設有地下電纜(及／或架空電纜)，申請人便須採取以下措施：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／或其承辦商必須與供電商聯絡；如有需要，應要求供電商遷移地下電纜(及／或架空電纜)，使其遠離擬議構築物。申請人及其承辦商在供電電纜附近進行工程時，必須遵守根據《供電電纜(保護)規例》訂立的《有關在供電電纜附近工作的實務守則》。

議程項目 33

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-TYST/684 在劃為「未決定用途」地帶的新界元朗公庵路第 117 約地段第 744 號 A 分段、第 744 號 B 分段、第 747 號(部分)、第 750 號、第 751 號、第 752 號(部分)、第 753 號(部分)、第 754 號(部分)、第 755 號、第 756 號及第 757 號和毗連政府土地闢設臨時貨倉以存放家庭電器及傢具連附屬地盤辦公室(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-TYST/684 號)

115. 秘書報告，申請人於二零一四年六月五日要求延期一個月考慮這宗申請，以便有時間擬備進一步資料，以回應政府部門的意見。這是申請人首次要求延期。

116. 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。倘申請人所提交的進一步資料不包含重要的內容，可在較短時間內處理，這宗申請可於較早的會議上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 34

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-TYST/685 擬略為放寬劃為「住宅(乙類)1」地帶的元朗屏山鄉沙井村第 121 約地段第 1827 號的地積比率(由 1 倍放寬至 1.998 倍)及上蓋面積(由 40% 放寬至 96.38%)，以作准許的屋宇用途(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-TYST/685 號)

117. 秘書報告，申請人於二零一四年六月十一日要求延期兩個月考慮這宗申請，以便有時間擬備進一步資料，以回應規劃署的意見。這是申請人首次要求延期。

118. 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。倘申請人所提交的進一步資料不包含重要的內容，可在較短時間內處理，這宗申請可於較早的會議上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 35

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/686 在劃為「未決定用途」地帶的元朗唐人新村第 120 約地段第 2418 號(部分)、第 2420 號、第 2421 號、第 2740 號餘段、第 2741 號、第 2742 號、第 2744 號、第 2745 號 A 分段、第 2745 號 B 分段、第 2746 號、第 2747 號及第 2748 號(部分)和毗連政府土地臨時露天存放建築機械及建築材料，並闢設附屬維修工場及辦公室(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-TYST/686 號)

簡介和提問部分

119. 高級城市規劃師／屯門及元朗西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) 臨時露天存放建築機械及建築材料，並闢設附屬維修工場及辦公室，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為緊連申請地點東北面、西面及南面均有易受影響的住用構築物，預計有關發展會對環境造成滋擾。其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。據土木工程拓展署新界西及北拓展處處長表示，申請地點位於「元朗南房屋用地規劃及工程研究——勘察研究」的「具發展潛力區」。該研究於二零一二年十一月展開，預計於二零一五年完成。當局正就「具發展潛力區」的土地用途進行檢討；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局接獲一份公眾意見書。該份公眾意見指在申請地點外圍設置邊界圍欄，可能會堵塞通往毗連住宅大廈的現有區內道路，並就有關發展可能對該區的環境和排水造成影響表示關注；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。申請用途與「未決定用途」地帶的規劃意向沒有牴觸，因為該地帶一般用作露天貯物。雖然「元朗南房屋用地規劃及工程研究」正就有關用地的用途進行檢討，但該研究即將於二零一五年完成。批給這宗申請臨時的規劃許可，不會妨礙落實有關用地的長遠用途。申請所涉的有關發展，與該「未決定用途」地帶的周邊用途(主要包括露天貯物場及工場)並非不相協調。這宗申請大致上符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E 的規定，因為申請地點位於第 1 類地區，即當局認為適合作露天貯物及港口後勤用途的地區。雖然環保署署長

不支持這宗申請，因為申請地點附近有易受影響的住宅用途，預計有關發展會對環境造成滋擾，但過去三年並無接獲涉及申請地點的環境投訴。為回應環保署署長所關注的問題，建議附加規劃許可附帶條件，以限制作業時間及限制使用重型貨車和貨櫃車拖架／拖頭、禁止處理／存放電器和電子廢物，以及規定申請人須在申請地點設置邊界圍欄。倘申請人未能履行規劃許可附帶條件，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法行動。此外，申請人亦須遵從《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影響，並時刻保持申請地點整潔。其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。為回應公眾所關注的問題，申請人承諾容許居民於作業時間內(即星期一至星期六上午七時至晚上七時)經由申請地點前往毗連的「鄉村式發展」地帶。就此而言，運輸署署長對這宗申請不表反對或沒有負面意見。

120. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

121. 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，至二零一七年六月二十七日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上七時至翌日早上七時在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；
- (c) 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》所界定超過 24 公噸的重型貨車(包括貨櫃車拖頭／拖架)在申請地點停泊／存放或進出；

- (d) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點貯存或處理(包括裝卸)舊電器、電腦／電子零件(包括陰極射線管)或任何其他類別的電子廢物；
- (e) 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；
- (f) 如申請人所建議，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一四年十二月二十七日或之前)在申請地點設置邊界圍欄，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一四年十二月二十七日或之前)提交排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (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(即在二零一五年三月二十七日或之前)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；
- (i) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一四年十二月二十七日或之前)提交保護樹木及美化環境建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (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(即在二零一五年三月二十七日或之前)落實保護樹木及美化環境建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (k) 在批給規劃許可之日起計六個星期內(即在二零一四年八月八或之前)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；

- (l) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一四年十二月二十七日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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(即在二零一五年三月二十七日或之前)落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (n) 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；
- (o) 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)、(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。」

122. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- 「(a) 與申請地點的其他相關擁有人解決有關發展所涉及的任何土地問題；
- (b) 申請地點須時刻保持整潔；
- (c) 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以集體政府租契持有的舊批農地，租契規定事先未獲元朗地政處批准，不得搭建構築物。當局並無批准搭建作辦公室、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。這宗申請所涉的地段，涵蓋於元朗地政處發給各相關地段擁有人的許可證，准許在該處搭建和維修保養農用構築物。更改有關地段的用

途，即屬違反相關許可證的條款。該等構築物一旦改作非農業用途，元朗地政處會在適當情況下安排終止相關許可證。相關地段擁有人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。此外，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，但不保證申請會獲批准。倘申請獲得批准，申請人必須履行地政總署可能附加的條款和條件，包括支付地價或費用等。此外，申請地點可從公庵路經位於私家地段及政府土地上的一條非正式鄉村路徑前往。元朗地政處不會為該路徑進行維修保養工程，也不保證會給予通行權；

- (d) 留意運輸署署長的意見，申請地點內須有足夠空間供車輛轉動。申請人須向地政監督查核經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；
- (e) 留意路政署總工程師／新界西的意見，申請人須在申請地點的出入通道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／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；
- (f) 須遵從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》，以盡量減少可能造成的環境滋擾；
- (g) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，所提交的保護樹木和園景設計圖(文件的繪圖A-3)上所顯示的現有樹木的位置及數目，與觀察所得的實際情況不符。此外，在樹幹底部四周堆疊的存放物料或泥頭須予移走，並與樹幹保持最少一米的距離；

- (h) 留意消防處處長的意見，考慮到擬議構築物的設計／性質，預計有需要提供消防裝置。因此，申請人須向消防處提交附有擬議消防裝置的相關平面圖，以供審批。平面圖須按比例繪製，並註明尺寸和佔用性質。擬議消防裝置的位置亦須在平面圖上清楚標示。申請人必須依循載於文件附錄 V 的露天貯存用地良好作業指引。倘申請人擬申請豁免設置消防處所規定的消防裝置，必須向消防處提出理據，以供考慮。申請人須備悉，倘擬議構築物必須遵從《建築物條例》(第 123 章)的規定，消防處在收到正式提交的建築圖則後，便會制訂詳細的消防安全規定；

- (i) 留意渠務署總工程師／新界北就所提交的排水建議(文件的繪圖 A-4)的意見，擬議排水設施圖須顯示擬議集水井的尺寸，以及接駁至公共暗渠的詳情。擬設的 450 毫米 U 型排水渠的各個轉彎位均須設置集水井。擬議排水設施圖須顯示擬議圍板的位置和詳情，並須清楚顯示申請地點以外的現有／擬議渠道接駁至公共暗渠的路線。此外，申請人須就所有擬在申請地點範圍外進行的渠務工程或在其管轄範圍外的渠務工程，徵詢地政總署元朗地政專員和相關地段擁有人的意見；

- (j) 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(並非新界豁免管制屋宇)，乃屬違例構築物，不得指定作這宗申請的任何用途。倘申請人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貨櫃及地盤辦公室)，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。申請地點須分別根據《建築物(規

劃)規例》第 5 及第 41D 條，闢設從街道接達申請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

- (k) 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(及架空電纜準線位置圖，視乎情況是否適用)，以確定申請地點或附近是否設有地下電纜(及／或架空電纜)。根據所取得的電纜圖則及相關位置圖，倘申請地點或附近設有地下電纜(及／或架空電纜)，申請人便須採取以下措施：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／或其承辦商必須與供電商聯絡；如有需要，應要求供電商遷移地下電纜(及／或架空電纜)，使其遠離擬議構築物。申請人及其承辦商在供電電纜附近進行工程時，必須遵守根據《供電電纜(保護)規例》訂立的《有關在供電電纜附近工作的實務守則》。」

[主席多謝高級城市規劃師／屯門及元朗西劉長正先生、黎定國先生及何劍琴女士出席會議解答委員的提問。劉先生、黎先生及何女士於此時離席。]

議程項目 36

其他事項

123. 餘無別事，會議於下午六時十五分結束。