

城市規劃委員會

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會

二零一一年四月十五日下午三時三十分舉行的

第 439 次會議記錄

出席者

規劃署署長
梁焯輝先生

主席

陳家樂先生

副主席

陳炳煥先生

陳漢雲教授

鄭恩基先生

鄭心怡女士

劉智鵬博士

劉志宏博士

馬錦華先生

邱榮光博士

葉滿華先生

運輸署總工程師／交通工程(新界東)
張少猷先生

環境保護署助理署長(環境評估)
謝展寰先生

地政總署助理署長(新界)
茹建文先生

規劃署副署長／地區
黃婉霜女士

秘書

因事缺席

陳仲尼先生

林群聲教授

盧偉國博士

馬詠璋女士

民政事務總署助理署長(2)
曾裕彤先生

列席者

規劃署助理署長／委員會
凌志德先生

總城市規劃師／城市規劃委員會
謝建菁女士

城市規劃師／城市規劃委員會
鄧永強先生

議程項目 1

通過鄉郊及新市鎮規劃小組委員會二零一一年四月一日第 438 次會議記錄草擬本

[公開會議]

1. 鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)二零一一年四月一日第 438 次會議記錄草擬本無須修改，獲得通過。

議程項目 2

續議事項

[公開會議]

2. 秘書報告說並無續議事項。

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/SK-HC/2 申請修訂《蠔涌分區計劃大綱核准圖編號 S/SK-HC/9》，把西貢牛背窩第247約地段第590號(部分)及毗連政府土地由「自然保育區」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/SK-HC/2 號)

簡介和提問部分

3. 規劃署西貢及離島規劃專員鍾文傑先生和高級城市規劃師／西貢及離島任志輝先生及申請人的代表林道權先生此時獲邀出席會議。

4. 主席歡迎上述人士出席會議，並解釋聆訊的程序。他繼而請高級城市規劃師／西貢及離島任志輝先生向委員簡介這宗申請的背景。任志輝先生借助投影片，按文件詳載的內容向委員簡介這宗申請的背景，並陳述下列要點：

- (a) 申請人建議把申請地點由「自然保育區」地帶改劃為「鄉村式發展」地帶，以便把該地點現有的新界豁免管制屋宇及私人花園正規化。申請地點東面、南面和西面均有圍欄，部分地方被搭建於政府土地的違例構築物遮蓋；
- (b) 先前有一項同類要求，提出修訂同一份分區計劃大綱圖，把「自然保育區」地帶及「鄉村式發展」地帶改劃為「鄉村式發展」地帶，以便在西貢窩美發展小型屋宇。鄉郊及新市鎮規劃小組委員會於二零零六年二月三日不同意這項改劃用途地帶的要求，理由如下：申請地點四周是天然山坡，長有成齡樹和天然植物；同一「鄉村式發展」地帶內可供發展小型屋宇的土地並無供不應求；擬議的發展項目會對周邊地區的景觀造成不良影響；以及批准這項要求會為該區其他同類申請立下不良先例；
- (c) 「自然保育區」地帶的規劃意向，是保護和保存區內現有的天然景觀、生態系統或地形特色，以達到保育目的，並且分隔開易受破壞的天然環境，以免發展項目對這些天然環境造成不良影響。根據一般推定，此地帶不宜進行發展；
- (d) 政府部門主要的意見撮錄如下：
 - (i) 西貢地政專員不支持這宗申請，因為申請地點並非在「鄉村範圍」內，而且其主要部分位於政府土地。即使改劃用途地帶申請獲得批准，向地政總署提出的短期租約申請也不大可能會獲批准，因為有關的擁有人未能符合西貢地政專員所訂的準則，理由是現有的預製構築物現時佔用的面積和覆蓋面積過大；

- (ii) 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境反對這宗申請，理由包括：根據一般推定，「自然保育區」地帶不宜進行發展；已鋪築混凝土地面的私人花園與四周的景觀特色不相協調；以及批准這宗申請會立下不良先例，令整體天然環境質素下降；以及
 - (iii) 水務署總工程師／發展(2)指出申請地點會侵佔上段間接集水區，該署十分擔心改劃用途地帶的申請會令集水區受到污染；
- (e) 當局在法定公布期內收到六份公眾意見書，其中五份意見書反對這宗申請，主要理由是有關用途不符合「自然保育區」地帶的規劃意向；附近的「鄉村式發展」地帶仍未用盡；以及批准這宗申請可能立下不良先例，會對生態和景觀造成負面影響。這五份意見書包括一名西貢區議員的意見書，表示轉達附近鄉村的村代表和村民的意見，以及來自嘉道理農場暨植物園公司、世界自然保護基金會香港分會、香港觀鳥會及創建香港的意見書。餘下的一份意見書來自大藍湖村村代表，他們要求改劃該村的其他地方為「鄉村式發展」地帶；以及
- (f) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所作的評估，規劃署並不支持這宗申請。有關評估的內容撮錄如下：
- (i) 申請地點位於「自然保育區」地帶，四周是林地，東面和南面均有成齡樹。申請地點有部分範圍屬私人土地，建有一幢新界豁免管制屋宇；已鋪築地面和豎設圍牆的私人花園則非法佔用了政府土地（佔申請地點超過 82%）。該已鋪築混凝土地面和豎設圍牆的私人花園對所在的「自然保育區」地帶周邊林地的景觀特色造成不良影響，與毗連林地的景觀特色不相協調；

- (ii) 申請地點位於上段間接集水區內，申請人未能證明改劃用途地帶的申請不會對集水區造成不良影響。水務署總工程師／發展(2)十分擔心集水區會受污染，所以反對這宗申請；
- (iii) 批准這宗改劃用途地帶的建議，會為「自然保育區」地帶的進一步的發展及該區其他改劃用途地帶的同類申請立下不良先例。如果這些同類要求都獲批准，累積影響所及，會導致整體天然環境質素下降；
- (iv) 由於這宗申請涉及被非法佔用的政府土地，西貢地政專員不支持這宗申請，並表示西貢地政處不大可能會就改劃用途地帶的申請批出短期租約，以便把非法佔用政府土地的情況（56 平方米或佔申請地點的 82.3%）正規化；
- (v) 有公眾意見表示反對這宗申請，理由包括這宗申請不符合「自然保育區」地帶的規劃意向；附近的「鄉村式發展」地帶仍未盡用；申請人沒有進行生態評估；會對景觀造成負面影響；以及會立下不良先例。

5. 主席接着請申請人的代表闡述這宗申請。林道權先生陳述下列有關擬議修訂的要點：

- (a) 申請人提出改劃用途地帶的申請並非為了發展小型屋宇。申請人只打算利用申請地點進行有機耕種，有關用途符合「自然保育區」地帶的規劃意向；
- (b) 申請人對文件第 9.1.1 和 9.1.2 段的回應撮錄如下：
 - (i) 申請人在一九九七年九月十二日取得地政總署的批准書，在第 247 約地段第 590 號進行重建一幢新界豁免管制屋宇。該署其後於

二零零五年十月二十一日發出「不反對佔用」通知書；

- (ii) 地政專員通常會向新界豁免管制屋宇的擁有人批出短期租約，准許他們使用小型屋宇旁邊的政府土地。據他了解，當局不處理申請地點的短期租約申請，是因為申請地點在分區計劃大綱圖上劃為「自然保育區」地帶。申請人別無選擇，只有向城規會提出改劃用途地帶的申請；
- (iii) 現時所興建的小型屋宇，上蓋面積大多為700平方呎。在舊批地上的屋宇，只准興建435平方呎的上蓋面積。後一類屋宇通常只會興建430平方呎的上蓋面積，以方便向地政總署申請「不反對佔用」通知書；
- (iv) 「禾塘地」在申請地點以內的部分現用來飼養狗隻，作為保安之用。興建圍牆也是同樣為了保安用途；
- (v) 露台和冷氣機平台已列入地政總署所發出的「不反對佔用」通知書內；
- (vi) 至於違例的天台構築物，申請人正等待就清拆該構築物的命令提出上訴。事實上，該天台構築物已按照屋宇署的標準和規定興建；
- (vii) 申請人曾兩次向地政總署申請短期租約，以使用申請地點，但均被拒絕。直至二零一零年一月，規劃署中央執行管制及檢控組的人員才告訴他，在分區計劃大綱圖上，申請地點部分位於「自然保育區」地帶，部分位於「鄉村式發展」地帶。申請人於是決定向城規會提出申請，以便把申請地點現有的新界豁免管制屋宇及私人花園正規化。地政總署應從優考慮短期租約的申請，因為短期租約

所建議覆蓋的範圍並無超出審批這類申請的準則；

- (viii) 雖然申請地點位於集水區內，但自一九九七年該新界豁免管制屋宇進行重建以來，一直都沒有水質污染的投訴。在該新界豁免管制屋宇進行重建時，地政總署並無向申請人就建造化糞池，施加特別要求；以及
- (ix) 對於地政總署指申請地點在一九九零年前並無構築物，他並不同意，因為他最初在申請地點居住時，已發現有鴨舍的殘餘物。

[陳炳煥先生此時暫時離席，鄭心怡女士此時到席。]

- (c) 已鋪築混泥土地面的私人花園與「自然保育區」地帶周邊的林地並非不相協調。在劃為「自然保育區」的地區，政府部門或公用事業機構進行很多其他鄉郊工程，如豎立燈柱或鋪設管道，也涉及使用混凝土；
- (d) 由於申請地點面積細小，該處亦擬用作有機耕種，因此有關的私人花園不會對天然環境造成不良影響。批准這宗申請不大可能會立下不良先例，令整體天然環境質素下降；以及
- (e) 在 14 個經諮詢的政府部門中，五個表示沒有意見，六個不反對這宗申請。只有三個部門，包括地政總署西貢地政專員、水務署總工程師／發展(2)和規劃署總城市規劃師／城市設計及園境，反對這宗申請。他希望委員會從寬考慮這宗申請。

[陳炳煥先生此時返回會議席上。]

6. 一名委員提述文件圖 Z-4a 的照片，並詢問申請人會如何利用已鋪築混泥土的地面進行有機耕種。林道權先生回應說，申請人打算在花園地台鋪上約六吋厚的泥土，種植有機蘑菇和蔬菜。

7. 由於申請人的代表再沒有提出意見，而委員亦再沒有提問，主席告知他這宗申請的聆訊程序已經完結，小組委員會會在他離席後商議這宗申請，稍後把決定通知申請人。主席多謝申請人的代表及規劃署的代表出席聆訊。他們均於此時離席。

商議部分

8. 委員備悉，申請人並沒有提出充分的規劃理據，以支持這宗擬改劃用途地帶的申請。

9. 經商議後，小組委員會決定不同意這宗申請。委員繼而審閱文件第 12.1 段所載的各項拒絕理由，並認為理由恰當。有關的理由如下：

- (a) 已鋪築混泥土地面和豎設圍牆的私人花園，會影響有關的「自然保育區」地帶內林地的景觀特色，亦與周邊林地的景觀特色不相協調；
- (b) 申請人未能證明改劃用途地帶的建議不會對集水區造成不良影響；以及
- (c) 這宗擬改劃用途地帶的申請會為該區其他改劃用途地帶的同類申請立下不良先例，如果這類申請都獲批准，累積影響所及，會令整體天然環境質素下降。

沙田、大埔及北區

議程項目 4

第 12A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

Y/FSS/6 申請修訂《粉嶺／上水分區計劃大綱核准圖編號 S/FSS/14》，把粉嶺業暢街 23 號(粉嶺上水市地段第 163 號)由「工業」地帶改劃為「其他指定用途」註明「靈灰安置所」地帶
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 Y/FSS/6 號)

10. 秘書報告，城規會秘書處在會議舉行前接獲一封反對這宗申請的請願信，信中附有約 260 個祥華邨居民的簽名，由民主建港協進聯盟北區支部提交，旨在轉達居民對這宗改劃用途地帶申請的意見。在 260 名簽名的居民中，約 82% 反對這宗改劃用途地帶的申請，而支持申請的則佔約 18%。該封請願信連同區內居民的簽名已呈交會上供委員參閱。反對建議的居民要求當局否決這宗申請，因為申請發展的靈灰安置所過於接近附近的住宅發展項目，可能會污染空氣，亦對居民的心理造成影響，以及影響區內交通，特別是在清明節及重陽節，影響尤甚。

簡介和提問部分

11. 規劃署沙田、大埔及北區規劃專員許惠強先生和高級城市規劃師／沙田、大埔及北區丁雪儀女士及申請人的代表薛國強先生此時獲邀出席會議。

12. 主席歡迎上述人士出席會議，並解釋聆訊的程序。他繼而請丁雪儀女士向委員簡介這宗申請的背景。丁女士借助投影片，按文件詳載的內容向委員簡介這宗申請的背景，並提出下列要點：

- (a) 申請人建議把面積約 2 935 平方米的申請地點由「工業」地帶改劃為「其他指定用途」註明「靈灰安置所」地帶(下稱「其他指定用途(靈灰安置所)地帶」)，以便把在安樂村工業區內現有一幢六層高的貨倉，整幢改裝成靈灰安置所，提供共 80 400 個靈灰龕位、51 個私家車泊位及 5 個的士停車處。靈灰安置所內不准燃燒香燭；
- (b) 申請人亦擬就了一份「其他指定用途(靈灰安置所)」地帶的「註釋」，建議把「靈灰安置所」列為第一欄用途，並在備註部分訂明任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的靈灰龕位超過 80 400 個；

- (c) 申請人提出的理據，包括擬發展的靈灰安置所可為新界東北部提供所需設施，活化現時未盡其用的工業樓宇，而且不會對區內居民造成環境及視覺方面的不良影響，亦不會令運輸基礎設施超出負荷；

[鄭心怡女士此時暫時離席。]

- (d) 政府部門主要的意見詳載於文件第 8.1 段，現撮錄如下：

- (i) 運輸署署長不支持這宗申請，因為申請人提交的交通影響評估報告未能提供充分的資料及分析數據，以證明發展建議不會對交通造成不良影響。交通影響評估報告中作出的假設並無充分理據支持。申請人未能處理運輸署署長所關注的問題，包括可能對現有運輸基礎設施所造成的交通影響、人潮管理安排及提供停候處、泊車位和上落客貨區等；

- (ii) 警務處處長對這宗申請有所保留，並表示申請人必須安排足夠的泊車設施，以免車輛非法停泊在通往擬議靈灰安置所的道路旁邊，而整體的道路網絡亦須改善，因為預計在拜祭時節，交通量會大增；以及

- (iii) 屋宇署總屋宇測量師／新界西表示，按建議把現有建築物改裝成靈灰安置所，會導致 2 樓至 5 樓的人流增加。現有三組樓梯的承受能力可能不足，申請人須證明情況符合逃生途徑守則第 11.1 項的規定。

- (e) 北區民政事務專員表示，接獲區內相關北區區議員、粉嶺工貿大廈業主委員會主席、崇謙堂(西)的居民代表、塘坑(上及下)的居民代表、祥華邨管理委員會主席、粉嶺中心業主委員會主席、粉嶺官立小學家長教師會副主席及附近一些居民提出的反對意見。他們反對這宗申請，主要理由是土地用途不相協調，靈灰安置所過於接近住宅發展項目，對交

通、環境、排污、視覺和心理造成不良影響，令物業價值下降，以及令工業樓面空間減少。除上述意見外，明愛粉嶺陳震夏中學的校長、香港新界北區廠商會主席及崇謙堂(東)的居民代表對這宗申請沒有意見；

- (f) 當局在法定公布期內共收到 21 份公眾意見書及 2 603 個區內居民／市民的簽名，他們全部反對這宗申請。主要反對理由是擬建的靈灰安置所會對交通、環境、視覺及「風水」造成不良影響，亦過於接近附近的工業及住宅樓宇，而且與周圍地區的土地用途不相協調，會對附近的工人／居民造成心理影響，並會令工業樓面空間減少，以及影響該區活躍的工業活動；以及
- (g) 規劃署的意見——根據文件第 10 段所作的評估，規劃署並不支持這宗申請。有關評估的內容撮錄如下：
 - (i) 規劃署曾進行「2009 年全港工業用地分區研究」(下稱「分區研究」)，所得的結果於二零一零年九月十七日獲城規會通過。根據研究的結果，由於安樂村工業區內現有經常進行及具規模的工業用途，該區整個「工業」地帶應予以保留，其中包括申請地點。因此，改劃用途地帶的建議並不符合分區研究的建議；
 - (ii) 雖然申請地點位於規模完善的工業區的南面邊緣，但擬於申請地點設置的靈灰安置所用途與附近的住宅發展項目(即祥華邨、粉嶺中心及粉嶺名都)不相協調，其中在西南面最接近申請地點的祥華邨就在馬會道對面；
 - (iii) 擬議的靈灰安置所規模過大，會引致訪客及交通量大增，特別是在清明節及重陽節，訪客數目和交通量會更大。申請人未能證明擬議發展項目不會對附近地區的交通及人流造

成不良影響。運輸署署長不支持這宗申請，並表示申請人進行的交通影響評估未能提供足夠資料，以證明擬議發展項目不會對交通造成不良影響，而他所關注的問題，即交通可能受到影響、人潮管理安排及設置停候處、泊車位及上落客貨設施，尚未解決。警務處處長亦對這宗申請有所保留，特別是有關附近的泊車設施及整體道路網絡的情況；

- (iv) 有關靈灰安置所最多可設置 80 400 個靈灰龕位，預計會吸引大量訪客，但申請人並未能證明現有建築物內設有的三組樓梯，足以作為增加的人流的逃生途徑；以及
- (v) 倘批准這項改劃用途地帶的建議，會為區內其他同類改劃用途地帶的申請立下不良先例，導致工業樓面空間流失，對該區的交通亦會帶來更大的負面影響。

[陳家樂先生及馬錦華先生此時暫時離席。]

13. 主席繼而請申請人的代表闡述這宗申請。薛國強先生呈上一套顯示申請地點及周圍環境的照片，供委員參考；另外亦呈上申請人就載於小組委員會文件的規劃考慮因素所作出的回應，並提出下列要點：

- (a) 申請地點內現有的貨倉建築物較新，狀況良好，適宜整幢改裝成靈灰安置所。申請地點位於安樂村工業區的南面邊緣，訪客從港鐵粉嶺站沿新運路步行，穿過馬會道的行人隧道／單車徑，便可抵達靈灰安置所，十分方便。該行人隧道甚至比通往九龍長沙灣天主教墳場的車輛隧道更闊。從港鐵長沙灣站步行往長沙灣天主教墳場，需時約 15 分鐘，並須經過一段斜坡，才能到達靈灰安置所，但訪客從港鐵粉嶺站步行往位於申請地點的靈灰安置所，只需約五分鐘；

[陳家樂先生及馬錦華先生此時返回席上，陳漢雲教授則於此時暫時離席。]

- (b) 申請人不反對按分區研究的建議，保留安樂村工業區內整個「工業」地帶，但建議把申請地點內未盡其用的工業樓面空間改裝作需求甚殷的設施，亦符合分區研究的目標，因為有關目標是選定合適的地區改劃作其他用途；

[陳漢雲教授此時返回席上。]

- (c) 交通影響評估已指出東鐵能夠應付擬議靈灰安置所的訪客對交通的需求，而特別為接駁港鐵粉嶺站和工業區而設的行人道網絡，已足夠供訪客使用。因此，建議在申請地點內設置 50 個泊車位及 5 個的士停車處，應足夠傷殘人士使用。此外，訪客通常在星期六、日及公眾假期才會前往靈灰安置所，所以不會干擾附近工業樓宇的活動。關於警務處處長關注前往附近工業樓宇的緊急車輛會受阻的這問題，應該不會出現；
- (d) 預計每小時的訪客最多為 18 544 人，即每 10 分鐘有 3 091 名訪客，而每名訪客逗留 5 至 10 分鐘便足夠。另一方面，每層樓的靈灰龕牆壁最少距離四米，遠較香港其他現有的靈灰安置所寬敞。每層樓亦設有兩個面積各為 100 平方米的接待區。因此，人潮管理方面應該不會出現問題。由於場內不准燃燒香燭，已得知消防處處長不反對這宗改劃用途的申請；

[劉智鵬博士此時暫時離席。]

- (e) 現有工業樓宇的外觀將維持不變，與周圍環境互相協調。申請地點與附近住宅發展項目(即祥華邨)完全分隔，中間隔着一條主要道路和大量樹木，所以除居民的心理作用外，附近的環境應不會受到影響。由於安樂村工業區內沒有其他適合的地點可用作闢設靈灰安置所，申請人認為批准這宗改劃用途

地帶的申請，不會為區內其他同類申請立下不良先例；

- (f) 除反對申請的意見外，亦有區內人士表示「沒有意見」，他們的立場應可算是支持改劃用途地帶的建議；

[劉智鵬博士此時返回席上。]

- (g) 由於申請人無意重建現有建築物，把整幢建築物改裝的建議並不會改變地積比率及建築物的高度，所以根據分區計劃大綱圖的《註釋》限制靈灰龕的總數，已經足夠；以及
- (h) 有關「檢討靈灰安置所的政策」的食物及環境衛生諮詢委員會文件編號 4/2010 曾提及「政府會繼續在各區物色合適的地點發展靈灰安置所，而興建或改建多層樓宇作為靈灰安置所，亦可考慮」。就此而言，申請人建議在未盡其用的現有貨倉提供需求甚殷的靈灰龕位，正是積極回應政府的政策，當局應予鼓勵。
- (i) 薛國強先生表示，香港很多人反對興建靈灰安置所，因為他們須為靈灰龕位支付高昂費用。據他理解，現行法例不容許在家中放置人體骨灰，所以不得不把骨灰放置在靈灰安置所。即使日後容許在家中放置人體骨灰，再由政府發牌規管，並收取費用，對靈灰安置所的需求仍會很大；
- (j) 私人靈灰安置所的擁有人須向地政總署申請修訂契約，每個靈灰龕位或須繳付約 20 000 元土地補價。申請人聲稱發展擬議靈灰安置所約需 14 年，故此顧客須為每個靈灰龕位繳付約 45 000 元土地補價。靈灰龕位價格高昂，其實除了因為是發展成本及利息支出外，也由於地政總署徵收的土地補價高昂所致；以及

- (k) 關設私人靈灰安置所符合政府現行的政策。這項建議能夠回應元朗、大埔及北區居民的需要，可滿足新界東北部未來 14 年的需求。交通影響評估指出，現有設施可滿足交通需求。靈灰安置所地點方便，與周圍的土地用途互相協調。由於場內不准燃燒香燭，不會出現消防安全問題。此外，這項建議可活化申請地點內現時未盡其用的貨倉。

[鄭心怡女士此時返回席上，謝展寰先生此時離席。]

14. 主席表示，土地補價事宜並非由城規會管轄，但薛國強先生表示希望把有關觀點記錄在案，經城規會向有關當局反映。

15. 一名委員指出，政府已在北區物色了兩個地點作靈灰安置所用途，分別為和合石墳場及沙嶺墳場，以應付香港長遠的需要，有關的公眾諮詢工作已於二零一零年進行。這名委員詢問申請人先前曾否把建議提交政府考慮。薛國強先生回應時表示，粉嶺區鄉事委員會先前曾收到鄉議局發出的問卷，問及適合關設靈灰安置所的地點。他作為粉嶺區鄉事委員會的規劃顧問，已向該委員會建議申請地點，不過，當時申請人尚未決定提出這項靈灰安置所建議。他不清楚粉嶺區鄉事委員會最後有否把建議轉交鄉議局。

16. 另一名委員詢問申請人，對於運輸署署長指建議的部分行人路段太窄，有需要設置停候區，以解決人流及人潮管理問題(特別是在清明節及重陽節)，他有何回應。

17. 薛國強先生回應時提到文件的繪圖 Z-1，解釋擬議靈灰安置所旁邊的行人隧道／單車徑的闊度，足以容納大量行人。穿過行人隧道後，有一個公園，可供訪客等候或休息。另外，訪客亦可從港鐵粉嶺站經祥華邨步行至靈灰安置所。因此，無須採取特別的人潮管理措施。

18. 薛國強先生又提到文件的繪圖 Z-3，指出每層樓兩端均設有兩個闊大的接待區，而且各靈灰龕牆壁之間最少距離四米，訪客從靈灰安置所疏散的問題可妥善解決。

19. 許惠強先生回應一名委員的提問時表示，當和合石墳場擴建計劃在二零一四至一五年度完成後，可額外提供 80 000 個靈灰龕位，而根據土木工程拓展署的粗略估計，沙嶺墳場亦可提供約 100 000 個靈灰龕位，確實數目待進行詳細研究後便能確定。

20. 由於申請人的代表再沒有意見要提出，而委員亦再沒有提出問題，主席告知他這宗申請的聆訊程序已經完結，小組委員會會在他離席後商議這宗申請，稍後把決定通知申請人。主席多謝申請人的代表及規劃署的代表出席聆訊。他們各人於此時離席。

商議部分

21. 一名委員表示，擬議靈灰安置所有助滿足新界東北部對靈灰龕位的需求，紓緩和合石墳場靈灰龕位供應緊張的情況，因為申請地點非常接近港鐵粉嶺站。該委員考慮到有關貨倉現時的狀況，認為該處適合改裝為靈灰安置所，而且靈灰安置所與周圍的土地用途並非不相協調，而與最接近的住宅發展項目之間也隔着一個公園。

22. 另一名委員對這宗改劃用途地帶的申請有所保留，並表示所提交的資料不足以支持關設擬議的靈灰安置所。申請人提交的交通影響評估報告未能提供足夠的技術資料，證明擬議發展項目不會對交通和人流造成不良影響。這名委員亦指出，申請人提交的繪圖編號 P101 所顯示的停車場平面圖，未必能夠符合運輸署的規定。該委員認為不應同意這宗申請。

23. 一名委員欣賞申請人有意提供需求甚殷的靈灰安置所服務，但表示申請人低估了擬議發展項目帶來的交通需求，而且所提供的資料不夠詳細，不足以支持這宗申請。這名委員同意不應批准這宗申請。

24. 張少猷先生應主席的要求作出解釋，表示申請人提交的交通影響評估報告是以一些未經核實的假設作為根據，未有參考同類設施的情況。因此，他不大相信預計的訪客數量。運輸署對申請人建議的行人路線亦有所保留。據申請人表示，大部分訪客會乘搭東鐵，然後步行往擬議靈灰安置所。張先生表

示，在清明節及重陽節，港鐵粉嶺站已非常繁忙，而相連的行人天橋(包括通往粉嶺名都的天橋)亦十分擠迫。新運路旁近馬會道的一段行人徑太窄(最窄部分僅闊約 1.6 米)，無法容納大量訪客，特別是長者和傷殘人士。張先生亦懷疑訪客會否如申請人所述，沿單車徑旁的行人路經祥華邨步行前往靈灰安置所。再者，除專線小巴外，沒有其他公共交通工具直達業暢街。申請人須提交更詳細的交通影響評估報告，提出必要的理據，以支持擬議發展項目。

25. 一名委員詢問，倘把來自港鐵粉嶺站的訪客分流至前往和合石墳場及擬議靈灰安置所兩個方向，情況會否改善。張少猷先生表示，須進行詳細的研究才能確定此安排的成效。整體而言，申請人未能妥善解決運輸署所關注的人流問題。

26. 一名委員不同意擬議靈灰安置所有助滿足對和合石墳場的靈灰龕位的需求，並認為應先運用資源，興建公眾靈灰安置所，讓市民可用負擔得來的價格購置所需的設施。這名委員表示，由於和合石墳場的靈灰安置所現時已發展的部分僅佔最大容量的十分之一，政府應先顧及公眾利益，加快進行和合石墳場擴建計劃，以應付公眾長遠的需要。

27. 秘書告知委員，沙嶺墳場有潛力設置超過 100 000 個靈灰龕位，實際數目待進行詳細研究後便能確定。至於和合石墳場，政府已在二零零九年取得撥款，在該處設置 41 000 個靈灰龕位，工程預計在二零一二年七月完成；另外還可增設 80 000 個靈灰龕位，有關工程預計在二零一四至一五年度完成。

28. 一名委員認為不應同意這宗改劃用途地帶的申請，因為申請書內沒有提供足夠的資料，證明擬發展的靈灰安置所可以接受，特別是就交通影響而言。

29. 另一名委員同意這個觀點，並表示擬議靈灰安置所的規模過大，而且緊急逃生途徑是否足夠的問題，亦令人關注。

30. 主席回應一名委員的提問時表示，政府已有全盤計劃，在全港各區關設公眾靈灰安置所。

31. 主席總結，委員同意不應支持這宗申請，因為有關的靈灰安置所發展項目規模過大，而且所提交的技術評估資料不足，未能證明擬議發展項目不會對周圍地區造成不良影響。

32. 經進一步商議後，小組委員會決定不同意這宗申請。委員繼而審閱文件第 11.2 段所載的各項拒絕理由，並認為理由恰當。有關的理由如下：

- (a) 擬議發展項目位於經常有工業活動的工業區南部，接近住宅發展項目，與周圍的土地用途不相協調；
- (b) 有關的靈灰安置所發展項目擬設共 80 400 個靈灰龕位，規模過大，會令該區的訪客及交通量大增，特別是在清明節和重陽節，訪客數目和交通量會更大。申請人未能證明改劃用途地帶，以進行擬議發展項目，不會對周圍地區的交通和人流造成不良影響；
- (c) 把現有整幢工業樓宇改用作靈灰安置所，訪客人數將增加，情況令人關注。申請人未能證明現有工業樓宇的逃生途徑足以應付擬議靈灰安置所的需要；以及
- (d) 倘批准這項改劃用途地帶的建議，會為該區其他同類改劃用途地帶的申請立下不良先例，導致工業樓面空間流失，對該區的交通亦會帶來更大的負面影響。

[邱榮光博士此時離席，而陳家樂先生、陳炳煥先生和張少猷先生則於此時暫時離席。]

西貢及離島區

議程項目 5

第 12A 條申請

[公開會議]

Y/SLC/2 申請修訂《大嶼山南岸分區計劃大綱核准圖編號 S/SLC/16》，把大嶼山望東灣第 337 約地段第 26 號(部分)、第 27 號(部分)、第 28 號(部分)、第 29 號(部分)、第 30 號(部分)、第 31 號、第 32 號(部分)、第 33 號(部分)、第 34 號(部分)、第 35 號(部分)、第 37 號、第 38 號、第 39 號、第 40 號、第 41 號、第 42 號(部分)、第 43 號(部分)、第 45 號(部分)、第 46 號、第 47 號、第 48 號(部分)、第 52 號(部分)、第 53 號(部分)、第 54 號(部分)、第 55 號(部分)、第 56 號(部分)、第 59 號(部分)、第 60 號(部分)、第 61 號(部分)及毗連政府土地由「綠化地帶」改劃為「其他指定用途」註明「靈灰安置所」地帶(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 Y/SLC/2 號)

33. 小組委員會備悉，這宗申請於二零一零年七月提交土地及建設諮詢委員會考慮。主席和葉滿華先生分別是土地及建設諮詢委員會的當然委員及非官方成員，已就此議項申報利益。由於申請人要求小組委員會延期考慮這宗申請，小組委員會同意主席和葉滿華先生可以留席。

34. 秘書報告，發展局在二零一一年四月十三日接獲大澳環境及發展關注協會的請願信，表示反對這宗申請，主要是基於土地用途不協調，規劃和法律觀點，以及對交通、環境及生態造成不良影響。請願信已在會上呈交委員參閱。由於申請人要求小組委員會延期考慮這宗申請，故此在這宗申請提交小組委員會考慮時，才向委員說明請願信的內容。

35. 小組委員會備悉，在文件發出後，申請人的代表在二零一一年四月十一日要求小組委員會延期兩個月考慮這宗申請，讓申請人有足夠時間回應所收到的政府部門意見。

36. 秘書表示，這項延期要求符合城規會規劃指引編號 33 有關「延期對申述、意見及進一步申述及申請作出決定」訂明的延期準則，因為申請人需要更多時間解決政府部門提出而申請人尚未處理的意見，而且申請人也不是要求無限期延期，而即使延期，也不會影響其他相關各方的利益。

37. 經商議後，小組委員會決定應申請人的要求，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提交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有兩個月時間準備將要提交的進一步資料；而除非情況極為特殊，否則小組委員會不會批准再次延期。

[張少猷先生此時返回會議席上。]

[規劃署西貢及離島規劃專員鍾文傑先生和高級城市規劃師／西貢及離島鄭志豪先生、香港電台助理廣播處長(電台)戴健文先生、總行政主任翟林惠冰女士和總工程師葉振聲先生，以及建築署高級工程策劃經理余翰文先生此時獲邀出席會議。]

議程項目 6

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

《將軍澳分區計劃大綱草圖編號 S/TKO/18》的修訂建議
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 5/11 號)

簡介和提問部分

38. 高級城市規劃師／西貢及離島鄭志豪先生借助投影片，按文件詳載的內容向委員簡介建議的各項對將軍澳分區計劃大綱草圖作出的修訂，並陳述下列要點：

建議對分區計劃大綱圖作出的修訂

A 項修訂：把一塊用地由「其他指定用途」註明「污水處理廠」地帶改劃為「政府、機構或社區(9)」地帶[面積約為 5.78 公頃]

擬在將軍澳第 85 區興建香港電台廣播大樓

- (a) 在《將軍澳分區計劃大綱草圖編號 S/TKO/18》上，將軍澳第 86 區東南部有一塊面積約 1.74 公頃的用地，劃為「政府、機構或社區」地帶，預留作重置香港電台廣播大樓之用(原來的用地)，但因有新的服務需求，尤其是在數碼地面電視服務方面，香港電台認為原來用地不再適合用來發展新廣播大樓；
- (b) 在將軍澳第 85 區西南部物色了一塊面積約 3.14 公頃的新用地，用來重置香港電台新廣播大樓，該用地在《將軍澳分區計劃大綱草圖編號 S/TKO/18》上劃為「其他指定用途」註明「污水處理廠」地帶；
- (c) 根據環境保護署的意見，將軍澳污水處理廠不再需要該用地，以作日後擴建之用；
- (d) 考慮到香港電台廣播大樓的地盤水平、周邊的發展及運作需要，在「政府、機構或社區(9)」地帶內進行發展，最高建築物高度限為主水平基準上 60 米，即地盤水平高度(約主水平基準上 7 米)上 53 米，但一座通訊塔不在此限，該塔的高度可達主水平基準上 76 米；

在將軍澳第 85 區的擬議未指定用途的「政府、機構或社區」用地

- (e) 把位於擬用來興建香港電台廣播大樓及現有將軍澳污水處理廠兩幅用地之間尚餘的一塊無須用作日後擴建將軍澳污水處理廠的土地(面積約為 2.64 公頃)，由「其他指定用途」註明「污水處理廠」地帶改劃為「政府、機構或社區(9)」地帶，以應付未來「政府、機構或社區」用途的需要。由於該用地鄰近將軍澳用作廣播、創意及科技工業的地區，待進行進一步評估後，該處或會適合進行與資訊科技及電訊相關的用途；

- (f) 為配合擬議的香港電台廣播大樓發展項目，建議把這塊未指定用途的「政府、機構或社區(9)」用地的最高建築物高度限為主水平基準上 60 米，即地盤水平高度(約主水平基準上 7 米)上 53 米；
- (g) 為了可更靈活地在該用地發展與資訊科技及電訊相關的用途，建議在「政府、機構或社區」地帶的「政府、機構或社區(9)」地帶支區內，加入限設於支區內的「資訊科技及電訊業」，作為第二欄用途。如要在此支區內進行與資訊科技及電訊相關的用途，須向城規會提出申請；

建議對圖則《註釋》作出的修訂

- (h) 回應上述修訂建議，建議在《將軍澳分區計劃大綱草圖編號 S/TKO/18》建議的「政府、機構或社區」地帶《註釋》中，加入有關「政府、機構或社區(9)」支區及其最高建築物高度限制的備註；
- (i) 為了可更靈活地在有關用地發展與資訊科技及電訊相關的用途，建議在「政府、機構或社區」地帶加入「資訊科技及電訊業(只限設於『政府、機構或社區(9)』地帶支區內)」，作為第二欄用途。如要在此支區內進行與資訊科技及電訊相關的用途，須向城規會提出申請；

對分區計劃大綱圖《說明書》作出的修訂

- (j) 修訂將軍澳分區計劃大綱圖的《說明書》，以反映上述修訂建議，並按情況更新各土地用途地帶的一般資料；

諮詢

- (k) 各項修訂建議已交給相關的政府部門及決策局傳閱，有關意見已適當地納入上述的修訂建議內；以及

- (1) 在分區計劃大綱圖刊憲之前或刊憲期間，會就修訂建議徵詢西貢區議會的意見。

[陳家樂先生此時返回會議席上。]

39. 一名委員表示不反對修訂建議，但詢問擬議的香港電台廣播大樓的通訊塔可否在距離日出康城住宅樓宇較遠的位置興建，以回應居民對通訊塔可能釋放幅射的憂慮。鍾文傑先生回應時表示，當局已就修訂建議徵詢有關的政府部門(包括衛生署及電訊管理局)的意見，兩個部門都有提出其對通訊塔關注的事項。

40. 戴建文先生解釋說，通訊設備在廣播道現有的香港電台廣播大廈已使用一段長時間，電訊管理局一直都有監察有關設備的幅射水平，而錄得的幅射屬低水平。此外，日後建於將軍澳的香港電台新廣播大樓會採用嶄新的點對點傳送技術，電訊信號只會向南方或西南方傳送，遠離住宅樓宇。另外，香港電台已揀選有關的「政府、機構或社區(9)」用地的南部重置廣播大樓，亦會考慮把通訊塔設於該用地的南部，以便進一步減低對附近居民可能造成的影響。

[陳炳煥先生此時返回會議席上。]

商議部分

41. 經商議後，小組委員會決定：

- (a) 同意載於文件附錄 II 的《將軍澳分區計劃大綱草圖編號 S/TKO/18A》所示對《將軍澳分區計劃大綱草圖編號 S/TKO/18》作出的修訂建議及載於文件附錄 III 的《註釋》草稿的修訂建議適宜根據《城市規劃條例》第 7 條展示，以供公眾查閱；
- (b) 採納載於文件附錄 IV 的《將軍澳分區計劃大綱草圖編號 S/TKO/18A》的經修訂《說明書》，以說明城市規劃委員會就《將軍澳分區計劃大綱草圖編號 S/TKO/18A》上各土地用途地帶所定的規劃意向和目標；以及

- (c) 同意載於文件附錄 IV 的經修訂《說明書》適宜連同《將軍澳分區計劃大綱草圖編號 S/TKO/18A》(展示後重新編號為 S/TKO/19)一併展示，並以城市規劃委員名義發出。

[主席多謝規劃署西貢及離島規劃專員鍾文傑先生和高級城市規劃師／西貢及離島鄭志豪先生、香港電台助理廣播處長(電台)戴健文先生、總行政主任翟林惠冰女士和總工程師葉振聲先生，以及建築署高級工程策劃經理余翰文先生出席會議，解答委員的提問。他們各人於此時離席。]

[劉志宏博士此時離席，陳炳煥先生則暫時離席。]

[高級城市規劃師／西貢及離島任志輝先生和黃少薇女士此時獲邀出席會議。]

議程項目 7

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/SK-PK/185 擬在劃為「綠化地帶」的
西貢龍尾村第213約地段第30號
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/SK-PK/185 號)

簡介和提問部分

42. 高級城市規劃師／西貢及離島任志輝先生報告，文件第 10 頁的替代頁已呈交會上，供委員參閱。他繼而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) 擬建的屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)；

- (c) 政府部門的意見——相關政府部門並沒有對這宗申請提出反對或負面意見；
- (d) 當局在法定公布期內收到五份公眾意見書，其中三份由地球之友和兩名市民提交，表示擔心擬議屋宇的衛生設施和家居的污水排放至申請地點旁的天然河道。另外兩份意見書由兩名市民提交，表示擬議的發展項目會阻塞地段第 392 至 397 號的緊急車輛通道，構成嚴重的潛在風險；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 12 段所作的評估，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位於「鄉村範圍」內。由於申請地點涉及一宗先前獲得批准的規劃申請(編號 A/SK-PK/47)，西貢地政專員亦表示地政處快將完成有關小型屋宇的批地審核工作，他不反對申請，因此這宗申請可予從寬考慮。這宗申請大致符合城規會規劃指引編號 10，因為擬議的發展項目不會對該區的景觀資源和景觀特色造成不良影響，亦不會對周邊地區的基建造成不良影響，獲徵詢意見的相關政府部門不反對申請。至於三份公眾意見書提及擬建小型屋宇對附近河道構成的潛在影響，渠務署總工程師／新界南原則上不反對這宗申請，條件是申請人須關設符合他要求的排水設施。有關餘下兩名提意見者所擔心的問題，須留意的是，擬建小型屋宇的用地並無阻塞通往地段第 392 至 397 號的現有通道。

43. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

44. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交的申請內容，批准這宗申請。這項規劃許可的有效期至二零一五年四月十五日止。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。這項許可須附加下列條件：

- (a) 關設排水設施，而有關設施必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (b) 設置消防通道、滅火水源和消防裝置，而有關設施必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (c) 提交並落實載有保護樹木計劃的美化環境建議，而有關建議及落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

45. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 向西貢地政專員申請批地，以落實擬議的新界豁免管制屋宇(小型屋宇)申請；
- (b) 留意漁農自然護理署署長的意見，要小心保存河道和沿岸植物；
- (c) 留意渠務署總工程師／新界南的意見：
 - (i) 有關地段附近有一條現有河道，申請人須設法避免干擾該現有河道；
 - (ii) 所有擬議工程必須在高於河道堤岸的水平施工；以及
 - (iii) 申請地點所在地區附近現時沒有渠務署的污水渠／雨水渠可供接駁，申請人須就擬議的污水排放設施徵詢環境保護署的意見；
- (d) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，為向擬議發展項目供水，申請人或須把內部供水系統伸延，以接駁至最接近的合適政府總水管。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總工程師／發展(2)的要求。此外，申請地點附近水管的水流未達滅火所需的標準；

- (e) 留意消防處處長的意見，消防處收到地政總署所轉交的正式申請後，便會制訂詳細的消防安全規定；
- (f) 留意運輸署署長的意見，通往申請地點的通道並非由運輸署負責管理，因此申請人須向地政監督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；以及
- (g) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，這宗申請所夾附的景觀設計圖建議在非建築用地種植三棵洋紫荊，相對於根據編號 A/SK-PK/47 的先前申請已獲批准的美化環境建議，這項建議較差，故此不能接受。爲了在擬建屋宇與地盤邊界西南面的河流之間闢設綠化緩衝區，建議種植一排高度適中的樹木，而樹木品種須與「綠化地帶」內的品種相配合。爲免干擾「綠化地帶」內的現有植物，在地盤邊界外不得進行地盤平整工程或排水工程，例如切割斜坡的工程。

[陳炳煥先生此時返回會議席上。]

議程項目 8

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/SK-CWBN/15 擬在劃爲「政府、機構或社區(5)」地帶的西貢清水灣北大埔仔第227約地段第8號C分段餘段、第13號A分段、第18號餘段、第19至20號、第22至23號、第24號餘段、第25至31號、第33至51號、第666號以及毗連政府土地興建醫院及略爲放寬地積比率限制(由1.5倍放寬至1.65倍)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/SK-CWBN/15 號)

46. 秘書報告，劉志宏博士與鄭心怡女士已就這宗申請申報利益，劉博士現時與何田顧問工程師有限公司有業務往來，而鄭女士則與 Environ Hong Kong Ltd. 有業務往來，該兩間公司均是申請人的顧問。小組委員會備悉劉博士已離席。小組委員會認為鄭女士沒有涉及直接利益，可以留席。

簡介和提問部分

47. 高級城市規劃師／西貢及離島黃少薇女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬把地積比率限制由 1.5 倍略為放寬至 1.65 倍，以興建醫院；
- (c) 政府部門的意見——相關政府部門沒有就這宗申請提出反對或負面意見；
- (d) 在截至二零一一年二月十五日的法定公布期內，當局接獲由創建香港提交的一份公眾意見書。提意見人反對略為放寬地積比率的限制，理由是把有關用地用作醫院，會侵佔分區計劃大綱圖上先前已劃定為「自然保育區」的土地。二零一一年二月二十五日，當局公布這宗申請的進一步資料，供公眾查閱。在法定公眾查閱期的首三個星期，即截至二零一一年三月十八日，當局接獲四份公眾意見書，其中一份由創建香港提交，內容與其先前提出的意見相同，另外三份意見書則由當地碧水新村的村民提交。當中碧水新村的兩名村民反對這宗申請，主要理由是這宗申請會對生態、環境、視覺和交通造成不良影響，亦會產生噪音和危害居民；同時，擬議發展項目亦會改變該區悠閒的生活模式。他們並要求遷移擬議醫院的救護站。另一名碧水新村的村民亦要求把擬興建的醫院的「戶外屋宇裝備裝置」和通道設置在距離該村更遠的地方，以及說明申請人提交的資料所示的「B」段的附近構築物的高度，以顯示醫院高度所造成的實際影響；以及

- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所作的評估，規劃署不反對這宗申請。現時提出的興建醫院建議符合分區計劃大綱圖上「政府、機構或社區(5)」地帶的規劃意向。「政府、機構或社區(5)」地帶內的「醫院」用途必須取得城規會的許可，以確保擬議的發展項目不會對周邊環境造成不良的影響。從申請人提交的資料所見，申請人已證明擬議的發展項目大致符合相關政府部門的規定，不會在自然保育、渠務、土力工程、供水及消防安全方面造成不良的影響。經諮詢的有關政府部門不反對擬議的發展項目。衛生署署長亦對擬議的發展項目沒有意見，條件是有關項目須符合《醫院、護養院及留產院註冊條例》(第 165 章)和所有其他必要的規定。建議略為放寬地積比率限制，旨在提供足夠的樓面空間興建規模最合適的醫院，以提供足夠的住院病床(不多於 235 張病床)及基層醫療全科醫院必要的配套設施和設備。食物及衛生局局長歡迎進行擬議的發展項目及略為放寬地積比率限制，因為這樣可有助解決香港公私營醫療服務失衡的情況，並增加醫療制度的整體服務量。增加的樓面空間(即 0.15 倍的地積比率)可完全納入擬興建的醫院大樓而不會使大樓超出法定的建築物高度限制(主水平基準上 150 米)及上蓋面積限制(30%)。故此，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境認為，可以接受以擬議發展項目具設計優點為理由，支持略為放寬地積比率限制。至於公眾的意見主要關於擬議的發展項目在視覺、環境和交通方面造成不良的影響，但經諮詢的政府部門確認，發展項目不會帶來任何不良影響。關於一些提意見人就戶外屋宇裝備裝置的位置和用途提出的問題，申請人證實，有關裝置設有液態氧氣筒、消防系統水缸及泵房。該幢建築物現時所處的位置是最合適的，因為已避免在 8 米闊的渠務專用範圍上興建該建築物，而且在申請地點邊陲將會種植樹木，把該建築物遮蔽。一些提意見人對關設救護站停車區表示關注，須留意的是提供救護車路旁停車處和停車範圍符合《香港規劃標準與準則》有關醫院發展項目的設計規定，而該些設施須有別於特別設計的「救護站」。

48. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

49. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交的申請內容，批准這宗申請。這項許可的有效期至二零一五年四月十五日止。除非在該日期前，現時所批准的發展已經展開或有關許可已獲續期，否則有關許可會於該日期後停止生效。這項許可須附加下列條件：

- (a) 提交並落實園景設計總圖(包括保護樹木建議)，而有關圖則和落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (b) 如申請人所建議，設計、落實並維修保養由竹角路通往擬議發展項目的通道，並採取改善通道視線的措施，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (c) 如申請人所建議，設計、落實並維修保養南邊圍迴旋處及清水灣道／坑口道／影業路交匯處的改善工程，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (d) 設計、落實並維修保養必須就現有河道進行的改道工程及其他接界規定，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (e) 如申請人所建議，落實紓減環境影響措施，而有關措施必須符合環境保護署署長或城規會的要求；以及
- (f) 設置消防裝置、滅火水源及緊急車輛通道，而有關設施必須符合消防處處長或城規會的要求。

50. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 留意西貢地政專員的意見，如這宗申請獲批准，申請人須申請換地，以落實擬議的私營醫院發展項目。不過，即使這宗申請獲城規會批准，該署也不保證會批准擬議的換地申請，亦不保證會批出額外的政府土地；
- (b) 留意衛生署署長的意見，擬議的醫院發展項目須符合《醫院、護養院及留產院註冊條例》(第 165 章)及所有其他必要的規定；
- (c) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，申請人在擬備園景設計總圖時，須留意下列各點：
 - (i) TR112、113、115、135、136 及 138 這羣南洋杉樹是申請地點的視覺焦點。申請人應檢討保護這個樹羣是否可行。如無法避免砍伐這些樹木，須找市場上同類最大棵的樹木補種；以及
 - (ii) 將會栽種植物的構築物，即平台及天台，結構上須有足夠的承重力，植樹的泥土深度亦須不少於 1.2 米；
- (d) 留意環境保護署署長的意見，就空氣質素和發出噪音的那些部分的意見而作出的回應，應加入環境評估報告內，並須確保醫院日後的設計會加入建議的措施；
- (e) 留意渠務署總工程師／污水工程的意見，申請人須安排把醫院本身的污水渠接駁至現有由香港科技大學維修保養的污水收集系統；
- (f) 留意渠務署總工程師／新界南的意見：
 - (i) 根據提交的渠務專用範圍資料，申請人須進行渠務工程，把地面水流由申請地點疏導至現有河溪；以及

- (ii) 根據渠務署的記錄，申請地點內現有一條河溪，可接收來自直徑 1200 毫米的雨水渠的水流；以及
 - (iii) 申請人須全時間開放渠務專用範圍，並沿渠務專用範圍預留足夠的通行高度，以便進行渠務維修保養工程；
- (g) 留意土木工程拓展署土力工程處處長的意見，擬闢設的通道會橫過申請地點以西現有的斜坡(編號 11NE-B/FR290)。在擬議的發展項目竣工後，該斜坡或會影響擬闢設的通道或受該通道影響，故此，申請人須負責維修保養該斜坡(編號 11NE-B/FR290)擬設通道附近的一段；
- (h) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見：
- (i) 因受擬議發展項目影響而須進行的任何水管改道工程，其費用須由發展項目撥付；
 - (ii) 為向發展項目供應食水，申請人或須把內部供水系統伸延，以接駁最接近的合適政府總水管。申請人亦須解決與供水相關的任何土地問題(例如私人地段問題)，並須負責私人地段內的內部供水系統的建造、運作及維修保養，而有關情況必須符合水務署所訂標準；以及
 - (iii) 申請地點沒有供應鹹水作沖廁之用；
- (i) 留意消防處處長的意見，有關緊急車輛通道的安排須符合屋宇署的《消防和救援進出途徑守則》第 VI 部的規定。消防處在收到申請人正式提交的一般建築圖則後，便會制訂詳細的消防安全規定；以及
- (j) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界東(2)及鐵路的意見：

- (i) 由於通往碧水新村的現有通道部分路段的闊度不足 4.5 米，故此須由建築事務監督根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條，釐定申請地點的發展密度，即建築物高度、最大上蓋面積及最大地積比率；
- (ii) 須根據《建築物(規劃)規例》第 41D 條闢設緊急車輛通道；以及
- (iii) 在考慮不把泊車位及避車處計入總樓面面積時，會參考《香港規劃標準與準則》的規定及運輸署署長的意見。

[主席多謝高級城市規劃師／西貢及離島任志輝先生和黃少薇女士出席會議，解答委員的提問。任先生和黃女士於此時離席。]

沙田、大埔及北區

議程項目 9

第 12A 條申請

[公開會議]

Y/NE-KTN/3 申請修訂《古洞北分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-KTN/8》，把上水河上鄉第 95 約地段第 31 號、第 32 號、第 33 號、第 35 號 A 分段、第 1936 號及第 2243 號由「露天貯物」地帶、「農業」地帶及顯示為「道路」用地改劃為「政府、機構或社區」地帶
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 Y/NE-KTN/3 號)

51. 秘書報告，鄭心怡女士已就此議項申報利益，因為她現時與 Environ Hong Kong Ltd. 有業務往來，而該公司是申請人的顧問之一。小組委員會認為，由於在此議項上，鄭女士只

涉及間接的利益，而申請人亦要求小組委員會延期考慮這宗申請，因此鄭女士可留在會議席上。

52. 小組委員會備悉，在文件發出後，申請人的代表於二零一一年四月十二日要求小組委員會延期兩個月考慮這宗申請，以便回應所接獲的部門意見，並提供相關的補充資料。

53. 秘書表示，這項延期要求符合城規會規劃指引編號 33 有關「延期對申述、意見及進一步申述及申請作出決定」訂明的延期準則，因為申請人需要更多時間解決政府部門提出而申請人尚未處理的意見，而且申請人也不是要求無限期延期，而即使延期，也不會影響其他相關各方的利益。

54. 經商議後，小組委員會決定應申請人的要求，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提交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有兩個月時間準備將要提交的進一步資料；而除非情況極為特殊，否則小組委員會不會批准再次延期。

[沙田、大埔及北區規劃專員許惠強先生、高級城市規劃師／沙田、大埔及北區丁雪儀女士、鄭禮森女士和陸國安先生此時獲邀出席會議。]

議程項目 10

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-KTS/307 擬在劃為「農業」地帶的上水古洞南坑頭第 100 約地段第 839 號餘段
闢設已准許屋宇
(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)的
臨時私人泳池(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-KTS/307 號)

簡介和提問部分

55. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區丁雪儀女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬闢設已准許屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)的臨時私人泳池，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——北區地政專員不支持這宗申請，因為申請地點位於坑頭村的「鄉村範圍」內，有關土地應預留供發展小型屋宇；
- (d) 在法定公布期內，當局收到兩份公眾意見書。其中創建香港反對這宗申請，主要理由是這宗申請並不符合該區的規劃意向，亦與該區的特色不相協調，而且該區也沒有符合可持續發展原則的鄉村發展藍圖。一名市民則表示對這宗申請「沒有意見」。北區民政事務專員表示，有關的北區區議員和坑頭的原居民代表反對這宗申請，理由主要關於排污、安全和風水方面；而坑頭的居民代表則支持這宗申請，條件是該區的交通不得受影響；至於上水區鄉事委員會主席，則對這宗申請沒有特別意見；以及
- (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。擬闢設的臨時私人泳池是供位於毗鄰地段的現有小型屋宇的住客消閒作樂。該泳池規模細小，不會對該區的鄉村風貌或附近環境造成不良影響，而且運輸署、環境保護署及渠務署這些有關政府部門對這宗申請也沒有負面意見。雖然擬議的發展項目不符合「農業」地帶的規劃意向，但有關地點已鋪築地面和平整，現用作泊車，故此，漁農自然護理署署長對這宗申請沒有很大意見。儘管如此，規劃署建議批給規劃許可時，加入有關設置排水設施、消防裝置、滅火水源和美化環境的附帶條件，另外，亦須訂立一項附帶條件，限制公眾使用該臨時泳池。北區地政專員不支持這宗申請，因為申請地點位於「鄉村範圍」內。不過，倘批給規劃許可，申請地點的擁有人應就擬議發展

項目向北區地政處申請短期豁免書。至於區內人士和公眾人士提出的反對意見，包括這宗申請並不符合該區的規劃意向，亦與該區的特色不相協調；該區沒有符合可持續發展原則的鄉村發展藍圖；以及排污、風水和安全方面會受到負面影響，經諮詢的有關政府部門對這宗申請並無負面意見，而且所關注的風水問題並非進行規劃時所須考慮的因素。不過，如這宗申請獲得批准，建議申請人與區內居民聯絡，以釋除他們的疑慮。

56. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

57. 張少猷先生提議，修訂指引性質條款(c)項，以清楚反映通往申請地點的兩條通道並非由運輸署管理。委員表示同意。

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。這項許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一四年四月十五日止，並須附加下列條件：

- (a) 擬闢設的泳池不得開放予公眾使用；
- (b) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一一年十月十五日或之前)，提交排水建議，包括有關處理泳池排放物的建議方法，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (c) 就上文(b)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一二年一月十五日或之前)，落實排水建議，包括按建議的方法處理泳池排放物，而落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (d) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一一年十月十五日或之前)，提交消防裝置及滅火水源建

議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；

- (e) 就上文(d)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一二年一月十五日或之前)，落實消防裝置及滅火水源建議，而落實情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一一年十月十五日或之前)，提交美化環境建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (g) 就上文(f)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一二年一月十五日或之前)，落實美化環境建議，而落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (h) 如在規劃許可有效期內沒有履行上述規劃許可附帶條件(a)項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (i) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(b)、(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，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (j) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，須把申請地點恢復為美化市容地帶，而有關狀況須符合規劃署署長或城規會的要求。

59. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 擬議發展項目不應影響現有電力支站的運作；
- (b) 留意北區地政專員的意見：
 - (i) 申請所涉地段是受集體政府租契規管的舊批農地。有關地段位於坑頭村的鄉村範圍內，

根據小型屋宇政策，有關土地主要預留供發展小型屋宇；以及

- (ii) 申請人須就擬建的泳池和泵房向北區地政處申請短期豁免書。不過，該處不保證會向申請人批出短期豁免書。倘該處批出短期豁免書，可能會附加政府認為合適的條款和條件，包括繳付短期豁免書費用；
- (c) 留意運輸署署長的意見，申請地點附近的一段坑頭路及由坑頭路通往申請地點的通道並非由運輸署管理，故此，申請人應向地政監督查核該等通往申請地點的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等通道的管理和維修保養責任誰屬；
- (d) 留意渠務署總工程師／新界北的意見：
 - (i) 擬闢設的泳池和泳池排放的水不應對現有排水系統及環境造成不良影響；
 - (ii) 這宗申請須遵守環境保護署的《專業人士專業守則》第 5/93 號的規定(例如泳池的水須排入雨水渠)；
 - (iii) 擬闢設的泳池或泵房／貯物室內的污水，包括帶有清潔劑或消毒劑的水，須由領有處理廢水牌照的車輛運載，離開申請地點，或待申請地點接駁公共污水渠後，排入公共污水渠；以及
 - (iv) 根據上述指引性質條款(d)(i)項，未受污染的池水可經先前獲准在有關地段鋪設的同一排水口排放。在天文台沒有發出暴雨警告的情況下，排放速度不可超過每秒 15 升；
- (e) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見：

- (i) 所有建造工程均須符合《建築物條例》的規定；以及
 - (ii) 根據《建築物條例》的規定，申請人須委聘認可人士就擬進行的建造工程正式提出申請。倘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階段，根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條釐定發展密度。此外，申請人亦須留意《建築物(規劃)規例》第 41D 條的規定，在申請地點關設緊急車輛通道；
- (f) 留意消防處處長的意見：
- (i) 倘沒有建築圖則經屋宇署的中央處理建築圖則系統送交消防處，而申請人在申請地點內搭建有蓋構築物(例如由貨櫃改裝的辦公室、臨時貨倉和用作工場的臨時屋棚)，申請人便須把附有消防裝置建議的相關平面圖提交消防處審批，然後按經核准的建議設置消防裝置。申請人在擬備平面圖時，亦須留意以下事項：
 - 平面圖須按比例繪製，並註明尺寸和佔用性質；以及
 - 須在平面圖上清楚標示擬設置消防裝置及緊急車輛通道的位置；
 - (ii) 消防處在收到正式提交的一般建築圖則後，便會制訂詳細的消防安全規定；
- (g) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見：
- (i) 申請地點位於抽洪集水區內；以及
 - (ii) 申請地點附近水管的水流未達滅火所需的標準；

(h) 留意機電工程署署長的意見：

申請人須向供電商索取電纜圖則，以找出申請地點內或附近有否地下電纜(及／或架空電纜)。根據所得的電纜圖則，倘申請地點內或附近設有地下電纜(及／或架空電纜)，申請人便須採取下列措施：

(i) 申請人及／或其承建商在申請地點範圍內搭建任何構築物前，必須與供電商聯絡，如有需要，應要求供電商改變地下電纜(及／或架空電纜)的走線，移離擬建構築物的附近；以及

(ii) 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》所制定的《有關在供電電纜附近工作的實務守則》；以及

(i) 就申請的用途與區內居民聯絡，以釋除他們的疑慮。

議程項目 11

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-KTS/310 擬在劃為「綜合發展區」地帶、「綠化地帶」、「住宅(丙類)3」地帶及顯示為「道路」用地的上水古洞南粉錦公路第100約地段第1554號、第1558號B分段(部分)、第1560號B分段(部分)、第1561號(部分)、第1562號A分段、第1882號及毗連政府土地進行綜合住宅發展(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-KTS/310 號)

60. 秘書報告，劉志宏博士與鄭心怡女士已就這宗申請申報利益。劉博士現時與黃鄭顧問工程師有限公司有業務往來，而鄭女士則與雅博奧頓國際設計有限公司有業務往來，該兩家公司均是申請人的顧問。小組委員會備悉劉博士已離席。小組委員會認為鄭女士沒有涉及直接利益，可以留席。

簡介和提問部分

61. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區丁雪儀女士報告，文件第 16 頁的替代頁已在會上呈交各委員參閱。她繼而簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬進行的綜合住宅發展；
- (c) 政府部門的意見——規劃署總城市規劃師／城市設計及園境關注申請人提交的美化環境建議，當中的問題包括就第二期發展項目提交的園景設計總圖有不足之處，提交的資料不足以分映申請地點內的現有樹木，以及沿發展項目的邊界未有種植足夠的植物作為緩衝；
- (d) 在法定公布期內，當局接獲 19 份公眾意見書。兩名區內村民反對這宗申請，因為興建中的擬議發展項目阻塞村民現在使用的通道。另外 15 名區內村民則支持這宗申請，因為擬議發展項目及早進行和完成，可改善該區的基建設施，並帶來發展和就業機會。邁爾豪園業主委員會主席表示，粉錦公路太狹窄，無法應付擬議發展項目帶來的額外交通流量，政府應擴闊粉錦公路及該條路的行人徑，改善路面的排水，並為行人提供安全措施。創建香港指出，以發展規模而言，發展項目可能會破壞該區的鄉郊環境，並會立下先例，進一步加重新界的發展壓力。北區民政事務專員表示，上水區鄉事委員會主席及蓮塘尾的居民代表以交通、生態和「風水」的理由反對這宗申請，而有關的北區區議員則沒有意見；以及

- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所作的評估，規劃署不反對這宗申請。申請地點涉及七宗先前獲批准進行綜合住宅發展的申請。擬議發展項目第一期現正興建，第二期則尚未展開工程。由於對上一宗申請獲批給的規劃許可有效期已於二零一一年三月十二日屆滿，申請人遂提出現在這宗申請，以便繼續落實擬議的發展項目。這次提交的建議與對上一次獲批准的發展計劃(申請編號：A/NE-KTS/90-4)類似，第一期的平面圖和發展參數維持不變，只是建議就第二期作出一些輕微修訂，包括把第二期的用地面積略為擴大，並且略為調整邊界，以便與所批土地一致。由於第二期發展項目只涉及輕微的修訂，故此不大可能會對周邊地區造成不良影響。運輸署、環境保護署及渠務署這些有關政府部門也沒有就這宗申請提出反對或負面意見。此外，申請地點先前已獲批准進行綜合住宅發展，發展平面圖和發展參數類似。自批給上一次的規劃許可以來，該區的規劃情況及周邊地區的土地用途並無重大改變。環境保護署署長和規劃署總城市規劃師／城市設計及園境所關注的技術事宜，可通過加入有關污水駁引／污水排放設施及提交並落實園景設計總圖的規劃許可附帶條件來解決。雖然區內人士以交通、生態和「風水」的理由反對這宗申請，但須留意的是，相關的政府部門均沒有就這宗申請提出反對／負面意見，而「風水」問題亦非進行規劃時所須考慮的因素。至於區內人士關注興建中的擬議發展項目阻塞村民現在使用的通道這個問題，其實現在這宗申請的總綱發展藍圖及上次批准的發展計劃均顯示，申請人會重定現有鄉村路徑的路線，沿申請地點的邊界闢設通道，供區內村民使用。如這宗申請獲得批准，當局建議申請人與區內村民聯絡，以釋除他們的疑慮。

62. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

63. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項許可的有效期至二零一五年四月十五日止。除非在該日期前，現時所批准的發展已經展開或有關許可已獲續期，否則有關許可會於該日期後停止生效。這項許可須附加下列條件：

- (a) 因應下述規劃許可附帶條件(b)、(d)、(g)、(i)及(j)項，提交經修訂的總綱發展藍圖，並落實該圖的建議，而有關藍圖及落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (b) 設計並設置車輛出入口、泊車位和上落客貨設施，而有關設計及設施必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (c) 因應擬議粉錦公路改善工程和粉錦公路與青山公路交界的交通容量，提交經修訂的交通影響評估報告，並落實該報告所提出的交通改善措施，而有關報告和落實情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (d) 為擬議粉錦公路改善工程提供非建築用地，並沿粉錦公路設置隔音屏障，而有關情況必須符合路政署署長或城規會的要求；
- (e) 提交經修訂的排水影響評估報告，並落實該報告所提出的紓減影響措施，而有關報告和落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (f) 設計並落實連接申請地點的污水排放設施／排污駁引設施，而有關設計和落實情況必須符合環境保護署署長或城規會的要求；
- (g) 設置緊急車輛通道，而有關通道必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (h) 設計並設置滅火水源和消防裝置，而有關設計及設施必須符合消防處處長或城規會的要求；

- (i) 提交園境設計總圖(包括樹木調查報告)，並落實該圖的建議，而有關圖則和落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；以及
- (j) 提交實施時間表，而有關時間表必須符合規劃署署長或城規會的要求。

64. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 根據《城市規劃條例》第 4A(3)條，經核准的總綱發展藍圖連同規劃許可附帶條件會由城規會主席核證，然後存放於土地註冊處。申請人應設法把相關規劃許可附帶條件納入經修訂的總綱發展藍圖內，並在可行的情況下，盡早把藍圖交予土地註冊處存放；
- (b) 留意北區地政專員的意見，如城規會向第二期用地批予規劃許可，在第二期用地進行任何發展前，申請人須向北區地政處提出原址換地申請。不過，該處並不保證會批准有關的換地申請。直至目前為止，地政總署並未收到有關的換地申請；
- (c) 留意環境保護署署長的意見，申請人須遵守承諾，確保發展項目會設置新系統，令整個發展項目(包括第一及第二期)均可接駁至公共污水渠，排放污水；
- (d) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西以下的意見：
 - (i) 總綱發展藍圖顯示第一及第二期用地使用同一通道及內部道路系統，如兩幅用地一併發展，根據《建築物條例》，第一及第二期可能會被當作單一發展項目；
 - (ii) 如當局把兩幅用地當作獨立用地處理，根據《建築物條例》，則在通道、地積比率、上蓋面積、休憩用地等方面均須分開計算和獨立處理；而根據《建築物條例》，轉移兩幅

用地之間的地積比率、上蓋面積、休憩用地及可豁免的康樂設施均屬不可接受；

- (iii) 沿第一期用地的地段邊界而設的鄉村小徑是供附近村民在用地範圍內往來的人車兩用通道。在根據《建築物(規劃)規例》第 23(2)條計算地積比率及上蓋面積時，應從地盤面積中扣除該些小徑及被該些小徑從用地主要部分隔開的那部分用地的面積。根據《建築物條例》第 31(1)條，在鄉村小徑之內、上方、之下或之上均不得搭建任何建築物／構築物；以及
 - (iv) 倘根據《建築物條例》第 16(1)(p)條有需要興建內部道路，則在根據《建築物(規劃)規例》第 23(2)條計算上蓋面積及地積比率時，須從地盤面積中扣除該內部道路的面積；
- (e) 留意消防處處長以下的意見：
- (i) 有關緊急車輛通道的安排須符合屋宇署的《消防和救援進出途徑守則》第 VI 部的規定；以及
 - (ii) 消防處在收到申請人正式提交的一般建築圖則後，便會制訂詳細的消防安全規定；
- (f) 留意水務署總工程師／發展(2)以下的意見：
- (i) 現時在申請地點北面及西南面的水管會受到影響。在申請地點北面，申請人須把由受影響的水管中線起計的 1.5 米範圍劃為水務專用範圍，供水務署使用。在該水務專用範圍之上不得搭建構築物，也不得用作貯物。水務監督、其屬下人員和承辦商，以及水務監督或承辦商所僱用的工人，可隨時帶同所需裝備和駕駛車輛進入該水務專用範圍，以便

根據水務監督的規定或授權，鋪設、修理和保養橫跨及穿越該範圍地面或地底的水管及其他水務設施；否則，發展商須承擔因受擬議發展項目影響而須進行的水管改道工程的費用。在申請地點西南面，申請人須調整地盤界線，以避開現有水管。如未能避開現有水管，則須把由受影響的水管中線起計的1.5米範圍劃為水務專用範圍，供水務署使用，否則，發展商須承擔因受擬議發展項目影響而須進行的水管改道工程的費用；以及

- (ii) 該署擬在申請地點北面進行工程(「合約編號21/WSD/06—更換及修復水管工程第2階段—大埔及粉嶺水管工程」)，有關工程預計在二零一一年完成；以及

- (g) 申請人須與區內村民聯絡，以釋除他們對申請用途的疑慮。

[馬錦華先生此時離席，而鄭心怡女士則暫時離席。]

議程項目 12

第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-LYT/437 擬在劃為「農業」地帶的粉嶺嶺皮村第76約地段第1749號L分段、M分段、N分段、O分段、P分段、Q分段、R分段、S分段、T分段、U分段、V分段、W分段及餘段(部分)興建11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
A/NE-LYT/437 號)

65. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一一年四月十三日要求小組委員會延期一個月考慮這宗申請，讓申請人解決污水渠接駁的問題。

66. 經商議後，小組委員會決定應申請人的要求，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有一個月時間準備將要提交的進一步資料；而除非情況極為特殊，否則小組委員會不會批准再次延期。

[陳炳煥先生此時離席。]

議程項目 13

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-TKL/355 在劃為「農業」地帶及顯示為「道路」用地的打鼓嶺坪峯路第82約政府土地
關設臨時公用事業設施裝置(電話機樓)
(為期五年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第A/NE-TKL/355號)

簡介和提問部分

67. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區丁雪儀女士報告，文件第 11 頁的替代頁已在會上呈交各委員參閱。她繼而簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 關設臨時公用事業設施裝置(電話機樓)，為期五年；
- (c) 政府部門的意見——相關政府部門沒有就這宗申請提出反對或負面意見；
- (d) 在法定公布期內，當局接獲一份來自一名市民的公眾意見書，表示支持這宗申請，因為有關設施能令村民受惠。北區民政事務專員表示，大埔田的居民

代表支持這宗申請，而打鼓嶺區鄉事委員會副主席和大埔田的原居民代表則表示沒有意見；以及

- (e) 規劃署的意見——根據文件第 10 段所作的評估，規劃署認為申請的臨時電話機樓可予容忍四年，而非如申請人所建議的五年。闢設臨時電話機樓是爲了向打鼓嶺區提供電話服務。申請地點先前涉及四宗相同用途的申請(編號 A/NE-TKL/6、173、270 和 337)，全部由同一名申請人提出。以申請的用途及發展參數而言，現在這宗申請與先前的申請相同。申請地點和周圍地區的規劃情況並無重大改變，批准這宗申請與小組委員會先前的決定一致。對上一次的申請(編號 A/NE-TKL/337)在二零一一年一月十六日被撤銷，因爲申請人未有履行規劃許可附帶條件，包括提交排水及消防裝置的建議。儘管如此，申請人已就現在這宗申請提交排水及消防裝置的建議。申請的用途規模細小，與四周的鄉郊環境並非不相協調，也不大可能對附近地區造成不良影響，而且有關的政府部門也沒有對這宗申請提出意見或反對。不過，土木工程拓展署新界西及北拓展處處長表示，位於申請地點範圍內的坪輦路部分路段的路線會根據「新界東北新發展區規劃及工程研究」作出的檢討而加以重定，因此若這宗申請獲批給規劃許可，許可有效期不應超過二零一五年。有鑑於此，建議把許可的有效期定爲較短的四年，至二零一五年四月十五日止，以免妨礙落實新發展區研究計劃。由於對上一次的申請(編號 A/NE-TKL/337)因申請人未有履行規劃許可附帶條件而遭撤銷，故此，亦建議設定較短的履行附帶條件期限，以監察申請人履行附帶條件的進度。

68. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

69. 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」)提交的申請內容，批准這宗申請。這項規

劃許可屬臨時性質，有效期為四年而非所申請的五年，至二零一五年四月十五日止，並須附加下列條件：

- (a) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一一年七月十五日或之前)，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(即在二零一一年十月十五日或之前)，落實排水建議，而落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (c) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一一年七月十五日或之前)，提交消防裝置的建議，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(即在二零一一年十月十五日或之前)，落實消防裝置的建議，而落實情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (e) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一一年七月十五日或之前)，提交美化環境及護理建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (f) 就上文(e)項條件而言，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一一年十月十五日或之前)，落實美化環境及護理建議，而落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；以及
- (g) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)或(f)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。

70. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 在申請地點展開申請的用途前，必須先取得規劃許可；
- (b) 批給有效期較短的四年規劃許可，是避免影響新發展區發展項目的地盤平整工程，有關工程暫定於二零一六年展開，但實際動工時間須視乎「新界東北新發展區規劃及工程研究」的檢討結果而定；
- (c) 設定較短的履行規劃許可附帶條件期限，是爲了監察申請人履行規劃許可附帶條件的情況；
- (d) 倘申請人再次不履行附帶條件，以致規劃許可遭撤銷，日後再次提出申請，小組委員會未必會從寬考慮；
- (e) 留意路政署總工程師／新界東的意見，如申請人須在該署管轄的範圍內進行挖掘工程，必須申請挖掘准許證；如附近的公共道路因申請人在該處進行的工程而受到破壞，必須予以修復；
- (f) 留意機電工程署署長以下的意見：

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有否地下電纜(及／或架空電纜)。根據所得的電纜圖則，倘申請地點內或附近設有地下電纜(及／或架空電纜)，申請人便須採取下列措施：

- (i) 申請人及／或其承辦商在申請地點內搭建任何構築物前，必須與供電商聯絡，如有需要，應要求供電商改變地下電纜(及／或架空電纜)的走線，移離擬建構築物的附近；以及
- (ii) 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》所制定的《有關在供電電纜附近工作的實務守則》；

- (g) 留意渠務署總工程師／新界北有關提交排水建議的以下意見：
- (i) 有關地段的界線須在排水管道圖則上標示；
 - (ii) 沿申請地點的外圍須鋪設 U 形排水渠及設置渠閘蓋，防止雨水流入申請地點。在擬鋪設的明渠每個截流點須設置集水井，防止收集的雨水溢出。申請人須提交有關 U 形排水渠和集水井的各項細節。申請人可考慮參考《斜坡維修指南》；
 - (iii) 申請人須注意，現有的流徑和流入及流經申請地點的徑流須予阻截，並經合適的排放點排走。申請人亦須確保所進行的任何工程，包括地盤平整工程，不論在施工期間還是竣工後，都不會干擾申請地點內或附近現有的排水渠、溝渠及水道，使排水情況能維持暢通無阻；
 - (iv) 申請人須注意，如沿申請地點邊界建造圍牆或設置石壘，須在圍牆或石壘的其中一面鋪設排水渠，有關細節須與渠務署協定；
 - (v) 不論擬議的排水工程是在有關地段的範圍以內還是以外進行，有關的排水設施都須由地段的擁有人自費建造及維修保養。申請人在有關地段的範圍以外進行工程，事先須徵得北區地政專員及／或有關私人地段的擁有人同意；以及
 - (vi) 申請人可參閱「擬備排水系統設計建議書(有關根據《城市規劃條例》第 16 條申請臨時更改土地用途，如臨時貨倉、停車場、工場、小型工廠等。)」的技術須知，作為指引。該份須知載於渠務署網頁，網址為 <http://www.dsd.gov.hk>；

(h) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西以下的意見：

- (i) 申請人須移除申請地點上的違例構築物，不然，當局可根據《建築物條例》第 24 條對這些違例構築物採取行動；
- (ii) 批給這項規劃許可，不應視作該署不會根據《建築物條例》及相關規例對申請地點的違例構築物作出追究。屋宇署如發現違例情況，可根據該條例或其他成文法則採取適當行動；
- (iii) 如辦公室由貨櫃改裝而成，則屬臨時建築物，須受《建築物(規劃)規例》第 VII 部規管；以及
- (iv) 申請人若擬進行任何新的工程，包括搭建任何臨時構築物及遮蔽處，必須根據《建築物條例》正式提出申請，以待批准。倘若申請地點並非毗連一條至少闊 4.5 米的指定街道，須在提交建築圖則階段，根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條釐定發展密度。申請人亦須留意《建築物(規劃)規例》第 41D 條的規定，必須為擬議發展項目闢設緊急車輛通道；

(i) 留意消防處處長的以下意見：

- (i) 該處收到正式提交的一般建築圖則後，便會制定詳細的消防安全規定；以及
- (ii) 申請人須提交平面圖，圖上須清楚標示擬裝設消防裝置的位置。此外，每個貨櫃、電掣房和電錶房均須設置滅火筒；

(j) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，申請地點位於抽洪集水區內；以及

- (k) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，種在花槽的植物已枯萎或狀況欠佳，須盡快更換。

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-TKL/356 擬在劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的打鼓嶺下山雞乙第 77 約地段第 689 號 C 分段(部分)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-TKL/356 號)

簡介和提問部分

71. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區丁雪儀女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬建的兩幢屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點及其附近地方的復耕潛力高；
- (d) 在法定公布期內，當局接獲兩份公眾意見書。一名市民表示支持申請，但沒有提出任何理由。香港觀鳥會則反對這宗申請，理由是申請地點有部分劃為「農業」地帶，若批准這宗申請，會立下不良先例，而且附近曾發現紅隼。北區民政事務專員表示，打鼓嶺區鄉事委員會副主席、下山雞乙的原居民代表和居民代表對這宗申請沒有意見；以及

- (e) 規劃署根據文件第 11 段所作的評估，並不反對這宗申請。根據「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）」，興建擬議的小型屋宇 A，無須申請規劃許可，因為該屋宇的覆蓋範圍約 80.5% 位於「鄉村式發展」地帶，約 100% 位於「鄉村範圍」；而申請興建的小型屋宇 B 則大致符合臨時準則，因為其覆蓋範圍完全位於下山雞乙的「鄉村範圍」內，而該村可用作發展小型屋宇的土地供不應求，因此，可從寬考慮這宗申請。雖然擬議的發展項目不符合「農業地帶」的規劃意向，而漁護署署長亦不支持這宗申請，但申請地點約 49.6% 位於「鄉村式發展」地帶內，其餘部分則毗連「鄉村式發展」地帶的東北邊界，而兩幢擬建小型屋宇的覆蓋範圍亦完全位於同一鄉村的「鄉村範圍」內。此外，擬議的小型屋宇發展項目與附近的鄉郊環境並非不相協調。雖然有一份公眾意見書反對這宗申請，並指出附近曾發現紅隼，但是須留意的是，擬議的小型屋宇發展項目與附近的鄉郊環境並非不相協調，不會對周邊地區造成很大的不良影響；而且有關的政府部門對這宗申請並沒有提出反對或負面意見。此外，漁護署署長表示，紅隼沒有列入國際自然保護聯盟瀕危物種紅色名錄，該品種在香港也很常見。

72. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

73. 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」）所提交的申請內容，批准這宗申請。這項許可的有效期至二零一五年四月十五日止。除非在該日期前，現時所批准的發展已經展開或有關許可已獲續期，否則有關許可會於該日期後停止生效。這項許可須附加下列條件：

- (a) 提交並落實排水建議，而有關建議及落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；

- (b) 設置消防通道、滅火水源及消防裝置，而有關設施必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (c) 提交並落實美化環境建議，而有關建議及落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

74. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，申請地點所在地區並無公共排污水駁引設施。申請人須就擬議發展項目的污水處理／排放設施，徵詢環境保護署的意見；
- (b) 留意消防處處長的意見，該處在收到地政總署轉交的正式申請後，便會制訂詳細的消防安全規定；
- (c) 留意水務署總工程師／發展(2)以下意見：
 - (i) 為向發展項目供水，申請人或須把內部供水系統伸延，以接駁至最接近的合適政府總水管。申請人亦須解決與供水相關的任何土地問題(例如私人地段問題)，並須負責私人地段內的內部供水系統的建造、運作及維修保養，而有關情況必須符合水務署所訂標準；以及
 - (ii) 申請地點位於抽洪集水區內；
- (d) 留意運輸署署長的意見，有關的村路並非由運輸署管理。申請人應向地政監督查核該村路(由公共道路通往申請地點)所在土地的類別，並與有關的地政和維修保養當局釐清該村路的管理和維修保養責任誰屬；
- (e) 留意路政署總工程師／新界東的意見，由坪輦路通往申請地點的通道不屬於路政署的職權管轄範圍；以及

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

議程項目 15

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/ST/741 在劃為「工業」地帶的沙田火炭坳背灣街2至12號威力工業中心地下低層G3舖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/ST/741號)

簡介和提問部分

75. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區陸國安先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 經營商店及服務行業(零售商店)；
- (c) 政府部門的意見——有關政府部門對這宗申請並無提出反對或負面意見；
- (d) 在法定公布期內並無接獲公眾的意見，沙田民政事務專員亦沒有接獲區內人士提出的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所作的評估，規劃署不反對就這宗申請批給為期三年的臨時規劃許可。劃設「工業」地帶的規劃意向，主要是預留土地作一般工業用途，以確保工業樓面空間的供應，足以應付生產工業的需求。不過，如擬在「工業」

地帶的工業樓宇內進行商業用途，可向城規會提出申請。城規會將視乎每宗個案的情況及根據城規會規劃指引編號 25D 所載的規劃評審準則作出考慮，或會批准申請。申請經營的商店及服務行業(零售商店)位於現有工業樓宇的地下低層，可從坳背灣街進入，與該工業樓宇及附近的發展項目內所進行的工業及與工業相關的用途並非不相協調。該工業樓宇地下低層的其他單位及附近亦曾有同類的申請獲得批准。這宗申請大致上符合城規會規劃指引編號 25D 的規定，相關的政府部門也沒有反對這宗申請。不過，為免妨礙落實有關處所擬作工業用途的長遠規劃意向，並讓小組委員會能夠監察區內工業樓面空間的供求情況，建議只批給為期三年的臨時許可。

76. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

77. 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」)所提交的申請內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一四年四月十五日止，並須附加下列條件：

- (a) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一一年十月十五日或之前)，提交消防安全措施建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (b) 在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一二年一月十五日或之前)，落實消防安全措施，而落實情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (c) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(a)或(b)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。

78. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 在申請處所展開申請的用途前，必須先取得規劃許可；
- (b) 給予為期三年的臨時規劃許可，是為了解小組委員會監察申請人履行規劃許可附帶條件的情況及該區工業樓面空間的供求情況，確保不會妨礙落實有關處所擬作工業用途的長遠規劃意向；
- (c) 申請人須向沙田地政專員申請批出臨時豁免書，准許申請的用途，並留意沙田地政專員的意見，契約規定不得於該處所經營現有的商店及服務行業(零售商店)；
- (d) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界東(1)及牌照小組的意見，擬議的用途須符合《建築物條例》的規定，例如有關的商店與毗連的工場之間須以耐火時效不少於兩小時的分隔牆、樓層和門廊隔開；
- (e) 留意消防處處長的意見，申請人須闢設與工業用途部分完全分隔開的走火通道，並設置消防裝置，而有關的通道和消防裝置必須符合消防處的要求。消防處在收到申請人正式提交的一般建築圖則後，便會制訂詳細的消防安全規定。至於與申請處所的耐火結構有關的事宜，申請人應遵照由屋宇署負責執行的《耐火結構守則》所載的規定處理；以及
- (f) 參閱《有關履行在工業處所就商業用途實行消防安全措施的規劃許可附帶條件的須知》，留意所須採取的步驟，以履行有關設置消防裝置的規劃許可附帶條件。

議程項目 16

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/ST/742 在劃為「工業」地帶的沙田火炭坳背灣街2至12號
威力工業中心地下低層B1舖(部分)
經營臨時商店及服務行業(外幣兌換店)
(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/ST/742 號)

簡介和提問部分

79. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區陸國安先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 經營臨時商店及服務行業(外幣兌換店)，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——相關政府部門沒有就這宗申請提出反對或負面意見；
- (d) 在法定公布期內，當局接獲一份由協興工業中心業主立案法團提交的公眾意見書。提意見人支持這宗申請，因為有關用途可提供外幣兌換服務，應付市民的需要；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。劃設「工業」地帶的規劃意向，主要是預留土地作一般工業用途，以確保工業樓面空間的供應，足以應付生產工業的需求。不過，如擬在「工業」地帶的工業樓宇內進行商業用途，可向城規會提出申請。城規會將視乎每宗個案的情況及根據城規會規劃指引編號 25D 所載的規劃評審準則予以考慮，或會批准申請。申請經營的臨時商店及服務行業(外幣兌換店)位於現有工業樓宇的地下低層，可從坳背灣街進入，與該工業樓宇及附近的發展項目內所進行的工業及與工業相關的用途並非不相協調。該工業樓宇地下低層的其他單位及附近亦曾有同類的申請獲得批准。這宗申請大致上符合城規會規劃指引編號 25D 的規定，相關的政

府部門也沒有反對這宗申請。當局備悉有一份公眾意見書表示支持這宗申請。

80. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

81. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交的申請內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一四年四月十五日止，並須附加下列條件：

- (a) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一一年十月十五日或之前)，提交消防安全措施建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (b) 在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一二年一月十五日或之前)，落實消防安全措施，而落實情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (c) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(a)或(b)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。

82. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 在申請處所展開申請的用途前，必須先取得規劃許可；
- (b) 申請人須向沙田地政專員申請批出臨時豁免書，以獲准作申請的用途，並留意沙田地政專員的意見，契約規定不得於該處所經營現有的商店及服務行業(外幣兌換店)；
- (c) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界東(1)及牌照小組的意見，擬議的用途須符合《建築物條例》的規定，例如有關的商店與毗連的工場之間須以耐火時效不少於兩小時的分隔牆和樓層隔開；

- (d) 留意消防處處長的意見，申請人須闢設與工業用途部分完全分隔開的走火通道，並設置消防裝置，而有關的通道和消防裝置必須符合消防處的要求。消防處在收到申請人正式提交的一般建築圖則後，便會制訂詳細的消防安全規定。至於與申請處所的耐火結構有關的事宜，申請人應遵照由屋宇署負責執行的《耐火結構守則》所載的規定處理；以及
- (e) 參閱《有關履行在工業處所就商業用途實行消防安全措施的規劃許可附帶條件的須知》，留意所須採取的步驟，以履行有關設置消防裝置的規劃許可附帶條件。

議程項目 17

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/ST/743 擬在劃為「綠化地帶」的沙田大埔公路
毗鄰第 187 約地段第 525 號(牡丹園)的政府土地
興建屋宇(附設於屋宇的私人花園)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/ST/743 號)

簡介和提問部分

83. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區陸國安先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬建的屋宇(附設於屋宇的私人花園)；
- (c) 政府部門的意見—— 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境反對這宗申請，理由是根據一般推定，「綠化地帶」不宜進行發展，擬議的發展項目亦與周邊的景觀特色不相協調，倘批准這宗申請，會立下不良先例；

- (d) 在法定公布期內，當局接獲兩份公眾意見書，分別由沙田鄉事委員會主席及創建香港提交。提意見人反對這宗申請，理由是有關地點劃為「綠化地帶」，但申請人未有提交樹木勘察報告及保護樹木建議，亦沒有提供足夠資料支持這宗申請，而且就規劃而言，擬議的發展項目不會帶來任何益處；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。根據一般推定，「綠化地帶」不宜進行發展，把申請地點改作私人花園，並不符合該地帶的規劃意向。申請書內亦無提供有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向。擬議的發展項目並不符合城規會規劃指引編號 10，因為該發展項目涉及廣泛清除天然植物，影響現有的天然景致，故此，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境不支持這宗申請。此外，申請人並無提交評估報告，證明擬議發展項目不會對天然環境造成負面的影響。倘批准這宗申請，會立下不良先例，鼓勵附近情況類似的其他屋宇及住宅發展項目提出同類的申請。申請人提及編號 A/ST/633 的申請的規劃許可並非相關的先例個案，因為該宗編號 A/ST/633 的申請所涉的地點是私人土地，而現時這宗申請所涉的地點則是政府土地。申請人只辯稱，把有關土地闢為私人花園可更妥善管理該處，但這不是合理的理由，不能據此把有關地點用作私人花園。該私人花園乃附屬於屋宇用途的發展項目，而「綠化地帶」的規劃意向是讓公眾能享用地帶內的土地，所以這項發展並不符合「綠化地帶」的規劃意向。有一點須留意的是，申請地點屬政府土地，可以由相關的政府部門負責妥善管理該處。此外，當局接獲兩份公眾意見書，反對這宗申請。

84. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

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

- (a) 擬議的發展項目不符合「綠化地帶」的規劃意向，有關的規劃意向主要是利用天然地理環境作為市區和近郊的發展區的界限，以抑制市區範圍的擴展，並提供土地作靜態康樂場地。根據一般推定，「綠化地帶」不宜進行發展。申請書內並無提供有力的規劃理據，支持偏離此規劃意向；
- (b) 擬議的發展項目並不符合城市規劃委員會規劃指引編號 10，因為該發展項目會影響天然景致；以及
- (c) 倘批准這宗申請，會為「綠化地帶」內的其他同類發展建議立下不良先例。倘這類建議均獲批准，累積影響所及，會令該區整體的環境質素下降。

議程項目 18

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-LT/410 擬在劃為「鄉村式發展」地帶及「農業」地帶的大埔林村大芒峯村第 8 約地段
第 231 號 G 分段第 1 小分段及
第 231 號 G 分段餘段
興建屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-LT/410A 號)

簡介和提問部分

86. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區鄭禮森女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；

- (b) 擬建屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點的復耕潛力高；
- (d) 在法定公布期內，當局接獲大陽峯村一名原居村民的一份公眾意見。提意見人反對這宗申請，因為擬建的屋宇位於大芒峯村的「鄉村範圍」外；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所作的評估，規劃署不反對這宗申請。雖然申請地點位於上段間接集水區，但渠務署總工程師／工程管理表示，根據 4332DS「林村谷污水收集系統工程」工程計劃，申請地點附近已計劃鋪設公共污水渠。申請人可考慮自費把其擬建小型屋宇的污水渠伸延，經其他私人地段，接駁至東面的接駁點。申請人已就此取得第 231 號餘段的擁有人的同意，讓擬建的屋宇的排污駁引設施穿越該擁有人的地段，同時申請人也確認擬建的屋宇可接駁至該區已計劃鋪設的污水收集系統。故此，環境保護署署長及水務署總工程師／發展(2)均不反對這宗申請。儘管漁護署署長從農業的角度而言，不支持這宗申請，但現時這宗申請大致符合「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位於「鄉村範圍」內，該區可用作發展小型屋宇的土地亦普遍供不應求，而且擬建的小型屋宇的污水渠將可接駁至已計劃鋪設的公共污水收集系統。申請地點周圍主要是村屋和休耕農地，故此，總城市規劃師／城市設計及園境並不反對這宗申請。此外，申請地點附近亦曾有一些根據第 16 條提出的同類小型屋宇發展申請獲小組委員會批准，因此，批准這宗申請與小組委員會先前的決定一致。儘管有一份公眾意見表示反對這宗申請，理由是申請地點位於「鄉村範圍」外，但擬建的小型屋宇實際上是完全位於大芒峯村的「鄉村範圍」內。

87. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

88. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項許可的有效期至二零一五年四月十五日止。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。這項許可須附加下列條件：

- (a) 提交並落實美化環境建議，而有關建議及落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (b) 提交並落實排水建議，而有關建議及落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (c) 設置消防通道、滅火水源及消防裝置，而有關設施必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (d) 把污水排放系統接駁至公共污水渠，而有關情況必須符合水務署署長或城規會的要求；以及
- (e) 採取保護措施，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。

89. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 擬建小型屋宇的實際建造工程須在公共污水收集網絡建成後，才可展開；
- (b) 應預留足夠空間，使擬建小型屋宇的污水渠能接駁至公共污水收集網絡；
- (c) 申請人在簽立小型屋宇批地文件前，須就所有受影響的地段向土地註冊處登記相關的地役權批約，該份批約須夾附圖則，顯示在有關地段建造、運作和保養的污水管和接駁點；

- (d) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，有關意見載於鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件的附件 IV；
- (e) 留意土木工程拓展署土力工程處處長的意見，申請人須向大埔地政專員提交必要的資料，以便核實申請地點是否符合《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》第 APP-56 號所訂定的地盤平整工程豁免準則。倘不獲豁免，申請人須根據《建築物條例》的規定，向屋宇署提交地盤平整工程圖則；
- (f) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，在施工期間，申請人應避免申請地點南面現有的樹木受到干擾，並確保施工範圍與該些樹木的滴水線之間皆有一段距離；
- (g) 留意消防處處長的意見，該處在收到地政總署轉交的正式申請後，便會制訂詳細的消防安全規定；
- (h) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，申請地點附近現時只有公共雨水渠系統而沒有公共污水收集系統可供接駁。關於公共雨水渠系統，申請人須沿申請地點的外圍鋪設明渠，收集來自或流經申請地點的徑流，並把所收集的徑流排放到合適的排放點。不論擬設的排水設施設於申請地點範圍以內或以外，均須由申請人自費建造及維修保養。至於公共污水收集系統，申請人須就擬議發展項目的污水處理和排放事宜，徵詢環境保護署署長的意見；
- (i) 留意路政署總工程師／新界東的意見，由於申請地點靠近大陽峯路，申請人須自費採取紓緩措施，以減少該公共道路所引致的噪音和塵埃等滋擾；
- (j) 留意機電工程署署長的意見，申請人須向供電商索取電纜圖則，以找出申請地點內或附近有否地下電纜(及／或架空電纜)。若申請地點位於規劃署制定的《香港規劃標準與準則》所訂輸電電壓水平在 132 千伏特或以上的高壓架空電纜的較理想工作走

廊內，申請人須先諮詢供電商及與供電商作出安排；

- (k) 留意機電工程署署長的意見，倘申請地點內或附近設有地下電纜(及／或架空電纜)，申請人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，應要求供電商改變地下電纜(及／或架空電纜)的走線，移離擬建構築物的附近。申請人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》所制定的《有關在供電電纜附近工作的實務守則》；以及
- (1) 須留意的是，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，並須視乎情況所需，在進行道路工程前，向城規會申請規劃許可。

議程項目 19

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-LT/415 擬在劃為「農業」地帶的大埔林村新塘村第8約地段第1363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-LT/415 號)

簡介和提問部分

90. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區鄭禮森女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

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

- (c) 政府部門的意見——大埔地政專員不支持這宗申請，因為申請地點完全位於「鄉村式發展」地帶和「鄉村範圍」外。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)反對這宗申請，理由是申請地點有很高復耕潛力。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)和水務署總工程師／發展(2)均不支持這宗申請，因為申請地點位於集水區內，但申請人並無提供資料，說明毗連地段的擁有人會給予地役權，以便擬建的小型屋宇可接駁污水渠；
- (d) 在法定公布期內，當局接獲兩份反對這宗申請的公眾意見書。創建香港反對這宗申請，因為申請地點位於「農業」地帶內，但並沒有可持續的鄉村發展藍圖，附近也有很多常見品種的雀鳥，而且擬議的發展項目會增加周邊地區的發展壓力。新塘村的一羣村民則以風水為理由反對這宗申請；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所作的評估，規劃署並不支持這宗申請。申請地點位於「鄉村式發展」地帶以南的「農業」地帶內。漁護署署長不支持這宗申請，因為申請地點有很高復耕潛力。創建香港也在提交的公眾意見書中表達同樣的關注。除此之外，申請人並未有提出充分的理據，以支持偏離有關的規劃意向。這宗申請不符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」(下稱「臨時準則」)，因為擬建的小型屋宇的覆蓋範圍完全位於認可鄉村的「鄉村式發展」地帶和「鄉村範圍」外，可供發展小型屋宇的土地並無供不應求，而且擬建的小型屋宇不能接駁至已計劃敷設的公共污水渠。相關的政府部門，包括大埔地政專員、環保署署長和水務署總工程師／發展(2)，均不支持這宗申請。申請地點曾涉及一宗擬興建小型屋宇的申請(編號 A/NE-LT/99)，該宗申請由同一名申請人在臨時準則頒布前提出，並於一九九七年九月五日獲小組委員會批准，但有關的規劃許可已於一九九九年九月五日屆滿。該區也有一宗編號 A/NE-LT/394 的同類申請，擬在寨沔以西的地點興建小型屋宇，有關的地點完全位於「鄉村式發展」地帶

和「鄉村範圍」外。這宗同類申請亦曾獲批給規劃許可，但有關的許可已在臨時準則頒布前屆滿。城規會也在二零零九年七月三十一日經覆核後駁回有關申請，理由是申請不符合臨時準則。因此，現時這宗申請不應從寬考慮。公眾亦有提出意見，反對這宗申請，認為擬議的發展項目會對有關的「農業」地帶造成不良影響。

91. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

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

- (a) 擬議的發展項目並不符合「農業」地帶的規劃意向，該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。申請書並未有提出充分的規劃理據，以支持偏離此規劃意向；
- (b) 擬議的發展項目並不符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」，因為擬建的小型屋宇的覆蓋範圍完全位於認可鄉村的「鄉村式發展」地帶和「鄉村範圍」外，新塘村的「鄉村式發展」地帶內可供發展小型屋宇的土地並非普遍供不應求，而且擬建的小型屋宇不能接駁至已計劃敷設的公共污水渠；以及
- (c) 擬議的發展項目位於集水區內，並且不能接駁至該區現有或已計劃敷設的污水收集系統。申請人未有在申請書內證明，擬議的發展項目不會污染周邊地區的水質。

[鄭心怡女士此時返回會議席上。]

議程項目 20

第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-LT/416 擬在劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的大埔林村林錦公路第 16 約地段第 228 號、第 230 號、第 231 號及毗連政府土地興建兩幢屋宇(新界豁免管制屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-LT/416 號)

93. 秘書報告，申請人的代表於二零一一年四月八日提交進一步的資料，以支持這宗申請。規劃署鑑於須就與這宗申請有直接關聯的主要技術事項進一步諮詢有關的政府部門，因此建議延期就這宗申請作出決定，以便有更多時間等待政府部門就申請人提交的進一步資料給予意見，有關意見對於小組委員會考慮這宗申請甚為重要。根據有關「延期對申述、意見、進一步申述及申請作出決定」的城規會規劃指引編號 33，城規會可主動或在考慮延期要求後，如果尚未取得對考慮提交項目而言甚為重要的資料，而該等資料須由有關各方或政府部門提供，以及須就與有關個案有直接關聯的主要技術事項進一步諮詢有關的政府部門，可決定延期對有關申請作出決定。

94. 經商議後，小組委員會決定應規劃署的要求，延期就這宗申請作出決定。小組委員會亦同意這宗申請須盡快提交小組委員會考慮。

議程項目 21

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-TK/348 擬在劃為「綠化地帶」的大埔大美督第 28 約地段第 452 號餘段闢設公用事業設施裝置(電

力支站)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-TK/348 號)

簡介和提問部分

95. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區鄭禮森女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬設的公用事業設施裝置(電力支站)；
- (c) 部門的意見——相關的政府部門對這宗申請沒有反對或負面意見；
- (d) 在法定公布期內，當局接獲三份公眾意見書，表示反對這宗申請。創建香港反對這宗申請，理由是申請地點所在地區劃為「綠化地帶」，而美化環境建議又不夠全面，未能紓減擬議發展項目所造成的不良影響。提意見人並要求當局進行嚴密監察，嚴格採取執行管制行動，終止違例發展。另外兩名提意見人分別是嘉道理農場暨植物園公司和世界自然基金會香港分會，兩者都認為擬議的發展項目不符合「綠化地帶」的規劃意向，而建議的紓減景觀影響措施亦不能完全彌補或修復景觀；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所作的評估，規劃署並不反對這宗申請。雖然整個地段的面積約為 703 平方米，但擬建的電力支站只佔用該地段南面邊緣約 43.5 平方米的土地。現於申請地點北部的樹木將會受到保護，並原址保留，而東部、南部和西部亦會栽種植物作為屏障。闢設擬議電力支站，是為了供應電力予鄰近鄉村的新建小型屋宇，與附近的景觀及鄉村環境並非不相協調。雖然擬議發展項目不符合「綠化地帶」的規劃意向，但有關建議不涉及清除現有樹木和天然植物，故此不會影響現有的天然景觀。雖然有公眾意見表示擔心擬議

的發展項目在「綠化地帶」內進行，會造成不良影響，但擬議的發展項目規模細小，應不大可能會對附近地區造成不良影響，而且其他相關的政府部門對這宗申請也沒有反對或負面意見。

96. 一名委員詢問擬建的電力支站會否為現有的村屋服務。鄭禮森女士表示，擬建的電力支站細小，供電量有限，據申請人表示，該電力支站將會為 33 幢新建小型屋宇供應電力。

商議部分

97. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項許可的有效期至二零一五年四月十五日止。除非在該日期前，現時所批准的發展已經展開或有關許可已獲續期，否則有關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及保護樹木建議，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) 提交並落實排水設施建議，而有關建議及落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；以及
- (c) 設置消防通道、滅火水源及消防裝置，而有關設施必須符合消防處處長或城規會的要求。

98. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 申請人須向大埔地政專員申請短期豁免書及挖掘許可證，並須自行安排通道通往申請地點；
- (b) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，申請地點附近並沒有公共排水渠。申請人須提交並落實申請地點的排水建議，確保擬議的發展項目不會對毗鄰地區的排水情況造成不良影響。申請人亦須妥善維修保養排水系統。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，申請人須就所引致的申索及要求，承擔責任

及作出彌償。目前申請地點附近沒有現存的公共污水渠。不過，當局將根據「吐露港內未敷設污水設施地區的污水收集系統第 1 階段第 2C 期」工程計劃，在申請地點附近設置擬議的公共污水收集系統，有關的污水收集系統工程會在距離申請地點約 100 米的地方進行，暫定於二零一二／一三年度竣工。申請人應就擬議發展項目的污水處理／排放事宜，徵詢環境保護署署長的意見；

- (c) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，為向擬議的發展項目供水，申請人或須把內部供水系統伸延，以接駁至最接近的合適政府總水管。申請人須解決與供水相關的任何土地問題(例如私人地段問題)，並須負責私人地段內的內部供水系統的建造、運作及保養，而有關情況必須符合水務署所訂標準；
- (d) 留意土木工程拓展署土力工程處處長的意見，申請人須根據《建築物條例》的規定，向屋宇署提交必需的資料；
- (e) 留意衛生署署長的意見，據世界衛生組織表示，倘遵守國際非電離輻射防護委員會(下稱「防護委員會」)所發出的指引，工人和公眾接觸到諸如電力設施所產生的極低頻電磁場，其健康應不會受到嚴重影響。世界衛生組織亦鼓勵各地在規劃新的電力設施時，應與相關人士妥善和坦誠溝通，而在新設施施工期間，亦應探討有何低成本的方法，減少輻照的影響；
- (f) 電力支站啓用後，申請人須直接進行實地量度，以確定有關情況符合防護委員會的指引，並將報告提交機電工程署署長審閱；以及
- (g) 留意機電工程署署長的意見，申請人須向供電商索取電纜圖則，以找出申請地點內或附近是否設有地底電纜(及／或架空電纜)。根據所取得的電纜圖

則，倘若申請地點內或附近設有地底電纜(及／或架空電纜)，申請人便須採取以下措施：

- (i) 若申請地點位於規劃署編製的《香港規劃標準與準則》所訂輸電電壓水平在 132 千伏特或以上的高壓架空電纜的較理想工作走廊內，申請人須先諮詢供電商及與供電商作出安排；
- (ii) 在申請地點範圍內搭建任何構築物前，申請人及／或其承辦商須與供電商聯絡，如有需要，應要求供電商改變地下電纜(及／或架空電纜)的走線，移離擬建的構築物附近；以及
- (iii) 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》。

[陳家樂先生此時暫時離席。]

議程項目 22

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-TK/349 擬在劃為「農業」地帶的大埔山寮村第 15 約地段第 646 號 K 分段及第 652 號 C 分段興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-TK/349 號)

簡介和提問部分

99. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區鄭禮森女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述以下事宜：

- (a) 申請的背景；

- (b) 擬建的屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點有很高的復耕潛力。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境反對這宗申請，因為有迹象顯示，最近從二零零四年起該處曾進行大型地盤平整及清除植物工程，已對景觀造成不良影響。如這宗申請獲得批准，會鼓勵在「鄉村式發展」地帶以外興建更多小型屋宇；
- (d) 當局在法定公布期內收到三份反對這宗申請的公眾意見書。創建香港、嘉道理農場暨植物園公司及香港觀鳥會反對這宗申請，理由包括申請地點劃為「農業」地帶、該區沒有符合可持續發展原則的鄉村藍圖、申請人沒有提供足夠資料處理有關排污駁引設施的問題；倘批准這宗申請，會立下不良先例，並會鼓勵「先破壞，後發展」的做法；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 11 段所作的評估，並不反對這宗申請。雖然申請地點位於下段間接集水區內，但環境保護署署長及水務署總工程師／發展(2)均不反對這宗申請，條件是擬建的小型屋宇必須可接駁至已計劃敷設的公共污水收集系統。渠務署亦表示，擬議的污水幹渠系統足以處理擬建小型屋宇排出的污水。擬議的小型屋宇發展項目符合「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有超過 50% 位於「鄉村範圍」內，而「鄉村式發展」地帶內可供發展小型屋宇的土地普遍供不應求。雖然擬建的小型屋宇位於集水區內，但可接駁至已計劃敷設的公共污水收集系統。然而，從景觀規劃的角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境反對這宗申請。此外，亦有公眾提出意見，表示基於保育和環境理由反對這宗申請。從農業的角度而言，漁護署署長並不支持這宗申請。不過，這宗申請可從寬考慮，因為申請地點現時空置，並無有價值的草木，加上擬建的

小型屋宇可接駁至已計劃敷設的公共污水收集系統，而小組委員會於二零一零年六月十一日，曾批准一宗同類申請(編號 A/NE-TK/305)，所涉地點在這宗申請地點的北鄰，而用地的情況相同。其他已諮詢的政府部門大致不反對這宗申請。不過，為解決景觀問題，建議加入一項規劃許可附帶條件，規定申請人須提交並落實美化環境建議。

100. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

101. 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」)所提交的申請內容，批准這宗申請。這項許可的有效期至二零一五年四月十五日止。除非在該日期前，現時所批准的發展已經展開或有關許可已獲續期，否則有關許可會於該日期後停止生效。這項許可須附加下列條件：

- (a) 提交並落實美化環境建議，而有關建議及落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (b) 提交並落實排水設施建議，而有關建議及設施必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (c) 設置消防通道、滅火水源及消防裝置，而有關設施必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (d) 把污水排放系統接駁至公共污水渠，而有關情況必須符合水務署署長或城規會的要求；以及
- (e) 採取保護措施，確保集水區不會受到污染或出現淤積的情況，而有關措施必須符合水務署署長或城規會的要求。

102. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 擬建小型屋宇的實際建造工程須在公共污水收集系統建成後，才可展開；

- (b) 擬建的小型屋宇應留有足夠空間，以便把污水渠接駁至公共污水收集系統；
- (c) 根據「吐露港未敷設污水設施地區的污水收集系統第 1 階段第 2C 期」項目，沿山寮路將會敷設污水幹渠。待污水幹渠建成後，申請人須自費把其屋宇的污水渠伸延，以接駁至區內最接近的公共污水收集系統接駁點；
- (d) 申請人在簽立小型屋宇批地文件前，須就所有受影響的地段向土地註冊處登記相關的地役權批約，該份批約須夾附圖則，顯示在有關地段建造、運作和維修保養的污水管和接駁點；
- (e) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，申請地點附近一帶現時並無公共排水渠可供接駁。申請人須提交並落實申請地點的排水設施建議，以確保不會對毗連地區的排水情況造成不良影響。申請人須妥善保養這些排水系統，倘在系統運作期間，發現系統不足或欠妥，須作出補救。如因系統故障而造成損害或滋擾，申請人亦須就所引致的申索和要求，承擔責任及作出彌償。申請地點附近一帶現時並無公共污水渠，但待「吐露港未敷設污水設施地區的污水收集系統第 1 階段第 2C 期」項目下的擬議鄉村污水收集系統工程在二零一二至一三年度完成後，該處或會設有排污駁引設施。有關擬議發展項目的污水處理／排放事宜，應徵詢環境保護署的意見；
- (f) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，所有排出的污水均須以密封接口及設有檢查箱的鑄鐵管輸往污水渠。由於擬建的新界豁免管制屋宇／小型屋宇與最接近的河道相距不足 30 米，因此，該屋宇應盡可能遠離河道。為向擬議發展項目供水，申請人或須把內部供水系統伸延，以接駁至最接近的合適政府總水管。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) 留意土木工程拓展署土力工程處處長的意見，申請人須根據《建築物條例》的規定，向大埔地政專員及／或建築事務監督提交所需的文件，以待審批；
- (h) 留意路政署總工程師／新界東的意見，申請地點靠近毗連的山寮路，因此申請人須自費採取紓緩措施，以減少該道路所產生的噪音和塵埃等滋擾；以及
- (i) 留意這項規劃許可只批給這宗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 23

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-TK/350 擬在劃為「農業」地帶的大埔山寮村第 15 約地段第 605 號 B 分段(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/NE-TK/350 號)

簡介和提問部分

103. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區鄭禮森女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬建的屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點的復耕

潛力高。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境反對這宗申請，因為有迹象顯示該處最近進行了大規模的地盤平整工程，而且自二零零四年起已清除植物，以致對景觀造成不良影響。此外，批准這宗申請，會鼓勵更多村屋在現有「鄉村式發展」地帶範圍以外興建；

- (d) 在法定公布期內，當局接獲四份公眾意見書，表示反對這宗申請。創建香港、香港觀鳥會、嘉道理農場暨植物園公司和世界自然基金會香港分會均反對這宗申請，主要理由是申請地點劃為「農業」地帶，該區並未規劃符合可持續發展原則的發展藍圖，擬議的發展項目會對河流及山寮集水區的水質造成嚴重的影響；倘批准這宗申請，會立下不良先例，並會鼓勵他人採取「先破壞，後發展」的手段，而且在二零一零年十一月更記錄到附近出現稀有的藍歌鶇；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 11 段所作的評估，不支持這宗申請。申請地點位於上段間接集水區內，而擬建的屋宇與最接近的污水幹渠相距約 40 米。但由於申請地點位於斜坡上，低於已計劃鋪設的污水幹渠的水平，而且亦位於編號 A/NE-TK/301 的申請所涉地點西面，因此擬建屋宇的建屋平台很可能要升高或進行地盤平整工程，以便解決擬建屋宇與污水幹渠之間的高低差距。因此，擬建屋宇在設計、規模和高度方面和附帶的建築工程可能會對視野構成不良影響，並且與周邊地區的鄉郊特色環境不相協調。由於沒有擬議發展項目涉及的附帶建築工程或地盤平整工程在規模和範圍方面的詳細資料，無法證明擬議發展項目不會對周邊地區的視野和景觀造成不良影響，所以這宗申請不獲支持。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境也是基於這個理由不支持這宗申請。漁護署署長則以農業理由，亦不支持這宗申請。鑑於上述的情況，雖然申請地點完全位於該村的「鄉村範圍」內，而且該村可供發展小型屋宇的土地普遍供不應求；即使位於集水區範圍內的擬議小型屋宇可把污水渠接駁

至該區已計劃鋪設的污水收集系統，但擬議的小型屋宇發展項目並不符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」。此外，當局接獲反對這宗申請的公眾意見書，認為擬議的發展項目會對環境、生態、景觀和水質造成不良影響。

104. 委員沒有就這宗申請提出問題。

商議部分

105. 鄭禮森女士回應主席的詢問時解釋，從文件圖 A-3 的實地照片所見，申請地點位於斜坡上，低於已計劃鋪設的污水幹渠的水平。倘批准這宗申請，擬建屋宇的建屋平台很可能要升高，以便解決擬建屋宇與污水幹渠之間的高低差距。由於沒有擬議發展項目涉及的附帶建築工程或地盤平整工程在規模和範圍方面的詳細資料，無法證明擬議發展項目不會對周邊地區的視野和景觀造成不良影響，所以這宗申請不獲支持。

106. 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 段所載各項拒絕理由，並認為理由恰當。有關理由如下：

- (a) 擬議的發展項目不符合「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發展項目的規模、設計和高度與周邊地區互相協調，而且不會對周邊地區的視野和景觀造成不良影響；以及
- (b) 倘這宗申請獲得批准，會為「農業」地帶內的同類申請立下不良先例。倘這類申請都獲批准，累積影響所及，會導致該區的鄉郊環境和景觀質素受到不良影響。

[茹建文先生此時暫時離席，而陳家樂先生此時返回會議席上。]

議程項目 24

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-TK/351 擬在劃為「鄉村式發展」地帶及「綠化地帶」的大埔山寮村第 15 約地段第 625 號 B 分段第 2 小分段興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-TK/351 號)

簡介和提問部分

107. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區鄭禮森女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述以下事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 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——有關政府部門沒有就這宗申請提出反對或負面意見；
- (d) 當局在法定公布期內沒有收到公眾意見書，大埔民政事務專員亦沒有接獲由區內人士提出的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 12 段所作的評估，並不反對這宗申請。雖然申請地點位於上段間接集水區內，但環境保護署署長及水務署署長並不反對這宗申請，因為擬建的小型屋宇可接駁至已計劃敷設的公共污水收集系統。渠務署署長亦表示，擬議的污水幹渠系統足以處理擬建的小型屋宇排出的污水。擬議的小型屋宇發展項目符合「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「鄉村式發展」地帶／「鄉村範圍」內，而可供發展小型屋宇的土地普遍供不應求。此外，雖然擬

建的小型屋宇位於集水區內，但可接駁至已計劃敷設的公共污水收集系統。

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」)所提交的申請內容，批准這宗申請。這項許可的有效期至二零一五年四月十五日止。除非在該日期前，現時所批准的發展已經展開或有關許可已獲續期，否則有關許可會於該日期後停止生效。這項許可須附加下列條件：

- (a) 提交並落實美化環境建議，而有關建議及落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (b) 提交並落實排水設施建議，而有關建議及設施必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (c) 設置消防通道、滅火水源及消防裝置，而有關設施必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (d) 把污水排放系統接駁至公共污水渠，而有關情況必須符合水務署署長或城規會的要求；以及
- (e) 採取保護措施，確保集水區不會受到污染或出現淤積的情況，而有關措施必須符合水務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) 擬建小型屋宇的實際建造工程須在公共污水收集系統建成後，才可展開；
- (b) 擬建的小型屋宇應留有足夠空間，以便把污水渠接駁至公共污水收集系統；

- (c) 根據「吐露港未敷設污水設施地區的污水收集系統第 1 階段第 2C 期」項目，沿山寮路將會敷設污水幹渠。待污水幹渠建成後，申請人須自費把其屋宇的污水渠伸延，以接駁至區內最接近的公共污水收集系統接駁點；
- (d) 申請人在簽立小型屋宇批地文件前，須就所有受影響的地段向土地註冊處登記相關的地役權批約，該份批約須夾附圖則，顯示在有關地段建造、運作和維修保養的污水管和接駁點；
- (e) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，申請地點附近一帶現時並無公共雨水渠可供接駁。申請人須提交並落實申請地點的排水設施建議，以確保不會對毗連地區的排水情況造成不良影響。申請人須妥善保養這些排水系統，倘在系統運作期間，發現系統不足或欠妥，須作出補救。如因系統故障而造成損害或滋擾，申請人亦須就所引致的申索和要求，承擔責任及作出彌償。申請地點附近一帶現時並無公共污水渠，但待「吐露港未敷設污水設施地區的污水收集系統第 1 階段第 2C 期」項目下的擬議鄉村污水收集系統工程在二零一二至一三年度完成後，該處或會設有排污駁引設施。有關擬議發展項目的污水處理／排放事宜，應徵詢環境保護署的意見；以及
- (f) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，所有排出的污水均須以密封接口及設有檢查箱的鑄鐵管輸往污水渠。由於擬建的新界豁免管制屋宇／小型屋宇與最接近的河道相距不足 30 米，因此，該屋宇應盡可能遠離河道。建議設置的污水連接管須經過第 15 約的私人地段第 625 號餘段，故申請人須就上述地段提交已簽立的地役權批約，以證明在技術上和法律上，申請人均可設置經過上述地段的污水管，把擬建的新界豁免管制屋宇／小型屋宇接駁至已計劃敷設的公共污水收集系統。為向擬議發展項目供水，申請人或須把內部供水系統伸延，以接駁至最接近的合適政府總水管。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) 留意土木工程拓展署土力工程處處長的意見，申請地點毗鄰及附近地區有兩幅登記斜坡及擋土牆(編號 3SE-C/C186 及 3SE-C/DT40)，曾因違例地盤平整工程而被大幅改動。申請人須根據《建築物條例》的規定，向地政專員及／或建築事務監督提交所需的文件，以待審批；
- (h) 留意路政署總工程師／新界東的意見，申請地點靠近毗連的山寮路，因此申請人須自費採取紓緩措施，以減少該道路所產生的噪音和塵埃等滋擾；以及
- (i) 留意這項規劃許可只批給這宗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 25

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-TK/352 擬在劃為「綠化地帶」的
大埔船灣詹屋第26約地段第297號A分段
第1小分段及第6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-TK/352 號)

簡介和提問部分

111. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區鄭禮森女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬建的兩幢屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——大埔地政專員不支持這宗申請，因為申請地點位於「鄉村範圍」和「鄉村式發展」地帶以外；

[茹建文先生此時返回會議席上。]

- (d) 當局在法定公布期內收到 37 份反對這宗申請的公眾意見書，提意見者包括創建香港、江庫花園業主委員會主席(代表該屋苑 18 個單位的業主)、附近的居民和一些個別人士。他們反對這宗申請的主要理由包括申請地點位於「綠化地帶」，而且沒有符合可持續發展原則的發展藍圖；擬議的發展項目會對該區的交通和環境造成不良影響，並為其他同類申請立下不良先例；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 12 段所作的評估，不支持這宗申請。擬議的發展項目不符合「綠化地帶」的規劃意向，根據一般推定，此地帶不宜進行發展。雖然可供應付船灣沙欄、陳屋、李屋和詹屋未來興建小型屋宇需求的土地普遍供不應求，但擬議的發展項目並不符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」，因為擬建的小型屋宇超過 50% 的覆蓋範圍位於「鄉村式發展」地帶和認可鄉村的「鄉村範圍」以外。有鑑於此，大埔地政專員並不支持這宗申請。由於當局從未批准在附近地區的「鄉村式發展」地帶或「鄉村範圍」以外發展小型屋宇的同類規劃申請，如批准現時這宗申請，會為該區其他同類申請立下不良先例。自二零零三年以來，小組委員會曾拒絕／城規會曾在覆核後駁回五宗先前的規劃申請(編號 A/NE-TK/161、162、214、216 和 333)和兩宗先前的改劃用途地帶申請(編號 Y/NE-TK/8 和 Z/NE-TK/10)，有關申請涉及在申請地點興建小型屋宇。由於規劃情況至今沒有改變，因此沒有理

據支持偏離小組委員會／城規會就先前申請所作的決定。此外，有公眾意見表示反對這宗申請，認為擬議發展項目會對有關的「綠化地帶」造成不良影響。

112. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

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

- (a) 擬議的發展項目不符合「綠化地帶」的規劃意向，有關的規劃意向主要是利用天然地理環境作為市區和近郊的發展區的界限，以抑制市區範圍的擴展，並提供土地作靜態康樂場地。根據一般推定，此地帶不宜進行發展；
- (b) 擬議的發展項目並不符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」，因為擬建小型屋宇超過50%的覆蓋範圍位於「鄉村式發展」地帶和認可鄉村的「鄉村範圍」以外；以及
- (c) 批准這宗申請，會為該區其他同類申請立下不良先例。

議程項目 26

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TP/487 擬在劃為「綠化地帶」的大埔船灣蝦地下村
第26約政府土地興建屋宇(新界豁免管制屋宇－
小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/TP/487 號)

簡介和提問部分

114. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區鄭禮森女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬建的屋宇(新界豁免管制屋宇——小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——規劃署總城市規劃師／城市設計及園境認為，倘這宗申請獲得批准，會為「綠化地帶」內的同類小型屋宇申請立下不良先例，導致市區擴展及周邊地區的景觀質素下降；
- (d) 當局在法定公布期內收到兩份公眾意見書。香港觀鳥會反對這宗申請，理由包括這宗申請不符合「綠化地帶」的規劃意向、申請地點非常接近船灣淡水沼澤，以及申請地點附近曾發現屬香港不常見品種的梅花鸚。創建香港亦反對這宗申請，因為他們認為申請地點一帶現時缺乏符合可持續發展原則的藍圖，擬議發展項目會對「綠化地帶」造成不良影響；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 12 段所作的評估，不反對這宗申請。擬議的小型屋宇發展項目符合「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「鄉村範圍」內，而且「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。因此，大埔地政專員不反對這宗申請。雖然規劃署總城市規劃師／城市設計及園境認為，倘這宗申請獲得批准，會立下不良先例，但亦指出擬建的小型屋宇，不大可能對申請地點內的現有景觀資源造成重大不良影響，因為該處現時空置，並無有價值的草木。土木工程拓展署土力工程處處長表示，申請人須進行天然山坡災害研究，並須按情況採取必要的紓緩措施。有見及此，建議加

入一項規劃許可附帶條件，規定須提交天然山坡災害研究，並落實建議的相關紓緩措施。其他相關政府部門沒有就這宗申請提出負面或反對意見。申請地點南面現時有些村屋。小組委員會曾於二零零一年五月批准一宗同類申請(編號 A/TP/269)，該宗申請擬在現時申請地點附近的同一「綠化地帶」內興建兩幢新界豁免管制屋宇(小型屋宇)。批准理由包括擬建的屋宇主要是把舊的祖屋重建成兩幢新界豁免管制屋宇；擬建的屋宇不會對周邊地區造成重大不良影響；以及相關政府部門沒有就該宗申請提出負面意見。由於申請擬建的小型屋宇與周圍的鄉郊環境並非不相協調，現時這宗申請可獲從寬考慮。對於公眾在意見書指擬議發展項目會對「綠化地帶」及附近林地及沼澤造成不良影響，當局曾諮詢漁農自然護理署署長，但他對公眾意見沒有意見。考慮到這宗申請符合臨時準則，而且預計不會對景觀造成重大影響，規劃署認為可從寬考慮這宗申請。

115. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

116. 張少猷先生建議修訂指引性質條款(b)項，以反映現有的鄉村通道不是由運輸署負責管理。委員表示同意。

117. 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」)所提交的申請內容，批准這宗申請。這項許可的有效期至二零一五年四月十五日止。除非在該日期前，現時所批准的發展已經展開或有關許可已獲續期，否則有關許可會於該日期後停止生效。這項許可須附加下列條件：

- (a) 設置消防通道、滅火水源和消防裝置，而有關設施必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (b) 提交並落實排水設施建議，而有關建議及設施必須符合渠務署署長或城規會的要求；以及

- (c) 提交天然山坡災害研究報告，並落實研究報告內建議的紓緩措施，而有關研究報告及落實情況必須符合土木工程拓展署土力工程處處長或城規會的要求。

118. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 留意大埔地政專員的意見，城規會批給規劃許可後，大埔地政處便會處理小型屋宇申請。倘地政總署以業主的身分酌情批准小型屋宇申請，批出的許可或會由地政總署附加條款和條件；
- (b) 留意運輸署署長的意見，現有的鄉村通道不是由運輸署負責管理。申請人須向地政監督查核通往該鄉村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鄉村通道的管理和維修保養責任誰屬；
- (c) 留意漁農自然護理署署長的意見，申請人須避免干擾附近的樹木；
- (d) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，申請地點附近一帶並無由渠務署負責保養的公共排水渠。擬議的發展項目應自設雨水收集和排放系統，以處理申請地點內產生的徑流和來自周邊地區的地面水流。申請人須妥善保養這些排水系統，倘在系統運作期間，發現系統不足或欠妥，須作出補救。如因系統故障而造成損害或滋擾，申請人亦須就所引致的申索和要求，承擔責任及作出彌償；
- (e) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，申請地點附近一帶現時並無公共污水收集系統。有關擬議發展項目的污水處理／排放事宜，應徵詢環境保護署的意見；
- (f) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，夾附的草圖所示直徑為 25 毫米的現有水管會受到影響，該

水管的路線須作出改動，以騰空申請地點興建小型屋宇。申請人須承擔水管改道工程的費用。

- (g) 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用作裝設標準的柱形消防栓。
- (h) 留意消防處處長的意見，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；
- (i) 留意土木工程拓展署土力工程處處長的意見，申請人須提交土力規劃檢討報告，評估擬議發展項目面對的天然山坡風險。土力工程處發出的指引，訂明土力規劃檢討報告必須具備的內容。申請人須視乎該檢討報告所載的結果，按需要進行天然山坡風險研究，並落實紓緩措施，作為擬議發展項目的一部分；
- (j) 留意土木工程拓展署土力工程處處長的意見，申請人須向大埔地政專員提交所需的資料，核實申請地點是否符合《認可人士作業備考》第 APP-56 號所訂定的地盤平整工程豁免準則。倘不獲豁免，申請人須根據《建築物條例》的規定，向屋宇署提交地盤平整工程圖則；
- (k) 留意路政署總工程師／新界東的意見，路政署並不負責維修保養申請地點毗鄰的通道；以及
- (l) 留意機電工程署署長的意見，申請人須向電力供應商索取電纜圖則，以找出申請地點內或附近一帶是否設有地底電纜(及／或架空電纜)。根據所取得的電纜圖則，如申請地點內或附近一帶設有地底電纜(及／或架空電纜)，則申請人須採取以下措施：
 - (i) 在申請地點範圍內搭建任何構築物前，申請人及／或其承辦商須與電力供應商聯絡，如有需要，須要求電力供應商改變地下電纜(及／或架空電纜)的走線，移離擬建的構築物；以及

- (ii) 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 27

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TP/488 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的大埔下坑第12約地段第186號餘段(部分)、第187號D分段(部分)及第203號B分段關設私人發展計劃的公用設施裝置(組合式變電站)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/TP/488 號)

簡介和提問部分

119. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區鄭禮森女士報告，文件第 9 頁的替代頁已在會上呈交各委員參閱。她繼而簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬關設的私人發展計劃公用設施裝置(組合式變電站)；
- (c) 政府部門的意見——相關政府部門並沒有對這宗申請提出反對或負面意見；
- (d) 當局在法定公布期內並無收到公眾的意見，而大埔民政事務專員也沒有接獲區內人士提出的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 10 段所作的評估，並不反對這宗申請。擬設的公用設施裝置是小

型變壓站，為位於有關的「鄉村式發展」地帶內附近的小型屋宇發展項目供電。擬設的組合式變電站佔地僅約 12 平方米，高約 3 米。機電工程署署長並不反對這宗申請。擬議的發展項目與周邊的鄉村和鄉郊環境並非不相協調，加上規模細小，該變電站應不大可能會對附近的景觀造成不良影響。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境並不反對這宗申請，並認為申請人所提交的美化環境建議可以接受。其他經諮詢的政府部門對這宗申請並沒有負面或反對意見。

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。這項規劃許可的有效期至二零一五年四月十五日止。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。這項許可須附加下列條件：

- (a) 設置消防通道、滅火水源和消防裝置，而有關設施必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (b) 提交並落實排水建議，而有關建議及落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；以及
- (c) 落實美化環境建議，而落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

122. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 留意大埔地政專員的意見，申請人須向大埔地政處申請短期豁免書，作為興建有關裝置所需的許可，但該處不保證最終會批出有關的許可。地政總署倘以地主身分酌情批出許可，可能會附加條款及條件，包括繳交費用／租金。申請人須自行作出通道安排；

- (b) 留意運輸署署長的意見，有關的緊急車輛通道並非由運輸署管理，申請人須向地政監督查核該緊急車輛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緊急車輛通道的管理和維修保養責任誰屬；
- (c) 留意衛生署署長的意見，據世界衛生組織表示，倘遵守國際非電離輻射防護委員會(下稱「防護委員會」)所發出的指引，工人和公眾接觸到諸如電力設施所產生的極低頻電磁場，其健康應不會受到嚴重影響。世界衛生組織亦鼓勵各地在規劃新的電力設施時，應與相關人士妥善和坦誠溝通，而在新設施施工期間，亦應探討有何低成本的方法，減少受到輻照的影響；
- (d) 留意土木工程拓展署土力工程處處長的意見，申請人須根據《建築物條例》的規定，向屋宇署提交所需的資料；
- (e) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，倘若申請地點並非毗連一條至少闊 4.5 米的指定街道，則須由建築事務監督根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條釐定發展密度。申請人亦須留意，根據《建築物(規劃)規例》第 41D 條，須闢設通往擬議發展項目的緊急車輛通道。根據《耐火結構守則》，變電站與毗連的建築物和地段之間，應以耐火結構隔開。若擬進行任何新的建築工程，必須根據《建築物條例》正式提出申請，以待批准；
- (f) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，申請地點附近(約 40 米外)有由渠務署負責維修保養的公共排水渠。擬議的發展項目本身應自設雨水收集和排放系統，以處理申請地點內產生的徑流和來自周邊地區的地面水流。申請人須妥善保養排水系統，倘在系統運作期間，發現系統不足或欠妥，須作出補救。如因系統故障而造成損害或滋擾，申請人亦須就所引致的申索和要求，承擔責任及作出彌償。目前並無公共排污設施接駁申請地點；

- (g) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，申請人或須把內部供水系統伸延，以接駁至最接近的合適政府總水管。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；
- (h) 留意機電工程署署長的意見，建造組合式變壓站，是爲了向附近的客戶供電，因爲有關地點的電力需求應盡可能由附近的變電站供應。申請人須留意及遵從下列規定：
 - (i) 申請人在申請地點內搭建任何構築物前，必須與供電商聯絡，如有需要，應要求供電商改變地下電纜(及／或架空電纜)的走線，移離擬建的構築物附近；以及
 - (ii) 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》；以及
- (i) 組合式變電站啓用後，申請人須實地直接量度，以確定有關情況符合防護委員會的指引，並須把報告提交機電工程署署長審閱。

議程項目 28

第 16 條申請

[公開會議]

A/TP/491

擬在劃爲「綠化地帶」的大埔洞梓第 14 約地段第 311 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/TP/491 號)

123. 秘書報告，申請地點位於洞梓路西面的「綠化地帶」。城規會以往曾把洞梓路視為界線，把鄉村擴展局限在該條路的東面。因此，所有擬在該條路西面發展小型屋宇的規劃申請均不獲批准。不過，二零零九年九月十一日，城規會經覆核後，批准一宗申請地點位於洞梓路西面同一「綠化地帶」的申請(申請編號 A/TP/417)。批准申請是基於一些特殊考慮因素，包括申請人已居於申請地點一段長時間，申請地點有多於 50% 位於「鄉村範圍」內，以及「鄉村式發展」地帶內沒有足夠土地應付小型屋宇的需求。在考慮這宗申請期間，城規會要求規劃署檢討把該區劃為「綠化地帶」是否仍然合適。

124. 秘書繼續解釋，在未完成有關洞梓路西面是否應劃為「綠化地帶」的檢討前，城規會不宜考慮這宗申請。因此，規劃署建議延期對這宗申請作出決定，以便有更多時間進行檢討和諮詢相關的政府部門。根據有關「延期對申述、意見及進一步申述及申請作出決定」的城規會規劃指引編號 33 訂明的處理方法，城規會如認為有適合的合理理由，可延期對規劃申請作出決定。

125. 經商議後，小組委員會決定應規劃署的要求，延期就這宗申請作出決定。小組委員會亦同意，在完成有關地帶的檢討後，須盡快把這宗申請提交小組委員會考慮。

議程項目 29

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TP/492 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的大埔樟樹灘村第 36 約政府土地
闢設公用事業設施裝置(組合式變電站)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/TP/492 號)

126. 秘書報告，城規會秘書處在會議前接獲一封請願信，反對這宗申請。該信由大埔樟樹灘村居民關注組提交，該組織認為擬建組合式變電站的位置過於接近毗鄰的住宅發展項目，或

會影響居民的健康，而且有關這個擬議發展項目的公眾諮詢並不足夠。該信已提呈會上，以供委員參考。

簡介和提問部分

127. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區鄭禮森女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬設的公用事業設施裝置(組合式變電站)；
- (c) 政府部門的意見——有關的政府部門對這宗申請沒有反對或負面意見；
- (d) 在法定公布期內，當局接獲樟樹灘村和黃泥塊村村民的兩份公眾意見書，表示反對這宗申請。提意見人指擬建變電站的位置十分接近住宅發展項目，擔心可能會危害附近居民的健康。其中一份公眾意見書亦表示應興建一條行人路連接新的停車場和樟樹灘村與黃泥塊村；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 10 段所作的評估，規劃署並不反對這宗申請。擬建的組合式變電站佔地僅約 12 平方米，而且有需要興建，以便向鄰近的小型屋宇發展項目供應電力。變電站與區內以村屋為主的環境並非不相協調，而且規模細小，應不會對周圍環境造成不良影響。曾經諮詢的有關政府部門(包括機電工程署署長)都沒有就這宗申請提出反對／負面意見。此外，由於有關地點會被擬建的組合式變電站完全佔用，並沒有剩餘空間栽種植物，作為屏障，加上當局會根據土木工程拓展署的合約編號 TP/2007/02，在申請地點毗鄰的地方闢設美化市容地帶，因此，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境認為批給規劃許可時，無須加入有關美化環境建議的附帶條件。至於提意見人提出健康會受影響這個問題，衛生署署長指出，據世界衛生組織表示，倘遵守國際非電離輻射防護委員會(下稱「防

護委員會」)所發出的相關指引，工人和公眾接觸到諸如電力設施所產生的極低頻電磁場，其健康應不會受到嚴重影響。然而，當局仍建議加入一項指引性質的條款，以確保有關設施啓用後，申請人會確定實際情況符合防護委員會的指引。

128. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

129. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項許可的有效期至二零一五年四月十五日止。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。這項許可須附加下列條件：

- 設置滅火水源和消防裝置，而有關設施必須符合消防處處長或城規會的要求。

130. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 留意消防處處長的意見，有關緊急車輛通道的安排須符合屋宇署的《消防和救援進出途徑守則》第 VI 部的規定。消防處在收到申請人正式提交的一般建築圖則後，便會制訂詳細的消防安全規定；
- (b) 留意大埔地政專員的意見，申請人須根據集體牌照機制，向大埔地政處申請許可，以便建造該個覆蓋面積在 12 平方米之內的組合式變電站；
- (c) 留意衛生署署長的意見，據世界衛生組織表示，倘遵守國際非電離輻射防護委員會(下稱「防護委員會」)所發出的指引，工人和公眾接觸到諸如電力設施所產生的極低頻電磁場，其健康應不會受到嚴重影響。世界衛生組織亦鼓勵各地在規劃新的電力設施時，應與相關人士妥善和坦誠溝通，而在新設施施工期間，亦應探討有何低成本的方法，減少受到輻照的影響；

- (d) 組合式變電站啓用後，申請人須實地直接量度，以確定實際情況符合防護委員會的指引，並將報告提交予機電工程署署長審閱；
- (e) 留意運輸署署長的意見，該組合式變電站入口位置不應阻礙通往停車場的行人道；
- (f) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，倘土地類別有變而《建築物條例》適用於有關情況，則凡擬進行任何新的建築工程(包括搭建臨時構築物)，均須根據《建築物條例》正式提出申請，以待批准。倘若申請地點並非毗連一條至少闊 4.5 米的街道，根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條，須在提交建築圖則階段釐定發展密度。申請人亦須留意《建築物(規劃)規例》第 41D 條的規定，為擬議發展項目設置緊急車輛通道。

[主席多謝沙田、大埔及北區規劃專員許惠強先生、高級城市規劃師／沙田、大埔及北區丁雪儀女士、鄭禮森女士和陸國安先生出席會議，解答委員的提問。許先生、丁女士、鄭女士和陸先生此時離席。]

[張少猷先生此時暫時離席。]

屯門及元朗區

[高級城市規劃師／屯門及元朗林秀霞女士、馮智文先生和袁承業先生此時獲邀出席會議。]

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-PS/342 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗屏山鄰近庸園路第 122 約地段第 98 號(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)

及進行挖土工程
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-PS/342 號)

簡介和提問部分

131. 高級城市規劃師／屯門及元朗林秀霞女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬設私人發展計劃的公用設施裝置(電力組合式變壓站)及進行挖土工程；
- (c) 政府部門的意見——有關的政府部門對這宗申請沒有反對或負面意見；
- (d) 在截至二零一一年二月二十二日的法定公布期內，當局並無接獲公眾的意見。當局在二零一一年三月四日公布進一步資料，供公眾查閱。在公眾查閱期的首三個星期內，即截至二零一一年三月二十五日為止，當局收到兩份公眾意見書。其中一名提意見人遞交了兩封信件，表示反對這宗申請但沒有說明理由。另一名提意見人也反對這宗申請，理由是他認為發展項目會侵佔他在地段第 88 號 A 分段、第 88 號 B 分段、第 88 號 C 分段餘段、第 88 號餘段至第 90 號 G 分段及第 90 號 F 分段的農場，而且大概由兩年前起，他發現有人非法佔用部分地段，並在該些地段進行清理土地和傾倒廢物；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所作的評估，規劃署並不反對這宗申請。擬議的組合式變電站是供電予區內擬建的小型屋宇和日後在「鄉村式發展」地帶內小型屋宇的必要設施；而周圍的環境具有鄉郊特色，主要是空置土地，當中混雜一些用作住宅的臨時構築物，以發展項目的性質和規模而言，該項目與這種環境互相協調。擬議的電力組合式變壓站與現時和日後在「鄉村式發展」地帶內的鄉村發

展相比，亦並非不合比例。即使按建議挖土至 1.3 米的深度，以建造電纜槽，亦不會影響現有的樹木和其他景觀資源。預計擬議的發展項目和相關的挖土工程不會對周邊環境造成嚴重的不良影響。故此，相關的政府部門對這宗申請並沒有負面或反對意見。有兩份意見書表示反對這宗申請。其中一名提意見人沒有說明其反對理由，而另一名提意見人則認為發展項目會侵佔他的農場。不過，意見書所提及的地段其實並非在申請地點內或毗鄰申請地點。

132. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

133. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項許可的有效期至二零一五年四月十五日止。除非在該日期前，現時所批准的發展已經展開或有關許可已獲續期，否則有關許可會於該日期後停止生效。這項許可須附加下列條件：

- (a) 提交並落實美化環境建議，而有關建議及落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；以及
- (b) 提交並落實滅火水源和消防裝置建議，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。

134. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 留意元朗地政專員的意見，擬建的電力組合式變壓站構築物並未獲得批准。申請地點的通道乃通往庸園路。但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。地段擁有人須向元朗地政處提出申請，請准在申請地點搭建構築物，或把申請地點的違例情況正規化。地政總署會以業主身分全權酌情考慮申請。倘申請獲得批准，地政總署可能會附加條款和條件，包括支付地價或費用。倘

在申請地點範圍外進行挖土工程，申請人必須在施工之前取得有關地段擁有人／政府的許可；

- (b) 留意環境保護署署長的意見，申請人須採取適當的措施避免擬議電力組合式變電站造成噪音滋擾，例如把變壓站各孔口設於遠離易受噪音影響的地方；
- (c) 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；
- (d) 留意路政署總工程師／新界西的意見，路政署不負責維修保養現有的庸園路，申請人應自行作出通道安排；
- (e) 留意路政署總工程師／鐵路拓展處的意見，由於變電站位於西鐵的鐵路保護區範圍內，所以申請人在取得規劃許可之後，必須向鐵路拓展處及港鐵公司的鐵路保護組提交詳細的建議；
- (f) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，申請應注意有關裝置不得阻擋地面水流，亦不得對任何現有河道、鄉村排水渠或溝渠等造成不良影響；
- (g) 留意消防處處長的意見，消防處在收到申請人正式提交的一般建築圖則及相關發牌當局轉交的申請後，便會制訂詳細的消防安全規定。申請地點的緊急車輛通道必須符合根據《建築物(規劃)規例》第41D條所制定的《消防和救援進出途徑守則》第VI部所訂標準；
- (h) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，申請地點附近的水管不能裝置標準的柱形消防栓；
- (i) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，若擬進行任何新的工程，包括搭建臨時構築物，必須根據《建築物條例》正式提出申請，以待審批。倘若申

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階段，根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條，釐定發展密度。申請人亦須留意，《建築物(規劃)規例》第 41D 條有關所有建築物均須設置緊急車輛通道，以及《建築物(建造)規例》第 90 條有關耐火結構的規定；

- (j) 留意機電工程署署長的意見，申請人須聯絡供電商以找出申請地點內或附近是否設有地底電纜(及／或架空電纜)。倘若申請地點內或附近設有地底電纜(及／或架空電纜)，申請人便須採取下列措施：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，須先諮詢供電商及與供電商作出安排；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，應要求供電商改變地下電纜(及／或架空電纜)的走線，移離擬建的構築物附近；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》訂定的《有關在供電電纜附近工作的實務守則》；
- (k) 留意衛生署署長的意見，據世界衛生組織表示，倘遵守國際非電離輻射防護委員會(下稱「防護委員會」)所發出的相關指引，工人和公眾接觸到諸如電力設施所產生的極低頻電磁場，其健康應不會受到嚴重影響。世界衛生組織亦鼓勵各地在規劃新的電力設施時，應與相關人士妥善和坦誠溝通，而在新設施施工期間，亦應探討有何低成本的方法，減少受到輻照的影響；以及
- (l) 電力組合式變壓站啓用後，申請人須直接進行實地量度，以確定有關情況符合防護委員會的指引，並將報告提交機電工程署署長審閱。

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/176

在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗市英龍圍第 115 約地段第 236 號餘段(部分)、第 237 號餘段(部分)、第 238 號餘段(部分)及毗連政府土地經營臨時食肆(室外燒烤場地)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL/176 號)

簡介和提問部分

135. 高級城市規劃師／屯門及元朗林秀霞女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容，陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 闢設臨時食肆(室外燒烤場地)，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為現時燒烤場在營業期間，使用燒烤爐，又有人說話和喧叫，而且使用擴音系統，已造成滋擾。他並表示，在 2008 至 2010 年期間，共收到 17 宗有關申請地點影響環境的投訴。警務處處長也反對這宗申請，因為附近居民經常投訴受噪音滋擾。食物環境衛生署署長表示，根據統計，過去三年有 30 宗投訴及 5 次執法行動(針對無牌經營新鮮糧食店)涉及現有申請地點；

[張少猷先生此時返回會議席上。]

- (d) 當局在法定公布期內收到 305 份公眾意見書，反對這宗申請。提意見人包括三名元朗區議員、元朗居民服務社、蔡屋村的村代表、一羣附近的居民、新元朗中心業主立案法團和 298 名新元朗中心的居民。他們反對這宗申請的主要原因包括現時經營的

燒烤場發出噪音及氣味，造成滋擾；對排水、交通及風水造成不良影響；構成火警危險；以及造成治安問題。元朗民政事務專員表示，元朗市分區委員會在二零一一年一月十四日的會議上，一致認為應拒絕這宗申請；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。申請的用途不符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，申請書內並沒有提出有力的理據，使當局同意偏離有關的規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然。現在這宗申請與小組委員會在二零零七年六月二十二日所拒絕的一宗先前申請(編號 A/YL/143)基本上相同。申請人在現在這宗申請中，並沒有提供新的資料，以解決在先前的申請中所提出的各項有關環境、排水和公眾衛生的問題。自小組委員會在二零零七年考慮先前那宗申請以來，規劃情況並沒有改變。以燒烤場目前經營情況的規模及性質，燒烤用途與周邊地區的鄉郊環境並不協調，而且申請地點亦有違例構築物，相關的政府部門或會採取執法行動對付。這宗申請亦不符合城規會規劃指引編號 15A 的規定，因為環保署署長不支持這宗申請，理由是申請地點的北面非常接近民居，而且在過去三年，該署亦收到 17 宗關乎環境的投訴。此外，其他政府部門(包括元朗地政處、食物環境衛生署、警務處處長和規劃署)也收到投訴，大部分也是關於環境和衛生方面。警務處處長鑑於經常有投訴指受到燒烤場噪音的滋擾，所以不支持這宗申請。渠務署總工程師／新界北認為申請人需要提交排水建議，但申請人沒有提交資料，證明發展項目不會對周邊地區的排水情況造成不良影響。運輸署署長要求在申請地點內提供足夠的訪客泊車位，但申請人只表示會在申請地點的東面和西面提供停車位，並沒有建議在申請地點內關設泊車位。若批准這宗申請，會立下不良先例，並導致可供發展小型屋宇的土地減少。此外，在法定公布期內，當局收到 305 份公眾意見書，表示反對這宗申請。意見書分別來自三名元朗區議員、元朗居民

服務社、蔡屋村的村代表、一羣附近的居民、新元朗中心業主立案法團和新元朗中心的居民。

[鄭心怡女士此時暫時離席。]

136. 林秀霞女士在回應一名委員的提問時表示，由於申請地點未曾劃入任何發展審批地區圖內，所以規劃事務監督無權對該地點的違例發展採取執行管制行動。鑑於有關地段的擁有人已遞交規劃申請，元朗地政專員表示，已暫緩對建於有關地段的非法構築物採取執行契約條款行動。不過，規劃申請一旦被城規會拒絕，元朗地政專員即可恢復採取執行契約條款行動。

商議部分

137. 一名委員指該臨時燒烤用途沒有違反有關的「鄉村式發展」地帶的規劃意向，所在的地段又屬於私人擁有，而且燒烤場設在申請地點亦已有一段長時間，故此認為可從寬考慮這宗申請。該名委員詢問應否因為收到很多地區人士的反對／意見而要拒絕這宗申請。

138. 主席表示，小組委員會就一宗申請作出決定時，應考慮所有相關的因素，包括公眾的意見。就所接獲的公眾意見而言，委員在作出決定之前，須考慮的並不是公眾意見書的數目多寡，而是意見書的內容和所反映的情況。關於這宗申請，公眾意見所關注的是在申請地點的燒烤活動所產生的噪音、廢水、空氣和臭味問題。

139. 一名委員注意到環境保護署(下稱「環保署」)在 2008 至 2010 年期間共收到 17 宗投訴，指申請的用途對環境造成滋擾，遂詢問該署會否採取任何跟進行動。秘書答稱，關於環保署有否採取行動，現時沒有資料可提供。不過，從環保署收到的投訴宗數所見，該臨時燒烤場的確對附近居民造成環境的滋擾。

140. 另一名委員認為，類似的臨時燒烤場在新界其他地方很常見，通常不受附近的居民歡迎。倘不批准這宗申請，該燒烤場只會遷移到另一處。不過，該名委員認為，既然申請人提出這宗申請時並沒有提交資料，說明如何紓減對周邊地區造成的

不良影響，申請地點又與附近民居相當接近，而且有關的政府部門亦收到不少投訴，指環境受到滋擾，所以應該拒絕這宗申請。其他委員也普遍贊同這個觀點。

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

- (a) 發展項目不符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，有關意向是反映現有的認可鄉村和其他鄉村的範圍，以及提供合適土地以作鄉村擴展。「鄉村式發展」地帶內的土地，主要是供原居村民興建小型屋宇之用。申請書內並無提出有力的規劃理據，以支持偏離這個規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (b) 發展項目的規模和性質與附近的民居不相協調；
- (c) 申請人未能證明發展項目不會對附近地區的環境、排水和交通造成負面影響。因此，發展項目不符合城市規劃委員會規劃指引編號 15A 所載的主要規劃準則。具體而言，發展項目不得對附近居民造成任何環境滋擾或不便，亦不得對渠務和交通構成不良影響；以及
- (d) 批准這宗規劃申請，會為「鄉村式發展」地帶內的其他同類申請立下不良先例。倘這些申請均獲批准，累積影響所及，該區附近地區的環境質素會下降。

議程項目 32

第 16 條申請

[公開會議]

A/TM-LTTY/212 擬在劃為「商業」地帶的屯門藍地第 130 約地段第 531 號餘段、第 532 號 D 分段餘段、第 532 號餘段及毗連政府土地興建分層樓宇、進行商店及服務行業及略為放

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/TM-LTY Y/212 號)

142. 秘書報告，劉志宏博士現時與何田顧問工程師有限公司有業務往來，而鄭心怡女士現時則與英環香港有限公司有業務往來，由於這兩家公司是申請人的顧問，所以二人已就此議項申報利益。小組委員會備悉劉博士已經離席，而鄭女士也暫時離席。

143. 小組委員會備悉，申請人的代表分別於二零一一年四月一日及二零一一年四月六日要求小組委員會延期至二零一一年六月十七日的會議(這次會議之後的兩個月)才考慮這宗申請，讓申請人有時間回應政府部門就這宗申請所提出的意見。

144. 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有最多兩個月時間準備將要提交的進一步資料；而除非情況極為特殊，否則小組委員會不會批准再次延期。

議程項目 33

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-MP/185 擬在劃為「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」地帶的元朗米埔和生圍第 101 約地段第 43 號 A 分段餘段(部分)及第 50 號進行綜合發展，以包括濕地修復區
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-MP/185B 號)

145. 秘書報告，這宗申請由恆基兆業地產有限公司(下稱「恆基公司」)的附屬公司提出。劉志宏博士現時與恆基公司有業務往來，而劉智鵬博士則有一名親戚擔任恆基公司的顧問，所以他們已就此議項申報利益。小組委員會備悉劉志宏博士已經離

席。小組委員會認為由於此議項是關於延期考慮這宗申請，因此同意劉智鵬博士可留席。

146. 秘書繼而表示，小組委員會已按申請人的要求，在二零一零年十一月二十六日和二零一一年一月十四日兩度延期就這宗申請作出決定。根據分區計劃大綱圖有關「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」地帶的《註釋》，申請人必須擬備發展藍圖及連同一份濕地修復及／或闢設計劃，以支持其申請。因此，規劃署建議小組委員會延期兩個月就這宗申請作出決定，以待當局根據有關在私人發展項目提供濕地的整體政策大綱，研究如何處理在申請地點提供擬議濕地修復區的事宜。這項延期要求符合城規會規劃指引編號 33 有關「延期對申述、意見及進一步申述及申請作出決定」所載的延期準則，因為當局需要更多時間處理有關事宜，而且押後期限並非無限期。

147. 經商議後，小組委員會決定按規劃署的要求，延期兩個月就這宗申請作出決定，以待當局根據有關在私人發展項目提供濕地的整體政策大綱，研究如何處理在申請地點提供擬議濕地修復區的事宜。小組委員會亦同意，這宗申請須於當局根據有關在私人發展項目提供濕地的整體政策大綱完成有關研究後的兩個月內，提交小組委員會考慮。

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-ST/401 擬在劃為「住宅(丁類)」地帶的元朗新田第 105 約地段第 170 號餘段、第 174 號 C 分段餘段及毗連政府土地經營臨時商店及服務行業(二手私家車買賣)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-ST/401 號)

148. 秘書報告，鄭心怡女士已就此項申請申報利益，因為她現時與宏基測量師行有限公司有業務往來，而該公司為申請人的顧問之一。小組委員會備悉鄭女士已暫時離席。

簡介和提問部分

149. 高級城市規劃師／屯門及元朗林秀霞女士告知委員，文件所載的規劃許可條件(c)項已修訂為在規劃許可有效期內的任何時間，「貨櫃車拖頭／拖架」亦不得停泊／存放於申請地點。她繼而簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬經營的臨時商店及服務行業(二手私家車買賣)，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——有關的政府部門對這宗申請沒有反對或負面意見；
- (d) 在法定公布期內，當局並無收到公眾的意見，而元朗民政事務專員亦沒有收到區內人士提出的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 12 段所作的評估，認為申請的臨時用途可予容忍三年。申請地點位於城規會規劃指引編號 13E 所指的第 3 類地區，而根據該份指引，除非申請地點先前曾獲批給規劃許可，否則城規會通常不會從優考慮在這類地區的申請。批給這宗申請為期三年的臨時許可，不會妨礙落實「住宅(丁類)」地帶的長遠規劃意向，因為該地帶範圍並無即時須進行的發展建議，而且申請的用途與周邊的土地用途互相協調。這宗申請亦符合城規會規劃指引編號 13E 的規定，因為申請地點先前亦曾獲批准作臨時用途，而且區內人士沒有提出反對意見，相關的政府部門，對這宗申請也沒有負面或反對意見。由於申請地點非常接近一些住宅構築物，為了解決環境保護署署長關注的問題，建議批給規劃許可時，加入附帶條件，限制作業時間，車輛種類和申請地點上的活動，並規定申請人必須維修保養所鋪築的地面和邊界圍欄。申請地點曾涉及五宗先前獲批准的申請(申請編號 A/YL-

ST/10、79、195、283 和 366)，主要擬用作經營臨時的汽車零件及配件零售店。這宗擬經營二手私家車買賣的申請與先前獲批准的申請相似。對上一宗申請(申請編號 A/YL-ST/388)遭拒絕，主要是因為涉及的車輛超過 5.5 公噸。自二零零五年至今，小組委員會或城規會已批准 10 宗提出在同一「住宅(丁類)」地帶作同類用途的申請，批准這宗申請，與先前作出的決定一致。

150. 委員沒有就這宗申請提出問題。

商議部分

151. 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，至二零一四年四月十五日止，並須附加下列條件：

- (a) 倘政府提出要求，申請人須把申請地點北面的邊界移後，以免侵佔「連接新界西北及東北之單車徑—上水至屯門段」工程的收地範圍，而有關改動必須符合地政總署署長或城規會的要求；
- (b) 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八時在申請地點進行夜間作業；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得於申請地點停泊／存放《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)；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行洗車、拆車、修車或其他工場活動，包括切割金屬、鑽孔、錘打、噴漆及更換油／潤滑劑；
- (e) 在規劃許可有效期內，必須經常保養申請地點上已鋪築的地面和邊界圍欄；

- (f) 在規劃許可有效期內，須經常護理申請地點上為美化環境而栽種的植物；
- (g) 在規劃許可有效期內，須經常保養申請地點的排水設施；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一一年十月十五日或之前)，提交排水設施竣工圖和現有排水設施的照片記錄，而有關圖則和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(即在二零一一年十月十五日或之前)，提交車輛進出口通道建議，而有關建議必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (j) 就上文(i)項條件而言，須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一二年一月十五日或之前)，設置車輛進出口通道，而有關設施必須符合運輸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(即在二零一一年十月十五日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (l) 就上文(k)項條件而言，須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一二年一月十五日或之前)，設置消防裝置，而有關設施必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (m) 如在規劃許可有效期內沒有履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)、(f)或(g)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (n) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(h)、(i)、(j)、(k)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) 在規劃許可的有效期屆滿後，須把申請地點恢復為美化市容地帶，而有關情況須符合規劃署署長或城規會的要求。

152. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 與申請地點的相關擁有人解決這個臨時發展項目所涉及的任何土地問題；
- (b) 留意元朗地政專員的意見，申請地點內的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經政府批准，不得在該處搭建構築物。資料顯示，申請地點包括約 800 平方米的政府土地，但元朗地政處並沒有批准任何人佔用該幅土地。元朗地政處會採取執法行動，對付違例佔用政府土地的情況。申請地點北部位於「連接新界西北及東北之單車徑—上水至屯門段」工程的範圍內。元朗地政處不會為該政府土地進行保養工程，亦不保證會給予通行權。即使這宗規劃申請獲批給規劃許可，有關地段的擁有人仍須向元朗地政處提出申請，請准在申請地點搭建構築物，或把申請地點的違例情況正規化，而該政府土地的佔用人則須向元朗地政處申請佔用該政府土地。地政總署會以業主身分全權酌情考慮有關申請，倘予以批准，或會附加條款和條件，包括支付地價或費用；
- (c) 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》，以盡量減少對附近地區的環境可能造成的影響；
- (d) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，有關意見載於鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件附件 V；
- (e) 留意漁農自然護理署署長的意見，倘這宗申請獲得批准，申請人須妥善保養現時沿申請地點邊界而設的圍欄和美化環境的植物，並須確保擬議的發展項目不會侵佔附近位於申請地點西南面的密林區，以及不會對該處的樹木造成影響。此外，擬議的照明

設施必須在適當的位置安裝，以減低對該密林區造成的眩光影響，該密林區內有一個鷺鳥林，經常有鷺鳥出沒；

- (f) 留意運輸署署長的意見，由申請地點前往石湖圍路，須經過一段區內通道，該區內通道並非由運輸署負責管理。申請人須向地政監督查核該區內通道所在土地的類別，並須與有關的地政及維修保養當局釐清該區內通道的管理及維修保養責任誰屬；
- (g) 留意路政署總工程師／新界西的意見，有關通道的建議亦須提交運輸署，以徵求該署同意。如運輸署同意的話，申請人須按照路政署最新制定的標準圖則 H1113 號和 H1114 號，在石湖圍路的行人徑的出入口位置，闢設一條車輛進出口通道。目前，該處並沒有符合路政署所定標準的車輛進出口通道。路政署不會／不應負責維修保養任何連接申請地點與石湖圍路的現有車輛通道；
- (h) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，這宗申請獲批給規劃許可，不應視作屋宇署不會根據《建築物條例》及相關規例對申請地點現有的違例構築物作出追究。屋宇署如發現違例情況，可根據該條例或其他成文法則採取適當的行動對付。用作辦公室的貨櫃屬臨時構築物，須受《建築物(規劃)規例》第 VII 部規管。申請人若擬進行任何新的工程，包括搭建臨時構築物，必須根據《建築物條例》正式提出申請，以待審批。根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條，倘若申請地點並非緊連一條至少闊 4.5 米的指定街道，須在提交建築圖則階段釐定發展密度；
- (i) 留意消防處處長的意見，鑑於擬議構築物的設計／性質，預計須安裝消防裝置。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。在制定消防裝置建議時，申請人應參考有關規定：如構築物屬其他露天貯物場、開放式屋棚或密封式構築物，而總樓面面積少於 230 平方米，並設有緊急車輛通

道通往構築物外 30 米範圍，須視乎構築物的佔用性質，提供認可的人手操作手提器具，並在平面圖上清楚標示有關器具的位置。申請人亦須注意：(i) 平面圖須按比例繪畫，並註明尺寸和佔用性質；以及(ii) 擬設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某些消防裝置，必須提出理據，供消防處考慮；以及

- (j) 留意機電工程署署長的意見，申請人須向供電商索取電纜圖則，以找出申請地點內或附近是否設有地下電纜(及／或架空電纜)。根據所取得電纜圖則，倘申請地點內或附近設有地下電纜(及／或架空電纜)，申請人須採取鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件附件 VI 所述的措施。

[陳家樂先生此時離席，而鄭心怡女士則返回會議席上。]

議程項目 35

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-HT/716 在劃為「未決定用途」地帶的元朗廈村第 125 約地段第 1668 號 B 分段餘段(部分)、第 1831 號(部分)、第 1834 號(部分)、第 1835 號(部分)、第 1836 號(部分)、第 1839 號、第 1840 號、第 1841 號 A 分段、第 1841 號 B 分段、第 1842 號(部分)、第 1846 號(部分)、第 1852 號餘段(部分)、第 1853 號、第 1854 號、第 1855 號、第 1856 號、第 1857 號餘段(部分)、第 1864 號餘段、第 1881 號、第 1882 號餘段、第 1883 號、第 1884 號餘段、第 1885 號、第 1886 號、第 1887 號、第 1888 號、第 1889 號、第 1890 號、第 1891 號餘段、第 1893 號餘段、第 1894 號、第 1895 號餘段、第 1911 號、第 1912 號餘段(部分)、第 1913 號餘段(部分)、第 1914 號(部分)、第 1959 號 A 分段餘段(部分)、第 1967 號 B 分段餘段(部分)、第 1968

號(部分)、第 1969 號(部分)、第 1970 號、第 1971 號餘段(部分)、第 1972 號、第 1973 號、第 1974 號、第 1975 號餘段、第 1976 號餘段、第 1977 號、第 1978 號、第 1979 號、第 1980 號餘段(部分)、第 1986 號餘段(部分)、第 1988 號餘段、第 1989 號餘段(部分)、第 1990 號、第 1991 號餘段、第 1992 號餘段及毗連政府土地臨時露天存放建築機械及材料、回收物料、廢金屬及舊電器並進行附屬包裝工序用途(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-HT/716 號)

153. 秘書報告說，鄭心怡女士因現時與申請人的顧問建港規劃顧問有限公司有業務往來，所以已就這宗申請申報利益。小組委員會認為有關利益只屬間接利益，因此鄭女士可以留在會議席上。

簡介和提問部分

154. 高級城市規劃師／屯門及元朗馮智文先生報告說，文件第 6、7、15 頁和圖 A-2 的替代頁已呈交會上，供委員參閱。他繼而簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 臨時露天存放建築機械及材料、回收物料、廢金屬及舊電器並進行附屬包裝工序用途，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——有關的政府部門對這宗申請沒有提出反對或負面意見；
- (d) 當局在法定公布期內，即截至二零一一年二月十五日，並無收到公眾的意見。當局於二零一一年三月一日公布這宗申請的進一步資料，以供公眾查閱。在法定公眾查閱期的首三個星期內，即截至二零一一年三月二十二日，當局接獲兩份反對這宗申請的公眾意見書。一名元朗區議員轉達樂湖居業主委員

會的反對意見，他們的理由包括有關用途會對周邊地區的交通、排水和環境造成不良影響；為其他同類申請立下不良先例；以及零碎的發展會妨礙落實該區的長遠發展。廈村關注組反對這宗申請，理由包括有關用途會危及老人和兒童過路安全；申請人在未取得規劃許可的情況下，在申請地點進行大型違例貯物活動；以及批准這宗申請會使該區的露天貯物用途逐漸積累並會造成影響；以及

- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所作的評估，規劃署認為申請的臨時用途可予容忍三年。根據城規會規劃指引編號 13E，申請地點位於第 1 類地區內，城規會通常會從優考慮位於這類地區的申請。有關的「未決定用途」地帶內申請地點周邊大多是露天貯物場，申請的用途與這些用途互相協調。由於申請地點沒有已知的發展項目，申請的用途不會妨礙落實該地帶內的長遠發展。這宗申請符合城規會規劃指引編號 13E 的規定，因為有關的政府部門沒有提出負面意見。環境保護署署長不反對申請的臨時用途，但表示在二零零九年收到兩宗涉及申請地點的污染投訴。因此，建議加入規劃許可附帶條件，限制作業時間及不准進行非附屬包裝工序用途的工場活動及處理電器／電子產品。自一九九六年以來，城規會／小組委員會曾批准七宗涉及同類臨時露天貯物用途的先前申請（申請編號 A/YL-HT/7、128、216、261、380、534 和 568）。自批准這些先前的申請以來，規劃情況一直沒有重大改變。在同一「未決定用途」地帶內，城規會／小組委員會最近亦曾批准同類工場用途（申請編號 A/YL-HT/608、626、662、666、679、683、703 和 706），以及同類的回收舊電器用途（申請編號 A/YL-HT/703）。由於申請地點毗鄰亦有數個屬現有用途的工場，所以申請所涉的附屬包裝工場及處理舊電器的工作可予容忍。基於該區對露天貯物和港口後勤用途的需求，小組委員會最近曾批准在同一「未決定用途」地帶內數宗涉及各種臨時露天貯物及港口後勤用途的同類申請。由於申請地點十分接近這些同類申請所涉地點，批准這宗申請符

合小組委員會先前的決定。當局收到兩份公眾意見書，分別來自一名元朗區議員及廈村關注組，他們均表示反對這宗申請。儘管如此，有關的政府部門對這宗申請沒有負面意見，而且當局亦已提出加入適當的規劃許可附帶條件，以紓減潛在的影響。由於申請地點及其周邊地區沒有已知的發展項目，這些地區的長遠用途會在「洪水橋新發展區規劃及工程研究」中考慮，故此批准申請的臨時用途不會妨礙落實這個「未決定用途」地帶的長遠發展。

155. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

156. 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，至二零一四年四月十五日止，並須附加下列條件：

- (a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上 11 時至翌日早上 7 時在申請地點進行夜間作業；
- (b) 在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；
- (c) 在規劃許可有效期內，除申請所涉的附屬包裝工序用途外，不得在申請地點進行切割、拆卸(特別是拆卸電器／電子產品)、鎔解、清潔、修理和工場活動；
- (d) 在規劃許可有效期內，不得在申請地點處理(包括裝卸及存放)危險電器／電子產品／零件，包括陰極射線管、陰極射線管電腦顯示器／電視機和陰極射線管設備；
- (e) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，若在申請地點處理(包括裝卸及存放)非上文(d)項所禁止的電

器／電子產品，必須在已鋪築混凝土地面的有蓋構築物內進行；

- (f) 在規劃許可有效期內，必須維修保養根據先前獲批准的申請(編號 A/YL-HT/534 和 568)設置的現有排水設施；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一一年十月十五日或之前)，提交現有排水設施的狀況記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一一年十月十五日或之前)，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；
- (i) 就上文(h)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一二年一月十五日或之前)，落實保護樹木和美化環境建議，而落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (j) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一一年十月十五日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (k) 就上文(j)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一二年一月十五日或之前)，設置消防裝置，而有關設施必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (l) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一一年十月十五日或之前)，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；
- (m) 如在規劃許可有效期內未能履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)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；以及

- (n) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件 (g)、(h)、(i)、(j)、(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。

157. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 與申請地點的相關擁有人解決涉及這項發展的任何土地問題；
- (b) 留意元朗地政專員的意見，申請地點位於以集體政府租契持有的舊批農地，而有關租契規定事先未經政府批准，不得搭建任何構築物。申請人須向元朗地政專員申請短期豁免書，請准搭建構築物，亦須申請修訂短期豁免書編號 3155、3156、3329、3330、3335 至 3339、3346 及短期租約編號 1869，以便把申請地點的違例事項正規化。元朗地政專員會處理所收到的短期租約／短期豁免書申請。地政總署會以業主的身分全權酌情考慮有關申請。有關申請如獲批准，申請人須遵守地政總署或會附加的條款和條件，其中包括繳付地價或費用。此外，前往申請地點須穿過政府土地(政府撥地編號 TYL 825 和 TYL 1174)，有關土地乃撥給土木工程拓展署總工程師／土地工程，以便進行「屏廈路改善工程一餘下工程」。因此，如與有關土地有任何界面問題，應徵詢土木工程拓展署總工程師／土地工程的意見。此外，元朗地政專員不保證給予通行權；
- (c) 留意渠務署總工程師／污水工程的意見，渠務署將根據渠務署合約編號 DC/2009/08—「元朗南分支污水渠及廈村污水泵房擴建工程」在申請地點毗鄰進行污水收集系統工程，有關工程會在二零一一年年中展開，二零一三年三月或之前完成。就申請地

點毗鄰建造加壓污水渠一事，申請人須與承建商協調，以便落實申請地點附近的臨時交通安排；

- (d) 遵從環境保護署署長發出的最新《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，以盡量減低對附近易受影響設施的環境可能造成的影響；
- (e) 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；
- (f) 留意載於鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件的附件 V 有關消防處處長就制定消防裝置建議的規定所提出的意見。該處會在收到申請人正式提交的平面圖後，制定詳細的消防安全規定。有關平面圖須按比例繪製，註明尺寸和佔用性質，以及清楚標示擬設的消防裝置的位置。申請人若擬申請豁免設置某些消防裝置，必須提出理據，供消防處處長考慮；
- (g) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，批給這項規劃許可，不應理解為當局根據《建築物條例》認可申請地點的違例構築物。當局日後可能會視乎情況所需，採取執行管制行動，移除所有違例建築。申請人須移除顯然未根據《建築物條例》獲准興建的現有構築物。申請地點內的遮蔽物和辦公室均視為臨時建築物，須受《建築物(規劃)規例》第 VII 部規管。若擬進行任何新的工程，包括搭建任何臨時構築物，必須根據《建築物條例》正式提出申請。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處的途徑，而根據《建築物(規劃)規例》第 41D 條，亦須設有緊急車輛通道。倘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階段，根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條釐定發展密度；以及

- (h) 留意漁農自然護理署署長的意見，申請人須遵守良好的工地作業守則，並採取必需的水質管制措施，以避免干擾附近的水道。

議程項目 36

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-HT/723 在劃為「綠化地帶」的元朗廈村第 125 約地段第 1372 號及毗連政府土地進行填土工程(2.2 米)，以作准許的農業用途
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-HT/723 號)

158. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一一年四月八日要求小組委員會延期兩個月考慮這宗申請，讓申請人有更多時間就申請地點擬備修訂的平面圖和紓緩景觀影響的計劃。

159. 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有兩個月時間準備將要提交的進一步資料；而除非情況極為特殊，否則小組委員會不會批准再次延期。

議程項目 37

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-HT/724 在劃為「綠化地帶」的元朗廈村第 125 約地段第 1367 號、第 1368 號、第 1369 號、第 1370 號及毗連政府土地進行填土工程(1.9 米)，以作准許的農業用途
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-HT/724 號)

160. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一一年四月八日要求小組委員會延期兩個月考慮這宗申請，讓申請人有更多時間就申請地點擬備修訂的平面圖和紓緩景觀影響的計劃。

161. 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有兩個月時間準備將要提交的進一步資料；而除非情況極為特殊，否則小組委員會不會批准再次延期。

議程項目 38

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-HT/726 在劃為「綜合發展區」地帶的元朗廈村第 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 24 公噸以下的貨車(不包括貨櫃車))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/726 號)

簡介和提問部分

162. 高級城市規劃師／屯門及元朗馮智文先生報告，文件第 10 及第 11 頁的替代頁已在會上呈交委員參閱。他繼而簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 闢設臨時公眾停車場(私家車及 24 公噸以下的貨車(不包括貨櫃車))及貨倉(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見——環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點附近有易受

影響的用途，並預計會出現環境滋擾。然而，該署在過去三年並無接獲針對申請地點的環境投訴；

- (d) 在法定公布期內，當局並無接獲公眾的意見，而元朗民政事務專員亦沒有接獲區內人士提出的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 11 段所載的評估，認為申請所涉的臨時用途可予以容忍三年。所申請的臨時公眾停車場可配合天水圍居民的需要，而且不會抵觸「綜合發展區」地帶的規劃意向。所申請的臨時貨倉也與「綜合發展區」地帶內的附近用途並非不相協調。因此，以臨時性質批給許可，不會妨礙「綜合發展區」地帶的規劃意向，因為目前並無已知的時間表／計劃，落實有關地帶在分區計劃大綱圖上所指定的用途。雖然環保署署長不支持這宗申請，但當局在過去三年並無接獲針對申請地點的環境投訴。申請人也承諾禁止超過 24 公噸的重型車輛進入申請地點。為釋除環保署署長的疑慮及為紓緩發展項目可能造成的環境影響，當局建議附加規劃許可附帶條件，限制申請地點的作業時間及停泊／存放的車輛種類。其他相關政府部門沒有對申請提出負面意見。小組委員會自二零零八年以來曾批准兩宗要求作類似臨時泊車用途的先前申請(申請編號 A/YL-HT/541 及 591)。雖然該兩宗申請因未有履行規劃許可附帶條件以致規劃許可被撤銷，但這些申請是由另一名申請人提交，而且涉及停泊貨櫃車。為配合區內對泊車用途的需求，小組委員會／城規會最近曾批准多宗在同一「綜合發展區」地帶作臨時泊車用途的類似申請。自批給這些規劃許可以來，規劃情況並無重大改變，因此，批准這宗申請符合小組委員會先前的決定。

163 委員沒有就申請提出問題。

商議部分

164. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項許可屬臨時性質，為期三年，有效期至二零一四年四月十五日止，並須附加下列條件：

- (a) 一如申請人所建議，在規劃許可有效期內，星期一至星期六晚上十時至翌日上午七時，不得在申請地點進行晚間作業(即禁止車輛進出申請地點或在申請地點內行駛及上落貨)；
- (b) 一如申請人所建議，在規劃許可有效期內，星期日及公眾假期下午一時至翌日上午七時，不得在申請地點進行作業(即禁止車輛進出申請地點或在申請地點內行駛及上落貨)；
- (c) 一如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得在申請地點停泊或存放貨櫃車；
- (d) 一如申請人所建議，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／存放；
- (e) 在申請地點的當眼位置張貼通告，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)，包括貨櫃拖頭／拖架；
- (f) 在規劃許可有效期內，根據先前獲批准的申請(編號 A/YL-HT/591)提供的現有排水設施須時刻加以保養；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一一年十月十五日或之前)提交現有排水設施的狀況記錄，而有關情況須符合渠務署署長或城規會的要求；

- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一一年十月十五日或之前)提交保護樹木和美化環境建議，而有關情況須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (i) 就上文(h)項條件而言，保護樹木和美化環境建議須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一二年一月十五日或之前)落實，而有關情況須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (j) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一一年十月十五日或之前)，在入口建造一條阻截渠，阻止徑流由申請地點經出入口流入附近公共道路及去水道，而有關情況須符合路政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(即在二零一一年十月十五日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議須符合消防處處長或城規會的要求；
- (l) 就上文(k)項條件而言，消防裝置建議須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一二年一月十五日或之前)落實，而有關情況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未能履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)或(f)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (n) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(g)、(h)、(i)、(j)、(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，而有關狀況須符合規劃署署長或城規會的要求。

165. 小組委員會又同意告知申請人下述事宜：

- (a) 與申請地點的有關擁有人解決涉及這項發展的土地問題；
- (b) 留意元朗地政專員的意見，即申請地點的土地屬根據集體政府租契持有的舊批農地，有關租契規定事先未經政府批准，不得搭建構築物。此外，申請人須向元朗地政處申請把未經許可佔用政府土地一事、申請地點上用作辦公室、貯物室及廁所的特定構築物和任何違例情況納入規管範圍。地政總署會以業主身分全權酌情考慮有關申請。倘申請獲批准，申請人必須遵守地政總署可能附加的條款及條件，包括繳付地價或費用。申請地點的連接通道穿越政府土地，元朗地政處不會為該幅政府土地進行維修保養工程，亦不保證給予通行權；
- (c) 遵守環境保護署署長發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》最新版本，以盡量減少任何潛在的環境滋擾；
- (d) 留意運輸署署長的意見，即須向地政監督查核連接申請地點的道路／通道／路徑所在土地的類別；以及向有關的地政和維修保養當局釐清該道路／通道／路徑的管理和維修保養責任誰屬；
- (e) 留意消防處處長的意見，即詳細的消防安全規定會在收到申請人正式提交的平面圖後擬定。平面圖須按比例繪製，並註明尺寸和佔用性質。擬議消防裝置的安裝位置亦須在平面圖上清楚註明。申請人若擬申請豁免提供某些消防裝置，必須向他提出理據，以供考慮；以及
- (f) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即批給規劃許可，不應視作當局不會根據《建築物條例》對申請地點上的違例構築物作出追究。如有需要，當局可能會展開執法行動，清拆所有違例建築工程。看似未有根據《建築物條例》取得許可的現有

構築物必須清拆。改裝作貯存用途及辦公室的貨櫃視作臨時構築物，須受《建築物(規劃)規例》第VII部規管。申請人若擬進行任何新工程，包括搭建臨時構築物，必須根據《建築物條例》正式提出申請。根據《建築物(規劃)規例》第5條的規定，申請地點須設有可從街道通往申請地點的通道，而根據《建築物(規劃)規例》第41D條的規定，亦須設有緊急車輛通道。倘若申請地點並非毗連一條至少闊4.5米的指定街道，則須在提交建築圖則階段，根據《建築物(規劃)規例》第19(3)條釐定發展密度。

議程項目 39

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-NSW/206 把劃為「鄉村式發展」地帶的元朗南生圍墾圍第104約地段第3535號餘段(部分)、第3730號E分段(部分)、第3733號(部分)、第3734號A分段(部分)、第3734號B分段第1小分段、第3734號B分段餘段(部分)及第3734號餘段(部分)作臨時私人游泳池及花園用途(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第A/YL-NSW/206號)

簡介和提問部分

166. 高級城市規劃師／屯門及元朗馮智文先生說，文件第一頁有關申請地點之處出現手民之誤，而其中一個「地段第3535號餘段(部分)」應刪除。他繼而簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

(a) 申請的背景；

(b) 臨時私人游泳池及花園用途(為期三年)；

- (c) 政府部門的意見——有關政府部門沒有接獲就申請提出的反對或負面意見；
- (d) 在法定公布期內，當局並無接獲公眾的意見，而元朗民政事務專員亦沒有接獲區內人士提出的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 12 段所載的評估，認為申請所涉的臨時用途可予以容忍三年。申請地點涉及三宗先前獲批准在大致同一地點進行同類用途的規劃申請(編號 A/YL-NSW/100、151 及 177)。與對上一宗獲批准的申請(編號 A/YL-NSW/177)比較，申請地點的界線輕微改變，而地盤面積因剔除位於申請地點南端的一小塊用地而由 335 平方米減至 320 平方米。所有規劃許可附帶條件已獲履行，但規劃許可於二零一零年七月二十七日失效後沒有申請續期。然而，自先前的規劃許可於二零一零年七月屆滿後，規劃情況沒有重大改變。雖然私人游泳池及花園用途不符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，但申請地點不會即將進行小型屋宇發展，而可供發展小型屋宇的土地一般並非供不應求。在這情況下，元朗地政專員沒有就這宗申請提出負面意見。鑑於有關發展屬臨時性質，也不會影響「鄉村式發展」地帶的長遠規劃意向。臨時私人游泳池及花園用途與附近土地用途相協調，而且屬小規模發展，對附近環境造成重大負面影響的機會不大。相關政府部門對申請沒有提出負面意見。

167. 委員沒有就申請提出問題。

商議部分

168. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項許可屬臨時性質，為期三年，有效期至二零一四年四月十五日止，並須附加下列條件：

- (a) 游泳池不得開放予公眾使用；
- (b) 在規劃許可有效期內，申請地點的美化環境措施須時刻妥為執行；
- (c) 在規劃許可有效期內，申請地點的排水設施須時刻妥為保養；
- (d) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一一年十月十五日或之前)提交現有排水設施的狀況記錄，而有關情況須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (e) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一一年十月十五日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議須符合消防處處長或城規會的要求；
- (f) 就上文(e)項條件而言，消防裝置建議須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一二年一月十五日或之前)落實，而有關情況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未能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) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(d)、(e)或(f)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (i) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復原狀為美化市容地帶，而有關狀況須符合規劃署署長或城規會的要求。

169. 小組委員會又同意告知申請人下述事宜：

- (a) 留意元朗地政專員的意見，即申請人須向元朗地政處提出申請，以修訂短期豁免書第 3399 號，把申請地點上的違規情況納入管制範圍內。地政總署會

以業主身分全權酌情考慮有關申請。倘有關申請獲得批准，申請人必須遵守地政總署可能附加的條款及條件，包括繳付地價或費用；

- (b) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，即有關發展不得阻擋地面水流，亦不得對現有天然河道、鄉村排水渠、溝渠或鄰近地區等造成負面影響；
- (c) 留意環境保護署署長的意見，即申請人須根據《水污染管制條例》領取排放牌照；
- (d) 留意消防處處長的意見，即消防處在接獲正式提交的一般建築圖則後，便會制訂詳細的消防安全規定。倘申請人擬申請豁免提供若干消防裝置，須向其部門提供理據，以供考慮；以及
- (e) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，即除非水務監督給予書面同意，否則政府水管的食水不應用來灌溉植物苗圃或特色園景。倘無法另行安排供水，而申請人已向水務監督提供這方面的證據並獲水務監督接受，則水務監督或會按優惠供水條件給予書面同意。倘水務監督根據供水情況認為應撤回許可，許可即會被撤回。

議程項目 40

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-NTM/261 擬在劃為「康樂」地帶的元朗牛潭尾第 104 約地段第 713 號 A 分段(部分)、第 713 號 B 分段(部分)、第 714 號及第 744 號關設臨時環保設計研究中心(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-NTM/261 號)

170. 秘書報告說，這宗申請由恒基兆業地產有限公司(下稱「恒地公司」)的一家附屬公司提出。劉志宏博士就這宗申請申

報利益，因為他目前與恒地公司有業務往來。另外，劉智鵬博士亦就這宗申請申報利益，因為他有親友擔任恒地公司的顧問。小組委員會得悉劉志宏博士已離席，而劉智鵬博士則於此時暫時離席。

[張少猷先生此時暫時離席。]

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 關設臨時環保設計研究中心，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——有關的政府部門對這宗申請並無提出反對或負面意見；
- (d) 在法定公布期內，當局收到 34 份公眾意見書，其中五份來自個人的意見書表示支持擬議的發展項目，主要因為申請地點已經閒置多時，使用率偏低。提意見人要求政府鼓勵市民多些提出這類環保新猷，以推廣可持續發展的生活。另外七份來自個人的意見書則反對這宗申請，理由包括「環保建築」並不環保，只是地產公司藉此掩飾在鄉郊地區進行發展；擬議的發展項目不符合「康樂」地帶的規劃意向；環保的真正精髓是愛護大自然，而不是破壞鄉郊的環境；發展商提出這宗申請旨在增加其土地儲備；以及申請書提供的資料並不足夠。其餘 22 份意見書也來自個人，提意見人對擬議發展項目一些事項表示關注，有關事項包括攸潭尾村主要道路的含量已達飽和；申請地點劃為「康樂」地帶，故應用作康樂用途；擬議發展項目的運作和性質；環保的動機；有關發展項目的基礎設施，以及新界的土地用途政策；以及

- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所作的評估，規劃署認為申請的臨時用途可予容忍三年。「康樂」地帶的規劃意向，主要是進行康樂發展，為市民提供所需設施。據申請人表示，擬議的環保設計研究中心方便有關人士進行研究及實體測試，並會提供一個屬試驗性質的實地統籌平台，讓承建商、供應商和建築師交流知識，熟習如何節約能源及符合有關規例。雖然申請的用途並不符合「康樂」地帶的規劃意向，但申請地點目前沒有任何已知的康樂發展建議。由於發展項目屬臨時性質，故不會妨礙落實「康樂」地帶的長遠規劃意向。擬議的發展項目只有一層高，這類發展項目與周邊鄉郊地區互相協調。有關建築物會建有綠化天台，四周為綠茵草地。擬議發展項目的地積比率為 0.2 倍，擬建構築物樓高一層，大致上符合就「康樂」地帶所訂的發展密度。雖然擬議的建築物樓高 4.5 米至 7.5 米不等，但當中高 6 米或以下的部分會佔 80%，而高 7.5 米的部分只會佔 20%。申請人表示，建築物的高度高低不一，是為了解能靈活地試驗不同類型、不同規模的布局，而建築物高度設計成梯級形狀，是為了解引入天然光，並令空氣高度流通。鑑於擬議發展項目的性質，以及該項目只會接受預約參觀，相信該項目應不大可能會對該區的交通、環境、排水和景觀造成不良影響。相關的政府部門對這宗申請並無負面意見。在法定公布期內，當局收到 34 份公眾意見書，其中五名提意見人表示支持、七名表示反對、22 名則對這項發展建議表示關注。反對者提出反對，主要因為他們認為申請人口口聲聲說要推廣「環保建築」，但其實並非真心要推動環保，而且擬議的發展項目不符合「康樂」地帶的規劃意向。有些提意見人則關注研究中心的運作，並擔心擬議的發展項目會否影響村民日後的生活。鑑於區內人士對一些問題表示關注，建議申請人與各相關人士聯絡，解決有關問題。

172. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

173. 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，至二零一四年四月十五日止，並須附加下列條件：

- (a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上七時至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，不得於星期日或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，若在申請地點進行工場活動，必須在完全密封的室內地方進行；
- (d) 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《道路交通條例》所界定超過 24 公噸的重型貨車或貨櫃車；
- (e) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一一年十月十五日或之前)，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；
- (f) 就上文(e)項條件而言，須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一二年一月十五日或之前)，落實排水建議，而落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一一年十月十五日或之前)，提交美化環境建議(包括保護樹木計劃)，而有關建議和計劃必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (h) 就上文(g)項條件而言，須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一二年一月十五日或之前)，落實美化環境建議(包括保護樹木計劃)，而落實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(即在二零一一年十月十五日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (j) 就上文(i)項條件而言，須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一二年一月十五日或之前)，設置消防裝置，而有關設施必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (k) 如在規劃許可有效期內沒有履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)或(d)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (l) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(e)、(f)、(g)、(h)、(i)或(j)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (m) 在規劃許可的有效期屆滿後，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。

174. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 與申請地點的有關土地擁有人解決與這個發展項目有關的土地問題；
- (b) 留意元朗地政專員的意見，申請地點須經由一條位於其他私人土地和政府土地的區內道路通往牛潭尾路。元朗地政處不會為該幅政府土地進行維修保養工程，也不保證給予通行權。有關地段的擁有人須向元朗地政處提出申請，請准在申請地點搭建構築物，或把申請地點上的違規情況正規化。地政總署會以業主的身分全權酌情考慮有關申請。有關申請如獲批准，地政總署或會附加條款和條件，包括繳付地價或費用；

- (c) 留意運輸署署長的意見，申請地點須經一段區內通道連接公共道路網，該段區內通道並非由運輸署管理。申請人須向地政監督查核該區內通道所在土地的類別，並與有關的地政和維修保養當局釐清該區內通道的管理和維修保養責任誰屬；
- (d) 留意路政署總工程師／新界西的意見，路政署不會／不應負責維修保養任何連接申請地點與牛潭尾路的現有車輛通道；
- (e) 留意環境保護署署長的意見，申請人須遵照《水污染管制條例》的規定，留意擬議發展項目所排放的污水；
- (f) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，在展開排水工程前，申請人倘要在其地段的範圍外進行任何工程，須徵詢元朗地政專員的意見，以及徵求有關擁有人的同意；
- (g) 留意規劃署總城市設計師／城市設計及園境的意見，申請人須在申請地點內的擬議美化環境區種植更多樹木；
- (h) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，現有的水管會受到影響。倘因擬議發展項目影響而須進行任何水管改道工程，申請人須承擔有關費用；
- (i) 留意消防處處長的意見，消防處在收到申請人正式提交的一般建築圖則後，便會制訂詳細的消防安全規定。在申請地點闢設的緊急車輛通道須符合根據《建築物(規劃)規例》第41D條制定的《消防和救援進出途徑守則》第VI部所訂標準；
- (j) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，批給這項規劃許可，不應視作屋宇署不會根據《建築物條例》及相關規例對申請地點現有的違例構築物作出追究。屋宇署如發現違例情況，可根據該條例或其他成文法則採取適當的行動對付。擬議的研究中心

屬臨時構築物，必須受《建築物(規劃)規例》第VII部規管。若擬進行任何新的工程(如有的話)，包括搭建臨時構築物及進行相關的排水工程，必須根據《建築物條例》正式提出申請，以待審批。關於申請地點的通道和發展密度，申請人提交的文件並未提供有關現有通道的詳細資料，以供當局根據《建築物(規劃)規例》第5條及第19(3)條考慮。倘申請地點並非緊連一條至少闊4.5米的指定街道，則須由建築事務監督釐定發展密度。申請人須留意，沒有通行權或並非由路政署負責維修保養的區內通道，未必算是指定街道。根據《建築物(規劃)規例》第41D條，擬議發展項目須設有緊急車輛通道。除非申請人能提出有效的支持理據，否則流動廁所服務一般不獲接納。在提交建築圖則階段，當局會進行詳細審查；

- (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，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，如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：若申請地點位於規劃署所頒布《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及與供電商作出安排。在申請地點內搭建任何構築物前，申請人及/或其承辦商須與供電商聯絡，倘有需要，應要求供電商改變地下電纜(及/或架空電纜)的走線，移離擬建構築物附近。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》訂定的《有關在供電電纜附近工作的實務守則》；以及
- (1) 留意鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件的附件IIa至IIo所載的公眾意見，並與相關各方聯絡，解決公眾關注的問題。

[劉智鵬博士和張少猷先生此時返回會議席上。]

議程項目 41

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTN/356 擬在劃為「其他指定用途」註明「鐵路專用範圍」地帶及「工業(丁類)」地帶的元朗新潭路第 107 約地段第 1733 號餘段經營臨時食肆(餐廳)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-KTN/356 號)

簡介和提問部分

175. 高級城市規劃師／屯門及元朗袁承業先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬經營臨時食肆(餐廳)，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——有關的政府部門對這宗申請沒有反對或負面意見；
- (d) 在法定公布期內，當局沒有收到公眾的意見，而元朗民政事務專員亦沒有收到區內人士提出的反對或意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所作的評估，規劃署認為申請的臨時用途可予容忍三年。申請地點大部分(約 74%)劃為「其他指定用途」註明「鐵路專用範圍」地帶，以便預留土地建造擬議的北環線。路政署鐵路拓展處對這宗申請並無負面意見，因為北環線的確實路線和發展計劃仍未定實，批給臨時許可不會妨礙落實這個「其他指定用途」註明「鐵路專用範圍」地帶的長遠規劃意向。擬議的發展項目與周邊的土地用途互相協調。根據申請人的建議，餐廳會設於一幢建築物內，因此應不會對周

邊地區的環境造成不良影響／滋擾，而且該餐廳亦可為區內的居民、工人及訪客提供膳食服務。雖然先前有兩宗申請(編號 A/YL-KTN/305 和 321)同樣提出這宗申請的用途，後來因申請人未能履行規劃許可附帶條件而被撤銷獲批給的規劃許可，但申請人曾努力履行規劃許可附帶條件。鑑於編號 A/YL-KTN/305 的申請的規劃許可曾被撤銷，編號 A/YL-KTN/321 的申請獲批給規劃許可後，申請人便履行了所有附帶條件，唯獨是未能履行有關落實設置緊急車輛通道、滅火水源和消防裝置建議這項條件。據屋宇署總屋宇測量師／新界西表示，擬議發展項目的建築圖則於二零一零年十一月二十三日獲核准，但申請人聲稱時間不足，無法在對上一次的規劃許可所訂的期限(即二零一一年二月十七日)前，落實設置緊急車輛通道、滅火水源和消防裝置的建議。由於建築事務監督已於二零一一年二月一日批出設置緊急車輛通道工程的施工同意書，預計在現時這宗申請獲批給規劃許可後，申請人能在一段合理時間內履行這項有關消防安全的規劃許可附帶條件。基於上述的最新情況，以及同一用途先前也曾獲批給規劃許可，加上規劃情況至今並無重大改變，故此可再次從寬考慮現時這宗申請，但須設定較短的履行附帶條件期限，以便監察申請人履行附帶條件的進度。先前的申請獲批給的規劃許可，其有效期較短，只是兩年，是因為有區內人士提出反對意見，但關於現時這宗申請，卻沒有收到任何區內人士的反對意見。有鑑於此，建議這次按照小組委員會現時向臨時用途批給規劃許可時設定的有效期，把批給這宗申請的規劃許可的有效期設定為三年。雖然有關的政府部門對這宗申請沒有負面意見，但為了盡量減少對環境可能造成的滋擾，建議批給規劃許可時加入附帶條件，限制作業時間，以及規定申請人必須保養邊界圍欄。

176. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

177. 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，至二零一四年四月十五日止，並須附加下列條件：

- (a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上 11 時至翌日早上 7 時在申請地點進行夜間作業；
- (b) 在規劃許可有效期內，須經常保養現有的邊界圍欄；
- (c) 在規劃許可有效期內，須經常護理申請地點內現有為美化環境而栽種的植物；
- (d) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一一年七月十五日或之前)，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；
- (e) 就上文(d)項條件而言，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一一年十月十五日或之前)，設置排水設施，而有關設施必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (f) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一一年七月十五日或之前)，提交緊急車輛通道、滅火水源和消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (g) 就上文(f)項條件而言，須在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一一年十月十五日或之前)，落實緊急車輛通道、滅火水源和消防裝置建議，而落實情況必須符合消防處處長或城規會的要求；

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

178. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 設定較短的履行規劃許可附帶條件期限，是為監察申請人履行有關條件的情況。倘申請人未能履行規劃許可附帶條件，以致規劃許可再被撤銷，其日後再提交的申請不會獲小組委員會從寬考慮；
- (b) 留意元朗地政專員的意見，這宗申請所涉及的私人土地是根據集體政府租契持有的舊批農地，有關租契規定事先未經政府批准，不得搭建構築物。當局曾批出短期豁免書第 3405 號，准許在有關的地段關設臨時食肆(餐廳)，但規定覆蓋面積則不得超過 465 平方米，而有關構築物則不得高於一層及五米。由申請地點前往新潭路，須穿過政府土地。元朗地政處不會為這幅政府土地進行維修保養工程，也不保證給予通行權。即使這宗申請獲批給規劃許可，申請人仍須遵守地政總署附加於短期豁免書第 3405 號的條款和條件，其中包括繳付地價或費用；
- (c) 留意運輸署署長的意見，由申請地點前往公共道路網，須經過一塊狹長的土地，但該塊狹長土地並非由運輸署負責管理。申請人須向地政監督查核該區內通道所在土地的類別，並與有關的地政和維修保

養當局釐清該區內通道的管理和維修保養責任誰屬；

- (d) 留意路政署總工程師／新界西的意見，路政署不會／不應負責維修保養任何連接申請地點與新潭路的現有車輛通道；
- (e) 留意食物環境衛生署署長的意見，根據現行的發牌制度，在私人樓宇的處所經營食物業(包括食物製造廠)，必須符合政府租契的條件和法定圖則的規限，並且沒有違例建築工程。擬議的食物業務亦須符合《公眾衛生及市政條例》(第 132 章)及其附屬規例(包括《食物業規例》)的規定，以及食物環境衛生署所訂的任何現行規定或條件，或建築事務監督、地政總署署長、消防處處長、機電工程署署長、環境保護署署長(下稱「環保署署長」)或其他政府部門訂立或可能訂立的規定或條件。倘在有關處所內處理任何食物或經營任何級別的食物業務，均須申領食物環境衛生署簽發的適當食物牌照或職員食堂登記；
- (f) 留意漁農自然護理署署長的意見，申請地點附近現有一條流向沙埔沼澤的天然河流。當局在該沼澤進行保育，以作紓緩環境所受到的影響。在施工階段，申請人須遵行《認可人士及註冊結構工程師作業備考》第 295 號「關於保護天然河溪免受建造工程影響」的規定，並採取良好的地盤施工方法，以免干擾該條河流及其河堤；
- (g) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，擬議的發展項目不得阻礙地面水流，亦不得對現有的天然河流、鄉村排水渠、溝渠及鄰近地區等造成不良影響。此外，在展開排水工程前，申請人倘要在其地段的範圍以外進行任何工程，須徵詢元朗地政專員的意見，並徵求有關擁有人的同意；
- (h) 留意環境保護署署長的意見，申請人須遵守《水污染管制條例》的規定。為了盡量減輕建築工程可能

造成的影響，申請人須參考環境保護署署長發出的有關「建築合約的污染控制條款建議」的指引；

- (i) 採取環境保護署發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》所載的紓減環境影響措施，以盡量減低對環境可能造成的滋擾；
- (j) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，若擬進行其他新工程(如有的話)，包括搭建臨時構築物，必須根據《建築物條例》正式提出申請，以待審批。由於申請地點並非緊連一條至少闊 4.5 米的指定街道，故此須在提交建築圖則階段，根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條釐定發展密度。此外，申請人須遵從《建築物(規劃)規例》第 41D 條有關所有建築物均須設有緊急車輛通道的規定。在提交建築圖則階段，建築事務監督會作出仔細考慮；
- (k) 留意消防處處長的意見，在申請地點闢設的緊急車輛通道須符合根據《建築物(規劃)規例》第 41D 條制定的《消防和救援進出途徑守則》第 VI 部所訂標準。消防處處長在收到申請人正式提交的一般建築圖則及相關發牌當局轉介的申請後，便會制訂詳細的消防安全規定；以及
- (l) 留意機電工程署署長的意見，申請人須向供電商索取電纜圖則，以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，如申請地點內或附近設有地下電纜(及／或架空電纜)，申請人便須採取各項措施，包括若申請地點位於規劃署編訂的《香港規劃標準與準則》所訂輸電電壓水平在 132 千伏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及與供電商作出安排。此外，在申請地點內搭建任何構築物前，申請人及／或其承辦商須與供電商聯絡，倘有需要，應要求供電商改變地下電纜(及／或架空電纜)的走線，移離擬建的構築物附近。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

電纜(保護)規例》訂定的《有關在供電電纜附近工作的實務守則》。

議程項目 42

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTN/357 在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗錦田錦田公路、錦慶路、錦泰路、治河路及高埔路的行人路、單車徑及行車路進行挖土工程，以敷設公用事業設施管道
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-KTN/357 號)

簡介和提問部分

179. 高級城市規劃師／屯門及元朗袁承業先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬進行挖土工程，以敷設公用事業設施管道；
- (c) 政府部門的意見——有關的政府部門對這宗申請並無提出反對或負面意見；
- (d) 在法定公布期內，當局並無收到公眾的意見，而元朗民政事務專員亦沒有接獲區內人士提出的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所作的評估，規劃署不反對這宗申請。為提供電力以進行高速鐵路計劃，以及使錦田和石崗區內的電力供應更加可靠，實有需要進行擬議的挖土工程，以敷設公用事業設施管道。地下電纜敷妥後，便會把電纜槽和工作坑回填及修復。擬議的挖土工程會在已鋪築地面的地方進行，而地下電纜附近現時沒有樹木。因

此，擬議的挖土工程不大可能會對周邊地區的景觀或視覺造成不良影響。經諮詢的有關政府部門對這宗申請並無負面意見。由於部分擬議挖土工程會在現時劃為「自然保育區(1)」地帶的濕地或生態易受影響的地區附近進行，建議加入規劃許可附帶條件，規定申請人在展開擬議的挖土工程前，提交並落實紓緩生態影響計劃，以及提交生態監察報告。

180. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

181. 一名委員詢問，是否如先前某次城規會會議所同意，可以豁免為敷設公用事業設施管道而進行的挖土工程向城規會申請規劃許可。

182. 秘書表示，城規會曾在先前某次會議上同意，除非有地面上的裝置，否則為政府部門所統籌的工程而進行的挖土工程計劃，可獲豁免申請規劃許可。

183. 經進一步商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項許可的有效期至二零一五年四月十五日止。除非在該日期前，現時所批准的發展已經展開或有關許可已獲續期，否則有關許可會於該日期後停止生效。這項許可須附加下列條件：

- (a) 在工程展開前，提交紓緩生態影響計劃，列出申請人所建議的紓緩措施、工程展開日期和預計的施工期，而有關計劃必須符合漁農自然護理署署長或城規會的要求；
- (b) 在施工期間落實上文(a)項所述紓緩生態影響計劃提出的紓緩措施，而落實情況必須符合漁農自然護理署署長或城規會的要求；

- (c) 在工程完成後，提交生態監察報告，記錄在施工期間落實紓緩措施的情況，而有關報告必須符合漁農自然護理署署長或城規會的要求；
- (d) 在施工前提交排水報告，說明如何處理擬議發展項目對現有公共排水設施及其他擬議或正在進行的排水工程的影響，而有關報告必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (e) 在施工期間落實上文(d)項所述的排水報告提出的建議，而落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；以及
- (f) 如未有履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(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；

184. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 留意元朗地政專員的意見，申請人須就挖土工程向元朗地政處申請挖掘准許證；
- (b) 留意漁農自然護理署署長的意見，擬議的電纜準線有數段(包括沿錦田繞道及近凹頭的一段)仍然十分接近／在「自然保育區」地帶的邊緣。由於這些地區具有重要的生態價值，申請人須採取一切措施，確保在施工階段不會侵入這些地帶。此外，擬議的電纜準線所在位置十分接近生態易受影響的地區，包括予以保育以紓緩生態影響的鷺鳥林和荒廢河曲，以及由漁農自然護理署負責護理的人造濕地。申請人須通知該署展開擬議工程的日期和施工期，以及確保不會在上述易受影響的地區堆存泥土或進行工程。申請人亦須採取良好的地盤施工方法，並妥善控制來自申請地點的地面徑流，避免在施工期間干擾植物和河流／荒廢河曲。此外，擬議的電纜準線將位於一個鷺鳥巢居地點的 100 米範圍內。為完全避開鷺鳥的繁殖期，由三月至八月底一段期

間，申請人應避免在青山公路至潭尾的一段路進行挖土工程；

- (c) 留意土木工程拓展署土力工程處處長的意見，擬議壕坑／井槽的開口設於若干斜坡／擋土牆毗鄰。倘在規劃、設計、建造或監督工程方面沒有審慎行事及嚴格管控，這些擬議的開口會影響有關斜坡的安全。有關的公用事業設施承建商須遵從路政署和土木工程拓展署聯合公布的「有關壕坑挖掘工程的支撐設備及排水措施指引」所載有關挖掘壕坑的良好技術指引，以及鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件的附件 III 所載的規定。此外，申請人須根據《土木工程一般規格》(土木工程拓展署二零零六年版或修訂版或更新版)第 6 條所訂的規格和標準，以良好物料回填有關的壕坑／井槽；
- (d) 留意環境保護署署長的意見，申請人須落實可從環境保護署網頁下載的「建築合約的污染控制條款建議」，以盡量減低施工期間所產生的短期影響；
- (e) 留意運輸署署長的意見，擬議管道的定線及相應的工程範圍均位於並非由運輸署負責管理的土地／路徑。申請人須向地政監督查核該些土地或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些區內路徑或狹長土地的管理和維修保養責任誰屬；
- (f) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，擬議的挖土工程會在一些現有的排水設施附近進行。此外，該區亦有數項由渠務署污水工程部負責管理的污水收集系統工程進行。在這些工程施工期間，申請人須就挖土工程與這些工程施工範圍接鄰的問題，與該署的污水工程部聯絡；
- (g) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，沿申請地點的部分地方及其附近已設有水管。在設計階段及在挖土工程展開前，申請人須就擬議電纜的準線和

現有水管的記錄，與水務署新界西區的辦事處聯絡；

- (h) 留意路政署總工程師／新界西的意見，在由路政署負責維修保養的公共道路展開任何挖掘工程前，必須向該署申領挖掘准許證。倘有公共道路、構築物、街道設施等因進行擬議的工程而損毀，申請人須予以修復，而修復情況必須符合該署的要求。申請人須完全遵照路政署技術通告第 3／90 號有關外蓋的最低要求。擬議的工程不應對申請地點毗鄰現有公路的構築物和該公路的斜坡造成不良影響。此外，擬議工程的施工地點位於西鐵鐵路保護區範圍內。施工前，申請人應徵詢香港鐵路有限公司的意見。由於擬議工程的施工地點可能會在路政署工程部負責進行的「大江埔路改善工程」和「錦田公路及林錦公路餘段改善工程」的工程範圍內，申請人在施工前，須就在上述路政署負責的工程的範圍內進行擬議工程所產生的工程範圍界面問題，與路政署工程部聯絡；以及

- (i) 留意土木工程拓展署新界西及北拓展處處長的意見，擬議的工程可能會與該署在附近完成的美化環境工程範圍有界面問題。由於完成美化環境工程的地點已於二零一一年一月交由康樂及文化事務署(下稱「康文署」)負責護理，倘該美化環境工程的地點在擬議工程施工期間會受到影響，申請人須與康文署聯絡。

議程項目 43

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTS/507 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗錦田吉慶圍第 109 約吉慶圍地段第 151 號及第 152 號和地段第 399 號(部分)及第 1411 號興建屋宇及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-KTS/507 號)

簡介和提問部分

185. 高級城市規劃師／屯門及元朗袁承業先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬建屋宇及略為放寬建築物高度限制；
- (c) 政府部門的意見——有關的政府部門對這宗申請沒有反對或負面意見；
- (d) 在法定公布期內，當局收到兩份公眾意見書。吉慶圍村的村代表反對這宗申請，因為擬建的屋宇會佔用／阻塞該村的行人通道，而且該幢屋宇的高度會對附近居民造成視覺影響。創建香港反對這宗申請，因為放寬建築物高度限制，既沒有凌駕性的私人需要，在規劃上，也不會為公眾帶來任何益處。元朗民政事務專員表示收到一份來自錦田鄉事委員會的公眾意見書，表示反對這宗申請，理由是擬議的發展項目會令村民現時使用的主要通道消失，而且放寬建築物高度限制，會影響未來的小型屋宇政策；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。擬議的發展項目位於劃為「鄉村式發展」地帶的土地，而此地帶的土地主要

供原居村民發展小型屋宇之用。不過，當局亦會從寬考慮特殊情況，例如即使擬議的發展項目並非一幢供原居村民居住的屋宇，當局通常仍會尊重屬屋宇性質的地段的發展權。第 109 約吉慶圍地段第 151 號及第 152 號和地段第 1411 號屬屋宇性質，而第 109 約地段第 399 號則同時屬農地和屋宇性質。元朗地政專員留意到，吉慶圍和祠堂村的有關「鄉村式發展」地帶內有足夠的土地應付小型屋宇的需求，故對擬議的發展項目並無意見。擬議的發展項目位於鄉村地區，就擬建屋宇的體積、地積比率(約 0.9 倍)、上蓋面積(約 32%)及建築物高度(由 8.23 米放寬至 9.14 米(三層高))而言，該屋宇能與周邊的環境相容，亦不會對周邊地區的視覺和景觀造成很大影響。有關的政府部門對這宗申請並無負面意見。在法定公布期內，當局收到兩份表示反對的意見書，而元朗民政事務專員也收到區內人士一份表示反對的意見書，反對理由主要是擬建的屋宇會造成視覺影響及阻塞行人通道，以及沒有需要按建議放寬建築物高度限制。雖然公眾有此意見，但其實擬議的發展項目並不涉及小型屋宇政策，而擬建屋宇的體積和高度亦並非與鄉村的環境不相協調，而且有關的政府部門對這宗申請亦沒有負面意見。此外，申請人表示，待這個重建項目完成後，會讓村民使用申請地點內西南部的區內小路。

186. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

187. 張少猷先生表示，連接申請地點與錦上路的現有車輛通道並非由運輸署管理，因此建議加入一項指引性質的條款，告知申請人這點，並提醒他要查核該車輛通道所在土地的類別，以及與有關的地政和維修保養當局釐清該車輛通道的管理和維修保養責任誰屬。委員表示同意。

188. 經進一步商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申

請。這項許可的有效期至二零一五年四月十五日止。除非在該日期前，現時所批准的發展已經展開或有關許可已獲續期，否則有關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，而有關建議及落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (b) 提交並落實排水建議，而有關建議及落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；以及
- (c) 設計及設置緊急車輛通道、滅火水源和消防裝置，而有關設計和設施必須符合消防處處長或城規會的要求。

189. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 留意元朗地政專員的意見，元朗地政處會核實和確定有關地段的界線、面積及准許的建屋範圍，待收到重新發展建議的詳細資料後，便會進一步研究建議中有關分割第 109 約地段第 399 號(部分)的安排。擬議的發展項目並非新界豁免管制屋宇，似乎須受《建築物條例》的相關條文規管。有關地段的擁有人須向元朗地政處申請審批這項重新發展的建議。收到申請後，地政總署會以業主身分全權酌情考慮，倘批准申請，可能會附加條款和條件，包括繳付地價或費用；
- (b) 維修保養申請地點內西南部現有的區內通道，供村民使用；
- (c) 批准這宗申請，並不表示建築事務監督會批准有關豁免總樓面面積及／或額外地積比率的申請。申請人須直接與屋宇署聯絡，以取得所需的許可；
- (d) 留意規劃署總城市設計師／城市設計及園境的意見，在擬設圍欄的位置附近，現有兩棵樹冠闊約 12 米的樹(鳳凰木和朴樹)。在展開建造工程前，申請

人須採取妥善的措施保護該兩棵樹。此外，申請人並無提供資料證明擬議的私人休憩用地不會影響申請地點現有的樹木，故此，申請人須提供進一步資料，詳述保護樹木的策略。在美化環境和保護樹木建議未獲批准前，不得在申請地點展開工程；

- (e) 留意環境保護署署長的意見，申請人須遵照《專業人士環保事務諮詢委員會專業守則》第 1/97 號的規定，填妥「自行評估表格」；
- (f) 留意運輸署署長的意見，連接申請地點與錦上路的現有車輛通道並非由運輸署負責管理。因此，申請人須向地政監督查核該通往申請地點的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；
- (g) 留意路政署總工程師／新界西的意見，路政署不會／不應負責維修保養任何連接申請地點與錦上路的現有車輛通道；
- (h) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，申請地點的平面圖和樓宇平面圖並無提供所需的資料，供該署仔細核查。根據《建築物條例》的規定，須由認可人士提交正式申請。擬議的申請地點似乎會涵蓋一條供其他私人地段使用的現有道路。根據《建築物(規劃)規例》第 23(2)(a)條，該現有道路的面積不應計入申請地點的面積。此外，申請人所提交的文件也沒有提供有關該現有通道的詳細資料，讓他根據《建築物(規劃)規例》第 5 條及第 19(3)條有關地盤通道和發展密度的規定提出意見。由於申請地點並非緊連錦上路或一條至少闊 4.5 米的指定街道，所以須在提交建築圖則的階段，根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條釐定發展密度。他保留根據《建築物(規劃)規例》第 5 條有關地盤通道的規定提供意見。此外，根據《建築物(規劃)規例》第 23(3)(a)條的規定，擬設於一樓和二樓的露台須計入總樓面面積和上蓋面積內，而在單一家庭的屋宇，擬設於一樓和二樓的有蓋空中花園亦須計入總

樓面面積內。此外，申請人須遵守《建築物(規劃)規例》第 23(3)(a)條的規定，為擬議建築物設置緊急車輛通道；

- (i) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，擬議的發展項目不應對鄰近地區的排水情況造成不良影響；
- (j) 留意機電工程署署長的意見，申請人須向供電商索取電纜圖則，以找出申請地點內或附近是否設有地下電纜(及／或架空電纜)。根據所取得的電纜圖則，如申請地點內或附近設有地下電纜(及／或架空電纜)，而申請地點位於規劃署編訂的《香港規劃標準與準則》所訂輸電電壓水平在 132 千伏或以上的高壓架空電纜的較理想工作走廊內，申請人須事先諮詢供電商及與供電商作出安排。此外，在申請地點內搭建任何構築物前，申請人及／或其承辦商須與供電商聯絡，倘有需要，應要求供電商改變地下電纜(及／或架空電纜)的走線，移離擬建的構築物附近。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》訂定的《有關在供電電纜附近工作的實務守則》；
- (k) 留意消防處處長的意見，消防處在收到申請人正式提交的一般建築圖則後，便會制訂詳細的消防安全規定；以及
- (l) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，原定於二零一零年十一月展開的一項修復及更換申請地點內現有水管的工程，會於短期內進行。

議程項目 44

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTS/514 在劃為「農業」地帶的元朗錦田第 113 約地段第 111 號餘段(部分)、第 112 號(部分)、第 113 號(部分)、第 115 號餘段(部

分)及第 116 號(部分)關設臨時混凝土配料廠(爲期兩年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-KTS/514 號)

簡介和提問部分

190. 高級城市規劃師／屯門及元朗袁承業先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 關設臨時混凝土配料廠，爲期兩年；
- (c) 政府部門的意見——環境保護署署長不支持這宗申請，理由是申請地點有易受影響設施，即申請地點附近有住宅搭建物／民居，並預計會出現環境滋擾。他並指出於二零一零年接獲五宗有關發展項目的環境投訴，而所提交的環境評估並不完整，以及不能透過附加規劃許可附帶條件來解決有關環境問題。運輸署署長表示，現時位於錦河路的行車通道的闊度似乎並不足以容納混凝土車及泥頭車。漁農自然護理署署長反對這宗申請，理由是用地具很高復耕潛力。渠務署總工程師／新界北表示，申請人所提交的排水建議未如理想。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境指出，用地與該區的農地景觀特色不相協調，而發展亦會較之前的停車場用途對環境及景觀構成更大影響；
- (d) 當局在二零一零年十一月十二日屆滿的法定公布期內接獲 63 份由兩名元朗區議員及 61 名當地居民提交的公眾意見書。二零一零年十二月十日，當局公布進一步資料，供公眾查閱。當局在公眾查閱期的首三個星期內，即截至二零一零年十二月三十一日接獲三份公眾意見書，分別來自一名元朗區議員、八鄉鄉事委員會及創建香港。二零一一年三月四日，當局公布進一步資料，供公眾查閱。當局在公眾查閱期的首三個星期內，即截至二零一一年三月

二十五日接獲三份公眾意見書，分別來自馬鞍崗村村代表、一名當地村民及一名市民。在所接獲的 69 份公眾意見書中，兩名提意見人(包括一名元朗區議員及八鄉鄉事委員會)並不反對這宗申請，並認為有關發展有助基建發展，但建議須提供適當的環境及安全措施。另外 67 名提意見人反對這宗申請或對申請表示關注，理由是有關發展並不符合規劃意向，並與附近土地用途不相協調。發展項目會對交通、環境、生態、視覺／景觀及排水和排污造成負面影響，以及立下不良先例。部分提意見人亦認為相關政府部門應就發展採取執行管制行動，以及城規會不應批給有追溯力的規劃許可。元朗民政事務專員表示，所接獲由一名元朗區議員及馬鞍崗村村代表提交的兩份公眾意見書，正是當局在法定公布期內所接獲的兩份公眾意見書；以及

- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署並不支持這宗申請。有關發展並不符合「農業」地帶的規劃意向，而漁農自然護理署署長亦在這方面表示不支持申請，理由是用地具很高復耕潛力。申請書內亦無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。儘管申請人聲稱有關發展是配合高鐵計劃的施工，但路政署鐵路拓展處總工程師／鐵路拓展 2-3 表示，申請人並非高鐵計劃的混凝土供應商。雖然申請地點附近有一些懷疑是違例發展的貨倉及貯物場，但用地附近的土地用途饒富鄉郊特色。鑑於用地的東南面為小圓丘，北面和南面為兩片大樹林，闢設臨時混凝土配料廠與該區的鄉郊環境不相協調。雖然用地先前曾獲批給規劃許可，批准作臨時公眾停車場用途，但有關性質與這宗申請的用途截然不同。此外，上一宗申請(編號 A/YL-KTS/492)被撤銷許可，理由是申請人未能履行關於禁止停泊／存放中型或大型貨車及貨櫃車的規劃許可附帶條件。此外，申請人未能證明有關發展不會對周邊地區造成負面影響，而相關政府部門(包括環境保護署署長、運輸署署長、漁農自然護理署署長、規劃署總城市規劃師／城市設計及園境及渠務署總工程師／新界

北)均對這宗申請提出負面意見或反對。由於在同一「農業」地帶內並無同類申請獲批給許可，因此批准這宗申請，即使僅屬臨時性質，亦會為「農業」地帶內同類申請立下不良先例。當局接獲 67 份公眾意見書，就申請提出反對或表示關注，理由是有關發展不符合規劃意向、與附近土地用途不相協調，以及對該區造成負面影響和立下不良先例。有些提意見人更進一步要求相關政府部門就非法搭建的發展採取行動。

191. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

192. 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 段所載各項拒絕理由，並認為理由恰當。有關的理由如下：

- (a) 有關發展不符合「農業」地帶的規劃意向，即保留和保護良好的耕地作農業用途，並擬保留具良好復耕潛力的休耕農地。申請書內並無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) 附近土地用途饒富鄉郊特色，主要為果園、休耕農田及一些住宅搭建物，附近並有劃為「綠化地帶」及「自然保育區」地帶的土地。有關發展與該區的鄉郊環境不相協調；
- (c) 申請人未能證明發展項目不會對周邊地區的環境、交通、景觀及排水造成負面影響，而相關政府部門亦提出負面意見；以及
- (d) 批准這宗申請，即使僅屬臨時性質，亦會為「農業」地帶內同類申請立下不良先例。倘這些同類申請均獲批准，累積影響所及，會令該區的整體環境質素下降。

議程項目 45

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTS/529 在劃為「農業」地帶的
元朗八鄉第 113 約地段第 664 號(部分)和
第 665 號(部分)及毗連政府土地
臨時露天存放可循環再造物料(五金及塑
膠)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-KTS/529 號)

簡介和提問部分

193. 高級城市規劃師／屯門及元朗袁承業先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 臨時露天存放可循環再造物料(五金及塑膠)，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——環境保護署署長（下稱「環保署署長」）不支持這宗申請，因為附近有易受影響設施，預料會出現環境滋擾。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境反對這宗申請，因為申請的臨時用途與該區現有的鄉郊景觀特色不相協調。漁農自然護理署署長（下稱「漁護署署長」）對這宗申請有所保留，因為申請地點有很高復耕潛力；
- (d) 當局在法定公布期內接獲四份公眾意見書，分別由一名元朗區議員、兩名村代表（河背村村代表和馬鞍崗村村代表）及創建香港提交。所有提意見人均對這宗申請表示反對或有所保留，理由是有關發展不符合規劃意向，會破壞寧靜的環境和鄉村特色，亦會對環境及交通造成負面影響，並對附近居民的道路安全構成影響。創建香港進一步提出意見，表

示批准申請會立下不良先例，並要求倘申請獲批准，申請人須提出美化環境建議，並在申請地點和公眾地方之間採取設計得宜的措施。元朗民政事務專員表示接獲一份由元朗區議員提出的公眾意見書，有關意見與在法定公布期內所接獲的其中一份公眾意見書相同；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。根據城規會規劃指引編號 13E，申請地點屬第 3 類地區，在這些地區內，有關申請不會獲從優考慮，除非申請地點先前曾獲批給規劃許可。申請的臨時用途不符合「農業」地帶的規劃意向，因此，漁護署署長考慮到申請地點有很高復耕潛力，不支持這宗申請。申請書內並無提供充分規劃理據，以支持當局偏離有關規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然。有關發展與附近的鄉郊土地用途不相協調。雖然有一些露天貯物場、工場和辦公室，但這些用途均屬涉嫌「違例發展」。此外，有關發展(涉及使用重量超過 5.5 公噸的中型或重型貨車)經一條闊約三米至五米的非正式車輛通道連接錦河路，很可能會對區內居民／村民造成滋擾或道路安全問題。這宗申請不符合城規會規劃指引編號 13E，即申請地點先前並沒有獲批給規劃許可作露天貯物用途；以及有部門對申請提出負面意見，包括環保署署長、規劃署總城市規劃師／城市設計及園境和漁護署署長。此外，申請人並沒有提供資料，以證明擬議通道路線不會對其一帶的樹木造成負面影響，也沒有提交任何文件以證明有關發展不會對排水造成負面影響，因此，這宗申請不應獲從寬考慮。所有在同一「農業」地帶內的同類申請均遭小組委員會拒絕或經城規會覆核後被駁回。批准這宗申請，即使僅屬臨時性質，亦會為有關「農業」地帶內的同類申請立下不良先例。另外，在法定公眾查閱期內，當局接獲四份公眾意見書，對申請提出反對或表示關注／有所保留，理由是有關發展不符合規劃意向，並且對有關發展所引致的環境和交通影響及道路安全問題表示關注。

194. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

195. 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 段所載各項拒絕理由，並認為理由恰當。有關理由如下：

- (a) 有關發展不符合「農業」地帶的規劃意向，有關的規劃意向是保存和保護良好的農地，以便作農業用途，並保存在復耕方面具有良好潛力的休耕農地。申請書內並無提供充分規劃理據，以支持當局偏離有關規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (b) 申請不符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E，即有關發展與附近主要富鄉郊特色的土地用途不相協調；申請地點先前並沒有獲批給規劃許可；以及有相關政府部門提出負面意見；
- (c) 申請人未能證明有關發展不會對附近地區的環境、景觀和排水造成負面影響；以及
- (d) 倘批准這宗申請，即使僅屬臨時性質，亦會為「農業」地帶內的同類申請立下不良先例，倘批准該等申請，累積影響所及，會令該區的整體鄉郊環境質素下降。

議程項目 46

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTS/530 為批給在劃為「農業」地帶的元朗錦上路第 106 約地段第 467 號餘段臨時「露天存放汽車(待修理及待保險賠償)和零件」(申請編號 A/YL-KTS/419)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/530 號)

簡介和提問部分

196. 高級城市規劃師／屯門及元朗袁承業先生簡介這宗申請，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汽車(待修理及待保險賠償)和零件(申請編號 A/YL-KTS/419)的規劃許可續期三年；
- (c) 政府部門的意見——漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持申請，理由是申請地點有很大復耕潛力。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持申請，因為鄰近地區有易受影響用途(住宅構築物)，預計會出現環境滋擾；
- (d) 在法定公布期內，當局接獲一份公眾意見書，來自一名元朗區議員。提意見人認為城規會應評估對錦上路可能造成的交通影響，以及有關發展會對其他道路使用者造成危險。元朗民政事務專員表示接獲一份來自元朗區議員的意見書，其意見與在法定公布期內所接獲的公眾意見相同；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據載於文件第 12 段的評估，認為所申請的臨時用途可再予以容忍三年。申請地點屬於城規會規劃指引編號 13E 所指的第 3 類地區。倘申請人曾盡力履行先前規劃申請的附帶條件，並在新申請中一併附上相關技術評估／建議，以證明擬議用途不會對四周地區造成負面的影響，則可從寬考慮申請。這宗申請屬續期申請，符合城規會規劃指引編號 13E 及 34B，即先前曾有同類申請獲得批准；上一次申請(編號 A/YL-KTS/419)的所有規劃許可附帶條件已履行；以及除了漁護署署長及環保署署長外，有關政府部門並沒有對申請提出負面意見。由於自上一次的申請獲得批准以來，規劃情況一直沒有重大改變，申請人亦已履行上一次申請的所有規劃許可附帶條件，因此這宗申

請可予以從寬考慮。有關發展與附近及錦上路對面的露天貯物用途互相協調。雖然漁護署署長不支持申請，但須備悉有關申請用途自一九九九年已一直運作。申請地點東鄰的同類申請(編號 A/YL-KTS/474)亦於二零零九年十月二十三日獲小組委員會批准。雖然環保署署長因附近有住宅構築物而不支持申請，但在法定公布期內並無接獲區內人士的反對，而環保署署長過去三年亦沒有接獲環境方面的投訴。為了解決環保署署長所關注的問題，建議附加規劃許可附帶條件，限制有關發展的營業時間及車輛種類，以及禁止進行與工場有關的活動。一名元朗區議員對潛在的交通影響及道路安全問題表示關注。就此，獲諮詢的有關政府部門，包括運輸署署長及警務處處長並沒有對申請提出負面意見。

197. 委員沒有對申請提出問題。

商議部分

198. 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，由二零一一年四月十九日至二零一四年四月十八日止，並須附加下列條件：

- (a) 一如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上七時至翌日早上十時在申請地點進行夜間作業；
- (b) 一如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點進行作業；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，根據《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)不得在申請地點停泊／存放或進出申請地點；

- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行拆卸、保養、維修、洗車、噴漆或其他工場活動；
- (e) 在規劃許可有效期內的任何時間，車輛由錦上路進出申請地點時不得倒車；
- (f) 車輛及車輛零件的堆疊高度不得超過申請地點邊界圍欄的高度；
- (g) 在規劃許可有效期內，申請地點內為美化環境而栽種的現有植物必須時刻妥為護理；
- (h) 在規劃許可有效期內，申請地點內的現有排水設施必須時刻妥為保養；
- (i) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即二零一一年十月十八日或之前)提交申請地點內現有排水設施的狀況記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (j) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即二零一一年十月十八日或之前)提交在錦上路設置車輛出入通道的建議，而有關建議必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (k) 就上文(j)項條件而言，須在規劃許可續期之日起計九個月內(即二零一二年一月十八日或之前)在錦上路設置車輛出入通道，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (l) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即二零一一年十月十八日或之前)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；
- (m) 就上文(l)項條件而言，須在規劃許可續期之日起計九個月內(即二零一二年一月十八日或之前)落實消

防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；

- (n) 如在規劃許可有效期內沒有履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)、(f)、(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) 在規劃許可的有效期屆滿後，須把申請地點恢復原狀為美化市容地帶，而有關情況須符合規劃署署長或城規會的要求。

199. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 留意元朗地政專員的意見，即所涉私人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。申請地點受短期豁免書(編號 2785)規管，以作露天存放車輛及零件的附屬用途，准許上蓋面積不多於 26.28 平方米，構築物不得高於一層及 2.8 米。申請地點可直接通往錦上路，元朗地政處不會為該條路徑進行保養工程，也不保證給予通行權。申請人可向元朗地政處申請為有關短期豁免書續期。地政總署會以土地業權人的身分全權酌情考慮該等申請。倘有關申請獲得批准，申請人須遵行地政總署可能附加的條款及條件，包括繳付地價或費用；
- (b) 遵守環境保護署署長發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》所載的環境影響紓緩設施，以盡量減低對環境造成的潛在滋擾；
- (c) 留意消防處處長的意見，即申請人須向消防處提交載有消防裝置建議的相關平面圖，以待批准。平面

圖須按比例繪畫，註明尺寸及佔用性質，並應在圖上清楚註明擬議消防裝置的位置。申請人就擬議露天貯物地點擬備消防裝置建議時，倘露天貯物區、開放式棚架及密封構築物的總樓面面積少於 230 平方米，並設有緊急車輛通道通往構築物外 30 米的範圍，則須按佔用性質提供經認可的人手操作手提器具，並須在平面圖上清楚標示。倘申請人擬申請豁免提供上述某些消防裝置，須向消防處提供理據，以供考慮；

- (d) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即須清拆申請地點上的所有違例構築物。所有建築工程均受《建築物條例》規管。申請人亦須委聘認可人士統籌所有建造工程；批給規劃許可，不應視作當局根據《建築物條例》接納申請地點的違例構築物，當局日後可能會採取執行管制行動，移除所有違例工程；以及
- (e) 留意機電工程署署長的意見，即申請人須向供電商索取電纜圖則，以確定申請地點內或附近是否設有地下電纜(及／或架空電纜)。如申請地點位於根據《香港規劃標準與準則》闢設而輸電電壓水平在 132 千伏或以上的高壓架空電纜的較理想工作走廊內，便須事先諮詢供電商及與該供電商作出安排；申請人及／或其承辦商在申請地點內搭建任何構築物前，須與供電商聯絡，如有需要，須要求供電商改變地下電纜(及／或架空電纜)的路線，使之遠離擬議構築物。申請人及其承辦商在供電電纜附近進行工程時，須遵守根據《供電電纜(保護)規例》所制訂的《有關在供電電纜附近工作的實務守則》。

議程項目 47

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTS/531 在劃為「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶的元朗錦上路第 106 約地段第 579 號 B 分

段及第 579 號餘段臨時露天存放汽車及汽車零件(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第
A/YL-KTS/531 號)

簡介和提問部分

200. 高級城市規劃師／屯門及元朗袁承業先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 臨時露天存放汽車及汽車零件(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見——環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持申請，因為申請地點附近有易受影響用途(住宅構築物)，預計會出現環境滋擾；
- (d) 當局在法定公布期內並沒有接獲任何公眾意見，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——規劃署根據載於文件第 12 段的評估，認為所申請的臨時用途可予容忍一年，而非申請人所建議的三年。申請地點屬於城規會規劃指引編號 13E 所指的第 3 類地區。倘申請人證明曾盡力履行先前規劃申請的規劃許可附帶條件，並在申請中一併附上相關技術評估，以證明擬議用途不會對四周地區造成負面影響，則可從寬考慮申請。有關發展與附近經營的露天貯物／貯物用途及貨倉互相協調，鄰近地區亦沒有大型民居。由於有關「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶並無已知的發展計劃，批給屬臨時性質的規劃許可，並不會令有關分區計劃大綱圖上「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶的長遠規劃意向難以落實。這宗申請亦符合城規會規劃指引編號 13E，即自一九九五年起已有作同類露天貯物用途的先前申請獲得批准，而這宗申請涉及延續有關用途。雖然上一次的規劃許可

(編號 A/YL-KTS/444)因為申請人未有履行有關不得進行車輛拆卸、保養、維修／拆毀、清潔、噴漆及其他工場活動的規劃許可附帶條件而被撤銷，但申請人已盡力履行上一次規劃許可涉及重新栽種樹木的規劃許可附帶條件。申請人亦表示將把申請地點上現有的汽車維修工場改裝作貯物用途及員工更衣室。此外，申請地點南面最近亦有同類申請(編號 A/YL-KTS/501 及 503)於二零一零年九月獲小組委員會批准。由於先前曾批給規劃許可，而且自上一次的申請獲得批准以來，規劃情況一直沒有重大改變，因此現有申請可予以從寬考慮。除了環保署署長外，有關政府部門沒有對申請提出負面意見。雖然環保署署長因為附近有住宅構築物而不支持申請，但須備悉當局在法定公布期內並無接獲區內人士的反對，而環保署署長過去三年亦沒有接獲環境方面的投訴。然而，由於上一次的規劃許可因為申請人未有履行規劃許可附帶條件而被撤銷，因此，為了監察有關情況及解決環保署署長所關注的問題，建議批給一年的較短規劃許可有效期，並附加規劃許可附帶條件，限制有關發展的營業時間及貨車種類，以及禁止進行拆卸、保養、維修、清洗、噴漆或其他工場活動。

201. 委員沒有對申請提出問題。

商議部分

202. 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，為期一年，而非所申請的三年，至二零一二年四月十五日止，並須附加下列條件：

- (a) 一如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期一至六晚上六時至翌日早上十時在申請地點進行夜間作業；
- (b) 一如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點進行作業；

- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行拆卸、保養、維修、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，根據《道路交通條例》所界定重量超過 5.5 公噸的中型或重型貨車（包括貨櫃拖頭／拖架）不得在申請地點停泊／存放或進出申請地點；
- (e) 在規劃許可有效期內的任何時間，車輛由錦上路進出申請地點時不得倒車；
- (f) 在規劃許可有效期內，申請地點內的現有邊界圍欄必須時刻妥為保養；
- (g) 在規劃許可有效期內，申請地點內所有為美化環境而栽種的現有植物必須時刻妥為護理；
- (h) 在申請地點邊緣五米範圍以內存放的物料的堆疊高度不得超過邊界圍欄的高度；
- (i) 在批給規劃許可之日起計三個月內（即二零一一年七月十五日或之前）在申請地點提供新一批樹木以作替代，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (j) 在批給規劃許可之日起計三個月內（即二零一一年七月十五日或之前）提交在錦上路設置車輛出入通道的建議，而有關建議必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (k) 就上文(j)項條件而言，須在批給規劃許可之日起計六個月內（即二零一一年十月十五日或之前）在錦上路設置車輛出入通道，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；

- (l) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即二零一一年七月十五日或之前)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；
- (m) 就上文(l)項條件而言，須在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零一一年十月十五日或之前)提供排水設施，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (n) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即二零一一年七月十五日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (o) 就上文(n)項條件而言，須在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零一一年十月十五日或之前)提供消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (p) 如在規劃許可有效期內沒有履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)、(f)、(g)或(h)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (q) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(i)、(j)、(k)、(l)、(m)、(n)或(o)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (r) 在規劃許可的有效期屆滿後，須把申請地點恢復原狀為美化市容地帶，而有關情況須符合規劃署署長或城規會的要求。

203. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 在申請地點展開申請用途前，必須先取得規劃許可；

- (b) 有關規劃許可只批給申請的用途，當局不會容忍現時在申請地點進行這宗申請並無涵蓋的其他用途，包括工場用途。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；
- (c) 批給較短的許可有效期和相應較短的履行規劃許可附帶條件期限，是爲了監察申請地點的情況。倘申請人再次沒有履行規劃許可附帶條件，以致規劃許可被撤銷，則日後再次提交的申請或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發展所涉及的任何土地問題；
- (e) 留意元朗地政專員的意見，即申請地點可經一塊政府土地前往錦上路，元朗地政處不會爲該塊政府土地進行保養工程，也不保證給予通行權。倘申請獲得批准，有關地段擁有人仍須向元朗地政處提出申請，以獲准在申請地點上搭建任何額外構築物，或把申請地點上的任何違例構築物納入規管。地政總署會以土地業權人的身分全權酌情考慮申請。倘有關申請獲得批准，申請人須遵行地政總署可能附加的條款及條件，包括繳付地價或費用；
- (f) 遵守環境保護署署長發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》所載的環境影響紓緩設施，以盡量減低對環境造成的潛在滋擾；
- (g) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即路政署不會／不應負責保養任何連接申請地點與錦上路的現有車輛通道；
- (h) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，即根據最近實地視察所得，其中一棵龍眼樹已枯萎，而現有的一棵鳳凰樹的樹幹折斷及腐朽，有枯萎的危險。該棵枯樹應以一棵重標準龍眼樹取代；

- (i) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，即有關發展不應對毗鄰地區的排水造成負面影響；
- (j) 留意消防處處長的意見，即考慮到擬議構築物的設計／性質，預計申請人須安裝消防裝置。因此，建議申請人向消防處提交載有消防裝置建議的相關平面圖，以供批准。平面圖須按比例繪製，並清楚註明尺寸及佔用性質。擬議消防裝置的位置亦須在平面圖上清楚標示。消防處收到申請人正式提交的一般建築圖則及發牌當局轉介的申請後，便會制定詳細的消防安全規定。倘申請人擬申請豁免提供某些消防裝置，須向消防處提供理據，以供考慮；
- (k) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即須清拆所有違例構築物。所有建築工程均受《建築物條例》規管。申請人亦須委聘認可人士統籌所有建造工程；批給規劃許可，不應視作當局根據《建築物條例》接納申請地點的違例構築物，當局日後可能會採取執行管制行動，移除所有違例工程；以及
- (l) 留意機電工程署署長的意見，即申請人須向供電商索取電纜圖則，以確定申請地點內或附近是否設有地下電纜（及／或架空電纜）。根據所得的電纜圖則，如申請地點位於根據規劃署所頒布《香港規劃標準與準則》闢設而輸電電壓水平在 132 千伏或以上的高壓架空電纜的較理想工作走廊內，便須事先諮詢供電商及與該供電商作出安排；申請人及／或其承辦商在申請地點內搭建任何構築物前，須與供電商聯絡，如有需要，須要求供電商改變地下電纜（及／或架空電纜）的路線，使之遠離擬議構築物。申請人及其承辦商在供電電纜附近進行工程時，須遵守根據《供電電纜（保護）規例》所制訂的《有關在供電電纜附近工作的實務守則》。

議程項目 48

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTS/532 在劃為「農業」地帶的元朗八鄉錦上路第 106 約地段第 1652 號關設臨時動物寄養所 (為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-KTS/532 號)

簡介和提問部分

204. 高級城市規劃師／屯門及元朗袁承業先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 關設臨時動物寄養所，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這宗申請，理由是申請地點具很高的復耕潛力；
- (d) 當局在法定公布期內接獲一份由一名元朗區議員提交的公眾意見書，表示城規會須就申請進行全面評估，並考慮錦上路沿路人口激增及申請可能造成的噪音滋擾或影響。元朗民政事務專員表示接獲一份由一名元朗區議員提交的公眾意見書，而該份意見書正是當局在法定公布期內所接獲的一份；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署認為這宗申請的臨時用途可予容忍三年。申請地點在分區計劃大綱圖上劃為「農業」地帶。儘管從農業發展的角度而言，漁護署署長不支持這宗申請，但擬議用途只屬臨時性質，而且長遠來說，申請地點可復耕作農業用途。此外，動物寄養所用作飼養貓狗，此用途其實與被視為「農業用途」的禽畜飼養用途類同，而「農業用途」是「農業」地帶

經常准許的用途。擬議發展與附近鄉郊土地用途互相協調。雖然申請地點鄰近一帶有民居，但當局在法定公布期內並無接獲地區人士的反對，而環境保護署署長(下稱「環保署署長」)在過去三年亦無接獲任何有關環境方面的投訴。預期發展項目不會對附近地區的環境造成重大的負面影響。為消滅申請地點內狗吠聲可能造成的噪音，建議附加規劃許可附帶條件，規定在動物寄養室安裝隔音物料和雙層玻璃窗。小組委員會曾批准一宗先前申請(A/YL-KTS/480)，由同一申請人申請作與這宗申請相同的用途。雖然先前的申請(編號A/YL-KTS/480)因沒有履行安裝隔音物料和雙層玻璃窗的規劃許可附帶條件而被撤銷，但申請人曾致力履行包括提交走火通道及消防裝置建議的規劃許可附帶條件。此外，安裝隔音物料和雙層玻璃窗的工程亦已完成，正待相關部門驗證。相關的政府部門(除環保署署長及漁護署署長外)對這宗申請並無提出負面意見。鑑於當局先前曾批給規劃許可和規劃情況沒有重大改變，這宗申請可獲從寬考慮，但建議批給較短的履行附帶條件期限，以監察申請人履行附帶條件的進度。當局接獲一份公眾意見書，關注發展項目所產生的噪音滋擾及影響。為此，申請人表示已為動物寄養室使用／安裝隔音物料、雙層玻璃窗及通風系統，並會實施良好的工作場所管理。當局亦已建議適當的規劃許可附帶條件，用以盡量減少發展項目所造成的噪音滋擾或影響。

205. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

206. 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，至二零一四年四月十五日止，並須附加下列條件：

- (a) 按申請人所建議，在批給規劃許可之日起計三個月內(即二零一一年七月十五日或之前)在動物寄養室安裝隔音物料和雙層玻璃窗，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (b) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即二零一一年七月十五日或之前)提交美化環境和保護樹木建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (c) 就上文(b)項條件而言，在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零一一年十月十五日或之前)落實美化環境和保護樹木建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (d) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即二零一一年七月十五日或之前)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；
- (e) 就上文(d)項條件而言，在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零一一年十月十五日或之前)提供排水設施，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (f) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即二零一一年七月十五日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (g) 就上文(f)項條件而言，在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零一一年十月十五日或之前)提供消防裝置，而有關設施必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (h) 如在指明日期之前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。

207. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 在申請地點展開申請用途前，必須先取得規劃許可；
- (b) 批給較短的規劃許可附帶條件履行期限，是為監察在申請地點履行有關條件的進度。倘申請人再次未有履行規劃許可附帶條件，以致規劃許可被撤銷，則日後若再提出申請，未必會獲小組委員會從寬考慮；
- (c) 留意元朗地政專員的意見，即涉及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經政府批准，不得搭建構築物。申請地點涵蓋於修訂租約及批准書內，准許搭建住用及農業構築物。然而，元朗地政處並沒有批准在特定位置的指明構築物作動物寄養室及工作室和住用用途。申請地點可經位於政府土地及私人土地上的一條非正式村路前往錦上路。地政處不會為該政府土地進行保養工程，亦不保證會給予通行權。倘申請獲得批准，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管。地政總署會以業主身分全權酌情考慮有關申請。倘申請獲得批准，申請人必須履行地政總署可能附加的條款和條件，包括支付地價或費用；
- (d) 向漁農自然護理署署長申請動物售賣商牌照及動物寄養所牌照，並在經營發展項目時遵從相關條款；
- (e) 採取環境保護署署長發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》所載的紓減環境影響措施，以盡量減低對環境可能造成的滋擾；

- (f) 盡量把有關發展項目的擬議空調系統的排氣口設於遠離附近民居的位置；
- (g) 留意環境保護署署長的意見，即申請人須遵守《水污染管制條例》(第 358 章)所訂的規定，而作業活動所排放的污水，在排放前必須符合《水污染管制條例》所訂的規定；
- (h) 留意運輸署署長的意見，即申請地點由一段區內通道連接到公共道路網絡。該區內通道並非由運輸署負責管理，申請人須向地政監督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；
- (i) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，即倘若申請人採取定期和適當的園境保養工程，則園境植物不大可能會對動物造成負面影響；
- (j) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即路政署並不／不應負責維修保養任何連接申請地點和錦上路的現有車輛通道；
- (k) 留意食物環境衛生署署長的意見，即申請人須確保發展項目的運作不會造成環境滋擾，妨礙該署的潔淨工作。此外，發展項目產生的所有廢物應由使用者自費妥為處置，不得棄置在該署的垃圾收集設施內；
- (l) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，即發展項目不應對附近地區的排水造成負面影響。申請地點所排放的污水亦不得排放往雨水排放系統；
- (m) 留意消防處處長的意見，即考慮到擬議構築物的設計／性質，預計須安裝消防裝置。因此，申請人應向消防處提交載有擬議消防裝置的相關平面圖，以供批准。有關平面圖須按比例繪畫，並訂明尺寸和佔用性質。擬議消防裝置的安裝位置須在平面圖上清楚標示。為擬議構築物制訂消防裝置建議時，凡

總樓面面積少於 230 平方米並設有緊急車輛通道通往構築物外 30 米範圍的其他貯物場、開放式棚架或密封式構築物，一律須根據佔用性質，提供認可的人手操作手提器具，而有關器具亦須在平面圖上清楚標示。申請人若擬申請豁免設置若干消防裝置，必須向消防處提出理據，以供考慮；

- (n) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即屋宇署可根據《建築物條例》第 24 條對申請地點的違例構築物採取行動。此外，申請獲批給規劃許可，不應視作當局不會根據《建築物條例》及相關規例對任何現時在申請地點的違例構築物作出追究。如發現違例情況，當局可根據該條例或其他成文法則採取適當行動。根據《建築物條例》，若擬進行任何新工程(包括搭建任何臨時構築物)，均須正式提出申請，以供批准。根據《建築物(規劃)規例》第 VII 部，使用貨櫃作辦公室和貯物室，可視作臨時構築物，並須受規管。倘申請地點並非緊連一條至少闊 4.5 米的指明街道，須在提交建築圖則的階段根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條釐定發展密度；以及
- (o) 留意機電工程署署長的意見，即申請人須向電力供應商索取電纜圖則，以確定申請地點內或附近範圍是否設有地下電纜(及／或架空電纜)。如申請地點位於根據規劃署所頒布《香港規劃標準與準則》闢設而輸電電壓水平在 132 千伏或以上的高壓架空電纜的較理想工作走廊內，便須事先諮詢電力供應商及與該供應商作出安排。申請人及／或其承辦商在申請地點範圍內搭建任何構築物前，須與電力供應商聯絡，如有需要，須更改地下電纜(及／或架空電纜)的路線，使電纜不致接近擬議構築物。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 49

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTS/533 在劃為「農業」地帶的
元朗錦上路第 106 約地段第 1637 號餘段、
第 1649 號 A 分段及第 1649 號餘段
經營臨時餐廳(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-KTS/533 號)

簡介和提問部分

208. 高級城市規劃師／屯門及元朗袁承業先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 臨時餐廳(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見——環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為這項發展在作業時會涉及輕型或中型貨車，而申請地點附近亦有易受影響的住用構築物，預計會出現環境滋擾；
- (d) 當局在法定公布期內沒有接獲公眾的意見，而元朗民政事務專員亦沒有接獲區內人士提出的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署基於文件第 11 段所作的評估，認為所申請的臨時用途可予容忍三年。雖然這項發展不符合「農業」地帶的規劃意向，但有關發展與附近用作住用構築物／發展等鄉郊土地用途互相協調。鑑於發展規模細小，有關發展應不會對該區的鄉郊特色造成重大影響。由於該餐廳佔用現有新界豁免管制屋宇的地下，所在農地的復耕潛力不高，漁農自然護理署署長因而沒有對申請提出負面意見。此外，這項發展可為區內居民、工人和訪客

提供餐飲服務。由於當局先前曾就相同的用途批給許可，上一次申請所訂的規劃許可附帶條件並已履行，而有關規劃情況亦沒有重大改變，因此目前這宗申請可獲從寬考慮。除了環保署署長外，相關的政府部門並無就這宗申請提出負面意見。儘管環保署署長不支持申請，但當局在法定公布期內並無接獲區內人士提出的反對意見，環保署署長在過往三年亦沒有接獲涉及申請地點的環境投訴。申請人亦表示，通常輕型／中型貨車每天只需進出申請地點一次，便足以為所經營的餐廳運送食物和其他材料，但為了解決環保署署長所關注的問題，仍建議訂定有關限制作業時間的規劃許可附帶條件。

209. 委員沒有就這宗申請提出問題。

商議部分

210. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項許可屬臨時性質，為期三年，至二零一四年四月十五日止。這項許可須附加下列條件：

- (a) 一如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上九時至翌日早上九時在申請地點進行作業；
- (b) 在規劃許可有效期內的任何時間，任何車輛不得在申請地點和錦上路之間倒車出入；
- (c) 在規劃許可有效期內，申請地點上所有為美化環境而栽種的植物須時刻妥為護理；
- (d) 在規劃許可有效期內，申請地點上按申請編號 A/YL-KTS/415 設置的現有排水設施，必須時刻妥為保養；
- (e) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一一年十月十五日或之前)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；

- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一一年十月十五日或之前)提交錦上路的車輛出入通道建議，而有關建議必須符合運輸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(即在二零一二年一月十五日或之前)，在錦上路關設車輛出入口通道，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一一年十月十五日或之前)提交滅火水源和消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (i) 就上文(h)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一二年一月十五日或之前)提供滅火水源和消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (j) 如在規劃許可有效期內沒有履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)或(d)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (k) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(e)、(f)、(g)、(h)或(i)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (l) 在規劃許可的有效期限屆滿後，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。

211. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 在申請地點繼續進行申請用途之前，須先取得規劃許可；
- (b) 與申請地點的其他相關擁有人解決涉及這項發展的任何土地問題；
- (c) 留意元朗地政專員的意見，即在地段第 1649 號 A 分段和第 1649 號餘段各有一幢已獲發建屋牌照的新界豁免管制屋宇，牌照編號分別為 BL6160 和 BL6161。此外，這宗申請所指的構築物(例如開放式棚架)並未經批准興建，但當局已收到短期豁免書的申請，並正在處理有關申請。申請地點可經政府土地直接前往錦上路。元朗地政處不會就這段政府土地進行維修保養工程，亦不保證會批予通行權。這宗申請如獲批准，有關地段的擁有人和所涉政府土地的佔用人仍須向元朗地政處提出申請，為擬於申請地點搭建的構築物取得許可，又或把該處的違例情況納入規管範圍。地政總署會以業主的身分全權酌情考慮有關申請。有關申請如獲批准，申請人須遵守地政總署或會附加的條款和條件，其中包括繳付地價或費用；
- (d) 採取環境保護署署長發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》所載的紓緩環境影響措施，以盡量減少可能造成的環境滋擾；
- (e) 留意漁農自然護理署署長的意見，即須採取所需的措施，以防止干擾申請地點附近的樹木；
- (f) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即須清拆申請地點上當局可根據《建築物條例》第 24 條採取行動的所有違例構築物。批給這項規劃許可，不應理解為根據《建築物條例》及相關規例，當局會容忍申請地點上的違例構築物。一旦發現違例情況，當局可根據該條例或其他成文法則，採取適當的行動。申請人若擬進行任何新的工程(包括搭建任何臨時構築物)，必須根據《建築物條例》正式提交申請，以待批准。倘申請地點並非毗連一條至少闊

4.5 米的指定街道，則須在提交建築圖則階段，根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條，釐定發展密度。申請人亦須遵守《建築物(規劃)規例》第 41D 條的規定，為所有建築物闢設緊急車輛通道；

- (g) 留意消防處處長的意見，即消防處在收到正式提交的一般建築圖則和發牌當局的轉介後，便會制定詳細的消防安全規定；
- (h) 留意機電工程署署長的意見，即申請人須向供電商索取電纜圖則，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)。如申請地點位於根據規劃署所頒布的《香港規劃標準與準則》闢設而輸電電壓水平在 132 千伏或以上的高壓架空電纜的較理想工作走廊內，便須事先諮詢供電商及與該供電商作出安排；申請人及／或其承辦商在申請地點內搭建任何構築物前，須與供電商聯絡，如有需要，須要求供電商改變地下電纜(及／或架空電纜)的路線，使之遠離擬議構築物。申請人及其承辦商在供電電纜附近進行工程時，須遵守根據《供電電纜(保護)規例》所制訂的《有關在供電電纜附近工作的實務守則》；以及
- (i) 留意食物環境衛生署署長的意見，即在申請地點經營食物業須取得他所簽發的牌照。申請人亦須避免造成環境滋擾，影響公眾。

議程項目 50

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-PH/619 為批給把劃為「露天貯物」地帶的元朗八鄉眾人碑第 111 約地段第 854 號(部分)、第 856 號(部分)及毗連政府土地作「臨時貨櫃車拖架／拖頭停車場」用途(申請編號 A/YL-PH/558)的規劃許可續期三年(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-PH/619 號)

簡介和提問部分

212. 高級城市規劃師／屯門及元朗袁承業先生簡介這宗申請，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拖架／拖頭停車場用途(申請編號 A/YL-PH/558)的規劃許可續期三年；
- (c) 政府部門的意見——相關的政府部門沒有對這宗申請提出反對或負面意見；
- (d) 當局在法定公布期內沒有接獲公眾的意見，而元朗民政事務專員亦沒有接獲區內人士提出的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署基於文件第 12 段所作的評估，認為所申請的臨時用途可予容忍三年。根據城規會規劃指引編號 13E，申請地點位於第 1 類地區內，而對於這類地區內的申請，如果政府部門沒有重大的負面意見，而且區內人士不予反對，或各政府部門和區內居民所關注的問題均能透過實施規劃許可的附帶條件而獲得解決，城規會會從優考慮有關申請。這項申請用途符合「露天貯物」地帶的規

劃意向，而有關發展亦與附近的露天貯物場和工場互相協調。此外，這宗申請大致符合城規會規劃指引編號 13E 的規定，因為當局沒有收到相關政府部門和區內人士提出的負面意見和反對。自上一次就申請地點的相同用途批給規劃許可（編號 A/YL-PH/558）以來，有關的規劃情況並無重大改變，而申請人亦已履行規劃許可附帶條件。儘管如此，為盡量減少可能對附近一帶造成的環境影響，當局仍提出附加按申請人的建議所訂定的限制申請地點作業時間的規劃許可附帶條件；以及附加其他規劃許可附帶條件，限制拆卸、保養、維修、清洗、噴漆和其他工場活動以及在申請地點內使用的車輛類別，並規定所有車輛只可在申請地點範圍內倒車。

213. 委員沒有就這宗申請提出問題。

商議部分

214. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會（下稱「城規會」）所提交申請的內容，批准這宗申請。這項許可屬臨時性質，為期三年，至二零一四年四月十五日止。這項許可須附加下列條件：

- (a) 一如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上八時至翌日早上八時在申請地點進行夜間作業；
- (b) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行車輛拆卸、保養、維修、清洗、噴漆和其他工場活動；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點停泊任何並未根據《道路交通(車輛登記及領牌)規例》獲發有效牌照的車輛；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，涉及作業的所有車輛必須在申請地點範圍內倒車；

- (e) 在規劃許可有效期內，這項發展的所有排水設施必須時刻妥為保養；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一一年十月十五日或之前)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(即在二零一二年一月十五日或之前)落實保護樹木建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一一年十月十五日或之前)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) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一一年十月十五日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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(即在二零一二年一月十五日或之前)提供所建議的消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (k) 如在規劃許可有效期內沒有履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(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。

215. 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這項發展的任何土地問題；
- (b) 留意元朗地政專員的意見，即有關地段位於根據集體政府租契持有的舊批農地，如事先未經元朗地政專員批准，不得搭建構築物。申請地點可由粉錦公路經私人土地上非正式的鄉村路徑前往。元朗地政處不會就該路徑進行維修保養工程，亦不保證會批給通行權。有關地段的擁有人和所涉政府土地的佔用人須向元朗地政處提出申請，為擬於申請地點新搭建／過大的構築物取得許可，又或把該處的違例情況納入規管範圍。地政總署會以業主的身分全權酌情考慮有關申請。有關申請如獲批准，申請人須遵守地政總署或會附加的條款和條件，其中包括繳付地價或費用；
- (c) 留意運輸署署長的意見，即申請地點可經一段區內通道通往公共道路網，而有關通道並非由運輸署管理。申請人須向地政監督查核該區內通道所在土地的類別，並與有關的地政和維修保養當局釐清該區內通道的管理和維修保養責任誰屬；
- (d) 留意環境保護署署長的意見，即須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》的規定；
- (e) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，即有跡象顯示在先前的申請下為美化環境而栽種的植物未有妥為護理。申請人須提交經修訂的保護樹木建議，當中須包括所有現有樹木的所在位置和照片記錄；
- (f) 留意消防處處長的意見，即考慮到擬議構築物的設計／性質，預計須設置消防裝置。因此，申請人須向消防處提交載有消防裝置建議的相關平面圖，以供批准。另外，平面圖須並按比例繪製，並註明尺寸和佔用性質。擬議消防裝置的安裝位置須在平面圖上清楚標示。消防處在收到正式提交的一般建築

圖則和相關發牌當局的轉介後，便會制訂詳細的消防安全規定。此外，申請人若擬申請豁免設置所規定的某些消防裝置，須提出理據供消防處考慮；

- (g) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，即為向有關發展項目供水，申請人或須把其內部供水系統伸延，以接駁至最接近的合適政府總水管。申請人須解決與供水相關的任何土地問題(包括私人地段的問題)，並負責私人地段內內部供水系統的建造、運作和維修保養事宜，而有關情況必須符合水務署所訂標準。申請地點附近的總水管未有提供標準的柱形消防栓；以及

- (h) 留意機電工程署署長的意見，即申請人須向供電商索取電纜圖則，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)。如申請地點位於根據規劃署所頒布的《香港規劃標準與準則》闢設而輸電電壓水平在 132 千伏或以上的高壓架空電纜的較理想工作走廊內，便須事先諮詢供電商及與該供電商作出安排；申請人及／或其承辦商在申請地點內搭建任何構築物前，須與供電商聯絡，如有需要，須要求供電商改變地下電纜(及／或架空電纜)的路線，使之遠離擬議構築物。申請人及其承辦商在供電電纜附近進行工程時，須遵守根據《供電電纜(保護)規例》所制訂的《有關在供電電纜附近工作的實務守則》。

議程項目 51

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-SK/163 在劃為「農業」地帶的
元朗錦上路第 114 約地段第 1324 號(部分)
及第 1328 號(部分)
臨時露天存放待修或已完成維修的車輛(巴士、小巴、私家車及客貨車)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-SK/163 號)

簡介和提問部分

216. 高級城市規劃師／屯門及元朗袁承業先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 臨時露天存放待修或已完成維修的車輛(巴士、小巴、私家車及客貨車)，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持申請，因為申請地點復耕潛力很高。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)對申請有所保留，因為申請地點附近一帶有易受影響的用途，預計會出現環境滋擾。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境反對這宗申請，因為申請的臨時用途與該區的鄉郊特色不相協調，並會造成負面影響；
- (d) 當局在法定公布期內接獲三份公眾意見書。三名提意見人(包括兩名元朗區議員及創建香港)對這宗申請表示關注或反對，主要理由是有關發展會對該區的環境及交通造成負面影響、土地用途不符合「農業」地帶的規劃意向；以及為其他同類申請立下不良先例。創建香港進一步建議如這宗申請獲得批准，必須訂定一項有關美化環境和設置邊界圍欄的

規劃許可附帶條件。元朗民政事務專員表示接獲一封由一名元朗區議員提交的信件，該信件亦已在法定公布期內直接送交城規會；以及

- (e) 規劃署的意見——規劃署根據載於文件第 12 段的評估，不支持這宗申請。根據城規會規劃指引編號 13E，申請地點位於第 3 類地區內。有關申請不會獲從優考慮，除非申請地點先前曾獲批給規劃許可。如果申請人確曾盡力履行先前規劃許可的附帶條件，並且在提交申請時一併附上相關的技術評估，以證明擬議用途不會對附近地區造成負面影響，城規會或會從寬考慮有關申請。有關發展不符合「農業」地帶的規劃意向，因此漁護署署長不支持申請。申請書亦沒有提出充分的規劃理據足以令當局偏離規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然。這宗申請不符合城規會規劃指引編號 13E 的規定，因為申請地點先前並無所涉的申請用途獲批給規劃許可，而申請書亦沒有附上相關的技術評估／建議，以證明申請用途不會對附近地區的環境和景觀造成負面影響。就此，環保署署長並不支持申請。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境也反對申請，因為似乎有跡象顯示申請地點部分範圍曾清除草木，而有關發展與現有鄉村景觀特色亦不相協調。在同一「農業」地帶內，先前並無臨時露天貯物用途獲批任何規劃許可。批准這宗申請，即使僅屬臨時性質，會為其他同類申請立下不良先例。這宗申請涉及三份公眾意見，表示反對申請／關注環境和交通影響、土地用途是否互相協調，以及批准申請會立下不良先例。

217. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

218. 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 段所載各項拒絕理由，並認為理由恰當。有關理由如下：

- (a) 有關發展不符合「農業」地帶的規劃意向，即保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途，並保存在復耕及作其他農業用途方面具有良好潛力的休耕農地。申請書沒有提出充分的規劃理據足以令當局偏離規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (b) 這宗申請不符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E 的規定，因為申請地點先前並無所涉的申請用途獲批給規劃許可，申請書亦沒有附上相關的技術評估，以證明有關發展不會對附近地區的環境和景觀造成負面影響，而且有政府部門對申請提出負面意見，也有區內居民提出反對。有關發展亦與其東鄰、西南面和附近一帶的住宅用途以及該區的鄉郊特色不相協調；以及
- (c) 批准這宗申請，即使僅屬臨時性質，亦會為「農業」地帶內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。

議程項目 52

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TT/282 在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗十八鄉第 117 約地段第 1187 號 O 分段(部分)、第 1187 號 Q 分段(部分)、第 1187 號 R 分段(部分)及毗連政府土地闢設臨時飯堂(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-TT/282 號)

簡介和提問部分

219. 高級城市規劃師／屯門及元朗袁承業先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 關設臨時飯堂，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——有關政府部門並無就申請提出反對或負面意見；
- (d) 當局在法定公布期內接獲一份由市民提交的公眾意見書。提意見人反對這宗申請，理由是飯堂的煮食油煙經常擴散至鄰近民居，影響他們的生活環境及健康，而用地上有些構築物屬非法構築物；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署認為這宗申請的臨時用途可予容忍三年。儘管有關發展並不完全符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，即供原居村民發展小型屋宇，但該飯堂可為附近的村民、工人及旅客提供所需的餐飲服務。申請地點的周邊範圍主要為混合土地用途，包括村屋、汽車維修工場、停車場、露天貯物場及餐廳。有關發展與周遭環境互相協調，因此不會嚴重影響該區的鄉郊特色。元朗地政專員表示，該處並無接獲在申請地點興建小型屋宇的申請，而就這宗申請批給臨時性質的規劃許可並不會妨礙「鄉村式發展」地帶的長遠規劃意向。有關發展大致符合城規會規劃指引編號 15A 的規定，即飯堂位於大棠村邊緣，並可從大棠山道直達。先前有數宗擬在申請地點附近作食肆的同類申請(編號 114、149、192、249 及 272)曾獲小組委員會批准。相關政府部門並無就這宗申請提出負面意見。至於有公眾意見提出反對，指飯堂的油煙或會影響鄰近居民的生活環境和健康，以及申請地點上有些構築物懷疑為非法構築物，環境保護署署長在過去三年並無接獲針對飯堂的投訴。申請人亦已建議裝設隔油器，用以分隔煮食的油和煙。環境保護署署長認為在煮食過程中所產生的油煙及氣味受《空氣污染管制條例》監管，因此無須附加有關這方面的規劃許可附帶條件。在建築方面，根據《建築物條例》的規定，屋宇署總屋宇測量師／新界西並不反對這宗申請。

220. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

221. 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，至二零一四年四月十五日止，並須附加下列條件：

- (a) 按申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上七時至翌日早上七時在申請地點進行作業；
- (b) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零一一年十月十五日或之前)提交車輛進出通道建議，而有關建議必須符合路政署署長或城規會的要求；
- (c) 就上文(b)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一二年一月十五日或之前)提供車輛進出通道，而有關情況必須符合路政署署長或城規會的要求；
- (d) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零一一年十月十五日或之前)提交經修訂的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；
- (e) 就上文(d)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即二零一二年一月十五日或之前)落實經修訂的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；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零一一年十月十五日或之前)提交排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (g) 就上文(f)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即二零一二年一月十五日或之前)落實排水

設施，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；

- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零一一年十月十五日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (i) 就上文(h)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即二零一二年一月十五日或之前)落實消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (j) 如在規劃許可有效期內沒有履行上述規劃許可附帶條件(a)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
- (k) 如在指明日期之前沒有履行上述規劃許可附帶條件(b)、(c)、(d)、(e)、(f)、(g)、(h)或(i)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日予以撤銷，不再另行通知。

222. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 在申請地點展開申請用途前，必須先取得規劃許可；
- (b) 與申請地點的相關擁有人解決任何涉及發展項目的土地問題；
- (c) 留意元朗地政專員的意見，即事先未經政府批准，不得搭建構築物。元朗地政處並無批准把指明構築物(包括經改裝的貨櫃)作進食地方、廚房、貯物室、廁所及開放式棚架用途。元朗地政處亦沒有批准佔用申請地點內的政府土地。申請地點可經一小段政府土地前往大棠山道。地政處不會為該政府土地進行保養工程，亦不保證會給予通行權。地段擁有人及政府土地佔用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

例情況納入規管。地政總署會以業主身分全權酌情考慮有關申請。倘申請獲得批准，申請人必須履行地政總署可能附加的條款和條件，包括支付地價或費用；

- (d) 留意運輸署署長的意見，即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；
- (e) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即前往用地的通道安排須徵詢運輸署的意見，並取得該署同意。倘若運輸署同意擬議通道安排，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(視乎何者配合現有行人路而定)的最新版本所載規定，在位於大棠山道的出入口關設車輛進出通道。申請人須在申請地點的入口提供足夠的排水措施，以防止地面水由申請地點流往附近的公用道路／排水渠。路政署並不負責維修保養任何連接申請地點與大棠山道的車輛通道；
- (f) 依循環境保護署署長發出的最新《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，以落實適當的紓減環境影響措施。申請人須就擬議飯堂的污水排放事宜遵從《水污染管制條例》的規定。此外，煮食時散發的油煙和煮食氣味受《空氣污染管制條例》所管制。飯堂的擁有人或經營者須採取適當措施，以盡量減少排放，避免對易受影響者造成負面影響；
- (g) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，即根據最近進行的實地視察，他於用地北面邊界發現八棵活樹及一棵枯樹。從美化環境角度而言，他認為申請人就這宗申請所提交的美化環境建議可以接受。然而，由於有一棵樹木已經枯死，在美化環境建議中有關申請地點有九棵活樹的資料應予更正；

- (h) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，即擬議排水井的大小，以及用以收集從擬議排水設施所排放的污水的現有排水系統必須顯示於擬議排水設施圖內；
- (i) 留意消防處處長的意見，即考慮到擬議構築物的設計／性質，預計須安裝消防裝置。因此，申請人應向消防處提交載有擬議消防裝置的相關建築圖則，以供批准。為擬議構築物制訂消防裝置建議時，申請人須參考載於鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件附件 IV 內的規定；
- (j) 留意食物環境衛生署署長的意見，即用膳人士須限於指定工作場所的工人。否則，申請人須向他申請食物牌照。申請人亦須防止造成環境滋擾，影響公眾；
- (k) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即須拆除似乎並未根據《建築物條例》獲得批准的現有構築物。擬議開放式棚架、廚房、進食地方及經改裝的貨櫃、貯物室及廁所須受《建築物(規劃)規例》(下稱「規例」)第 VII 部管制。倘申請地點並非緊連一條至少闊 4.5 米的指定街道，則須在提交建築圖則階段根據規例第 19(3)條釐定有關發展密度。申請人須遵從規例第 41D 條有關提供緊急車輛通道的規定，而該規例第 5 條關於通往用地通道的規定亦適用。申請人亦須根據規例第 72 條及《設計手冊：暢通無阻的通道 2008》提供殘疾人士所需的設施，以及分別根據規例第 36 及第 30 條為廁所及廚房提供天然光線和通風。此外，申請人須按照規例第 41(1)條及《提供火警逃生途徑守則》提供走火通道。至於提供耐火結構方面，申請人須依循《建築物(建造)規例》第 90 條及《耐火結構守則》的規定。有關提供衛生設備及污水排放方面，則須受《建築物(衛生設備標準、水管裝置、排水工程及廁所)規例》規管。根據《建築物條例》，若擬進行任何新工程(包括搭建任何臨時構築物)，均須正式提出申請。該署會在收到申請人所提交的

建築圖則後給予詳細的意見。批給這項規劃許可，不應視作當局根據《建築物條例》接納申請地點的違例構築物。如情況需要，當局日後可能會採取管制行動，清拆所有違例工程；以及

- (1) 留意機電工程署署長的意見，即申請人須向電力供應商索取電纜圖則，以確定申請地點內或附近範圍是否設有地下電纜(及／或架空電纜)。根據所取得的電纜圖則，如申請地點內或附近範圍設有地下電纜(及／或架空電纜)，而申請地點位於根據《香港規劃標準與準則》闢設而輸電電壓水平在 132 千伏或以上的高壓架空電纜的較理想工作走廊內，便須事先諮詢電力供應商及與該供應商作出安排。申請人及／或其承辦商在申請地點範圍內搭建任何構築物前，須與電力供應商聯絡，如有需要，須更改地下電纜(及／或架空電纜)的路線，使電纜不致接近擬議構築物。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 53

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TT/283 擬在劃為「農業」地帶的元朗楊屋村第 116 約地段第 257 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/YL-TT/283 號)

簡介和提問部分

223. 高級城市規劃師／屯門及元朗袁承業先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；

- (b) 擬建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——元朗地政專員不支持這宗申請，因為有關用地位於擬議鄉村範圍及「鄉村式發展」地帶外。漁農自然護理署署長反對這宗申請，理由是用地具有很高的復耕潛力。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對申請有所保留，因擬議小型屋宇的發展會對該區的現有美化環境特色造成中度轉變或滋擾，而且申請人並無提出保護樹木和補償種植建議，以及批准申請或會鼓勵在區內作同類用途；
- (d) 當局在法定公布期內接獲七份公眾意見書。提意見人(包括楊屋村四名村民、創建香港、香港觀鳥會及嘉道理農場暨植物園)反對這宗申請，理由是申請地點屬於農地；附近耕地的農作活動十分活躍；有數種留鳥和候鳥於用地棲息；用地饒富鄉郊特色，可作為村民的美化市容地帶；擬議小型屋宇發展涉及砍樹；以及有關發展會對周邊環境造成負面影響；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」，即申請地點及擬議小型屋宇的覆蓋範圍完全位於擬議鄉村範圍及「鄉村式發展」地帶外，以及有關「鄉村式發展」地帶內仍有足夠土地作小型屋宇發展。因此，元朗地政專員不支持這宗申請。由於申請人未能於申請書內證明為何無法在劃為「鄉村式發展」地帶的範圍內覓得合適用地作擬議小型屋宇發展，現時的申請不值得從寬考慮。擬議小型屋宇發展並不符合「農業」地帶的規劃意向，而漁農自然護理署署長亦因該區的耕作活動仍非常活躍而不支持這宗申請。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境亦從景觀規劃角度就申請提出關注問題。自城規會於二零一零年十一月十九日經覆核後拒絕先前申請(編號 A/YL-TT/265)(涉及第 116 約地段第 257 號整個地段)以來，規劃情況沒有改變，

而申請書亦無提出充分規劃理據支持偏離規劃意向。申請人所引述的上訴個案(編號 5/2003)涉及一宗先前申請(編號 A/YL-TT/134)，擬於大棠分區計劃大綱圖上劃為「農業」地帶的用地開設臨時商店(售賣二手電器及不銹鋼廚具)連附屬設施，為期三年。城市規劃上訴委員會於二零零三年八月三十日裁定上訴得直，因認為並無證據或任何建議顯示當局會採取有效行動以確保該區將修復作農業用途。然而，該上訴個案與這宗申請的性質不同，因上訴個案涉及臨時商店，而有關用地在提出規劃申請前早已被平整、鋪築路面和作商店用途。申請地點及附近土地並無活躍的耕作活動，而周遭地區主要作露天貨倉、工場及貨倉用途。此外，有關商店用途僅屬臨時性質。這宗申請與所引述的上訴個案的背景截然不同，不能比較。當局在公眾查閱期內亦接獲楊屋村村民及保育團體就申請提出的反對意見。

224. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

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

- (a) 擬議發展不符合「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」，即申請地點及擬議小型屋宇的覆蓋範圍完全位於楊屋村的擬議鄉村範圍及「鄉村式發展」地帶外。村屋應盡可能於接近鄉村的位置進行發展，以確保發展模式井然有序，以及在土地運用及提供基礎設施和服務方面，更具經濟效益。申請人亦未能在申請書內證明為何其小型屋宇發展不能在「鄉村式發展」地帶範圍內物色合適用地興建，因而沒有特殊情況足以支持批准這宗申請；以及

- (b) 擬議發展不符合「農業」地帶的規劃意向，因為該地帶的目的主要是保存和保護良好的農地／農場／漁塘，以便作農業用途，同時亦為了保存在復耕及作其他農業用途方面具有良好潛力的休耕農地。申請書並無提出充分規劃理據以支持偏離此規劃意向。

議程項目 54

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/528 在劃為「未決定用途」地帶的元朗公庵路第 119 約地段第 1162 號餘段(部分)及毗連政府土地關設臨時貨倉存放建築材料及家居物料(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-TYST/528 號)

簡介和提問部分

226. 高級城市規劃師／屯門及元朗袁承業先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 臨時貨倉存放建築材料及家居物料，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，理由是申請地點附近有住宅發展(易受影響設施)，預計會出現環境滋擾。不過，該署在過去三年並無接獲有關申請地點的環境的投訴；
- (d) 當局在法定公布期內並沒有接獲任何公眾意見，而元朗民政事務專員亦沒有收到區內人士的反對／意見；以及

- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署認為這宗申請的臨時用途可予容忍三年。有關發展沒有違反「未決定用途」地帶的規劃意向，並與附近地區(夾雜貨倉、露天貯物場及工場)互相協調。由於並無已知的永久發展計劃，就這宗申請批給臨時性質的許可不會妨礙該區進行長遠的用途。儘管環保署署長不支持申請，但有關發展主要是在密封式貨倉構築物作存放用途。申請人也建議不在申請地點進行夜間作業、不進行工場活動及使用 24 公噸以下的貨車運載貨物。不過，為回應環保署署長關注的問題，當局建議附加規劃許可附帶條件，以限制作業時間，禁止進行露天貯物及工場活動，並限制使用重型貨車。除了環保署署長外，所諮詢的相關政府部門普遍對這宗申請沒有負面意見。

227. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

228. 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，至二零一四年四月十五日止，並須附加下列條件：

- (a) 一如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上六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，不得於星期日及公眾假期在申請地點進行作業；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點露天貯物；
- (d) 一如申請人所建議，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；

- (e) 一如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，《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），不得進出申請地點；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零一一年十月十五日或之前)提交車輛進出通道建議，而有關建議必須符合路政署署長或城規會的要求；
- (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(即二零一二年一月十五日或之前)關設車輛進出通道，而有關情況必須符合路政署署長或城規會的要求；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零一一年十月十五日或之前)提交保護樹木建議和美化環境建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (i) 就上文(h)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即二零一二年一月十五日或之前)落實保護樹木建議和美化環境建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (j) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零一一年十月十五日或之前)提交排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (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(即二零一二年一月十五日或之前)提供排水設施，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (l) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零一一年十月十五日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；

- (m) 就上文(1)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即二零一二年一月十五日或之前)落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (n) 如在規劃許可有效期內沒有履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)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) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(f)、(g)、(h)、(i)、(j)、(k)、(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，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

229. 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任何涉及發展項目的土地問題；
- (b) 留意元朗地政專員的意見，即有關土地擁有人及政府土地的佔用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管。地政總署會以業主身分全權酌情考慮該等申請。倘申請獲得批准，申請人必須履行地政總署可能附加的條款和條件，包括支付地價或費用。此外，申請地點可經一小段政府土地通往公庵路。元朗地政處不會為政府土地進行維修保養工程，亦不會保證給予通行權。有關通道也緊連政府撥地編號GLA-TYL 1278 土地上的渠務署「工務計劃項目編號 4368DS (4235DS 號工程計劃項下於二零零九年五月提升級別的部分項目) - 元朗南分支污水管」工程的界線；

- (c) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即申請人須按照路政署標準圖則 H1113 號及 H1114 號或 H5133 號、H5134 號及 H5135 號的最新版本(視乎何者配合現有行人路而定)，在公庵路的出入口建造車輛進出通道。申請人須在申請地點的出入口提供足夠的排水措施，以免地面徑流由申請地點流往附近的公共道路／排水渠。路政署並不負責保養申請地點與公庵路之間的任何車輛通道；
- (d) 遵從環境保護署署長發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》最新版本，以盡量減低對環境可能造成的影響；
- (e) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，即在所提交的景觀設計圖上所顯示的三棵擬種植樹木實為現有樹木。須以不同的符號區分擬種植的和現有的樹木，以免混淆；
- (f) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，即排水建議應標明擬議排水井的大小及接駁至現有河道的詳情。申請人須查核及證明現有河道的水流容量不會受到有關發展的負面影響，並應在擬議 U 型排水渠(225 毫米)沿途的轉彎位設置排水井。排水建議也須顯示位於申請地點南面的擬議 U 型排水渠的大小，而該 U 型排水渠須延伸至申請地點的西面，以便徹底堵截所有流往申請地點的徑流。此外，所有擬在申請地點界線以外或申請人權限範圍以外進行的渠務工程，均須徵詢元朗地政專員或相關地段擁有人的意見；
- (g) 留意消防處處長就擬備消防裝置建議的規定所提出的意見，有關詳情載於鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件附件 III。申請人若擬申請豁免設置所規定的若干消防裝置，必須向消防處提出理據，以供考慮；
- (h) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即似乎未根據《建築物條例》獲得批准的現有構築物必須

拆除。若擬進行任何新工程，包括搭建任何臨時構築物，均須根據《建築物條例》正式提出申請。擬議廁所、貯物室及開放式棚架須受《建築物(規劃)規例》第 VII 部規管。申請地點須根據《建築物(規劃)規例》第 5 條設有從街道通往該處的途徑；以及須根據《建築物(規劃)規例》第 41D 條闢設緊急車輛通道。倘若申請地點並非毗連一條至少闊 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)條釐定發展密度。此外，批給這項規劃許可，不應視作當局根據《建築物條例》接納申請地點的違例構築物。如有需要，當局可能會採取執行管制行動，清拆所有違例工程；以及

- (i) 留意機電工程署署長的意見，即申請人須向電力供應商索取電纜圖則，以確定申請地點內或附近範圍是否設有任何地下電纜(及／或架空電纜)。如申請地點位於根據規劃署所頒布《香港規劃標準與準則》闢設而輸電電壓水平在 132 千伏或以上的高壓架空電纜的較理想工作走廊內，便須事先諮詢電力供應商及與該供應商作出安排。申請人及／或其承辦商在申請地點範圍內搭建任何構築物前，須與電力供應商聯絡，以更改地下電纜(及／或架空電纜)的路線，使電纜不致接近擬議構築物。申請人及其承辦商在供電電纜附近進行工程時，須遵守根據《供電電纜(保護)規例》所訂立的《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／屯門及元朗林秀霞女士、馮智文先生和袁承業先生出席會議解答委員的提問。林女士、馮先生和袁先生此時離席。]

議程項目 55

其他事項

230. 餘無別事，會議於下午七時四十五分結束。