

城市規劃委員會

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會

二零一二年八月二十四日下午二時三十分舉行的

第 471 次會議記錄

出席者

規劃署署長
梁焯輝先生

主席

馬錦華先生

副主席

劉智鵬博士

馬詠璋女士

霍偉棟博士

符展成先生

黃令衡先生

黎慧雯女士

運輸署總工程師／新界西
陸永昌先生

民政事務總署總工程師(工程)
曹榮平先生

環境保護署首席環境保護主任(策略評估)
黃漢明先生

地政總署助理署長／新界
林嘉芬女士

規劃署副署長／地區
黃婉霜女士

秘書

因事缺席

陳漢雲教授

陳仲尼先生

邱榮光博士

盧偉國博士

鄒桂昌教授

李美辰女士

梁慶豐先生

列席者

規劃署助理署長／委員會
謝建菁女士

總城市規劃師／城市規劃委員會
朱慶然女士

城市規劃師／城市規劃委員會
黃錦鳳女士

[由於已有足夠的官方成員在席上，林嘉芬女士和黃漢明先生獲邀離席，他們此時離席。]

議程項目 1

通過鄉郊及新市鎮規劃小組委員會二零一二年八月十日第 470 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」)二零一二年八月十日第 470 次會議記錄草擬本無須修訂，獲得通過。

議程項目 2

續議事項

[公開會議]

(i) 放棄的城市規劃上訴個案

城市規劃上訴個案編號：2011 年第 12 號
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)
(申請編號 A/YL-SK/163)

2. 秘書報告，上訴委員團(城市規劃)(下稱「上訴委員團」)於二零一一年十一月一日接獲上訴個案編號 2011 年第 12 號，上訴人反對城規會覆核後駁回編號 A/YL-SK/163 的規劃申請的決定。該宗申請提出在石崗分區計劃大綱核准圖所劃的「農業」地帶內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。上訴人於二零一二年八月十日主動放棄上訴。二零一二年八月十五日，上訴委員團正式確認上訴人根據《城市規劃條例》下的《城市規劃(上訴)規例》第 7(1)條放棄上訴。

(ii) 上訴個案統計數字

3. 秘書報告，截至二零一二年八月二十四日，城市規劃上訴委員會尚未聆訊的個案共有 21 宗。上訴個案的統計數字詳列如下：

得直	:	28
駁回	:	123
放棄／撤回／無效	:	161
尚未聆訊	:	21
有待裁決	:	1
總數	:	334

沙田、大埔及北區

議程項目 3

第 12A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

Y/FSS/9 申請修訂《粉嶺／上水分區計劃大綱核准圖編號 S/FSS/16》，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/9B 號)

簡介和提問部分

4. 秘書報告，符展成先生和黎慧雯女士就此議項申報利益，表示他們現時與這宗申請的顧問之一弘達交通顧問有限公司有業務往來。由於符先生和黎女士沒有直接參與這宗申請，委員同意他們可留在席上。

5. 下述規劃署的代表此時獲邀到席上：

胡潔貞女士

規劃署沙田、大埔及北區規劃專員

錢敏儀女士

高級城市規劃師／沙田、大埔及北區

6. 下述申請人的代表此時亦獲邀到席上：

謝小海先生	}	
林慧敏女士	}	
薛國強先生	}	
劉遠平先生	}	申請人的代表
潘偉麟先生	}	
鍾秀蕙女士	}	
李志恆先生	}	
黎麗芳女士	}	
鄧本仁先生	}	

7. 主席歡迎上述各人出席會議，並解釋聆訊的程序。他繼而請錢敏儀女士向委員簡介這宗申請的背景。錢女士借助投影片，按文件詳載的內容作出簡介，並陳述下列要點：

背景

- (a) 申請人建議把在粉嶺／上水分區計劃大綱圖上劃為「工業」地帶的申請地點(面積為 2 935 平方米)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)，以便把該處現有一幢六層高的貨倉整幢改建為設有共 62 400 個靈灰龕位的靈灰安置所。申請人亦建議加入擬議「其他指定用途(靈灰安置所)」地帶的土地用途表，並把「靈灰安置所」列入第一欄用途，同時於「備註」內，訂明靈灰龕位數目上限為 62 400 個；

建議

- (b) 該現有的六層高貨倉的整體總樓面面積為 9 816 平方米，申請人擬把之改作靈灰安置所，提供 62 400 個靈灰龕位，同時闢設 47 個泊車位。申請人表示，擬議的靈灰安置所的開放時間為早上八時至晚上八時，靈灰安置所內不准燃點香燭。另外，

申請人建議把現有三條樓梯的闊度由 1 米增至 1.2 米，並增設兩條樓梯及兩部由地下至五樓的扶手電梯；

(c) 申請人提出了一些在節日的特別交通安排和人羣控制措施，包括：

(i) 在清明節和重陽節的特別日子，申請地點內的訪客泊車位暫不提供予他們使用；

(ii) 在節日人流高峯期，在申請地點關設的士和穿梭巴士上落客點；

(iii) 在特別日子提供往來粉嶺與上水區的穿梭巴士服務，穿梭巴士站設於近上水港鐵站的新運路避車處；

(iv) 實施人羣控制計劃，引導由粉嶺港鐵站而來的訪客使用地面行人道前往申請地點。各關鍵的疏導點會有足夠的指示牌和管理人員引導訪客；以及

(v) 在節日人流高峯期中最多訪客的 15 分鐘期間，按情況所需，暫時封閉馬會道北面現有單車徑的數個路段、穿過馬會道近新運路的隧道和接近粉嶺港鐵站 C 出口的行人天橋。

(d) 申請人為支持其申請而提出的理據撮錄於文件第 2 段。

政府部門的意見

(e) 政府部門的意見詳載於文件第 9 段，重點如下：

(i) 從交通工程的角度而言，運輸署署長表示無法支持這宗申請，並認為申請人的經修訂交通影響評估報告不能接受。他對該報告的主要意見是「不提供訪客泊車位」這項安排不

應只建議在節日當天實施，亦應在節日期間（即節日前後的兩個周末）實施。申請人建議把新運路的避車處用作擬議靈灰安置所的穿梭巴士服務的上落客點，會影響該避車處的正常上落客貨活動。由於未能保證可關設擬議的穿梭巴士上落客點，申請人須研究另選地點。他不支持按申請人的建議封閉單車徑的部分路段，而擬議在粉嶺港鐵站與粉嶺名都之間的行人天橋實施的人羣控制計劃的服務水平亦未能令人滿意；

- (ii) 警務處處長對這宗申請有所保留，並表示申請人有必要提供足夠的泊車設施，以免通往擬議靈灰安置所的道路沿路出現違例泊車情況。如不提供訪客泊車位，必須在銷售協議書／合約中特別指明。靈灰安置所的經營者在法律上並無權力在新運路的公共避車處執行任何人羣控制措施。增設逾 60 000 個靈灰龕位，到了清明節和重陽節，必然會帶來大量人流，屆時便得調配額外警力資源，控制人羣。他預料在拜祭時節，交通量會大增，故整體道路網須予以改善。業暢街一旦出現嚴重阻塞，要到附近的工業大廈提供緊急服務，必會受阻。除非經修訂的交通影響評估報告獲運輸署署長通過，否則他擔心公眾安全和交通管理方面會有問題；
- (iii) 環境保護署署長（下稱「環保署署長」）表示無法支持這宗申請。他認為，為確保擬議的發展項目帶來的交通，其排放物不致造成負面影響，申請人須獲得運輸署署長同意，並明確證明擬議的發展項目不會令交通量大增。至於須否提交污水系統影響評估報告，由於發展項目擬設的靈灰龕位數目龐大，在節日期間所帶來的訪客數目眾多，以及緊鄰的下游污水渠的容量有限，對排污的影響會很大。申請人須進行詳細的污水系統影響評

估，以證明發展項目不會影響排污及／或按情況所需建議紓減影響措施；

- (iv) 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有些保留。他認為把申請地點改劃作擬議的用途地帶，與附近的景觀特色並非不協調，但申請人沒有提交任何詳細資料，以證明其建議在有關的建築物天台實施的美化環境措施可行。申請人建議的綠化範圍極少，主要是鋪築硬地面和木板地台。申請人須盡量加大該建築物天台的綠化比率，或考慮鋪設草磚而非鋪築硬地面；

區內人士的意見和公眾的意見

- (f) 民政事務總署北區民政事務專員表示曾諮詢區內人士。崇謙堂(東)的居民代表和 11 名居民支持這宗申請，理由是申請地點遠離住宅，而且本港需要靈灰安置所設施。塘坑(上)的居民代表、塘坑(下)的居民代表、兩名北區區議員、東華三院李嘉誠中學校長、粉嶺中心業主立案法團主席(連同 846 個簽名)及 23 名居民反對這宗申請。北區廠商會主席、明愛粉嶺陳震夏中學校長及七名居民則對這宗申請沒有意見，但表示關注環境和交通問題；
- (g) 在法定公布期內，當局收到 33 份公眾意見書，分別來自三名北區區議員、粉嶺靈灰安置所關注組、創建香港、七家公司／安樂村內的工業大廈業主及 21 名市民。在這 33 名提意見人中，一名北區區議員表示，如擬議的靈灰安置所能提供足夠的設施，便支持這宗申請。另外，26 名提意見人(包括兩名北區區議員)反對這宗申請，而餘下六名提意見人則對擬議的靈灰安置所表示關注；
- (h) 區內人士和公眾意見書的反對意見撮錄如下：

交通

- (i) 附近的道路狹窄，不宜讓很多人用這些道路前往申請地點。擬議靈灰安置所的訪客會令區內現有的鐵路、道路和行人道路網絡超出負荷，尤其是粉嶺港鐵站的行人天橋，在清明節和重陽節更會不勝負荷；
- (ii) 業暢街沿路有很多重型車輛行駛，並有很多使用鏟車上落貨物的活動。擬議的靈灰安置所會對附近地區的交通造成不良影響，特別是導致交通擠塞，危及行人；
- (iii) 擬議的靈灰安置所會對粉嶺的泊車位供應情況造成負面影響；

土地用途的協調

- (iv) 擬議的靈灰安置所與「工業」地帶的規劃意向有牴觸。應保留工業用地，提供就業機會；
- (v) 自八十年代起，安樂村大部分地方已作工業用途。擬議的靈灰安置所與附近地區的環境不相協調；
- (vi) 擬議靈灰安置所的位置很接近祥華邨、粉嶺中心和多間中小學，會對居民和學生造成干擾；

環境

- (vii) 申請人沒有向城市規劃委員會提交環境評估報告。燃燒冥鏹會污染環境，影響附近居民的健康。擬議的靈灰安置所會污染環境，破壞粉嶺區寧靜的環境；

其他問題

- (viii) 粉嶺及上水已有不少靈灰安置所和墓地，北區沒有靈灰龕位短缺問題。擬議靈灰安置所的規模過大，倘批准這宗申請，會為同類申請立下不良先例；
- (ix) 現有那幢工業大廈可改建為住宅或酒店，以解決物業租金和售價高昂的問題；
- (x) 倘批准這宗申請，會為安樂村的同類申請立下不良先例，對區內的交通造成負面影響；以及
- (xi) 政府或相關團體可考慮在遠離市中心／工業區／商業區的地方興建靈灰安置所。

規劃署的意見

- (i) 根據文件第 11 段所作的評估，規劃署不支持這宗申請。有關評估撮錄如下：
 - (i) 位於粉嶺新市鎮區的「工業」地帶的規劃意向主要是作一般工業用途，以確保工業樓面空間的供應，足以應付生產工業的需求。申請地點位於粉嶺新市鎮的安樂村工業區南邊，是活躍的工業區，「二零零九年全港工業用地分區研究」建議將之保留。該工業區一直是區內的主要就業中心。若把申請地點改劃作擬議的用途地帶，會影響安樂村工業區內工業樓面空間的供應。把劃為「工業」地帶的申請地點改劃作擬議的用途，並無有力的規劃理據支持；
 - (ii) 申請人所建議的交通管理和人羣控制措施能否落實，令人存疑。運輸署署長不支持這宗申請，並表示申請人建議把新運路的避車處用作擬議穿梭巴士服務的上落客點，會影響該避車處的正常上落客貨活動。他不支持按申請人的建議封閉單車徑的部分路段，而擬

議在粉嶺港鐵站與粉嶺名都之間的行人天橋實施的人羣控制計劃的服務水平亦未能令人滿意。申請人未能證明擬議的靈灰安置所不會對附近地區的交通和人流造成嚴重的負面影響；

- (iii) 由於發展項目擬設的靈灰龕數目龐大，在節日期間所帶來的訪客數目眾多，以及緊鄰的下游污水渠的容量有限，環保署署長表示申請人應提交污水系統影響評估報告，以證明公共污水收集系統不會受到負面影響。申請人未有提交污水系統影響評估報告，以證明擬議的靈灰安置所不會對附近地區的排污情況造成嚴重的負面影響；
- (iv) 申請人建議的紓減影響措施(包括禁止在靈灰安置所內燃點香燭及節日期間暫不提供泊車位)能否落實仍屬未知之數；以及
- (v) 批准這宗改劃用途地帶申請，會為「工業」地帶內的同類改劃用途地帶申請立下不良先例。倘這些同類申請都獲批准，累積影響所及，會導致該區的工業樓面空間和就業機會流失。

8. 主席繼而請申請人的代表闡述這宗申請。薛國強先生表示想問沙田、大埔及北區規劃專員有關「二零零九年全港工業用地分區研究」的目的及該項研究與這宗改劃用途地帶申請有何關連。主席表示，根據第 12A 條申請的聆訊程序，申請人的代表應闡述這宗申請，委員如對闡述內容有疑問，會在答問部分提出問題。

[劉智鵬博士此時到席。]

9. 薛國強先生在席上播放錄影片段，內容主要是媒體報道本港靈灰安置所短缺的問題。其後，薛先生借助實物投影機，陳述以下要點：

[黃漢明先生此時返回席上。]

關設擬議靈灰安置所的理據

(a) 擬議的靈灰安置所符合食物及衛生局於二零一一年四月頒布的《有關在工業樓宇內提供骨灰龕設施的指引》所訂的所有評審準則，包括位置、建築結構上的考慮、樓宇使用情況、設計特點、靈灰安置所的運作及管理 and 業權上的考慮；

[霍偉棟博士此時到席。]

(b) 本港的靈灰龕位嚴重短缺。根據政府公布的數字，二零一九年，本港欠缺的靈灰龕位數目為 186 830 個，到了二零二九年，數字更達 508 060 個。擬議的發展項目將提供 62 400 個靈灰龕，對解決靈灰龕位短缺的問題有很大幫助；

[林嘉芬女士此時返回席上。]

(c) 申請人提交的已修訂交通影響評估報告已證明擬議的靈灰安置所不會對附近道路網的交通造成嚴重的影響，而在特別日子的人流高峯期，擬議的靈灰安置所附近一帶仍會有剩餘的泊車位；

(d) 靈灰安置所存放的先人骨灰是衛生乾淨的鈣微粒，這些微粒可撒在露天水域或紀念公園，故不會造成空氣或水污染。公眾意見所提出的主要是不理性的心理理由。擬議的靈灰安置所獲得區內的鄉事委員會支持；

(e) 只要保留現有的消防花灑系統及禁止燃點香燭，已可確保消防安全。設置合共五條較闊的樓梯及兩部

扶手電梯，將可提供足夠的消防逃生途徑及方便訪客上落；

- (f) 申請地點所在位置並不接近住宅及保育價值高的地區，而且附近一帶沒有存放危險品，亦沒有燃油裝置；
- (g) 安樂村工業區內已規劃的工業用地仍未完全發展，故區內並無工業用地供應短缺的問題。擬議的發展項目不會影響安樂村工業區內的工業用地／樓面空間的供應，因為區內仍有約 7.5 公頃已規劃的工業用地未發展；
- (h) 員工食堂是小型附屬設施，不會對設立已久的安樂村工業區現有的排污系統造成不良影響。員工食堂的排污細節會在提交建築圖則階段制訂。關於擬議靈灰安置所對附近地區的噪音、空氣和排放物的影響，環保署並無負面意見；
- (i) 擬議的發展項目不會涉及清除現有植物，也不會對附近地方造成負面的視覺影響；
- (j) 安樂村內的專門作工業／貨倉用途的樓宇大多是六層高，申請地點與這些工業場所／貨倉互相協調。有關處所於二零一零年年中曾進行翻新工程，其具吸引力的外牆有美化該區景貌的作用，而建築形式和外牆更不會造成負面的心理影響；
- (k) 擬議的靈灰安置所已獲區內四個鄉事委員會的支持；
- (l) 這宗改劃用途地帶申請是根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)而提出的，而「二零零九年全港工業用地分區研究」則是沒有法律效力的規劃研究。因此，城市規劃委員會(下稱「城規會」)基於該研究的結果和建議而妨礙申請人提出第 12A 條申請，並不合理；

- (m) 環保署署長認為設有 62 400 個靈灰龕位的擬議靈灰安置所會對排污造成負面影響，因此要求申請人提交污水系統影響評估報告。不過，環保署署長就先前的申請(編號 Y/FSS/6)提出意見時並未提及這方面的問題。該宗申請提出在同一申請地點闢設提供 80 400 個靈灰龕位的靈灰安置所。薛先生認為環保署署長這次要求申請人提交污水系統影響評估報告是不合理的，因為前往靈灰安置所的訪客所產生的污水量應不會帶來重大問題。擬議員工食堂的總樓面面積約 190 平方米，只是靈灰安置所用途的附屬設施。此外，申請人認為這個發展項目毗鄰的修車工場造成的污水問題，較申請地點更嚴重，因為該處有洗車活動進行。一般來說，申請人只須提交交通影響評估報告以支持其改劃用途地帶申請，根本無須提交污水系統影響評估報告。要求申請人提交污水系統影響評估報告，會為申請人根據條例第 12A 條提出改劃用途地帶申請增添困難；以及

政府部門的意見

- (n) 在申請人提出這宗申請後，沙田、大埔及北區規劃專員便把政府部門的意見轉達申請人，讓申請人可回應各政府部門所關注的問題。為回應政府部門的意見，申請人曾在清明節和重陽節進行了兩次交通調查。申請人於二零一二年八月十日曾收到城規會秘書的來信，表示由於城規會考慮這宗申請的日期已延後了一段長時間，故不會批准再次延期。申請人同日收到由規劃專員轉達有關運輸署署長、警務處處長、總城市規劃師／城市設計及園境和環保署署長的意見。由於申請人未能提供進一步資料以回應政府部門的意見，所以小組委員會文件第 11 段沒有載錄申請人就相關政府部門的意見所作的回應，而沙田、大埔及北區規劃專員也就是依據不完整的資料而作出文件第 12 段所載的建議。因此，沙田、大埔及北區規劃專員的建議未能令人信服，委員就這宗改劃用途地帶申請作出決定時，不應以文件所載的建議為依據。

10. 潘偉麟先生借助投影片，陳述以下要點：

- (a) 申請地點位於粉嶺業暢街 23 號，該處有專利巴士和綠色專線小巴服務。粉嶺港鐵站與申請地點相距約 500 米，步程在十分鐘內。提供不多於 62 500 個靈灰龕位的擬議靈灰安置所，定於二零一八年或之前全面啓用；

[馬詠璋女士此時到席。]

穿梭巴士服務

- (b) 為盡量減少對附近道路網的干擾，申請人已制訂在清明節及重陽節和這兩個節日前後兩個周末實施的管理計劃。在這些日子，發展項目內的停車場會暫停供訪客使用，但會有穿梭巴士服務，穿梭巴士站會設於新運路近上水港鐵站的公共避車處。鑑於運輸署署長對使用新運路的避車處提供穿梭巴士服務這項建議有負面意見，申請人會研究其他可設穿梭巴士站的地點，其中一個位於粉嶺名都。如有需要，申請人會與粉嶺名都的居民進一步聯絡。此外，亦會在申請地點內闢設的士和穿梭巴士上落客點；
- (c) 經修訂的交通影響評估報告是假定擬議靈灰安置所會在二零二一年這個設計年份全面啓用(即在靈灰安置所發展項目全面使用後的三年)，並會考慮自然背景交通增長，以及當局承諾在和合石興建的靈灰安置所(約設 41 000 個靈灰龕位，並定於二零一二年年底或之前向公眾出售)。根據政府網頁提供的資料，在申請地點鄰近一帶並無其他大型的已規劃發展項目；

前往靈灰安置所的人次調查

- (d) 為估計擬議的靈灰安置所帶來的交通量，申請人曾在清明節和重陽節的特別日子(不單在這兩個節日當天，亦在這兩個節日前後的周末)在全港數個同類的私營靈灰安置所進行調查，發現在清明節期間前往靈灰安置所的人次較重陽節期間為高。前往靈灰安

置所的人流高峯期在上午十一時至中午十二時，因此，這個時段可界定為「靈灰安置所人流高峯時段」，而有關研究亦採用了這個時段作為預測及評估的依據；

- (e) 依據上述研究結果，推算在特別日子的靈灰安置所人流高峯時段內，設有 62 400 個靈灰龕位的擬議靈灰安置所每小時會有 15 188 名訪客，而每 15 分鐘則有 4 125 名訪客；

靈灰安置所的訪客選用的交通工具調查

- (f) 申請人曾於二零一二年四月在蓬瀛仙館訪問訪客，調查他們選用的交通工具，結果顯示在特別日子，現時蓬瀛仙館訪客中有 73% 選乘公共交通工具(包括專利巴士、綠色專線小巴和火車)前往蓬瀛仙館，而選乘的士或私家車的則有 17%。這些關於訪客所選交通工具的資料，會在進行交通量預測時作為參考；

行人流量

- (g) 申請人已評估鑑定為可用的主要行人網絡路段的運作表現。如暫時封閉行人網絡某些路段的單車徑，則所有這些主要路段仍有足夠的承受力。申請人建議暫時封閉單車徑，只是一項優化措施，藉以改善該些行人道的服務水平。此外，只有在最差的情況下，才偶爾需要在節日人流高峯期實施這項建議。申請人會不時檢視及監察有關情況，以決定是否需要實施這項建議；

泊車位

- (h) 申請人曾調查附近的停車場(在 500 米的合理步程內)在特別日子的情況。根據有關該些停車場使用率的調查結果，估計在二零一二年的特別日子的「靈灰安置所人流高峯時段」內，附近停車場剩餘的泊車位會有 302 至 378 個。以擬議靈灰安置所需要 244 至 325 個泊車位計，附近的公共停車場應可應付所需，所以預計不會出現非法泊車的情況；

人羣控制計劃

- (i) 申請人已制訂擬在特別日子實施的人羣控制計劃，以便把前往靈灰安置所的訪客引離粉嶺港鐵站與粉嶺名都之間熙來攘往的行人天橋。因此，申請人建議引導由港鐵站而來的訪客使用路面行人道和擬議的單程行人路線。為引導訪客，將在關鍵的分流點設置足夠的指示牌；
- (j) 潘偉麟先生在席上呈上一個表，臚列申請人就運輸署署長和警務處處長的意見所作的回應。他的結論是，從交通角度而言，設有不多於 62 500 個靈灰龕位的擬議靈灰安置所是可以接受的。

11. 李志恆先生陳述以下要點：

天台綠化

- (a) 總城市規劃師／城市設計及園境要求申請人在天台栽種更多園境植物，特別是草、灌木和樹木。這宗申請是要把現有的一幢六層高貨倉整幢改建為靈灰安置所，而該大廈現有的天台的承重量只有 3.5 千帕斯卡。至於訪客所到訪之處，承重力一般須達 2 千帕斯卡，而天台上的終飾和其他設施差不多佔去餘下的承重力。為了盡用餘下的負載量，申請人已把天台設計成有一些草和木板地台。此外，在天台植樹，泥土最少要深 800 毫米至 1 米，這樣，天台便須有約 12 至 15 千帕斯卡的承重力。基於負載問題，在擬議發展項目的天台植樹，並不可行；

以垂直栽種模式進行綠化

- (b) 關於總城市規劃師／城市設計及園境提出以垂直栽種模式綠化有關建築物的要求，李志恆先生借助投影片顯示一些照片，並解釋馬會道和樂業道沿路已種有一些樹，因此，無須在該建築物面向馬會道和樂業道的外牆以垂直栽種模式進行綠化。由於擬議靈灰安置所要經由業暢街出入，若以垂直栽種模式綠化面向業暢街的外牆，會影響車輛往來。此外，以垂直栽種模式進行綠化，須在天台安裝吊船，才可以護理那些植物，而吊船又會佔去天台部分承重

力，因此，他認為以垂直栽種模式綠化該建築物並不可行。

12. 薛國強先生提到文件第 12.2 段，他表示倘小組委員會批准這宗根據 12A 條提出的改劃用途地帶申請，則規劃署建議把「靈灰安置所」用途列入擬議「其他指定用途(靈灰安置所)」地帶的《註釋》中的第二欄用途，並不合理。他認為倘小組委員會批准這宗改劃用途地帶申請，便無須要求申請人就靈灰安置所用途提交第 16 條申請，因為申請人會採取這宗改劃用途地帶申請所建議的紓減影響措施。

13. 對於申請人指「二零零九年全港工業用地分區研究」妨礙申請人提出第 12A 條申請的說法，主席表示，該項研究並沒有妨礙任何人根據條例提出規劃申請。事實上，這宗申請便是根據條例第 12A 條提出，而小組委員會亦是根據條例的規定審議這宗申請。主席繼而請沙田、大埔及北區規劃專員闡釋「二零零九年全港工業用地分區研究」及當中涉及申請地點的建議。胡潔貞女士表示，該項研究於二零零九年進行。城規會於二零一零年九月十七日得悉該項研究的結果及主要觀察所得後，原則上通過日後把工業用地改劃作其他用途時會以該項研究的建議作為依據。根據該項研究的建議，由於安樂村工業區有一些早已建立的工業用途，並常有工業活動，該區應繼續劃作工業用途。她亦表示，小組委員會文件所載有關該項研究的資料，是用以作為小組委員會考慮這宗申請時的依據。

14. 胡潔貞女士表示，這宗申請於二零一二年一月提交，後來小組委員會因應申請人的要求，兩度把考慮申請的日期延後。申請人自提交申請以來，曾三度提交進一步資料，而沙田、大埔及北區規劃處亦根據既定的做法，向申請人提供相關政府部門對這宗申請及申請人提交的進一步資料的意見。最近一次，沙田、大埔及北區規劃處於二零一二年八月十日把運輸署署長、警務處處長、總城市規劃師／城市設計及園境和環保署署長的意見轉達申請人。他們的意見和早前轉達申請人的意見都是關於類似的議題。再者，有關這宗申請的小組委員會文件在開會前一星期便送交申請人，申請人可在席上回應各政府部門的意見。

15. 一名委員詢問，申請人曾否評估假設不封閉單車徑以改

為供行人使用情況下的行人流量。潘偉麟先生表示，就這宗申請所進行的行人流量評估是假設在最差的情況下，單車徑部分路段會封閉以改為供行人使用。他表示，如能使用單車徑，有關行人道的效能(以服務水平評級)將可達 B 或 C 級。如不封閉單車徑以改作行人區，服務水平便只達 D 級。就這方面，潘先生解釋，A 級服務水平代表最舒適的步行環境，而 F 級服務水平則代表最不舒適的行人道環境。潘先生重申，一年中只是偶爾在節日人流高峯期才有需要封閉部分單車徑路段，而且是在最差的情況下才這樣做。

16. 薛先生回應一名委員的提問時表示，有關的建築物現時是貨倉大廈，而該大廈落成至今亦一直作此用途。申請人在兩三年前左右購入該大廈，大廈內有些單位空置。薛先生表示不清楚在大廈內工作的工人數目，但認為不會太多。

17. 潘偉麟先生回應一名委員的提問時表示，在預測擬議靈灰安置所的訪客所選用的交通工具時，是參考在二零一二年四月向蓬瀛仙館訪客進行訪問調查的結果。

18. 鑑於現時有一條穿過祥華邨的捷徑，主席詢問申請人如何保證靈灰安置所的訪客會依申請人所建議的行人路線而行。潘偉麟先生承認難以規限訪客依擬議的行人路線而行，但申請人會派發單張鼓勵他們依擬議的路線而行。不過，如他們選擇取道祥華邨，亦有助把行人分流，從而提高其他行人路線的效能。

19. 由於申請人的代表再無論點要提出，委員亦再無提問，主席表示這宗申請的聆訊程序已經完成，小組委員會將會在他們離席後就這宗申請進行商議，稍後會把決定通知申請人。主席多謝申請人的代表和規劃署的代表出席聆訊。他們各人此時離席。

商議部分

20. 一名委員認為在擬議的人羣控制計劃下，根本難以確保前往擬議靈灰安置所的訪客會依所訂的路線而行，故對這宗申請有所保留。這名委員亦認為，採用有關蓬瀛仙館訪客所選用的交通工具數據來進行這項發展的交交通評估，未必是合適的做法，因為蓬瀛仙館十分接近粉嶺港鐵站，但申請地點與該港鐵

站則相距 500 米。兩個靈灰安置所位於不同地點，兩者的訪客所選用的交通工具會有差異。

21. 一名委員認為，與現有的貨倉用途相比，共設有 62 400 個靈灰龕位的擬議靈灰安置所在清明節和重陽節會引來更多人前往有關的建築物。因此，申請人有必要提交污水系統影響評估報告。關於這方面，黃漢明先生建議申請人進行污水系統影響評估，評估公共污水收集系統所受到的影響，以確定當中不會有負面影響。如有需要，申請人須提出紓減影響措施。如沒有這方面的資料，他實在無法支持這宗申請。

22. 陸永昌先生亦表示，運輸署不接納申請人提交的交通影響評估報告。他進一步解釋，申請人鑑定為可用的停車場，有部分與申請地點相距 200 至 300 米。由於前往靈灰安置所的人通常帶着祭品，駕車人士很可能會在有關的建築物上落客，屆時，車輛排至附近的公用道路，會導致路口交通擠塞。另一方面，雖然申請人聲稱只會在最差的情況下才要封閉單車徑部分路段，但這個情況很可能會在節日出現，因此擬議的人羣控制計劃必須切實可行。根據擬議的行人路線，前往靈灰安置所的訪客須穿過沙頭角公路旁的祥華邨內一些圍繞該邨的行人道，邨內會豎設臨時行人指示牌指引訪客。由於訪客或會使用祥華邨這條位於申請地點與粉嶺港鐵站之間的通道(因為這是一條直接兼較短的路線)，故應先徵詢該邨居民的意見，才決定能否接納有關建議。他亦表示，新運路的避車處是公共上落客貨點，申請人不會在該處找到泊車位，尤其是在交通繁忙時間。申請人須為這項發展另覓專用的穿梭巴士避車處。有關申請人於席上呈上的各項對政府部門的意見的回應，由於申請人的一些回應是「備悉」，他不肯定申請人能否就有關意見作出妥善處理。

23. 一名委員表示不支持這宗申請，因為擬議的靈灰安置所用途在清明節和重陽節會對附近的祥華邨造成滋擾。

24. 主席表示，「二零零九年全港工業用地分區研究」與這宗申請相關。該項研究提出一些工業區適合改劃作其他用途，但建議安樂村工業區應繼續劃作工業用途。對於改劃用途地帶的建議，應按其本身的情況作出考慮。

25. 陸永昌先生表示，擬議的行人通道路邊斷斷續續種有一

些樹，令該行人徑相關路段的有效闊度縮減，服務水平更低。他亦表示，在單車徑步行是違法的，而申請人建議封閉單車徑，更無交通上的理據。此外，單車徑應留給騎單車人士使用，尤以鄉郊新市鎮區為然，因為那些地區有很多騎單車人士。至於累積的影響，他表示設於粉嶺的和合石靈灰安置所第一期工程即將施工，再加上第二期和第三期的發展，該靈灰安置所將可提供逾 100 000 個靈灰龕位，可是，有關的交通影響評估報告未曾考慮這一點。

26. 委員得悉相關政府部門對這宗申請的意見及申請人提出的理據後，普遍認為不應批准這宗申請。

27. 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 11.1 段所載的理由，並認為理由恰當。有關理由是：

- (a) 該位於粉嶺新市鎮區的「工業」地帶的規劃意向主要是作一般工業用途，以確保工業樓面空間的供應，足以應付生產工業的需求。申請地點位於粉嶺新市鎮的安樂村工業區南邊，是活躍的工業區，「二零零九年全港工業用地分區研究」建議將之保留。若把申請地點改劃作擬議的用途地帶，會影響安樂村工業區內工業樓面空間的供應。把劃為「工業」地帶的申請地點改劃作擬議的用途，並無有力的規劃理據支持；
- (b) 申請人所建議的交通管理和人羣控制措施能否落實，令人存疑。申請人未能證明擬議的靈灰安置所不會對附近地區的交通和人流造成嚴重的負面影響；
- (c) 申請人未能證明擬議的靈灰安置所不會對污水收集系統造成嚴重的負面影響；
- (d) 申請人建議的紓減影響措施(包括禁止在靈灰安置所內燃點香燭，以及在節日暫不提供泊車位)能否落實仍屬未知之數；以及

- (e) 批准這宗改劃用途地帶申請，會為「工業」地帶內的同類改劃用途地帶申請立下不良先例。倘這些同類申請都獲批准，累積影響所及，會導致該區的工業樓面空間和就業機會流失。

[會議小休五分鐘。]

28. 主席因有急事，此時先行離席，餘下議項的討論改由副主席主持。

[此時，曹榮平先生離席，符展成先生暫時離席。]

屯門及元朗區

[高級城市規劃師／屯門及元朗劉長正先生和運輸及房屋局代表陳婉薇女士此時獲邀出席會議。]

議程項目 4

[公開會議]

《屯門分區計劃大綱草圖編號 S/TM/29》的修訂建議
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 6/12 號)

29. 秘書表示，陳仲尼先生和劉智鵬博士須就此議項申報利益，因為前者的父親的紡織廠位於大興花園第一及二期附近，而後者則於管青路擁有物業。小組委員會備悉陳先生已就未能出席會議致歉。由於劉智鵬博士所擁有的物業遠離屯門分區計劃大綱圖的建議修訂所涉及的用地，委員同意劉博士可留在會議席上。

30. 高級城市規劃師／屯門及元朗劉長正先生告知小組委員會，文件第 6 頁的替代頁(就分區計劃大綱圖建議修訂項目 A 修訂在用地堆疊貨櫃的高度限制)已於會上呈交，以供委員參閱。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：

加入屯門至赤鱗角連接路(下稱「屯門連接路」)

- (a) 屯門連接路是一條策略性道路，北面連接屯門和擬議屯門西繞道，而南面則連接擬議港珠澳大橋、香港口岸、赤鱗角香港國際機場及北大嶼山。屯門連接路為雙線雙程分隔車道，全長約九公里，包括一條橫越龍鼓水道的海底隧道(長約五公里)，以連接屯門和北大嶼山。
- (b) 二零零九年八月二十一日，屯門連接路根據《道路(工程、使用及補償)條例》刊憲。二零一一年十月十八日，行政長官會同行政會議根據該條例通過並授權進行屯門連接路的道路和填海工程，無須作出修訂。由於道路工程涉及於屯門第 40 區的海旁進行填海(位於未納入分區計劃大綱圖的範圍)，分區計劃大綱圖的界線須予以延伸，以納入有關填海範圍。二零一二年八月六日，發展局局長行使行政長官會同行政會議所授予的權力，指示城規會把分區計劃大綱圖的規劃區界線延伸，以便分區計劃大綱圖可涵蓋有關範圍。連接路的工程預計於二零一三年年中展開，並於二零一七年年年底前完成；
- (c) 屯門連接路的北面着陸點填海區現時屬於水體，除西面邊緣有小部分位於「其他指定用途」註明「內河貨運碼頭」地帶外，其餘部分並無納入分區計劃大綱圖內。屯門連接路的收費廣場用地現時以短期租約形式批租作高爾夫球場中心，而其餘地方則主要為長滿植物的斜坡。該塊用地主要劃為「其他指定用途」註明「火葬場、靈灰安置所、殯儀服務中心及休憩用地」，並有多個範圍劃為「綠化地帶」和未有指定用途的「政府、機構或社區」地帶，以及有小部分位於「工業(3)」地帶內；

屯門分區計劃大綱草圖的建議修訂

修訂項目 A — 把位於屯門第 40 區海旁的屯門連接路北面着陸點填海區的一塊土地指定為「其他指定用途」註明「貨櫃貨物裝卸及存放區」地帶，並訂定此地帶的建築物高度限制

- (d) 屯門連接路北面着陸點涉及於第 40 區的海旁填海。有關工程預計於二零一六年年年初展開，會阻塞現有貨倉(即珠江倉碼運輸有限公司(下稱「珠江運輸」))的臨海面(約 86 米)，使其難以繼續營業。現時珠江運輸位於第 40 區浩洋街的現有設施的總地盤面積為 13 077 平方米，其中包括 6 612 平方米的露天存放場(可供堆疊高達八層的貨櫃)及貨倉和附屬設施。因此，受影響人士要求政府提供一塊有海上通道的用地，以便珠江運輸可繼續營業；
- (e) 運輸及房屋局原則上給予政策上的支持，在屯門連接路北面着陸點填海區闢設有海上通道的用地作貨櫃貨物裝卸及存放區(下稱「裝卸及存放區」)(約 23 800 平方米)。擬議裝卸及存放區的面積約 23 800 平方米，包括(i)11 000 平方米的露天貨櫃存放場；(ii)8 000 平方米的總樓面面積，包括 7 000 平方米的貨櫃裝卸站，以臨時存放須即時處理的緊急託運品，以及 1 000 平方米的附屬辦公室和維修／修理工場；以及(iii)4 800 平方米的露天範圍，以闢設附屬設施(包括區內行車路、上落客貨區、車輛等候區及緊急車輛通道)；
- (f) 由於屯門連接路的地底設有隧道，因此裝卸及存放區有更嚴格的裝卸限制，並需要更大面積的貨櫃場(11 000 平方米)來處理相若數目的貨櫃。基於裝卸及存放區距離現時位於浩洋街的現有設施約 850 米，因此需要一個小型貨櫃裝卸站連附屬辦公室及維修／修理工場(8 000 平方米)，以臨時存放須即時處理的緊急託運品並配合運作需要；
- (g) 據運輸及房屋局表示，裝卸及存放區只擬重置珠江運輸的主要設施，以便繼續現時貨倉的運作，而非旨在配合珠江運輸的擴展。裝卸及存放區用地的建築物高度限制為主水平基準上 20 米，但不適用於堆疊的貨櫃和吊機構築物。有關建築物高度限制低於毗連的香港內河碼頭主水平基準上 30 米的建築物高度限制。至於裝卸及存放區的貨櫃堆疊高度，屯門連接路的隧道部分只可最高堆疊六個貨櫃(填海

區的其他部分最多只可堆疊四個貨櫃)，低於香港內河碼頭最高可堆疊八個貨櫃的高度；

- (h) 擬議裝卸及存放區不會對交通、環境及景觀造成影響。獲諮詢的政府部門沒有就擬議發展項目提出負面意見；

修訂項目 B – 把位於屯門第 46 區的兩塊土地由「其他指定用途」註明「火葬場、靈灰安置所、殯儀服務中心及休憩用地」地帶、「綠化地帶」及「政府、機構或社區」地帶改劃作顯示為「道路」的地方

- (i) 屯門連接路將會連接北面的擬議屯門西繞道。根據屯門連接路的已刊憲圖則，兩塊位於屯門連接路收費廣場中央的用地會預留作擬議屯門西繞道的道路工程。目前，部分用地以短期租約形式批租作高爾夫球場中心，而其餘地方則主要為長滿植物的斜坡。由於兩塊用地並非位於行政長官會同行政會議所核准的屯門連接路範圍內，因此建議把兩塊用地（處於屯門連接路收費廣場中央位置）改劃作顯示為「道路」的地方，以配合日後的道路工程。有關用地在分區計劃大綱圖上劃為「其他指定用途」註明「火葬場、靈灰安置所、殯儀服務中心及休憩用地」地帶、「綠化地帶」及「政府、機構或社區」地帶。

對《註釋》提出的建議修訂

- (j) 對《註釋》提出的建議修訂旨在加入新的「其他指定用途」註明「貨櫃貨物裝卸及存放區」地帶的《註釋》，包括土地用途表、規劃意向和「備註」。

對《說明書》作出的修訂

- (k) 分區計劃大綱圖的《說明書》已因應屯門連接路及建議修訂而更新。當局亦藉此機會更新《說明書》中關於「綜合發展區(2)」地帶的部分。二零一二

年八月十七日，城市規劃委員會(下稱「城規會」)就編號 R/S/TM/29-6 的申述(涉及屯門第 9 區「綜合發展區(2)」地帶的先前修訂項目)進行聆訊，決定不接納有關申述，但同意須修訂分區計劃大綱圖「綜合發展區(2)」地帶的《說明書》，以澄清「綜合發展區(2)」地帶的規劃意向主要是作商業用途。在「綜合發展區(2)」地帶《註釋》的第二欄收納「分層住宅」用途只為提供彈性，以備日後的發展可妥善解決工業區與住宅區為鄰而產生的問題。根據《註釋》的規定，非住宅發展的最高地積比率為 9.5 倍，而涉及住宅元素的混合發展的住用／非住用用途的最高准許地積比率分別為 5 倍和 9.5 倍。有關的發展密度一般適用於新市鎮。《說明書》的相關部分將作出相應修訂。由於上述「備註」亦適用於屯門第 9 區的「商業(1)」地帶，因此建議對《說明書》中關於「商業(1)」地帶的部分作出相若修訂；

諮詢

- (1) 當局曾分別於二零零九年五月五日及二零一二年七月十三日就屯門連接路和擬議裝卸及存放區用地諮詢屯門區議會及其轄下的交通及運輸委員會，並無接獲任何負面意見。當局會於兩個月的展示期內再次諮詢屯門區議會；以及
- (m) 獲諮詢的部門和政策局亦沒有對分區計劃大綱圖的修訂項目提出負面意見。有關部門和政策局的意見已適當地反映於建議內。

31. 經商議後，小組委員會決定：

- (a) 同意載於文件附件 B 的《屯門分區計劃大綱草圖編號 S/TM/29A》(展示時將重新編號為 S/TM/30)所示對《屯門分區計劃大綱草圖編號 S/TM/29》作出的建議修訂及載於文件附件 C 的《註釋》適宜根據條例第 7 條展示，以供公眾查閱；

- (b) 採納載於文件附件 D 的《屯門分區計劃大綱草圖編號 S/TM/29A》的經修訂《說明書》，以說明城規會就該圖則上各土地用途地帶所定的規劃意向和目標；以及
- (c) 同意經修訂《說明書》適宜連同《屯門分區計劃大綱草圖編號 S/TM/29A》(展示時將重新編號為 S/TM/30)一併展示，並以城規會的名義發出。

[主席多謝高級城市規劃師／屯門及元朗劉長正先生及運輸及房屋局代表陳婉薇女士出席會議，解答委員的提問。劉先生及陳女士於此時離席。]

西貢及離島區

[高級城市規劃師／西貢及離島任志輝先生此時獲邀出席會議。]

西貢及離島區

[高級城市規劃師／西貢及離島任志輝先生此時獲邀到席上。]

議程項目 5

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/SK-CWBS/13 擬在劃為「綠化地帶」及「鄉村式發展」地帶的西貢清水灣相思灣村第 230 約地段第 36 號及第 37 號 A 分段興建屋宇
(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/SK-CWBS/13 號)

簡介和提問部分

32. 高級城市規劃師／西貢及離島任志輝先生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——相關政府部門對這宗申請沒有反對或負面意見，詳見文件第 10 段及附錄 IV；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局沒有收到公眾的意見，而西貢民政事務專員也沒有收到區內人士的反對／意見；以及

[馬詠璋女士此時離席。]

- (e) 規劃署的意見——根據詳載於文件第 12 段的評估，規劃署不反對這宗申請。

33. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

34. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可的有效期至二零一六年八月二十四日止；除非在該日期前，所批准的發展已經展開或這項許可已續期，否則這項許可會於該日期後停止生效。這項許可並須附加下列條件：

- (a) 提交並落實美化環境建議，而有關建議和落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (b) 設置消防通道、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) 提交排污建議並按建議設置排污設施，而有關建議和設施必須符合渠務署署長或城規會的要求；

35. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界東(2)及鐵路的意見，申請人須注意，所有不獲豁免的附屬地盤平整及／或公用排水渠工程必須符合《建築物條例》的規定，申請人亦須委聘認可人士負責地盤平整及公用排水渠工程；
- (b) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，為供食水給發展項目，申請人或須把其項目的內部供水系統伸延，以接駁至最接近的合適政府總水管。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他的要求；
- (c) 留意土木工程拓展署土力工程處處長的意見，申請人須向地政專員提交必需的資料，以便當局核實申請地點是否符合《認可人士及註冊結構工程師作業備考》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；以及
- (d) 留意消防處處長的意見，該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。

[主席多謝高級城市規劃師／西貢及離島任志輝先生出席會議，解答委員的提問。任先生此時離席。]

[符展成先生此時返回席上。]

沙田、大埔及北區

議程項目 6

第 12A 條申請

[公開會議]

Y/NE-TK/10 申請修訂《汀角分區計劃大綱核准圖
編號 S/NE-TK/17》，把大埔汀角
第 17 約多個地段及毗連政府土地
由「農業」地帶改劃為「其他指定用途」

註明「水療度假酒店暨自然護理計劃」地帶
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 Y/NE-TK/10B 號)

36. 秘書報告，符展成先生和黎慧雯女士就此議項申報利益，表示他們目前與申請人的顧問之一艾奕康有限公司有業務往來。由於此議項是關於延期考慮這宗申請，因此小組委員會同意符先生和黎女士可以留在席上。

37. 秘書報告，申請人的代表於二零一二年八月十六日要求小組委員會延期兩個月才考慮這宗申請，讓相關的政府部門有時間考慮申請人於二零一二年八月九日提交的補充資料。此外，亦需要額外時間與相關的政府部門安排會晤，以便商討及澄清尚待解決的事宜。

38. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計三個月內提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人有兩個月時間準備將要提交的進一步資料，由於這已是第三次延期，而小組委員會亦已給予合共六個月時間讓申請人準備將要提交的進一步資料，因此，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 7

第 12A 條申請

[公開會議]

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

39. 秘書報告，申請人的代表於二零一二年八月十日要求小組委員會延期兩個月才考慮這宗申請，因為申請人需要更多時

間諮詢相關的政府部門，以解決與這宗申請有直接關係的各項技術問題。

40. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計三個月內，提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人有兩個月時間準備將要提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則小組委員會不會批准再次延期。

[高級城市規劃師／沙田、大埔及北區錢敏儀女士、劉志庭先生和陸國安先生此時獲邀到席上。]

議程項目 8

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/FSS/210 擬把劃為「商業／住宅(3)」地帶的粉嶺馬適路及沙頭角公路交界處(粉嶺上水市地段第 177 號)的非住用地積比率限制略為放寬，以作准許的商業／住宅發展(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/FSS/210B 號)

簡介和提問部分

41. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區錢敏儀女士借助投影片簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬把准許的商業／住宅發展的非住用地積比率限制略為放寬，以便闢設一條 24 小時開放的公眾行人通道；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。地政總署北區地政專員表示申請地點須受該署

於二零一零年五月二十四日公布的賣地條件(下稱「條件」)所規管。由於該公眾行人通道的總樓面面積(335.494 平方米)不能獲建築事務監督豁免，故此發展項目的非住用整體地積比率並不符合賣地條件。基於這點，從土地契約角度而言，這宗規劃申請不能接受。此外，地政總署在賣地後五年內不會接受修訂契約的申請；

- (d) 民政事務總署北區民政事務專員曾徵詢相關的區內人士的意見。有關的北區區議員和帝庭軒業主立案法團主席對這宗申請沒有意見，但御庭軒業主立案法團及綠悠軒業主立案法團主席則反對這宗申請，理由主要是申請人在賣地前應清楚知道申請地點的總樓面面積及地積比率的限制，故此不應申請略為放寬地積比率的限制，而該行人天橋亦不應接駁毗連的住宅發展項目，或建於公用地方之上；
- (e) 在法定公布期的首三個星期內，當局收到五份公眾意見書，分別來自綠悠軒業主立案法團主席、御庭軒業主立案法團及三名市民。綠悠軒業主立案法團主席及御庭軒業主立案法團均反對這宗申請，主要理由是申請人在賣地前應清楚知道申請地點的總樓面面積及地積比率的限制，故此不應申請略為放寬地積比率的限制。另外那三名市民則表示支持這宗申請，主要理由是擬闢設的公眾行人通道有助保持區內的活力、促進區內的經濟及支援社區的建設。此外，這是一宗技術性質的申請，發展商要求的是其根據契約所享有的權利，擬闢設的公眾行人通道倘是作合法的公眾用途，應可豁免計入總樓面面積；以及
- (f) 規劃署的意見——根據詳載於文件第 11 段的評估，規劃署不支持這宗申請，有關評估撮錄如下：
 - (i) 申請人建議把非住用地積比率限制略為放寬至 0.0399 倍(相等於 355.494 平方米)，令整體非住用地積比率增加 0.7%，是因為要加入一條 24 小時開放的公眾行人通道 6 米

的有蓋地方及其附屬設施的面積，有關的整體非住用總樓面面積為 450.57 平方米。擬建於申請地點內的 24 小時開放公眾行人通道有助改善區內各處的連繫，運輸署署長亦認為這個系統可取。不過，根據建築小組委員會 I 於二零一二年三月二十日作出的最新決定，建築事務監督只同意把建議闢設的 24 小時開放公眾行人通道的部分地方豁免計入總樓面面積(即 95.076 平方米)，餘下部分的地方(總樓面面積為 355.494 平方米)則不獲豁免。規劃署在審批申請人提交的建築圖則時，大致依照屋宇署計算總樓面面積及給予總樓面面積寬免的做法，而現行的分區計劃大綱圖中有關該「商業／住宅(3)」用地的部分亦沒有條文指明該 24 小時開放的公眾行人通道可獲豁免計入總樓面面積；

- (ii) 據申請人提交的申請書所見，建議闢設的 24 小時開放公眾行人通道會穿過擬議的發展項目地下及一樓的商場平台，並不是實實在在與商場大樓完全分隔，故此不符合建築事務監督所訂的豁免準則。此外，建築事務監督於二零一二年七月十九日批核的最新一份建築圖則把建議闢設的 24 小時開放公眾行人通道(獲建築事務監督豁免的部分除外)計入總樓面面積，證明根本無須豁免計入總樓面面積，也可按契約規定闢設建議的 24 小時開放公眾行人通道。申請人未能證明建議闢設的 24 小時開放公眾行人通道沒有其他設計可符合建築事務監督的豁免準則，也未能證明必定要按建議把非住用地積比率限制略為放寬，才能在申請地點闢設建議的 24 小時開放公眾行人通道；以及
- (iii) 地政總署北區地政專員特別指出，雖然契約規定須闢設一條 24 小時開放的公眾行人通道，而該通道的全部或部分地方或可獲豁免計入總樓面面積，但是否豁免，始終要以屋

宇署的決定為依歸。他亦表示，從契約方面而言，這宗規劃申請不能接受，因為建議闢設的 24 小時開放公眾行人通道的面積達 450.570 平方米，加上有關面積不會全部獲屋宇署豁免，批准這宗申請會導致違反契約條件。此外，他又指出，根據現行的土地管理安排，該署在賣地後五年內不會受理修訂契約的申請。在這個情況下，實在無法確定申請人能否落實建議。

42. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

43. 有幾位委員指出，根據契約條件，申請人須闢設一條 24 小時開放的公眾行人通道，但申請人未能證明該行人通道沒有其他設計，亦沒有提出有力的規劃理據，令當局要批准把非住用地積比率限制略為放寬以闢設該建議的公眾行人通道。其他委員同意。

44. 秘書提到文件第 12.1 段所載的建議拒絕理由，表示小組委員會要求申請人符合建築事務監督的豁免準則，並不恰當。委員同意。

45. 經進一步商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請。委員繼而審閱文件第 12.1 段所載的拒絕理由，並同意該理由應適當地予以修改，以反映委員上述意見。該理由是：

- 一 申請人未能證明建議闢設的 24 小時開放公眾行人通道沒有其他設計，也未能證明必定要按建議把非住用地積比率限制略為放寬，才能在申請地點闢設該建議的 24 小時開放公眾行人通道。由於無須豁免計入總樓面面積也可闢設該 24 小時開放的公眾行人通道，所以這宗申請的規劃理據並不充分，不足以令當局批准把擬議發展項目的非住用地積比率限制略為放寬。

議程項目 9 和 10

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-KTS/321 擬在劃為「綠化地帶」的
上水唐公嶺第 94 約的政府土地
興建屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-KTS/321A 號)

A/NE-KTS/322 擬在劃為「綠化地帶」的
上水唐公嶺第 94 約的政府土地
興建屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-KTS/322A 號)

簡介和提問部分

46. 小組委員會知道這兩宗申請性質類似，而且兩個申請地點十分接近，都是位於同一「綠化地帶」內，遂同意可一併考慮這兩宗申請。

47. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區錢敏儀女士簡介這兩宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 兩宗申請的背景摘錄於文件第 6 段——小組委員會於二零一二年六月一日決定延期考慮這兩宗申請，以便有更多時間蒐集關於這兩宗申請是否涉及違例發展的資料。兩宗申請其後轉交規劃署總城市規劃師／中央執行管制及檢控和地政總署北區地政專員作進一步調查。規劃署總城市規劃師／中央執行管制及檢控於二零一二年七月三十日到兩個申請地點視察，據觀察所見，兩個申請地點滿布植物，是一大幅空置的斜坡的一部分，但沒有足夠證據可根據《城市規劃條例》認定申請地點有違例發展。地政總署北區地政專員則表示北區地政處曾於二零一一年十一月八日實地視察申請地點，發現懷疑曾在申請地點進行的違例地盤平整工程已停止，未能當場

抓獲或找出疑人，故無法就非法挖掘未批租土地的情況採取檢控行動。該處其後於二零一二年五月二十一日實地視察申請地點，也無發現有工程在申請地點進行；

- (b) 擬在兩個申請地點興建的屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件的第 11 段及附錄 V。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境反對這兩宗申請。他認為擬議的小型屋宇會位於山坡上，要該處有地方建造屋宇及通道，必須進行大規模的地盤平整工程，而擬議的小型屋宇對景觀的影響亦將超出申請地點的範圍。若批准這兩宗申請，可能會引致「綠化地帶」內出現同類申請，令小型屋宇擴散入該地帶，有損其完整；
- (d) 一名北區區議員表示北區區議會副主席反對這兩宗申請，因為申請地點位於不適合建屋的山坡上，在該處建屋，會破壞該山坡，危及附近居民的安全。上水區鄉事委員會主席、唐公嶺原居民代表及居民代表對這宗申請均沒有意見；
- (e) 在法定公布期的首三個星期內，當局收到兩份分別來自兩名北區區議員的公眾意見書，其中一名北區區議員表示支持這兩宗申請，認為擬議的發展會為相關的村民帶來方便；但另一名北區區議員則反對這兩宗申請，指申請地點的位置接近山坡，不適合建屋，在該處建屋，會破壞該山坡，危及附近居民的安全；以及
- (f) 規劃署的意見——根據詳載於文件第 13 段的評估，規劃署不反對這兩宗申請。這兩宗申請大致符合「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唐公嶺的「鄉村範圍」內，而且唐公嶺的「鄉村式發展」地帶內可用作發展小型屋宇的土地供不應求，故可從寬考慮這兩宗申請。雖然從景觀的角

度而言，總城市規劃師／城市設計及園境反對這兩宗申請，但兩個申請地點先前都曾有擬發展小型屋宇的申請獲批准，故可從寬考慮這兩宗申請。在編號 A/NE-KTS/321 的申請的地點，先前獲批准的是編號 A/NE-KTS/241 作小型屋宇發展的申請，而自先前於二零零七年批給規劃許可以來，該處的規劃情況和土地用途一直沒有重大改變。至於在編號 A/NE-KTS/322 的申請的地點，先前獲批准的則是編號 A/NE-KTS/34、94 和 242 三宗作小型屋宇發展申請，而自先前於二零零七年批給規劃許可以來，該處的規劃情況和土地用途亦是一直沒有重大改變。此外，在兩個申請地點的東鄰，亦有擬發展小型屋宇的同類申請獲批准，分別是編號 A/NE-KTS/268 及 291 兩宗作小型屋宇發展申請。至於公眾意見指出的山坡安全問題，預料擬議發展的小型屋宇不會對周邊地區的土力造成很大的不良影響，而土木工程拓展署土力工程處處長亦對這兩宗申請沒有意見。

48. 委員並無就申請提出問題。

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」)所提交申請的內容，批准這兩宗申請。這兩宗申請的規劃許可有效期均至二零一六年八月二十四日止。除非在該日期前，所批准的發展已經展開或有關許可已獲續期，否則有關許可會於該日期後停止生效。這兩宗申請的規劃許可均須附加下列條件：

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

50. 小組委員會亦同意告知每名申請人下述事宜：

- (a) 留意渠務署總工程師／新界北以下意見：
 - (i) 申請地點所在的地區沒有公共雨水排放設施；以及
 - (ii) 申請地點所在的地區沒有公共污水收集系統可供接駁。申請人須就擬議發展項目的污水處理／排放設施，徵詢環境保護署的意見；

- (b) 留意水務署總工程師／發展(2)以下意見：
 - (i) 為供水給發展項目，申請人或須把其項目的內部供水系統伸延，以接駁至最接近的合適政府總水管。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的標準；以及
 - (ii) 申請地點位於抽洪集水區內；

- (c) 留意消防處處長的意見，該處收到地政總署轉介的正式申請後，便會制訂詳細的消防安全規定；以及

- (d) 留意這項規劃許可只批給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。

[黎慧雯女士此時離席。]

議程項目 11

第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-LYT/443 擬在劃為「綠化地帶」的粉嶺龍躍頭第 85 約地段第 652 號龍山寺二樓(部分)及六樓(部分)以及第 85 約地段第 672 號、第 673 號及第 675 號關設靈灰安置所(只限設於宗教機構內或現有靈灰安置所的擴建部分)及附屬露天訪客停車場(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-LYT/443C 號)

51. 秘書報告，小組委員會已三度延期考慮這宗申請。申請人三度提出申請，要求小組委員會延期考慮這宗申請，是爲了有更多時間準備進一步資料，回應政府部門(主要是運輸署和警務處)所提出的意見。小組委員會已先後給予申請人 15 個月的時間，讓他提交進一步資料，但儘管申請人已數度提交資料，回應運輸署和警務處的意見，卻仍未能令這兩個部門滿意。這次並無充分理據要再次延後考慮這宗申請的時間；況且，申請人上次提出延期要求時，小組委員會亦已清楚告知他除非情況極爲特殊，否則不會批准再次延期。這宗規劃申請是關於擴建現時位於龍山寺二樓(部分)及六樓(部分)的靈灰安置所，該處目前已設有一些龕位。不過，這宗規劃申請引起公眾廣泛關注，在這宗申請的法定公布期的首三個星期內，即截至二零一一年七月二日，當局便收到合共 120 份公眾意見書。倘按申請人的要求，再延期就這宗申請作出決定，可能會影響其他相關人士的利益。

52. 一名委員認爲這宗申請已多次延期，這次再無充分的理據要再度延後考慮日期。其他委員表示同意。

53. 經進一步商議後，小組委員會決定不接納申請人的延期要求，這宗申請會於下一次會議提交小組委員會考慮。

議程項目 12 至 18

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-LYT/473 擬在劃為「農業」地帶的
粉嶺簡頭村第 76 約地段第 1591 號 C 分段、
第 1592 號 C 分段及第 1600 號 G 分段
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-LYT/473A 號)

A/NE-LYT/474 擬在劃為「農業」地帶的
粉嶺簡頭村第 76 約地段第 1597 號 B 分段及
第 1600 號 J 分段
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-LYT/474A 號)

A/NE-LYT/475 擬在劃為「農業」地帶的
粉嶺簡頭村第 76 約地段第 1592 號 E 分段、
第 1597 號 A 分段及第 1600 號 I 分段
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-LYT/475A 號)

A/NE-LYT/476 擬在劃為「農業」地帶的
粉嶺簡頭村第 76 約地段第 1592 號 D 分段及
第 1600 號 H 分段
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-LYT/476A 號)

A/NE-LYT/478 擬在劃為「農業」地帶的
粉嶺簡頭村第 76 約地段第 1597 號 E 分段、
第 1599 號 B 分段及第 1600 號 M 分段
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-LYT/478A 號)

- A/NE-LYT/479 擬在劃為「農業」地帶的粉嶺簡頭村第 76 約地段第 1597 號 D 分段、第 1599 號 A 分段及第 1600 號 L 分段興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-LYT/479A 號)
-
- A/NE-LYT/480 擬在劃為「農業」地帶的粉嶺簡頭村第 76 約地段第 1597 號 C 分段及第 1600 號 K 分段興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-LYT/480A 號)
-

簡介和提問部分

54. 小組委員會知道這七宗申請的性質類似，而且申請地點十分接近，都是位於同一地帶，遂同意可一併考慮這些申請。

55. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區錢敏儀女士借助投影片簡介這七宗申請，並按各有關文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 這七宗申請的背景撮錄於各有關文件第 5 段——小組委員會於二零一二年七月六日決定延期考慮這七宗申請，讓規劃署有更多時間調查這七宗申請是否涉及任何違例清除植物及進行填土工程的行為以及有關行為是否構成「先破壞，後建設」的情況。規劃署總城市規劃師／中央執行管制及檢控經調查後，表示申請地點頗為平坦，並長有植物，未見有《城市規劃條例》所指的違例發展；
- (b) 擬在各申請地點興建的屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於各有關文件的第 10 段及附錄 V。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這七宗申請，因為申請地點

及附近地區的復耕潛力高。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這七宗申請有所保留，表示申請地點的南面是農地和樹叢，北面和東面的較遠處則有村屋，一派鄉郊風貌，擬建的小型屋宇與周遭這樣的環境並非不相協調。他知道申請人提議闢設一條五米的車輛通道／緊急車輛通道連接申請地點，但並沒有提交資料說明擬建車輛通道／緊急車輛通道的路線，也沒有提交樹木勘查報告，所以當局無法確定現有的樹叢會受到什麼影響。此外，申請人亦沒有就擬建的小型屋宇提交美化環境建議；

- (d) 北區民政事務專員表示簡頭村的原居民代表以擬建小型屋宇位於簡頭村的「鄉村範圍」外為理由，反對這七宗申請，而粉嶺區鄉事委員會主席則對這宗申請沒有意見，至於簡頭村的居民代表，在諮詢期內一直未能與之取得聯絡；
- (e) 在法定公布期的首三個星期內，當局收到一份關於這七宗申請的公眾意見書，由一名原居村民提交。該名村民表示由於已有 13 宗規劃申請提出在申請地點附近興建小型屋宇，小組委員會及相關的政府部門必須監察設置消防裝置、緊急車輛通道、美化環境設施和排水設施的情況，以免毗連的地區受到不良影響；以及
- (f) 規劃署的意見——根據詳載於各有關文件第 12 段的評估，規劃署不反對這七宗申請。雖然漁護署署長的意見提到復耕問題，但規劃署知悉申請地點位於只長有雜草的私人土地，四周主要是鄉郊環境，南面和東南面均是一些臨時構築物和休耕農地，擬建的小型屋宇與這些土地用途並非不相協調。對於總城市規劃師／城市設計及園境擔心擬建的七幢小型屋宇及擬設的車輛通道／緊急車輛通道會影響景觀，規劃署建議在規劃許可加入一項附帶條件，規定擬建小型屋宇的申請人提交並落實美化環境建議。至於區內人士指擬建的小型屋宇位於簡頭村的「鄉村範圍」外這個問題，據悉，該等小型屋宇的覆蓋範圍其實約有 64% 位於簡頭村的「鄉村範圍」

內。至於有公眾意見擔心該七幢小型屋宇會對周邊地區造成影響，規劃署則建議在規劃許可另加入附帶條件，要求申請人提交並落實排水建議和美化環境建議，並且設置消防通道、滅火水源和消防裝置。

56. 委員並無就這七宗申請提出問題。

商議部分

57. 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，批准這七宗申請。這七宗申請的規劃許可有效期均至二零一六年八月二十四日止；除非在該日期前，所批准的發展已經展開或有關許可已續期，否則有關許可會於該日期後停止生效。這七宗申請的許可都須附加下列條件：

- (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。

58. 小組委員會亦同意告知這七宗申請的申請人下述事宜：

- (a) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，申請地點附近現時沒有公共污水收集系統可供接駁，申請人須就擬議發展項目的污水處理／排放設施，徵詢環境保護署的意見；
- (b) 留意水務署總工程師／發展(2)的以下意見：
 - (i) 為向有關的發展項目供水，申請人或須把其項目的內部供水系統伸延，以接駁至最接近的合適政府總水管。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；

- (ii) 申請地點位於抽洪集水區內；以及
 - (iii) 申請地點附近的水管不能裝設標準的柱形消防栓；
- (c) 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；以及
- (d) 留意有關的規劃許可只批給申請所涉的發展項目。倘要為擬議的發展項目闢設通道，申請人須確保有關通道(包括任何必須進行的填土／挖土工程)符合相關法定圖則的規定，並視乎情況所需，在進行道路工程前，向城規會申請規劃許可。

議程項目 19

第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-MUP/76 擬在劃為「農業」及「鄉村式發展」地帶的沙頭角萊洞村第 46 約地段第 568 號 B 分段及第 568 號 C 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-MUP/76 號)

59. 秘書報告，申請人於二零一二年七月四日提出現在這宗規劃許可申請，擬在申請地點興建兩幢新界豁免管制屋宇(小型屋宇)。從二零零九年七月拍下的航攝照片所見，申請地點有植物覆蓋，一片翠綠。不過，在二零一一年九月所拍的航攝照片卻顯示，該處有部分地方及附近毗連土地的植物已被清除。總城市規劃師／中央執行管制及檢控證實，申請地點有部分地方有違例填土工程，該組現正採取執管行動。

60. 二零一一年六月二十四日，城規會考慮城規會文件第 8843 號有關「對付『先破壞、後建設』手法的擬議措施」，同意為要向市民發出清晰的訊息，為表明城規會決意保護鄉郊及天然環境，不會容忍人們蓄意破壞鄉郊及天然環境，藉此博取城規會從寬考慮其後的發展，倘有表面證據顯示有關的違例發展的性質可能構成濫用規劃申請程序的情況，城規會會延期就有關的規劃申請作出決定，以便對有關的違例發展進行調查，從而決定是否能以此理由拒絕該宗申請。

61. 為給予規劃署更多時間調查申請地點部分地方的違例填土工程的性質是否可能構成濫用規劃申請程序的情況，讓小組委員會可決定是否能以此理由拒絕這宗申請，建議延期兩個月，待調查申請地點的違例填土工程有結果才就這宗申請作出決定。

62. 經商議後，小組委員會決定按規劃署的要求，延期就這宗申請作出決定。小組委員會亦同意應在完成調查後一個月內把這宗申請提交其考慮。

議程項目 20

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-KLH/439 擬在劃為「農業」地帶的
大埔元嶺村第 9 約地段第 873 號 C 分段、
第 875 號餘段及第 876 號
B 分段第 4 小分段
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-KLH/439 號)

簡介和提問部分

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

(a) 申請的背景；

- (b) 擬建的屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段及附件 IV，現撮錄如下：
- (i) 漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持宗申請，理由是申請地點的復耕潛力高；
 - (ii) 渠務署總工程師／顧問工程管理表示，根據「北區污水收集系統第 2 階段第 1 期」工程之下的最新擬議元嶺村鄉村污水收集計劃，申請地點附近將設有公共污水收集系統的接駁點。不過，有關該排污計劃的憲報公告已在二零一零年十月二十九日取消，故現時並未有關於落實有關的公共污水收集系統工程的確實時間表；
 - (iii) 環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請。申請地點坐落在集水區內，並且位於「鄉村式發展」地帶外。由於該區已計劃鋪設的公共污水收集系統現時尚未有任何已承諾/落實時間表，擬建的屋宇排放的污水可能會污染集水區的水；以及
 - (iv) 水務署總工程師／發展(2)反對這宗申請。申請地點位於上段間接集水區內，但據環保署署長表示，該區已計劃鋪設的公共污水收集系統現時尚未有任何已承諾/落實時間表，故擬建的小型屋宇是否能接駁污水收集系統仍有疑問，因此，這項發展不符合「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」(下稱「臨時準則」)的規定。
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局收到兩份公眾意見書，表示反對這宗申請。其中一份由嘉道理農場暨植物園公司提交，反對的理由包括擬議的發展項目不符合「農業」地帶的規劃意向；城規會應考

慮到批准這宗申請會為該區其他同類的申請立下先例，而先例一開，會有累積影響；以及要確保食物供應，維護此一重要的公眾利益，不應再進一步減少香港的農地。另一份意見書則由香港鐵路有限公司提交，該公司擔心鐵路運作期間產生噪音，會影響擬議發展的屋宇未來的住戶，因此要求在規劃許可附加一項條件，規定申請人要實施消滅噪音措施；以及

(e) 規劃署的意見——規劃署不支持這宗申請，理由詳載於文件第 10 段，現撮錄如下：

- (i) 擬議的發展不符合「農業」地帶的規劃意向，有關的意向主要是保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途。設立「農業」地帶的目的，亦是要保存在復耕及作其他農業用途方面具有良好潛力的休耕農地。漁護署署長不支持這宗申請，理由是申請地點的復耕潛力高；以及
- (ii) 申請地點位於上段間接集水區內。由於有關的排污計劃的憲報公告已在二零一零年十月二十九日取消，故現時並未有關於落實有關的公共污水收集系統工程的確實時間表。環保署署長及水務署署長也擔心擬建屋宇排放的污水可能會污染集水區的水，故此不支持這宗申請。雖然擬建小型屋宇的覆蓋範圍完全位於「鄉村範圍」內，而且元嶺、九龍坑老圍和新圍這三條村的「鄉村式發展」地帶內可用作發展小型屋宇的土地普遍供不應求，但擬議的發展並不符合「臨時準則」的規定，因為擬建於集水區內的小型屋宇不能接駁至該區已計劃鋪設的污水收集系統，理由是現時並未有關於落實鋪設該系統的確實時間表。

64. 劉志庭先生回應副主席提出的問題，表示在二零零八年四月，當小組委員會考慮編號 A/NE-KLH/368 的申請提出興

建的小型屋宇時，申請人能夠將擬建的小型屋宇接駁至已計劃鋪設的污水收集系統，而且相關的政府部門(包括環保署署長和水務署署長)對該宗申請亦沒有反對意見。不過，現在這宗申請的規劃情況有變，計劃鋪設的公共污水收集系統的憲報公告已在二零一零年十月二十九日取消，故現時並未有關於落實有關的公共污水收集系統工程的確實時間表。由於這宗申請提出興建的小型屋宇不能接駁至該區已計劃鋪設的污水收集系統，環保署署長及水務署署長不支持這宗申請。

65. 劉志庭先生回應另一名委員的提問時表示，漁護署署長考慮過周邊的土地用途和申請地點的狀況後，認為申請地點的復耕潛力高。

商議部分

66. 一名委員質疑文件第 12.1(a)段建議的拒絕理由(即不符合「農業」地帶的規劃意向)是否恰當，因為申請地點附近現在已建有村屋，亦有村屋獲批給規劃許可，而這些村屋均位於「農業」地帶內。秘書表示，這宗申請提出興建的小型屋宇並不符合「臨時準則」的規定，因為申請地點雖然完全位於元嶺、九龍坑新圍及九龍坑老圍的「鄉村範圍」內，而「鄉村式發展」地帶內可用作發展小型屋宇的土地又供不應求，但申請地點位於集水區，不能接駁至公共污水收集系統，相關的政府部門也表示反對，故規劃署不支持興建該擬議的小型屋宇。有鑑於此，秘書建議刪去文件第 12.1(a)段的拒絕理由。委員同意。

67. 經進一步商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請。委員繼而審閱文件第 12.1 段所載的拒絕理由，並認為該些理由應適當地予以修改，以反映委員上述意見。拒絕的理由是：

- 擬議的發展不符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」，因為位於集水區內的擬議小型屋宇不能接駁至該區已計劃鋪設的污水收集系統，理由是現時並未有關於落實鋪設該系統的確實時間表。

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-SSH/83 擬在劃為「綠化地帶」的西貢北約十四鄉企嶺下新圍
第 209 約政府土地興建屋宇
(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-SSH/83 號)

簡介和提問部分

68. 秘書報告，在法定公布期內，企嶺下新圍一羣村民(下稱「村民」)於二零一二年七月二十六日提交了一封信，表示反對這宗擬建小型屋宇的申請。他們其後於二零一二年八月二十三日致函秘書處，註明收件人為城市規劃委員會。該信的副本已在會上呈上，供各委員參閱。村民在信中重申反對興建小型屋宇的建議，主要理由是基於交通管理的理由。村民亦指出，除提出這宗申請的申請人外，企嶺下新圍還有其他村民申請興建小型屋宇。因此，他們建議小組委員會前往他們的鄉村或讓他們出席小組委員會的會議，使他們可與小組委員會商討如何規劃及分配申請地點的土地，以應付村民尚未滿足的小型屋宇需求。村民要求小組委員會回覆。

69. 秘書告知各委員，秘書處已於二零一二年八月二十四日回覆村民，表示他們於二零一二年七月二十六日就這宗申請所提交的意見已夾附於小組委員會文件附錄 VI，小組委員會開會審議這宗申請時會考慮他們的意見，但《城市規劃條例》(下稱「條例」)並沒有條文訂明，在城市規劃委員會考慮根據條例第 16 及 17 條提出的規劃申請時，提意見人可出席有關會議。各委員備悉此事。

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

(a) 申請的背景；

(b) 擬建的屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)；

- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段及附錄 V。從景觀規劃的角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有所保留，因為申請地點位於「綠化地帶」，就在企嶺下新圍村南面，是一塊已平整的土地，西南鄰有長滿茂密樹木的林地。擬建小型屋宇的覆蓋範圍可能與該現有林地的邊緣重疊，但申請人提交的實地照片所顯示的確實位置並不清楚。申請人也沒有提供關於樹木或植物的勘查資料，以證明擬議的發展不會造成不良影響，以致未能完全確定有關的發展對景觀的影響有多大；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局收到五份公眾意見書，一份來自嘉道理農場暨植物園，三份來自附近業主，一份來自企嶺下新圍一羣村民。嘉道理農場暨植物園反對這宗申請，主要理由是擬建的小型屋宇位於為保育而設的「綠化地帶」內。那三名附近的業主也反對這宗申請，主要因為擬議發展可能會對排水造成負面影響。那羣企嶺下新圍的村民同樣反對這宗申請，主要是基於交通管理的理由；以及
- (e) 規劃署的意見——根據詳載於文件第 12 段的評估，規劃署不反對這宗申請。為回應總城市規劃師／城市設計及園境所關注的問題，並確保擬議的發展不會對毗鄰地方的景觀資源造成負面影響，會告知申請人不得干擾申請地點範圍外任何現有樹木。至於嘉道理農場暨植物園的意見，即申請地點位於為保育而設的「綠化地帶」內，須注意的是，擬議發展的小型屋宇符合「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企嶺下新圍的「鄉村範圍」內，而且企嶺下新圍的「鄉村式發展」地帶內可用作發展小型屋宇的土地普遍供不應求。關於附近業主以影響排水為由提出反對，渠務署總工程師／新界北對這宗申請沒有負面意見，但建議在規劃許可加入附帶條件，規定申請人提交排水建議和設置排水設施。此外，亦會告知

申請人要留意渠務署總工程師／新界北的意見，任何受影響的現有流徑都要重新設置。至於企嶺下新圍一羣村民以交通管理為由提出的反對意見，運輸署署長並沒有就這宗申請在這方面提出負面意見。

商議部分

71. 關於在會上呈上的那封由企嶺下新圍一羣村民提交的信提到擬議的發展影響可供車輛轉彎的地方，祕書詢問運輸署對這點是否有任何意見。陸永昌先生表示運輸署未有規定必須有地方供車輛轉彎，所以對此並無進一步意見。

72. 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。這項規劃許可的有效期至二零一六年八月二十四日止；除非在該日期前，所批准的發展已經展開或這項許可已續期，否則這項許可會於該日期後停止生效。這項許可並須附加下列條件：

- (a) 提交排水建議，證明這項發展不會阻礙地面水流，亦不會對現有天然河流、鄉村排水渠、溝渠及鄰近地區造成負面影響，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (b) 設置排水設施，而有關設施必須符合渠務署署長或城規會的要求；以及
- (c) 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。

73. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 擬議的發展不得影響申請地點附近現有的樹木；
- (b) 留意地政總署大埔地政專員的意見，在城規會批給規劃許可後，地政總署便會處理這宗小型屋宇申請。地政總署將以業主身分全權酌情考慮這宗小型

屋宇申請，倘予批准，或會附加條款和條件，但不保證給予通往有關的小型屋宇的通道的通行權；

- (c) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，任何受影響的現有流徑都要重新設置。申請人／擁有人須妥善保養其排水系統，如在系統運作期間發現系統不足或欠妥，須作出補救。如因系統故障而造成損害或滋擾，申請人／擁有人亦須就所引致的申索和要求，承擔責任及作出彌償。申請人如在申請地點的範圍外進行渠務工程，動工前須諮詢地政總署，並徵求有關地段的擁有人的同意；
- (d) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，為供水給擬議發展項目，申請人或須把其項目的內部供水系統伸延，以接駁至最接近的合適政府總水管。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的標準；
- (e) 留意消防處處長的意見，該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；
- (f) 留意土木工程拓展署土力工程處處長的意見，申請人須向地政總署提交必需的資料，以便當局核實申請地點是否符合《認可人士及註冊結構工程師作業備考》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；
- (g) 留意運輸署署長的意見，申請人須與有關的地政和維修保養當局釐清該鄉村通道所在土地的類別，以及該通道的管理和維修保養責任誰屬，以避免可能引起的土地糾紛；
- (h) 留意路政署總工程師／新界東的意見，毗連申請地點的那條連接西沙路的通道並非由該署負責維修保養；以及

- (i) 留意機電工程署署長的意見，申請人須向供電商索取電纜圖則，以找出申請地點內或附近是否設有地下電纜(及／或架空電纜)。根據所取得的電纜圖則，倘申請地點內或附近設有地下電纜(及／或架空電纜)，申請人便須採取以下措施：
- (i) 若申請地點位於《香港規劃標準與準則》所訂輸電電壓水平在 132 千伏特或以上的高壓架空電纜的較理想工作走廊內，申請人須先諮詢供電商及與供電商作出安排；
- (ii) 申請人及／或其承建商在申請地點內搭建任何構築物前，必須與供電商聯絡，如有需要，應要求供電商遷移地下電纜(及／或架空電纜)，使電纜遠離擬建的構築物；以及
- (iii) 申請人及其承建商在供電電纜附近進行工程時，必須遵守根據《供電電纜(保護)規例》訂立的《有關在供電電纜附近工作的實務守則》。

議程項目 22

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TP/522 擬在劃為「綠化地帶」的
大埔洞梓第 14 約地段第 102 號 A 分段
第 1 小分段 D 分段
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/TP/522 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；

- (b) 擬建的屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件的第 11 段及附錄 V。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有所保留，他表示申請地點目前是停車場的一部分，已鋪築地面，並無植物。雖然申請地點南面有長滿樹木的林地，但預計景觀資源不會受到嚴重的不良影響。雖然如此，他認為倘批准這宗申請，很可能會令「綠化地帶」內有更多同類的小型屋宇發展項目，進一步破壞現有的鄉郊景觀；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局收到一份由嘉道理農場暨植物園提交的公眾意見書，表示反對這宗申請，理由主要是擬議發展的小型屋宇所在之處是為保育而設的「綠化地帶」；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 13 段所詳載的評估，規劃署不反對這宗申請。針對總城市規劃師／城市設計及園境所關注的問題，建議在規劃許可加入一項附帶條件，規定申請人提交並落實美化環境建議。至於公眾意見方面，雖然嘉道理農場暨植物園提出反對，主要理由是申請地點位於為保育而設的「綠化地帶」，但要注意的是，這宗申請符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」，因為擬建小型屋宇的覆蓋範圍完全位於桐梓和井頭村的「鄉村範圍」內，而該兩條鄉村的「鄉村式發展」地帶內可用作興建小型屋宇的土地亦普遍供不應求。

75. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

76. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可的有效期至二零一六年八月二十四日止；除非在該日

期前，所批准的發展已經展開或這項許可已續期，否則這項許可會於該日期後停止生效。這項許可並須附加下列條件：

- (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) 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
- (c) 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。

77. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 留意漁農自然護理署署長的意見，在申請地點南面有一條水道，申請人須遵守屋宇署發出的《認可人士及註冊結構工程師作業備考》第 295 號有關「保護天然河溪免受建造工程影響」的規定，特別是附錄 B 所載的「關於制定施工期間預防措施的指引」，以免干擾該水道及導致水質污染。由於有關的小型屋宇將設有化糞池，而附近又有水道，申請人應就污水排放的方法徵詢環境保護署(下稱「環保署」)的意見；
- (b) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見：
 - (i) 為向擬議的發展項目供水，申請人或須把其項目的內部供水系統伸延，以接駁至最接近的合適政府總水管。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；以及
 - (ii) 申請地點附近的水管不能裝設標準的柱形消防栓；
- (c) 留意渠務署總工程師／新界北的意見：

- (i) 申請地點附近並無由渠務署負責維修保養的公共排水渠。申請人／擁有人須妥善保養其排水系統，如在系統運作期間，發現系統不足或欠妥，須作出補救。如因系統故障而造成損害或滋擾，申請人／擁有人亦須就所引致的申索和要求，承擔責任及作出彌償；以及
 - (ii) 申請地點附近現時有公共污水收集系統可供接駁，申請人須就發展項目的污水處理／排放事宜，徵詢環保署的意見；
- (d) 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；
- (e) 留意路政署總工程師／新界東的意見，洞梓路鄰近申請地點的那一段並非由路政署負責維修保養；
- (f) 留意土木工程拓展署土力工程處處長的意見，申請人須向地政總署提交必需的資料，以便核實申請地點是否符合《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》第 APP-56 號所訂定的地盤平整工程豁免準則。倘不獲發豁免證明書，申請人須根據《建築物條例》的規定，向屋宇署提交地盤平整工程圖則；以及
- (g) 留意機電工程署署長的意見，申請人須向供電商索取電纜圖則，以找出申請地點內或附近是否設有地下電纜(及／或架空電纜)。根據所取得的電纜圖則，倘若申請地點內或附近設有地下電纜(及／或架空電纜)，申請人便須採取以下措施：
- (i) 若申請地點位於規劃署編訂的《香港規劃標準與準則》所訂輸電電壓水平在 132 千伏特或以上的高壓架空電纜的較理想工作走廊內，申請人須先諮詢供電商及與供電商作出安排；

- (ii) 申請人及／或其承建商在申請地點範圍內搭建任何構築物前，必須與供電商聯絡，如有需要，應要求供電商遷移地下電纜(及／或架空電纜)，使電纜遠離擬建的構築物；以及
- (iii) 申請人及其承建商在供電電纜附近進行工程時，必須遵守根據《供電電纜(保護)規例》訂立的《有關在供電電纜附近工作的實務守則》。

議程項目 23

第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-LT/458 擬在劃為「農業」地帶的大埔林村寨Ⅳ
第 10 約地段第 816 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/458)

78. 秘書報告，申請人的代表於二零一二年八月七日要求小組委員會延期兩個月考慮這宗申請，讓申請人有時間準備排污設施接駁建議的補充資料，以及向鄰近地區有關的土地擁有人索取同意書。

79. 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，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 24

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/ST/785 在劃為「工業」地帶的沙田
城運路 1 至 7 號交通城大廈地下 9 號單位
經營商店及服務行業(單車租賃及零售服務)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/ST/785 號)

簡介和提問部分

80. 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) 商店及服務行業(單車租賃及零售服務)；
- (c) 政府部門的意見—— 相關的政府部門對這宗申請沒有反對或負面意見，詳見文件第 9 段；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局沒有收到公眾的意見，而沙田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 段所作的評估，規劃署不反對批給這宗申請為期三年的臨時規劃許可。建議批給為期三年的臨時規劃許可，是為免妨礙落實有關處所長遠擬作工業用途的規劃意向，以及讓小組委員會監察該區工業樓面空間的供求情況。

81. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

82. 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，至二零一五年八月二十四日止，並須附加下列條件：

- (a) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一三年二月二十四日或之前)，提交並落實消防安全措施建議，而有關建議及落實情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (b) 如在指明日期當日仍未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，並會於同日撤銷，不再另行通知。

83. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 在申請處所展開申請的用途前，必須先取得規劃許可；
- (b) 批給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，以確保不會妨礙落實有關處所長遠擬作工業用途的規劃意向；
- (c) 申請人倘未能履行規劃許可附帶條件，以致規劃許可被撤銷，其再次提出的申請未必會獲小組委員會從寬考慮；
- (d) 向地政總署沙田地政專員申請臨時豁免書，請准進行申請的用途；
- (e) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界東(2)及鐵路的意見，申請人須把設於後門出口的違例鋼製構築物及捲閘移除，而擬議的用途亦須符合《建築物條例》的規定；

- (f) 留意消防處處長的意見，消防處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規定。申請所涉的範圍內須設有與該大廈工業部分完全分隔的逃生途徑；以及
- (g) 參閱《有關履行在工業處所就商業用途實行消防安全措施的規劃許可附帶條件的須知》所載的資料，了解須依照哪些步驟，以履行有關設置消防裝置的規劃許可附帶條件。

議程項目 25

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/ST/786 擬在劃為「其他指定用途」註明「商貿(1)」地帶的沙田安平街 8 號偉達中心 11 樓 10 至 12 號工場
闢設臨時康體文娛場所
(藝術工作室及表演藝術採排室)(為期五年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/ST/786 號)

簡介和提問部分

84. 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) 擬闢設的臨時康體文娛場所(藝術工作室及表演藝術採排室)(為期五年)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。消防處處長反對這宗申請。擬議的藝術工作室位於一幢工業樓宇內，他認為不能接受，因為工作室會吸引不應有的大量人流，包括老弱與兒童，以及工作性質與該大廈的活動無關的人士，他們根本不知道或未有準備要承受火警風險；

- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局並無收到公眾的意見，而沙田民政事務專員也沒有收到區內人士的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據詳載於文件第 11 段所作的評估，規劃署不支持這宗申請。根據有關「在『其他指定用途』註明『商貿』地帶內進行的發展」的城市規劃委員會規劃指引(城規會規劃指引編號 22D)的規定，申請人應向消防處處長證明申請的擬議商業用途不會引起或增加火警危險。有關的處所位於一幢工業樓宇的 11 樓，要穿過樓宇內的走廊才能到達，該樓層的其他辦公室及倉庫用途亦共用該走廊。該處所亦無直接的逃生通道。消防處處長不支持這宗申請，認為會吸引不應有的大量人流，包括老弱與兒童，他們根本不知道可能要承受火警風險。因此，這宗申請不符合城規會規劃指引編號 22D 的規定。

85. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

86. 一名委員認為應尊重消防處處長有關消防安全方面的意見，不應批准這宗申請。其他委員同意。

87. 經過進一步商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請。委員繼而審閱文件第 12.1 段所載的拒絕理由，並認為理由恰當。有關的理由是：

- 擬議的發展並不符合有關「在『其他指定用途』註明『商貿』地帶內進行的用途／發展」的城市規劃委員會規劃指引(城規會規劃指引編號 22D)的規定，因為該項發展會吸引不應有的大量人流，他們可能要承受火警風險。從消防安全的角度而言，擬議的藝術工作室及表演藝術採排室不能接受。

[主席多謝高級城市規劃師／沙田、大埔及北區錢敏儀女士、劉志庭先生和陸國安先生出席會議，解答委員的提問。錢女士、劉先生和陸先生此時離席。]

屯門及元朗區

[高級城市規劃師／屯門及元朗黎定國先生、馮智文先生和何劍琴女士此時獲邀到席上。]

議程項目 26

第 16 條申請

[公開會議]

A/TM-SKW/78 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的屯門大欖涌第 385 約地段第 246 號 B 分段(部分)、第 248 號(部分)、第 250 號(部分)、第 251 號(部分)、第 258 號、第 259 號、第 260 號、第 261 號(部分)、第 262 號 B 分段(部分)及第 263 號 B 分段(部分)及毗連政府土地闢設臨時燒烤場(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/TM-SKW/78 號)

88. 秘書報告，申請人的代表於二零一二年八月八日要求小組委員會延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間回應地政總署屯門地政專員及運輸署署長的意見。

89. 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，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 27

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-ST/417 擬在劃為「綠化地帶」及「未決定用途」地帶的元朗新田落馬洲路第 99 約地段第 207 號餘段(部分)、第 208 號 B 分段餘段及毗連政府土地關設臨時公眾停車場(只供停泊私家車)(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-ST/417 號)

90. 秘書報告，申請人於二零一二年八月三日要求小組委員會延期兩個月考慮這宗申請，讓申請人有時間回應規劃署總城市規劃師／城市設計及園境和公眾的意見。

91. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計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，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 28

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TSW/54 擬在劃為「住宅(乙類)」地帶的元朗天水圍天湖路一號嘉湖山莊樂湖居新北江商場地下 A118 及 A119 號舖開設學校(學習中心)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/TSW/54 號)

簡介和提問部分

92. 高級城市規劃師／屯門及元朗黎定國先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬設的學校(學習中心)；
- (c) 政府部門的意見——相關的政府部門對這宗申請沒有反對或負面意見，詳見文件第 9 段；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局並無收到公眾的意見，而元朗民政事務專員也沒有收到區內人士的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據詳載於文件第 11 段的評估，規劃署不反對這宗申請。

93. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

94. 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二零一六年八月二十四日止。除非在該日期前，所批准的發展已經展開或這項許可已續期，否則這項許可會於該日期後停止生效。這項規劃許可須附加以下條件：

- 為擬設的學校設置消防裝置，而有關設施必須符合消防處處長或城規會的要求。

95. 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，根據契約條件，有關的地段不得作非工業(倉庫除外)用途以外的任何用途；
- (b) 留意教育局局長的意見，從學校註冊的角度而言，如擬設的學校符合《教育條例》及《教育規例》，則該局沒有負面意見；

- (c) 留意路政署總工程師／新界西的意見，路政署並不／不應負責維修保養任何連接申請地點的車輛通道；
- (d) 留意消防處處長的意見，該處收到申請人正式提交的一般建築圖則或相關發牌當局的轉介後，便會制訂詳細的消防安全規定；以及
- (e) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，根據《建築物條例》，他原則上不反對這宗申請，但會詳細審核擬設學校的建築圖則。申請人已申請《教育條例》第 12(1)條所指的證明書，該署現正分開處理有關的申請。

議程項目 29

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-PS/377 擬在劃為「工業(丁類)」地帶的元朗屏山
第 124 約地段第 843 號 A 分段、第 843 號 B 分段及
第 843 號餘段和第 127 約地段第 233 號餘段、
第 235 號及第 236 號闢設混凝土配料廠及
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-PS/377A 號)

簡介和提問部分

96. 高級城市規劃師／屯門及元朗黎定國先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬闢設混凝土配料廠及把建築物高度限制由 13 米略為放寬至 17 米(即+4 米或 30.77%)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段，當中要點列述如下：

- (i) 環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請。他表示混凝土配料廠會產生塵埃及噪音，應設於遠離住宅的地方。在申請地點旁邊就有民居，屬於易受滋擾的受體。《香港規劃標準與準則》第九章訂明，在易受滋擾的受體與易生塵埃的用途(例如混凝土配料廠)之間應有最少 100 米的間隔距離。因此，預計擬議的這項發展會造成滋擾，對環境而言，並不可取。這宗申請也沒有提供足夠資料，證明可把擬議的用途對環境的影響減輕至可接受的水平。雖然曾有兩宗同類申請(編號 A/YL-PS/36 和 143)分別在一九九八年和二零零三年獲批准，但時至今日，公眾對環保的要求已大大提高。根據在二零零五年發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，可能造成塵埃和噪音滋擾的用途，對環境而言，並不可取。混凝土配料廠的經營者須遵守各環境污染管制條例的法定規定，特別是《空氣污染管制條例》的規定。倘混凝土配料廠的總筒倉容量超過 50 公噸，根據《空氣污染管制條例》，須申領有關「指明工序」的牌照，才可經營；以及
- (ii) 運輸署署長指出，在繁忙時間，往來配料廠的車輛為每小時 80 架次(56 輛混凝土車加 24 輛砂石運送車)，而這個數字還未包括日常往來配料廠的混凝土缸車和私家車架次。由於在繁忙時間每小時往來配料廠的車輛架次這樣高，因此申請人須進行詳細的交通評估，證明附近的交通網絡足以負荷擬議發展所帶來的額外交通量；
- (d) 當局在法定公布期的首三個星期內收到 31 份公眾意見書，分別來自屏山的居民和洪水橋富祐居的居民、石埗村和洪屋村關注組、坑尾村／塘坊村／洪屋村的村民、洪屋村／石埗村的村代表、天主教崇德書院的一名家長、屏山鄉事委員會和其他市民。

他們全部反對這宗申請，主要是基於環境、交通、安全和「風水」理由；以及

(e) 規劃署的意見——根據詳載於文件第 11 段的評估，規劃署不支持這宗申請，有關評估撮錄如下：

- (i) 雖然擬議的混凝土配料廠大致符合其所在的「工業(丁類)」地帶的規劃意向。但環保署署長不支持這宗申請，認為擬議發展的項目是會產生塵埃及噪音的用途，而且在申請地點 100 米的範圍內有民居，當中最接近者就在申請地點北鄰。根據《香港規劃標準與準則》第九章，在易受滋擾的受體與易生塵埃的用途之間應有最少 100 米的間隔距離。這宗申請也沒有提供足夠資料，證明可把擬議的用途對環境的影響減輕至可接受的水平；
- (ii) 在交通方面，運輸署署長認為在繁忙時間每小時往來擬議發展的配料廠的車輛架次高，因此申請人必須進行詳細的交通評估，證明附近的交通網絡足以負荷擬議的發展所帶來的額外交通量，但申請人沒有處理運輸署署長所關注的問題；以及
- (iii) 在同一「工業(丁類)」地帶內曾有兩宗同類申請(編號 A/YL-PS/36 和 143)分別在一九九八年和二零零三年獲批准。雖然該兩宗申請所涉的地點的西鄰亦有民居，惟當時並沒有收到相關政府部門(包括運輸署和環保署)的負面意見和區內人士的反對意見，而且有關的發展項目的總筒倉容量為 300 公噸，遠較現在這宗申請的總筒倉容量(540 公噸)為低。環保署署長表示，該兩宗同類申請是於很久以前獲批准，把在 14 年前獲批准的申請與現在這宗申請相比，並不合理。過去十年，公眾對環保的要求已大大提高。

97. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

98. 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) 擬議的混凝土配料廠是會產生塵埃及噪音的用途，而且有民居十分接近申請地點。申請人未能證明擬議的發展不會對這些易受滋擾的受體造成環境方面的不良影響；以及
- (b) 申請人沒有進行交通評估，以證明附近的交通網絡足以負荷擬議的發展所帶來的交通量。

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/386 在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗屏山坑尾村第 122 約地段第 449 號餘段(部分)、第 450 號(部分)、第 452 號餘段(部分)及毗連政府土地闢設臨時中型巴士(24 座位)及私家車公眾停車場(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-PS/386 號)

簡介和提問部分

99. 高級城市規劃師／屯門及元朗黎定國先生告知委員，文件第 10 和第 11 頁的替代頁已提交會議席上。替代頁加入了一項規劃許可附帶條件，規定申請人在申請地點內張貼告示，訂明申請地點不得停泊重量超過 5.5 公噸的車輛。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) 該臨時中型巴士(24 座位)及私家車公眾停車場，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——相關政府部門對這宗申請並沒有反對或負面意見，詳見文件第 9 段；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局沒有收到公眾的意見，而元朗民政事務專員亦沒有收到區內人士的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據詳載於文件第 11 段的評估，規劃署認為有關的臨時用途可予容忍三年。

100. 委員沒有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，至二零一五年八月二十四日止，並須附加下列條件：

- (a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上十一時至早上七時在申請地點進行夜間作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得有《道路交通條例》所界定重量超過 5.5 公噸的中型或重型貨車(包括貨櫃車拖頭／拖架)及超過 24 座位的巴士停泊在申請地點；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有未根據《道路交通(車輛登記及領牌)規例》獲發有效牌照的車輛停泊／存放在申請地點；
- (d) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，必須在通道豎設警告標誌；

- (e) 在規劃許可有效期內的任何時間，必須在申請地點的當眼處張貼告示，訂明不得有《道路交通條例》所界定重量超過 5.5 公噸的車輛(包括貨櫃車拖頭／拖架)及超過 24 座位的巴士停泊在申請地點；
- (f) 在規劃許可有效期內，必須經常保養申請地點現有的排水設施；
- (g) 在批給規劃許可之日起計的六個月內(即在二零一三年二月二十四日或之前)，提交申請地點現有排水設施的狀況記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一三年二月二十四日或之前)，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；
- (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(即在二零一三年五月二十四日或之前)，落實保護樹木建議，而落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (j) 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；
- (k) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(g)、(h)或(i)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (l) 在規劃許可的有效期屆滿後，必須把申請地點恢復為美化市容地帶，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

102. 小組委員會亦同意告知申請人下列事項：

- (a) 在申請地點展開申請的用途前，必須先取得規劃許可；
- (b) 與申請地點的相關擁有人解決這項發展所涉及的任何土地問題；
- (c) 留意元朗地政專員的意見，元朗地政處並沒有批准在申請地點搭建任何構築物，亦沒有批准佔用申請地點內的政府土地。申請地點須經一條由聚星路伸延出來的非正式路徑才能到達，該路徑位於政府土地及其他私人土地上，元朗地政處不會為該路徑進行維修保養工程，亦不保證申請人會有通行權。該政府土地有部分已計劃進行「工務計劃項目編號 4157DS－元朗及錦田污水收集系統第 2 階段第 3B 期－新圍、東頭村(元朗西)、沙洲里村、坑頭村及上章圍鄉村污水收集系統工程」，而該部分土地暫定於二零一四年七月三十一日移交當局。倘這宗申請獲批給規劃許可，有關地段的擁有人和有關政府土地的佔用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規事項納入規範。地政總署會以業主身分全權酌情考慮有關申請，倘批准申請，或會附加條款和條件，包括規定申請人繳付地價或費用；
- (d) 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；
- (e) 留意運輸署署長的意見，申請地點內須有足夠空間供車輛迴轉，而等候入內的車輛不得排隊至公共道路或倒車進出公用道路。由聚星路通往申請地點的那條區內路徑並非由運輸署管轄，申請人須向地政監督查核該路徑所在土地的類別，並與有關的地政和維修保養當局釐清該道路／小路／路徑的管理和維修保養責任誰屬；
- (f) 留意路政署總工程師／新界西的意見，連接申請地點和聚星路的擬議通道安排須取得運輸署的同意。

申請人須採取足夠的排水措施，防止地面水由申請地點流往鄰近的公共道路及排水渠。路政署不負責維修保養連接申請地點與聚星路的通道；

- (g) 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，根據《建築物條例》，必須正式提出申請，以待審批。倘申請地點並非毗連一條至少闊 4.5 米的指定街道，根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條，須在提交建築圖則的階段釐定發展密度；以及
- (h) 留意機電工程署署長的意見，申請人須向供電商索取電纜圖則，以找出申請地點內或附近是否設有地下電纜(及／或架空電纜)。根據所取得的電纜圖則，倘若申請地點內或附近設有地下電纜(及／或架空電纜)，申請人須採取下列措施：
 - (i) 倘申請地點位於規劃署編訂的《香港規劃標準與準則》所訂輸電電壓水平在 132 千伏特或以上的高壓架空電纜的較理想工作走廊內，申請人須先諮詢供電商，並與供電商作出安排；
 - (ii) 申請人及／或其承建商在申請地點內搭建任何構築物前，必須與供電商聯絡，如有需要，應要求供電商遷移地下電纜(及／或架空電纜)，使電纜遠離擬建的構築物；以及
 - (iii) 申請人及其承建商在供電電纜附近進行工程時，必須遵守根據《供電電纜(保護)規例》訂立的《有關在供電電纜附近工作的實務守則》。

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

議程項目 31 至 32

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-HT/792 在劃為「政府、機構或社區」及「康樂」地帶的元朗廈村第 125 約地段第 515 號餘段(部分)、第 518 號(部分)、第 521 號(部分)、第 522 號、第 523 號、第 524 號(部分)、第 525 號(部分)、第 526 號(部分)、第 1247 號餘段(部分)、第 1249 號(部分)、第 1250 號(部分)、第 1251 號餘段、第 1252 號、第 1253 號、第 1254 號、第 1255 號(部分)、第 1256 號(部分)、第 1257 號、第 1258 號餘段、第 1259 號(部分)、第 1260 號、第 1261 號、第 1262 號餘段(部分)及毗連政府土地臨時露天存放未有行車證的車輛及關設私家車停車場(為期一年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-HT/792 號)

A/YL-HT/793 在劃為「政府、機構或社區」地帶的元朗廈村第 125 約地段第 515 號餘段(部分)、第 516 號(部分)、第 517 號(部分)、第 518 號(部分)、第 519 號(部分)、第 520 號(部分)、第 521 號(部分)及毗連政府土地臨時露天存放貨櫃並關設附屬辦公室及貨櫃維修工場(為期一年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-HT/793 號)

簡介和提問部分

103. 小組委員會備悉這兩宗申請的性質類似，而且兩個申請地點非常接近，因此同意一併考慮兩宗申請。

104. 高級城市規劃師／屯門及元朗馮智文先生簡介這兩宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 臨時露天存放未有行車證的車輛及闢設私家車停車場，為期一年(申請編號 A/YL-HT/792)；以及臨時露天存放貨櫃並闢設附屬辦公室及貨櫃維修工場，為期一年(申請編號 A/YL-HT/793)；
- (c) 政府部門的意見——相關的政府部門對這兩宗申請並無反對或負面意見，詳見文件第 10 段；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局並無收到公眾意見書，而元朗民政事務專員亦沒有收到區內人士提出的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署基於文件第 12 段所詳載的評估，認為臨時用途可予容忍一年。

105. 委員並無就這兩宗申請提出問題。

商議部分

106. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准申請編號 A/YL-HT/792。有關規劃許可屬臨時性質，有效期為一年，至二零一三年八月二十四日止，並須附加下列條件：

- (a) 一如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於下午六時至翌日上午八時三十分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) 一如申請人所建議，在規劃許可有效期內，車輛不得利用廈村路進出申請地點；
- (d) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零一三年二月二十四日或之前)落實已獲接納的排水影響評估所

建議的排水設施，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；

- (e) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零一三年二月二十四日或之前) 提交並落實美化環境建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零一三年二月二十四日或之前) 提交並落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (g) 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；
- (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，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

107. 小組委員會亦同意告知申請編號 A/YL-HT/792 的申請人下列事宜：

- (a) 在申請地點展開有關發展前，必須先取得規劃許可；
- (b) 與申請地點的相關擁有人解決這項發展所涉的任何土地問題；
- (c) 留意地政總署元朗地政專員的意見，即申請地點內的私人土地位於根據集體政府租契持有的舊批農地，有關租契規定事先未經政府批准，不得搭建任何構築物；以及申請人須向他申請佔用所涉的政府土地，或把申請地點的違例情況納入規範。地政總署會以業主身分全權酌情考慮有關申請。倘申請獲

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／費用等。要從港深西部公路前往申請地點，須經過位於政府土地的道路，元朗地政專員不會為所涉政府土地進行維修保養工程，亦不保證給予通行權；

- (d) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，即有關發展不應阻礙地面水流或對現有河道、天然河道、鄉村排水渠、溝渠及毗鄰地區造成負面影響；而申請人在申請地點以外進行任何渠務工程前，須先徵詢元朗地政專員的意見，並取得相關擁有人的同意；
- (e) 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，以保護環境及盡量減少可能對環境造成的滋擾；
- (f) 留意運輸署署長的意見，即申請人須向地政監督查核通往申請地點的道路／小路／路徑所在土地的類別，以及向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。申請地點內必須關設足夠的轉動空間。車龍不得向後伸延至公共道路，車輛也不得以倒車方式進出公共道路；
- (g) 留意消防處處長的意見，即申請人須提交附有消防裝置建議的相關平面圖給他審批。在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 米範圍的貯物場、開放式棚架或密封式構築物，申請人須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。消防處收到正式提交的平面圖後，便會制訂詳細的消防安全規定。平面圖須按比例繪製，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。申請人亦須遵守文件附錄 IV 所載由消防處處長發出的《露天貯存用地良好作業指引》。倘申請人擬申請豁免設置若干消防裝置，必須向他提出理據，以供考慮；以及

- (h) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即批給這項規劃許可，不應視作當局認可申請地點上違反《建築物條例》的違例構築物。當局或會因應情況所需採取執行管制行動，清拆所有違例工程。管理員辦事處、用作辦公室及貯物用途的經改裝貨櫃；以及用作泊車的開放式棚架，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，以供批准。申請人須委聘認可人士統籌該等建築工程。

108. 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，批准申請編號A/YL-HT/793。有關規劃許可屬臨時性質，有效期為一年，至二零一三年八月二十四日止，並須附加下列條件：

- (a) 一如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於下午六時至翌日上午八時三十分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作業；
- (c) 在規劃許可有效期內，在申請地點範圍內存放的貨櫃的堆疊高度不得超過八個貨櫃的高度；
- (d) 一如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得在申請地點處理(包括裝卸、拆除和存放)電器／電子產品／物料／廢料、電腦／電腦零件陰極射線管、陰極射線管電腦顯示屏／電視機和陰極射線管器材；
- (e) 在規劃許可有效期內，不得在申請地點處理(包括裝卸、拆除和存放)電池；
- (f) 一如申請人所建議，在規劃許可有效期內，車輛不得利用廈村路進出申請地點；

- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零一三年二月二十四日或之前)落實已獲接納的排水影響評估所建議的排水設施，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(即二零一三年二月二十四日或之前)提交並落實美化環境及保護樹木的建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (i) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零一三年二月二十四日或之前)提交並落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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)、(d)、(e)或(f)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (k) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(g)、(h)或(i)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (l) 在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，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

109. 小組委員會亦同意告知申請編號 A/YL-HT/793 的申請人下列事宜：

- (a) 在申請地點展開有關發展前，必須先取得規劃許可；
- (b) 有關許可是批給申請所涉的用途／發展。對於現時可能於申請地點內進行而這宗申請並未涵蓋的露天貯存回收物料及工場活動或任何其他用途／發展，當局不會予以容忍。申請人應立即採取行動，中止有關許可未有涵蓋的用途／發展；

- (c) 與申請地點的相關擁有人解決這個發展所涉的任何土地問題；
- (d) 留意地政總署元朗地政專員的意見，即申請地點內的私人土地位於根據集體政府租契持有的舊批農地，有關租契規定事先未經政府批准，不得搭建任何構築物。申請人須向他請准在申請地點搭建構築物；以及佔用所涉的政府土地或把申請地點的違例情況納入規範。地政總署會以業主身分全權酌情考慮有關申請。倘申請獲得批准，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／費用等。要從港深西部公路前往申請地點，須經過政府土地的非正式區內路徑，元朗地政專員不會為所涉政府土地進行維修保養工程，亦不保證給予通行權；
- (e) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，即有關發展不應阻礙地面水流或對現有河道、天然河道、鄉村排水渠、溝渠及毗鄰地區造成負面影響；而申請人在申請地點以外進行任何渠務工程前，須先徵詢元朗地政專員的意見，並取得相關擁有人的同意；
- (f) 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，以保護環境及盡量減少可能對環境造成的滋擾；
- (g) 留意運輸署署長的意見，即申請人須向地政監督查核通往申請地點的道路／小路／路徑所在土地的類別，以及向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。申請地點內必須闢設足夠的轉動空間。車龍不得向後伸延至公共道路，車輛也不得以倒車方式進出公共道路；
- (h) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即申請人須採取足夠的排水措施，以防止地面水由申請地點流向附近的公共道路和排水渠。

- (i) 留意消防處處長載於文件附錄 IV 的意見，並提交附有消防裝置建議的相關平面圖給他，以供審批。消防處收到正式提交的平面圖後，便會制訂詳細的消防安全規定。平面圖須按比例繪製，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。申請人亦須遵守文件附錄 V 所載由消防處處長發出的《露天貯存用地良好作業指引》。倘申請人擬申請豁免設置若干消防裝置，必須向他提出理據，以供考慮；以及
- (j) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即批給這項規劃許可，不應視作當局容忍申請地點上違反《建築物條例》及相關規例的違例構築物。當局或會因應情況所需採取執行管制行動，清拆所有違例工程。有蓋構築物及附屬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。申請人若擬進行任何新工程，包括搭建任何臨時構築物，須根據《建築物條例》正式提出申請，以供批准。申請人須根據《建築物(規劃)規例》第 5 條在申請地點關設從街道通往該處的途徑及根據《建築物(規劃)規例》第 41D 條關設緊急車輛通道。倘申請地點並非連接一條闊度不少於 4.5 米的街道，則必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。

[主席多謝高級城市規劃師／屯門及元朗馮智文先生出席會議解答委員的提問。馮先生此時離席。]

議程項目 33

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTS/574 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的
元朗錦田錦上路第 109 約地段第 291 號(部分)
關設臨時露天私人停車場
(私家車及輕型貨車)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-KTS/574 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬闢設臨時露天私人停車場(私家車及輕型貨車)(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。總城市規劃師／城市設計及園境對申請有保留，他認為申請地點的東面界線毗連一些現有屋宇，擬議用途與附近的鄉村居住環境並非完全協調。此外，申請書內並無提出紓緩景觀影響的措施，證明可紓緩可能造成的負面影響；
- (d) 當局在法定公布期的首三個星期內並無接獲公眾的意見，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——規劃署根據詳載於文件第 11 段的評估，認為有關臨時用途可予容忍三年。至於總城市規劃師／城市設計及園境認為擬議臨時用途會影響景觀，已建議附加規劃許可附帶條件，要求申請人提交並落實美化環境建議。此外，為避免擬議臨時用途可能造成滋擾，建議附加規劃許可附帶條件，限制營業時間、停泊的車輛類別和在申請地點進行的活動。

111. 委員沒有對申請提出問題。

商議部分

112. 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，至二零一五年八月二十四日止，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，不得於晚上八時至翌日早上九時在申請地點進行夜間作業；
- (b) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得於申請地點停泊／存放未有根據《道路交通(車輛登記及領牌)規例》獲發有效牌照的車輛；
- (c) 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 5.5 公噸的中型或重型貨車(包括貨櫃車拖頭／拖架)不得在申請地點停泊／存放或進出申請地點；
- (d) 在申請地點的當眼位置張貼告示，指明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 5.5 公噸的中型或重型貨車(包括貨櫃車拖頭／拖架)不得在申請地點停泊／存放或進出申請地點；
- (e) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得於申請地點進行拆卸、保養、維修、清洗、噴漆或其他工場活動；
- (f) 須保養申請地點與公共道路之間的車輛通道／出入口；
- (g) 在規劃許可有效期內的任何時間，所有車輛不得掉頭駛入或駛出申請地點；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一三年二月二十四日或之前)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；
- (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(即在二零一三年五月二十四日或之

前)落實美化環境建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；

- (j) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一三年二月二十四日或之前)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，必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一三年五月二十四日或之前)設置排水設施，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (l) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一三年二月二十四日或之前)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，必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一三年五月二十四日或之前)設置消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (n) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一三年二月二十四日或之前)提交附有尺寸的泊車平面圖，而有關建議必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (o) 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；
- (p) 如在指明日期當日沒有履行上述規劃許可附帶條件(h)、(i)、(j)、(k)、(l)、(m)或(n)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (q) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復原狀為美化市容地帶，而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

113. 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有關發展所涉及的任何土地問題；
- (b) 這項許可是批給申請的用途，並不表示當局會容忍其他用途，包括現時位於申請地點但這宗申請沒有涵蓋的車輛維修工場／存放車輛用途。申請人須立即採取行動，中止該項未獲規劃許可的用途；
- (c) 留意地政總署元朗地政專員的意見，即所涉私人地段包括以集體政府租契持有的舊批農地。該租契訂有限制，如事先未獲政府批准，不得搭建構築物。當局未有就作為辦公室的特定構築物批給許可。申請地點可由錦田公路經私人土地及政府土地前往。地政處不會為有關政府土地進行維修保養工程，亦不保證給予通行權。有關地段擁有人仍須向地政總署提出申請，以獲准搭建構築物，或把申請地點的違例情況納入規範。地政總署會以業主身分全權酌情考慮有關申請。倘申請獲批准，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／費用等；
- (d) 遵守環境保護署署長發出的最新《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，以盡量減少可能對環境造成的滋擾；
- (e) 留意運輸署署長的意見，即私家車及小型貨車泊車位的大小最小分別為 5 米乘 2.5 米，以及 5 米乘 3 米。此外，申請地點經一條不知名的區內通道連接錦上路，該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路所在土地的類別。此外，申請人須與有關的地政和維修保養當局釐清該區內通路的管理和維修保養責任誰屬；
- (f) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即路政署並不／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；

- (g) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，即有關發展不應對附近地區的排水造成負面影響；
- (h) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即並無記錄顯示建築事務監督已批准在申請地點搭建現有的構築物。根據《建築物條例》，未經屋宇署批准而在已批租土地上搭建的現有構築物屬違例構築物，不應指定作這項申請獲核准的用途。若擬進行任何新工程(包括搭建臨時地盤辦公室、守衛室、洗手間及儲物室)，必須事先取得建築事務監督的批准及同意，否則有關工程屬違例建築工程。此外，根據《建築物條例》的規定，申請人須委聘一名認可人士出任擬議建築工程的統籌人。申請地點似乎並非緊連一條至少闊 4.5 米的指定街道，故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。申請地點須根據《建築物(規劃)規例》第 5 條的規定，闢設可從街道通往申請地點的通道，並根據《建築物(規劃)規例》第 41D 條的規定，設置緊急車輛通道。至於任何在已批租土地上搭建的違例建築工程，建築事務監督或會在有需要時，根據屋宇署的清拆僭建物政策採取執行管制行動，以清拆所有違例建築工程。批給這項規劃許可，不應視作當局認可申請地點上的現有建築工程或違反《建築物條例》的違例建築工程。擬議構築物可能屬臨時建築物，須受《建築物(規劃)規例》第 VII 部規管；
- (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，申請人須向消防處提交載有擬議消防裝置的相關平面圖，以供批准。為擬議構築物擬定消防安全建議時，申請人應參考文件附錄 III 的規定。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；以及
- (j) 留意機電工程署署長的意見，即申請人須向供電商索取電纜圖則，以找出申請地點內或附近是否設有地底電纜(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底電纜(及／或架空電纜)，而申請地點又位於規劃署編訂的《香港規劃標準與準則》所訂輸電電壓水平在 132 千伏特或以上的高壓架空電纜的較理想工作走廊內，申請人便須先諮詢供電商及與供電商作出安排。申請人及／或其承辦商在申請地點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底電纜(及／或架空電纜)的走線，使其遠離擬建的構築物。此外，申請人及其承辦商在供電電纜附近進行工程時，必須遵守根據《供電電纜(保護)規例》訂立的《有關在供電電纜附近工作的實務守則》。

議程項目 34

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-PH/637 在劃為「自然保育區」及「住宅(丁類)」地帶的元朗八鄉第 108 約地段第 153 號、第 157 號(部分)、第 158 號(部分)、第 159 號(部分)及毗連政府土地進行臨時郊野學習／教育／遊客中心、自然農莊及有機食堂用途(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-PH/637B 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景撮載於文件第 4 段—在規劃署的要求下，小組委員會於二零一二年六月十五日同意延期考慮這宗申請，以便有更多時間進行調查，以確定申請地點是否涉及任何違例地盤平整工程。規劃署總城市規劃師／中央執行管制及檢控表示，在分區計劃大綱圖施加有關限制前，申請地點的東部已平整，並用作貯物及泊車，而西部則自二零零九年起

已平整，並用作貯物用途。由於在申請地點發現的違例貯物用途及泊車活動在強制執行通知書的限期屆滿時仍未終止，當局正採取檢控行動；

(b) 進行臨時郊野學習／教育／遊客中心、自然農莊及有機食堂用途(為期三年)；

(c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段，現撮載如下：

(i) 漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)表示，申請地點主要位於劃為「自然保育區」地帶的地方，亦鄰近林村郊野公園(相距少於 100 米)。由於申請地點已發展作所申請的用途，他不肯定有關發展對生態造成什麼影響。申請地點總面積約 25% 似乎已鋪築路面或被構築物覆蓋，申請人應考慮盡量縮減已鋪築路面或被覆蓋的範圍，讓申請地點與附近的自然環境更為協調。申請人未有指明擬議食堂會否用火煮食。由於申請地點鄰近林村郊野公園，火災是他最關注的問題之一。倘申請獲批准，申請人須留意，應妥善地落實防火措施(例如闢設闊五米沒有植物的緩衝區)，以免火勢蔓延至郊野公園。由於有關生態評估並未有科學證據支持，他對該評估沒有特別意見。此外，申請地點在進行生態評估之時已發展作申請的用途，而已進行的地盤清理工程對生態所造成的影響並未妥為解決；

(ii) 環境保護署署長(下稱「環保署署長」)對申請有保留。他備悉現時申請地點約 25% 是停車場／已鋪築地面的地方，而申請地點主要位於「自然保育區」地帶內，有關發展與附近環境未必互相協調。申請人須留意，根據《環境影響評估條例》附表 2 第 I 部項目 Q.1，有關發展可能屬《環境影響評估條例》所指的指定工程項目。若是如此，申請

人在進行有關建造工程和運作前須取得環境許可證；

- (iii) 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對申請有保留。申請地點主要位於旨在加強保護林村郊野公園的「自然保育區」地帶內。鑑於該區既重要，景觀價值亦高，故易受發展所影響。此外，根據一般推定，此地帶不宜進行發展。倘有關發展獲批准，便會立下不良先例，以及鼓勵人們在沒有取得有效規劃許可的情況下在「自然保育區」地帶內進行發展，這可能會導致區內植物被移除及令景觀質素下降；以及
 - (iv) 渠務署總工程師／新界北原則上不反對申請。申請人所提交的排水建議似乎屬概念性質，欠缺很多重要細節。倘申請獲批准，應在規劃許可加入規劃許可附帶條件，要求申請人提交排水建議，以及落實及保養有關發展的排水設施。
- (d) 在法定公眾查閱期內，即截至二零一二年二月三日，當局接獲一份來自創建香港的公眾意見書。在其後的法定公眾查閱期內，即截至二零一二年八月十日，當局接獲兩份公眾意見書，分別來自創建香港及嘉道理農場暨植物園公司。提意見人均反對申請，因為申請地點逾 95% 都位於「自然保育區」地帶內。根據一般推定，此地帶不宜進行發展。申請人並無提供資料，說明在施工期間及之後有何補償方案，以及會如何保護及護理樹木。申請地點接近一條河道，有關發展會對水質造成影響或造成水污染，但申請人並無提供污水處理或相關評估的資料。此外，申請地點已被一些構築物佔用，有關申請是涉嫌「先破壞，後建設」的個案，批准這宗申請會立下不良先例；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據詳載於文件第 11 段的評估，並不支持申請，理由撮載如下：

- (i) 申請地點主要(96%)位於「自然保育區」地帶。根據一般推定，此地帶不宜進行發展，故有關發展並不符合該地帶的規劃意向。這宗申請涉及闢設臨時郊野學習／教育／遊客中心、自然農莊及有機食物食堂，性質屬康樂、教育及農業用途夾雜。根據一般推定，「自然保育區」地帶不宜進行發展。申請人未能證明有需要進行有關發展，才能協助保存該區現有的自然景觀或景觀質素。就此，有關發展並不符合「自然保育區」地帶的規劃意向。申請書中並無充分的規劃理據支持當局偏離有關規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (ii) 從自然保育角度而言，由於申請地點已發展作所申請的用途，漁護署署長不肯定有關發展對生態造成什麼影響。申請人所進行的生態評估並無科學證據支持，而已在申請地點進行的地盤清理工程對生態所造成的影響亦未有妥為解決。他亦關注到使用化糞池可能會污染毗鄰申請地點的溪流，加上申請地點鄰近林村郊野公園，在食堂煮食可能會釀成火災。他認為申請人應考慮盡量縮減已鋪築路面或被覆蓋的範圍，並採取適當的美化環境措施，以把申請地點回復原狀。此外，環保署署長亦表示，根據《環境影響評估條例》，在「自然保育區」地帶內進行的有關發展可能屬指定工程項目，進行有關建造工程和運作須取得環境許可證，而申請人亦未有就這宗申請提交環境影響評估；
- (iii) 申請地點主要位於「自然保育區」地帶，鑑於該地帶既重要，景觀價值亦高，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對申請有保留。渠務署總工程師／新界北表示，申請人提交的排水建議並不符合要求，申請人亦未能證明有關發展不會對附近地區的排水和景觀造成負面影響；以及

- (iv) 同一「自然保育區」或「住宅(丁類)」地帶內並無同類申請曾獲批准。當局擔心有關發展會立下不良先例，令「自然保育區」地帶內出現其他同類的地盤平整／清除植物活動。批准這宗申請會立下不良先例，批准此等同類申請的累積影響所及，會令區內的環境及景觀質素下降。

115. 委員沒有對申請提出問題。

商議部分

116. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請。委員繼而審視載於文件第 12.1 段的拒絕理由，並認為有關理由恰當。有關的拒絕理由如下：

- (a) 根據一般推定，「自然保育區」地帶不宜進行發展。申請人未能證明有需要進行有關發展，才能協助保存申請地點現有的自然景觀或該區的景觀質素。申請書中亦沒有提供充分的規劃理據，支持當局偏離有關規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (b) 申請人未能證明有關發展不會對附近地區的環境、生態、排水及景觀造成負面影響；以及
- (c) 批准這宗申請，會為「自然保育區」地帶內的同類申請立下不良先例，累積影響所及，會令該區的環境及景觀質素下降。

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-PH/645 擬在劃為「農業」地帶的
元朗八鄉第 111 約地段第 1689 號 A 分段(部分)、
第 1689 號 B 分段、第 1689 號 B 分段第 1 小分段、
第 1689 號 C 分段、第 1689 號 D 分段、第 1695 號、
第 1696 號及毗連政府土地
臨時露天存放明掘回填泥土及建築材料(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-PH/645 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬臨時露天存放明掘回填泥土及建築材料(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見——相關政府部門的意見載於文件第 10 段，重點載述如下：
 - (i) 環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點的西鄰(最接近的約在兩米外)及附近有易受影響的用途，即現有住宅構築物／民居，預計會受到環境滋擾。環保署過去三年沒有接獲涉及申請地點的環境投訴；
 - (ii) 漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這宗申請。該署曾進行實地視察，發現申請地點西面部分有常耕活動，東面部分則有草地，而部分草地已被挖掘和存放泥土。申請地點的復耕潛力很高。此外，申請

地點內及附近有一些天然河道。如申請獲得批准，建議申請人採取所需措施，盡量避免污染河道或影響河堤；

- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局接獲三份公眾意見，分別來自一名元朗區議員、橫台山村民和嘉道理農場暨植物園公司。該名元朗區議員對申請地點上存放泥土的時間和數量表示關注，擔心擬議發展可能會造成污染和塵埃滋擾。橫台山村民強烈反對申請，因為申請地點接近村民的祖墳，而且擬議發展會導致墳地水浸和淤塞，影響該村的風水。嘉道理農場暨植物園公司亦反對申請，指擬議發展不符合「農業」地帶的規劃意向，並應保留農地，以保障香港的食物供應。該公司又認為擬議發展會對后海灣的水質和沿岸社區造成負面影響。元朗民政事務專員接獲一份區內人士反對申請的意見書，這份意見書與當局在法定公布期內接獲的其中一份公眾意見書相同；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署基於文件第 12 段所詳載的評估，不支持這宗申請。有關評估內容撮錄如下：
- (i) 擬議發展不符合「農業」地帶的規劃意向，即主要是保存和保護良好的農地，以便作農業用途。申請書內沒有提供充分規劃理據，以支持偏離上述的規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然。漁護署署長不支持申請，因為申請地點西面部分有常耕活動，而且申請地點的復耕潛力很高。申請人亦沒有提供足夠資料，以說明為何無法在八鄉分區計劃大綱圖上劃為「露天貯物」的地帶內覓得合適用地以作擬議發展；
- (ii) 擬議發展與四周主要是住宅構築物／民居和農地的土地用途不相協調。申請地點的西鄰有住宅構築物／民居，最接近的約在兩米外。此外，劃為「鄉村式發展」地帶的梁屋村／橫台山新村靠近申請地點的東面；

- (iii) 擬議發展不符合城規會規劃指引編號 13E 的規定，因為申請地點的露天貯物用途先前沒有獲批給規劃許可，加上政府部門提出負面意見，而當局在為期三個星期的法定公布期內亦接獲區內人士就申請提出的反對意見。申請人未能證明發展項目不會對附近地區的環境及排水造成負面影響。因此，這宗申請不應獲得從寬考慮；以及
- (iv) 批准申請會為同類申請立下不良先例，令同類用途在「農業」地帶的這個範圍擴散。倘同類申請均獲批准，累積影響所及，會導致該區整體的鄉郊環境質素下降。

118. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

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

- (a) 擬議發展不符合「農業」地帶的規劃意向，即主要是保存和保護良好的農地，以便作農業用途。設立此地帶的目的，亦是要保存在復耕方面具有良好潛力的休耕農地。申請書內沒有提供充分規劃理據，以支持偏離上述的規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (b) 申請不符合城規會規劃指引編號 13E 的規定，因為擬議發展與附近主要是住宅構築物／民居和農地的土地用途不相協調。申請地點先前沒有獲批給規劃許可，加上政府部門提出負面意見，而區內人士亦反對申請；
- (c) 申請人未能證明擬議發展不會對附近地區的環境和排水造成負面影響；以及

- (d) 倘申請獲得批准，即使僅屬臨時性質，會為同類申請立下不良先例，令其他同類用途在「農業」地帶的這個範圍擴散。倘同類申請均獲批准，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 36

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/602 在劃為「未決定用途」地帶的元朗唐人新村第 119 約地段第 693 號(部分)、第 694 號(部分)、第 695 號(部分)、第 739 號(部分)及第 757 號(部分)臨時露天存放回收五金物料及露天進行回收活動(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-TYST/602 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 臨時露天存放回收五金物料及露天進行回收活動(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持申請，因為申請地點東南面及附近均有易受影響的住宅用途，預計會受到環境滋擾。此外，當局於二零零九年五月接獲一宗涉及申請地點環境方面的投訴，指該處的回收工場造成污染。當局已勸予／警告工場的工人，但未能找到相關負責人。當局於二零零九年七月再次到工場視察，發現申請地點已空置，並備悉有關工場再沒有運作；

- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局接獲一份公眾意見書，來自一名元朗區議員。他反對申請，因為五金物料可污染土地，而處理物料時所造成的噪音會對附近居民造成滋擾。因此，城市規劃委員會應拒絕這宗申請；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據詳載於文件第 12 段的理由，認為有關臨時用途可予容忍三年。雖然環保署署長因申請地點附近有易受影響的住宅用途而不支持申請，但該等住宅用途距離申請地點約 45 米，兩者之間亦有一些貨倉用途分隔。二零零九年五月有一宗環境方面的投訴，指申請地點一個回收工場造成污染。不過，經環保署勸予／警告後，該署於二零零九年七月再次到工場視察時，備悉上述工場再沒有運作。為了解決環保署署長所關注的問題，建議一如申請人所述，附加規劃許可附帶條件，限制營業時間、禁止存放及處理電子物料及／或其他類型的電子廢物、禁止工場活動(分類活動除外)，以及禁止在申請地點停泊／存放重型貨車及貨櫃車拖頭／拖架。至於公眾認為在申請地點進行所申請的用途可能會影響環境，因而反對申請，建議加入相關的規劃許可附帶條件，以解決環境方面的問題。

121. 委員沒有對申請提出問題。

商議部分

122. 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，至二零一五年八月二十四日止，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) 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) 一如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點貯存或處理(包括裝卸)舊電器、電腦／電子零件(包括陰極射線管)或任何其他類別的電子廢物；
- (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拆卸、修理、清洗或其他工場活動(分類活動除外)；
- (e) 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)不得在申請地點停泊／存放或進出申請地點；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一三年二月二十四日或之前)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(即在二零一三年五月二十四日或之前)落實美化環境建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一三年二月二十四日或之前)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；
- (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(即在二零一三年五月二十四日或之前)落實排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (j) 在批給規劃許可之日起計六星期內(即在二零一二年十月五日或之前)設置具有效消防證書(FS251)的滅

火器，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；

- (k) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一三年二月二十四日或之前)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，必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一三年五月二十四日或之前)落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (m) 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；
- (n) 如在指明日期當日沒有履行上述規劃許可附帶條件(f)、(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屆滿後，把申請地點恢復原狀為美化市容地帶，而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

123. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 在申請地點展開申請的用途前，必須先取得規劃許可；
- (b) 與申請地點的相關擁有人解決有關發展所涉及的任何土地問題；
- (c) 申請地點須時刻保持整潔；
- (d) 留意地政總署元朗地政專員的意見，即有關地段擁有人仍須向地政總署提出申請，以獲准搭建構築

物，或把申請地點的違例情況納入規範。地政總署會以業主身分全權酌情考慮有關申請。倘申請獲批准，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／費用等。此外，申請地點可經延伸自公庵路的一大段非正式鄉村路徑前往，而該路徑位於政府土地及其他私人土地上。地政處不會為有關政府土地進行維修保養工程，亦不保證給予通行權。該政府土地有部分臨時撥予渠務署，由二零零九年十二月三日至二零一四年六月二十日止，以進行「工務計劃項目 4368DS 一元朗南分支污水渠」；

- (e) 留意運輸署署長的意見，即申請人須向地政監督查核通往申請地點的道路／小路／路徑所在土地的類別。此外，申請人須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的現有車輛通道；
- (g) 遵守環境保護署署長發出的最新《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，以盡量減少可能對環境造成的滋擾；
- (h) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，即須沿地段界線栽種植物，以美化環境，加強綠化和屏障的效果；
- (i) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，為向發展項目供水，申請人或須把內部供水系統伸延，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。此外，申請地點附近水管未能用以裝設標準的柱形消防栓；

- (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，預計須安裝消防裝置。為擬議構築物擬定消防安全建議時，申請人應參考文件附錄 IV 的規定。申請人亦須留意，平面圖須按比例繪畫，並訂明尺寸和佔用性質，另須遵守《露天貯存用地良好作業指引》，擬議消防裝置的安裝位置亦須在平面圖上清楚標示。至於設置滅火器的規劃許可附帶條件，申請人須向消防處提交有效的消防證書 (FS251)，以供批准。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；
- (k) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即並無記錄顯示建築事務監督已批准在申請地點搭建現有的構築物。根據《建築物條例》，未經屋宇署批准而在已批租土地上搭建的現有構築物屬違例構築物，不應指定作這項申請獲核准的用途。若擬進行任何新工程(包括屬臨時建築物的貨櫃)，必須事先取得建築事務監督的批准及同意，否則有關工程屬違例建築工程。此外，根據《建築物條例》的規定，申請人須委聘一名認可人士出任擬議建築工程的統籌人。至於任何在已批租土地上搭建的違例建築工程，建築事務監督或會在有需要時，根據屋宇署的清拆僭建物政策採取執行管制行動，以清拆所有違例建築工程。批給這項規劃許可，不應視作當局認可申請地點上的現有建築工程或違反《建築物條例》的違例建築工程。申請地點須根據《建築物(規劃)規例》第 5 條的規定，闢設可從街道通往申請地點的通道，並根據《建築物(規劃)規例》第 41D 條的規定，設置緊急車輛通道。倘申請地點並非緊連一條至少闊 4.5 米的指定街道，則須在提交建築圖則階段，根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條釐定發展密度；以及
- (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)。倘申請地點位於規劃署編訂的《香港規劃標準與準則》所訂輸電電壓水平在 132 千伏特或以上的高壓架空電纜的較理想工

作走廊內，申請人便須先諮詢供電商及與供電商作出安排。申請人及／或其承辦商在申請地點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底電纜(及／或架空電纜)的走線，使其遠離擬建的構築物。申請人及其承辦商在供電電纜附近進行工程時，必須遵守根據《供電電纜(保護)規例》訂立的《有關在供電電纜附近工作的實務守則》。

議程項目 37

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/603 在劃為「未決定用途」及「鄉村式發展」地帶的元朗唐人新村第 119 約地段第 324 號(部分)、第 325 號、第 326 號(部分)、第 327 號 E 分段餘段(部分)、第 1420 號餘段及第 1421 號(部分)臨時露天存放回收物料(金屬、塑膠和紙張)及舊電器／舊電子產品和零件連附屬包裝工序(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-TYST/603 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 臨時露天存放回收物料(金屬、塑膠和紙張)及舊電器／舊電子產品和零件連附屬包裝工序，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，理由是申請地點的北面、東南面及附近

都有易受影響的住宅用途，預計環境會受到滋擾。不過，過去三年，該署並沒有收到涉及申請地點的任何關於環境的投訴。此外，據悉申請人爭取繼續在同一地點進行先前獲批准的申請（編號 A/YL-TYST/544）所提出的用途。關於存放舊電器／舊電子產品和零件方面，申請人不會在申請地點進行拆件及分類工序。申請人已設法把電器／電子物料存放在有蓋的構築物及已鋪築的地面上，避免污染土地。環保署署長認為這些措施對於控制污染情況十分重要，倘若申請人能夠維持這些做法並嚴加遵行，這宗申請可再予容忍；

- (d) 當局在法定公布期的首三個星期內並無接獲公眾的意見，而元朗民政事務專員亦沒有收到區內人士的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據詳載於文件第 12 段的評估，規劃署認為這個臨時用途可予容忍三年。雖然環保署署長因申請地點附近有易受影響的住宅用途而不支持這宗申請，但過去三年並沒有涉及申請地點的任何關於環境的投訴。申請人亦提出不在夜間（晚上十一時至早上七時）於申請地點作業，並只會在有蓋的構築物及已鋪築的地面上存放及包裝舊電器／舊電子產品和零件，以避免污染土地。環保署署長認為倘申請人能嚴格遵行擬議的措施，把舊電器／舊電子物料存放在有蓋的構築物及已鋪築的地面上，這宗申請可予容忍。為回應環保署署長關注的問題，建議在規劃許可加入附帶條件，限制作業時間、規定只可在有蓋的構築物及已鋪築的地面上存放及處理舊電器／舊電子產品和零件，以及禁止進行工場活動。

125. 委員沒有就這宗申請提出問題。

商議部分

126. 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，至二零一五年八月二十四日止，並須附加下列條件：

- (a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上十一時至早上七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的任何時間，不得在申請地點鋪上混泥土地面的有蓋構築物以外的地方存放或處理(包括裝卸)舊電器、電腦／電子零件(包括陰極射線管)或任何其他類別的電子廢物；
- (d) 按申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行拆件、修理、清洗或其他工場活動(附屬包裝工序除外)；
- (e) 任何車輛均不得在山下路排隊等候或以倒車方式進出該條路；
- (f) 在規劃許可有效期內，必須護理申請地點現有的樹木，使之時刻保持良好狀況；
- (g) 在規劃許可有效期內，必須保養申請地點現有根據編號 A/YL-TYST/186 的申請而設置的排水設施，使之時刻保持良好狀況；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一三年二月二十四日或之前)，提交顯示已栽種植物的園境設計圖，而有關設計圖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(即在二零一三年二月二十四日或之前)，提交申請地點現有排水設施的記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；

- (j) 在批給規劃許可之日起計六個星期內(即在二零一二年十月五日或之前)，設置具有效消防證書(FS251)的滅火筒，而有關的滅火筒必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (k) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一三年二月二十四日或之前)，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，必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一三年五月二十四日或之前)，落實消防裝置建議，而落實情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (m) 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，必須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。

127. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 與申請地點的相關擁有人解決這項發展所涉及的任何土地問題；
- (b) 留意地政總署元朗地政專員的意見，有關地段的擁有人仍須向元朗地政處提出申請，以便把申請地點的違規事項納入規範。地政總署會以業主身分全權酌情考慮有關申請，倘予批准，可能會附加條款和條件，包括規定申請人繳付地價或費用。此外，前

往申請地點須穿過一條長長的非正式鄉村路徑，該路徑位於政府土地及由山下路延伸出來的其他私人土地。元朗地政處不會為該路徑進行維修保養工程，亦不保證申請人會有通行權；

- (c) 留意運輸署署長的意見，申請地點內須有足夠的空間讓車輛迴轉。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／路徑的管理及維修保養責任誰屬；
- (d) 留意路政署總工程師／新界西的意見，該署並不負責維修保養任何連接申請地點與山下路的通道。申請人須實施足夠的排水措施，防止地面水由申請地點流往附近的公共道路及排水渠；
- (e) 遵守環境保護署署長發出的最新《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，以盡量減低對環境可能造成的滋擾；
- (f) 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用以裝置標準的柱形消防栓；
- (g) 留意載於文件附錄 V 有關消防處處長就擬備消防裝置建議的規定所提出的意見。申請人若擬申請豁免設置某些規定的消防裝置，須提供理據予消防處考慮；
- (h) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，該署沒有記錄顯示建築事務監督曾批准搭建申請地點上現有的構築物。現時在已批租土地上的構築物，如是未經屋宇署批准而搭建的(並非新界豁免管制屋宇)，根據《建築物條例》，乃屬違例構築物，不得指定作這宗規劃申請獲批准的任何用途。申請人若擬在申請地點進行任何新的建築工程(包括搭建臨時建築物)，必須先取得建築事務監督的批准和同意，否則有關工程即屬違例建築工程。申請人亦須按《建築物條例》的規定，委聘認可人士統籌擬議的

建築工程。對於在已批租土地上搭建的違例建築物，建築事務監督可按需要根據屋宇署針對違例建築工程的政策採取執法行動予以清拆。批給規劃許可，不應視作當局認可申請地點上現有的建築工程或違反《建築物條例》的違例建築工程。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。倘申請地點並非緊連一條至少闊 4.5 米的指定街道，根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條，須在提交建築圖則階段釐定申請地點的核准發展密度；以及

- (i) 留意機電工程署署長的意見，申請人須向供電商索取電纜圖則，以找出申請地點內或附近是否設有地下電纜(及／或架空電纜)。倘申請地點位於規劃署編製的《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並與供電商作出安排。申請人及／或其承建商在申請地點範圍內搭建任何構築物前，必須與供電商聯絡，如有需要，應要求供電商遷移地下電纜(及／或架空電纜)，使電纜遠離擬建的構築物。申請人及其承建商在供電電纜附近進行工程時，必須遵守根據《供電電纜(保護)規例》訂立的《有關在供電電纜附近工作的實務守則》。

議程項目 38

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/604 在劃為「住宅(丙類)」及「鄉村式發展」地帶的元朗公庵路白沙村培澤花園 31A 及 31B 號
關設社會福利設施
(私營弱智人士及精神病康復者院舍)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-TYST/604 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬闢設的社會福利設施(私營弱智人士及精神病康復者院舍)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。社會福利署署長(下稱「社署署長」)支持這宗申請。為配合實施發牌制度，社署自二零一零年十月已推出為期四年的「私營殘疾人士院舍買位先導計劃」(下稱「先導計劃」)作為配套措施，以鼓勵私營殘疾人士院舍提高服務水平，增加受資助宿位的供應，從而縮短受資助宿位服務的輪候時間，並協助市場為殘疾人士提供更多服務選擇。先導計劃是《二零一一至一二年施政綱領》所載的其中一項持續推行的措施。他基於政府的政策方向支持這宗申請；
- (d) 當局在法定公布期的首三個星期內並無接獲公眾意見書，元朗民政事務專員亦沒有接獲區內人士的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署基於文件第 11 段所詳載的評估，不反對這宗申請。

129. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

130. 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。這項規劃許可須附加下列條件：

- (a) 提交並落實車輛進出口通道建議，而有關建議必須符合路政署署長或城規會的要求；
- (b) 提交並落實保護樹木及美化環境建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (c) 必須時刻保養申請地點現有的排水設施；
- (d) 提交申請地點現有排水設施的狀況記錄，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；以及
- (e) 設置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。

131. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 在申請地點展開申請的用途前，必須先取得規劃許可；
- (b) 與申請地點的相關擁有人解決這項發展所涉及的任何土地問題；
- (c) 留意地政總署元朗地政專員的意見，即當局並無批准在第 119 約地段第 1801 號 E 分段及第 1801 號 F 分段搭建任何構築物。有關的地段擁有人須向元朗地政處提出申請，以獲准在申請地點搭建構築物，或把申請地點的違例情況納入規範。地政總署會以業主身分全權酌情考慮有關申請。倘申請獲得批准，申請人必須履行地政總署可能附加的條款及條件，包括支付地價或費用等。此外，申請地點可直達公庵路。元朗地政處不會為該路徑進行維修保養工程，亦不保證會給予通行權。有關政府土地的部分範圍由二零零九年十二月三日至二零一四年六月三十日暫時批予渠務署，以便進行「工務計劃項目第 4368DS 號(第 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；

- (d) 留意運輸署署長的意見，即申請地點內須有足夠空間供車輛轉動。所有車輛須停泊於申請地點範圍內，而所有上落客貨活動亦限於申請地點範圍內。此外，任何車輛均不得在公共道路排隊等候或以倒車方式進出；
- (e) 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最新制定的標準圖則 H1113 號及 H1114 號，或 H5133 號、H5134 號及 H5135 號（視乎何者配合現有毗鄰的行人路而定），在近公庵路的出入口關設車輛進出口通道。申請人亦須採取足夠的排水措施，防止地面水由申請地點流往鄰近的公共道路及排水渠。路政署並不負責維修保養任何連接申請地點與公庵路的通道；
- (f) 留意環境保護署署長的意見，即他信納社署及申請人熟悉該處的噪音環境（日間及夜間），並信納有關環境切合使用者的需要；
- (g) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，即申請地點範圍內仍有地方栽種植物美化環境；
- (h) 留意消防處處長的意見，即消防處收到申請人正式提交的一般建築圖則及相關發牌當局的轉介後，便會制訂詳細的消防安全規定。此外，於申請地點設置的緊急車輛通道須符合根據《建築物（規劃）規例》第 41D 條訂立的《2011 年建築物消防安全守則》D 部第 6 節所定的標準；
- (i) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即沒有記錄顯示申請地點現有的構築物獲建築事務監督批准。根據《建築物條例》，未經屋宇署批准而在已批租土地上搭建的現有構築物均屬違例構築物，不應指定作這宗規劃申請獲核准的用途。若需在申請地點進行任何新的建築工程，包括搭建任何臨時構築物，必須事先取得建築事務監督的批准及同意，否則有關工程屬違例建築工程。此外，根據《建築

物條例》的規定，申請人須委聘一名認可人士出任擬議建築工程的統籌人。如有需要，建築事務監督可根據屋宇署的清拆僭建物政策採取管制行動，清拆在已批租土地上搭建的違例建築物。批給規劃許可不應視作當局認可申請地點上的現有建築工程或違反《建築物條例》的違例建築物。倘申請用途須申領牌照，申請人便須留意，申請地點上任何擬作牌照所列用途的現有構築物，均須符合建築物安全及發牌當局可能附加的其他相關規定。根據《建築物(規劃)規例》第 5 條的規定，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 條的規定，亦須設有緊急車輛通道。倘申請地點並非緊連一條至少闊 4.5 米的指明街道，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

- (j) 留意機電工程署署長的意見，即申請人須向供電商索取電纜圖則，以找出申請地點內或附近是否設有地下電纜(及／或架空電纜)。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，要求供電商遷移地下電纜(及／或架空電纜)，使電纜遠離擬建的構築物。申請人及其承辦商在供電電纜附近進行工程時，必須遵守根據《供電電纜(保護)規例》訂立的《有關在供電電纜附近工作的實務守則》。

議程項目 39

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/605 在劃為「未決定用途」地帶的元朗白沙村
第 119 約地段第 1547 號及第 1548 號闢設
臨時貨倉存放傢俬(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-TYST/605 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 關設臨時貨倉存放傢俬(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持申請，因為申請地點南面、西北面及附近均有易受影響的住宅用途，預計會受到環境滋擾。此外，當局過去三年並無接獲涉及申請地點環境方面的投訴；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局接獲一份公眾意見，來自一名元朗區議員。他認為先前的規劃許可遭撤銷，反映出申請人無意履行有關的規劃許可附帶條件，因此應拒絕這宗申請；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據詳載於文件第 11 段的評估，認為有關臨時用途可予容忍三年。雖然環保署署長因為申請地點附近有住宅用途而不支持申請，但有關發展主要是在圍封的貨倉構築物內貯存物品，而且過去三年並無接獲任何環境方面的投訴。為解決環保署署長所關注的問題，建議加入規劃許可附帶條件，限制營業時間、禁止露天貯物或進行工場活動；以及限制使用重型車輛。至於公眾的意見，須備悉申請人已盡力履行上一次申請的規劃許可附帶條件，並正積極落實已獲消防處處長接納的消防裝置建議，從而解決消防安全的問題。因此，這宗申請可予從寬考慮。

133. 一名委員備悉先前的規劃許可遭撤銷是因為申請人沒有履行落實消防裝置建議的規劃許可附帶條件。他詢問申請人會否盡力提供消防裝置。何劍琴女士在回應時表示，申請人正落實在上一宗申請時已獲消防處處長接納的消防裝置建議，並已

提交一套顯示正進行有關工程的照片和工程時間表，說明落實消防裝置建議的工程將於二零一二年十一月底完成。就此，消防處處長對申請沒有負面意見。

商議部分

134. 一名委員表示，既然申請人正落實消防裝置建議，而有關工程將於今年十一月底完工，故建議把履行落實消防裝置建議的期限縮短至三個月而非文件第 12.2(i)段所建議的六個月，至二零一二年十一月二十四日止。其他委員均表示同意。

135. 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。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一五年八月二十四日止，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) 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) 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) 在規劃許可有效期內的任何時間，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；

- (g) 在規劃許可有效期內的任何時間，申請地點內根據編號 A/YL-TYST/391 的申請而落實的現有排水設施必須時刻妥為保養；
- (h) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即二零一二年十一月二十四日或之前)提交現有排水設施的記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (i) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即二零一二年十一月二十四日或之前)落實消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (j) 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；
- (k) 如在指明日期當日沒有履行上述規劃許可附帶條件(h)或(i)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (l) 在這項規劃許可的有效期限屆滿後，把申請地點恢復原狀為美化市容地帶，而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

136. 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) 批給較短的履行附帶條件期限，是為監察履行規劃許可附帶條件的進度；
- (c) 倘申請人再次因未有履行規劃許可附帶條件而導致規劃許可遭撤銷，則日後提出的申請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) 留意地政總署元朗地政專員的意見，即短期豁免書第 3524 號批准第 119 約地段第 1574 號的私人土地作貯物貨倉用途，獲准的覆蓋面積及建築物高度分別不得超過 1 005.86 平方米及地面上 6.3 米。短期豁免書第 3525 號則批准第 119 約地段第 1548 號的私人土地作貯物貨倉用途，獲准的覆蓋面積及建築物高度分別不得超過 254.24 平方米及地面上 6.3 米。倘申請獲得批准，有關地段擁有人仍須向地政總署提出申請，以獲准在申請地點搭建構築物，或把申請地點的違例情況納入規範。地政總署會以業主身分全權酌情考慮有關申請。倘該等申請獲得批准，申請人必須履行地政總署可能附加的條款和條件，包括支付地價或費用等。此外，申請地點可由公庵路經一條非正式的路徑前往，該路徑位於政府土地及其他私人土地上，地政總署不會為該路徑進行維修保養工程，亦不保證給予通行權。另外，有關政府土地部分臨時撥予渠務署，以便進行「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；
- (f) 留意運輸署署長的意見，即申請人須向地政監督查核通往申請地點的道路／小徑／路徑所在土地的類別。此外，申請人須與有關的地政和維修保養當局釐清該道路／小徑／路徑的管理和維修保養責任誰屬；
- (g) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即該署並不負責維修保養任何連接申請地點與公庵路的通道。申請人須採取足夠的排水措施，防止地面水由申請地點流往鄰近的公共道路及排水渠；
- (h) 遵守環境保護署署長發出的最新《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，以盡量減少可能對環境造成的滋擾；

- (i) 留意漁農自然護理署署長的意見，即申請人應遵行良好的地盤作業守則，並採取必要的措施，以免令附近的水道受到干擾及污染；
- (j) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，即申請人須提交附有拍攝日期的現有樹木近照，以作記錄。倘有樹木枯萎，便須補種樹木；
- (k) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，即申請地點附近的水管不能用以裝置標準的柱形消防栓；
- (l) 留意消防處處長的意見，即編號 A/YL-TYST/534 的申請先前已獲接納的消防裝置建議仍然有效。消防裝置的安裝／保養／改裝／維修工作須由註冊消防裝置承辦商負責，而註冊消防裝置承辦商在完成有關安裝／保養／改裝／維修工作後，須向要求進行工程的人士發出證明書(FS 251)，並把證明書副本送交消防處處長；
- (m) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即並無記錄顯示建築事務監督已批准在申請地點搭建現有的構築物。根據《建築物條例》，未經屋宇署批准而在已批租土地上搭建的現有構築物(並非新界豁免管制屋宇)屬違例構築物，不應指定作這項申請獲核准的用途。若擬進行任何新工程(包括搭建臨時辦公室)，必須事先取得建築事務監督的許可及同意，否則有關工程屬違例建築工程。此外，根據《建築物條例》的規定，申請人須委聘一名認可人士出任擬議建築工程的統籌人。至於任何在已批租土地上搭建的違例建築工程，建築事務監督或會在有需要時，根據屋宇署的清拆僭建物政策採取執行管制行動，以清拆所有違例建築工程。批給這項規劃許可，不應視作當局認可申請地點上現有建築工程或違反《建築物條例》的違例建築工程。申請地點須根據《建築物(規劃)規例》第 5 條的規定，闢設可從街道通往申請地點的通道，並根據《建築物(規劃)規例》第 41D 條的規定，設置緊急車輛通道。倘申請地點並非緊連一條至少闊 4.5 米的指定街

道，則須在提交建築圖則階段，根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條釐定發展密度；以及

- (n) 留意機電工程署署長的意見，即申請人須向供電商索取電纜圖則，以找出申請地點內或附近是否設有地底電纜(及／或架空電纜)。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，必須與供電商聯絡，如有需要，應要求供電商改變地底電纜(及／或架空電纜)的走線，使其遠離擬建的構築物。申請人及其承辦商在供電電纜附近進行工程時，必須遵守根據《供電電纜(保護)規例》訂立的《有關在供電電纜附近工作的實務守則》。

[主席多謝高級城市規劃師／屯門及元朗何劍琴女士出席會議解答委員的提問。何女士此時離席。]

議程項目 40

其他事項

餘無別事，會議於下午六時三十分結束。