

城市規劃委員會

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會
二零一二年十二月二十一日下午二時三十分舉行的
第 479 次會議記錄

出席者

規劃署署長
凌嘉勤先生

主席

馬錦華先生

副主席

陳漢雲教授

劉智鵬博士

盧偉國博士

馬詠璋女士

鄒桂昌教授

符展成先生

黃令衡先生

李美辰女士

梁慶豐先生

運輸署總工程師／交通工程(新界西)

陸永昌先生

環境保護署首席環境保護主任(策略評估)(署任)
楊維德先生

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

陳仲尼先生

邱榮光博士

黎慧雯女士

民政事務總署總工程師(工程)
曹榮平先生

列席者

規劃署助理署長／委員會
謝建菁女士

總城市規劃師／城市規劃委員會
譚燕萍女士

城市規劃師／城市規劃委員會
黃錦鳳女士

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十二月七日第 478 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」)二零一二年十二月七日第 478 次會議記錄草擬本無須修訂，獲得通過。

議程項目 2

續議事項

[公開會議]

2. 秘書報告並無續議事項。

西貢及離島區

議程項目 3

第 12A 條申請

[公開會議(只限簡介及提問部分)]

Y/SLC/5 申請修訂《大嶼山南岸分區計劃大綱核准圖編號 S/SLC/16》，把位於大嶼山望東灣第 337L 約地段第 26 號至第 35 號的申請地點由「綠化地帶」改劃為「政府、機構或社區(1)」地帶(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 Y/SLC/5 號)

3. 秘書報告說，黎慧雯女士就此議項申報利益，表示她目前與這宗申請的顧問吳振麒園境規劃事務所有有限公司有業務往來，因此，小組委員會備悉，黎女士已就未能出席會議致歉。

簡介及提問部分

4. 秘書表示，望東灣村民及大澳環境及發展關注協會提交了請願書，表示反對這宗申請。上述兩個團體遞交的請願書已於會上提交各委員省覽。

5. 以下規劃署的代表此時獲邀到席上：

鍾文傑先生	西貢及離島規劃專員
林葉惠芬女士	高級城市規劃師／離島

6. 以下申請人的代表亦在此時獲邀到席上：

孔聖賢先生
姚源安先生
曾寶瓊女士
陳達輝先生
司徒頌銘先生
蔡永正先生
朱兆祥先生
陳漢輝博士
梁志偉先生
吳振麒先生
溫翠盈女士

7. 主席歡迎上述各人出席會議，並解釋聆訊的程序。他接着邀請林葉惠芬女士向委員簡介這宗申請的背景。林太按文件詳載的內容簡介這宗申請，並借助投影片陳述以下要點：

建議

- (a) 申請人建議修訂《大嶼山南岸分區計劃大綱核准圖》，把當中一幅土地(面積約 1 405 平方米)由「綠化地帶」改劃為「政府、機構或社區(1)」地帶，用以發展擬議的靈灰安置所。擬議靈灰安置所的最高建築物高度為三層(10 米)，最大總樓面面積為 1 260 平方米，提供 5 000 個靈灰龕位(15 424 個骨灰甕)。根據申請人建議的「政府、機構或社區(1)」地帶的《註釋》，「靈灰安置所」列為第一欄用途，即經常准許的用途。申請人並建議在「備註」中訂明此地帶的最高建築物高度、最大樓面總面積、靈灰龕位和骨灰甕數目，以及有關可略為放寬這些限制的條文；

- (b) 擬議靈灰安置所包括兩幢三層高(約 10 米)、以行人天橋連接的靈灰龕樓，並設有焚燒冥鏹和香燭的化寶爐，但不設泊車位；
- (c) 有關地點西南面設有一個碼頭，所以可循水路前往，但除此之外，亦可以由芝麻灣路經一道約 1.2 米闊、1.8 米長的行人徑步行而達；
- (d) 申請人提出以支持這宗申請的理據撮錄於文件第 2 段，當中要點列述如下：
 - (i) 有關地點適合發展靈灰安置所，因為該地點遠離人口稠密地區、有足夠的基礎設施、由申請人單獨擁有，而且從水、陸兩路均可抵達；
 - (ii) 擬議的三層高建築物連同大片植樹及園景美化區，與周圍環境十分相配；
 - (iii) 擬議發展項目會為社會帶來各種益處，包括能提供靈灰安置設施以應付社會需要、創造新職位和商機、鞏固中國傳統核心價值並促進家庭成員的和諧關係，以及善用土地資源；
 - (iv) 擬議發展項目不會為該區帶來交通、景觀、視覺、環境、生態或土力方面的重大影響，也不會為「綠化地帶」立下不良先例；

政府部門的意見

- (e) 政府部門的意見詳載於文件第 7 段，當中要點列述如下：
 - (i) 運輸署署長不接納申請人提交的交通影響評估報告。運輸署署長認為，以 5 000 個靈灰龕位為基準來進行交通影響評估是不可以接受的，因為 5 000 個靈灰龕位可以放置 15 424 個骨灰甕，實際的交通影響會大得

多，但評估報告並沒有合理反映這一點。有關的交通影響評估的主要假設是，前往擬議靈灰安置所的訪客大多數會取道海路，即由港島乘船經長洲前往現有的望東灣碼頭。由於現時中環至長洲的渡輪服務，每逢在重陽節和清明節，為應付遊客／拜祭者／居民的需求，載客量已達飽和，因此，擬議的有關訪客使用海上交通工具的安排所帶來的額外交通需求，會令渡輪和長洲這個小島本身無法負荷。申請人應評估能否改用「私人租賃」渡輪服務，並以長洲以外地點作為上落客點，並提交相關評估資料。申請人亦應評估當現有的狹窄行人徑擠滿訪客時，會對緊急車輛服務有何影響；

- (ii) 警務處處長對於在掃墓季節高峰期的人潮與交通管理問題深表關注。他認為必須大幅提升往來有關地點的渡輪服務，並同時改善連接咸田村與有關地點的行人徑（長 1.8 公里，闊 1.5 至 2.8 米）；
- (iii) 海事處處長不反對這宗申請，但認為渡輪服務營辦商必須留意望東灣現有的碼頭附近水域頗為淺水，因此必須仔細考慮安全事項，包括所使用船隻或渡輪的類型和大小。在節日期間，新長洲公眾碼頭會非常擠迫。項目倡議者須注意，前往擬議靈灰安置所的訪客並不享有該公眾碼頭的專用權；
- (iv) 環境保護署署長（下稱「環保署署長」）不支持這宗申請，因為有關的初步環境評審報告未有充分處理該署關注的水質及廢物問題，例如，申請人沒有提供化糞池和滲水井所在位置的資料，以便該署能評核其技術可行性。以鑽石山靈灰安置所作為參考來估計所需的流動廁所設施亦不恰當。有關的廢物處理建議也有問題，當中缺乏一些資料，包括廢物類別／來源及估計的數量；因收集、運

輸、循環再用及棄置廢物而可能造成的環境影響；以及用以盡量減少潛在環境影響的緩解措施；

- (v) 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，原因是擬在望東灣進行的發展項目鄰近南大嶼郊野公園，無論該項目在施工還是營運階段均有可能對該郊野公園造成直接和間接的影響，可是申請人並未有充分處理這些潛在影響。假定前往擬議發展項目的訪客大多數會乘搭渡輪而非循陸路而來，亦純粹只是推測，並沒有實質數據及評估資料作為支持理據。申請人未有處理郊野公園使用者、村民和擬議發展項目訪客因同為使用者而可能產生的衝突問題。再者，申請人亦未有充分處理有關地點可能發生山火而對南大嶼郊野公園所造成的直接和間接影響。此外，亦缺乏足夠的資料，說明如何解決在有關地點焚燒冥鏹香燭所產生空氣污染物可能污染郊野公園附近空氣的問題。初步環境評審不夠詳盡，未有提供地盤平整工程的資料和評估工程對該區的影響。園境設計總圖所載資料並非完全正確，而有關結論亦理據不足；
- (vi) 總城市規劃師／城市設計及園境反對這宗申請，因為有關建議與四周的寧靜環境和天然景致格格不入，亦未能配合在鄰近的「鄉村式發展」地帶增建鄉村式屋宇的發展計劃。望東灣的形狀似凹入的海灣，從擬議發展項目以西的觀景點觀望，擬議靈灰安置所會極顯眼易見。視覺影響評估有一些不足／遺漏之處。此外，有關地點位於「綠化地帶」內，該地帶是「鄉村式發展」地帶與「郊野公園」地帶之間的綠化緩衝區，根據一般推定，該地帶不宜進行發展。擬議的樹木勘查也不夠詳盡完整，而園境綠化建議是否切實可行和具有成效，亦令人懷疑。此外，亦發

現在二零零八年至二零一一年期間，由海岸至山邊一帶(包括有關地點)，陸續有大量植物被清除。有關地點接近現有一條河溪，但是申請人沒有提供資料，證明地盤平整工程不會對該河溪造成不良影響。如果批准這宗申請，會為「綠化地帶」的同類發展立下不良先例，累積影響所及，會令優美的天然環境質素下降；

區內人士及公眾的意見

- (f) 民政事務總署離島民政事務專員表示，望東灣屬鄉郊地區，並無公共交通服務或車輛通道，所以必須審慎考慮擬議發展項目在清明節和重陽節的掃墓高峰期所造成的交通影響；
- (g) 在這宗申請的法定查閱期的首三個星期內，當局接獲 1 149 份公眾意見書，當中有 578 名提意見人支持這宗申請，有 567 名提意見人反對這宗申請，另有 4 名提意見人沒有明確表示支持還是反對這宗申請。主要的支持及反對意見撮錄如下：

支持的意見

- (i) 擬議的私營靈灰安置所可增加靈灰龕位的供應量，紓緩現時龕位不足的問題；
- (ii) 有關地點位處偏遠地區，遠離民居，不會產生不相容的用途鄰接的問題。此外，擬議發展項目能配合周圍的環境，不會對周圍地區的生態、景觀、地質和交通造成不良影響；
- (iii) 擬議發展項目會為該區提供更多就業機會，並更能善用土地資源；

反對的意見

- (i) 在這宗申請提出前，有人已因為擬議發展項目而非法清除植物和斜坡，若批准這宗申請，便會立下縱容及鼓勵「先破壞，後發展」這種行爲的不良先例；

- (ii) 擬議發展項目並不符合「綠化地帶」的規劃意向和在二零零七年發表的「經修訂的大嶼山發展概念計劃」的保育策略；
- (iii) 擬議發展項目涉及多方面的影響，包括清除該區植物、污染該區、影響野生生物的自然生境、增加郊野公園發生火警的風險、破壞望東灣村的風水、干擾原居村民的傳統生活方式，以及對村民及遊客構成心理影響；
- (iv) 申請人提交的技術評估報告，尤其是交通影響評估報告，有可質疑之處和誤導成分。擬議發展項目會為現有的基礎設施帶來額外的需求和壓力，也會造成衛生和廢物管理問題；

規劃署的意見

- (h) 根據文件第 9 段所載的評估，規劃署不支持這宗申請，有關評估撮錄如下：

土地用途

- (i) 有關地點夾在南大嶼郊野公園與望東灣村之間，大部分地方都是野草和野生灌木，其所在的「綠化地帶」是南大嶼郊野公園與望東灣原居民鄉村之間重要的緩衝區。該處不適合發展靈灰安置所，劃為「綠化地帶」是恰當的做法；

發展規模和密度

- (ii) 根據「具景觀價值地點研究」，有關地點所處的地區的景觀價值甚高。擬議發展項目規模過大，與極具景觀價值的沿岸景致和附近一帶的天然特色格格不入；

視覺及景觀

- (iii) 申請人所提交的視覺影響評估報告未能適當地評核這宗申請對周圍地區所造成的不良視覺及景觀影響。總城市規劃師／城市設計及

園境不能認同該視覺影響評估報告的結論，認為當中有若干不足／遺漏之處。有關地點位處高景觀價值地區，而擬議靈灰龕樓的覆蓋範圍卻佔去有關地點相當大的一部分。擬議的園景緩衝區和打算在建築物四周地面進行的環境美化工程亦不足夠；

自然保育

- (iv) 擬議發展項目包括提供無煙化寶爐，用以焚燒冥鏹和香燭。不過，初步環境評審報告未有提供足夠資料，證明擬議的化寶爐能夠有效地減低山火風險或解決所產生的空氣污染物可能影響毗鄰郊野公園空氣質素的問題。至於郊野公園使用者、村民和擬議發展項目訪客因同為使用者而可能產生的衝突問題，申請人亦未有提供任何資料；

環境

- (v) 初步環境評審報告未有充分處理環保署署長表示關注的水質及廢物問題。水質評估報告沒有提供化糞池和滲水井所在位置的資料。擬議的排污系統是否可行，亦令人關注；

交通

- (vi) 運輸署署長對交通影響評估所作出的假設有所質疑，尤其是評估以 5 000 個龕位為基準這一點。要進出有關地點並不容易，而假設可以利用渡輪作為主要交通工具實屬不切實際。「中環至長洲」的渡輪載客量經已飽和，根本無法應付節日期間遊客／拜祭者／村民的需求。現有的行人徑無法應付預期會在高峰期湧至的訪客，但申請人並沒有提供有關改善陸路交通管理的資料。申請人所提交的交通影響評估報告未能證明擬議發展項目不會對該區的交通造成任何不良影響，尤其是在清明節和重陽節時候；

人潮管理／公眾安全

- (vii) 交通影響評估報告沒有提出改善現有的行人徑。擬議發展項目會引致人潮管理和公眾安全方面的風險；

立下不良先例

- (viii) 倘批准按照這宗申請的建議把「綠化地帶」改劃為「政府、機構或社區(1)」地帶，並把靈灰安置所列為第一欄用途(即無須申請規劃許可或受規劃許可附帶條件限制)，將會為同類申請立下不良先例。倘這類申請均獲批准，累積影響所及，將會令現有及已規劃的基礎設施負荷過重，並令該區自然環境的質素下降。

[盧偉國博士此時到席。]

8. 主席接着邀請申請人的代表闡述這宗申請。孔聖賢先生借助投影片陳述以下要點：

- (a) 由於地區人士強烈反對，要在市區提供新的靈灰安置所極為困難。有關地點適合作靈灰安置所用途，因為該處已有交通與基礎設施配套；
- (b) 有關地點的北面設有渡輪碼頭，而從芝麻灣路經由一條已鋪路面的行人徑亦可到達有關地點；
- (c) 申請人之前曾提交兩份把有關地點闢作靈灰安置所用途的申請書，不過，由於政府部門和公眾對擬議發展項目的規模深表關注，申請其後被撤回。申請人於是建議大幅縮減擬議靈灰安置所的規模，把靈灰龕位由之前建議的 65 000 個減至現時建議的 5 000 個(15 424 個骨灰甕)(約為之前建議數目的 10%)。擬議靈灰安置所經精心設計，採用村屋的外型設計，以減少對周圍地區可能造成的視覺影響。該靈灰安置所包括兩幢三層高、以行人天橋連接的靈灰龕樓，並設有焚燒冥鏹和香燭的化寶爐；

[陳漢雲教授此時到席。]

- (d) 接獲的公眾意見書中，超過一半(1 149 份意見書中佔 578 份)表示支持擬議的靈灰安置所發展項目；
- (e) 關於其他提意見人所提出的反對意見，申請人有以下回應：
 - (i) 關於視覺影響方面，由於有關地點受到現有樹木遮蔽，加上附近亦有一些小型屋宇，因此，除了從連接有關地點的斜路可以看見有關地點外，從其他地方並不會看見。為減少潛在的不良視覺影響，有關地點外圍將會遍種植物，建築物亦會採用中國傳統的紅牆綠瓦設計；
 - (ii) 二零零八年，有關地點滿布垃圾，包括燒烤叉、炭、器皿、爛船／車、傢具、建築物料、滅火器等等，破壞該區的環境。由於受污染的物料滲進泥土中，申請人於是決定利用鏟泥車移走垃圾。之後，有關地點逐漸長滿植物，情況可從二零零九年至二零一二年期間從空中拍攝的照片得見。申請人並非故意清除有關地點上的植物；
 - (iii) 申請人不會砍伐有關地點周圍任何樹木，更會在該處栽種大量植物美化環境，務求令發展項目融入周圍環境中；
 - (iv) 關於區內村民提出的反對意見，區內的村屋均已破落，亦不見有村民在這些村屋居住；
- (f) 申請人提交了其對有關意見的回應書，有關回應書已在席上提交各委員參考；
- (g) 申請人願意回應規劃署提出的意見，進行全面的樹木勘查，並改善擬議發展項目的設計，以減少不良的視覺影響；以及

- (h) 申請人同意「海岸保護區」、「自然保育區」、「具特殊科學價值地點」及濕地不應進行發展。不過，由於缺乏土地發展，因此，應可容許在「綠化地帶」進行一些發展項目，例如在區內闢設青年旅舍。

9. 鍾文傑先生回應一名委員的提問時表示，對意見的回應書是申請人剛剛提交的，已於席上提交各委員考慮。目前尚待徵詢運輸署署長對回應書的意見。不過，正如文件第 7.1.2 段所述，運輸署署長不支持這宗申請，因為「中環至長洲」的渡輪載客量已達飽和，無法應付節日期間遊客／拜祭者／居民的需求。申請人提出的有關訪客使用海上交通工具的安排，會帶來很大的額外交通需求，渡輪根本無法負荷。運輸署署長亦對申請人提交的交通影響評估報告有負面意見，並質疑所作評估的有效性。因此，擬議發展項目所引致的交通問題並未妥善解決。

10. 梁志偉先生回應另一名委員的提問時表示，預計每小時會約有 1 000 人前去望東灣的擬議靈灰安置所，其中約 700 人會乘搭渡輪經由長洲抵達。根據政府提供的資料，超過 50 000 人會在太平清醮期間前往長洲。雖然交通影響評估未有評估長洲渡輪碼頭的容量是否足以應付擬議靈灰安置所所帶來的額外需求，但渡輪公司過往在太平清醮期間增加班次應付人潮，已證明渡輪碼頭應有足夠容量，可應付擬議靈灰安置所所帶來的額外需求。

11. 同一名委員又問到望東灣碼頭及該行人徑的容量。梁志偉先生答稱曾進行試驗，安排一艘載客量為 400 人的渡輪從中環駛至望東灣，證明該碼頭在應付這種容量的渡輪方面並沒有技術問題。他們亦曾按照運輸署的建議進行敏感度測試，假設每小時約有 25% 的訪客(約 268 人)會循陸路前往擬議靈灰安置所，結果發現 1.2 米闊的現有行人徑在服務水平方面能夠達到甲級標準，也就是說能夠提供舒適的步行環境。

12. 一名委員詢問，申請人曾否與渡輪公司及運輸署商討改善來往長洲與望東灣的渡輪服務，以配合擬議靈灰安置所發展項目，以及申請人有否制訂應變計劃以應付緊急狀況。孔聖賢先生回應時表示會在緊急情況下向相關的政府部門求助，例如

使用直升機。他們會要求負責交通影響評估的顧問提供這方面的進一步研究資料。梁志堅先生表示，他曾經聯絡一家渡輪公司，詢問該公司是否可以在目前營辦長洲渡輪服務的公司不願意營辦往望東灣的額外渡輪服務時，提供前往望東灣的渡輪服務。

13. 陸永昌先生指出，申請人在富山火葬場進行訪客人次調查，未必能夠反映新落成的靈灰安置所的實際訪客人次，因為富山火葬場已落成多年，訪客人次會較新落成的靈灰安置所為少。申請人於席上提交的有關其對意見的回應書未能對運輸署就這宗申請提出的意見作出令人滿意的回應，特別是有關擬議的 5 000 個靈灰龕位(15 424 個骨灰甕)所帶來的訪客人次問題。

14. 鑑於申請人的代表再沒有論點要提出，而委員亦再沒有提問，主席告知他們有關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商議這宗申請，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。他們各人於此時離席。

商議部分

15. 一名委員表示不應支持這宗申請，因為申請人並沒有提供足夠的資料，證明擬議發展項目不會為該區帶來不良影響。

16. 另一名委員表示，申請地點所在的「綠化地帶」是寧靜而風景優美的鄉郊地區，應該予以保存。

17. 楊維德先生回應主席的提問時表示，環保署關注擬議的發展項目所涉及的水質和廢物處理問題，所以不支持這宗申請。

18. 一名委員認為申請人提供的技術評估報告不足以支持擬議發展項目，因此不應支持這宗申請。

19. 經進一步商議後，主席總結委員的意見，認為不應支持這宗申請。委員接着審閱文件第 10.1 段所載的各項拒絕這宗申

請的理由。一名委員建議把申請人未有提出緊急情況應變措施這一點加入為其中一個拒絕理由。各委員表示同意。

20. 經進一步商議後，小組委員會決定不同意這宗申請，理由如下：

- (a) 現時被灌木和天然植物覆蓋的申請地點位於大嶼山芝麻灣半島西岸風景優美的鄉郊地區，是南大嶼郊野公園與劃為「鄉村式發展」地帶的望東灣村的鄉村式發展項目之間重要的緩衝區。「綠化地帶」的規劃意向很配合和適合申請地點，因為「綠化地帶」的規劃意向主要是劃定發展區的界線，保護現有草木茂生的山坡和其他天然景物。沒有有力的規劃理據，支持把有關地點由「綠化地帶」改劃為「政府、機構或社區(1)」地帶，以供發展靈灰安置所之用；
- (b) 有關地點位於顯眼易見的海岸位置，擬議靈灰安置所的規模與海岸地區不相配合。申請人未能證明擬議發展項目不會對周圍地區造成景觀及視覺影響；
- (c) 關於自然保育方面，有關地點接近南大嶼郊野公園。這宗申請未能提供足夠的資料，以確定及評估擬議發展項目對郊野公園及公園內的天然資源可能造成的所有不良影響。關於環境方面，有關地點並沒有任何現成或已計劃鋪設的公共污水收集系統。申請人提交的水質評估報告和廢物處理建議未能證明擬議發展項目不會對環境造成不良影響；
- (d) 就交通及人潮管理方面而言，有關地點無車路可達，訪客無法乘搭陸上公共交通工具前往。擬議靈灰安置所會對海上、車輛及行人交通構成潛在的不良影響，尤以在清明節及重陽節為甚。申請人未能證明與靈灰安置所發展項目有關的海路進出、交通影響、人潮管理及緊急通道問題可妥善解決；
- (e) 假如把有關地點由「綠化地帶」改劃為「政府、機構或社區(1)」地帶，並把「靈灰安置所」列為第

一欄用途，擬議靈灰安置所發展項目便不受規劃管制；而且「靈灰安置所」這種用途性質敏感，若要把之列為分區計劃大綱圖第一欄用途，必須先解決各項土地用途及技術問題，如有關問題未解決，就批准改劃用地地帶的申請，做法並不恰當；以及

- (f) 批准有關的建議，把「綠化地帶」改劃為「政府、機構或社區(1)」地帶，會為「綠化地帶」內的同類申請立下不良先例。倘這類申請均獲批准，累積影響所及，會令基礎設施負荷過重，並會破壞該區優美的景致，令自然環境的質素下降。

[高級城市規劃師／西貢及離島馮天賢先生、林葉惠芬女士及鄭禮森女士此時獲邀到席上。]

議程項目 4

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/I-LI/18 擬在劃為「政府、機構或社區(2)」、「綠化地帶」及「鄉村式發展」地帶的南丫島榕樹灣榕樹嶺 1 號南丫北段公立小學開設學校(三層新翼大樓)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/I-LI/18 號)

簡介和提問部分

21. 高級城市規劃師／西貢及離島馮天賢先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 開設學校(三層新翼大樓)及略為放寬建築物高度限制的建議；

- (c) 政府部門的意見——相關的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，當局收到五份公眾意見書，分別來自南丫島北段鄉事委員會、一名南丫島／坪洲／長洲分區委員會委員、沙埔村村代表、大園村村代表，以及南丫北段校友會主席。全部意見都支持這宗申請，理由是擬議的發展項目會改善南丫北段公立小學的教學與學習環境。擬建的大樓可以提升學校的教學質素，令學生得益。離島民政事務專員並沒有收到區內人士提出的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據詳載於文件第 11 段的評估，規劃署不反對這宗申請，並備悉所有公眾意見都支持這宗申請。

22. 一名委員指出南丫島北部對學校有需求，這個學校發展項目亦得到政府部門和區內人士支持。這名委員全力支持這宗申請。

商議部分

23. 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十二月二十一日止；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。這項許可並須附加以下條件：

- 提交及落實美化環境建議及保護樹木建議，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。

24. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 留意地政總署離島地政專員的意見，要落實擬議的發展項目，申請人須申請放寬非建築用地和建築物高度限制；

- (b) 留意渠務署總工程師／香港及離島的意見，在擬議的申請地點附近現有一條公共污水渠，但尚未供使用。待稍後該條公共污水渠可供接駁後，申請人須自費進行污水渠接駁工程，而有關情況須符合渠務署的要求；
- (c) 留意土木工程拓展署土力工程處處長的意見，擬議的發展項目很可能要進行地盤平整工程，申請人須在施工前，把地盤平整工程圖則提交屋宇署審批；
- (d) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界東(1)及牌照小組的意見：
 - (i) 若要在申請地點進行任何新的建築工程，必須先取得建築事務監督的批准及同意，否則有關工程便屬違例建築工程。根據《建築物條例》的規定，申請人須委聘一名認可人士統籌擬議建築工程；
 - (ii) 倘若申請地點並非毗連一條至少闊 4.5 米的「特定街道」，則須在正式提交新建築物的建築圖則後，根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條釐定發展密度(即地積比率和上蓋面積)。當局釐定發展密度時，會考慮安全、交通、設施的通道及排水系統的承受力等因素及相關政府部門(例如地政總署、規劃署、運輸署、渠務署和消防處等)的意見。倘若沒有相關政府部門的支持，擬議的發展密度不大可能會獲得接納；以及
 - (iii) 擬議發展項目須設置緊急車輛通道及通往街道的逃生途徑，申請人提交建築圖則後，或須與消防處和地政總署解決這方面的事宜。
- (e) 留意消防處處長的意見：

- (i) 擬議的發展項目須設置消防裝置及滅火水源，而有關設施須符合消防處處長的要求；以及
- (ii) 緊急車輛通道的安排須符合由屋宇署負責執行的《2011年建築物消防安全守則》D部第6節的規定。

[主席多謝高級城市規劃師／西貢及離島馮天賢先生出席會議，解答委員的提問。馮先生此時離席。]

[馬詠璋女士此時離席。]

議程項目 5

第 16 條申請

[公開會議]

A/SK-PK/198 擬在劃為「住宅(丁類)」地帶的
西貢油麻莆第 215 約地段第 184 號餘段
興建屋宇(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/SK-PK/198 號)

25. 秘書報告，在各部門傳閱這宗申請期間，地政總署西貢地政專員表示需要更多時間核實申請地點的土地類別／建屋權。有鑑於此，規劃署建議小組委員會延至二零一三年二月八日的會議才就這宗申請作出決定。

26. 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。小組委員會同意，這宗申請須在二零一三年二月八日提交小組委員會考慮。

議程項目 6

第 16 條申請

[公開會議(只限簡介及提問部分)]

A/TKO/94 擬在劃為「住宅(甲類)4」及「住宅(甲類)6」地帶的將軍澳第 65C 區的將軍澳市地段第 112 號及第 124 號和第 68B 區的將軍澳市地段第 93 號及第 126 號略為放寬地積比率、上蓋面積及建築物高度限制，以作准許的「住宅(甲類)」發展(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/TKO/94 號)

27. 秘書報告說，這宗申請由地政總署西貢地政專員提交。地政總署代表林嘉芬女士已就此議項申報利益。小組委員會同意林女士涉及直接利益，須在小組委員會討論這宗申請及作出決定時暫時避席。

[林嘉芬女士此時暫時離席。]

簡介及提問部分

28. 秘書請委員留意，文件第 12 頁的替代頁已於會上呈交，供委員參閱。

29. 秘書報告說，當局收到兩份反對這宗申請的請願書。第一份由一羣西貢區議員提交，表示反對放寬申請所涉用地的建築物高度限制。另一份請願書則由另一名西貢區議員方國珊女士提交，連同一個黑色箱子模型，上面貼有「黑箱作業」字樣。請願材料及模型在會議上展示，供委員參考。

30. 高級城市規劃師／西貢及離島鄭禮森女士借助投影片簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述以下要點：

(a) 申請的背景資料；

[李美辰女士此時到席。]

(b) 有關略為放寬地積比率、上蓋面積和建築物高度限制作准許的住宅發展的建議：

- (i) 申請人建議把北部兩個位於「住宅(甲類)4」地帶的地段(將軍澳市地段第 112 號及第 124 號)的整體最高住用地積比率由 3 倍增加至 3.3 倍，並提高該地帶的支區(a)和(b)的最高建築物高度，前者由主水平基準上 65 米提高至主水平基準上 85 米，後者由主水平基準上 35 米提高至主水平基準上 45 米。至於整體的非住用地積比率和整體的上蓋面積則不變，仍分別維持在 0.5 倍和 50%。為使設計可以更為靈活，使兩個地段的支區(a)可有較高比例的樓面空間，申請人也建議放寬支區(a)的住用和非住用地積比率以及上蓋面積限制，把最高住用地積比率由 3 倍增至 5 倍，最高非住用地積比率由 0.5 倍增至 1 倍，最大上蓋面積由 50% 增至 65%；
- (ii) 至於南部兩個位於「住宅(甲類)6」地帶的地段(將軍澳市地段第 93 號及第 126 號)，則建議把最高住用地積比率由 2 倍增至 2.4 倍，並提高支區(a)和(b)的最高建築物高度，支區(a)由主水平基準上 50 米提高至主水平基準上 65 米，支區(b)則由主水平基準上 35 米提高至主水平基準上 45 米。至於整體的非住用地積比率和上蓋面積則不變，仍分別維持在 0.5 倍和 50%。為使設計可以更為靈活，申請人也建議放寬支區(a)的住用和非住用地積比率以及上蓋面積限制，把最高住用地積比率由 2 倍增至 3 倍，最高非住用地積比率由 0.5 倍增至 1 倍，最大上蓋面積由 50% 增至 55%，另又放寬支區(c)的住用地積比率限制，由 2 倍增至 4 倍；

- (iii) 根據擬議的計劃，有關用地可提供的單位總數將增加 15% 或約 433 個，即由 2 887 個增加至 3 320 個；

政府部門的意見

- (c) 發展局局長支持這宗申請，冀望有關建議能增加有關用地的建屋量；
- (d) 申請人提交的空氣流通評估專家意見認為，有關建議預期不會對通風情況造成負面影響。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對此並無意見。有關建議已適當顧及在該區應用的梯級狀建築物高度設計概念。整體的景觀規劃能配合擬議放寬的限制，而有關建議對將軍澳市中心南部整體景觀布局造成的影響屬微不足道。建築署總建築師／技術諮詢及圖則審核表示有關用地的規劃參數變動輕微，從景觀角度考慮，他原則上對這宗申請並無負面意見；
- (e) 運輸署署長認為，整體而言，當各發展項目完成並入伙後，將軍澳南部應有足夠的泊車位。將軍澳南部的道路網絡應足以承受擬議發展密度按建議提高後所產生的額外交通流量，現有道路網絡及公共交通系統所受到的額外交通影響應該甚微；
- (f) 土木工程拓展署新界東拓展處處長認為，現有或已承諾提供的基礎設施應該足以應付按建議略為放寬發展限制後所帶來的需求，所以沒有需要展開大規模改善工程；

公眾的意見

- (g) 在這宗申請的法定公布期的首個三星期內，當局共接獲 2 373 份公眾意見書。兩名提意見人支持這宗申請，三名提意見人建議利用日出康城附近的空置土地興建資助公共房屋，並查詢第 77 區足球場／會所發展計劃的進度。當局認為有關查詢與這宗申請並無直接關係。餘下的 2 368 份意見書則反對這宗申請，當中意見撮錄如下：

- (i) 由於現行的發展限制是根據二零零五年完成的「將軍澳進一步發展的可行性研究」(下稱「可行性研究」)所建議的設計概念而制訂，並經公眾諮詢後納入分區計劃大綱圖內，因此，若放寬該等限制，公眾會有被欺騙的感覺，亦會認為政府出爾反爾；
- (ii) 提高有關用地的發展密度會產生屏風樓，妨礙通風及陽光透入，影響在該區後方居民的健康；
- (iii) 提高發展密度會令人口增加，使交通擠塞問題惡化，並增加泊車與公共交通設施、道路容量、區內基礎設施及社區與醫護設施所承受的壓力；
- (iv) 申請人沒有進行交通、環境、視覺及通風等各重要方面所受影響的技術性評估，作為支持這宗申請的理據；
- (v) 有關建議提出把地積比率和建築物高度限制分別放寬 20% 和 30%，又將地積比率由 2 倍增至 5 倍，幅度其實很大，不算是輕微的放寬；
- (vi) 有關建議偏離了現行的分區計劃大綱圖，對之前根據現行分區計劃大綱圖的限制而購入市中心南部土地的發展商不公平。有關建議會影響鄰近已承諾進行的發展項目的設計和可享景觀，亦會把建築物高度輪廓的梯級由 3 級減為 2 級，對視覺及通風有負面影響；
- (vii) 批准這宗申請會為日後出現的同類個案立下不良先例；以及

規劃署的意見

- (h) 基於文件第 11 段詳述的評估結果，規劃署不反對這宗申請：

- (i) 根據這宗申請，在「住宅(甲類)」地帶內的用地的規劃意向維持不變，建築物的最低三層仍會作高密度住宅及商業用途；
- (ii) 在有關用地後方為寶盈花園和一個租住公屋發展項目，前者的住用地積比率為 7.15 倍，非住用地積比率為 0.1 倍，而後者的住用地積比率為 4 倍，非住用地積比率為 0.5 倍。以鄰近港鐵站的黃金地段而言，有關用地的擬議住用及非住用地積比率仍屬偏低；
- (iii) 提高建築物高度後，有關用地內擬議「最高地帶」的建築物高度為主水平基準上 85 米，仍然較毗鄰的租住公屋低 15 米，亦較寶盈花園低 40 米。因此，「可行性研究」建議建築物高度朝海旁方向遞降以構成梯級狀輪廓這個主要的設計概念可以保持。按建議提高有關用地內每個支區的住用地積比率、非住用地積比率和上蓋面積，可令設計更為靈活，而有關用地內兩個地段的整體住用地積比率又能分別維持在 3.3 倍及 2.4 倍，此外，該區的整體城市設計概念亦不受影響；
- (iv) 視覺影響評估已進行。考慮到該區的規劃意向是要發展高密度住宅，再加上從有關用地東面各主要公眾觀景點所看到的景貌來衡量，總城市規劃師／城市設計及園境認為有關建議對將軍澳市中心南部整體的景觀布局造成的影響微不足道；
- (v) 根據空氣流通評估專家意見，由於建築物的高度仍是由內陸朝海旁方向遞降，維持梯級狀的輪廓，因此，即使建築物高度按建議增加，南風仍然可以吹到較為內陸的地區，再順着建築物向下吹，使行人路面的通風情況得以改善。闊逾 100 米的東部通道可以作為引入南風至市中心的通風廊。按建議增加建

築物高度，不會對附近地區的通風情況造成負面影響。總城市規劃師／城市設計及園境和建築署總建築師／技術諮詢及圖則審核均對這宗申請沒有意見；

- (vi) 關於有關建議對交通、泊車、基礎設施及社區設施與服務構成的潛在影響，所有被諮詢的相關政府部門均沒有提出負面意見；
- (vii) 大多數西貢區議員均支持或不反對有關建議；以及
- (viii) 關於有公眾意見提出應否把有關用地用以興建公共房屋，鑑於這宗申請的目的是要略為放寬發展限制，因此房屋類別並非重要考慮因素。關於有公眾意見質疑這宗申請所建議放寬發展限制的幅度是否屬於輕微，以及批准這宗申請會否立下先例，根據分區計劃大綱圖的《註釋》，城規會可通過規劃申請制度，按個別申請的情況作出考慮。

31. 關於規劃署聲稱大多數西貢區議員支持或不反對有關建議，一名委員詢問是否有會議記錄顯示當時在西貢區議會會議上的討論情況。鄭禮森女士表示，有關的西貢區議會會議是在二零一二年十一月六日舉行，席上並沒有就有關建議進行表決。西貢區議員在會議上提出的意見，已撮錄於文件第 4.2 段。鑑於擬議的發展密度增幅溫和，亦沒有違反梯級狀建築物高度這個設計概念，因此大多數西貢區議員均支持或不反對有關建議。另外，有其他區議員對有關建議表示關注或反對，理由是有關建議會產生負面的交通影響並阻擋景觀、陽光和空氣流通，亦有部分區議員主張把有關用地用作興建公共房屋，而不是私人樓宇。

32. 秘書建議，待有關的西貢區議會會議記錄備妥，應把記錄提交委員參閱。

33. 一名委員知道分區計劃大綱圖現時對申請所涉用地施加的發展限制乃根據一項全面的「可行性研究」的建議而制訂，

故詢問這項放寬發展限制的建議有何理據，以及現時的建議如何偏離了「可行性研究」的建議。這名委員與另一名委員亦詢問「可行性研究」的建議是否具備彈性，容許在某程度上增加發展密度。假如並不具備彈性，那是否曾經對整個規劃區作進一步的研究，以證明有理據支持按建議提高發展密度和建築物高度，以及是否會相應降低其他用地的發展密度，以抵銷有關用地提高發展密度所帶來的影響。

34. 另一名委員詢問，是否曾經評估放寬限制的建議對位於有關用地後方的學校所造成的通風影響。

35. 鄭禮森女士回答說，申請所涉的用地現行的發展限制是根據「可行性研究」所建議的城市設計概念而制訂的。至於現時的建議方案，則根據一項包含詳細布局測試和城市設計評估的城市設計研究而訂出，務求能盡量增加有關用地可供應的單位數目之餘，又不損整個市中心南部建築物構成的梯級狀高度輪廓和該處整體的景貌。對於一個位於海旁且可徒步抵達港鐵站的黃金地段來說，有關用地發展密度的擬議增幅實屬溫和。鄭禮森女士接着表示曾進行空氣流通評估，所諮詢的空氣流通評估專家確認，按建議提高有關用地的建築物高度，並不會對附近地區包括附近學校的通風狀況造成負面影響。

36. 鄭禮森女士回應一名委員的提問時表示，「可行性研究」旨在降低將軍澳市中心南部的發展密度，並沒有明確地就可否彈性增加發展密度作出建議。不過，應留意的是，在按照「可行性研究」的建議在分區計劃大綱圖加入發展限制後，市中心南部的規劃人口已減少 25%，由 25 400 人減至 18 900 人。即使根據這項建議增加人口約 1 000 人，該區的總人口仍然較原先規劃的 25 400 人減少 22%。

商議部分

37. 一名委員表示，分區計劃大綱圖所施加的發展限制，必須有充分理據才可批准放寬。這名委員認為，如果二零零五年進行的「可行性研究」並沒有容許彈性增加該區的發展密度，則應展開進一步的研究，評估按照現時建議提高有關用地發展密度所產生的影響。

38. 秘書解釋說，進行二零零五年的「可行性研究」，是爲了回應社會訴求，降低將軍澳市中心南部的發展密度，改善居住環境。雖然「可行性研究」建議的發展限制加入了分區計劃大綱圖內，但這類工程研究一般都會在基礎設施的供應上計入浮動／彈性元素。因此，該區所提供的基礎設施，應有足夠的剩餘容量，應付因這宗申請建議提高發展密度而額外增加的433個單位和1000名居民的需要。相關的政府部門已各自就這項提高發展密度及建築物高度的建議進行評估，包括對通風、視覺、交通及基礎設施供應等方面作出影響評估，並認爲這宗申請提出的建議可以接受。關於有公眾意見指出政府曾根據二零零五年「可行性研究」而承諾降低該區發展密度這一點，委員須留意的是，規劃工作是一個持續的過程，必須因應不斷變化的規劃情況和市民的訴求而修訂圖則。其實，城規會亦不時修訂分區計劃大綱圖及審批更改圖則的申請，在符合《城市規劃條例》(下稱「條例」)規定的情況下，容許在理據充分及技術評估證明不會造成負面影響的前提下，因應發展建議而更改用地的規劃意向及發展密度。就這宗個案來說，建議提高申請所涉用地的發展密度，是對增加房屋供應這項迫切需求的回應。

39. 一名委員指出，提高申請所涉用地的發展密度，或會讓人產生有關建議令私人發展商得益的疑慮。這名委員注意到有很多地區人士反對這宗申請。在就這宗申請作出決定前，必須先消除這些疑慮。

40. 一名委員表示，雖然「可行性研究」或已計入彈性元素，但加入分區計劃大綱圖的發展限制，理應是該項研究建議的最佳發展規模。這名委員認爲，「可行性研究」具備彈性，不應成爲提出提高發展密度的理由。

41. 一名委員表示，城規會一直以來均嚴格審批有關略爲放寬發展限制的規劃申請。有關略爲放寬發展限制的申請若由私人發展商提交，則必須提出有力理據，證明有關建議在規劃及設計方面有極大的優點，並提交詳細的技術評估報告證明不會造成負面影響，城規會才會批准申請。這名委員並認爲，發展密度提高10至20%，建築物高度增加10至20米，增幅不算輕微。另外兩名委員表示同意，並指出申請人必須提供更多資料，證明這項建議具備的優點。

42. 一名委員表示，政府在考慮增加房屋供應量的各種方案時必須審慎。這名委員指出，擬議的新界東北新發展區可提供機會增加房屋供應，但按照這項建議提高有關用地的發展密度卻只能提供 433 個額外單位，容納 1 000 名居民。在缺乏有力理據支持的情況下批准這宗申請，容許略為放寬限制，將會為私人發展商提交的同類申請立下不良先例。

43. 另一名委員表示，略為放寬部分建屋用地的發展限制，可以是增加房屋供應量的其中一個方案。不過，重要的是，社會必須對增加房屋供應量的合適方法達成共識。

44. 秘書解釋說，政府致力增加建屋量，以應付市民對房屋的需求。為達到目標，政府部門正合力尋覓可供即時發展及有空間提升發展潛力的用地。這宗個案涉及即將出售的地段，倘按照條例第 16 條的機制向城規會申請略為放寬發展限制並獲批准，將可提供約 433 個額外單位。另一方面，政府亦一直致力進行新發展區的規劃工作，不過，這些地區的發展建議須進行詳細的研究並修訂相關的分區計劃大綱圖才能落實，因此新單位需要長很多的時間方能落成。

45. 關於擬議放寬發展限制的幅度是否算是輕微這一點，秘書指出，分區計劃大綱圖的《註釋》訂明，城規會可按照條例第 16 條的規定，根據發展建議個別的情況考慮略為放寬地積比率／上蓋面積及建築物高度限制。放寬幅度何謂輕微，須視乎所造成後果及影響而定，並非由一個固定百分比界定。至於這宗個案，「住宅(甲類)4」地帶及「住宅(甲類)6」地帶的地積比率分別建議提高 10% 及 20%，相當於把有關用地的總樓面面積整體增加 15%。委員應考慮因有關的發展建議而增加的房屋供應量是否屬於規劃優點，足以成為支持批准略為放寬發展限制的理據。由於申請所涉用地尚未出售，放寬發展限制不會令任何一個私人發展商直接得益。至於由私人發展商就個別用地而提交的同類申請，申請人可提交詳細的設計供城規會考慮。由於這宗申請所涉的用地尚未出售，因此並無任何日後發展計劃的詳細設計可證明設計的優點。不過，這宗申請提出了一些改善海旁地區行人流通情況、視覺通透度及通風狀況的建議，並提出在有關用地契約中訂明條款，規定在將軍澳市地段第 112 號及將軍澳市地段第 124 號之間，以及將軍澳市地段第 93 號與將軍澳市地段第 126 號之間關設 10 米闊的行人通道／

非建築用地，同時在將軍澳市地段第 93 號與將軍澳市地段第 126 號兩幅土地的中央闢設 15 米闊的南北向非建築用地，以防止該區出現屏風樓。該等建議會有助提高市中心南部的美化市容價值。

46. 一名委員詢問是否可以延期就這宗申請作出決定，讓委員先作進一步考慮。不過，另一名委員則認為延期通常是因為要取得更多資料以釐清技術問題。至於這宗個案，小組委員會須考慮增加房屋供應量的建議是否規劃優點，並足以成為有力理據支持放寬發展限制。一名委員認為應把這宗申請轉交城規會大會，由全體委員審議，讓規劃署有時間就這項建議的規劃優點提供更多資料，並就西貢區議會提出的關注事項提供進一步資料，供委員參考。這名委員的意見獲得其他委員支持。

47. 主席作出總結，表示委員大致上認同有需要增加房屋供應量，而通過申請規劃許可，略為放寬限制以提高發展密度，是增加單位供應量的一個方法。委員亦備悉該區所提供的基礎設施有足夠容量以應付按這宗申請所建議略為放寬發展限制後所增加的人口需要。此外，按建議提高有關用地的建築物高度後，仍然可以使二零零五年「可行性研究」建議的梯級狀建築物高度輪廓維持不變。至於部分委員關注放寬建築物高度及地積比率限制的幅度未必算是輕微的問題，主席表示沒有基準界定哪個百分比的增幅才算輕微，每宗個案應根據其個別情況予以考慮。

48. 考慮到社會對增加房屋供應量這個需要所表達的關注，加上收到地區人士大力反對這宗申請的意見，主席表示這宗申請應轉交城規會大會，由全體委員審議。委員亦同意應提供有關西貢區議會討論這項建議的資料，供委員參考，並應邀請土木工程拓展署人員出席城規會會議，講解「將軍澳進一步發展的可行性研究」。

49. 經進一步商議後，小組委員會決定把這宗申請轉交城規會大會，由全體委員審議。小組委員會並同意邀請土木工程拓展署人員出席城規會會議，講解「將軍澳進一步發展的可行性研究」。

[主席多謝西貢及離島規劃處高級城市規劃師林葉惠芬女士及鄭禮森女士出席會議，解答委員的提問。林太太及鄭女士此時離席。]

[會議小休五分鐘。]

沙田、大埔及北區

[沙田、大埔及北區規劃專員胡潔貞女士、高級城市規劃師／沙田、大埔及北區劉志庭先生、錢敏儀女士及陸國安先生此時獲邀到席上。]

[林嘉芬女士此時返回席上。]

議程項目 7

[公開會議]

《白石角(東部)分區計劃大綱核准圖編號 S/PSK/9》的修訂建議
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 10/12 號)

50. 盧偉國博士就此議項申報利益，表示他是香港科技園公司董事局成員。小組委員會認為，盧博士涉及直接的利益，應在會議討論及議決此議項時暫時離席。

[盧偉國博士此時暫時離席。]

51. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區劉志庭先生借助投影片，按文件詳載的內容，向委員簡介白石角(東部)分區計劃大綱核准圖的修訂建議：

背景

- (a) 白石角一塊劃為「康樂」地帶的政府土地(約 9.51 公頃)先前預留給民政事務局以闢設隊際體育項目訓練場。由於有關的體育項目訓練場沒有確實的發展時間表，民政事務局原則上同意釋放該塊「康樂」用地以作其他用途。該「康樂」地帶有部分可改劃

作住宅用途，以應付住屋需要，有部分可改劃作科學園擴展之用；

建議對白石角(東部)分區計劃大綱核准圖作出的修訂

修訂項目 A1 至 A3——把一塊約 3.8 公頃的用地，由「康樂」地帶、「休憩用地」地帶及「道路」用地改劃為「住宅(乙類)5」地帶

規劃意向／土地用途的協調

- (b) 白石角主要建有科學園和一些中等密度的住宅。擬議的「住宅(乙類)5」地帶的最高整體地積比率為 3.5 倍，最高建築物高度為主水平基準上 52 米。空氣流通評估報告亦建議在擬議的「住宅(乙類)5」地帶的西南邊界劃設一塊闊約 25 米的非建築用地，以改善該區的通風情況，並盡量減低「住宅(乙類)5」地帶與擬議的科學園擴展工程地盤接鄰可能會出現的問題；
- (c) 關於「休憩用地」地帶內受影響的公廁，食物環境衛生署(下稱「食環署」)及康樂及文化事務署(「下稱「康文署」)同意關閉該公廁，理由是附近另有兩個公廁。至於關閉科進路盡頭一個公共停車場以及的士和小巴上落客處，運輸署及路政署表示，由於科學園內的泊車位充足，只要沿科研路及科進路闢設公共交通上落客處，便不反對關閉這些設施。科進路東端亦會設置迴旋處，使該處的交通更暢順。

視覺影響／空氣流通評估

- (d) 就「住宅(丙類)5」用地的擬議發展密度和高度限制(主水平基準上 52 米)而言，從大埔海濱長廊(東端)及馬鞍山海濱長廊的觀景點眺望，視覺上應不會有很大影響。按建議在擬議「住宅(乙類)5」地帶的西南邊界劃設一塊闊約 25 米的非建築用地，有助改善區內通風；

修訂項目 B1 至 B3——把一塊約 8 公頃的用地，由「康樂」地帶、「休憩用地」地帶及「道路」用地改劃為「其他指定用途」註明「科學園」地帶

規劃意向／土地用途的協調

- (e) 按創新科技署署長的要求，須預留約 8 公頃的地方供擴展科學園之用。由於建議改劃為「其他指定用途」註明「科學園」地帶的用地鄰近現有的科學園，把該用地用作擴展科學園，既合理亦自然。至於現有的「其他指定用途」註明「科學園」地帶，《說明書》訂明該地帶的地積比率平均為 2.5 倍，建築物高度不超過 40 米。現有科學園的建築物高度亦採用了梯級狀輪廓的概念，建築物的高度由吐露港公路向吐露港方向遞降；

視覺影響／空氣流通評估

- (f) 擬議的發展規模和參數與科學園第 1 至第 3 期現有的發展項目配合。園內現有的建築物大致為中等高度(五至九層)。預計擬議的「其他指定用途」註明「科學園」地帶內科學園擴建部分的建築物很可能也會採用相同的建築形式，不會造成很大的視覺影響；

對交通、環境及基礎設施的影響

- (g) 白石角區是按前拓展署於一九九八年進行的「白石角發展區可行性研究」的建議，經過周全的規劃，以發展中等密度的住宅、科學園和康樂設施。白石角的規劃人口及就業職位分別約為 11 100 人及 19 500 個，此規劃所帶來的需求仍在「可行性研究」提議的規劃方案所能應付的範圍內。因此，預料有關修訂不會對基礎設施的承受力造成大問題；

修訂項目 C——把一塊約 1.2 公頃的用地，由「休憩用地」地帶改劃為「政府、機構或社區」用地

- (h) 修訂分區計劃大綱圖，以反映現有的政府、機構或社區設施，包括「住宅(乙類)2」用地以南的一個公共交通交匯處及設於科城路的一個污水抽水站；

修訂項目 D——在「住宅(乙類)4」地帶加入一塊非建築用地

- (i) 根據二零零八年進行空氣流通專家評估後所提出的建議，當局建議在「住宅(乙類)4」用地加入一塊闊約 15 米的非建築用地，以改善白石角地區中部的通風情況；

建議對《註釋》及《說明書》作出的修訂

- (j) 建議對《註釋》所作的修訂主要包括修訂「住宅(乙類)4」地帶的《註釋》；加入「住宅(乙類)5」地帶的《註釋》；以及刪除「康樂」地帶的《註釋》。另外，亦藉此機會修訂「住宅(乙類)」地帶《註釋》的「備註」中有關管理員宿舍可豁免計入地積比率的條文；
- (k) 根據各項建議的修訂，對分區計劃大綱圖的《說明書》作出相應的修訂；

諮詢

- (l) 有關分區計劃大綱核准圖的修訂建議已交給各相關部門傳閱，他們並不反對修訂建議，又或表示沒有意見；以及
- (m) 小組委員會若同意修訂建議，規劃署便會諮詢大埔區議會。時間會在分區計劃大綱圖的修訂建議刊憲之前或展示期內，視乎大埔區議會的會期而定。

52. 一名委員詢問修訂分區計劃大綱圖後，該區建築物的高度會否採用梯級狀輪廓的概念。胡潔貞女士表示，根據分區計劃大綱圖的《註釋》，該區的住宅地帶分為不同的支區，設有不同的建築物高度限制，構成梯級狀的輪廓，鄰近海旁的建築物高度較低。「住宅(乙類)1」支區及「住宅(乙類)3」支區鄰近海岸，建築物高度限為 30 米，而位於內陸地區的「住宅(乙類)2」支區及「住宅(乙類)4」支區的建築物高度則限為 45 米。至於「住宅(乙類)5」支區，參考了毗鄰的「住宅(乙

類)4」支區的建築物高度限制(主水平基準上 45 米)，並考慮到這兩個支區的地盤平整水平有 7 米之差，故把「住宅(乙類)5」支區的建築物高度限為主水平基準上 52 米。

53. 經進一步商議後，小經委員會決定：

- (a) 同意《白沙角(東部)分區計劃大綱核准圖編號 S/PSK/9》的擬議修訂項目，以及載於文件附件 II 的《白沙角(東部)分區計劃大綱草圖編號 S/PSK/9F》(展示後會重新編號為 S/PSK/10)和載於文件附件 III 的《註釋》適宜根據《城市規劃條例》第 5 條展示；
- (b) 採用載於文件附件 IV 的《白沙角(東部)分區計劃大綱草圖編號 S/PSK/9F》經修訂的《說明書》，以說明城規會在擬備該草圖時就各土地用途地帶所訂定的規劃意向和目標；以及
- (c) 同意經修訂的《說明書》適宜連同白沙角(東部)分區計劃大綱草圖一併展示，並以城規會的名義連同該草圖一併發出。

[盧偉國博士此時返回席上。]

議程項目 8

[公開會議]

《古洞南分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-KTS/12》的修訂建議
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 11/12 號)

54. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區錢敏儀女士借助投影片，按文件詳載的內容，向委員簡介古洞南分區計劃大綱核准圖的修訂建議：

建議對古洞南分區計劃大綱核准圖作出的修訂

修訂項目 A1 及 A2(面積約 7 349 平方米)一把前建德公立學校用地及位於其南鄰和西鄰的一塊政府土地由「政府、機構或社區」地帶(面積約 6 127 平方米)和「農業」地帶(面積約 1 222 平方米)改劃為「住宅(丙類)2」地帶

修訂項目 A3(面積約 798 平方米)一把前建德公立學校用地北面的土地由「政府、機構或社區」地帶改劃為「農業」地帶

該「政府、機構或社區」用地的規劃意向和需要

- (a) 前建德公立學校用地位於上水蓮塘尾，是一塊政府土地，該學校於二零零六年關閉，所在的用地自此便一直空置。教育局局長表示該「政府、機構或社區」用地位置偏遠，故此無意使用或預留該用地興建學校。其他政府部門亦表示無意把該塊用地闢作其各自負責的政府、機構或社區用途；

改劃作住宅用途／土地用途的協調

- (b) 基於該區的特色、土地用途的協調及有需要應付本港對房屋用地的需求，也為了能善用有限的土地資源，當局認為前建德公立學校用地適合改劃用來發展低矮和低密度的住宅項目。當局亦藉此機會理順所建議的住宅發展項目的用途地帶範圍，納入該用地西鄰和南鄰餘下劃為「農業」地帶的空置政府土地；
- (c) 考慮到周邊地區的住宅發展項目的規模及發展密度，以及為了讓設計能更靈活，當局建議把相關地區由「政府、機構或社區」地帶及「農業」地帶改劃為「住宅(丙類)2」地帶，並訂明最高地積比率不得超過 0.4 倍，最大上蓋面積不得超過 20%，最高建築物高度不得超過三層(包括停車位在內)；

相應地改劃餘下的「政府、機構或社區」地帶

- (d) 除了前建德公立學校，原有的「政府、機構或社區」地帶還涵蓋位於其北面的一些私人土地。該些私人土地有部分空置，長滿植物，有部分則用作植物苗圃。由於該處是北面一個更大的「農業」地帶的重要部分，故把該些私人土地由「政府、機構或社區」地帶改劃為「農業」地帶是適當的做法；

視覺及景觀影響評估

- (e) 該學校用地所在的地區大致是鄉郊格局，發展項目大多是一些低矮和低密度的住宅，擬議的發展項目的規模及建築物高度與附近這種環境特色協調。不過，由於該學校用地內有一些成齡樹，日後的發展商須進行樹木勘查，另外，亦須盡量保留粉錦公路旁邊現有的樹木。日後，土地契約文件會加入有關保護樹木和美化環境建議的詳細規定；

對交通、環境及基礎設施的影響

- (f) 該塊用地由粉錦公路可達。古洞南分區計劃大綱圖預留了 20 米的道路專用範圍，以備日後擴闊該公路之用。由於擬議的發展項目屬低密度，以該區現時交通情況而言，該項目應不大可能會對該區的交通造成負面影響；

- (g) 改劃該用地用途地帶的建議不會對周邊地區的環境和基礎設施造成負面影響。由於該用地位於后海灣集水區內，所以擬議的住宅發展項目必須符合「后海灣的污染量不會出現淨增加」的規定。經諮詢的相關政府部門對有關的改劃土地用途地帶的建議沒有負面的意見；

修訂項目 B(面積約 19 478 平方米)一把古洞路南面和坑頭路西面的一塊用地由「農業」地帶改劃為「綜合發展區」地帶

- (h) 二零一一年九月二十三日，小組委員會同意一宗根據第 12A 條提出的改劃土地用途地帶的申請(編號 Y/NE-KTS/3)，把位於古洞路南面和坑頭路西面

的一塊用地(約 1.94 公頃)由「農業」地帶改劃為「綜合發展區」地帶，以便發展擬議的住宅項目，興建 34 幢三層高(包括停車場)的屋宇連附屬康樂設施。擬議的「綜合發展區」地帶的最高地積比率不得超過 0.4 倍，最大上蓋面積不得超過 25%，最高建築物高度不得超過三層(包括停車位在內)；

修訂項目 C(面積約 5 855 平方米)一把坑頭路東面的一塊用地由「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(丙類)2」地帶

- (i) 二零一二年十月十九日，小組委員會同意一宗改劃土地用途地帶的申請(編號 Y/NE-KTS/4)，把坑頭路東面的一塊用地由「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(丙類)2」地帶，以便發展擬議的低矮和低密度住宅項目(三幢兩層高的屋宇)。由於知道申請地點佔了坑頭路一個更大的「政府、機構或社區」地帶的一部分，亦考慮到周邊的土地用途，小組委員會認為應藉此機會把該未有指定用途的「政府、機構或社區」地帶的中央部分(包括申請地點)改劃為「住宅(丙類)2」地帶，並訂明最高地積比率不得超過 0.4 倍，最大上蓋面積不得超過 20%，最高建築物高度不得超過三層(包括停車位在內)；

修訂項目 D1、D2 及 D3(面積約 9 841 平方米)一把已建成的坑頭路由「農業」地帶、「政府、機構或社區」地帶及「康樂」地帶改劃作顯示為「道路」的地方

- (j) 建議把該處由「農業」地帶、「政府、機構或社區」地帶及「康樂」地帶改劃作顯示為「道路」的地方，是要反映建成後的坑頭路的路線；

建議對《註釋》及《說明書》作出的修訂

- (k) 因應改劃土地用途地帶的建議，「綜合發展區」地帶的《註釋》會適當地予以修改，加入關於古洞路南面和坑頭路西面的新「綜合發展區」地帶的「備註」。另外，該「綜合發展區」地帶的《註釋》亦

訂有條文，說明可通過規劃申請制度略為放寬地積比率／上蓋面積／建築物高度的限制；

- (1) 根據各項建議的修訂，對分區計劃大綱圖的《說明書》作出相應的修訂；

諮詢

- (m) 修訂建議已交給各相關部門傳閱，他們全部不反對修訂建議，又或表示沒有意見；以及
- (n) 規劃署會在古洞南分區計劃大綱草圖的展示期內，徵詢北區區議會及上水區鄉事委員會對有關修訂的意見。

55. 對一名委員提出的問題，胡潔貞女士回答說建德公立學校並不是歷史建築物。

56. 一名委員表示，在尋找空置用地的使用者時，應諮詢民政事務總署，問明是否有社企須使用有關用地。

57. 經商議後，小組委員會決定：

- (a) 同意《古洞南分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-KTS/12》的擬議修訂項目，以及載於文件附件 II 的《古洞南分區計劃大綱草圖編號 S/NE-KTS/12A》（展示後會重新編號為 S/NE-KTS/13）和載於文件附件 III 的《註釋》適宜根據《城市規劃條例》第 5 條展示；
- (b) 採用載於文件附件 IV 的《古洞南分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-KTS/12A》經修訂的《說明書》，以說明城規會在擬備該草圖時就各土地用途地帶所訂定的規劃意向和目標；以及
- (c) 同意經修訂的《說明書》適宜連同古洞南分區計劃大綱草圖一併展示，並以城規會的名義發出。

[主席多謝沙田、大埔及北區規劃專員胡潔貞女士出席會議，解答委員的提問。胡女士此時此時離席。]

[高級城市規劃師／沙田、大埔及北區吳育民先生、陳冠昌先生及陸國安先生此時獲邀到席上。]

議程項目 9

第 12A 條申請

[公開會議]

Y/NE-PK/4 申請修訂《丙崗分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-PK/11》，把位於上水丙崗大隴第 91 約地段第 2100 號(部分)的申請地點由「綠化地帶」改劃為「政府、機構或社區(1)」地帶(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 Y/NE-PK/4 號)

58. 秘書報告，申請人的代表於二零一二年十二月七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相關的政府部門就生態和交通事宜提出的問題。

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

議程項目 10
第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/DPA/NE-HH/34 擬在劃為「非指定用途」地帶的西貢北約海下村第 283 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/DPA/NE-HH/34 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬建的屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——相關的政府部門對這宗申請沒有反對或負面意見，詳見於文件第 9 段及附錄 IV；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局收到三份公眾意見書，分別由嘉道理農場暨植物園公司、世界自然基金會香港分會和一名市民提交，他們都表示反對這宗申請。他們的主要意見撮錄如下：
 - (i) 海下「不包括的土地」三面皆被西貢郊野公園包圍，一面則被海下灣海岸公園所環繞，是具特殊科學價值地點。擬建的小型屋宇會對該區的生態和景觀造成不良影響；
 - (ii) 若海下的小型屋宇數量增加，會令該區的滲水井系統不勝負荷，因而污染水質及海下灣海岸公園；

- (iii) 海下的泊車位全部已經被居民的車輛所佔用。海下居民需要使用私家車及泊車設施，因為公共交通設施不足；
 - (iv) 申請人沒有提供任何技術評估資料，包括環境、交通、視覺、景觀、土力、排污、風險影響／評估及規劃研究和樹木勘查報告，以證明有關發展不會造成不良影響；
 - (v) 海下為發展審批地區圖所涵蓋，按照推定，該區不宜進行發展。城規會近期在沒有符合可持續發展原則的發展藍圖下，以零碎的方式逐一批准申請，實與此推定背道而馳；
 - (vi) 有人合謀勾結和不當地利用公職的影響力偏幫申請人。城規會委員或相關政府部門的人員如涉及利益，或有人曾直接或間接聯絡他們以期取得其支持，必須申報利益並避席；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。關於有公眾意見對海下灣海岸公園／具特殊科學價值地點及郊野公園的生態問題表示關注，環境保護署署長(下稱「環保署署長」)表示，擬建的小型屋宇規模細小，不大可能會造成嚴重的污染。倘申請人有認可人士發出的證明書，證明化糞池及滲水井系統的設計和建造符合《專業人士環保事務諮詢委員會專業守則第 5/93 號》的規定，他便不反對擬議的發展。至於有關指申請人未有提交影響評估報告的公眾意見，經諮詢的相關政府部門對這宗申請均沒有負面意見或提出反對。如有需要，可在規劃許可加入附帶條件和指引性質的條款，處理提意見人提出的問題。此外，地政總署表示根據小型屋宇政策，是否有地供泊車及在鄉郊環境中是否要有通道，並不是發展小型屋宇的先決條件。至於有意見指根據發展審批地區圖，該區應推定為不宜進行發展，要留意的是，制定發展審批地區圖並非要禁止發展，而是要對該區

施加規劃管制，待擬備分區計劃大綱圖時進行詳細分析及研究，才劃定適當的土地用途。關於有公眾意見指政府人員和城規會委員可能涉及利益衝突，須留意的是，政府內部及城規會的《辦事程序與方法》都訂有規則及規定，以防有利益衝突的情況發生。城規會秘書處已就此去信該名市民，解釋城規會如何處理和防範利益衝突。

61. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

62. 一名委員建議修訂指引性質條款(a)條的字眼，把「對附近的植物造成……影響」改為「對附近的風水林造成……影響」。委員同意作此修訂。

63. 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十二月三十一日止。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。這項許可須附加以下條件：

- 提交並落實排水建議，包括能確保擬建的小型屋宇既不會阻礙地面水流亦不會對現有的天然河溪、鄉村排水渠、溝渠及鄰近地區造成負面影響的建議，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。

64. 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，申請人應採取良好的地盤施工方法，並把所有建築工程局限在申請地點內，以免對附近的風水林造成不良影響；
- (b) 留意環境保署署長的意見，申請人須取得認可人士發出的證明書，證明化糞池及滲水井系統的設計和

建造符合《專業人士環保事務諮詢委員會專業守則第 5/93 號》的規定；

- (c) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，海下村沒有公共雨水渠可供接駁。申請人須設置適當的雨水排放系統，收集申請地點所產生或從附近地區流向申請地點的所有徑流，並把所收集的徑流排放到合適的排放點。任何擬議的排水設施，無論是設於申請地點的範圍之內還是之外，都須由申請人自費建造及維修保養。申請人／擁有人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，亦須就所引致的申索及要求作出彌償，無須政府負責；
- (d) 留意消防處處長的意見，申請人須遵守由地政總署編訂的《新界豁免管制屋宇消防安全規定指引》。消防處收到地政總署轉介的正式申請後，便會制訂詳細的消防安全規定；
- (e) 留意土木工程拓展署土力工程處的意見，申請人須向地政總署大埔地政專員提交所需的資料，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 號所訂的地盤平整工程豁免準則。如不獲豁免，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) 留意運輸署署長的意見，附近那條鄉村通道並不是由運輸署負責管理。申請人須向地政監督查核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；
- (g) 留意路政署總工程師／新界東的意見，由海下路通往申請地點的通道不是由路政署維修保養；

- (h) 留意大埔地政處的意見，倘城規會批給規劃許可，該處隨後便會處理有關的小型屋宇申請。地政總署會以業主的身分，全權酌情考慮有關申請，倘予批准，可能會附加條款和條件；
- (i) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，為向發展項目供應食水，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。此外，申請地點附近的水管不能裝置標準的柱形消防栓；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 千伏特及以上的高壓架空電纜的較理想工作走廊內，申請人須先諮詢供電商及與供電商作出安排；
 - (ii) 申請人及／或其承建商在申請地點範圍內搭建任何構築物前，必須與供電商聯絡，如有需要，應要求供電商遷移地下電纜(及／或架空電纜)，使電纜遠離擬建的構築物；以及
 - (iii) 申請人及其承建商在供電電纜附近進行工程時，必須遵守根據《供電電纜(保護)規例》訂立的《有關在供電電纜附近工作的實務守則》。

[主席多謝高級城市規劃師／沙田、大埔及北區吳育民先生出席會議，解答委員的提問。吳先生此時離席。]

議程項目 11

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/DPA/NE-TKLN/3 擬在劃為「康樂」地帶的打鼓嶺北較寮村東北面的政府土地興建六幢屋宇
(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/DPA/NE-TKLN/3 號)

65. 秘書報告，黎慧雯女士就此議項申報利益，表示她現時與這宗申請的申請人土木工程拓展署和該署的顧問艾奕康有限公司有業務往來。委員備悉黎女士已就未能出席會議致歉。符展成先生亦就此議項申報利益，表示他現時與申請人的顧問艾奕康有限公司有業務往來。由於符先生沒有直接參與這宗申請，委員同意符先生可在會議討論此議項時留在席上。

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬建的六幢屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段及附錄 III。發展局局長十分支持這宗申請，認為這是一宗有理據的特殊個案，因為蓮塘／香園圍口岸建造工程須在二零一八年或之前完成，必須及時清理現有的屋地。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點及附近都有農業活動，而且申請地點的復耕潛力高。其他相關的政府部門對這宗申請沒有反對或負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局收到 30 份公眾意見書，其中有兩份表示支持這宗申請，另有一

份來自嘉道理農場暨植物園公司，表示反對這宗申請，理由是發展擬議的小型屋宇，並不符合「康樂」地帶的規劃意向，倘批准這宗申請，會為該區的同類申請立下不良先例。至於其餘 27 份公眾意見書，內容相同，並分別由 27 名當地村民簽名，表示反對這宗申請，主要理由是政府拒絕當地村民在申請地點發展小型屋宇的申請，卻考慮一政府部門在申請地點發展六幢小型屋宇的申請，這樣對村民並不公平。北區民政事務專員沒有收到區內人士提出的反對／意見；以及

- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段詳載的評估，規劃署不反對這宗申請。關於漁護署署長的意見，擬建的六幢小型屋宇與現有的鄉郊景致並非不協調。至於有公眾意見反對這宗申請，認為政府處理當地村民的小型屋宇申請時做法不公，這個問題屬於地政事宜，會由地政總署處理。對於嘉道理農場暨植物園公司，指發展擬議的屋宇違反「康樂」地帶的規劃意向以及會為該區的同類申請立下不良先例的問題，當局認為擬議的發展項目與周邊的發展並非不協調，而建造蓮塘／香園圍口岸及其連接道路，對香港未來的發展有策略上的重要性。這宗申請應視作特殊個案，可使受影響的屋地及時清理，以便口岸建造工程能進行。批准這宗申請應不會為該「康樂」地帶內的其他同類申請立下不良先例。

67. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

68. 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十二月二十一日止。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下列條件：

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

- (b) 提交並落實美化環境和保護樹木建議，而有關建議和落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

69. 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：

- (i) 申請人須遵守地政總署編訂的《新界豁免管制屋宇消防安全規定指引》；以及
- (ii) 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

(b) 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設標準的柱形消防栓。

[主席多謝高級城市規劃師／沙田、大埔及北區陳冠昌先生出席會議，解答委員的提問。陳先生此時離席。]

議程項目 12 至 15

第 16 條申請

[公開會議]

A/DPA/NE-TKP/15 擬在劃為「非指定用途」地帶的西貢北約土瓜坪第 293 約地段第 828 號餘段及毗連政府土地翻建屋宇(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/DPA/NE-TKP/15 至 18B 號)

A/DPA/NE-TKP/16 擬在劃為「非指定用途」地帶的西貢北約土瓜坪第 293 約地段第 828 號 A 分段及毗連政府土地翻建屋宇(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/DPA/NE-TKP/15 至 18B 號)

A/DPA/NE-TKP/17 擬在劃為「非指定用途」地帶的
西貢北約土瓜坪第 293 約
地段第 986 號及毗連政府土地
翻建屋宇(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/DPA/NE-TKP/15 至 18B 號)

A/DPA/NE-TKP/18 擬在劃為「非指定用途」地帶的
西貢北約土瓜坪第 293 約
地段第 827 號及毗連政府
土地翻建屋宇(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/DPA/NE-TKP/15 至 18B 號)

70. 小組委員會知道這四宗申請提出的用途性質類似，都是翻建新界豁免管制屋宇，而且申請地點十分接近，都是位於同一地帶內，故同意可一併考慮這四宗申請。

71. 秘書報告，申請人的代表於二零一二年十一月二十九日要求小組委員會延期兩個月才考慮這四宗申請，讓申請人有時間準備資料，回應各政府部門的意見。

72. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這四宗申請作出決定，以待申請人提交進一步的資料。小組委員會同意，這四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，而由於這已是第三次延期，但申請人從未提交任何進一步資料，回應各政府部門的意見／關注的問題，而延期時間前後合共六個月，所以這應是最後一次延期，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 16

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-KTN/161 擬在劃為「農業」及「鄉村式發展」地帶的上水河上鄉村第 95 約地段第 1363 號餘段興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-KTN/161 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬建的屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——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 段及附錄 IV；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局收到一份來自一名北區區議員的公眾意見書，表示支持這宗申請，因為可滿足有關村民的需求。北區民政事務專員沒有收到區內人士的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據詳載於文件第 11 段的評估，規劃署不反對這宗申請。規劃署亦備悉表示支持這宗申請的公眾意見。

74. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

75. 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十一月二十一日止；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，而有關建議和落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；以及
- (b) 提交並落實美化環境建議，而有關建議和落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

76. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見：
 - (i) 為向發展項目供水，申請人或須把其項目的內部供水系統伸延，以接駁至最接近的合適政府總水管。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) 申請地點位於抽洪集水區內；
- (b) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，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；以及
- (c) 留意消防處處長的意見，申請人須遵守地政總署所編訂的《新界豁免管制屋宇消防安全規定指引》。消防處收到地政總署轉介的正式申請後，便會制訂詳細的消防安全規定。

議程項目 17

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-KTN/162 在劃為「農業」地帶及顯示為「道路」用地的上水古洞青山公路第 92 約地段第 540 號餘段(部分)及毗連政府土地經營臨時商店及服務行業(地產代理及陳列室)和闢設辦公室(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-KTN/162 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 經營臨時商店及服務行業(地產代理及陳列室)和闢設辦公室(為期三年)的建議；
- (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星期內，當局收到兩份公眾意見書，分別來自北區區議會副主席及一名北區區議員，他們表示對這宗申請沒有意見。北區民政事務專員表示，燕崗的居民代表反對這宗申請，理由是有關發展會對交通情況造成負面影響，亦會吸引更多陌生人前往該區。現任北區區議員、上水區鄉事委員會主席及燕崗原居民代表則對這宗申請沒有意見；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。關於區內有居民反對這宗申請，指有關發展會影響交通及可能使前往該區的陌生人增加，運輸署署長和警務

處處長都不反對這宗申請。申請人會獲告知須遵行《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，同時，為處理居民所關注的問題，會在規劃許可中加入附帶條件，限制作業時間，並要求申請人保養現有的圍欄，以便把活動限制在申請地點內。

78. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

79. 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，至二零一五年十二月三十一日止，並須附加下列條件：

- (a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上八時至早上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，不得在申請地點內進行工場活動；
- (c) 在規劃許可有效期內，必須保養申請地點現有的2.5米高的瓦片圍欄；
- (d) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得有重量超過5.5公噸的中型／重型貨車進出申請地點；
- (e) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一三年六月二十一日或之前)，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，必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一三年九月二十一日或之前)，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(即在二零一三年六月二十一日或之前)，提交消防裝置和滅火水源建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (h) 就上文(g)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一三年九月二十一日或之前)，落實消防裝置和滅火水源建議，而落實情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (i) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一三年六月二十一日或之前)，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；
- (j) 就上文(i)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一三年九月二十一日或之前)，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；
- (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；以及
- (l) 如在指定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。

80. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 在申請地點展開有關的發展前，必須先取得規劃許可；
- (b) 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後，便會制訂詳細的消防安全規

定，申請人亦須留意消防處處長就消防裝置建議所提出的意見：

- (i) 若在申請地點內搭建有蓋構築物(例如由貨櫃改裝而成的辦公室、臨時貨倉和用作工場的臨時屋棚)，便須安裝消防裝置；以及
 - (ii) 倘沒有建築圖則經屋宇署的中央處理系統送交消防處，申請人須把附有消防裝置建議的相關平面圖提交消防處處長審批，然後按經核准的建議，設置消防裝置。申請人在擬備要提交的平面圖時，須留意下列兩點：
 - a. 平面圖須按比例繪製，並註明尺寸和佔用性質；以及
 - b. 平面圖上須清楚標示擬設消防裝置和緊急車輛通道的位置；
- (c) 留意屋宇署署長的意見：
- (i) 該署沒有任何記錄顯示建築事務監督曾批准現時在申請地點的構築物，而屋宇署亦不便評論該等構築物是否適合作這宗申請提出的用途；以及
 - (ii) 申請人需注意下列事項：
 - a. 若那些現時在已批租土地上的構築物是未經屋宇署批准而搭建的，根據《建築物條例》，乃屬違例構築物，不得指定作這宗申請獲批准的用途；
 - b. 對於在已批租土地上搭建的違例建築物，如有需要，屋宇署可根據該署針對違例建築工程的政策，採取執法行動予以清拆。批給規劃許可不應視作當局認

可申請地點現有的建築工程或違反《建築物條例》的違例建築工程；

- c. 申請人若擬在申請地點進行任何新的建築工程(包括用作辦公室的可移動貨櫃)，必須先取得屋宇署的許可和同意。申請人須按《建築物條例》的規定，委聘一名認可人士統籌擬議的建築工程；以及
 - d. 若申請地點並非緊連一條至少闊 4.5 米的指定街道，則須在提交建築圖則的階段，根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條釐定該地點准許的發展密度。
- (d) 留意運輸署署長的意見，連接青山公路和申請地點的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；
- (e) 遵行最新的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》所建議的紓減環境影響措施，以盡量減低對附近地區可能造成的影響。

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-KTS/331 在劃為「綠化地帶」的古洞南營盤第 100 約地段第 1641 號 I 分段(部分)、第 1641 號 J 分段(部分)及毗連政府土地
臨時露天存放建築材料、建築設備及機械(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-KTS/331 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 臨時露天存放建築材料、建築設備及機械(為期三年)的建議；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段，當中要點列述如下：
 - (i) 運輸署署長表示，通往申請地點的擬議車輛通道經一條鄉村小徑連接粉錦公路，申請書內並沒有關於該車輛通道安排的資料，例如預計每天來往申請地點的車輛的平均架次，以及申請地點的停車位／上落客貨車位／車輛迴轉安排等。申請人須在按比例繪製的平面圖上(附連車輛迴轉範圍分析圖更佳)顯示車輛可否來回申請地點與粉錦公路。由於資料欠奉，他在現階段無法支持這宗申請；
 - (ii) 環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點附近和有關的通道沿路都有易受影響的用途，預計環境會受到滋擾。他表示，過去三年曾接獲一宗涉及申請地點的噪音投訴，但投訴並不成立；
 - (iii) 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，因為申請地點位於劃為「綠化地帶」的地方，根據一般推定，此地帶不宜進行發展。申請地點附近有一條河，記錄顯示河中曾發現有具保育價值的兩棲動物香港瘰螈。由於申請地點接近該河，有關用途可能會影響該河(特別是地面徑流)和在其中生活的動物品種，所以從自然保育角度而言，他對這宗申請有所保留；

- (iv) 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境反對這宗申請。申請地點所在的地區主要是林地和農地，一派鄉郊風貌。申請地點現時的用途是違例的。露天貯物用途與主要是林地和農地的「綠化地帶」不相協調。此外，比對二零零八年和二零一一年的航攝照片，可見申請地點內原有的樹木和植物已被臨時構築物取代，景觀資源和特色明顯有重大改變及受到嚴重干擾。批准這宗申請會引來更多同類申請侵進「綠化地帶」，導致此地帶的整體質素下降，景觀質素每況愈下，完整性受損；
- (d) 當局在法定公布期的首三個星期內收到六份公眾意見書，其中五份反對這宗申請，一份則表示對這宗申請沒有意見。民政事務總署北區民政事務專員表示，現任北區區議員反對這宗申請。提意見人及該名現任北區區議員反對的理由撮述如下：
- (i) 粉錦公路狹窄而且交通繁忙，不能負荷運送建築材料、建築器材及機械的中型或重型貨車；
- (ii) 通往申請地點的鄉村道路狹窄，不宜供重型貨車使用，加上沒有正式的行人路，重型車輛往來其中，會對行人構成危險。通往竹仔坑的鄉村道路已經損毀；
- (iii) 30 公噸的重型車輛經常來往擬議發展項目，會造成噪音影響；
- (iv) 申請地點位於「綠化地帶」，在此地帶進行發展，會破壞自然鄉郊環境和生態環境；
- (v) 建築材料和器材含有毒物質，這些有毒物質會流入附近的河流。大量車輛排放的廢氣和二氧化碳會造成空氣污染問題；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 12 段，當中要點列述如下：
- (i) 這項發展不符合「綠化地帶」的規劃意向，根據一般推定，此地帶不宜進行發展。漁護署署長及規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有負面意見，理由是擬議的發展與主要是林地和農地的「綠化地帶」不相協調。申請書內沒有提供有力的規劃理據足以要偏離此規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
 - (ii) 申請地點位於有關「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引(城規會規劃指引編號 13E)所指的第 4 類地區。沒有特殊情況支持有關的發展，因為申請地點先前未曾獲批給規劃許可，而且申請人亦沒有提交技術評估資料／建議，以證明擬議用途不會對附近地區的環境、交通、景觀和生態造成不良影響。此外，有政府部門提出負面意見，亦有區內人士反對這宗申請；
 - (iii) 擬議的發展與申請地點附近的鄉郊環境並不協調。因此，環保署署長不支持這宗申請，因為申請地點附近和有關的通道沿路都有易受影響的用途，而且申請人未能證明擬議的發展不會對附近地區的環境造成不良影響；以及
 - (iv) 申請地點附近同一「綠化地帶」內沒有同類的申請。批准這宗臨時申請，會為同類申請立下不良先例。倘這些同類申請都獲批准，累積影響所及，會對附近地區的環境、交通、景觀和生態造成不良影響。

82. 一名委員問及申請人聲稱他購買申請地點時並不知道該處屬於「綠化地帶」一事，主席回應說，申請人有責任查核其買入的土地所屬的用途地帶。

商議部分

83. 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 13.1 段所載的拒絕理由，並認為理由恰當。有關的理由是：

- (a) 這項發展不符合古洞南地區內「綠化地帶」的規劃意向，有關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。申請書內沒有提供有力的規劃理據足以要偏離此規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (b) 這宗申請不符合有關「擬作露天貯物及港口後勤用途而根據《城市規劃條例》第 16 條提出的規劃申請」的城市規劃委員會(下稱「城規會」)規劃指引(城規會規劃指引編號 13E)，並沒有特殊情況支持有關的發展，因為申請地點先前未曾獲批給規劃許可，而且申請人亦沒有提交技術評估資料／建議，以證明擬議用途不會對附近地區的環境、交通、景觀和生態造成不良影響。此外，有政府部門提出負面意見，亦有區內人士反對這宗申請；
- (c) 申請地點附近大多是住用構築物、常耕或休耕農地，擬議的發展與這種鄉郊環境並不協調；
- (d) 申請人未能證明有關的發展不會對附近地區的環境、交通、景觀和生態造成不良影響；以及
- (e) 批准這宗申請，即使僅屬臨時性質，亦會為「綠化地帶」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，會對附近地區的環境、交通、景觀和生態造成不良影響。

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-LYT/494 擬在劃為「農業」地帶的簡頭村第 76 約
地段第 1585 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/494 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬建的屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段和附錄 VI。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點及附近地區的復耕潛力高。其他相關的政府部門對這宗申請沒有反對或負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三星期內，當局收到一份公眾意見書，由一名北區區議員提交，表示對這宗申請沒有具體意見，並要求當局諮詢申請地點附近的居民的意見。北區民政事務專員表示，粉嶺區鄉事委員會主席和簡頭村原居民代表反對這宗申請，理由是申請地點位於「鄉村範圍」外；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。關於漁護署署長對復耕的意見，其實申請地點目前空置，長滿雜草，而附近也是一些鄉郊土地用途，南面和東南面皆是一些空置土地，當中夾雜了村屋，擬議發展的小型屋宇與這種環境並非不協調。至於提出反對的區內人士指

申請地點在「鄉村範圍」外，其實擬議進行發展的地點完全位於簡頭村的「鄉村範圍」內。

85. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

86. 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十二月二十一日止；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。這項許可須附加下列條件：

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

87. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，申請地點所在的地區並沒有公共污水收集系統可供接駁。申請人須就擬議發展項目的污水處理／排放設施，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) 文件中圖 A-2 所示的現有水管會受到影響。發展商須負責受擬議發展項目影響的水管的改道工程費用，並須提交所有的相關建議供水務署考慮，得到該署同意後，方可展開工程；以及
 - (ii) 申請地點位於抽洪集水區內；

(c) 留意機電工程署署長的以下意見：

申請人須向供電商索取電纜圖則，以找出申請地點內或附近是否設有地下電纜(及／或架空電纜)。倘申請地點內或附近設有地下電纜(及／或架空電纜)，申請人須採取以下措施：

- (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；
- (iii) 申請人及其承建商在供電電纜附近進行工程時，必須遵守根據《供電電纜(保護)規例》訂立的《有關在供電電纜附近工作的實務守則》；以及

(d) 留意消防處處長的以下意見：

- (i) 申請人須遵守地政總署發出的《新界豁免管制屋宇消防安全規定指引》；以及
- (ii) 消防處收到地政總署轉介的正式申請／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。

議程項目 20

第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-TKL/381 擬在劃為「工業(丁類)」地帶的粉嶺坪峯第 77 約地段第 811 號餘段(部分)及毗連政府土地關設臨時混凝土配料廠(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-TKL/381C 號)

88. 秘書報告，申請人的代表於二零一二年十二月六日要求小組委員會延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料，回應環境保護署的意見，以及準備最新的電腦合成照片。

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的資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計兩個月內提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人有兩個月時間準備將要提交的進一步資料，而由於小組委員會已批准延期共六個月，所以除非情況極為特殊，否則小組委員會不會批准再次延期。

議程項目 21

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-TKL/383 擬在劃為「農業」地帶的打鼓嶺坪洋村第 79 約地段第 226 號 A 分段及第 226 號餘段興建兩幢屋宇(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-TKL/383 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬建的兩幢屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段和附錄 V，有關意見撮錄如下：
 - (i) 北區地政專員不支持這宗申請，因為申請地點完全位於坪洋的「鄉村範圍」外；
 - (ii) 漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點列為「優質」農地，復耕潛力高。此外，從二零一零年八月拍下的航攝照片所見，申請地點和附近一帶原本草木茂盛。不過，漁護署在二零一二年五月進行實地視察，發現申請地點(包括北面的水道)正被建築物料／瀝青填平；
 - (iii) 渠務署總工程師／新界北對這宗申請有極大保留。由於申請地點附近私人土地上現有水道有不受控制的填土工程，申請地點及該區可能會受水浸威脅。此外，申請人未能證明有另一排放點可排放流入及流經申請地點的徑流，亦未能確保發展項目不會對鄰近地區的排水造成不良影響；
 - (iv) 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對擬議的發展有所保留。申請地點所在地區具有鄉郊景觀特色。倘批准這宗擬建小型屋宇的申請，會導致鄉村發展擴散，進一步破壞申請地點毗鄰的林地，令該區的景觀質素下降；

- (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。其中一份由一名北區區議員提交，表示支持這宗申請，因為村民可以受惠。另一份則由嘉道理農場暨植物園公司提交，表示關注這宗申請，因為申請地點會侵佔一小段河道。如批准在河邊興建村屋，日後如有水浸威脅，居民便會要求相關的政府部門築渠整治河道，最終會造成不能逆轉的生態災難。提意見人亦關注到小型屋宇發展可能對排污造成累積的影響。北區民政事務專員沒有收到區內人士的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署不支持這宗申請，理由詳載於文件第 12 段，撮錄如下：
- (i) 申請地點和擬建小型屋宇的覆蓋範圍完全位於「農業」地帶內，此地帶的規劃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。現時這宗申請沒有提出充分的規劃理據，足以要偏離有關的規劃意向；
 - (ii) 擬議的發展不符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」，因為申請地點和擬建小型屋宇的覆蓋範圍完全位於坪洋村的「鄉村式發展」地帶和「鄉村範圍」外。因此，北區地政專員不支持這宗申請；
 - (iii) 申請地點有部分位於現有水道，填土物料已填平及堵塞該水道。渠務署總工程師／新界北表示，該現有水道對附近地區的排水十分重要，暴雨期間，該現有水道若遭堵塞，附近地區會受水浸威脅。申請人沒有證明有另一排放點可排放流入及流經申請地點的徑流，亦未能確保發展項目不會對鄰近地區的排水造成不良影響；以及
 - (iv) 從航攝照片所見，申請地點在二零一零年原本草木茂盛，但到了二零一二年，該處的植

物已被清除，而且地面更鋪上建築物料／瀝青。由於申請地點所在的林地可作為鄰近村落的綠化緩衝區，批准這宗申請會鼓勵他人進一步破壞林地，故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。

91. 委員沒有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 13.1 段所載的拒絕理由，並認為理由恰當。有關的理由是：

- (a) 擬議的發展不符合「農業」地帶的規劃意向，有關的規劃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；以及保存在復耕及作其他農業用途方面具有良好潛力的休耕農地。現時這宗申請沒有提出充分的規劃理據，足以要偏離有關的規劃意向；
- (b) 擬議的發展不符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」，因為申請地點和擬建的屋宇完全位於認可鄉村的「鄉村範圍」和「鄉村式發展」地帶外；以及
- (c) 批准這宗申請會對附近地區的景觀和排水造成不良影響。

議程項目 22 至 25

第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-TKL/408	擬在劃為「農業」地帶的打鼓嶺李屋村第 82 約地段第 716 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-TKL/408 至 411 號)
A/NE-TKL/409	擬在劃為「農業」地帶的打鼓嶺李屋村第 82 約地段第 716 號 B 分段興建屋宇 (新界豁免管制屋宇－小型屋宇) (鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件 第 A/NE-TKL/408 至 411 號)
A/NE-TKL/410	擬在劃為「農業」地帶的打鼓嶺李屋村第 82 約地段第 716 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-TKL/408 至 411 號)
A/NE-TKL/411	擬在劃為「農業」地帶的打鼓嶺李屋村第 82 約地段第 716 號 D 分段興建屋宇 (新界豁免管制屋宇－小型屋宇) (鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件 第 A/NE-TKL/408 至 411 號)

93. 小組委員會得悉這四宗申請的性質類似，而且申請地點都在同一地帶，位置十分接近，因此同意應一併考慮這四宗申請。

94. 秘書報告，申請人的代表於二零一二年十二月七日要求小組委員會延期兩個月才考慮這四宗申請，以便申請人有時間更改土地界線圖，以回應地政總署的意見。

95. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這四宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這四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，除非情況非常特殊，否則不會批准再延期。

議程項目 26 至 28

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-TKL/414 擬在劃為「農業」地帶的
打鼓嶺李屋村第 82 約地段第 709 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-TKL/414 號)

A/NE-TKL/415 擬在劃為「農業」地帶的
打鼓嶺李屋村第 82 約地段第 709 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-TKL/415 號)

A/NE-TKL/416 擬在劃為「農業」地帶的
打鼓嶺李屋村第 82 約地段第 709 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-TKL/416 號)

96. 小組委員會得悉這三宗申請的性質類似，而且申請地點相鄰，都是位於同一地帶內，故同意應一併考慮這三宗申請。

簡介和提問部分

97. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區錢敏儀女士簡介這三宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

(a) 申請的背景；

(b) 擬在申請地點興建的屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)；

- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段和附錄 IV。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這三宗申請，因為申請地點及附近地區有活躍的農業活動。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這三宗申請有所保留。現時申請地點內有樹木，北面、東面及南面均被農地包圍，西面有一條河，東面較遠處有村屋，東南面較遠處是滿布林木的「綠化地帶」。若批准擬議的小型屋宇申請，可能會立下不良先例，令鄉村發展擴散至「鄉村式發展」地帶外，申請地點內的現有樹木亦會受擬建的小型屋宇影響。其他相關的政府部門對這些申請則沒有反對或負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，關於這三宗申請，當局各收到兩份公眾意見書。第一份由一名北區區議員提交，表示支持有關申請，因為村民可以受惠；第二份由嘉道理農場暨植物園公司提交，表示關注到這三宗申請不符合「農業」地帶的規劃意向，倘批准有關申請，這個在「農業」地帶內的地區日後會出現許多同類申請。城規會亦應考慮批准這些申請可能引致的累積影響。北區民政事務專員表示，李屋的居民代表及原居民代表均支持這三宗申請；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署不支持這三宗申請，理由詳載於三宗申請的文件第 11 段。申請地點位處的綠化地區與李屋本村距離很遠，而且是一幅偌大且有活躍農業活動農地的主要部分。此外，擬議的小型屋宇發展項目亦非完全符合「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」，因為會妨礙落實「農業」地帶的規劃意向。由於李屋的「鄉村式發展」地帶內仍有 2.2 公頃的土地(約 87 幅小型屋宇用地)可供發展小型屋宇，為使發展模式較具條理，而在土地運用及基礎設施和服務的提供方面，較具經濟效益，把擬建的小型屋宇集中在該「鄉村式發展」地帶內靠近現有村落的地方，會較為合適。另外，擬議的發展項目位於「農業」地帶內，此地帶的規劃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，有關發展與此不符。申請地點現時有活躍的農業活動，四周亦被農地包圍。因此，漁護署署長不支持這三宗申請。申請書內並沒有提出充分的理據，足以要偏離此地帶的規劃意向。

98. 委員並無就這三宗申請提出問題。

商議部分

99. 經商議後，小組委員會決定拒絕這三宗申請。委員繼而審閱三宗申請的文件第 12.1 段所載的拒絕理由，並認為理由恰當。有關的拒絕理由是：

- (a) 擬議的發展不符合「農業」地帶的規劃意向，有關的意向主要是保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途，以及保存在復耕及作其他農業用途方面具有良好潛力的休耕農地。現時的申請書內沒有提出充分的規劃理據，足以要偏離此規劃意向；以及
- (b) 李屋村的「鄉村式發展」地帶內仍有土地可供使用，該地帶的土地主要作小型屋宇發展之用。為使發展模式較具條理，而在土地運用及基礎設施和服務的提供方面，較具經濟效益，把擬建的小型屋宇集中在靠近現有村落的地方，會較為合適。

議程項目 29

第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-TKL/417 在劃為「露天貯物」地帶及「道路」用地的粉嶺軍地北村第 76 約地段第 2197 號 A 分段(部分)、第 2195 號餘段(部分)及毗連政府土地關設臨時倉庫(存放架空天線工程用工具及機件)及狗住所(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-TKL/417 號)

100. 秘書報告，申請人於二零一二年十二月七日要求小組委員會延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間回應運輸署所提出有關交通方面的意見。

101. 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。小組委員會並同意，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 30

第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-WKS/2 擬在劃為「農業」地帶及「綠化地帶」的禾徑山路旁第 79 約的政府土地興建八幢屋宇(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-WKS/2 號)

102. 秘書報告，黎慧雯女士就此議項申報利益，表示她現時與這宗申請的申請人土木工程拓展署及該署的顧問艾奕康有限公司有業務往來。小組委員會備悉黎女士已就未能出席會議致

歉。符展成先生亦就此議項申報利益，表示他現時與申請人的顧問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一事，小組委員會同意符先生可以留在席上。

103. 秘書報告，申請人於二零一二年十二月二十日要求小組委員會延期兩星期才考慮這宗申請，讓申請人的顧問可以搜集進一步資料，以回應政府部門的意見。

104. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步的資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計兩個月內提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人有兩個星期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。

[主席多謝高級城市規劃師／沙田、大埔及北區錢敏儀女士到席上，解答委員的提問。錢女士此時離席。]

議程項目 31

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-LT/465 擬在劃為「農業」及「鄉村式發展」地帶的大埔林村麻布尾第 8 約地段第 604 號 A 分段及第 605 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/465 號)

簡介和提問部分

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

(a) 申請的背景；

(b) 擬建的屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)；

- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段及附錄 IV。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這宗申請，理由是申請地點附近有農業活動，而申請地點本身的復耕潛力亦高。其他相關的政府部門對這宗申請則沒有反對或負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局收到八份公眾意見書，其中包括麻布尾村的村民提交的七份及創建香港的一份反對意見書。麻布尾的七名村民反對這宗申請，理由是擬議的發展項目會對排污、治安、環境和「風水」造成不良影響。創建香港反對這宗申請，主要理由是申請地點有部分位於「農業」地帶內，而該區欠缺符合可持續發展原則的鄉村發展藍圖及泊車位。大埔民政事務專員並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。就公眾提出的意見，經諮詢的相關政府部門(包括環境保護署署長及渠務署總工程師／新界北)對這宗申請沒有負面意見。由於擬建的小型屋宇的覆蓋範圍有超過 50% 位於「鄉村式發展」地帶內，再加上申請地點完全位於麻布尾的「鄉村範圍」內，而且該村的「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，故此可從寬考慮這宗申請。至於對「風水」的影響，這方面的問題並非小組委員會在規劃上要考慮的因素。

106. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

107. 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十二月三十一日止。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) 設置排水設施，而有關設施必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (c) 把污水排放系統接駁至公共污水渠，而有關情況必須符合水務署署長或城規會的要求；以及
- (d) 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。

108. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 擬建的新界豁免管制屋宇／小型屋宇的污水排放系統須接駁至區內已計劃鋪設的公共污水收集系統；申請人須在該已計劃的公共污水收集系統鋪設後，把整個污水排放系統接駁至該系統；
- (b) 申請人須就其建議的每一個會有接駁污水管經過的私人地段提交已簽立的地役權批約，以證明在技術上和法律上，可以把污水管由擬建的新界豁免管制屋宇／小型屋宇經這些私人地段鋪設至已計劃的公共污水收集系統；
- (c) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見：
 - (i) 在公共污水渠建成之前，倘獲環境保護署署長(下稱「環保署署長」)許可，可暫時使用化糞池及滲水井系統排放污水。獲准使用的化糞池及滲水井系統必須按照環境保護署的《專業人士環保事務諮詢委員會專業守則第5/93號》設計和維修保養。此外，該化糞池及滲水井系統的位置須距離水道至少30米，並須加以適當維修保養，以及定期清理污泥。所產生的污泥必須全部運走，並在集水區以外的地方處置；

- (ii) 擬建的化糞池須設於申請地點及「鄉村式發展」地帶內；以及
 - (iii) 為向發展項目供水，申請人或須把其項目的內部供水系統伸延，以接駁至最接近的合適政府總水管。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；
- (d) 留意環保署署長的意見，待日後公共污水渠建成後，申請人須把擬建屋宇的污水渠接駁至該公共污水渠，而污水渠的接駁點須在申請地點及「鄉村式發展」地帶內。另外，須預留足夠的地方，以便將來進行接駁污水渠的工程。如要進入毗鄰的私人地段，以便建造及維修保養污水渠接駁系統，必須徵得該地段的擁有人在法律上的同意；
- (e) 留意渠務署總工程師／新界北及總工程師／工程管理的意見：
- (i) 申請地點附近沒有公共雨水渠可供接駁。任何擬議的排水設施，無論是設於申請地點的範圍之內還是之外，都須由申請人自費建造及維修保養。如在排水系統運作期間，發現系統不足或欠妥，申請人須作出補救；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及要求作出彌償，無須政府負責；
 - (ii) 根據工程項目編號 4332DS「林村谷污水收集系統工程」，麻布尾會進行鄉村污水收集系統工程，而其中在申請地點附近進行的鄉村污水收集系統工程定於二零一二年／二零一三年展開，暫定於二零一六年／二零一七年完成，實際時間視乎徵地的進展情況而定；以及

- (iii) 擬建的小型屋宇有部分位於「鄉村式發展」地帶外，而該處現時沒有公共污水收集系統可供接駁。不過，根據渠務署目前的工程計劃，擬議的發展項目附近會鋪設公共污水渠。不過，這些僅是初步資料，或會因為有關地點的實際情況而有所修改；
- (f) 留意消防處處長的意見，申請人須遵守地政總署所編訂的《新界豁免管制屋宇消防安全規定指引》。消防處收到地政總署轉介的正式申請後，便會制訂詳細的消防安全規定；
- (g) 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所需的資料，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 號所訂的地盤平整工程豁免準則。如不獲豁免，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；
- (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 千伏特及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》；

- (i) 留意路政署總工程師／新界東的意見，由林錦公路通往申請地點的通道並不是由路政署維修保養；以及
- (j) 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 32

第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-LT/466 擬在劃為「農業」地帶的大埔林村麻布尾

第 8 約地段第 653 號 B 分段興建屋宇

(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)

(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-LT/466 號)

109. 秘書報告，申請人的代表於二零一二年十二月六日要求小組委員會延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備有關接駁污水收集系統的補充資料。

110. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步的資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計兩個月內提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人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 33

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-TK/419 擬在劃為「綠化地帶」的大埔大美督第 28 約地段第 598 號 A 分段及毗連政府土地興建屋宇
(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-TK/419 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬建的屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段和附錄 IV。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，因為申請地點距離景觀價值高的現有茂密林地的邊緣不遠，也沒有資料說明為興建擬議的小型屋宇而須進行的地盤平整工程的範圍。倘批准這宗申請，會引來擬在區內發展的同類申請，這些發展的累積影響所及，會導致市區範圍擴展，進一步降低該區的景觀質素。其他相關政府部門對這宗申請沒有反對或負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三星期內，當局收到三份公眾意見書，分別來自創建香港、世界自然基金會香港分會和嘉道理農場暨植物園公司，都表示反對這宗申請。他們的意見撮錄如下：
 - (i) 擬議的發展不符合「綠化地帶」的規劃意向，也不符合城規會規劃指引編號 10 的規定；

- (ii) 該區的基建和發展缺乏符合可持續發展原則的計劃藍圖；
 - (iii) 申請地點位於與八仙嶺郊野公園在生態上相連的林地旁邊，擬建的小型屋宇會對該林地造成不良影響，亦會對該區的生態造成負面影響。地盤平整工程產生的地面徑流及化糞池的住宅污水溢流會污染申請地點毗鄰的池塘；
 - (iv) 這宗申請一旦獲批准，會為日後的申請立下不良先例，累積影響所及，會令區內「綠化地帶」的生態價值和功能下降；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。申請地點位於現有鄉村的邊緣，南面和西面都有一些村屋。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境所關注的景觀問題，可加入與景觀相關的附帶條件予以處理。至於公眾意見指申請地點旁邊的林地和池塘可能會受到的不良影響，經諮詢的相關政府部門，包括環境保護署署長及漁農自然護理署署長，對這宗申請都沒有負面意見。在二零零四年／二零零九年，亦曾有非常接近此申請地點的同類申請獲批准。為處理提意見人所關注的問題，可在規劃許可加入與美化環境建議相關的附帶條件。

112. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

113. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可的有效期至二零一六年十二月二十一日止；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。這項許可須附加下列條件：

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

114. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，目前區內並沒有公共排水渠可供接駁，申請人／擁有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，須予以補救。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負上責任並作出彌償。此外，申請地點附近已有公共污水收集系統可供接駁；
- (b) 留意環境保護署署長的意見，已計劃鋪設的公共污水渠距離擬建屋宇約 15 米，申請人須在該公共污水渠鋪設後，自費把擬議發展項目的污水渠接駁至該渠；
- (c) 留意消防處處長的意見，申請人須遵守地政總署編訂的《新界豁免管制屋宇消防安全規定指引》。消防處會在批地階段制訂詳細的消防安全規定；
- (d) 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
- (e) 留意這項規劃許可只批給申請所涉的發展項目。倘要為擬議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 34

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-TK/420 擬在劃為「農業」地帶的大埔山寮村
第 15 約地段第 608 號 A 分段及 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-TK/420 號)

簡介和提問部分

115. 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) 擬興建的兩幢屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段和附錄 IV。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／城市設計及園境對這宗申請有所保留，因為附近地區的景觀質素高，申請地點易受城市發展所影響。倘批准這宗申請，很可能鼓勵更多同類村屋在有關的「農業」地帶發展，令鄉村景貌擴展至現有「鄉村式發展」地帶的範圍外，對該「農業」地帶的景觀特色造成不能逆轉的改變。其他相關的政府部門對這宗申請並沒有反對或負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局收到四份表示反對這宗申請的公眾意見書，有關意見撮錄如下：
 - (i) 由世界自然基金會香港分會及嘉道理農場暨植物園公司提交的兩份意見書表示反對這宗申請，理由包括擬議的發展不符合「農業」

地帶的規劃意向；申請地點位於集水區內，擬議的發展項目產生的地面徑流，可能會對該區的水質造成不良影響；有人曾於二零二零年在申請地點及附近地區進行地盤平整工程，以期採用「先破壞，後建設」的手法，為這宗申請取得規劃許可；以及批准這宗申請會為「農業」地帶內的其他同類申請立下不良先例；

- (ii) 由創建香港提交的意見書表示反對這宗申請，理由是擬議的發展不符合「農業」地帶的規劃意向，該區的基建和發展缺乏符合可持續發展原則的計劃藍圖；
 - (iii) 山寮的原居民代表在其意見書中表示基於風水理由對這宗申請有所保留，並指該村的傳統是不得在祠堂前面的 50 米範圍內進行發展；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。關於漁護署署長及規劃署總城市規劃師／城市設計及園境提出的意見，由於擬建的小型屋宇完全位於「鄉村範圍」內，而可用作發展小型屋宇的土地亦供不應求，再加上擬建的小型屋宇可接駁至公共污水收集系統，而且申請地點附近曾有同類申請獲得批准，擬議的發展項目也符合「臨時準則」，故此可從寬考慮這宗申請。為解決他們關注的問題，可在規劃許可加入有關美化環境建議的附帶條件。至於公眾意見指有關的「農業」地帶可能會受到不良影響，對於提意見人關注的這個問題，可在規劃許可加入附帶條件，以盡量減低對周邊地區可能造成的不良影響。至於公眾意見指村內有地盤平整工程進行，申請地點現時沒有涉及任何採取執管行動的個案。有關原居民代表提出的風水問題，則不是小組委員會在規劃方面要考慮的合理理據。

116. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

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十二月三十一日止；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。這項許可須附加下列條件：

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

118. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 擬議小型屋宇的建造工程須在公共污水收集系統建成後，才可展開。待污水幹渠工程完成後，申請人須自費把其屋宇的污水渠接駁至公共污水渠，並須預留足夠的土地，以便將來進行污水渠接駁工程；
- (b) 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。申請人亦須與地政總署解決一切涉及所需政府土地的問題，以證明在技術和法律上，可把污水管由擬建的屋宇經有關的私人地段及政府土地鋪設至已計劃的污水收集系統；
- (c) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，申請地點附近並無公共排水渠。申請人須妥善保養排水系統，

如在系統運作期間發現系統不足或欠妥，須作出補救。如因系統故障而造成損害或滋擾，申請人亦須就所引致的申索和要求，承擔責任及作出彌償。申請地點附近現時並沒有公共污水收集系統；

- (d) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，為向發展項目供水，申請人或須把其項目的內部供水系統伸延，以接駁至最接近的合適政府總水管。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；
- (e) 留意消防處處長的意見，申請人須遵守地政總署編訂的《新界豁免管制屋宇消防安全規定指引》。消防處會在批地階段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所需的資料，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 號所訂的地盤平整工程豁免準則。如不獲豁免，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
- (g) 留意這項規劃許可只批給申請所涉的發展項目。倘要為擬議發展項目闢設通道，申請人須確保有關通道(包括任何必須進行的填土／挖土工程)符合相關法定圖則的規定，並視乎情況所需，在進行道路工程前，向城規會申請規劃許可。

議程項目 35

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE/TK/421 擬在劃為「農業」地帶的大埔山寮村第 15 約地段第 644 號 G 分段、H 分段、I 分段、J 分段、K 分段餘段、L 分段第 1 小分段、M 分段及第 654 號 M 分段、N 分段、O 分段、W 分段第 1 小分段及第 2 小分段興建七幢屋宇(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/421 號)

簡介和提問部分

119. 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) 擬建的七幢屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 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／城市設計及園境對這宗申請有所保留。由於周邊地區的景觀質素高，申請地點易受市區發展影響。倘批准這宗申請，可能會鼓勵更多人在「農業」地帶興建村屋，導致鄉村景貌擴展至遠遠超出現有的「鄉村式發展」地帶範圍，對該「農業」地帶的景觀特色造成不能逆轉的改變。其他相關的政府部門對這宗申請沒有反對或負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局收到三份公眾意見書，有關意見概述如下：
 - (i) 世界自然基金會香港分會及嘉道理農場暨植物園公司所提交的兩份公眾意見書均反對這宗申請，因為擬議發展項目並不符合「農

業」地帶的規劃意向。由於申請地點位於集水區內，擬議發展項目所產生的受污染地面徑流會對該區的水質造成不良影響。有人曾於二零一零年在申請地點及附近地區進行地盤平整工程，以期採用「先破壞，後建設」的手法，為這宗申請取得規劃許可。此外，倘批准這宗申請，會為「農業」地帶內其他同類申請立下不良先例；

- (ii) 創建香港所提交的公眾意見書反對這宗申請，因為擬議發展項目並不符合「農業」地帶的規劃意向，該區的基建和發展缺乏符合可持續發展原則的計劃藍圖；以及

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。關於漁護署署長及規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請的意見，由於擬建的小型屋宇完全位於「鄉村範圍」內，可用作發展小型屋宇的土地又供不應求，加上擬建的小型屋宇可接駁至公共污水收集系統，申請地點附近亦曾有同類申請獲得批准，以及擬議的發展項目符合「臨時準則」，故可從寬考慮這宗申請。對於他們所關注的問題，可在規劃許可加入有關美化環境建議的附帶條件予以處理。關於有公眾意見指「農業」地帶可能會受到負面影響，針對提意見人所關注的這個問題，可在規劃許可加入附帶條件，盡量減少對周邊地區可能造成的不良影響。至於有公眾意見指村內有地盤平整工程，申請地點並沒有涉及任何執管個案。

120. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

121. 秘書回應一名委員的提問時表示，檢討「鄉村式發展」地帶的範圍是由規劃署負責。

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。這項規劃許可的有效期至二零一六年十二月三十一日止；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) 提交並落實排水建議，而有關建議和落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (c) 把污水排放系統接駁至公共污水渠，而有關情況必須符合水務署署長或城規會的要求；以及
- (d) 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。

123. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 擬議小型屋宇的建造工程須在公共污水收集系統建成後，才可展開。待污水幹渠工程完成後，申請人須自費把其屋宇的污水渠接駁至公共污水渠，並須預留足夠的土地，以便將來進行污水渠接駁工程；
- (b) 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。申請人亦須與地政總署解決一切涉及所需政府土地的問題，以證明在技術和法律上，可把污水管由擬建的屋宇經有關的私人地段及政府土地鋪設至已計劃的污水收集系統；
- (c) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，申請地點附近並無公共排水渠。申請人須妥善保養排水系統，如在系統運作期間發現系統不足或欠妥，須作出補救。如因系統故障而造成損害或滋擾，申請人亦須

就所引致的申索和要求，承擔責任及作出彌償。申請地點附近現時並沒有公共污水收集系統。；

- (d) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，為向發展項目供水，申請人或須把其項目的內部供水系統伸延，以接駁至最接近的合適政府總水管。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；
- (e) 留意消防處處長的意見，申請人須遵守地政總署編訂的《新界豁免管制屋宇消防安全規定指引》。消防處會在批地階段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所需的資料，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 號所訂的地盤平整工程豁免準則。如不獲豁免，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
- (g) 留意這項規劃許可只批給申請所涉的發展項目。倘要為擬議發展項目闢設通道，申請人須確保有關通道(包括任何必須進行的填土／挖土工程)符合相關法定圖則的規定，並視乎情況所需，在進行道路工程前，向城規會申請規劃許可。

議程項目 36
第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/ST/799 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 B 部分
經營臨時商店及服務行業(快餐店)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/ST/799 號)

124. 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新鴻基建築設計有限公司有業務往來。小組委員會備悉黎女士已就未能出席會議致歉。由於符先生沒有直接參與這宗申請，委員同意符先生可留在席上。

簡介和提問部分

125. 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(快餐店)(為期三年)的建議；
- (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，當局收到一份來自協興工業中心業主立案法團的公眾意見書。提意見人支持這宗申請，理由是預料有關用途不會對毗鄰的大廈造成負面影響，而且毗鄰大廈的業主和租戶更可有多一個選擇。沙田民政事務專員沒有收到區內人士的反對／意見；以及

- (e) 規劃署的意見——根據詳載於文件第 11 段的評估，規劃署不反對批給這宗申請為期三年的臨時規劃許可，並備悉有公眾意見表示支持這宗申請。

126. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

127. 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。有關的規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一五年十二月二十一日止，並須附加下列條件：

- (a) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一三年六月二十一日或之前)，提交並落實消防安全措施建議，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；
- (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。

128. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 須先取得規劃許可，方可在申請處所展開申請的用途；
- (b) 向地政總署沙田地政專員申請批出臨時豁免書，准許進行申請的用途；
- (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，例如該商店與毗連的工場之間須有抗火時效達120分鐘的隔火障隔開，而毗鄰現有的處所的逃生途徑亦不得受到阻礙。屋宇署收到有關食肆的牌照申請後，會視乎情況所需，制訂樓宇安全規定；

- (d) 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。申請經營的「快餐店」應領取「食物製造廠」或「工廠食堂」牌照。至於與申請處所耐火結構有關的事宜，申請人須遵照屋宇署負責執行的《耐火結構守則》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》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 37

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/ST/800 在劃為「工業」地帶的沙田火炭山尾街 19 至 25 號
 宇宙工業中心地下 I 室(部分)
 經營商店及服務行業(便利店)
 (鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
 第 A/ST/800 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 經營的商店及服務行業(便利店)；
- (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——根據詳載於文件第 11 段的評估，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，是為免妨礙落實申請處所長遠擬作工業用途的規劃意向，並讓小組委員會監察區內工業樓面空間的供求情況。

130. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

131. 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，至二零一五年十二月三十一日止，並須附加下列條件：

- (a) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一三年六月二十一日或之前)，提交並落實消防安全措施建議，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；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。

132. 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，是為讓小組委員會監察申請人履行規劃許可附帶條件的情況及區內工業樓面空間的供求情況，以確保不會妨礙落實申請處所長遠擬作工業用途的規劃意向；
- (c) 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) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界東(1)及牌照的意見，擬議的用途須符合《建築物條例》的規定，例如該商店與毗連的工場之間須有抗火時效達 120 分鐘的隔火障隔開，而毗鄰現有的處所的逃生途徑亦不得受到阻礙；
- (e) 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。申請處所須提供與有關的工業大廈的工業用途部分完全分隔的逃生途徑；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》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 38

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/ST/801

擬在劃為「工業」地帶的
火炭坳背灣街 41 至 43 號
安華工業大廈地下 F2 室(部分)
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/801 號)

簡介和提問部分

133. 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) 擬經營的商店及服務行業(零售商店)；

- (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，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——根據詳載於文件第 11 段的評估，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，是爲了不妨礙落實有關處所長遠擬作工業用途的規劃意向及讓小組委員會監察該區工業樓面空間的供求情況。

134. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

135. 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，有效期爲三年，至二零一五年十二月二十一日止，並須附加下列條件：

- (a) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一三年六月二十一日或之前)，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(即在二零一三年九月二十一日或之前)，落實消防安全措施，而有關措施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。

136. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 批給為期三年的臨時規劃許可，是爲了讓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申請處所長遠擬作工業用途的規劃意向；

- (b) 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全獲小組委員會從寬考慮；
- (c) 向地政總署沙田地政專員申請批出臨時豁免書，准許進行申請的用途；
- (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，例如該商店與毗連的工場之間須有抗火時效達120分鐘的隔火障隔開，而現有處所的逃生途徑亦不得受到阻礙；
- (e) 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。在申請所涉的地方，須提供與有關的工業大廈的工業用途部分完全分隔的逃生途徑；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》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。

[主席多謝高級城市規劃師／沙田、大埔及北區劉志庭先生和陸國安先生出席會議，解答委員的提問。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、簡國治先生、趙崇栢先生和何劍琴女士此時獲邀到席上。]

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/191 擬在劃為「住宅(戊類)1」地帶的
元朗宏業西街 21 號(元朗市地段第 461 號)
興建分層樓宇
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL/191 號)

137. 秘書報告，符展成先生就此議項申報利益，表示他現時與申請人的顧問奧雅納工程顧問香港有限公司、英環香港有限公司和香港弘達交通顧問有限公司有業務往來。由於符先生沒有直接參與這宗申請，委員同意符先生可在會議討論此議項時留在席上。

簡介和提問部分

138. 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) 擬建的分層樓宇；
- (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，當局收到八份公眾意見書，分別由附近居民和市民提交，全部都支持這宗申請，主要理由是申請地點有良好的交通網可配合住宅發展，而且東頭的工業活動已遷移到內地，進行擬議的發展有助加快該區轉型，亦可改善該區的居住環境及增加住宅單位供應量，令物業價格下降。元朗民政事務專員亦沒有收到區內人士提出的反對／意見；以及

- (e) 規劃署的意見——根據詳載於文件第 11 段的評估，規劃署不反對這宗申請，亦備悉有公眾意見支持這宗申請。

139. 委員沒有就這宗申請提出問題。

商議部分

140. 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十二月三十一日止。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。這項許可須附加下列條件：

- (a) 如申請人所建議，在位於宏業西街與康業街交界的臨時巴士廠及其相關設施(包括路旁通宵停車位)未搬遷之前，擬議的住宅發展項目不得入伙，而有關情況必須符合環境保護署署長或城規會的要求；
- (b) 如申請人所建議，設計並採取紓減環境影響措施，而有關措施必須符合環境保護署署長或城規會的要求；
- (c) 如申請人所建議，通過售樓說明書及／或在售樓處展示噪音影響評估報告，向未來業主披露紓減環境影響措施，並且如申請人所建議，把有關資料記錄在公契內，而有關情況必須符合環境保護署署長或城規會的要求；
- (d) 提交並落實園境設計總圖及保護樹木建議，而有關圖則和建議以及落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (e) 設置緊急車輛通道、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；
- (f) 提交排水影響評估報告，當中要包括防洪措施，而有關報告必須符合渠務署署長或城規會的要求；

- (g) 落實排水建議及排水影響評估報告所確定的其他必需的防洪措施，而落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；以及
- (h) 為擬議發展項目設計並提供車輛通道、車輛停泊及上落客貨設施，而有關設施必須符合運輸署署長或城規會的要求。

141. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 批准這宗申請，並不表示建築事務監督會批准為符合「可持續建築設計指引」的規定而提出的建築設計元素建議，以及擬議發展項目的額外地積比率及／或總樓面面積寬免的建議。申請人須直接向建築事務監督申請所需的許可。倘建築事務監督不批准所建議的建築設計元素，亦不給予所建議的總樓面面積寬免，以致須大幅修改現有計劃，則申請人或須向城規會重新提交規劃申請；
- (b) 留意元朗地政專員的意見，擬議的用途及總樓面面積不符合違反契約條款。申請人須向元朗地政處申請修訂契約或換地，才可展開擬議的發展項目，但該處不保證必會批准修訂契約的申請，如該處批准申請，或會附加條款和條件，包括規定申請人支付地價及行政費用；
- (c) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，根據《建築物(規劃)規例》第 41D 條，申請地點必須設有緊急車輛通道通往所有建築物。有關的發展項目的住用和非住用部分的最大上蓋面積必須符合《建築物(規劃)規例》第 20 條的規定。根據《建築物條例》，除非獲豁免，否則康樂設施必須計入總樓面面積。《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》第 151 及 152 號中有關優質及可持續建築環境的規定適用於申請地點。倘私家車停車位超出《香港規劃標準與準則》所訂明的標準，可能要計入總樓面面積。屋宇署會在申請人正式提交建築圖則的階段提供詳細的意見；以及

- (d) 留意土木工程拓展署土力工程處處長的意見，申請地點位於附表所列的第二地區內，地底可能有大理石溶洞，所以，須作全面的岩土勘察。如要在該處進行所需的岩土勘察工程，必須有富經驗的岩土工程師參與設計及監督。

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-PS/401 擬在劃為「工業(丁類)」地帶的元朗屏山洪天路第 124 約地段第 856 號餘段、第 857 號餘段、第 858 號餘段、第 859 號餘段及第 860 號餘段以及第 127 約地段第 238 號、第 239 號及第 367 號關設危險品倉庫(第五類危險品)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-PS/401 號)

簡介和提問部分

142. 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) 關設危險品倉庫(第五類危險品)的建議；
- (c) 政府部門的意見——相關的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，當局收到一份來自洪屋村村代表的公眾意見書。提意見人在諮詢村民後反對這宗申請，理由包括擬議的發展項目會影響該村的風水；重型貨車會產生安全問題，破壞道路構築物並引致排水和交通問題；以及危險品亦可能

危害附近居民的安全。元朗民政事務專員沒有收到區內人士的反對／意見；以及

- (e) 規劃署的意見——根據詳載於文件第 11 段的評估，規劃署不反對批給這宗申請為期五年的臨時許可。關於公眾的意見，經諮詢的相關政府部門不反對這宗申請，但建議在規劃許可加入有關紓減環境影響措施及消防裝置建議的附帶條件，以盡量減低對環境可能造成的影響和火警風險。此外，由於有關用途有潛在的火警風險和令人關注的環境問題，加上有區內人士反對這宗申請，規劃署認為宜監察申請人履行規劃許可附帶條件的情況和申請地點的情況，故建議批給為期五年的臨時許可，並把履行附帶條件的期限定得較短，以監察申請人履行規劃許可附帶條件的情況和申請地點的情況。

143. 委員沒有就這宗申請提出問題。

商議部分

144. 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，有效期為五年，至二零一七年十二月二十一日止，並須附加下列條件：

- (a) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點露天存放危險品；
- (b) 如申請人所建議，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一三年六月二十一日或之前)，設置一個 100 毫米厚的混擬土箱，圍封地下貯存缸，而且在規劃許可有效期內的任何時間都要設有這些設施，而有關情況必須符合環境保護署署長或城規會的要求；
- (c) 如申請人所建議，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一三年六月二十一日或之前)，在每個地下貯存缸上方的輸配區(4 米x4 米)四周設置 100

毫米壘牆，並沿牆邊鋪設排水渠，而且在規劃許可有效期內的任何時間都要設有這些設施，而有關情況必須符合環境保護署署長或城規會的要求；

- (d) 如申請人所建議，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一三年六月二十一日或之前)，設置一個裝有隔油池的地下沉澱缸，而且在規劃許可有效期內的任何時間都要設有這些設施，而有關情況必須符合環境保護署署長或城規會的要求；
- (e) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一三年三月二十一日或之前)，提交緊急車輛通道、滅火水源和消防裝置建議的設計，而有關設計必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (f) 就上文(e)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一三年六月二十一日或之前)，設置緊急車輛通道、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；
- (g) 在履行上述規劃許可附帶條件(b)、(c)、(d)、(e)和(f)項前，不得在申請地點存放危險品；
- (h) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一三年三月二十一日或之前)，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六個月內(即在二零一三年六月二十一日或之前)，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；
- (j) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一三年三月二十一日或之前)，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；
- (k) 就上文(j)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一三年六月二十一日或之

前)，設置建議的排水設施，而有關設施必須符合渠務署署長或城規會的要求；

- (l) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一三年三月二十一日或之前)，設置邊界圍欄，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (m) 在規劃許可有效期內，如沒有履行上述規劃許可附帶條件(a)或(g)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (n) 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)、(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。

145. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 批給為期五年的臨時許可和把履行附帶條件的期限定得較短，是為監察申請人履行規劃許可附帶條件的情況和申請地點的情況。倘申請人再次未能履行規劃許可附帶條件而導致規劃許可被撤銷，則日後再提出的申請未必會獲小組委員會從寬考慮；
- (b) 留意元朗地政專員的意見，申請地點內的土地包括新批土地契約編號 1220 中訂明只供私人住宅用途的新批地段(第 127 約第 367 號地段)及根據集體政府租契持有的七塊舊批農地，有關租契規定事先未經地政總署批准，不得在有關土地搭建構築物。元朗地政處沒有批准搭建所指的擬議構築物，即地下貯存缸(第五類危險品)及有蓋的上落貨平台。前往申請地點須經過私人地段及／或政府土地。元朗地政處並不為有關的政府土地進行保養工程，也不保證給予通行權。有關地段的擁有人須向地政總署申請，准其把第 127 約第 367 號地段用作擬議的危險品倉庫，以及在有關的舊批農地上搭建擬議構築物。地政總署會以業主的身分全權酌情考慮有關申請，但不保證會予以批准。倘該署批准有關申請，

或會附加條款及條件，包括規定申請人繳付地價或費用；

- (c) 留意運輸署署長的意見，車輛不得排隊至公共道路或倒車進出公共道路。由洪天路通往申請地點的車路不屬於運輸署的管轄範圍。申請人須向地政監督查核該車路所在土地的類別，並與有關的地政和維修保養當局釐清該道路／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，由洪天路至申請地點的擬議通道安排，須徵詢運輸署的意見和得到該署的批准。申請人須採取充足的排水措施，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任何連接申請地點與洪天路的通道；
- (e) 留意消防處處長的意見，消防處收到正式提交的一般建築圖則及由相關發牌當局的轉介後，便會制訂詳細的消防安全規定。申請地點所提供的緊急車輛通道須符合根據《建築物(規劃)規例》第 41D 條制定並由屋宇署負責執行的《消防和救援進出途徑守則》第 VI 部所訂標準。由於申請地點涉及存放／使用危險品，故申請人／營運者應聯絡消防處危險品課，徵詢該課對發牌予有關處所作擬議用途的意見；
- (f) 留意漁農自然護理署署長的意見，申請人應確保擬議的發展項目不會影響附近在申請地點東面劃為「綠化地帶」的林地；
- (g) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，該署沒有記錄顯示申請地點現有的構築物獲建築事務監督批准，該署不便就該等構築物是否適合用作與申請相關的用途提出意見。他請申請人留意下列各點：
 - (i) 倘在已批租土地上的現有構築物(並非新界豁免管制屋宇)是未經屋宇署批准而搭建的，根

據《建築物條例》，乃屬違例構築物，不得指定作這宗申請獲核准的用途；以及

- (ii) 如有需要，建築事務監督可根據屋宇署針對違例建築工程的政策採取執法行動清拆在已批租土地上搭建的違例建築物。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；

擬設的兩個地下貯存缸的建築圖則於二零一二年六月十二日獲得批准，而相關的動工同意書則於二零一二年七月十日批出，之後該署沒有收到修訂的圖則。由於該兩個地下貯存缸的擬議用途是存放危險品，要消防處發給危險品牌照，故應提醒申請人擬設的貯存缸須符合發牌當局在建築物安全及其他相關方面可能作出的規定；

- (h) 留意古物古蹟辦事處的意見，申請人如在施工期間發現古物或假定古物，須知會該處；
- (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《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》；以及

洪天路沿路有一條高壓地下煤氣輸送管，在發展項目的設計及施工階段，工程項目的倡議者／顧問須與香港中華煤氣有限公司保持聯絡／互相協調，以確定擬議施工範圍附近現有或計劃鋪設的氣體喉管走線／氣體裝置的確實位置，以及如須進行挖掘工程，發展項目須最少向後移離該等氣體喉管多少距離為宜。

[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 41

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-ST/419 在劃為「住宅(丁類)」地帶的元朗新田第 105 約地段第 149 號餘段、第 150 號餘段、第 151 號、第 152 號餘段、第 153 號餘段、第 154 號、第 155 號(部分)、第 156 號 B 分段餘段(部分)、第 162 號餘段(部分)、第 164 號餘段(部分)、第 375 號餘段(部分)及毗連政府土地臨時露天存放循環再造物料連附屬地盤辦公室(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-ST/419 號)

146. 秘書報告，申請人的代表於二零一二年十一月二十九日要求小組委員會延期兩個月才考慮這宗申請，以便申請人有時間回應消防處處長提出的意見。

147. 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，由於小組委員會已批准延期合共四個月，除非情況非常特殊，否則不會批准再次延期。

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-ST/428 在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗新田第 102 約地段第 125 號 C 分段餘段(部分)、第 220 號餘段(部分)、第 231 號餘段(部分)、第 306 號餘段(部分)及毗連政府土地經營臨時二手私家車零售店(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-ST/428 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 經營臨時二手私家車零售店，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——有關政府部門沒有對這宗申請提出反對或負面意見，詳情載於文件第 10 段；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局未有接獲公眾意見。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——根據文件第 12 段詳載的理由，規劃署不支持這宗申請。有關理由扼述如下：

- (i) 「鄉村式發展」地帶的規劃意向，是就現有的認可鄉村和適宜作鄉村擴展的土地劃定界線。這宗申請的發展類似待售私家車露天存放場，因此不符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向。申請書內沒有提出有力的規劃理據，令當局要偏離有關的規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (ii) 先前三宗擬作臨時五金零售店的申請，先後在二零零零年至二零零七年期間獲小組委員會批給許可，理由是有關的臨時發展可滿足當區村民的需要。小組委員會在二零一零年一月二十九日審批對上一宗擬作臨時二手私家車零售店的申請(編號 A/YL-ST/385)時，備悉申請地點坐落於城市規劃委員會就「擬作露天貯物及港口後勤用途而按照《城市規劃條例》第 16 條提出的規劃申請」所頒布的現行規劃指引(城規會規劃指引編號 13E)所列的第 4 類地區內，並告知申請人批給許可旨在讓其有時間把有關發展遷往別處；以及
- (iii) 這宗申請不符合城規會規劃指引編號 13E，即申請地點坐落於第 4 類地區內，擬作露天貯物用途的申請通常會遭拒絕。為此，小組委員會在二零一零年一月二十九日審批先前的申請(編號 A/YL-ST/385)時，已告知同一申請人批給較短的兩年許可有效期，旨在讓其有時間另覓合適用地把有關用途遷往別處，以及除非情況非常特殊，否則該項規劃許可不會再獲續期。

149. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

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

- (a) 「鄉村式發展」地帶的規劃意向，是就現有的認可鄉村和適宜作鄉村擴展的土地劃定界線。地帶內的土地，主要預算供原居村民興建小型屋宇之用。有關發展不符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向。申請書內沒有提出有力的規劃理據，令當局要偏離有關的規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (b) 有關發展不符合城市規劃委員會(下稱「城規會」)就「擬作露天貯物及港口後勤用途而按照《城市規劃條例》第 16 條提出的規劃申請」所頒布的規劃指引(城規會規劃指引編號 13E)，即申請地點坐落在第 4 類地區內，擬作露天貯物用途的申請通常會被拒絕。這宗申請並無特殊情況值得從寬考慮；以及
- (c) 倘批准這宗申請，即使僅屬臨時性質，也會為「鄉村式發展」地帶內的同類申請立下不良先例。倘這些同類申請都獲得批准，累積影響所及，會令該區整體的鄉郊環境質素下降。

議程項目 43

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TM-LTTY/245

擬在劃為「鄉村式發展」地帶的屯門藍地順達街第 124 約地段第 3794 號餘段(部分)及毗連政府土地經營臨時商店及服務行業(便利店及地產代理)(為期三年)

(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/TM-LTTY/245 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬經營臨時商店及服務行業(便利店及地產代理)，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——相關政府部門並無就申請提出反對或負面意見，詳見文件第 9 段；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局接獲一份公眾意見。提意見人不支持這宗申請，理由是順達街兩旁的建築物可容納有關用途；申請人利用政府土地作私人用途；政府土地應預留作提供設施或應付未來土地需求。提意見人要求委員拒絕考慮這宗申請。屯門民政事務專員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 段所詳載的評估，認為有關的臨時用途可予容忍三年。關於利用政府土地謀取私利的公眾意見，地政總署屯門地政專員表示，申請人應把實施建議的範圍局限於私人地段內，而任何合適的政府土地範圍將會通過招標承投短期租約的方式批出。

152. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

153. 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，至二零一五年十二月三十一日止，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，不得於晚上十時至翌日上午九時在申請地點作業；
- (b) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零一三年六月二十一日或之前)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；
- (c) 就上述(b)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即二零一三年九月二十一日或之前)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；
- (d) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零一三年六月二十一日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (e) 就上述(d)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即二零一三年九月二十一日或之前)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；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零一三年六月二十一日或之前)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(即二零一三年九月二十一日或之前)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) 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)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，必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。

154. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 留意地政總署屯門地政專員的意見，即申請地段屬於以集體政府租契持有的舊批農地，有關地段的擁有人須向屯門地政處申請短期豁免書及短期租約，才可搭建擬議構築物。該處收到地段擁有人提出的正式申請後，才會考慮有關的短期豁免書及短期租約建議。屯門地政處不保證如收到申請，必會給予批准，而他暫時亦不會就此置評。地政總署會以業主的身分全權酌情考慮有關申請，倘批准申請，或會附加政府認為合適的條款和條件，包括徵收豁免書費用／租金、按金及行政費用。須注意的是，任何合適的政府土地範圍將會通過招標承投短期租約的方式批出；
- (b) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即根據《建築物條例》，未經屋宇署批准而在已批租土地上搭建的現有構築物(並非新界豁免管制屋宇)乃屬違例構築物，不應指定作上述申請獲核准的用途。申請人若擬在申請地點進行任何新的建築工程，必須先取得屋宇署的許可和同意，否則有關工程即屬違例建築工程。申請人須按《建築物條例》的規定，委聘認可人士統籌擬議的建築工程。如有需要，屋宇署可根據其違例建築工程管制政策採取執行管制行動，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》的違例建築工程。此外，申請人須分別根據《建築物(規劃)規例》第5條及第41D條，闢設由街道通往申請地點的通道及緊急車輛通道。倘申請地點並非緊連一條至少闊4.5米的指定街道，則其核准發展密度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；

- (c) 遵守環境保護署署長(下稱「環保署署長」)最新發出的經修訂《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，以盡量減低對附近地區所造成的潛在環境影響；
- (d) 留意環保署署長的意見，即位於順達街的申請地點附近有公共污水渠。申請人須把申請地點所有排污設備接駁至鄰近的公共污水渠；
- (e) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即申請人須自行負責其通道安排。此外，亦須實施足夠的排水措施，以免地面水／廢水由有關地段流往公共道路；
- (f) 留意消防處處長的意見，即申請人應向消防處提交附載擬設消防裝置的相關平面圖，以供批核。就擬議構築物制訂消防裝置建議時，申請人宜參考以下規定：如其他存放場、開放式棚架或密封式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，則須視乎佔用的性質提供認可的人手操作手提器具，而有關器具須在圖則上清楚標示。此外，亦應告知申請人以下事宜：(i) 平面圖須按比例繪製，並述明尺寸大小和佔用性質；以及(ii) 平面圖須清楚顯示安裝擬議消防裝置的位置。倘申請人希望申請豁免提供若干消防裝置，必須向消防處提出理據以供考慮；
- (g) 留意食物環境衛生署署長的意見，即申請人須申領食物製造廠牌照，才可在有關處所內經營任何涉及食物配製的食物業；以及
- (h) 留意機電工程署署長的意見，即有 400 千伏特的超高壓架空電纜沿申請地點北面伸延。規劃署頒布的《香港規劃標準與準則》訂定有關 400 千伏特架空電纜的較理想工作走廊(即在 400 千伏特架空電纜沿線須闢設 50 米(電纜塔的中線起計兩邊各 25 米)的工作走廊)的規定，必須充分考慮。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

中華電力有限公司(下稱「中電」)聯絡，如有需要，須要求中電改變地下電纜及／或架空電纜的位置，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，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》。另須警告申請人，400 千伏特架空電纜所產生的電磁場，可能會對附近的一些電子儀器造成不正常干擾。

[主席多謝高級城市規劃師／屯門及元朗簡國治先生出席會議解答委員的詢問。簡先生此時離席。]

議程項目 44

第 16 條申請

[公開會議]

A/TM-LTY Y/249 擬在劃為「綜合發展區」及「綠化地帶」的屯門藍地第 130 約地段第 837 號餘段、第 839 號 A 分段、第 841 號、第 1035 號餘段、第 1037 號餘段、第 2527 號 E 分段、第 2527 號 F 分段及毗連政府土地進行綜合發展(分層住宅、屋宇、村公所及公眾休憩用地)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/TM-LTY Y/249 號)

155. 秘書報告，這宗申請由恒基兆業地產有限公司(下稱「恒地」)的一家附屬公司提交，並由雅博奧頓國際設計有限公司、香港弘達交通顧問有限公司及康冠偉顧問有限公司擔當顧問。下列委員已就此議項申報利益：

符展成先生	與恒地、雅博奧頓國際設計有限公司、香港弘達交通顧問有限公司及康冠偉顧問有限公司有業務往來
-------	--

黎慧雯女士

與恒地及雅博奧頓國際設計有限公司有業務往來

156. 由於此議項關乎延期考慮這宗申請，因此，小組委員會同意符先生可以留席。小組委員會備悉黎女士已就未能出席會議致歉。

157. 秘書報告，申請人的代表在二零一二年十二月十四日要求小組委員會延期兩個月考慮這宗申請，以便申請人有時間回應政府部門提出的意見。

158. 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。小組委員會同意應在收到申請人的進一步資料當日起計兩個月內，把申請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擬提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

議程項目 45

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-NSW/216

擬在劃為「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」及「住宅(丁類)」地帶的元朗南生圍第 104 約

地段第 3719 號 C 分段(部分)

進行低層住宅發展，並略為放寬建築物高度及地積比率限制，以及劃設濕地修復區及進行挖土工程

(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件

第 A/YL-NSW/216A 號)

159. 秘書報告，符展成先生目前與這宗申請的顧問，即雅博奧頓國際設計有限公司、Meta 4 Design Forum Limited 及英環香港有限公司有業務往來，而黎慧雯女士現時與這宗申請的顧問之一雅博奧頓國際設計有限公司亦有業務往來。由於此

議項關乎延期考慮這宗申請，因此，小組委員會同意符先生可以留席。小組委員會備悉黎女士已就未能出席會議致歉。

160. 秘書報告，申請人的代表在二零一二年十二月七日要求小組委員會延期兩個月考慮這宗申請，以便申請人有時間準備如何回應政府部門就這宗申請提出的意見。

161. 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。小組委員會同意應在收到申請人的進一步資料當日起計兩個月內，把申請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擬提交的進一步資料，而由於已批准延期共四個月，因此，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

議程項目 46

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-NTM/274 擬在劃為「綜合發展區」地帶的元朗牛潭尾第 104 約多個地段及毗連政府土地進行綜合住宅發展(「屋宇」)及提供商業配套設施(「商店及服務行業」和「食肆」)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-NTM/274B 號)

162. 秘書報告，黎慧雯女士已就此議項申報利益，因為她目前與這宗申請的顧問之一吳振麒園境規劃師事務所有限公司有業務往來。小組委員會備悉黎女士已就未能出席會議致歉。符展成先生亦已就此議項申報利益，因為他現時與這宗申請的顧問之一英環香港有限公司也有業務往來。由於此議項關乎延期考慮這宗申請，因此，小組委員會同意符先生可以就此議項留席。

163. 秘書報告，申請人的代表在二零一二年十二月七日要求小組委員會延期兩個月考慮這宗申請，以便申請人有時間擬備補充資料，回應政府部門就這宗申請提出的進一步意見。

164. 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。小組委員會同意應在收到申請人的進一步資料當日起計兩個月內，把申請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擬提交的進一步資料，而由於已批准延期共六個月，因此，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

議程項目 47

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-HT/808

在劃為「綜合發展區」地帶的元朗廈村第 129 約地段第 3305 號餘段(部分)、第 3306 號(部分)、第 3307 號餘段、第 3310 號 A 分段餘段(部分)、第 3310 號 B 分段(部分)、第 3311 號餘段、第 3312 號 A 分段(部分)、第 3312 號 B 分段、第 3313 號(部分)及第 3314 號(部分)關設臨時物流中心及附設輪胎維修工場(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-HT/808A 號)

165. 秘書報告，申請人在二零一二年十二月四日要求小組委員會延期兩個月考慮這宗申請，以便有時間修訂有關繪圖，以回應規劃署總城市規劃師／城市設計及園境、消防處及路政署提出的意見。

166. 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。小組委員會同意應在收到申請人的進一步資料當日起計兩個月內，把申請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擬提交的進一步資料，而由於已批准延期共四個月，因此，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

議程項目 48

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-HT/810 在劃為「綜合發展區」地帶的
元朗廈村第 129 約地段第 2187 號餘段(部分)、
第 2380 號餘段(部分)、第 2381 號餘段(部分)、
第 2382 號(部分)、第 2383 號餘段(部分)、
第 2384 號 B 分段(部分)、第 2385 號餘段(部分)、
第 2412 號餘段(部分)、第 2415 號餘段、
第 2416 號(部分)、第 2417 號、第 2418 號餘段(部分)、
第 2419 號餘段(部分)及毗連政府土地臨時露天存放貨櫃
及作貨物處理(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-HT/810A 號)

167. 秘書報告，申請人的代表於二零一二年十二月五日要求延期兩個月考慮這宗申請，以便申請人有時間重新植樹，並就規劃署總城市規劃師／城市設計及園境和路政署提出的意見擬備進一步資料。

168. 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。此外，小組委員會同意告知申請人有兩個月時間準備擬提交的進一步資料。由於小組委員會已批准延期共四個月，除非情況非常特殊，否則不會批准再延期。

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-HT/826 在劃為「綜合發展區」地帶及「綠化地帶」的元朗廈村第 125 約地段第 112 號(部分)、第 113 號(部分)、第 133 號(部分)、第 134 號(部分)、第 135 號(部分)、第 136 號(部分)、第 137 號(部分)、第 165 號(部分)、第 166 號、第 167 號(部分)、第 168 號(部分)、第 169 號(部分)、第 181 號(部分)、第 256 號(部分)、第 257 號(部分)、第 258 號(部分)、第 259 號(部分)、第 260 號 A 分段(部分)、第 260 號 B 分段(部分)、第 261 號(部分)、第 262 號、第 263 號、第 264 號、第 265 號(部分)、第 266 號、第 267 號(部分)、第 268 號(部分)、第 270 號(部分)、第 271 號、第 272 號(部分)、第 273 號、第 274 號、第 275 號(部分)、第 277 號(部分)、第 278 號(部分)、第 279 號(部分)及第 281 號(部分)臨時露天存放貨櫃並作附屬物流用途，以及闢設汽車修理工場、貨櫃修理工場及停泊貨櫃車拖頭(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-HT/826 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 臨時露天存放貨櫃並作附屬物流用途，以及闢設汽車修理工場、貨櫃修理工場及停泊貨櫃車拖頭，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。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(最接近的距離約 35 米)有易受影響的用途，預計環境會受到滋擾。二零一零年至二零一二年九月有兩宗針對申請

地點發出噪音的投訴，有關投訴證明屬實。其中一宗投訴於二零一零年接獲，指貨櫃存放場每日 24 小時均發出機械噪音。經調查後，發現噪音來自冷凍箱，該等冷凍箱存放的位置與投訴人十分接近。有關方面已按照環保署的要求採取紓緩影響措施，而投訴人表示滿意。另一宗投訴亦於二零一零年接獲，指冷卻裝置發出噪音。有關噪音滋擾只會發生一次，原因不明。當局沒有就上述兩宗投訴採取法律行動。其他相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 段所詳載的評估，認為申請的臨時用途可予容忍三年。至於環保署署長的意見，其中一宗投訴的噪音滋擾已按環保署的要求採取措施紓減，而另一宗投訴的噪音滋擾只會發生一次。自二零一一年起並無接獲涉及申請地點的環境投訴。此外，當局在法定公布期內並無接獲區內人士就申請提出的反對意見。為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，以限制作業時間及堆疊貨櫃。

170. 委員沒有就這宗申請提出問題。

商議部分

171. 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，至二零一五年十二月三十一日止，並須附加以下條件：

- (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) 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，在申請地點周邊五米範圍內存放的貨櫃的堆疊高度不得超過邊界圍欄的高度；
- (d) 一如申請人所建議，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；
- (e) 在規劃許可有效期內，在距離申請地點任何樹木一米範圍內不得存放／棄置任何物料；
- (f) 在規劃許可有效期內的任何時間，車龍不得向後伸延至公共道路，車輛亦不得以倒車方式進出公共道路；
- (g) 在規劃許可有效期內的任何時間，申請地點上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六個月內(即在二零一三年六月二十一日或之前)設置擬議的排水設施，而有關設施必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (i) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一三年六月二十一日或之前)提交保護樹木及美化環境建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (j) 就上文(i)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一三年九月二十一日或之前)落實保護樹木及美化環境建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (k) 在批給規劃許可之日起計六個星期內(即在二零一三年二月一日或之前)設置滅火筒並提交有效的消防證書(FS251)，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；

- (l) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一三年六月二十一日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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(即在二零一三年九月二十一日或之前)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；
- (n) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一三年六月二十一日或之前)，在申請地點設置圍欄，而有關圍欄必須符合規劃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) 如在指明日期當日仍未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。

172. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 與申請地點的有關擁有人解決與這項發展相關的任何土地問題；
- (b) 申請地點須時刻保持整潔；
- (c) 留意地政總署元朗地政專員的意見，即申請地點位於以集體政府租契持有的舊批農地，該租契訂有限制，如事先未經地政總署批准，不得搭建任何構築物。申請人必須向元朗地政處提出申請，以獲准在

申請地點搭建額外／更多構築物，或把申請地點的違例情況納入規範，以及佔用所涉及的額外政府土地。地政總署會以土地業權人的身分全權酌情考慮有關申請，但不保證有關申請會獲批准。倘申請獲得批准，申請人必須履行地政總署可能附加的條款及條件，包括支付地價／費用等。元朗地政處不會為該政府土地進行維修保養工程，亦不保證給予通行權；

- (d) 遵從環境保護署署長最新發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，以盡量減低可能造成的環境滋擾；
- (e) 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。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，並與有關的地政及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；
- (f) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即申請人須採取足夠的排水措施，防止地面水由申請地點流往附近的公共道路及排水渠；
- (g) 留意消防處處長的意見，即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。有關平面圖須按比例繪畫，並訂明尺寸及佔用性質。擬議消防裝置的安裝位置須在平面圖上清楚標示。申請人須提交有效的消防證書(FS251)，以供消防處批准；以及
- (h) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即根據《建築物條例》，未經屋宇署批准而在已批租土地上搭建的現有構築物乃屬違例構築物，不應指定作這宗申請獲批准的用途。申請人若擬在申請地點進行任何新的建築工程(包括以貨櫃作臨時建築物)，必須先取得屋宇署的許可及同意，否則有關工程即屬違例建築工程。申請人須按《建築物條例》的規定，委聘認可人士統籌擬議的建築工程。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，清拆該等違例建築物。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，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。當局會在正式提交建築圖則的階段對有關建議給予詳細的意見，包括根據《建築物(規劃)規例》第 41D 條提供緊急車輛通道方面的意見。

[主席多謝高級城市規劃師／屯門及元朗趙崇栢先生出席會議解答委員的提問。趙先生於此時離席。]

議程項目 50

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-HT/828 擬在劃為「海岸保護區」地帶的元朗廈村第 128 約地段第 215 號 A 分段(部分)、第 219 號 A 分段第 1 小分段(部分)、第 219 號 B 分段、第 221 號(部分)、第 222 號 A 分段餘段(部分)、第 222 號 A 分段第 1 小分段(部分)、第 222 號 B 分段(部分)、第 224 號 B 分段(部分)、第 224 號 C 分段(部分)及第 224 號 D 分段闢設臨時文娛康體場所(釣魚場)連附屬小食亭(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-HT/828 號)

173. 秘書報告，申請人於二零一二年十二月七日要求延期兩個月考慮這宗申請，以待城市規劃委員會(下稱「城規會」)就編號 A/YL-HT/805 的覆核規劃申請作出決定。

174. 經商議後，小組委員會決定應申請人的要求延期對這宗申請作出決定，並同意應在城規會就編號 A/YL-HT/805 的覆核規劃申請作出決定起計兩個月內，把申請提交小組委員會考慮。除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

議程項目 51

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTN/393 在劃為「綜合發展區」地帶的元朗新田朗廈第 104 約地段第 3307 號餘段(部分)、第 3308 號餘段(部分)、第 3312 號餘段、第 3313 號餘段、第 4202 號餘段(部分)及毗連政府土地闢設臨時私家車停車場(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-KTN/393 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 闢設臨時私家車停車場，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——相關政府部門沒有就申請提出反對或負面影響，載見文件第 9 段；
- (d) 當局在法定公布期的首三個星期內沒有接獲公眾意見，而元朗民政事務專員亦沒有接獲地區人士的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 11 段所詳載的評估，認為申請的臨時用途可予容忍三年。

176. 委員並無就申請提出問題。

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，至二零一五年十二月三十一日止。這項規劃許可另須附加下列條件：

- (a) 在規劃許可有效期內，不得於申請地點停泊／存放未有根據交通規例獲發給有效牌照的車輛；
- (b) 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；
- (c) 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；
- (d) 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、清潔、噴漆或其他工場活動；
- (e) 在規劃許可有效期內，必須時刻護理申請地點上的現有樹木和為美化環境而栽種的植物；
- (f) 在規劃許可有效期內，必須時刻維修保養現有的紓緩影響措施，以盡量減低申請地點內的噪音和人工照明可能對附近居民構成的滋擾；
- (g) 在規劃許可有效期內，必須時刻維修保養現有的排水設施；

- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一三年六月二十一日或之前)提交現有排水設施的記錄，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (i) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一三年六月二十一日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (j) 就上文(i)項而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一三年九月二十一日或之前)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；
- (k) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一三年六月二十一日或之前)提交附有尺寸的泊車位平面圖，而有關圖則必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (l) 就上文(k)項而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一三年九月二十一日或之前)落實泊車位平面圖，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (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。

178. 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) 與申請地點的有關擁有人解決與發展項目相關的任何土地問題；
- (c) 留意地政總署元朗地政專員的意見，即申請地點內的地段(除地段第 4202 號餘段外)屬於根據集體政府租契持有的舊批農地，事先未經地政總署批准，不得搭建構築物。地段第 4202 號餘段屬於新批地段，不得作建築用途。元朗地政總署既沒有批准把擬議指明構築物作看更房及電力供應房，亦沒有批准在申請地點內進行擬議用途及／或佔用政府土地。當局發出了批准書／修訂租約編號 MT/LM8926、M5841、M581 及 M130，以准許在第 104 約地段第 4202 號餘段上搭建構築物作農業和住宿用途。倘在上述地段發現作其他用途的構築物，地政總署會視乎情況考慮終止批准書／修訂租約。申請地點須經一條由新潭路延伸出來的非正式路徑前往，而該路徑位於私人地段及／或政府土地上。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。由於中華電力有限公司(下稱「中電」)所持有的一條由邊界至新界元朗的 400 千伏架空電纜(參考編號 237/YRN/60U)會受影響，申請人須諮詢中電。相關地段擁有人仍須向地政總署提出申請，以獲准在申請地點搭建額外／更多構築物，或把申請地點的違例情況納入規範。此外，申請人須把政府土地部分從申請地點剔出或在真正佔用有關政府土地部分前取得正式的許可。地政總署會以土地業權人的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等；
- (d) 留意運輸署署長的意見，即私家車泊車位的大小應為 5 米乘 2 米，而通道的最小闊度則為 6 米；

- (e) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即路政署並不／不應負責維修保養連接申請地點和新潭路的任何現有車輛通道；
- (f) 採取環境保護署署長最新發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，以盡量減低可能對環境造成的滋擾；
- (g) 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。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。申請人為擬議構築物擬備消防裝置建議時，如其他存放場、開放式棚架或密封式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，便須視乎佔用的性質提供認可的人手操作手提器具，而有關器具須在圖則上清楚標示。倘申請人希望申請豁免提供若干消防裝置，必須向消防處提出理據，以供考慮；
- (h) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即該署沒有記錄顯示申請地點現有的構築物已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(並非新界豁免管制屋宇)均屬違例構築物，不應指定作這宗申請的任何用途。申請人若擬在申請地點進行任何新的建築工程(包括把開放式棚架用作臨時建築物)，必須先取得建築事務監督的許可和同意，否則有關工程即屬違例建築工程。申請人須按《建築物條例》的規定，委聘認可人士統籌擬議建築工程。根據《建築物(規劃)規例》第 5 條及第 41D 條的規定，申請地點須分別設有從街道通往該處的途徑及緊急車輛通道。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，清拆該等違例建築物。倘申請地點並非緊連一條至少闊 4.5 米的指明街道，則

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

- (i) 留意機電工程署署長的意見，即申請地點設有 400 千伏架空電纜。在任何構築物的最高點與架空電纜導體的最低點之間，垂直距離最短須為 7.6 米，而架空電纜導體周圍的安全距離最短則須為 5.5 米。發展項目的頂部不得內進。任何時間均不得在 400 千伏架空電纜導線的九米範圍內，搭建棚架或操作起重機和吊機。申請人須就在 400 千伏架空電纜附近進行工程所需採取的安全措施諮詢中電。在建築工程進行期間及其後的任何時間，應准許中電的人員進入相關 400 千伏架空電纜的 50 米工作走廊範圍，以進行運作、保養和修理工程(包括修剪樹木)。申請人及其承辦商須時刻遵守《供電電纜(保護)規例》及據其制訂的《有關在供電電纜附近工作的實務守則》。申請人須注意，400 千伏架空電纜所產生的電磁場，可能會對位於架空電纜下的發展項目內的部分電子儀器(例如電腦顯示屏)造成不正常干擾。此外，新潭路沿路鋪有一條地下煤氣輸送管。在煤氣輸送管附近進行發展時，工程倡議人／顧問須與香港中華煤氣有限公司保持聯絡／協調，以確定擬議工程範圍附近現有及已計劃鋪設的氣體喉管路線／氣體裝置的位置，以及有關發展在設計及施工階段進行掘路工程時與氣體喉管所須保持的最少後移距離。申請人亦須留意該署《避免氣體喉管構成危險工作守則》的規定；以及

- (j) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，即現有水管會受影響。倘水管因受擬議發展影響而須進行改道工程，發展商必須承擔有關費用。倘無法把受影響的水管改道，則須在由受影響水管中線起計 1.5 米的範圍內劃設水務專用範圍，供水務署使用。水務專用範圍內不得搭建構築物，亦不得用以貯物或停泊車輛。水務監督和其屬下人員，以及承辦商和其僱用的工人，應可帶同所需的裝備並駕駛車輛隨時自由進出該範圍，以便根據水務監督的規定或授

權，鋪設、修理和保養跨越、穿過該範圍地面或地底的水管及所有其他水務設施。

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-KTS/586 在劃為「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶的元朗錦田錦上路第 106 約地段第 447 號餘段(部分)、第 448 號(部分)、第 411 號(部分)、第 414 號餘段、第 403 號、第 404 號(部分)、第 410 號(部分)、第 408 號餘段(部分)及毗連政府土地臨時露天存放待售貨櫃車拖架、汽車／零件及建築材料，並闢設工場(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-KTS/586 號)

簡介和提問部分

179. 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) 臨時露天存放待售貨櫃車拖架、汽車／零件及建築材料，並闢設工場，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。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鄰、東鄰及附近有易受影響的住宅構築物／民居，預計環境會受到滋擾。然而，申請地點在過去三年沒有涉及任何證明屬實的環境投訴。其他相關政府部門沒有就申請提出反對或負面意見；
- (d) 當局在法定公布期的首三個星期內接獲一份公眾意見。提意見人關注發展項目對自然環境和交通(尤以重型車輛行駛由錦上路通往申請地點的車輛通道為

然)所造成的影響。此外，當局須顧及地區人士就申請提出的意見。民政事務總署元朗民政事務專員沒有特別就申請提出意見。不過，他接獲一份由一名元朗區議員提出的公眾意見，內容與在法定公布期內接獲的公眾意見相同；以及

- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 12 段所詳載的評估，認為申請的臨時用途可予容忍一年。就環保署署長的意見而言，當局在法定公布期內並無接獲區內人士的反對，而他在過去三年接獲的環境投訴均未能證明屬實。此外，申請地點靠近錦上路，有直接通道連接該道路。申請地點所產生的車流不會途經區內主要的村屋羣。為監察申請地點的情況並回應環保署署長擔心臨時用途可能造成滋擾的問題，建議批給有效期較短(為期一年)的規劃許可，並附加規劃許可附帶條件，以限制作業時間和規定須維修保養現有的邊界圍欄。至於公眾意見方面，為回應所關注的環境事宜，建議批給有效期較短的規劃許可和附加適當的規劃許可附帶條件。就交通問題而言，相關政府部門(包括運輸署署長和警務處處長)沒有就申請提出負面意見。

180. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

181. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為一年而非所申請的三年，至二零一三年十二月二十一日止。這項規劃許可另須附加下列條件：

- (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八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，必須時刻維修保養申請地點的現有邊界圍欄；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，車輛不得掉頭進出申請地點；
- (e) 在規劃許可有效期內，必須時刻護理申請地點上的現有樹木和為美化環境而栽種的植物；
- (f) 在規劃許可有效期內，必須時刻維修保養位於申請地點的現有排水設施；
- (g) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一三年三月三十一日或之前)提交申請地點現有排水設施的記錄，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個星期內(即在二零一三年二月一日或之前)設置滅火器並提交有效的消防證書(FS 251)，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (i) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一三年三月三十一日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (j) 就上文(i)項而言，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一三年六月三十一日或之前)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；
- (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)、(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；
- (l) 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)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。

182. 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) 與申請地點的有關擁有人解決與發展項目相關的任何土地問題；
- (c) 批給較短的規劃許可有效期，是爲了監察申請地點的情況，並相應地批予較短的履行規劃許可附帶條件期限。倘申請人再次未能履行規劃許可附帶條件以致規劃許可被撤銷，則再提交的申請或不會獲小組委員會從寬考慮；
- (d) 留意元朗地政專員的意見，即有關地段屬於根據集體政府租契持有的舊批農地，事先未經地政總署批准，不得搭建構築物。元朗地政處既沒有批准把擬議指明構築物作儲物室、辦公室及工場，亦沒有批准在申請地點內進行擬議用途及／或佔用政府土地。當局發出了批准書／修訂租約編號 M15154(地段第 411 號及第 414 號餘段)、編號 M15192(地段第 403 號及第 404 號)及編號 MT/LM 2588(地段第 404 號)，以准許在相關地段上搭建臨時構築物作農業／住宅用途。倘在上述地段發現作其他用途的構築物，地政總署會視乎情況考慮終止批准書／修訂租約。前往申請地點須穿過其他私人地段及／或政府土地。地政總署不會爲所涉及的政府土地進行維修保養工程，亦不保證給予通行權。相關地段擁有人仍須向地政總署提出申請，以獲准在申請地點搭建額外／更多構築物，或把申請地點的違例情況納入規範。此外，申請人須

把政府土地部分從申請地點剔出或在真正佔用有關政府土地部分前取得正式的許可。地政總署會以土地業權人的身分全權酌情考慮有關申請，但不保證有關申請會獲批准。倘申請獲得批准，申請人必須履行地政總署可能附加的條款和條件，包括支付地價或費用等；

- (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，以盡量減低可能對環境造成的滋擾；
- (f) 留意運輸署署長的意見，即申請地點經一段區內通道連接到公共道路網絡，而該區內通道並非由運輸署負責管理。申請人須向地政總署查核該區內通道所在土地的類別，並向有關的地政和維修保養當局釐清該通道的管理和維修保養責任誰屬。此外，重型貨車的駕駛者須小心慢駛，特別是當區內道路有來自相反方向的車輛行駛時；
- (g) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即路政署並不／不應負責維修保養連接申請地點和錦上路的任何現有車輛通道；
- (h) 留意漁農自然護理署署長的意見，即申請地點毗連一條採用石籠襯層以紓緩生態影響的渠道／明渠。有依賴濕地的鳥類在該渠道棲息。申請人須採取所需措施，以免在作業期間污染渠道／明渠；
- (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是否設有地下電纜(及／或架空電纜)。根據所取得的電纜圖則，倘申請地點內或附近設有地下電纜(及／或架空電纜)，而申請地點位於規劃署所頒布的《香港規劃標準與準則》所訂輸電電壓水平在 132 千伏或以上的高壓架空電纜的較理想工作走廊內，申請人須事先諮詢電力供應商及與其作出安排。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，必須與電力供應商聯絡，如有需要，應要求電

力供應商更改地下電纜(及／或架空電纜)的位置，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》；

- (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。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。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。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。為履行提供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(FS 251)，以供核准；以及
- (k) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即須移除申請地點的所有違例構築物。所有建築工程均須符合《建築物條例》的規定。申請人須委聘認可人士統籌各項建築工程。批給規劃許可不應視作當局認可申請地點上違反《建築物條例》的違例構築物。該署日後可能會採取執行管制行動，清拆所有的違例工程項目。

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-PH/655 在劃為「農業」及「住宅(丁類)」地帶的元朗八鄉橫台山永寧里第 111 約地段第 2879 號(部分)、第 2881 號(部分)、第 2888 號(部分)、第 2889 號(部分)、第 2890 號(部分)及第 2900 號(部分)
臨時露天存放建築材料、機械及二手汽車(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-PH/655 號)

簡介和提問部分

183. 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提出以下各點：

- (a) 申請的背景；
- (b) 臨時露天存放建築材料、機械及二手汽車(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點西北面(約 60 米外)及有關通道沿路有易受影響的用途，即住宅構築物，預計會出現環境滋擾。然而，過去三年，該署並無接獲有關申請地點的環境投訴。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持申請，因為申請地點約一半範圍位於「農業」地帶，而且復耕潛力高。其他有關的政府部門沒有對這宗申請提出反對或負面意見；
- (d) 當局在法定公布期的首三個星期內接獲三份公眾意見，分別由兩名橫台山村民及創建香港提交。提意見人反對申請或對申請表示關注，理由是擬議發展會破壞環境，而且該區已有類似的土地用途。由於擬議發展會涉及使用重型車輛，以及清除申請地點的草木／在沒有適當的排水系統下鋪築申請地點的路面，會對由錦田公路分支至村內的區內道路造成負面交通影響，也會造成交通擠塞及水浸問題。此外，須妥善提供污水設施，以免造成污染。元朗民政事務專員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 段詳載的評估，認為有關的臨時用途可予容忍三年。雖然漁護署署長不支持申請，但申請地點自一九九九年以來已用作類似露天貯物用途。此外，申請地點附近曾有申請獲批准進行類似露天貯物用途。批給這宗規

劃申請為期三年的臨時許可，並不會妨礙落實「農業」地帶的長遠規劃意向。雖然環保署署長不支持申請，但過去三年，該署沒有接獲任何環境投訴。為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，以限制作業時間和車輛種類，並禁止進行工場活動。至於公眾意見方面，擬議發展與毗鄰的各類露天貯物用途並非不相協調，而且相關政府部門，包括警務處處長、環保署署長及渠務署總工程師／新界北均沒有對申請提出負面意見。

184. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

185. 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，至二零一五年十二月二十一日止，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，不得於星期一至星期五下午五時至翌早上九時及星期六下午一時至翌日早上九時在申請地點作業；
- (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，不得在申請地點進行拆卸、保養、修理、清洗、噴漆或其他工場活動；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有《道路交通條例》所界定超過 24 公噸的重型貨車(包括貨櫃車拖頭／拖架)停泊／存放在申請地點或進出申請地點；
- (e) 在規劃許可有效期內須時刻保養申請地點的現有排水設施；

- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一三年六月二十一日或之前)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；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一三年六月二十一日或之前)提交保護樹木建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (h) 就上文(g)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一三年九月二十一日或之前)落實保護樹木建議，而落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (i) 在批給規劃許可之日起計六星期內(即在二零一三年二月一日或之前)提供滅火筒和提交有效的消防證書(FS251)，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (j) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一三年六月二十一日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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(即在二零一三年九月二十一日或之前)設置消防裝置，而有關設施必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (l) 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；
- (m) 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)或(k)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及

- (n) 在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。

186. 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發展項目所涉及的土地問題；
- (b) 留意地政總署元朗地政專員的意見，即申請地點包括根據集體政府租契持有的舊批農地，有關租契載有限制條款，規定事先未經地政總署批准，不得搭建構築物。元朗地政處從沒有批准搭建所指的構築物，即以貨櫃改裝而成的辦公室。申請地點須穿過私人地段及／或政府土地才能到達。地政總署不會維修保養所涉的政府土地，亦不保證會給予通行權。地段擁有人仍須向地政總署提出申請，以獲准在申請地點搭建額外／更多構築物，或把申請地點的違例情況納入規範。地政總署會以業主身分全權酌情考慮有關申請，但不保證申請會獲批准。倘申請獲得批准，申請人須遵行地政總署或會附加的條款及條件，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，即路政署並不／無須負責維修保養連接申請地點與錦田公路的現有車輛通道；
- (e) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，即申請人須更新顯示申請地點界線內現有樹木及灌木狀況的照片；

- (f) 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》內所載的紓緩環境影響措施，以盡量減低可能造成的環境滋擾；
- (g) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，即為向發展項目供水，申請人或須把內部供水系統伸延，以接駁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。另外，申請地點附近的水管未能用以裝設標準的柱形消防栓；
- (h) 留意機電工程署署長的意見，即申請人須向電力供應商取得電纜圖，以找出申請地點範圍內或附近是否有地下電纜(及／或架空電纜)。根據所取得的電纜圖，倘申請地點範圍內或附近設有地下電纜(及／或架空電纜)，而申請地點位於規劃署所頒布《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，申請人須事先諮詢電力供應商及與電力供應商作出安排。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；如有必要，要求電力供應商更改地下電纜(及／或架空電纜)的位置，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》；
- (i) 留意消防處處長的意見，即考慮到有關建議的設計／性質，預計須設置消防裝置。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。平面圖須按比例繪畫，並註明尺寸及佔用性質。平面圖亦須標明擬議消防裝置的安裝位置。此外，申請人須遵守有關文件附錄 V 所載的《露天貯物用地良好作業指引》。申請人若擬申請豁免安裝若干消防裝置，必須提出理據，以供消防處考慮。此外，在履行提供滅火筒的規劃許可附帶條件

方面，申請人須提交有效的消防證書(FS251)予消防處審批；以及

- (j) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即必須清拆位於申請地點的所有違例構築物。所有建築工程必須符合《建築物條例》的規定。申請人應委聘認可人士統籌所有建築工程。批給這項規劃許可，不應視作當局認可申請地點上違反《建築物條例》的違例構築物。當局日後可能會採取管制行動，清拆所有違例建築工程。

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-PH/656 在劃為「住宅(丁類)」地帶的元朗八鄉橫台山永寧里第 111 約地段第 2899 號臨時露天存放建築機械及二手汽車(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-PH/656 號)

簡介和提問部分

187. 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提出以下各點：

- (a) 申請的背景；
- (b) 臨時露天存放建築機械及二手汽車(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)表示，預計有關發展會吸引重型車輛沿最接近的住宅建築物 50 米範圍內的通道行走，可能會造成環境滋擾。因此，擬議用途並不可取。然而，過去三年，該署並無接獲有關申請地點的環境投訴。其他相關政府部門沒有對申請提出反對或負面意見；

- (d) 當局在法定公布期的首三個星期內接獲三份公眾意見，分別由橫台山村民及創建香港提交。提意見人反對申請或對申請表示關注，理由是擬議發展會破壞環境，而且該區已有類似的土地用途。有關的通道狹窄，不適宜貨櫃車使用。有關發展也會造成交通擠塞及水浸問題。此外，應妥善提供污水設施，以免造成污染。元朗民政事務專員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 段詳載的評估，認為有關的臨時用途可予容忍三年。至於環保署署長關注的事項，當局過去三年並無接獲任何環境投訴，而且已建議附加規劃許可附帶條件，以限制作業時間和禁止使用重型貨車及進行修理、維修、清洗、拆卸、噴漆或工場活動。至於所接獲的公眾意見方面，有關發展與毗鄰的各類露天貯物用途並非不相協調，而且相關政府部門，包括運輸署署長、警務處處長及渠務署總工程師／新界北均沒有對申請提出負面意見。

188. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

189. 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，至二零一五年十二月三十一日止，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、修理、清洗、噴漆或其他工場活動；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有《道路交通條例》所界定超過 24 公噸的重型貨車(包括貨櫃車拖頭／拖架)停泊／存放在申請地點或進出申請地點；
- (e) 在規劃許可有效期內須時刻保養申請地點現有的邊界圍欄；
- (f) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一三年三月二十一日或之前)落實獲批准的美化環境建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (g) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一三年三月二十一日或之前)提交排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (h) 就上文(g)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一三年六月二十一日或之前)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；
- (i) 在批給規劃許可之日起計六星期內(即在二零一三年二月一日或之前)提供滅火筒和提交有效的消防證書(FS251)，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (j) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一三年三月二十一日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (k) 就上文(j)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一三年六月二十一日或之前)設置消防裝置，而有關設施必須符合消防處處長或城規會的要求；

- (l) 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；
- (m) 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)或(k)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (n) 在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。

190. 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) 與申請地點的相關擁有人解決有關發展所涉及的土地問題；
- (c) 批給較短的履行規劃許可附帶條件期限，是爲了監察履行有關附帶條件的進度。申請人如再次因未有履行規劃許可附帶條件而令規劃許可遭撤銷，則再提出的申請未必會獲小組委員會從寬考慮；
- (d) 申請地點須時刻保持整潔；
- (e) 留意地政總署元朗地政專員的意見，即申請地點包括根據集體政府租契持有的舊批農地，有關租契載有限制條款，規定事先未經地政總署批准，不得搭建構築物。這宗申請所指的經核准構築物（用作辦公室）並未獲准興建。申請地點須穿過私人地段及／或政府土地才能到達。地政總署不會維修保養所涉的政府土地，亦不保證會給予通行權。有關的地段擁有人仍需向地政總署提出申請，以獲准在申請地點搭建額外／更多構築物，或把申請地點的違例情況納入規範。地政總署會以業主身分全權酌情

考慮有關申請，但不保證申請會獲批准。倘申請獲得批准，申請人須遵行地政總署或會附加的條款及條件，包括繳付地價或費用；

- (f) 留意運輸署署長的意見，即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；
- (g) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即路政署並不／無須負責維修保養連接申請地點與錦田公路的現有車輛通道；
- (h) 留意漁農自然護理署署長的意見，即申請人應採取所需措施，避免在作業期間污染河道，因為申請地點位處河道附近；
- (i) 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》內所載的紓緩環境影響措施，以盡量減低可能造成的環境滋擾；
- (j) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，即已提交的排水建議似乎屬初步建議，當中欠缺多項重要細節，例如擬議 U 型排水渠的斜度、擬議排水渠和現有排水設施的接駁詳情、與毗連土地的相關橫切面圖等；
- (k) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，即為向發展項目供水，申請人或須把內部供水系統伸延，以接駁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。另外，申請地點附近水管未能用以裝設標準的柱形消防栓；

- (1) 留意機電工程署署長的意見，即申請人須向電力供應商取得電纜圖，以找出申請地點範圍內或附近是否有地下電纜(及／或架空電纜)。根據所取得的電纜圖，倘申請地點範圍內或附近設有地下電纜(及／或架空電纜)，而申請地點位於規劃署所頒布《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，申請人須事先諮詢電力供應商及與電力供應商作出安排。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；如有必要，要求電力供應商更改地下電纜(及／或架空電纜)的位置，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》；
- (m) 留意消防處處長的意見，即考慮到有關建議的設計／性質，預計須設置消防裝置。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。平面圖須按比例繪畫，並註明尺寸及佔用性質。平面圖亦須標明擬議消防裝置的安裝位置。此外，申請人須遵守文件附錄 V 所載的《露天貯存用地良好作業指引》。就擬議構築物擬備消防裝置建議時，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，必須根據佔用性質，提供所需的經認可而以人手操作的手提器具，而有關器具所在的位置須在圖則上清楚標示。申請人若擬申請豁免安裝若干消防裝置，必須提出理據，以供消防處考慮。此外，在履行提供滅火筒的規劃許可附帶條件方面，申請人須提交有效的消防證書(FS251)予消防處審批；以及
- (n) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即根據《建築物條例》，未經屋宇署批准而在已批租土地上搭建的構築物(並非新界豁免管制屋宇)屬違例構築物，不應指定作這宗申請的任何用途。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及同意，否則有關工程即屬違例建築工程。此外，根據《建築物條例》的規定，申請人須委聘一名認可人士統籌擬議的建築工程。根據《建築物(規劃)規例》第 5 及第 41D 條的規定，申請地點須分別設有從街道通往該處的途徑及緊急車輛通道。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，清拆該等違例建築物。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。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，必須在提交建築圖則的階段釐定准許的發展密度。

議程項目 55

第 16 條申請

[公開會議（限於簡介和提問部分）]

A/YL-TYST/624 擬在劃為「未決定用途」地帶的
元朗白沙村第 119 約地段第 961 號 C 分
段(部分)
闢設臨時貨倉存放傢具(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第
A/YL-TYST/624 號)

簡介和提問部分

191. 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) 擬闢設臨時貨倉存放傢具，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持

這宗申請，因為申請地點南面、東北面及附近有易受影響的住宅用途，預計環境會受到滋擾。不過，該署在過去三年沒有接獲針對申請地點的環境投訴。其他有關政府部門沒有對這宗申請提出反對或負面意見；

- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局未有接獲公眾意見。元朗民政事務專員亦沒有接獲任何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 段詳載的評估，規劃署認為申請的臨時用途可予容忍三年。儘管環保署署長並不支持這宗申請，但擬議發展主要涉及在密封的貨倉構築物內作貯物用途，而且過去三年未曾接獲任何環境投訴。申請人亦建議不在下午六時至翌日早上九時在申請地點作業，以及不在申請地點進行包裝、維修／保養或其他工場活動，並且不使用重型貨車運送貨物。規劃署建議訂明規劃許可附帶條件，以限制作業時間、嚴禁工場活動和限制使用重型貨車，以釋除環保署署長的疑慮。

192. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

193. 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，至二零一五年十二月二十一日止，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，不得在申請地點進行包裝、維修／保養或其他工場活動；
- (d) 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》所界定重量超過 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；
- (e) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一三年六月二十一日或之前)，提交排水設施建議，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，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一三年九月二十一日或之前)，落實排水設施建議，而有關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(即在二零一三年六月二十一日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (h) 就上文(g)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一三年九月二十一日或之前)，落實消防裝置建議，而有關落實情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (i) 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；
- (j) 如在上述指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(e)、(f)、(g)或(h)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及

- (k) 在規劃許可有效期屆滿後，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。

194. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 留意地政總署元朗地政專員的意見，即擬議的指明構築物未曾獲批給許可。有關地段的擁有人仍須向元朗地政處提出申請，請准在申請地點上搭建額外／更多構築物，或把申請地點上的任何違例情況納入規範。地政總署會以土地業權人的身分全權酌情考慮申請，但有關申請不一定會獲批准。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，包括繳付土地補價或費用。此外，前往申請地點須穿越私人地段及／或政府土地。元朗地政處不會維修保養該塊政府土地，亦不保證會給予通行權；
- (b) 留意運輸署署長的意見，即申請地點內須有足夠空間讓車輛迴轉，而等候入內的車輛不得在公共道路等候或以倒車方式進出公共道路。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，並須與有關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；
- (c) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即公庵路通往申請地點的擬議通道安排須徵求運輸署的意見及同意。申請人須採取足夠的排水措施，防止地面水由申請地點流入鄰近的公共道路和排水渠。路政署不應負責維修保養任何連接申請地點和公庵路的通道；
- (d) 遵從環境保護署署長最新發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，以盡量減低對環境可能造成的滋擾；

- (e) 留意漁農自然護理署署長的意見，即確保擬議發展不會影響申請地點西面附近劃作「綠化地帶」的林地；
- (f) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，即為向發展項目供水，申請人或須把內部供水系統伸延，以接駁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，申請地點附近的水管不可裝設標準的柱形消防栓；
- (g) 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。申請人須向消防處提交載有消防裝置建議的相關平面圖，以供審批。申請人為擬議構築物擬訂消防裝置建議時，應備悉以下事宜：有關平面圖須按比例繪製，並註明尺寸和佔用性質；須參照包含英國歐盟標準(BSEN 12845：2003)的《英國防損委員會規則》附表 1，訂明貨倉的最高貯物高度；以及擬設消防裝置的安裝位置須在平面圖上清楚標示。消防處收到正式提交的一般建築圖則及相關發牌機關轉介的個案後，便會制訂詳細的消防安全規定。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
- (h) 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上現有的構築物已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，不應指定作這宗申請獲核准的用途。若要在申請地點進行任何新的建築工程(包括搭建臨時貨倉)，必須事先取得建築事務監督的批准及同意，否則有關工程即屬違例建築工程。此外，亦須按《建築物條例》的規定，委聘一名認可人士統籌擬議建築工程。如有需要，建築事務監督可根據屋宇署針對違例建築工程的政策採取執行管制行動，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現有的建築工程或違反《建築物條例》的建築工程。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，並須根據《建築物(規劃)規例》第 41D 條設有緊急車輛通道。倘申請地點並非緊連一條至少闊 4.5 米的指明街道，須在提交建築圖則的階段根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條釐定准許發展密度。

議程項目 56

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/625 為批給在劃為「綠化地帶」的元朗山下村第 119 約地段第 7 號至第 10 號、第 14 號、第 31 號至第 34 號、第 39 號、第 40 號(部分)、第 41 號至第 51 號、第 54 號、第 70 號、第 77 號、第 118 號至第 126 號、第 417 號餘段及第 515 號(部分)作臨時「康樂場所(野戰遊樂場)」用途的規劃許可續期兩年
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-TYST/625 號)

簡介和提問部分

195. 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——申請地點涉及先前一宗作同一用途的規劃申請(編號 A/YL-TYST/507)，該宗申請於二零一零年十二月二十三日獲小組委員會批准，為期兩年，至二零一三年一月二日止；

- (b) 為作臨時「康樂場所(野戰遊樂場)」用途的規劃許可續期兩年；
- (c) 政府部門的意見——一如文件第 10 段所詳載，相關政府部門對申請沒有反對或負面意見；
- (d) 當局在法定公布期的首三個星期內並無接獲任何公眾意見，元朗民政事務專員亦沒有接獲區內人士的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據詳載於文件第 12 段的評估，認為有關臨時用途可予容忍兩年。

196. 委員沒有對申請提出問題。

商議部分

197. 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，有效期為兩年，由二零一三年一月三日至二零一五年一月二日止，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，不得在申請地點挖掘新溝渠或進一步挖掘現有的溝渠；
- (c) 在規劃許可有效期內，在申請地點上的現有防護圍欄必須時刻妥為保養；
- (d) 在規劃許可有效期內，必須妥為保養所有現有排水設施，使其保持良好狀況；另外，水道和流徑須暢通無阻，令流入和流經申請地點的徑流可以順利排放；

- (e) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即二零一三年七月二日或之前)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；
- (f) 就上文(e)項條件而言，必須在規劃許可續期之日起計九個月內(即二零一三年十月二日或之前)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；
- (g) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即二零一三年七月二日或之前)提交消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (h) 就上文(g)項條件而言，必須在規劃許可續期之日起計九個月內(即二零一三年十月二日或之前)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；
- (i) 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；
- (j) 如在指明日期當日沒有履行上述規劃許可附帶條件(e)、(f)、(g)或(h)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (k) 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。

198. 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) 留意地政總署元朗地政專員的意見，即擬闢設的特定構築物(流動洗手間)未有取得許可，有關地段擁有人仍須向元朗地政處提出申請，以獲准在申請地點搭建額外／更多構築物，或把申請地點的違例情況納入規範。地政總署會以業主身分全權酌情考慮有關申請，但不保證該等申請會獲批准。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，包括支付地費或費用。另外，前往申請地點須穿過私人地段及／或政府土地，元朗地政處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；
- (c) 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；
- (d) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即從公庵路前往申請地點的擬議通道安排須徵詢運輸署的意見及獲得其批准。路政署並不負責維修保養任何連接申請地點和公庵路的現有車輛通道。此外，申請人亦須採取足夠的排水措施，以防止地面水由申請地點流往附近的公共道路／排水渠；
- (e) 遵守環境保護署署長最新發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，以盡量減少可能對環境造成的滋擾；
- (f) 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，也不應對現有天然河流、鄉村排水渠或溝渠造成負面影響；
- (g) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，即為向發展項目供水，申請人或須把內部供水系統伸延，以接駁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，申請地點附近的水管不能用以裝置標準的柱形消防栓；

- (h) 留意消防處處長的意見，即考慮到擬議構築物的設計／性質，預計須安裝消防裝置。申請人須向消防處提交附載擬議消防裝置的相關平面圖，以供消防處審批。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，擬議消防裝置的安裝位置亦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經相關發牌當局轉介的個案後，便會制訂詳細的消防安全規定。倘申請人擬申請豁免設置某些消防裝置，須提供理據供消防處考慮；以及

- (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曾獲建築事務監督批准。根據《建築物條例》，若已批租土地上的現有構築物(並非新界豁免管制屋宇)並無取得屋宇署的批准，即屬違例構築物，不應指定作這項申請獲核准的用途。若擬進行任何新工程(包括把貨櫃用作臨時建築物)，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，闢設可從街道通往該處的通道，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。

議程項目 57

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/626 擬在劃為「未決定用途」地帶的
元朗山下村第 120 約地段第 2428 號餘段(部分)、
第 2429 號 D 分段(部分)、第 2698 號 A 分段(部分)、
第 2700 號(部分)、第 2704 號 A 分段及 B 分段(部分)、
第 2705 號(部分)、第 2712 號 A 分段(部分)、
第 2712 號 B 分段(部分)、第 2713 號(部分)、
第 2714 號、第 2716 號餘段、第 2717 號餘段、
第 2718 號餘段(部分)及毗連政府土地
臨時露天存放建築機械、建築材料、回收物料
(包括紙張、金屬及塑膠)連附屬工場及辦公室(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-TYST/626 號)

簡介和提問部分

199. 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—關於對申請地點提出的檢控，總城市規劃師／中央執行管制及檢控表示，兩名被告於二零一二年十二月十九日承認控罪。在備悉二零一二年十二月十七日進行的實地視察發現申請地點有一些升降平台後，裁判官下令必須在二零一三年一月十六日判刑聆訊之前盡快清理有關東西。二零一二年十二月二十一日進行的實地視察顯示，申請地點已空置；
- (b) 擬臨時露天存放建築機械、建築材料、回收物料(包括紙張、金屬及塑膠)連附屬工場及辦公室，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。環境保護署(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住宅用途，預計環境會受到滋擾。二零零九年有兩宗證明屬實

的環境投訴，涉及申請地點的填土活動所造成的廢物污染，但該署的調查未能確立有關罪行。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，因為申請地點的復耕潛力很高。其他相關的政府部門對這宗申請沒有反對或負面意見；

- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局收到一份由一名元朗區議員提交的公眾意見書，他反對這宗申請，理由是申請地點的作業時間過長(由上午八時至晚上十一時)，以及工場產生的擊打金屬噪音會對附近居民造成滋擾。此外，申請地點非常接近明渠，該處排出的污水／徑流會造成污染。再者，申請地點先前涉及的規劃許可屢次被撤銷，反映申請人並無誠意履行規劃許可附帶條件，因此，應拒絕這宗申請。元朗民政事務專員沒有收到區內人士的反對／意見；以及

- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所詳載的評估，規劃署認為臨時用途可予容忍三年。雖然漁護署署長對這宗申請有所保留，但「未決定用途」地區的意向一般擬作露天貯物用途，只是由於擔心公庵路的容車量才劃為「未決定用途」地區。關於環保署就二零零九年接獲的環境投訴的意見，據悉環保署的調查未能確立罪行。為了處理環保署署長所關注的事宜，建議附加規劃許可附帶條件，以限制作業時間；禁止在 1 號及 3 號隔間進行工場活動；禁止存放及處理舊電器及電子廢物；以及禁止使用重型貨車。關於公眾意見，這宗申請的擬議作業時間與先前的申請，以及毗鄰最近獲得批准露天貯物用途相同。再者，工場活動只局限於在 2 號隔間進行，申請地點附近的地區主要是露天存放場，最接近的住宅構築物位於申請地點的東面 60 米，被欖堤西路、欖堤東路及明渠分隔。此外，會批給較短的履行附帶條件期限，以便監察申請地點的情況及申請人履行附帶條件的進度。

200. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

201. 何劍琴女士在回應一名委員的詢問時表示，由於申請地點已清理，而且履行附帶條件的期限會較短，因此可批准規劃申請，為期三年。

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，有效期為三年，至二零一五年十二月三十一日止，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，晚上十一時至翌日早上八時不得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，星期日及公眾假期不得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，不得在申請地點的 1 號及 3 號隔間進行工場活動；
- (d) 一如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點的 2 號隔間進行拆卸、修理、清洗、噴漆或其他工場活動(把回收物料包裝及分類除外)；
- (e) 一如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點存放或處理(包括裝卸)電器及電子／電腦零件(包括陰極射線管)；
- (f) 一如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得有《道路交通條例》所界定重量超過 24 公噸的重型貨車(包括貨櫃車拖頭／拖架)在申請地點停泊／存放或進出申請地點；

- (g) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即二零一三年三月二十一日或之前)提交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；
- (h) 就上文(g)項條件而言，在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零一三年六月二十一日或之前)落實保護樹木和美化環境建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (i) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即二零一三年三月二十一日或之前)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；
- (j) 就上文(i)項條件而言，在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零一三年六月二十一日或之前)落實排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (k) 在批給規劃許可之日起計六個星期內(即二零一三年二月一日或之前)設置滅火器及提交有效的消防證書(FS 251)，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (l) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即二零一三年三月二十一日或之前)提交消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (m) 就上文(l)項條件而言，在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零一三年六月二十一日或之前)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；

- (o) 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)、(l) 或 (m) 項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (p) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復原狀為美化市容地帶，而有關情況必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列事宜：

- (a) 批給較短的履行附帶條件期限，是為監察申請地點的情況及履行規劃許可附帶條件的進度；
- (b) 倘規劃許可因未能履行規劃許可附帶條件而再被撤銷，則再次提出的申請不會獲小組委員會從寬考慮；
- (c) 與申請地點的相關擁有人解決涉及這項發展的任何土地事宜；
- (d) 申請地點必須時刻保持整潔；
- (e) 留意地政總署元朗地政專員的意見，即當局並沒有批准搭建特定構築物作守衛室、廁所、貯物、附屬工場及辦公室用途。當局亦沒有批准把申請地點作申請用途及／或佔用其內的政府土地。有關地段擁有人及政府土地的佔用人仍須向元朗地政處提出申請，以獲准在申請地點搭建額外／更多構築物，或把申請地點的違例情況納入規範。此外，申請人須把屬政府土地的部分從申請地點剔出，或在真正佔用該政府土地部分前取得正式的許可。地政總署會以業主身分全權酌情考慮有關申請，但不保證該等申請會獲批准。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。此外，前往申請地點須穿越私人地段及／或政府土地。元朗地政處不會為所涉政府土地進行維修保養，亦不保證給予通行權；

- (f) 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，並就此與有關的地政和維修保養當局釐清管理及維修保養該道路／小路／路徑的責任誰屬；
- (g) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即由山下路通往申請地點的擬議通道安排必須諮詢運輸署及取得該署同意。路政署不應負責保養任何連接申請地點與山下路的通道。申請人須採取足夠的排水措施，以免地面水從申請地點流向附近的公共道路和排水渠；
- (h) 遵從環保署署長最新發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，以盡量減低任何潛在的環境滋擾；
- (i) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，即擬議美化環境和保護樹木計劃所顯示的現有樹木的數目及位置，與申請地點的實際情況不符。此外，沿申請地點北面及西面界線有空間栽種更多樹木；
- (j) 留意渠務署總工程師／新界北就擬議排水圖提出的意見，即擬設集水井的大小，以及跟現有集水井的接駁詳情必須在排水圖上顯示；須沿擬設的 900 毫米 U 型排水渠的轉角位設置集水井；以及擬設瓦坑鐵片的位置及詳情必須在擬議排水圖上顯示。此外，申請人須就申請地點範圍外或其管轄範圍外的所有擬議排水工程，徵詢地政總署元朗地政專員及相關地段擁有人的意見；
- (k) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，即為向發展項目供水，申請人或須把內部供水系統伸延，以接駁至最接近的合適政府水管。申請人須解決與供水相關的任何土地問題(例如私人地段問題)，並須負責私人地段內的內部供水系統的建造、運作及維修保養，而有關情況必須符合水務署所訂標準。此

外，申請地點附近的水管未能用以裝置標準的柱形消防栓；

- (1) 留意消防處處長就制定消防裝置建議的規定所提出的意見(載於文件附錄 V)。申請人若擬申請豁免設置若干規定的消防裝置，必須提出理據以供消防處考慮；以及
- (m) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即沒有任何記錄顯示建築事務監督曾批准現時在申請地點的構築物。根據《建築物條例》，未經屋宇署批准而在已批租土地上搭建的現有構築物(並非新界豁免管制屋宇)乃屬違例構築物，不應指定作這宗申請獲批准的用途。申請人若擬在申請地點進行任何新的建築工程(包括以貨櫃及開放式棚架作臨時建築物)，必須先取得建築事務監督的許可和同意，否則有關工程即屬違例建築工程。申請人須按《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工程，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，清拆該等違例建築工程。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。申請地點必須分別根據《建築物(規劃)規例》第 5 條及第 41D 條設有從街道通往該處的途徑及緊急車輛通道。倘申請地點並非緊連一條至少闊 4.5 米的指明街道，須在提交建築圖則階段根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條釐定核准發展密度。

[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詢問。何女士此時離席。]

議程項目 58

其他事項

(i) 第 16A 條申請

[公開會議]

A/YL-SK/169-1 在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗石崗錦上路第 114 約地段第 1285 號餘段(部分)及第 1286 號餘段(部分)設置臨時商店及服務行業(園藝及室內設計樣本陳列室)連辦公室(為期三年)－申請延長履行規劃許可附帶條件的期限
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-SK/169-1 號)

204. 秘書報告，小組委員會於二零一二年十二月十四日接獲一宗申請，要求把履行編號 A/YL-SK/169-1 的申請的規劃許可附帶條件(e)、(f)、(g)、(h)、(i)、(j)、(k)及(l)項的期限延長三個月。儘管申請人已履行附帶條件(e)及(g)項，但卻未能於二零一二年十二月十五日的期限屆滿前履行附帶條件(i)及(k)項，以致有關規劃許可已於同日撤銷。有關申請於二零一二年十二月十四日才接獲，即在履行附帶條件(i)及(k)項的期限屆滿之前一天，在小組委員會作出考慮時，履行附帶條件(i)及(k)項的期限已經屆滿，因此，按照城市規劃委員會的做法，有關申請不獲受理。

205. 經商議後，小組委員會同意不予考慮這宗延長期限申請，理由是履行附帶條件(i)及(k)項的期限已在二零一二年十二月十五日屆滿，有關申請的規劃許可已停止生效，並於同日撤銷。由於小組委員會在考慮這宗第 16A 條申請時，有關的規劃許可已不再存在，故這宗申請不予考慮。

(ii) 表示謝意

206. 主席表示，由於盧偉國博士已決定請辭，這是他最後一次參與鄉郊及新市鎮規劃小組委員會會議。主席建議向盧博士致謝，多謝他對小組委員會工作的貢獻。委員對此表示支持。

207. 餘無別事，會議於下午七時結束。