

城市規劃委員會

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會
二零一三年一月十一日下午二時三十分舉行的
第 480 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

馬詠璋女士

邱榮光博士

鄒桂昌教授

霍偉棟博士

符展成先生

黃令衡先生

黎慧雯女士

李美辰女士

梁慶豐先生

運輸署總工程師／交通工程(新界東)
蕭鏡泉先生

環境保護署助理署長／環境評估
鄧建輝先生

地政總署助理署長／新界
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

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
盧惠明先生

城市規劃師／城市規劃委員會
李建基先生

議程項目 1

通過鄉郊及新市鎮規劃小組委員會二零一二年十二月二十一日
第 479 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」)二零一二年十二月二十一日第 479 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。

荃灣及西九龍區

[荃灣及西九龍規劃專員陳偉信先生、高級城市規劃師／荃灣及西九龍洪鳳玲女士、地政總署荃灣葵青地政專員徐君宇先生和康樂及文化事務署古物古蹟辦事處館長(考古)丘劉 有女士此時獲邀出席會議。]

議程項目 3

[公開會議]

就已獲批准的馬灣公園發展計劃(申請編號 A/I-MWI/37-2)
更改規劃許可附帶條件
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 1/13 號)

3. 秘書報告說，這宗申請由新鴻基地產發展有限公司(下稱「新鴻基公司」)旗下一家附屬公司提交，而領賢規劃顧問有限公司(下稱「領賢公司」)是申請人的顧問。

以下委員已就此議項申報利益：

- | | |
|-------|---------------------|
| 符展成先生 | — 現與新鴻基公司及領賢公司有業務往來 |
| 黎慧雯女士 | — 現與新鴻基公司有業務往來 |

4. 小組委員會備悉符先生尚未到達。由於黎女士涉及直接的利益，小組委員會同意在就此議項進行討論和商議時，她須暫時離席。

[黎慧雯女士此時暫時離席。]

簡介和提問部分

5. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍洪鳳玲女士借助投影片簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

背景

- (a) 一九九四年五月六日，擬議馬灣公園發展計劃(申請編號 A/MWI/3)的首份總綱發展藍圖在有附帶條件下獲小組委員會核准。建於清代的稅關舊址位於擬議馬灣公園內。古物古蹟辦事處(下稱「古蹟辦」)於上世紀九十年代確定稅關舊址的山牆(特別是其頂飾及上部的四個風扇)具歷史價值。爲了保存馬灣公園發展計劃所涉範圍內的山牆和其他具歷史價值的項目／地點，小組委員會訂定了規劃許可附帶條件(h)項，規定「須提交並落實詳細的計劃，以保留和復修有關歷史建築物和構築物，即稅關舊址的山牆、天后廟、石碑、刻有「梅蔚」二字的石刻及芳園學校，而有關情況須符合文康廣播司或城市規劃委員會(下稱「城規會」)的要求；
- (b) 自馬灣公園發展計劃首次獲批准後，總綱發展藍圖曾數度予以修訂。最新的總綱發展藍圖(申請編號 A/I-MWI/37)於二零零六年二月三日獲小組委員會在有附帶條件下核准。該圖建議闢設一個康樂公

園(馬灣公園)，內設娛樂場所、展覽中心、零售商店、食肆、訪客住宿、其他景點、配套設施和旅遊巴士停泊處，並提供旅遊巴士停泊處，以供馬灣公園和馬灣其他發展項目無處可泊的旅遊巴士停泊。其後，小組委員會於二零一零年一月二十九日根據《城市規劃條例》(第 131 章)(下稱「條例」)第 16A 條，在有附帶條件下批准要求延長展開核准發展計劃的時限的申請(編號 A/I-MWI/37-2)，而有關規劃許可的有效期至二零一四年二月三日止；

- (c) 就申請編號 A/I-MWI/37-2 施加的規劃許可附帶條件(o)項訂明，「須提交並落實考古研究安排或關於保留和復修歷史文物、建築物和構築物的詳細計劃，包括稅關舊址的山牆、馬灣市天后廟、前九龍海關石碑及刻有「梅蔚」二字的石刻，而有關情況必須符合康樂及文化事務署署長(下稱「康文署署長」)或城規會的要求；
- (d) 二零一二年八月二十日，申請人寫信給城規會，要求更改就申請編號 A/I-MWI/37-2 訂定的規劃許可附帶條件(o)項，以撤銷其中涉及保留和復修稅關舊址山牆的部分規定，理由是申請人未能收購該用地。申請人已分別於二零一二年十一月五日及十二月二十日提出進一步理據；
- (e) 根據《釋義及通則條例》(第 1 章)第 46 條，小組委員會有權修訂已獲批出的許可；
- (f) 馬灣公園涵蓋政府土地和私人地段。關於規劃許可附帶條件(o)項所涉用地的業權，稅關舊址的山牆和天后廟均位於私人土地上，而前九龍海關石碑及刻有「梅蔚」二字的石刻則位於政府土地上。為落實馬灣公園發展計劃和履行規劃許可附帶條件(o)項，申請人須收購所有相關的私人地段；
- (g) 稅關舊址用地現時空置，而大部分構築物已被拆除。不過，當小組委員會考慮先前的申請時，該用地仍保留着部分構築物，特別是山牆連「頂飾」及

其上部的四個風扇。申請人的意向包括保留現有的馬灣村，並在稅關舊址用地上進行復修工程，以保存有關構築物。規劃署人員於二零一二年九月實地視察後發現該山牆的上部(包括「頂飾」及四個風扇)已被拆除；

政府部門的意見

(h) 規劃署已徵詢律政司的意見，所得的意見如下：

- (i) 第 1 章第 46 條賦予城規會法律權力，以刪除或更改城規會所施加的條件。不過，城規會必須合理和公平地運用此項權力，並且能夠提出理據，支持應用第 1 章第 46 條以修訂相關的規劃許可附帶條件；
- (ii) 至於城規會應否行使第 1 章第 46 條賦予的權力以修訂就這宗已獲批准的申請施加的規劃許可附帶條件(o)項，或應否要求申請人重新提交申請以修訂核准總綱發展藍圖和規劃許可附帶條件(o)項，則由城規會考慮和決定。倘建議修訂會令已批出的規劃許可出現顯著改變，申請人便須向城規會提交新規劃申請，以供審批。城市規劃委員會就對核准發展計劃作出 A 類及 B 類修訂頒布的規劃指引編號 36A(城規會規劃指引編號 36A)亦訂明，若核准發展計劃出現顯著改變，便須根據第 16 條重新提出規劃申請；
- (iii) 至於建議修訂是否屬於重大修訂，或會否令核准發展計劃出現顯著的改變，應由城規會從規劃角度和按照全部相關的事實與情況作出評估。例如，城規會可考慮建議修訂在規劃上會否對整個核准發展計劃造成重大或實質的影響；以及
- (iv) 倘城規會的決定是行使第 1 章第 46 條賦予的權力更改規劃許可附帶條件是恰當和合理

據支持，便可要求申請人提交經修訂的總綱發展藍圖，以供考慮和審批。倘城規會信納經修訂的總綱發展藍圖足以反映城規會批准更改相關的規劃許可附帶條件，則經修訂的總綱發展藍圖便應由城規會主席核證，而經核准的經修訂總綱發展藍圖副本應存放於土地註冊處；

- (i) 康文署轄下的古蹟辦備悉，申請人未能收購稅關舊址用地，所以未能履行規劃許可附帶條件(o)項的部分規定，即保留稅關舊址的山牆，而該山牆已局部拆除。古蹟辦人員曾數度前往該用地，並得悉有關的殘破構築物多年來曾進行大幅改動。政府檔案亦證實，該構築物曾進行大規模的修葺工程。由於缺乏實質證明，故難以斷定該用地的殘破構築物(包括山牆)的確是稅關舊址的殘餘部分。就此，康文署古蹟辦不反對更改規劃許可附帶條件(o)項的建議；
- (j) 地政總署荃灣葵青地政專員認為，稅關舊址用地的地段擁有人並無參與換地計劃，而由私人擁有的地段不在申請人的管轄範圍內，因此荃灣葵青地政處不反對申請人擬更改規劃許可附帶條件(o)項的建議；
- (k) 其他曾獲諮詢的政府部門對更改規劃許可附帶條件(o)項的建議沒有意見；

規劃署的意見

- (1) 雖然從規劃許可附帶條件(o)項撤銷保留稅關舊址山牆的規定可能不會損及馬灣公園發展概念的整體規劃意向，但申請人未能收購稅關舊址用地會造成以下影響：
 - (i) 根據原來就馬灣公園發展計劃(申請於二零零三年三月二十一日獲小組委員會批准(申請編號 A/I-MWI/27))批出的規劃許可，申請人

建議把馬灣稅關站復修作鄉村購物及飲食中心。把稅關站用地從申請地點剔除，相等於對根據核准方案把用地復修作鄉村購物及飲食中心的原有規劃意向作出重大修改。倘核准發展計劃出現顯著的修改，申請人須根據條例第 16 條重新提交規劃申請；

- (ii) 須從核准總綱發展藍圖中刪除「將被復修的馬灣稅關」的註明，以反映有關修訂；以及
- (iii) 稅關站用地(面積約為 868.5 平方米，佔申請地點總面積約 0.45%)須從申請地點剔除。假設有關於用地先前只有單層構築物，准許總樓面面積須相應地由 34 532 平方米減少至 33 663.5 平方米；

- (m) 規劃署根據文件第 5 段詳載的評估，認為不宜根據第 1 章第 46 條更改就申請編號 A/I-MWI/37-2 施加的規劃許可附帶條件(o)項，因為刪除保留和復修稅關舊址的意向會令核准總綱發展藍圖出現重大的修改，而當局應就刪除有關意向一事知會和諮詢公眾；

6. 主席表示，申請人未能從土地擁有人收購稅關舊址用地，因此該用地須從馬灣公園的範圍內剔除，以免影響馬灣公園第二期的落實時間表。在這方面，小組委員會可考慮以下兩個方案：(i)接納根據第 1 章第 46 條更改規劃許可附帶條件(o)項的建議，以撤銷保留稅關舊址山牆的規定，並要求申請人提交經修訂的總綱發展藍圖，以供城規會考慮和核准；或(ii)要求申請人根據條例第 16 條重新提交規劃申請和經修訂的總綱發展藍圖。洪鳳玲女士表示，根據律政司的意見，第 1 章第 46 條賦予城規會法律權力，以更改相關的規劃許可附帶條件，但城規會必須能夠就應用該條文提出支持理據。不過，倘城規會認為建議修訂會令所批出的規劃許可有顯著改變，便較宜藉根據條例第 16 條重新提交申請作出相關的修訂。

7. 一名委員詢問什麼是顯著修改，主席在回應時表示這取決於事實和修改程度。以這宗個案而言，把稅關舊址用地從總

綱發展藍圖中剔除，意味原先提出根據核准總綱發展藍圖把舊稅關復修並活化再用作鄉村購物及飲食中心的建議不能實現。秘書補充說，城規會的慣常做法是把刪除核准規劃方案內的擬議設施視為顯著修改，尤其如果該項設施可造福市民，而城規會在決定是否批准有關規劃申請時亦把該項設施視為規劃增益。就此，申請人須根據條例第 16 條重新提交規劃申請，以便公眾可通過法定規劃程序就修改核准方案的建議提出意見。

[陳漢雲教授此時到達參加會議。]

8. 一名委員表示，由於具歷史價值的山牆的主要部分已被拆除，此個案甚為棘手。倘若就建議修改諮詢市民的意見，市民可能要求復修原來的構築物。市民亦可能要求申請人複製山牆，但這並不可取。該名委員認為只更改規劃許可附帶條件，令計劃能夠盡早展開，是較切實可行的做法。

9. 丘劉 有女士在回應一名委員的詢問時表示，稅關舊址的山牆未獲評定為任何等級的歷史構築物，但稅關站用地本身是經古蹟辦確定的 208 個具考古價值地點之一。該處地下可能埋藏了稅關站具歷史價值的殘餘部分(例如地基)。根據她的記錄，該用地上的殘破構築物多年來曾進行大規模改動，但古蹟辦一直沒有機會進入該處勘探，因此未能證實該山牆是否的確是稅關站的殘餘部分。再者，拆除屬於私人物業的山牆並無違反現行法例。

10. 陳偉信先生在回應另一名委員的詢問時表示，多年來申請人已盡力向土地擁有人收購該用地，但不成功。由於該用地並非由申請人擁有，申請人以往未能為山牆進行復修工程。

11. 洪鳳玲女士在回應另外兩名委員的詢問時表示，申請人現正為規劃許可附帶條件(o)項所述另外三個具歷史價值的項目(即天后廟、前九龍海關石碑及刻有「梅蔚」二字的石刻)進行保育工程。根據規劃許可附帶條件(o)項，上述四個項目無需以綜合方式保存。陳偉信先生進一步解釋，馬灣公園第二期發展計劃的主題是回復馬灣舊村的面貌，而規劃許可附帶條件(o)項所述四個具歷史價值的項目已因其歷史價值而被鑑定為值得保存。

12. 一名委員表示，倘若根據第 1 章第 46 條更改相關的規劃許可附帶條件而非要求申請人根據條例第 16 條重新提交申請，似乎在時間上會有增益，可加快落實馬灣公園發展計劃。秘書在回應時表示，由於一些土地問題仍未解決，馬灣公園第二期發展計劃尚未展開，因此在此個案中時間不應是主要的考慮因素。兩個處理方法的主要差別在於倘若根據第 16 條重新提交申請，市民便可通過法定規劃程序就申請人提交的修訂規劃方案提出意見。倘小組委員會決定行使第 1 章賦予的權力更改相關的規劃許可附帶條件，市民便沒有法定規劃渠道表達意見。徐君宇先生補充說，地政總署現正就馬灣公園第二期涉及的土地事宜與申請人磋商，當中包括清理舊村內的政府土地、移交用地和建築程序等。

13. 一名委員表示，倘若複製山牆，可能會有失保育建築文物的原意。

14. 徐君宇先生回應一名委員的詢問，解釋申請人在根據政府與其所屬財團於一九九七年簽署的協議項目發展馬灣公園中所扮演的角色。根據協議項目，倘若馬灣公園延期落成和開放，申請人須向政府繳付利息。此外，他認為一如文件附件 I 的附錄 5 所載，雖然申請人最終未能就山牆用地與土地擁有人達成協議，但申請人確曾盡力收購位於私人土地上的山牆。

15. 主席表示，城規會行使第 1 章賦予的權力更改相關的規劃許可附帶條件，可能並不恰當，因為這個做法未能妥善處理修訂核准總綱發展藍圖的參數(包括總樓面面積、地盤面積和布局設計)在規劃上所造成的影響。申請人應闡明原來規劃的購物及飲食設施設於何處。要求申請人提交新規劃申請和經修訂的總綱發展藍圖，好處在於可讓城規會全面審視總綱發展藍圖的修訂事項。

16. 一名委員同意要求申請人重新提交申請。另一名委員則表示應要求申請人盡早提交規劃申請和經修訂的總綱發展藍圖，俾能加快落實公園發展計劃。

17. 一名委員表示，城規會應設法遵行適當的程序。由於建議對核准總綱發展藍圖作出的修改不能視作輕微修改，故應要求申請人按照既定的程序，根據第 16 條提交規劃申請。此

外，公眾有權藉法定規劃程序就核准方案的建議修訂提出意見。

18. 一名委員表示，為免公眾對保存山牆抱有不切實際的期望，當局在就申請人提交的修訂方案諮詢公眾時，須向公眾闡明稅關舊址用地位於具考古價值的地點內，而該處地下可能埋有古蹟，以及殘破的稅關站構築物本身曾進行大規模改動。

19. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗擬更改就申請編號 A/I-MWI/37-2 施加的規劃許可附帶條件(o)項的申請，理由如下：

- 不宜根據《釋義及通則條例》(第 1 章)第 46 條更改就已獲批准的申請(編號 A/I-MWI/37-2)施加的規劃許可附帶條件(o)項，因為刪除保留和復修前稅關站的意向會令核准總綱發展藍圖出現重大的修改，而當局應就刪除有關意向一事知會和諮詢公眾。

20. 小組委員會亦同意告知申請人須根據《城市規劃條例》(第 131 章)第 16 條提交修訂核准總綱發展藍圖的申請。

[主席多謝荃灣及西九龍規劃專員陳偉信先生、高級城市規劃師／荃灣及西九龍洪鳳玲女士、地政總署荃灣葵青地政專員徐君宇先生和康樂及文化事務署古物古蹟辦事處館長(考古)丘劉有女士出席會議解答委員的詢問。陳先生、洪女士、徐先生和丘太均於此時離席。]

西貢及離島區

[高級城市規劃師／西貢及離島喬宗賢先生及馮天賢先生此時獲邀到席上。]

議程項目 4

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/DPA/SK-TA/1 擬在劃為「非指定用途」地區的西貢洲仔第 362 約地段第 201 號(部分)及第 207 號(部分)和毗連政府土地興建屋宇(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/DPA/SK-TA/1 號)

簡介和提問部分

[符展成先生此時到席，黎慧雯女士則返回席上。]

21. 高級城市規劃師／西貢及離島喬宗賢先生借助投影片簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬建的屋宇(在有建屋權的地點重建破舊的屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 8 段。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，因為批准這宗申請，會立下不良先例，導致更多小型屋宇侵入生態價值高的天然海岸區。其他相關的政府部門對這宗申請沒有反對或負面意見；
- (d) 當局曾先後公布這項申請三次，供公眾查閱。在三個法定公布期內，當局共收到 14 份意見書，分別由創建香港、嘉道理農場暨植物園公司、世界自然基金會香港分會及市民提交。提意見人全都要求城市規劃委員會拒絕這宗申請，因為該擬議的屋宇重建項目不符合劃設「非指定用途」地區的規劃意向，而且會對附近一帶的環境、景觀和生態造成負面影響。西貢民政事務專員並無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 10 段的評估，規劃署不反對這宗申請。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對申請人提交的經修訂景觀影響評估報告和園景設計總圖並無負面意見，但由於批准這宗申請會立下先例，所以他對這宗申請表示有所保留。基於這宗申請所涉的地點有建屋權，情況特殊，而評估規劃申請時應按其本身的情況作出考慮，所以批准這宗申請並不會為同類申請立下不良先例。規劃署建議在規劃許可中加入關於美化環境建議的附帶條件。至於 14 份反對這宗申請的公眾意見書指擬議的發展不符合劃設「非指定用途」地區的規劃意向，並會對環境、景觀和生態造成負面影響這一點，由於這宗申請所涉的地點有建屋權，情況特殊，而且相關的部門對這宗申請也沒有反對或負面意見，故可從寬考慮。

22. 一名委員認為，既然這宗申請是要在有建屋權的私人地段重建屋宇，應可以從寬考慮。不過，由於擬議的屋宇會在一個高出高水位線約三米的平台上興建，故這名委員建議在規劃許可中加入一項適當的附帶條件，要求申請人盡量減輕該加高的平台在視覺上對鄉郊景色的負面影響。喬宗賢先生稱已提出在規劃許可中加入一項關於美化環境建議的附帶條件，該項附帶條件載於文件第 11.2 段，以供各委員考慮。秘書補充，該項附帶條件可再稍作修改，特別規定申請人要處理加高的平台在視覺上的負面影響。各委員表示同意。

23. 一名委員詢問在施工期間及完工之後為擬議屋宇發展項目提供的基礎設施及相關的环境影響。喬宗賢先生表示，最接近的食水供應系統設於北丫，所以申請地點沒有食水供應。申請地點附近亦沒有污水渠可供接駁，所以擬建屋宇排出的污水要由化糞池處理。此外，申請地點也沒有電力供應。相關的部門對在申請地點興建擬議的屋宇並無反對或負面意見。喬先生續說，申請人建議興建一條混凝土行人徑和一個碼頭，這些設施涉及政府土地，所以西貢及離島地政專員對這項建議有所保留。其實，在潮退期間，可以從北丫村經島上北岸一道沙堤步行前往申請地點。根據契約，申請地點有建屋權，基於此特殊情況，小組委員會可從寬考慮這宗申請。

24. 一名委員詢問，若申請人隨後建議為他的發展項目興建碼頭，是否要另外提交規劃申請。喬宗賢先生回應說，申請地點並不包括碼頭，若要興建碼頭，須提交新的規劃申請。此外，根據《前濱及海床(填海工程)條例》，興建碼頭必須刊憲。

商議部分

25. 副主席表示，這宗申請是要在根據契約有建屋權的私人地段重建屋宇，委員就通往擬建屋宇的通道安排所提出的問題會在批地階段進一步研究。

26. 一名委員關注到在施工期間擬議發展項目對周圍環境的影響，特別是運送建築材料往申請地點期間所帶來的影響。這名委員建議在規劃許可中加入一項附帶條件，提醒申請人須在施工期間盡可能減低對環境的影響，並規定他要修復對申請地點所造成的破壞。秘書回答說，要反映委員所關注的這方面問題，加入指引性質的條款，會較為適合。林嘉芬女士表示，申請人僅有權發展他擁有的私人土地，不得佔用或影響周圍的政府土地。若申請人對政府土地造成破壞，地政總署可採取執法行動。

27. 一名委員認為，擬議的小型屋宇建於島上，與周圍的鄉郊風貌並非不協調，而且這類屋宇發展在海外也很常見。

28. 委員認為，這宗申請情況特殊，可予支持。委員繼而審閱文件第 11.2 段所載的規劃許可附帶條件和指引性質的條款，並同意應適當地予以修訂，以反映委員在會議上所表達的意見。

29. 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二零一七年一月十一日止；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，包括保護樹木的建議和美化環境的措施，以盡量減輕加高的平台在視覺上

所造成的影響，而有關建議和落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；以及

- (b) 設置消防通道、滅火水源和消防裝置，而有關設施必須符合消防處處長或城規會的要求。

30. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 申請人須在擬議發展項目施工期間，採取合適的預防措施，避免對周圍環境造成負面影響或破壞；
- (b) 留意地政總署西貢地政專員的意見，該署不保證給予往返申請地點的通道的通行權。雖然他不反對經該沙堤和毗鄰的政府土地步行前往有關地段，但對於申請人提出在該處建築一條混凝土行人徑的建議，他則有所保留。至於申請人提出在洲仔興建私人碼頭的建議，根據《前濱及海床(填海工程)條例》(第 127 章)，興建碼頭必須刊憲，而且擬興建碼頭的地方是政府土地，所以他對這項建議有很大保留；
- (c) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，洲仔島上沒有鋪設政府供水管，所以申請地點不會有經水錶記錄的食水供應；
- (d) 留意消防處處長的意見，緊急車輛通道的安排須符合由屋宇署執行的《消防和救援進出途徑守則》第 VI 部的規定；
- (e) 留意渠務署總工程師／新界南的意見，申請地點所在的地區附近目前並沒有渠務署的污水收集系統可供接駁；
- (f) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界東(2)及鐵路的意見，擬建的屋宇高 7.62 米，與申請人提交的規劃綱領附錄 A 的平面圖所示的高度不同。由於申請地點並非臨向或緊連街道，所以擬建的建築物的高度

應是由其所在地段的地基平均水平線準量度至其最高的實用樓面空間之上的屋頂的平均高度；以及

- (g) 留意土木工程拓展署總工程師／海港工程的意見，申請地點十分接近海岸線，位處空曠的地方，可能會受海浪作用影響，申請人在設計擬建的屋宇時須加以考慮。申請人設計和建造海堤／海事設施時，如有需要，須參照二零零二年版的《海港工程設計手冊》。

議程項目 5

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/SK-CWBN/24 擬在劃為「自然保育區」地帶的西貢碧水新村第 231 約政府土地闢設公用事業設施裝置(污水泵房)及相關的地下污水渠，並進行挖土工程(深度由 1.5 米至 4 米)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/SK-CWBN/24A 號)

31. 秘書報告，這宗申請是由渠務署提出的。黎慧雯女士就此議項申報利益，表示她目前與渠務署有業務往來。由於黎女士涉及直接的利益，小組委員會同意在會議討論及議決這宗申請期間，黎女士應暫時離席。

[黎慧雯女士此時暫時離席。]

簡介和提問部分

32. 高級城市規劃師／西貢及離島喬宗賢先生借助投影片簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；

- (b) 關設公用事業設施裝置(污水泵房)及相關的地下污水渠並進行挖土工程(深度由 1.5 米至 4 米)的建議；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。相關的政府部門對這宗申請沒有反對或負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局並無收到公眾的意見，而西貢民政事務專員也沒有收到區內人士的反對／意見；以及
- (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。

33. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

34. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可的有效期至二零一七年一月十一日止。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以下條件：

- (a) 提交並落實美化環境建議(包括全面的樹木保護計劃)，而有關建議及落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；以及
- (b) 提交並落實消防裝置建議，以及設置滅火水源，而有關建議、落實情況及設施必須符合消防處處長或城規會的要求。

35. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 留意地政總署西貢地政專員的意見，申請人須向他提出撥地申請，並須回應在申請撥地及施工階段出現的問題或可能收到的反對意見；

- (b) 留意環境保護署署長的意見，申請人在興建和操作擬議的設施時，必須遵照環境許可證的規定；
- (c) 留意運輸署署長的意見，通往擬議污水泵房的通道並非由運輸署負責管轄。申請人須向有關當局查核及與其釐清該通道所在土地的類別，以及該通道的維修保養／管理責任誰屬。申請人為建造地下污水渠而會在該條單線通道沿路進行擬議的挖土工程，屆時可能須實施臨時改道計劃，有關計劃須得到相關的地政／維修保養當局及區內居民的同意；
- (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安全規定。有關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節所訂的標準；
- (e) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，申請人須取得地政總署批准，才可在這宗規劃申請所涉的範圍外落實樹木保護建議。在建造工程進行前，全面的保護及修剪樹木建議須先由樹木專家或註冊園境師核准，而工程進行期間，亦要有他們監督；
- (f) 留意漁農自然護理署署長的意見，申請人應採用良好的地盤施工方法，避免對鄰近的樹木(特別是可能伸延至申請地點範圍內的樹冠及樹根)造成影響；以及
- (g) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，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。申請人須解決在私人地段鋪設水管以便供水的相關土地問題(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。現有的水管或會受到影響，申請人須把由水管中線起計 1.5 米內的土地劃為水務專用範圍，供水務署使用。水務專用範圍內不得搭建構築物，亦

不得作貯物用途。水務監督和其屬下人員、代理人、承辦商以及其僱用的工人，應可帶同所需的裝備並駕車隨時自由進出該範圍，以便鋪設、修理和保養水管。所有其他橫跨或穿越該水務專用範圍地面或地底的水務設施，須取得水務監督的許可。倘水管因受擬議的發展項目影響而須改道，申請人必須承擔所須進行的改道工程的費用。

議程項目 6 至 8

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/SK-HC/219 擬在劃為「綠化地帶」的西貢莫遮崙
第 244 約地段第 1945 號 E 分段
興建屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/SK-HC/219A 至 221A 號)

A/SK-HC/220 擬在劃為「綠化地帶」的西貢莫遮崙
第 244 約地段第 1945 號 F 分段
興建屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/SK-HC/219A 至 221A 號)

A/SK-HC/221 擬在劃為「綠化地帶」的西貢莫遮崙
第 244 約地段第 1945 號 G 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/SK-HC/219A 至 221A 號)

36. 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「綠化地帶」內，因此同意可一併考慮這三宗申請。

簡介和提問部分

37. 高級城市規劃師／西貢及離島喬宗賢先生借助投影片簡介這三宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬於三個申請地點各興建的屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件的第10段及附件IV，當中要點概述如下：
 - (i) 漁農自然護理署署長不支持這三宗申請，因為這三個相連的申請地點位於「綠化地帶」內樹木茂生的地方，現時並無道路接達，在該處興建擬議的小型屋宇和進行相關的工程，例如關設道路運送建築材料和設備，須大規模清除植物；
 - (ii) 運輸署署長對這三宗申請有保留，認為小型屋宇發展項目應盡量局限於「鄉村式發展」地帶內。這三宗申請一旦獲得批准，會為日後同類的申請立下不良先例，累積影響所及，對交通的負面影響可能會很大。不過，由於這三宗申請分別只涉及興建一幢小型屋宇，所以除非有其他拒絕理由，否則他認為這三宗申請可予容忍；
 - (iii) 從景觀規劃的角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境反對這三宗申請，因為根據「香港具景觀價值地點研究」，三個申請地點所在的地區就在蠔涌谷這個具景觀價值地點的邊緣，是葵坳山「自然保育區」地帶西南面的景觀緩衝區。擬議的發展項目與山邊現有的林地的景觀特色並不協調，而且預計建造小型屋宇須清除植物、進行地盤平整工程及關設連接通道。擬議的發展項目預

料會對景觀造成嚴重影響，但申請人卻沒有提交樹木勘查報告、地盤平整工程的詳情或美化環境建議。批准這三宗申請，會令該區周邊的整體景觀變差，並會立下不良先例，令「綠化地帶」的景觀緩衝區被小型屋宇進一步侵佔；以及

- (iv) 土木工程拓展署土力工程處處長表示，擬議發展的小型屋宇位於天然山坡旁邊，其發生災害的風險達到要進行天然山坡災害研究的警戒準則。因此，他原則上反對擬議的發展項目，除非申請人準備進行天然山坡災害研究，並在有需要時實施適當的緩解措施，作為發展項目的一部分。不過，進行天然山坡災害研究，對發展項目的成本會有很大影響，令這些小型屋宇發展項目不符合經濟原則。申請人如希望繼續進行擬議的發展項目，便須提交土力規劃檢討報告，以支持其申請，以及評估擬議的發展項目在土力工程上是否可行；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局收到來自嘉道理農場暨植物園公司及創建香港的兩份公眾意見書，表示反對這三宗申請，主要理由是申請地點劃為「綠化地帶」，有關的發展會對生態造成影響，並會立下不良先例。此外，該區亦欠缺符合可持續發展原則的鄉村發展藍圖，以規劃基礎設施、公共設施、康樂設施、休憩空間、區內道路網絡、足夠的通道及泊車位。西貢民政事務專員並無收到公眾的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署不支持這三宗申請，理由詳載於文件第 12 段。擬建的小型屋宇不符合「綠化地帶」的規劃意向。三個申請地點長滿植物，位處山邊林地之中，該林地劃為「綠化地帶」，是「自然保育區」地帶與「鄉村式發展」地帶之間的緩衝區。這三宗申請既不符合「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」，亦不

符合有關「擬在『綠化地帶』進行發展而按照《城市規劃條例》第 16 條提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引(城規會規劃指引編號 10)，因為申請地點斜而不平，必須進行大規模的地盤平整工程才能進行發展，而進行有關工程，必須清除天然植物，會影響現有的天然斜坡。莫遮峯村的「鄉村式發展」地帶內可供使用的土地可完全應付該村對小型屋宇的需求。批准這三宗申請會立下不良先例。此外，有公眾意見反對這三宗申請，理由是發展項目與規劃意向不符，會造成不良影響。

38. 委員並無就這三宗申請提出問題。

商議部分

39. 經商議後，小組委員會決定拒絕這三宗申請。委員繼而審閱文件第 13.1 段所載的拒絕理由，並認為理由恰當。有關理由是：

- (a) 擬議的發展不符合「綠化地帶」的規劃意向，有關的規劃意向主要是利用天然地理環境作為市區和近郊的發展區的界限，以抑制市區範圍的擴展，並提供土地作靜態康樂場地。根據一般推定，此地帶不宜進行發展。申請書中並沒有就擬議的發展提出特殊的情況和有利的規劃理據，足以要偏離這個規劃意向；
- (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」及有關「擬在『綠化地帶』進行發展而按照《城市規劃條例》第 16 條提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引(城規會規劃指引編號 10)，因為有關申請涉及清除天然植物，會影響現有的天然斜坡，但申請書中卻沒有證明擬議的發展不會對附近地區的景觀和土力情況造成不良影響。莫遮峯村的「鄉村式發展」地帶已有足夠的土地留作該村發展小型屋宇之用；以及

- (c) 批准有關申請會為「綠化地帶」內的其他同類申請立下不良先例，倘這些申請都獲批准，累積影響所及，會導致該區的整體環境質素下降，並會對該區的景觀造成不良影響。

議程項目 9

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/SK-TMT/38 擬在劃為「綠化地帶」及「鄉村式發展」地帶的西貢南丫村第 216 約地段第 11 號餘段興建屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/SK-TMT/38A 號)

40. 秘書請委員留意文件第 3、4、6 及 7 頁和附錄 V 第 2 頁的替代頁已於二零一三年一月十日發送給委員，說明環境保護署署長(下稱「環保署署長」)對這宗申請的意見。

簡介和提問部分

41. 高級城市規劃師／西貢及離島喬宗賢先生借助投影片簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

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

[黎慧雯女士此時返回席上。]

- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 11 段及附件 V，當中要點概述如下：
 - (i) 水務署總工程師／發展(2)反對這宗申請，因為申請地點位於上段間接集水區內，但附

近一帶沒有渠務署的污水收集系統可供接駁；

- (ii) 環保署署長反對這宗申請，因為申請地點位於集水區內，但該處沒有公共污水渠；
 - (iii) 運輸署署長對這宗申請有保留，認為小型屋宇發展應盡量局限於「鄉村式發展」地帶內。這宗申請一旦獲得批准，會為日後同類的申請立下不良先例，累積影響所及，對交通的負面影響可能會很大。不過，由於這宗申請只涉及興建一幢小型屋宇，所以除非有其他拒絕理由，否則他認為這宗申請可予容忍；以及
 - (iv) 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有一些保留，因為批准這宗申請，會導致「綠化地帶」出現更多同類的鄉村式發展，累積影響所及，可能影響四周的景觀。自二零零七年以來，申請地點和附近的「自然保育區」地帶及「綠化地帶」內已有零碎地方的植物被清除，令這兩個地帶的完整性受損；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局收到三份公眾意見書。一名身兼西貢鄉事委員會主席的西貢區議員表示支持這宗申請，因為申請地點屬私人所有，而且南丫村的「鄉村式發展」地帶面積細小，未能應付大量合資格申請興建小型屋宇的男性原居村民對興建小型屋宇的需求。嘉道理農場暨植物園公司及創建香港則反對這宗申請，主要理由是有關的發展會對景觀、生態、地下水的水質、健康及社會造成不良的影響。嘉道理農場暨植物園公司更懷疑附近有「先破壞，後建設」的行為(清理地盤及進行建築工程)，促請規劃事務監督徹查。西貢民政事務專員並無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 13 段。擬建的小型屋宇不符合「綠化地帶」的規劃意向。此外，這宗申請也不符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」及有關「擬在『綠化地帶』進行發展而按照《城市規劃條例》第 16 條提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引(城規會規劃指引編號 10)，因為申請地點位於集水區內，而附近一帶沒有污水收集系統可供接駁，但申請書內並無資料證明集水區的水質不會受擬議的發展所影響。批准這宗申請會立下不良先例。此外，有公眾意見反對這宗申請，認為有關的發展會對景觀、生態、地下水的水質、健康及社會造成不良的影響。

42. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

43. 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 14.1 段所載的拒絕理由，並認為理由恰當。有關理由是：

- (a) 擬議的小型屋宇發展不符合「綠化地帶」的規劃意向，有關的規劃意向主要是利用天然地理環境作為市區和近郊的發展區的界限，以抑制市區範圍的擴展，並提供土地作靜態康樂場地。根據一般推定，此地帶不宜進行發展。這宗申請並無特殊的情況，而申請書中亦沒有提出有力的規劃理據，足以要偏離這個規劃意向；
- (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」及有關「擬在『綠化地帶』進行發展而按照《城市規劃條例》第 16 條提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引(城規會規劃指引編號 10)，因為申請地點位於上段間接集水區內，而附近一帶沒有渠務署的污水收集系統可供接駁，但申請書內並無資料證明集水區的水質不會受擬議的發展所影響；以及

- (c) 批准這宗申請會為「綠化地帶」內的其他同類申請立下不良先例，倘這些申請都獲批准，累積影響所及，會導致該區的整體環境質素下降，而對該區的景觀亦會有不良的影響。

議程項目 10

第 16 條申請

[公開會議]

A/I-CC/15 擬在劃為「綠化地帶」的長洲長洲約地段第 4 號
闢設宗教機構及靈灰安置所(設於宗教機構內)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/I-CC/15B 號)

44. 秘書報告，以下委員已就此議項申報利益：

黃令衡先生 一 其家人在長洲擁有一個單位

傅展成先生 一 現時與申請人的顧問之一奧雅納工程顧問香港有限公司有業務往來

45. 由於此議項是關於是否延期考慮這宗申請，故小組委員會同意黃先生和傅先生可以留在席上。

46. 秘書報告，申請人於二零一二年十二月二十四日要求城規會延期三個月才就這宗申請作出決定，讓其有時間預備補充資料，以回應運輸署、香港警務處、規劃署城市設計及園境組、渠務署、食物及衛生局和食物環境衛生署就這宗申請提出的意見。

47. 秘書表示，自二零一二年八月以來，這宗關於闢設靈灰安置所的申請已先後延期兩次。在對上一次延期後的兩個月內，申請人曾聯絡運輸署和城市設計及園境組，以回應他們提出的進一步意見。二零一二年十一月二十三日，申請人提交了進一步資料，其中包括再作修訂的交通影響評估報告及美化環境建議，以回應政府部門的意見。申請人還與運輸署和城市設

計及園境組相約於二零一三年一月開會，就尚未回應的意見商討解決辦法。不過，由於這宗申請已先後延期兩次，加上公眾非常關注擬闢設的靈灰安置所，故此建議按照有關「延期對根據《城市規劃條例》提出的申述、意見及進一步申述及申請作出決定」的城市規劃委員會規劃指引(城規會規劃指引編號 33)所訂明的一般處理方法，只延期兩個月，而不是申請人要求的三個月。

48. 經商議後，小組委員會決定延期就這宗申請作出決定，但延期時間為兩個月，而不是申請人要求的三個月，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計兩個月內，提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人有兩個月時間準備將要提交的進一步資料，而由於已批准延期合共六個月，所以這應是最後一次延期，以後不會再次批准延期。

議程項目 11

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/I-CLK/6 擬把劃為「其他指定用途」註明「口岸」地帶的赤臘角香港口岸設施的建築物高度限制由主水平基準上 15 至 30 米略為放寬至主水平基準上 15.5 至 42 米，以作准許的口岸設施
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/I-CLK/6 號)

49. 秘書報告，符展成先生和黎慧雯女士已就這議項申報利益，表示他們現時與申請人的顧問艾奕康有限公司有業務往來。

50. 由於符先生沒有直接參與這宗申請，小組委員會同意符先生可以留在席上。小組委員會認為黎女士在這宗申請中有直接利益，故同意她可在小組委員會討論和商議這宗申請時暫時離席。

[黎慧雯女士此時暫時離席。]

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬把建築物高度限制由主水平基準上 15 至 30 米略為放寬至主水平基準上 15.5 至 42 米，以作准許的口岸設施；

[梁慶豐先生此時離席。]

- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 8 段。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，當局收到一份來自一名離島區議員的公眾意見書，他表示支持這宗申請。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 10 段的評估，規劃署不反對這宗申請，並備悉有公眾表示支持這宗申請的意見。

52. 委員沒有就這宗申請提出問題。

商議部分

53. 一名委員提問，倘若批准這宗略為放寬建築物高度限制以作擬議口岸設施的申請，《環境影響評估條例》的規定會否對這項工程有任何影響。馮天賢先生回答說，有關這項工程的環境影響評估(下稱「環評」)報告當中有一章節對景觀和視覺影響作出評估，環境保護署署長(下稱「環保署署長」)最初在二零零九年根據《環境影響評估條例》批准該環評報告，並就這項工程批出環境許可證。自此之後，這項工程於二零一一年

及二零一二年在設計上有所改動，而環保署署長在二零一二年三月根據《環境影響評估條例》的規定批准有關改動。

54. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可的有效期至二零一七年一月十一日止；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。

55. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，他建議申請人進行垂直綠化和天台綠化，並在可行的情況下種植矮樹及大棵灌木品種，作為景觀上的屏障；以及
- (b) 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後，便會制訂詳細的消防安全規定。申請地點所設置的緊急車輛通道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／西貢及離島喬宗賢先生和馮天賢先生出席會議，解答委員的提問。喬先生和馮先生此時離席。]

沙田、大埔及北區

[沙田、大埔及北區規劃專員胡潔貞女士及高級城市規劃師／沙田、大埔及北區陳冠昌先生此時獲邀到席上。]

[黎慧雯女士此時返回席上。]

議程項目 12

[公開會議]

《粉嶺／上水分區計劃大綱核准圖編號 S/FSS/16》的修訂建議
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 2/13 號)

56. 秘書報告，此議項涉及香港房屋委員會(下稱「房委會」)的執行機構房屋署所提出對粉嶺／上水分區計劃大綱圖作出修訂的建議。作出有關修訂是爲了在上水及粉嶺地區發展擬議的租住公屋(下稱「公屋」)項目。以下委員就此議項申報利益：

- | | | |
|------------------------|---|----------------------------|
| 主席凌嘉勤先生
(以規劃署署長的身分) | — | 爲房委會策劃小組委員會及建築小組委員會委員 |
| 陳漢雲教授 | — | 爲房委會建築小組委員會委員 |
| 梁慶豐先生 | — | 與房屋署有業務往來 |
| 黎慧雯女士 | — | 與房委會有業務往來 |
| 霍偉棟博士 | — | 爲房委會委託進行的可行性研究(二零零九年完成)的顧問 |

57. 委員備悉梁慶豐先生已離席。小組委員會認爲霍偉棟博士並無涉及直接利益，同意他可留在席上，但認爲主席、陳漢雲教授及黎慧雯女士涉及直接的利益，應在會議討論此議項時暫時離席。由於主席離席，副主席此時代爲主持會議。

[主席及黎慧雯女士此時暫時離席。]

[陳漢雲教授此時離席。]

58. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區陳冠昌先生借助投影片，按文件詳載的內容，向委員簡介粉嶺／上水分區計劃大綱核准圖的修訂建議，並陳述下列要點：

背景

- (a) 為紓解對房屋用地的迫切需求，當局遂在劃為「政府、機構或社區」地帶而沒有指定用途的用地中物色合適的用地，若有關用地在技術評估方面符合要求，便考慮用作發展住宅。房屋署分別在上水第 27 區東鐵上水站西北面彩園路及粉嶺第 49 區雍盛苑南面找到一幅用地，適合用作發展公屋；
- (b) 二零一三年一月八日，行政長官會同行政會議同意根據城市規劃條例第 12(1)(b)(ii)條，把《粉嶺／上水分區計劃大綱核准圖編號 S/FSS/16》發還城規會以作修訂；

上水第 27 區的用地

- (c) 上水第 27 區彩園路的用地(約 1.24 公頃)現時在分區計劃大綱圖上劃為「政府、機構或社區」地帶及「休憩用地」地帶，並用作臨時公眾停車場。該用地屬於「政府、機構或社區」地帶的部分原本預留用作關設水務署的沖廁水抽水站；而屬於「休憩用地」地帶的部分原先則指定作地區休憩用地。水務署不反對把屬於「政府、機構或社區」地帶的那部分土地用來與申請地點以西工業區的另一幅用地交換。康樂及文化事務署亦不反對交出該用地，因為該署已在蓬瀛仙館附近物色了一幅用地，可把公眾休憩用地改設於該處；
- (d) 彩園路用地會用作發展三幢住宅大廈，高度由 24 層至 32 層不等(最高為主水平基準上 110 米)(包括最高為三層的平台)，提供約 900 個單位。分區計劃大綱圖的《註釋》內亦會加入適當的條文，以便按運輸署的要求在該用地重置現有的公眾停車場，作為擬議發展項目的一部分；

粉嶺第 49 區的用地

- (e) 粉嶺第 49 區雍盛苑以南的用地(約 0.82 公頃)現時在分區計劃大綱圖上劃為「政府、機構或社區」地帶及「綠化地帶」。該處是一塊空置的政府土地，並未具體指定作何種的政府、機構或社區發展項目；
- (f) 擬在申請地點發展的公屋項目包括一幢大廈，最高高度為 33 層(最高為主水平基準上 125 米)，提供約 780 個單位；

技術評估

- (g) 房屋署已就該兩個擬議公屋發展項目進行技術評估，預計噪音、空氣質素、交通、排污、通風、視覺、生態及土力方面不會有很大的不良影響；

建議對分區計劃大綱圖作出的修訂

- (h) 建議對分區計劃大綱圖作出的修訂包括：
 - (i) 修訂項目 A1——把上水第 27 區彩園路的一幅用地的主要部分(約 1.24 公頃)由「政府、機構或社區」地帶及「休憩用地」地帶改劃為「住宅(甲類)1」地帶，以便興建已規劃的公屋發展項目，以及訂明該地帶的最大整體總樓面面積(69 500 平方米)及最高建築物高度限制(主水平基準上 110 米)。分區計劃大綱圖的《說明書》會述明地帶內的建築物高度會採用梯級狀輪廓的概念，使發展項目的高度輪廓更富趣味；
 - (ii) 修訂項目 A2——因應修訂項目 A1，把寶石湖路和彩園路沿路現有的斜坡及單車徑(約 0.43 公頃)由「政府、機構或社區」地帶及「休憩用地」地帶改劃為顯示為「道路」的地方；

- (iii) 修訂項目 B1——把粉嶺第 49 區雍盛苑以南的一幅用地的主要部分(約 0.82 公頃)由「政府、機構或社區」地帶及「綠化地帶」改劃為「住宅(甲類)2」地帶，以便發展已規劃的公屋項目；以及訂明該地帶的最大整體總樓面面積(38 500 平方米)及最高建築物高度限制(主水平基準上 125 米)；
- (iv) 修訂項目 B2——因應修訂項目 B1，把發展用地邊界旁邊現有的斜坡及剩餘的植被土地(約 0.38 公頃)由「政府、機構或社區」地帶改劃為「綠化地帶」，以反映該處現時的天然狀態；
- (v) 修訂「住宅(甲類)」地帶的《註釋》，訂明擬議的「住宅(甲類)1」支區及「住宅(甲類)2」支區的整體總樓面面積及建築物高度限制，以及加入在「住宅(甲類)1」地帶重置的公眾停車場這個用途；同時修訂「綜合發展區」地帶、「住宅(甲類)」地帶、「住宅(乙類)」地帶及「住宅(丙類)」地帶的《註釋》，以便與《法定圖則註釋總表》一致；
- (vi) 修訂分區計劃大綱圖的《說明書》，以配合擬議修訂項目，並反映分區計劃大綱圖的最新狀況及規劃情況；

諮詢

- (i) 經諮詢的相關政府部門不反對建議對分區計劃大綱圖作出的修訂，又或表示沒有意見；
- (j) 房屋署於二零一零年七月二十九日及二零一一年四月十四日就上水第 27 區的擬議公屋發展項目諮詢北區區議會，並於二零一一年四月十四日及二零一二年十二月十三日就粉嶺第 49 區的擬議公屋發展項目徵詢該區議會的意見。北區區議員大致支持擬

議的發展項目，但要求房屋署審慎考慮日後的公屋發展項目的交通及服務設施。房屋署已把北區區議會的意見加入發展計劃，並進行了合適及相關的技術評估以支持有關的建議；以及

- (k) 小組委員會若同意所建議的各項修訂，規劃署便會諮詢北區區議會(或其轄下委員會)、粉嶺區鄉事委員會及上水區鄉事委員會。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，視乎北區區議會、粉嶺區鄉事委員會及上水區鄉事委員會的會期而定。

59. 鑑於有擬議修訂項目涉及把「政府、機構或社區」地帶改劃為「綠化地帶」，一名委員關注這樣會否削弱擬議公屋發展項目的發展潛力(就單位供應量而言)。胡潔貞女士回應說，建議把粉嶺第 49 區擬議公屋用地旁邊那幅用地由「政府、機構或社區」地帶改劃為「綠化地帶」(即修訂項目 B2)，是爲了反映該處現時有長滿植物的斜坡這個情況。不過，與此同時，當局亦建議把現時劃為「綠化地帶」的一些平地改劃為「住宅(甲類)2」地帶，使這些土地可以納入擬議的公屋發展用地範圍。

60. 一名委員指出，上水第 27 區用地現有的公眾停車場位於東鐵上水站附近，是一個「泊車轉乘」設施，駕駛人士可把私家車停泊在該處，然後轉乘鐵路。蕭鏡泉先生回應這名委員的問題時說，該停車場在擬議公屋發展項目的施工階段會保留，待項目落成才重置。

61. 胡潔貞女士回應一名委員的問題時表示，文件附件 II 有關粉嶺／上水的主要社區設施數量已考慮該兩個擬議公屋發展項目的規劃人口而計算。

62. 一名委員問到制訂圖則的程序。秘書回應說，粉嶺／上水分區計劃大綱圖的各項修訂建議一經小組委員會同意，便會根據《城市規劃條例》第 5 條展示，以供公眾查閱。規劃署會在展示期之前或之後諮詢北區區議會及相關的鄉事委員會，時間視乎有關的會期而定。

63. 同一名委員認為上水第 27 區的用地位置顯眼，所以擬議公屋發展項目的建築物高度應與附近屋邨的建築物高度互相協調。秘書表示，文件的圖 5a 的合成照片顯示關於擬議發展項目的視覺評估結果，從照片所見，擬議的發展項目不會對附近地區造成不能接受的視覺影響。

64. 經商議後，小經委員會決定：

- (a) 同意文件第 6 段所述的《粉嶺／上水分區計劃大綱核准圖編號 S/FSS/16》的修訂建議；
- (b) 同意載於文件附件 II 的修訂圖則編號 S/FSS/16A(刊憲後會重新編號為 S/FSS/17)和文件附件 IIa 的《註釋》適宜根據《城市規劃條例》第 5 條展示予公眾查閱；
- (c) 採用載於文件附件 IIb 的經修訂《說明書》，以說明城規會在擬備粉嶺／上水分區計劃大綱草圖時就各土地用途地帶所訂定的規劃意向和目標；以及
- (d) 同意載於文件附件 IIb 的經修訂《說明書》適宜連同《粉嶺／上水分區計劃大綱草圖編號 S/FSS/16A》(刊憲後會重新編號為 S/FSS/17)一併展示予公眾查閱。

[主席多謝沙田、大埔及北區規劃專員胡潔貞女士和高級城市規劃師／沙田、大埔及北區陳冠昌先生出席會議，解答委員的提問。胡女士和陳先生此時離席。]

[休會三分鐘。]

[馬詠璋女士及霍偉棟博士此時離席。]

[主席及黎慧雯女士在休會後返回席上。]

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

議程項目 13

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/DPA/NE-HH/35 擬在劃為「非指定用途」地區的
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/35 號)

簡介和提問部分

65. 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——政府部門的意見載於文件第 9 段及附錄 IV。運輸署署長對這宗申請有所保留，認為小型屋宇的發展應盡可能局限在「鄉村式發展」地帶內。倘批准這宗申請，會為日後的同類申請立下不良先例，累積影響所及，對交通會造成很大的不良影響。不過，由於這宗申請只涉及興建一幢小型屋宇，若沒有其他拒絕理由，他認為這宗申請可予容忍。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) 大埔民政事務專員沒有收到區內人士的反對／意見。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、創建香港和一名市民提交，他們都表示反對這宗申請。這些提意見人所提出的意見包括擬建小型屋宇的位置應向南移，以便與已建的那排屋宇並列，不會阻礙泊車及再建屋宇；海下現有的鄉村周圍是風水林及極有保育價值的次生林，任何發展都會對這個重要的生境造成生態上的影響；海下村的小型屋

字數目若再增加，區內的滲水井系統可能會不勝負荷，以致廢水溢流，或有未完全處理的污水污染地下水，最終影響海下灣海岸公園的水質及海洋生物；任何規劃申請都應延至分區計劃大綱圖的制訂程序完成後才考慮；要有一個符合可持續發展原則的基礎設施及發展藍圖，以保障現時及日後居民的健康及福祉，另外，也要有優良的城市設計；以及地政總署應立即調整那些連接公共道路的鄉村的小型屋宇政策，要確定有足夠的通道及泊車位，才批准建新的小型屋宇；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。關於有公眾意見關注海下灣海岸公園及郊野公園的生態會受影響的問題，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。關於公眾意見表示缺乏車輛通道及泊車地方並提出一些相關的土地問題，須留意的是，相關的政府部門(包括地政總署大埔地政專員和運輸署署長)對這宗申請都沒有負面或反對意見。地政總署大埔地政專員表示，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。運輸署署長則表示，關於鄉村內泊車位的位置，並不屬該署的管轄範圍，而且擬建的小型屋宇無須額外的車輛通道，因此從交通工程的角度而言，他對這方面沒有意見。關於公眾意見提出擬建小型屋宇的位置應向南移，與已建的那排屋宇並列，地政總署大埔地政專員表示這樣並不可行，因為位置南移後會與另一宗該署正在處理的小型屋宇申請所涉地點的位置有衝突。至於有意見表示在分區計劃大綱圖備妥前，不應批給這宗申請規劃許可，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。對於在這段期間提出

的發展申請，當局會參考相關的指引及政府部門的意見，逐一予以考慮。

66. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

67. 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二零一七年一月十一日止；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。

68. 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，以免對風水林造成不良影響；
- (b) 留意環境保護署署長的意見，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。如在排水系統運作期間發現系統不足或欠妥，申請人／擁有人須作出補救；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處長的意見，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) 留意地政總署大埔地政專員的意見，大埔地政處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／承建商便須採取以下措施：
- (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 14

第 16 條申請

[公開會議]

A/DPA/NE-MKT/1 在劃為「農業」地帶的文錦渡木湖第 86 約地段第 71 號 A 分段餘段、第 72 號、第 74 號、第 76 號(部分)、第 84 號(部分)、第 94 號(部分)及第 97 號(部分)和毗連政府土地
臨時露天存放建築材料(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/DPA/NE-MKT/1A 號)

69. 秘書報告，申請人於二零一三年一月三日要求城規會延期兩個月才就這宗申請作出決定，讓其有時間預備補充資料，以回應政府部門就這宗申請所提出的意見。

70. 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再有兩個月時間準備將要提交的進一步資料，而由於已批准延期共四個月，因此，除非情況極為特殊，否則小組委員會不會批准再次延期。

議程項目 15

第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-HLH/18 在劃為「農業」地帶的粉嶺第 87 約地段第 171 號、第 172 號、第 176 號、第 177 號及第 179 號
臨時露天存放建築材料及貨櫃(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-HLH/18 號)

簡介和提問部分

71. 秘書報告，申請人於二零一二年十二月二十四日要求城規會延期兩個月才就這宗申請作出決定，讓其有更多時間預備補充資料，以回應運輸署對所關注的各項有關這宗申請的問題。

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

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 16

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-KTS/320 擬在劃為「農業」及「鄉村式發展」地帶的古洞南坑頭
第 100 約地段第 920 號、第 925 號及第 927 號
臨時露天存放私人建築設備(包括泥頭車、挖泥車及
吊機車)及存放建築材料(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-KTS/320A 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——這宗申請原定於二零一二年四月二十日提交小組委員會考慮。不過，由於規劃署要求小組委員會延期考慮這宗申請，讓該署對申請地點的違例填土工程採取規劃執管行動，小組委員會遂在二零一二年四月二十日決定延期就這宗申請作出決定，但這宗申請須在規劃事務監督發出完成規定事項通知書以確認恢復原狀通知書所規定的恢復原狀工程已圓滿完成當日起計一個月內提交小組委員會考慮。二零一二年六月二十九日，規劃署總城市規劃師／中央執行管制及檢控報告於二零一二年六月四日向有關的土地擁有人(即申請人)發出了恢復原狀通知書，規定土地擁有人須在二零一二年九月四日或之前在申請地點的土地上植草。規劃署總城市規劃師／中央執行管制及檢控於二零一二年十二月十日再表示，據最近於二零一一年十一月十九日進行的實地視察所見，申請人大致已遵行恢復原狀通知書的規定。規劃署將再派員實地視察，屆時會

考慮就有關的強制執行通知書和恢復原狀通知書發出完成規定事項通知書；

- (b) 臨時露天存放私人建築設備(包括泥頭車、挖泥車和吊機車)及貯存建築材料(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，現撮錄如下：

- (i) 運輸署署長不支持這宗申請，因為申請書內沒有關於車輛通道安排的資料，例如預計每天平均往來申請地點的車輛架次，以及申請地點的泊車位／上落客貨設施／車輛迴轉空間的安排等。申請人更特別要進行車輛迴轉範圍分析，以顯示車輛可否暢順地駛過道路彎位而無須由坑頭路倒車駛入申請地點或由申請地點倒車駛入坑頭路；

- (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通道沿路都有易受影響的用途，預計環境會受到滋擾；

- (iii) 漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點屬「優質」農地，復耕潛力高，而且申請地點附近有常耕活動；以及

- (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。申請地點原是一幅青蔥的土地，長滿植物和有一些現有樹木，但據實地視察所見，申請地點曾進行清理地盤、清除植被和填土活動。雖然預計擬議的用途不會對已受干擾的申請地點的景觀造成嚴重的不良影響，但他認為擬議的用途與毗鄰鄉村環境和鄉郊景致不相協調。批准這宗申請會吸引更多不合適的用途侵入「農業」和「鄉村式發展」地帶，令鄉郊的景觀質素進一步

下降。此外，申請書內沒有提出保護樹木和美化環境建議以紓緩不良的景觀影響；

- (d) 北區民政事務專員表示上水區鄉事委員會主席對這宗申請沒有意見，但北區區議會副主席、坑頭原居民代表、坑頭居民代表、嘉芙花園業主立案法團主席及海裕苑業主互助委員會主席則基於交通、安全及環境方面的理由而反對這宗申請；
- (e) 在法定公布期的首三個星期內，當局收到三份公眾意見書，分別由兩名北區區議員和一名市民提交。其中一名北區區議員表示當局應徵詢附近居民的意見，因為申請地點太接近民居，擬議的發展可能會影響區內的居民。該名市民表示擬議的用途與四周主要是住宅的土地用途不相協調，重型車輛亦會對區內居民構成危險，而現有道路可能無法負荷重型車輛。至於另一名北區區議員則主要基於交通及環境方面的理由而反對這宗申請；以及
- (f) 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。這些理由包括擬議的發展不符合「農業」及「鄉村式發展」地帶的規劃意向；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」的城市規劃委員會規劃指引(城規會規劃指引編號 13E)所訂明的第 3 及第 4 類地區的規定；漁護署署長、環保署署長及運輸署署長從其角度考慮，均不支持這宗申請，而規劃署總城市規劃師／城市設計及園境亦對這宗申請有所保留；擬議的發展與周邊主要是村屋和休耕農地的鄉郊環境不相協調；在同一「農業」地帶內五宗擬作臨時露天貯物用途的同類申請全被小組委員會拒絕，批准這宗申請會為其他同類申請立下不良先例；以及有區內人士及公眾的意見主要基於交通及環境方面的理由而反對這宗申請。

74. 委員沒有就這宗申請提出問題。

商議部分

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

- (a) 擬議的發展不符合古洞南地區內「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。擬議的發展亦不符合古洞南地區內「鄉村式發展」地帶的規劃意向，這地帶的土地主要預留供原居村民興建小型屋宇之用。申請書內沒有提供有力的規劃理據足以要偏離這些規劃意向，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」的城市規劃委員會規劃指引(城規會規劃指引編號 13E)，因為申請地點先前未曾獲批給規劃許可，而且申請人沒有提交技術評估資料／建議，以證明擬議的用途不會對附近地區的環境、交通和景觀造成不良影響。此外，有政府部門提出負面意見，而區內人士亦反對這宗申請；
- (c) 擬議的發展與周邊主要是村屋和休耕農地的鄉郊環境不相協調；以及
- (d) 批准這宗申請，即使僅屬臨時性質，也會為「農業」和「鄉村式發展」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、交通和景觀造成不良影響。

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

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-MUP/81 擬在劃為「農業」地帶的沙頭角
萬屋邊第 37 約地段第 341 號
興建兩幢屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-MUP/81 號)

簡介和提問部分

76. 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) 擬建的兩幢屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段及附錄 IV。從農業發展的角度而言，漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點附近的農業活動活躍，而且申請地點本身的復耕潛力亦高。運輸署署長對這宗申請有所保留，認為小型屋宇發展應盡量局限在「鄉村式發展」地帶內，倘批准這宗申請，會為日後的同類申請立下不良先例，累積影響所及，對交通造成的不良影響可能很大。不過，由於這宗申請只涉及興建兩幢小型屋宇，因此，若沒有其他拒絕理由，他認為這宗申請可予容忍。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，當局收到三份公眾意見書。一名北區區議員支持這宗申請，因為這項發展會利便有關村民。嘉道理農場暨植物園公司對這宗申請表示關注，認為這宗申請不符合「農業」地帶的規劃意向，倘批准這宗申請，可能會給公眾一個印象，以為在「農業」地帶的發展通常或最終

會獲得批准。此外，政府應採取一切可行的步驟保護香港的農地，以確保食物供應穩定，以及不應讓香港的農地進一步減少，以保障食物供應這項重大的公眾利益。創建香港亦反對這宗申請，主要的理由包括擬議的小型屋宇發展不符合「農業」地帶的規劃意向；沒有符合可持續發展原則的鄉村藍圖，可能會令該村的生活環境變差，影響居民的福祉，更會造成健康及社會問題，令社會日後須付出代價；由於沒有污水收集系統，從化糞池滲漏出來的污水日積月累，會對地下水和附近的水體造成不良影響；以及通道和泊車位不足會造成村民／居民之間的衝突。北區民政事務專員表示，沙頭角區鄉事委員會主席、現任那名北區區議員和萬屋邊一名村代表都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，規劃署不反對這宗申請。雖然擬議的發展不符合「農業」地帶的規劃意向，而且漁護署署長也因為申請地點附近的農業活動活躍和申請地點的復耕潛力高而不支持這宗申請，另外又有公眾意見指這宗申請偏離規劃意向和影響食物供應，兼且欠缺符合可持續發展原則的鄉村藍圖，又會對水質造成不良影響和引起居民不睦，但申請地點就在萬屋邊村的「鄉村式發展」地帶的西南面，擬建的小型屋宇的覆蓋範圍亦完全／大部分位於該村的「鄉村範圍」內，而有關的小型屋宇與附近其他現有的住用構築物和擬建的小型屋宇亦非不協調，況且，在同一「農業」地帶內亦有九宗同類的小型屋宇發展申請（其中八宗在申請地點附近）在有附帶條件下獲小組委員會批准，預計擬議的發展亦不會對周邊地區的環境、排水、交通和景觀造成重大的不良影響。關於有關發展可能對排水和景觀造成影響，已建議在規劃許可加入附帶條件，處理有關問題。

77. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

78. 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二零一七年一月十一日止；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，而有關建議及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。。

79. 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) 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，並解決與供水相關的任何土地問題(例如私人地段問題)，同時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；以及
- (c) 留意消防處處長的意見，他提醒申請人須遵守地政總署編訂的《新界豁免管制屋宇消防安全規定指引》。消防處收到地政總署轉介的正式申請後，便會制訂詳細的消防安全規定。

議程項目 18 及 20

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-PK/35 擬在劃為「農業」及「鄉村式發展」地帶的雞嶺
第 91 約地段第 1570 號 A 分段興建屋宇
(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-PK/35 號)

A/NE-PK/37 擬在劃為「農業」地帶的雞嶺第 91 約
地段第 1574 號 C 分段餘段興建屋宇
(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-PK/37 號)

80. 小組委員會得悉這兩宗申請的性質類似，而且申請地點相鄰，故同意可一併考慮這兩宗申請。

簡介和提問部分

81. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區陳冠昌先生請各委員留意當局於二零一三年一月十日收到一名市民的來信，表示由於編號 A/NE-PK/35、36 和 37 三宗規劃申請(議程項目 18、19 和 20)獲准豁免公布，他沒有機會對有關這三宗申請的進一步資料提出意見。該信已呈交會上，供委員參閱。

82. 陳冠昌先生簡介編號 A/NE-PK/35 和 37 兩宗規劃申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 在兩個申請地點各擬興建的屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段及附錄 IV。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)表示，從農業發展的角度而言，他不支持編

號 A/NE-PK/35 的申請，因為申請地點的復耕潛力高；不過，對於編號 A/NE-PK/37 的申請，他則沒有負面意見，因為申請地點現時用作住宅，而且復耕潛力低。運輸署署長則對這兩宗申請有所保留，認為小型屋宇發展應盡量局限於「鄉村式發展」地帶內，若批准這兩宗申請，會為日後的同類申請立下不良先例，累積影響所及，對交通造成的負面影響可能會很大。不過，由於這兩宗申請各只涉及興建一幢小型屋宇，所以若沒有其他拒絕理由，他認為這兩宗申請可予以容忍。北區民政事務專員則表示申請地點侵佔了由北區民政事務處負責維修保養的一條現有行人徑，雖然可改移該行人徑的位置以配合有關的發展，但在有關發展進行期間及完成之後，必須保持該行人徑暢通無阻，讓公眾可以自由往來。若因建築工程而要封閉該行人徑，則整個施工期內，都要有另一臨時行人徑供公眾使用。其他相關的政府部門對兩宗申請沒有反對或負面意見；

- (d) 北區民政事務專員亦表示，編號 A/NE-PK/35 的申請得到上水區鄉事委員會主席和一名北區區議員支持；至於編號 A/NE-PK/37 的申請，也得到一名北區區議員支持，但上水區鄉事委員會主席則表示沒有意見。另外，北區區議會副主席、雞嶺原居民代表及雞嶺居民代表對這兩宗申請都沒有意見；
- (e) 在法定公布期的首三個星期內，當局收到公眾意見書，兩宗申請各有四份。一名北區區議員表示對這兩宗申請均沒有意見。嘉道理農場暨植物園公司則表示關注這兩宗申請不符合「農業」地帶的規劃意向，並認為政府應採取所有可行的步驟保護香港的常耕、荒廢及被非法佔用的農地，以確保「食物安全」。因此，香港的農地不應進一步減少，而這兩宗申請也不應獲得批准。一名提意見人反對這兩宗申請，理由是兩個申請地點都在丙崗村的擴展範圍內，但申請人並非該村的原居村民，卻利用雞嶺村發展小型屋宇。其他提意見人也反對這兩宗申請，

因為擬議發展的小型屋宇會導致環境問題，並會阻塞通道；以及

- (f) 規劃署的意見——根據詳載於文件第 11 段的評估，規劃署不反對這兩宗申請。關於漁護署署長從復耕的角度就編號 A/NE-PK/35 的申請所提出的問題及公眾對這兩宗申請提出的意見，其實，申請地點附近多是一些臨時住用構築物和鄉村民居、長有野草和樹木的空置土地，以及常耕和休耕農地，一派鄉郊風貌，擬議發展的小型屋宇與這些土地用途並非不協調。再者，申請地點附近亦曾有發展小型屋宇的同類申請，所涉地點完全或有部分位於同一「農業」地帶內，該些申請都在有附帶條件下獲小組委員會批准。擬建的小型屋宇不會對周圍一帶的交通、環境、排水及景觀造成嚴重的不良影響，而相關的政府部門(包括運輸署署長、環境保護署署長、渠務署總工程師／新界北和規劃署總城市規劃師／城市設計及園境)對這兩宗申請沒有反對或負面意見。至於北區民政事務專員指擬議發展項目侵佔現有行人徑的問題，可由有關當局在批地的階段處理，規劃署亦建議在規劃許可加入指引性質的條款來處理有關問題。

83. 陳冠昌先生回答一名委員的提問時說，根據地政總署北區地政專員的資料，兩名申請人都自稱是原居村民，但他們是否合資格以優惠條件獲批准建小型屋宇，仍有待確定。在文件附錄 IV 第 11 段指出雞嶺的小型屋宇需求量為 82 幢，這是包括尚未處理的小型屋宇申請(32 幢)和預計未來 10 年的小型屋宇需求量(50 幢)。根據規劃署最新的估計，雞嶺的「鄉村式發展」地帶內可供使用的土地約有 0.988 公頃(相當於約 39 幅小型屋宇用地)。

商議部分

84. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准編號 A/NE-PK/35 的申請。有關許可的有效期至二零一七年一月十一日止；除非在該日期前，所批准的發展已經展開或有關許可

已續期，否則有關許可會於該日期後停止生效。有關許可須附加下列條件：

- (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；
- (b) 設置消防通道、滅火水源和消防裝置，而有關設施必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (c) 在工程展開前，提交並落實水管改道建議，而有關建議和落實情況必須符合水務署署長或城規會的要求；以及
- (d) 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。

85. 小組委員會亦決定按照申請人向城規會所提交申請的內容，批准編號 A/NE-PK/37 的申請。有關許可的有效期至二零一七年一月十一日止；除非在該日期前，所批准的發展已經展開或有關許可已續期，否則有關許可會於該日期後停止生效。有關許可須附加下列條件：

- (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；
- (b) 設置消防通道、滅火水源和消防裝置，而有關設施必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (c) 在工程展開前，提交並落實水管改道建議，而有關建議和落實情況必須符合水務署署長或城規會的要求；以及
- (d) 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。

86. 小組委員會亦同意告知編號 A/NE-PK/35 和 37 兩宗申請的申請人下列事宜：

(a) 留意渠務署總工程師／新界北的以下意見：

(i) 申請地點所在的地區沒有渠務署的雨水渠：

- 所有現有的流徑和流入及流經申請地點的徑流須予阻截，並經合適的排放點排走。申請人亦須確保所進行的任何工程，包括地盤平整工程，不論在施工期間還是竣工後，都不會干擾申請地點內或附近現有的水渠、排水渠及水道，使排水情況能維持暢通無阻；
- 申請人須沿地段的外圍設置明渠，收集申請地點產生或流經該處的徑流，並把所收集的徑流排放到合適的排放點。如沿申請地點邊界建造圍牆或設置石壘，須在圍牆或石壘的兩邊鋪設排水渠，有關細節須獲渠務署同意；以及
- 不論擬議的排水工程是在有關地段的範圍以內還是以外進行，有關的排水設施都須由地段的擁有人自費建造及維修保養。申請人在有關地段的範圍以外進行排水工程，事先須徵得北區地政專員及／或有關私人地段的擁有人的許可和同意；以及

(ii) 申請地點所在的地區沒有公共污水收集系統可供接駁。申請人須就發展項目的污水處理／排放及設置化糞池的事宜，徵詢環境保護署署長的意見；

- (b) 留意水務署總工程師／發展(2)的以下意見：
- (i) 現有水管會受影響，若水管因受擬議發展項目影響而須改道，發展商須承擔所需改道工程的費用；以及
 - (ii) 申請地點位於抽洪集水區內；
- (c) 留意消防處處長的意見，消防處收到地政總署轉介的正式申請後，便會制訂詳細的消防安全規定；
- (d) 留意民政事務總署北區民政事務專員的意見，雖然可改移行人徑的位置以配合有關的發展，但在有關的發展進行期間及完成之後，必須保持該行人徑暢通無阻，讓公眾可以自由往來。若因建築工程而要封閉該行人徑，則在整個施工期內，都要有臨時行人徑供公眾使用；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 19

第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-PK/36 擬在劃為「農業」地帶的雞嶺第 91 約地段第 1574 號 C 分段第 1 小分段興建屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-PK/36A 號)

87. 秘書報告，申請人於二零一二年十二月三十一日要求城規會延期一個月才就這宗申請作出決定，讓其有時間準備補充

資料，以回應規劃署總城市規劃師／城市設計及園境就這宗申請提出的意見。

88. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗編號 A/NE-PK/36 的申請作出決定，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再有一個月時間準備將要提交的進一步資料，而由於已批准延期共三個月，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/389 在劃為「露天貯物」地帶及顯示為「道路」用地的粉嶺軍地北村第 76 約地段第 2195 號餘段(部分)及毗連政府土地臨時露天存放五金製品及物料和存放五金鋼鐵配件製品連附屬工場(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-TKL/389 號)

簡介和提問部分

89. 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) 臨時露天存放五金製品及物料和存放五金鋼鐵配件製品連附屬工場(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。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點附近有易受影響的用途，

預料環境會受到滋擾。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) 北區民政事務專員表示，一名軍地原居民代表反對這宗申請，主要因為露天存放廢料及五金製品會造成噪音污染，雨天時亦有可能排出污水。相關的北區區議員、粉嶺區鄉事委員會主席、軍地居民代表、另一名軍地原居民代表和粉嶺軍地北村福利會主席則對這宗申請沒有意見；
- (e) 在法定公布期的首三星期內，當局收到一名北區區議員提交的公眾意見書，表示對這宗申請沒有意見；以及
- (f) 規劃署的意見——根據詳載於文件第 12 段的評估，規劃署認為有關的臨時用途可予容忍三年。要處理環保署署長所關注的環境問題，可在規劃許可加入附帶條件，限制在申請地點的作業時間。雖然有區內人士反對這宗申請，指這個發展項目會造成噪音污染和可能排出污水，但水務署和渠務署等相關政府部門對這宗申請並無負面意見。

90. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

91. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一六年一月十一日止，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，不得於晚上六時至早上八時在申請地點進行夜間作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及法定假期在申請地點作業；

- (c) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得有《道路交通條例》所界定重量超過 5.5 公噸的中型或重型貨車在申請地點作業；
- (d) 在規劃許可有效期內，必須保養申請地點的邊界圍欄及已鋪築的地面；
- (e) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一三年七月十一日或之前)，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；
- (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(即在二零一三年十月十一日或之前)，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；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一三年七月十一日或之前)，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九個月內(即在二零一三年十月十一日或之前)，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；
- (i) 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二十二日或之前)，設置滅火筒，而有關裝置必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (j) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一三年七月十一日或之前)，提交滅火水源和消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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(即在二零一三年十月十一日或之前)，

設置滅火水源和消防裝置，而有關設施必須符合消防處處長或城規會的要求；

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

92. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 在申請地點展開申請的用途前，必須先取得規劃許可；
- (b) 與申請地點的有關擁有人解決這項發展所涉及的任何土地問題；
- (c) 留意地政總署北區地政專員的意見，有關地段的擁有人須向北區地政處申請短期豁免書及短期租約，以便把已搭建的構築物和違例佔用政府土地的情況納入規範，但該處不保證會向申請人批出短期豁免書及短期租約。如該處批出短期豁免書及短期租約，或會附加政府認為合適的條款和條件，包括規定申請人繳付短期豁免書的費用及短期租約的租金；
- (d) 留意路政署總工程師／新界東的意見，從坪輦路通往申請地點的通道不是由該署負責維修保養；
- (e) 留意消防處處長的意見：
 - (i) 倘沒有建築圖則經屋宇署的中央處理系統送交消防處，而申請人在申請地點內搭建有蓋構築物(例如由貨櫃改裝而成的辦公室、臨時

貨倉和用作工場的臨時屋棚)，則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消防處處長審批的消防裝置平面圖時，留意平面圖必須按比例繪製，並註明尺寸和佔用性質，亦須清楚標示擬設消防裝置和緊急車輛通道的位置；

- (ii) 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安全規定；以及
 - (iii) 為履行設置滅火筒的條件，申請人須根據《消防(裝置及設備)規例》(第 95B 章)第 9(1)條向消防處提交有關的證明書；
- (f) 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；
- (g) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見：
- (i) 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，委聘一名認可人士統籌擬議的建築工程；
 - (ii) 用作工場、辦公室或貯物室的可移動貨櫃屬於臨時建築物，須受《建築物(規劃)規例》第 VII 部規管。根據《建築物條例》，若擬進行建築工程，包括搭建臨時構築物，必須正式提出申請；
 - (iii) 根據《建築物(規劃)規例》第 5 條，申請地點須闢設從街道通往申請地點的通道，而根據《建築物(規劃)規例》第 41D 條，亦須設置緊急車輛通道；以及

- (iv) 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；
- (h) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見：
 - (i) 現有樹木的狀況大致良好，申請人須護理那些現有的樹木，使之時刻保持狀況良好；以及
 - (ii) 申請地點南面邊界近通道閘口有地方可種植樹木；
- (i) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見：
 - (i) 小組委員會文件的圖 A-2 顯示，申請地點有部分越進了水務專用範圍。申請人不得在該水務專用範圍內的地方搭建構築物，亦不得把那些地方用作貯物；
 - (ii) 申請地點位於抽洪集水區內；以及
 - (iii) 申請地點附近的水管不能裝置標準的柱形消防栓；以及
- (j) 遵行由環境保護署署長發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》所載的紓減環境影響措施，以盡量減低對環境可能造成的滋擾。

議程項目 22 至 28

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-TKL/393 擬在劃為「農業」地帶的打鼓嶺塘坊村第 82 約地段第 1085 號 C 分段及第 1086 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/393 至 395、398 至 401 號)

A/NE-TKL/394 擬在劃為「農業」地帶的打鼓嶺塘坊村第 82 約地段第 1088 號 A 分段第 1 小分段 C 分段及第 1089 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/393 至 395、398 至 401 號)

A/NE-TKL/395 擬在劃為「農業」地帶的打鼓嶺塘坊村第 82 約地段第 1088 號 A 分段第 1 小分段 D 分段及第 1089 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/393 至 395、398 至 401 號)

A/NE-TKL/398 擬在劃為「農業」地帶的打鼓嶺塘坊村第 82 約地段第 1088 號 A 分段第 7 小分段、第 1088 號 A 分段第 1 小分段 E 分段及第 1089 號 E 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/393 至 395、398 至 401 號)

A/NE-TKL/399 擬在劃為「農業」地帶的打鼓嶺塘坊村第 82 約地段第 1088 號 A 分段第 8 小分段、第 1088 號 A 分段第 1 小分段 F 分段及第 1089 號 F 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/393 至 395、398 至 401 號)

A/NE-TKL/400 擬在劃為「農業」地帶的打鼓嶺塘坊村第 82 約地段第 1088 號 A 分段第 11 小分段、第 1088 號 A 分段第 1 小分段 G 分段及第 1089 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-TKL/393 至 395、398 至 401 號)

A/NE-TKL/401 擬在劃為「農業」地帶的打鼓嶺塘坊村第 82 約地段第 1088 號 A 分段第 12 小分段、第 1088 號 A 分段第 1 小分段 H 分段及第 1089 號 H 分段興建屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-TKL/393 至 395、398 至 401 號)

93. 小組委員會得悉這七宗申請的性質類似，而且申請地點接近，都是位於同一「農業」地帶內，故同意可一併考慮這七宗申請。

[符展成先生此時離席。]

簡介和提問部分

94. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區陳冠昌先生簡介這七宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬在各申請地點興建的屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見載於文件第 10 段和附錄 V。從農業發展的角度而言，漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這七宗申請，因為申請地點的復耕潛力高，而且申請地點附近的農業活動活躍。運輸署署長對這七宗申請有所保留，認為小型屋宇發展應盡量局限在「鄉村式發展」地帶內。倘批准這七宗申請，會為日後的同類申請立下不良先例，累積影響所及，對交通造成的負面影響可能很大。不

過，由於這七宗申請各只涉及一幢小型屋宇，他認為除非有其他理由拒絕，否則這七宗申請可予容忍。其他相關的政府部門對這七宗申請沒有反對或負面意見；

- (d) 北區民政事務專員表示，現任北區區議員和塘坊的居民代表均支持這七宗申請，而塘坊的原居民代表並沒有意見，但打鼓嶺區鄉事委員會副主席則表示反對，理由是擬議的發展會影響「風水」，而這七宗申請涉及的地點均位於「新界東北新發展區規劃及工程研究」建議指定作「污水抽水站」的用地，不適宜作小型屋宇發展；
- (e) 在法定公布期的首三個星期內，當局收到五份公眾意見書，分別來自一些組織(包括環保觸覺、創建香港、嘉道理農場暨植物園公司、世界自然基金會香港分會)和一名個別人士。他們均表示反對這七宗申請，理由包括擬議的小型屋宇發展不符合「農業」地帶的規劃意向；若批准有關申請，這個在「農業」地帶內的地區日後便會出現許多同類申請，造成累積影響；大規模發展小型屋宇會對周邊地區的交通、環境、排污和排水造成不良影響；擬議的發展項目與該區的鄉郊格局格格不入；現時被植物覆蓋的土地應予保留，而當局亦須確保食物供應穩定，不應讓香港的農地進一步減少；擬議的小型屋宇儼如小規模的屋邨發展項目，有違小型屋宇政策的原意；這七宗申請可能涉及「先破壞，後建設」的活動，因為有關地點上的植物於二零零七年遭清除，地面放有粗糙的類似礫石物料，亦有懷疑是新建的混凝土 U 型排水渠和樁柱。此外，該區亦欠缺符合可持續發展原則的基建、通道、泊車位及康樂設施發展藍圖；以及
- (f) 規劃署的意見——根據詳載於文件第 12 段的評估，規劃署不反對這七宗申請。雖然擬議的發展不符合「農業」地帶的規劃意向，而漁護署署長亦因為申請地點的復耕潛力高而不支持這七宗申請，但擬議發展的小型屋宇位於這個位置，並不會與附近地區

格格不入，因為塘坊村的中心區就在申請地點以北約 50 米處。再者，小組委員會亦曾在有附帶條件下批准同一「農業」地帶內有關發展小型屋宇的同類申請，包括在申請地點北鄰的編號 A/NE-TKL/367、368 及 372 三宗申請；此外，預料擬議的小型屋宇發展項目並不會對周邊地區的環境、排水、交通和景觀造成重大的不良影響。雖然有區內人士和公眾提出反對意見，但「風水」問題並非小組委員會要考慮的規劃因素，而且預料擬議的小型屋宇發展項目不會對周邊地區的交通、環境、排水和景觀造成重大的不良影響。此外，所有申請地點均位於「新界東北新發展區規劃及工程研究」的範圍外。對於有意見指申請地點可能涉及「先破壞，後建設」的活動，規劃署總城市規劃師／中央執行管制及檢控表示，規劃署先前曾因為申請地點有違例貯物用途(包括存放貨櫃)而採取執管行動，並於二零零九年四月三日送達了強制執行通知書，以及於二零一一年七月十三日發出了完成規定事項通知書。有關的執管個案已按照既定的執管程序處理，並於二零一二年二月結束。

95. 委員並無就這七宗申請提出問題。

商議部分

96. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這七宗申請。這七宗申請的規劃許可有效期均至二零一七年一月十一日止；除非在該日期前，所批准的發展已經展開或有關許可已續期，否則有關許可會於該日期後停止生效。這七宗申請的許可都須附加下列條件：

- (a) 提交並落實排水建議，而有關建議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。

97. 小組委員會亦同意告知這七宗申請的申請人下述事宜：

- (a) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，申請地點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) 留意消防處處長的意見：
 - (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或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；
- (c) 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；
- (d) 留意土木工程拓展署新界西及北拓展處處長的意見，擬議的新界豁免管制屋宇位於「新界東北新發展區規劃及工程研究」建議指定作污水處理廠的用地附近；以及
- (e) 留意這項規劃許可只批給申請所涉的發展項目。倘要為擬議發展項目闢設通道，申請人須確保有關通道(包括任何必須進行的填土／挖土工程)符合相關法定圖則的規定，並視乎情況所需，在進行道路工程前，向城規會申請規劃許可。

議程項目 29

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-TKL/419 在劃為「露天貯物」地帶及顯示為
「道路」用地的粉嶺打鼓嶺
第 77 約政府土地
臨時存放電器及五金(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-TKL/419 號)

簡介和提問部分

98. 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) 臨時存放電器及五金(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 9 段，當中要點列述如下：
 - (i) 運輸署署長不支持這宗申請，理由是申請地點的位置與日後的道路路線有衝突；申請地點內沒有設置上落客貨區和泊車位；以及申請人沒有提供資料，說明車輛通道的詳情、申請地點內可供車輛迴轉的空間、送貨車輛的類別，以及預計每天和每小時來往申請地點的車輛架次；以及
 - (ii) 環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點附近有易受影響的用途，預料環境會受到滋擾；
- (d) 北區民政事務專員表示，現任北區區議員對這宗申請沒有意見，不過打鼓嶺區鄉事委員會副主席、坪輦原居民代表及坪輦居民代表反對這宗申請，主要

理由是道路狹窄，不適宜作露天貯物用途，而且在有關的政府土地上有違例搭建的屋棚；

- (e) 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；以及
- (f) 規劃署的意見——規劃署不支持這宗申請，理由詳載於文件第 11 段。這宗申請不符合有關「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引(城規會規劃指引編號 13E)，因為有政府部門(環保署署長及運輸署署長)對這宗申請提出負面意見，而且申請人未有提交任何技術評估報告／建議，以證明申請的用途不會對周邊地區的環境和交通造成不良影響。

99. 主席留意到會議上較早前商議的編號 A/NE-TKL/389 的申請(議程項目 21)與現在這宗申請均提出在同一分區計劃大綱圖上劃為「露天貯物」地帶及顯示為「道路」用地的地方作貯物用途，詢問兩宗申請的規劃情況有何不同之處。陳冠昌先生回應說，現在這宗的申請所涉的地點僅能勉強從狹窄的五洲路前往，但編號 A/NE-TKL/389 的申請所涉的地點則可從通往坪輦路的一條較闊路徑前往。此外，現在這宗申請的申請人沒有提交資料證明這項發展不會對周邊地區的交通造成不良影響，但編號 A/NE-TKL/389 的申請的申請人則有提交這方面的資料予運輸署署長考慮。

100. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

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

- 這項發展不符合有關「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引編號 13E 的規定，因為有政府部門對這宗申請提出

負面意見，而且申請人未能證明這項發展不會對周邊地區的環境和交通造成不良影響。

議程項目 30 及 31

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-TKL/420 擬在劃為「農業」地帶的打鼓嶺李屋村第 82 約地段第 626 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/420 號)

A/NE-TKL/421 擬在劃為「農業」及「鄉村式發展」地帶的打鼓嶺李屋村第 82 約地段第 626 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-TKL/421 號)

102. 小組委員會得悉這兩宗申請的性質類似，而且申請地點相鄰，故同意可一併考慮這兩宗申請。

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬在兩個申請地點興建的屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於兩份文件的第 9 段和附錄 IV，當中要點列述如下：

- (i) 漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)從農業發展的角度考慮，不支持這兩宗申請，因為申請地點及附近地區有活躍的農業活動；
 - (ii) 運輸署署長對這兩宗申請有所保留，認為這類小型屋宇發展應盡量局限於「鄉村式發展」地帶內。若批准這兩宗申請，會為日後的同類申請立下不良先例，累積影響所及，對交通造成的負面影響可能會很大。不過，由於這兩宗申請各只涉及興建一幢小型屋宇，所以若沒有其他拒絕理由，他認為這兩宗申請可予以容忍；以及
 - (iii) 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境從景觀的角度考慮，對擬議發展項目有所保留，因為若批准這兩宗申請，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；
- (d) 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兩宗申請，而打鼓嶺區鄉事委員會副主席及該現任北區區議員則對這兩宗申請沒有意見；
- (e) 在法定公眾查閱期的首三個星期內，當局收到公眾意見書，兩宗申請各有兩份。一份由一名北區區議員提交，表示支持這兩宗申請，因為村民可以受惠。另一份由嘉道理農場暨植物園公司提交，表示關注這兩宗申請不符合「農業」地帶的規劃意向，若予以批准，這個在「農業」地帶內的地區日後便會出現許多同類申請，導致農地流失，對附近的農耕活動造成不良影響。為保障食物供應，維護此一重要的公眾利益，香港的農地不應進一步減少，政府應採取所有可行的步驟保護香港的農地，以確保食物供應穩定；以及

- (f) 規劃署的意見——規劃署不反對這兩宗申請，理由詳載於兩份文件的第 11 段。兩個申請地點位處的綠化地區與李屋本村距離很遠，而且都是一幅較大的常耕農地的主要部分。擬議的小型屋宇發展項目並非完全符合「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」（下稱「臨時準則」），因為有關發展會妨礙落實「農業」地帶的規劃意向。再者，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。擬議發展項目也不符合「農業」地帶的規劃意向，而漁護署署長亦不支持有關申請。至於規劃署總城市規劃師／城市設計及園境和運輸署署長也對這兩宗申請有所保留。由於自「臨時準則」於二零零零年十一月二十四日首次頒布以來，李屋西面同一「農業」地帶內的五宗同類申請都被小組委員會拒絕，批准現在這兩宗申請會為同類申請立下不良先例。

104. 委員並無就這兩宗申請提出問題。

商議部分

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

- (a) 擬議的發展不符合「農業」地帶的規劃意向，有關的意向主要是保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途，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有力的規劃理據，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。

[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 32

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-LT/467 擬在劃為「農業」及「鄉村式發展」地帶的大埔林村新村
第 19 約地段第 1024 號 A 分段第 2 小分段及
第 1024 號 A 分段第 3 小分段興建兩幢屋宇
(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-LT/467 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬建的兩幢屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)；

[蕭鏡泉先生此時離席。]

- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段和附錄 V。相關的政府部門對這宗申請沒有反對或負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三星期內，當局並無收到公眾的意見，而大埔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，規劃署不反對這宗申請。

[蕭鏡泉先生此時返回席上。]

107. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

108. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可的有效期至二零一七年一月十一日止；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) 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。

109. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 擬議小型屋宇的實際建造工程須待公共污水收集網絡建成後方可展開；
- (b) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，申請人須把整個污水排放系統接駁至公共污水渠。為向擬議發展項目供水，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；

- (c) 留意環境保護署署長的意見，申請人日後須自費把其屋宇的污水渠接駁至公共污水渠，污水渠接駁點須設於申請地點內，亦須預留足夠地方供日後鋪設排污設施及進行污水渠接駁工程；
- (d) 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) 有關的地段附近並無公共雨水渠可供接駁。任何擬議的排水設施，不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和要求作出彌償，無須政府負責；以及
 - (ii) 渠務署的「林村谷污水收集系統工程」(項目編號 4332DS)中林村新村的鄉村污水收集系統鋪設工程正在進行，暫定於二零一五年年底完成。目前該區沒有公共污水收集系統可供該兩幢擬建的新界豁免屋宇接駁，但根據現時 4332DS 號工程計劃，渠務署會鋪設公共污水渠。申請人如希望把污水排放至公共污水收集系統，理論上可自行把污水渠伸延，經私人／政府土地接駁至擬設的公共污水渠。以上所述只是初步資料，會因應有關地點的實際情況而有所修訂；
- (e) 留意消防處處長的意見，申請人須遵守地政總署編訂的《新界豁免管制屋宇消防安全規定指引》。消防處收到地政總署轉介的正式申請後，便會制訂詳細的消防安全規定；

- (f) 留意土木工程拓展署土力工程處處長的意見，申請人須向地政總署提交必需的資料，以便核實申請地點是否符合《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》第 APP-56 號所訂定的地盤平整工程豁免準則。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；
- (g) 留意機電工程署署長的意見，申請人須向供電商索取電纜圖則，以找出申請地點內或附近是否設有地下電纜(及／或架空電纜)。根據所取得的電纜圖則，倘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《香港規劃標準與準則》所訂輸電電壓水平在 132 千伏特或以上的高壓架空電纜的較理想工作走廊內，申請人須先諮詢供電商及與供電商作出安排；
 - (ii) 申請人及／或其承建商在申請地點範圍內搭建任何構築物前，必須與供電商聯絡，如有需要，應要求供電商遷移地下電纜(及／或架空電纜)，使電纜遠離擬建的構築物；以及
 - (iii) 申請人及其承建商在供電電纜附近進行工程時，必須遵守根據《供電電纜(保護)規例》訂立的《有關在供電電纜附近工作的實務守則》；
- (h) 留意路政署總工程師／新界東的意見，從林村路通往申請地點的通道不是由該署負責維修保養；以及
- (i) 留意這項規劃許可只批給申請所涉的發展項目。若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 33

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-LT/468 擬在劃為「農業」地帶的大埔林村
新屋仔第 19 約政府土地
關設公用事業設施裝置(組合式變電站)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 NE-LT/468 號)

簡介和提問部分

110. 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) 擬關設的公用事業設施裝置(組合式變電站)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 8 段。相關的政府部門對這宗申請沒有反對或負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局沒有收到公眾的意見。大埔民政事務專員表示，根據附近塘面村的居民代表所說，塘面的村民可能對這宗申請感到憂慮；以及
- (e) 規劃署的意見——根據詳載於文件第 10 段的評估，規劃署不反對這宗申請。雖然大埔民政事務專員表示塘面的村民可能對這宗申請感到憂慮，但在公眾諮詢期內，當局沒有收到公眾的意見。

111. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

112. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可的有效期至二零一七年一月十一日止。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：

- (a) 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；
- (b) 設置排水設施，而有關設施必須符合渠務署署長或城規會的要求；以及
- (c) 設置消防裝置和滅火水源，而有關設施必須符合消防處處長或城規會的要求。

113. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 申請人須根據集體牌照機制(涵蓋面積小於 12 平方米的用地)向地政總署申請許可，以便興建該組合式變電站；
- (b) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見：
 - (i) 建造該電力組合式變壓站時，必須嚴格遵守載於小組委員會文件附錄 III 的「集水區施工條款」；
 - (ii) 如事先未獲水務署批准，不得在集水區內排放污水。該電力組合式變壓站大樓任何時候在集水區排放的污水必須完全符合《技術備忘錄：排放入排水及排污系統、內陸及海岸水域的流出物的標準》表 3 及第 8.4 段所列有關排入 A 組內陸水域的流出物的標準；

- (iii) 嚴禁在集水區內貯存或排放毒物、可燃或有毒溶劑、石油或焦油及其他有毒物質；
 - (iv) 應避免該變電站滲漏毒物、石油、油、焦油及其他有毒物質；以及
 - (v) 申請地點附近的水管不能裝置標準的柱形消防栓；
- (c) 留意消防處處長的意見，有關緊急車輛通道的安排須符合由屋宇署執行的《2011年建築物消防安全守則》D部第6節的規定。消防處收到申請人正式提交的一般建築圖則後，便會制訂詳細的消防安全規定；
- (d) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，申請地點附近沒有公共雨水排放系統可供接駁。任何擬議的排水設施，無論是設於有關地段的範圍之內或還是之外，都須由申請人自費建造及維修保養；
- (e) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，倘土地類別變為已批租土地，申請人須留意下列各點：
- (i) 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的階段，根據《建築物(規劃)規例》第19(3)條釐定准許的發展密度；
 - (ii) 根據《建築物(規劃)規例》第5條，申請地點須設有從街道通往該地點的途徑；
 - (iii) 根據《建築物(規劃)規例》第41D條，擬議發展項目須設有緊急車輛通道通往項目的每一幢建築物；以及
 - (iv) 屋宇署會在提交建築圖則的階段作出詳細考慮；

- (f) 留意機電工程署署長的意見，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》。至於該組合式變電站的設計及運作，中華電力公司須遵行《電力條例》及相關法例的要求。由於該組合式變電站會向附近地區日後的一些發展項目供電，相關的電力需求應盡量由鄰近的變電站應付；以及
- (g) 留意衛生署署長的意見，此項目的倡議者必須確保有關裝置符合國際非電離輻射防護委員會所發出的相關指引及其他既定的國際標準，亦須在規劃新的電力設施時，與持份者進行有效和坦誠的溝通。到了建造新設施時，也須探討有何低成本的方法，減少受到輻射的影響。

議程項目 34

第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-SSH/85 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的十四鄉峯下村第 218 約政府土地闢設公用事業設施裝置(組合式變電站)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-SSH/85 號)

114. 秘書報告，申請人於二零一二年十二月二十八日要求城規會延期兩個月才就這宗申請作出決定，讓其有時間處理有關申請地點位置的問題。

115. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計兩個月內，提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人有兩個月時間準備將要提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則小組委員會不會批准再次延期。

議程項目 35 及 36

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-TK/422 擬在劃為「農業」地帶的大埔山寮
第 15 約地段第 646 號 I 分段第 2 小分段、
J 分段第 2 小分段和 K 分段第 1 小分段及
第 652 號 C 分段第 1 小分段和 G 分段第 1 小分段
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-TK/422 及 423 號)

A/NE-TK/423 擬在劃為「農業」地帶的大埔山寮
第 15 約地段第 672 號及第 673 號
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-TK/422 及 423 號)

116. 小組委員會得悉這兩宗申請的性質類似，而且申請地點接近，都是位於同一「農業」地帶內，故同意可一併考慮這兩宗申請。

簡介和提問部分

117. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區劉志庭先生簡介這兩宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬在兩個申請地點興建的屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段和附錄 V。從農業的角度而言，漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這兩宗申請，因為申請地點的復耕潛力高。運輸署署長對這兩宗申請有所保留，認為小型屋宇發展應盡量局限在「鄉村式發展」地帶內。倘批准這兩宗申請，會為日後

的同類申請立下不良先例，累積影響所及，對交通造成的負面影響可能很大。不過，由於這兩宗申請各只涉及一幢小型屋宇，他認為除非有其他理由拒絕，否則這兩宗申請可予容忍。從景觀規劃的角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這兩宗申請亦有所保留，認為周邊地區的景觀質素高，申請地點容易受城市發展的影響。批准這兩宗申請，很大可能會產生鼓勵作用，令「農業」地帶內有更多村屋，導致鄉村發展延伸至現有的「鄉村式發展」地帶範圍外，使「農業」地帶的景觀特色出現無法逆轉的改變。其他相關的政府部門對這兩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，分別來自嘉道理農場暨植物園公司、創建香港和個別人士。他們均表示反對這兩宗申請，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，擬議的發展可能會污染集水區的水；村內懷疑曾進行地盤平整工程，這類「先破壞、後建設」的行為不應予以容忍；發展項目會對周邊地區的景觀造成不良影響；倘批准這兩宗申請，會為其他同類申請立下不良先例，可能對有關的「農業」地帶造成累積影響；以及該區欠缺符合可持續發展原則的基建及發展藍圖。此外，大埔民政事務專員沒有收到區內人士的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署不反對這兩宗申請，理由詳載於文件第 12 段。雖然申請地點位於集水區內，但申請人已獲有關的私人地段的擁有人同意，可把擬建小型屋宇的污水渠穿越有關的地段接駁至區內的公共污水收集系統。環境保護署署長和水務署總工程師／發展(2)表示，只要擬議小型屋宇的建造工程在公共污水收集系統建成後才展開，而待該系統建成後，申請人自費把擬建屋宇的污水渠接駁至該系統，他們便不反對這兩宗申請。雖然漁護署署長和規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這兩宗申請有負面意見，但基於兩幢擬建小型屋宇

的覆蓋範圍都有超過 50% 位於「鄉村範圍」內、該村的土地不足以應付小型屋宇的需求、擬建小型屋宇的污水渠可接駁至公共污水收集系統、申請地點附近一帶曾有同類申請獲批准，以及擬議的發展符合「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」，故這宗申請可獲從寬考慮。對於規劃署總城市規劃師／城市設計及園境和提意見人關注擬議的發展可能會造成不良影響的問題，可在規劃許可加入附帶條件解決。至於一名提意見人關注村內曾進行地盤平整工程的問題，申請地點並不涉及任何正在進行執管行動的個案。

118. 委員並無就這兩宗申請提出問題。

商議部分

119. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這兩宗申請。這兩宗申請的規劃許可有效期均至二零一七年一月十一日止；除非在該日期前，所批准的發展已經展開或有關許可已續期，否則有關許可會於該日期後停止生效。這兩宗申請的許可都須附加下列條件：

- (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。

120. 小組委員會亦同意告知這兩宗申請的申請人下述事宜：

- (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。待該系統建成後，申請人須自費把擬建屋宇的污水渠接駁至公共污水渠，並須預留足夠的地方，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[僅就編號 A/NE-TK/422 的申請而言]；
- (d) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，由於擬建屋宇與最接近的水道相距不足 30 米，因此，該屋宇應盡可能遠離水道。擬建小型屋宇排出的所有污水須經由設有密封接口和檢查箱的生鐵喉管輸送。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 [僅就編號 A/NE-TK/423 的申請而言] ；

- (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。

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

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/802 擬在劃為「工業(1)」地帶的沙田小瀝源
源順圍 10 至 12 號進行整幢大廈改建以闢設辦公室
以及經營食肆和商店及服務行業
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/ST/802 號)

簡介和提問部分

121. 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) 進行整幢大廈改建以闢設辦公室以及經營食肆和商店及服務行業的建議；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。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 12 段的評估，規劃署不反對這宗申請。

122. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

123. 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二零一七年一月十一日止；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；以及
- (b) 提交並落實消防裝置及滅火水源建議，而有關建議及落實情況必須符合消防處處長或城規會的要求。

124. 小組委員會亦同意告知這宗申請的申請人下述事宜：

- (a) 這項許可的有效期以有關大廈的壽命為限，日後一旦進行重建，申請地點便須符合重建時有效的分區計劃大綱圖對有關的用途地帶和發展所定的限制，因為屆時的限制未必與現時有關大廈的限制相同；
- (b) 向地政總署沙田地政專員申請批出修訂書／特別豁免書，准許進行申請的用途；
- (c) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界東(2)及鐵路的意見，擬議的用途須符合《建築物條例》的規定。在該現有大廈展開任何改裝工程前，須根據《建築物條例》正式向該署提交圖則，以待該署審批及同意。該署會就擬議的樓面平面圖提供進一步意見；以及
- (d) 留意消防處處長的意見，有關緊急車輛通道的安排，須符合由屋宇署負責執行的《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／沙田、大埔及北區陸國安先生出席會議，解答委員的提問。陸先生此時離席。]

[黎慧雯女士此時離席。]

屯門及元朗區

議程項目 38

第 12A 條申請

[公開會議]

Y/TM/10 申請修訂《屯門分區計劃大綱草圖編號 S/TM/30》，把位於屯門第 132 約地段第 1123 號(部分)、第 1124 號(部分)、第 1125 號(部分)、第 1126 號(部分)、第 1136 號(部分)、第 1138 號餘段(部分)及第 1139 號餘段(部分)和毗連政府土地的申請地點由「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(甲類)」地帶(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 Y/TM/10 號)

125. 秘書報告，艾奕康有限公司(下稱「艾奕康公司」)、英環香港有限公司(下稱「英環公司」)及雅邦規劃設計有限公司(下稱「雅邦公司」)是申請人的其中三家顧問。以下委員已就這宗申請申報利益：

- 符展成先生 — 現時與艾奕康公司、英環公司及雅邦公司有業務往來。
- 黎慧雯女士 — 現時與艾奕康公司及雅邦公司有業務往來。

126. 小組委員會備悉符先生及黎女士已離席。

127. 秘書亦報告，申請人於二零一二年十二月十九日要求城規會延期兩個月考慮這宗申請，以便有時間擬備補充資料，以回應各相關政府部門就這宗申請的空氣流通、視覺效果、景觀及樹木、交通及排水問題提出的意見。

128. 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。小組委員會同意應在收到申請人的進一步資料當日起計三個月內，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，否則不會批准再次延期。

[高級城市規劃師／屯門及元朗黎定國先生、馮智文先生、簡國治先生及何劍琴女士此時應邀出席會議。]

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/194 擬在劃為「住宅(戊類)1」地帶的元朗東頭宏業西街
興建分層住宅(居者有其屋發展)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL/194 號)

129. 秘書報告，這宗申請由香港房屋委員會(下稱「房委會」)提交。以下委員已就這宗申請申報利益：

- | | | |
|------------------------|---|----------------------------|
| 主席凌嘉勤先生
(以規劃署署長的身分) | - | 為房委會策劃小組委員會及建築小組委員會成員 |
| 陳漢雲教授 | - | 為房委會建築小組委員會成員 |
| 梁慶豐先生 | - | 與房委會的執行機關房屋署有業務往來 |
| 黎慧雯女士 | - | 與房委會有業務往來 |
| 霍偉棟博士 | - | 為房委會委託進行的可行性研究(二零零九年完成)的顧問 |

130. 委員備悉陳漢雲教授、梁慶豐先生、黎慧雯女士和霍偉棟博士已離席。由於小組委員會認為主席涉及直接的利益，在討論和商議這宗申請期間應暫時離席，因此，副主席此時代為主持會議。

[主席此時暫時離席。]

簡介和提問部分

131. 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) 擬建分層住宅(居者有其屋發展)——申請人闡釋，根據現時建議進行的居者有其屋發展，擬議地積比率約為 3 倍，而建築物高度約為主水平基準上 40 米，兩者均低於分區計劃大綱圖所核准的最高水平，即地積比率為 5 倍和建築物高度為主水平基準上 85 米。這是由於申請地點地底下是含溶洞的大理岩，而且岩土狀況(包括一些地點的大理岩內有溶洞)惡劣，對承重能力及地基設計，以至建築設計及建築物配置都有影響。擬議居者有其屋發展已考慮到地基設計方面遇到岩土狀況惡劣的問題。房委會認為，現擬建的一幢特定地點住宅大廈連兩座附翼是最佳設計方案，能為有關發展提供最多分層住宅單位；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。有關政府部門對這宗申請沒有提出反對或負面意見；
- (d) 元朗民政事務專員表示，房屋署在二零一二年四月二十六日的元朗區議會第四次會議及二零一二年十一月六日的元朗區議會屬下文康、社區服務及房屋事務委員會第六次會議，分別就申請地點的擬議居者有其屋發展(興建一幢樓高 10 至 30 層的建築物以提供約 300 個單位)和經修訂計劃(興建一幢樓高 12 層的建築物以提供約 230 個單位)進行諮詢。元朗區議員普遍支持在申請地點進行擬議的居者有其屋發展；

- (e) 在法定公布期的首三個星期內，當局接獲一份由一名元朗區議員提交的公眾意見書。提意見人反對在現計劃下提供 229 個單位，因為比原先計劃擬提供的 300 個單位減少了 70 個單位。他質疑為何擬在申請地點毗鄰興建 24 層私人住宅發展(根據編號為 A/YL/191 的申請獲得批准)的私人發展商可解決岩土方面的問題而房屋署卻不可。他建議在擬建住宅大廈之間增建一幢樓高四層的建築物以提供多 80 個單位，從而抵銷所減少的 70 個單位；
- (f) 規劃署的意見——根據文件第 11 段詳載的評估，規劃署不反對這宗申請。至於提意見人提出增建一幢樓高四層的建築物以提供多 80 個單位的建議，土木工程拓展署土力工程處處長表示，申請地點位於附表所列地區編號 2，即《建築物條例》(第 123 章)附表 5 指明的新界西北部。現有的特定地點土地勘測數據已顯示，申請地點地底下是含溶洞的大理岩，而且岩土狀況惡劣。經考慮到地盤有殊多限制，申請人澄清房屋署已採納最佳設計方案，務使擬議居者有其屋發展可提供最多單位。

132. 一名委員詢問有關擬議發展的環境評估。黎定國先生在回應時表示，申請人已進行一項環境評估研究，以評估擬議發展對環境造成的影響，而從環境角度而言，環境保護署署長不反對這宗申請。

133. 一名委員詢問擬議居者有其屋發展與四周環境是否協調，以及該區的長遠土地用途規劃情況。黎定國先生在回應時表示，東頭工業區西北邊陲明渠旁的一塊土地(包括申請地點)已於二零一一年由「其他指定用途」註明「商貿」地帶改劃為「住宅(戊類)」地帶，以便進行住宅發展，但須妥善解決工業區與住宅區為鄰所產生的問題。「住宅(戊類)」地帶以南、西鐵朗屏站毗鄰是「綜合發展區」地帶，涉及一個於二零一一年獲小組委員會批給許可的擬議綜合住宅發展項目。長遠來說，該區會逐步轉型為住宅區。秘書進一步表示，把明渠旁的土地改劃作「住宅(戊類)」地帶，是因應規劃署進行的「2009 年全港工業用地分區研究」所載的建議。該項研究已檢討全港的工業用地，並建議近朗屏站的用地適合改劃作住宅用途。不過，

由於道路另一邊的巴士廠與該處的未來住宅發展不相協調，因此，有關政府部門已設法把該巴士廠遷置，以便進行住宅發展。

商議部分

134. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項許可的有效期至二零一七年一月十一日止。除非在該日期前，現時所批准的發展已經展開或這項許可已獲續期，否則這項許可會於該日期後停止生效。這項規劃許可另須附加下列條件：

- (a) 一如申請人所建議，設計和實施紓減環境影響措施，而有關措施須符合環境保護署署長或城規會的要求；
- (b) 提交和落實園境設計總圖及保護樹木建議，而有關建議須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (c) 設置緊急車輛通道、滅火水源及消防裝置，而有關設備及裝置須符合消防處處長或城規會的要求；
- (d) 提交和落實排水建議，而有關建議須符合渠務署署長或城規會的要求；以及
- (e) 為擬議發展設計和提供車輛通道安排、停車位及上落客貨設施，而有關安排及設施須符合運輸署署長或城規會的要求。

135. 小組委員會亦同意告知申請人以下事宜：

- (a) 申請獲得批准，並不表示任何為符合《可持續建築設計指引》的規定而提出的建築設計元素建議，以及就擬議發展所提出的額外地積比率及／或總樓面面積寬免建議會獲建築事務監督批准。申請人須直接與屋宇署聯絡，以取得所需的許可。如建築事務監督不就建築設計元素及總樓面面積寬免批給許

可，而目前的計劃又須作出重大修改，申請人或須向城規會重新提交規劃申請；以及

- (b) 留意地政總署元朗地政專員的意見，即申請人須向元朗地政處申請批地以落實擬議發展。不過，批地申請最終不一定會獲批准。倘申請獲得批准，申請人須履行當局或會施加的條款及條件。

[主席此時返回會議席上。]

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/397 在劃為「綠化地帶」及「鄉村式發展」地帶的元朗屏山第 122 約地段第 39 號餘段(部分)、第 40 號餘段、第 42 號(部分)、第 43 號 B 分段(部分)、第 43 號 C 分段(部分)、第 43 號 D 分段(部分)、第 43 號 E 分段(部分)、第 43 號 F 分段(部分)及第 43 號 G 分段(部分)和毗連政府土地
關設臨時公眾停車場停泊私家車及輕型貨車(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-PS/397A 號)

簡介和提問部分

136. 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) 關設臨時公眾停車場停泊私家車及輕型貨車，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。相關政府部門對這宗申請沒有反對或負面意見；

- (d) 當局在法定公布期的首三個星期內接獲一份由第 122 約地段第 43 號 C 分段、第 43 號 D 分段、第 43 號 E 分段、第 43 號 F 分段及第 43 號 G 分段的土地擁有人提交的公眾意見書。土地擁有人反對這宗申請，理由是申請人並無獲他的授權進入及使用有關用地作停泊車輛及其他用途。元朗民政事務專員沒有接獲由區內人士提出的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 12 段所詳載的評估，認為臨時用途可予容忍三年。至於土地擁有人就申請人違例佔用其土地所提出的反對，會加入指引性質的條款，要求申請人與申請地點的相關擁有人解決有關的土地問題。

137. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

138. 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，至二零一六年一月十一日止。這項規劃許可須附加下列條件：

- (a) 一如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上十一時至翌日早上七時在申請地點進行夜間作業；
- (b) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行拆卸、車輛修理或其他工場活動；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，《道路交通條例》所界定的中型及重型貨車(超過 5.5 公噸)(包括貨櫃車拖頭／拖架)及旅遊車不得在申請地點停泊；
- (d) 在規劃許可有效期內，在申請地點為美化環境而栽種的現有植物必須時刻妥為護理；

- (e) 在規劃許可有效期內，根據編號 A/YL-PS/332 的規劃申請在申請地點設置的排水設施必須妥為保養，使其保持良好狀況；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零一三年七月十一日或之前)提交現有排水設施的狀況記錄，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零一三年七月十一日或之前)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；
- (h) 就上文(g)項而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即二零一三年十月十一日或之前)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；
- (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)、(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；
- (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(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。

139. 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與發展項目有關的任何土地問題；
- (b) 留意地政總署元朗地政專員的意見，即申請地點內的地段為根據集體政府租契持有的舊批農地。根據

租契，如事先未獲元朗地政處批准，不得搭建構築物。當局並沒有批准搭建如附屬辦公室及涼亭的擬議指明構築物，亦沒有准許作擬議用途及／或佔用申請地點內的政府土地。申請人須注意，事先未經政府批准而佔用政府土地的做法不應鼓勵。第 122 約地段第 39 號餘段的私人土地獲批短期豁免書(編號 3362)，容許把有關土地作停車場的附屬辦公室，獲准的覆蓋面積不得超過 130 平方米，高度不得超過地面水平以上 4.27 米。當局已發給許可證(編號 MT/LM 7761)，以便在第 122 約地段第 40 號餘段及第 42 號搭建構築物作農業用途。倘在上述地段發現有作其他用途的構築物，元朗地政處會視乎情況考慮終止有關許可證。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工程，亦不保證給予通行權。由於申請地點的西北部位於西鐵保護範圍內，因此應就任何銜接問題諮詢路政署鐵路拓展處。申請地點並非位於「鄉村範圍」內。有關地段擁有人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。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。地政總處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；

- (c) 採納環境保護署發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》；
- (d) 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。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。通往申請地點的一段庸園路不屬於運輸署的管理範圍。申請人須向地政監督查核該通道所在土地的類別，並與有關的地政及維修保養當局釐清同一條道路／小路／路徑的管理及維修保養責任誰屬；

- (e) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即申請地點位於西鐵的鐵路保護範圍內。有關由蝦尾新村路通往申請地點的擬議車輛通道安排，須諮詢運輸署意見及獲得該署同意。申請人亦須採取足夠的排水措施，以防止地面徑流由申請地點流入附近的公共道路／排水渠。路政署無須負責維修保養任何連接申請地點與蝦尾新村路的通道；
- (f) 留意消防處處長的意見，即考慮到擬議構築物的設計／性質，預計須安裝消防裝置。因此，申請人須向消防處處長提交載有擬議消防裝置的相關平面圖，以供批准。申請人爲擬議構築物制訂消防裝置建議時，應參照有關規定，即其他貯物場、開放式棚架或圍封構築物的整體樓面面積如少於 230 平方米，並設有緊急車輛通道通往構築物外 30 米範圍，應按佔用用途的需要提供認可的人手操作手提器具，並在圖則上清楚標示；有關平面圖須按比例繪畫，並訂明尺寸和佔用性質；以及擬議消防裝置的安裝位置須在平面圖上清楚標示；倘申請人希望申請豁免提供上述某些消防裝置，必須向消防處提出理據，以供考慮；
- (g) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即該署沒有任何記錄顯示建築事務監督曾批准現位於申請地點的構築物，而屋宇署亦不便評論該等構築物是否適合作與這宗申請相關的用途。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（包括把貨櫃及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。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。批給這項規劃許可，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 及 41D 條的規定，申請地點須分別設有從街道通往該處的途徑及緊急車輛通道。倘申請地點並非緊連一條至少闊 4.5 米的指明街道，則須在提交建築圖則階段根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條釐定核准發展密度；

- (h) 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，以找出申請地點內或附近範圍是否設有地下電纜(及／或架空電纜)。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，便須先諮詢電力供應商及與該供應商作出安排。申請人及／或其承辦商在申請地點範圍內搭建任何構築物前，必須與電力供應商聯絡，如有需要，應要求電力供應商改變地下電纜(及／或架空電纜)的走線，使其遠離擬建的構築物。此外，申請人及其承辦商在供電電纜附近進行工程時，必須遵守根據《供電電纜(保護)規例》訂立的《有關在供電電纜附近工作的實務守則》；以及
- (i) 留意路政署鐵路拓展處總工程師／鐵路拓展 2-3 的意見，即申請人必須遵從香港鐵路有限公司就西鐵線的運作和維修保養所訂的規定和安全守則。

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

議程項目 41

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-HT/829 擬在劃為「未決定用途」地帶的元朗廈村第 125 約地段第 1808 號餘段(部分)、第 1809 號、第 1816 號至第 1818 號、第 1819 號(部分)、第 1820 號至第 1823 號、第 1824 號 A 分段餘段、第 1824 號 B 分段餘段、第 1824 號 C 分段及第 1825 號(部分)和毗連政府土地關設臨時預製建築組件製造工場連附屬露天貯物場、貨倉及辦公室(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-HT/829 號)

140. 秘書報告，符展成先生就此議項申報利益，因為他現時與申請人的顧問之一英環香港有限公司有業務往來。小組委員會備悉符先生已離席。

141. 秘書又報告，申請人於二零一二年十二月二十七日要求城規會延期兩個月才考慮這宗申請，以便有時間擬備補充資料，以回應政府部門對這宗申請提出的意見。

142. 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提交進一步資料，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 42

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-HT/831 擬在劃為「綜合發展區」地帶的元朗廈村第 125 約地段第 71 號、第 72 號(部分)、第 140 號(部分)、第 141 號(部分)、第 142 號(部分)、第 143 號(部分)、第 144 號(部分)、第 145 號、第 148 號(部分)、第 149 號(部分)、第 150 號(部分)、第 151 號、第 152 號(部分)、第 153 號(部分)、第 157 號(部分)及第 158 號(部分)臨時露天存放貨櫃及停泊貨櫃拖頭(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-HT/831 號)

143. 秘書報告，申請人於二零一二年十二月二十七日要求城規會延期兩個月就這宗申請作出決定，以便有時間擬備有關環境方面的補充資料。

144. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意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，否則不會批准再次延期。

議程項目 43

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-LFS/239 在劃為「住宅(戊類)」地帶的元朗流浮山第 129 約地段第 2176 號(部分)、第 2177 號(部分)、第 2178 號(部分)、第 2179 號(部分)、第 2180 號(部分)、第 2181 號餘段(部分)、第 2191 號(部分)、第 2192 號、第 2193 號、第 2194 號、第 2195 號、第 2196 號、第 2197 號、第 2198 號、第 2199 號(部分)、第 2200 號、第 2201 號(部分)、第 2203 號、第 2204 號 A 分段(部分)、第 2225 號(部分)、第 2228 號 A 分段(部分)、第 2228 號 B 分段(部分)、第 2334 號(部分)、第 2336 號 A 分段(部分)、第 2336 號 B 分段(部分)、第 2337 號(部分)、第 2338 號、第 2339 號 A 分段(部分)、第 2340 號、第 2341 號(部分)、第 2342 號、第 2343 號、第 2344 號 A 分段(部分)、第 2344 號 B 分段(部分)、第 2344 號 C 分段、第 2349 號(部分)、第 2350 號、第 2351 號(部分)、第 2352 號(部分)、第 2353 號(部分)、第 2364 號(部分)、第 2365 號(部分)、第 2366 號 A 分段(部分)、第 2366 號餘段(部分)、第 2367 號、第 2368 號、第 2369 號、第 2370 號、第 2371 號、第 2373 號 A 分段、第 2373 號餘段(部分)、第 2374 號、第 2375 號、第 2376 號 A 分段、第 2376 號 B 分段(部分)、第 2376 號 C 分段(部分)、第 2377 號、第 2378 號餘段(部分)及第 3450 號(部分)臨時露天存放金屬製品、建築機械及材料和可再造物料(包括五金及塑膠)連附屬工場、拖架停放場及附屬飯堂(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-LFS/239A 號)

145. 秘書報告，申請人於二零一二年十二月二十八日要求城規會延期兩個月就申請作出決定，以便顧問有時間敲定消防裝置建議，並回應規劃署總城市規劃師／城市設計及園境就申請提出的意見。

146. 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，以待申請人提交進一步資料。小組委員會並同

意應在收到申請人提交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多兩個月時間準備擬提交的進一步資料。由於申請人已獲給予合共四個月時間，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

議程項目 44

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-HT/827 在劃為「未決定用途」地帶的元朗廈村第 125 約地段第 1668 號 B 分段餘段(部分)、第 1831 號(部分)、第 1834 號(部分)、第 1835 號(部分)、第 1836 號(部分)、第 1839 號、第 1840 號、第 1841 號 A 分段、第 1841 號 B 分段、第 1842 號(部分)、第 1846 號(部分)、第 1852 號餘段(部分)、第 1853 號、第 1854 號、第 1855 號、第 1856 號、第 1857 號餘段(部分)、第 1864 號餘段、第 1881 號、第 1882 號餘段、第 1883 號、第 1884 號餘段、第 1885 號、第 1886 號、第 1887 號、第 1888 號、第 1889 號、第 1890 號、第 1891 號餘段、第 1893 號餘段、第 1894 號、第 1895 號餘段、第 1911 號、第 1912 號餘段(部分)、第 1913 號餘段(部分)、第 1914 號(部分)、第 1959 號 A 分段餘段(部分)、第 1967 號 B 分段餘段(部分)、第 1968 號(部分)、第 1969 號(部分)、第 1970 號、第 1971 號餘段(部分)、第 1972 號、第 1973 號、第 1974 號、第 1975 號餘段、第 1976 號餘段、第 1977 號、第 1978 號、第 1979 號、第 1980 號餘段、第 1986 號餘段(部分)、第 1988 號餘段、第 1989 號餘段(部分)、第 1990 號、第 1991 號餘段及第 1992 號餘段和毗連政府土地
臨時露天存放建築機械及材料、廢金屬連附屬包裝工序用途
(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-HT/827 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 臨時露天存放建築機械及材料、廢金屬連附屬包裝工序用途，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段及附錄 V。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，理由是申請地點附近有易受影響用途(最接近的民居位於南面越過屏廈路的沙洲里，距離約 50 米)，預計環境會受到滋擾。其他相關部門沒有就申請提出反對或負面意見；
- (d) 當局在法定公布期的首三個星期內接獲一份由一名元朗區議員提交的公眾意見，轉達樂湖居業主委員會強烈反對申請，理由是有關發展會對天水圍的居民造成負面的環境問題和滋擾，並對附近地區的交通、排水及環境造成負面影響；批准有關申請會為同類申請立下不良先例；以及「未決定用途」地帶的用途有待洪水橋新發展區長遠規劃研究的結果，零碎地進行發展會破壞該區的長遠發展，即使有關項目只屬臨時性質亦然。元朗民政事務專員沒有接獲地區人士的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署基於文件第 12 段所詳載的評估，認為申請的臨時用途可予容忍三年。為回應環保署署長所關注的環境事宜，當局可附加規劃許可附帶條件，以限制作業時間，並禁止進行附屬包裝工序以外的工場活動及處理危險電器／電子產品／零件。至於元朗區議員轉達樂湖居業主委員會強烈反對申請，須留意最接近的樂湖居住宅樓宇位於申請地點東北面約 200 米處，而相關政府部門(包括渠務署總工程師／新界北、運輸署署長、路政

署總工程師／新界西及警務處處長)沒有就申請提出負面意見。

148. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

149. 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，至二零一六年一月十一日止。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，不得於晚上十一時至翌日早上七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，除申請所涉的附屬包裝工序外，不得在申請地點進行切割、拆卸(特別是拆卸電器／電子產品)、鎔解、清潔、修理和工場活動；
- (d) 在規劃許可有效期內，不得在申請地點處理(包括裝卸及存放)危險電器／電子產品／零件，包括陰極射線管、陰極射線管電腦顯示器／電視機和陰極射線管設備；
- (e) 在規劃許可有效期內，必須維修保養根據先前獲批准的申請(編號 A/YL-HT/716)設置的現有排水設施；
- (f) 在規劃許可有效期內的任何時間，車龍不得向後延伸至公共道路，車輛亦不得掉頭進出公共道路；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一三年七月十一日或之前)提交申請地點現有排水設施的狀

況記錄，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；

- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一三年七月十一日或之前)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；
- (i) 就上文(h)項而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一三年十月十一日或之前)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；
- (j) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一三年七月十一日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (k) 就上文(j)項而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一三年十月十一日或之前)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；
- (l) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一三年七月十一日或之前)在申請地點設置圍欄，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (m) 如在規劃許可有效期內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；以及
- (n) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(g)、(h)、(i)、(j)、(k)或(l)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。

150. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 這項規劃許可是批給申請的用途／發展項目，並不表示當局會容忍露天存放電器／電子產品／廢物(包括但不限於陰極射線管電腦顯示器／電視機)或現於申請地點內但並非這宗申請所涵蓋的其他用途／發展項目。申請人須立即採取行動，中止這些未獲規劃許可的用途／發展項目；
- (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) 申請地點必須時刻保持整潔；
- (d) 留意地政總署元朗地政專員的意見，即申請地點的土地包括根據集體政府租契持有的舊批農地，而租契規定事先未經政府批准，不得搭建構築物。元朗地政處沒有批准在申請地點內進行擬議用途及／或佔用政府土地。事先未獲政府批准便佔用政府土地的行爲實不應受到鼓勵。相關地段擁有人仍須向地政處提出申請，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。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／費用等。前往申請地點須穿過私人土地或政府土地。地政處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；
- (e) 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》，以盡量減低對鄰近易受影響用途可能造成的環境影響；
- (f) 留意運輸署署長的意見，即申請地點須設有足夠的掉頭空間；

- (g) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即屏廈路與申請地點之間的擬議通道安排，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；以及路政署不負責維修保養任何連接申請地點與屏廈路的通道；
- (h) 留意消防處處長就擬訂消防裝置建議的規定所提出的意見，有關意見載於小組委員會文件附錄 V。消防處在收到申請人正式提交的平面圖後，便會制訂詳細的消防安全規定。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；
- (i) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即批給這項規劃許可，不應視作當局認可申請地點上違反《建築物條例》的違例構築物。當局或會因應情況採取執行管制行動，清拆所有違例工程。似乎並未根據《建築物條例》取得許可的現有構築物應予清拆。申請地點內的遮蔽處和辦公室視為臨時建築物，須受《建築物(規劃)規例》第 VII 部規管。若擬進行任何新工程，包括搭建任何臨時構築物，均須根據《建築物條例》正式提出申請。根據《建築物(規劃)規例》第 5 條的規定，申請地點須設有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；
- (j) 留意漁農自然護理署署長的意見，即申請人應採用良好的地盤作業方式，並採取所需的水質管制措施，以免對附近的河道造成干擾；以及
- (k) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，即申請地點的現有水管會受影響。倘水管因受擬議發展影響

而須進行改道工程，申請人必須承擔有關費用。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 45

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-HT/830 在劃為「綜合發展區」地帶的元朗廈村第 125 約地段第 805 號 B 分段餘段、第 807 號餘段、第 808 號餘段、第 809 號餘段(部分)、第 813 號餘段(部分)、第 814 號餘段(部分)、第 815 號(部分)及第 816 號 B 分段餘段(部分)和毗連政府土地關設臨時停車場停泊私家車、輕型貨車、重型貨車及貨櫃車拖頭／拖架連附屬貨運設施、車輛維修工場和露天存放廢鐵(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-HT/830 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 關設臨時停車場停泊私家車、輕型貨車、重型貨車及貨櫃車拖頭／拖架連附屬貨運設施、車輛維修工場和露天存放廢鐵，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，理由是申請地點附近(約 25 米外)及沿屏廈路的通路有零星的易受影響民居，預計環境會受到滋擾。其他相關部門沒有就申請提出反對或負面意見；
- (d) 當局在法定公布期的首三個星期內沒有接獲任何公眾意見，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——規劃署基於文件第 12 段所詳載的評估，認為申請的臨時用途可予容忍三年。為回應環保署署長所關注的環境事宜，當局可附加規劃許可附帶條件，以限制作業時間，並禁止存放和處理電器／電子廢物。

152. 委員並無就申請提出問題。

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，至二零一六年一月十一日止。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，不得於晚上十一時至翌日早上七時在申請地點進行夜間作業；
- (b) 一如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點進行作業；
- (c) 一如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得在申請地點處理(包括裝卸及存放)電器／電子產品／零件，包括陰極射線管、陰極射線管電腦顯示器／電視機和陰極射線管設備；

- (d) 一如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得在申請地點停泊未取得有效牌照／登記證的車輛；
- (e) 一如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得在申請地點任何樹木的一米範圍內存放物料／停泊車輛；
- (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，車輛亦不得掉頭進出公共道路；
- (g) 在規劃許可有效期內，必須妥為保養申請地點的現有排水設施，使其保持良好狀況；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一三年七月十一日或之前)提交申請地點現有排水設施的狀況記錄，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (i) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一三年七月十一日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (j) 就上文(i)項而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一三年十月十一日或之前)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；
- (k) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一三年七月十一日或之前)提交保護樹木建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (l) 就上文(k)項而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一三年十月十一日或之前)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；
- (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。

154. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 這項規劃許可是批給申請的用途／發展項目，並不表示當局會容忍露天存放電器／電子產品／廢物(包括但不限於陰極射線管電腦顯示器／電視機)或現於申請地點內但並非這宗申請所涵蓋的其他用途／發展項目。申請人須立即採取行動，中止這些未獲規劃許可的用途／發展項目；
- (b) 在申請地點展開申請用途前，必須先取得規劃許可；
- (c) 與申請地點的有關擁有人解決與發展項目相關的任何土地問題；
- (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，即申請地點位於根據集體政府租契持有的舊批農地，而租契規定事先未經政府批准，不得搭建構築物。地段擁有人須向地政處提出申請，以獲准在申請地點搭建額外／更多構造物，或把申請地點的違例情況納入規範。申請人亦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／費用等。從屏廈路往申請地點須經過一條區內路徑，該路徑位於政府土地及政府批撥的土地(編號 TYL 825)上，他不保證會給予通行權。申請人應徵詢土木工程拓展署總工程師／土地工程對因「屏廈路改善工程－餘下工程」而造成的不同用途接鄰問題的意見；

- (f) 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；
- (g) 留意運輸署署長的意見，即申請地點須設有足夠的掉頭空間；
- (h) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即屏廈路與申請地點之間的擬議通道安排，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，防止地面水經車輛進出口通道由申請地點流往鄰近的公共道路及排水渠；以及路政署不負責維修保養任何連接申請地點與屏廈路的通道；
- (i) 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平面圖後，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
- (j) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即如有需要，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，清拆在申請地點上搭建的違例建築物。批給這項規劃許可，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。若擬進行任何新的工程(包括搭建臨時構築物)，必須根據《建築物條例》正式

提出申請。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。改裝作臨時辦公室和作裝卸用途的貨櫃及棚架均屬臨時建築物，須受《建築物(規劃)規例》第 VII 部規管。若要在申請地點進行任何新的建築工程，必須事先取得建築事務監督的批准及同意。根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條，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的階段釐定發展密度。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。

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

議程項目 46

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-MP/205 擬在劃為「住宅(丁類)」地帶的元朗米埔第 104 約地段第 3054 號 A 分段餘段、第 3098 號餘段(部分)、第 3108 號(部分)、第 3109 號(部分)、第 3100 號(部分)、第 3110 號、第 3111 號、第 3112 號、第 3113 號、第 3114 號、第 3115 號餘段、第 3119 號餘段、第 3122 號餘段、第 3123 號、第 3124 號、第 3126 號、第 3131 號 A 分段、第 3131 號 B 分段、第 3131 號 C 分段、第 3131 號 D 分段、第 3131 號餘段、第 3132 號、第 3138 號、第 3146 號、第 3147 號餘段(部分)、第 3148 號、第 3150 號餘段、第 3156 號餘段、第 3158 號餘段、第 3162 號、第 3163 號、第 3164 號 A 分段、第 3164 號餘段、第 3167 號、第 3168 號、第 3171 號、第 3173 號、第 3176 號、第 3177 號、第 3178 號、第 3179 號、第 3180 號餘段、第 3181 號餘段、第 3182 號餘段、第 3189 號餘段、第 3190 號、第 3191 號、第 3192 號餘段、第 3193 號餘段及第 3194 號餘段和毗連政府土地進行屋宇發展、略為放寬建築物高度限制，以及進行填土和挖土(只適用於地盤平整工程)(獲核准計劃的修訂建議)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-MP/205A 號)

155. 秘書報告，這宗申請由新鴻基地產有限公司(下稱「新鴻基公司」)的附屬公司提交，而 TMA Planning and Design Ltd.(下稱「TMA Ltd.」)、艾奕康有限公司(下稱「艾奕康公司」)、英環香港有限公司(下稱「英環公司」)及雅邦規劃設計有限公司(下稱「雅邦公司」)是申請人的其中四間顧問公司。下列委員已就此議項申報利益：

符展成先生 — 現與新鴻基公司、TMA Ltd.、艾奕康公司、英環公司及雅邦公司有業務往來

黎慧雯女士 — 現與新鴻基公司、艾奕康公司及雅邦公司有業務往來

156. 小組委員會備悉符先生及黎女士已經離席。

157. 秘書亦報告，申請人於二零一二年十二月十九日要求城規會延期兩個月就申請作出決定，以便有時間擬備補充資料，以回應有關噪音屏障的視覺影響問題。

158. 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，以待申請人提交進一步資料。小組委員會並同意應在收到申請人提交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多兩個月時間準備擬提交的進一步資料。由於申請人已獲給予合共四個月時間，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(限於簡介和提問部分)]

A/TM-LTY Y/242 擬在劃為「綠化地帶」及「住宅(戊類)」地帶的屯門新慶村第 130 約地段第 212 號餘段、第 231 號餘段、第 232 號、第 233 號、第 234 號、第 235 號、第 236 號餘段、第 237 號、第 238 號、第 239 號、第 243 號、第 244 號、第 245 號、第 246 號 A 分段、第 246 號 B 分段、第 246 號餘段、第 247 號、第 248 號及第 249 號和毗連政府土地關設臨時可再用金屬回收中心(為期兩年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/TM-LTY Y/242A 號)

簡介和提問部分

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

(a) 申請的背景；

(b) 擬關設臨時可再用金屬回收中心，為期兩年；

(c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段，當中重點列述如下：

- (i) 環境保護署署長預計擬議用途會造成交通噪音滋擾，因此從環境的角度而言，該項用途不應獲得支持。根據最新的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，擬議用途就環境而言並不可取，原因是有關建議會引致重型貨車出入，而且擬議用途與最接近的住宅發展項目相距不超過 100 米；
- (ii) 運輸署署長備悉申請地點的面積頗大。車輛出入須經過康寶路，而康寶路是一條闊約六米和有急彎的雙線不分隔車路。擬議用途會引致重型貨車出入，對附近居民／道路使用者構成安全問題及滋擾。若申請地點內供車輛轉動的地方不足，可能會令康寶路一帶出現車龍。根據所提交的資料，他對申請地點內的重型貨車能否在直徑 10 米的迴車處暢順轉動存有疑問。申請人須提供車輛迴轉車身所需範圍分析、行程產生量的詳細估計，以及任何位於康寶路的擬議車輛出入口通道設計，以證明申請地點適宜用作可再用物料回收中心，而且不會對康寶路的交通造成負面影響。申請地點附近現有其他土地獲准作存放貨櫃之用。考慮到康寶路的固有情況，將不大可能承受累積而來的交通流量，預計公眾亦會提出強烈反對；以及
- (iii) 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對申請有所保留，原因是據悉申請地點西半部範圍於二零零七年屬於休耕地，有大量體積龐大的樹木。其後該範圍所有樹木均被移除，並鋪築了硬地面，因而受到干擾。上述情況令綠化地帶的現有景觀特色和資源出現明顯改變和受到干擾。批准這宗申請很可能引來同類申請，令不相協調的用途侵佔綠化地

帶，進一步破壞其景觀質素，並損害「綠化地帶」的完整性；

- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局接獲 59 份公眾意見，當中一份由屯門鄉事委員會提交；一份由茵翠豪庭業主委員會提交；一份由屯子圍、青磚圍及新慶村的居民提交；10 份由茵翠豪庭居民提交；13 份由附近其他居民提交；以及 33 份由個別人士提交。所有公眾意見均就這宗申請提出強烈反對或表示關注。反對的主要理由是擬議發展項目鄰近茵翠豪庭及其他民居；發展項目會對附近地區的交通、環境、排水、排污和衛生造成負面影響；發展項目涉及違例使用政府土地以謀取私利；可再用物料回收中心的運作或會令區內出現更多非法作業情況；以及發展項目嚴重影響村民祖先的墳墓和當地鄉村的風水。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 段所詳載的理由，不支持這宗申請。擬議發展項目不符合「住宅(戊類)」地帶及「綠化地帶」的規劃意向；申請不符合城市規劃委員會規劃指引「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」(規劃指引編號 13E)，以及城市規劃委員會規劃指引「擬在綠化地帶進行發展而按照《城市規劃條例》第 16 條提出的規劃申請」(規劃指引編號 10)所載的第 4 類地區規劃準則；擬議發展項目與附近民居、農地及該區整體上的鄉郊環境不相協調；對上兩宗擬把申請地點作臨時倉庫和露天貯物用途的先前申請遭城規會駁回或被小組委員會拒絕，而在同一「住宅(戊類)」地帶及「綠化地帶」內並無同類申請獲得批准，因此批准這宗申請會為同類申請立下不良先例；以及有 59 份公眾意見主要基於環境及交通理由反對或關注這宗申請。

160. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

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

- (a) 擬議發展項目有違「住宅(戊類)」地帶的規劃意向，即透過進行重建計劃逐步淘汰現有的工業用途，使改作住宅用途。發展項目亦不符合「綠化地帶」的規劃意向，即主要是利用天然地理環境作為市區和近郊發展區的界限，以抑制市區範圍的擴展，並提供土地作靜態康樂場地。申請書內沒有提出充分的理據，足以支持偏離有關的規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (b) 擬議發展項目與附近地區的整體鄉郊特色(特別是申請地點西北面、東北面和西南面的住宅及農業用途)不相協調；
- (c) 這宗申請不符合城市規劃委員會規劃指引「擬在綠化地帶進行發展而按照《城市規劃條例》第 16 條提出的規劃申請」(規劃指引編號 10)的規定，因為按照一般推定，「綠化地帶」內是不准進行發展的。此外，也沒有特殊情況值得批准這宗申請；
- (d) 擬議發展項目不符合城市規劃委員會規劃指引「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」(規劃指引編號 13E)，因為申請地點屬於第 4 類地區；
- (e) 申請人未能證明擬議發展項目不會對附近地區的環境、交通、排水和景觀造成負面影響；以及
- (f) 批准這宗申請，會為「住宅(戊類)」地帶及「綠化地帶」內的同類申請立下不良先例，即使僅屬臨時性質亦然。倘該等同類申請均獲批准，累積影響所及，會令該區整體的環境質素下降。

議程項目 48

第 16 條申請

[公開會議]

A/TM-LTY Y/246 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的屯門青磚圍第 130 約地段第 1504 號(部分)及第 1505 號(部分)經營臨時商店及服務行業(地產代理)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/TM-LTY Y/246 號)

162. 秘書報告說，申請人於二零一三年一月七日要求城規會延期兩個月對這宗申請作出決定，以便有時間擬備補充資料，回應政府部門就這宗申請提出的意見。

163. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計兩個月內，提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人有兩個月時間準備將要提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則小組委員會不會批准再次延期。

議程項目 49

第 16 條申請

[公開會議]

A/TM-LTY Y/247 在劃為「鄉村式發展」地帶的屯門青磚圍第 130 約地段第 1506 號餘段(部分)闢設臨時公眾停車場(私家車及輕型貨車)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/TM-LTY Y/247 號)

164. 秘書報告說，申請人於二零一三年一月七日要求城規會延期兩個月對這宗申請作出決定，以便有時間擬備補充資料，回應政府部門就這宗申請提出的意見。

165. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計兩個月內，提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人有兩個月時間準備將要提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則小組委員會不會批准再次延期。

議程項目 50

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TM-LTY Y/252 在劃為「住宅(乙類)1」地帶的
屯門藍地青山公路－藍地段第 130 約
地段第 771 號餘段及毗連政府土地
臨時露天存放廢金屬及廢紙(供循環再用)
並闢設附屬辦公室及秤車站(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/TM-LTY Y/252 號)

簡介和提問部分

166. 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) 臨時露天存放廢金屬及廢紙(供循環再用)，並闢設附屬辦公室及秤車站，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 段及附錄 IV。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，當局接獲一份由一名屯門區議員提交的公眾意見書，表示支持這宗申

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——根據文件第 12 段詳載的評估，規劃署認為申請的臨時用途可予容忍三年。

167. 委員沒有對這宗申請提出問題。

商議部分

168. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一六年一月十一日止，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，不得於星期一至六下午六時三十分至翌日上午八時在申請地點作業；
- (b) 一如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日和公眾假期在申請地點作業；
- (c) 在規劃許可有效期內，於申請地點鋪築的地面必須時刻妥為保養；
- (d) 在規劃許可有效期內，申請地點現有的排水設施必須時刻妥為保養；
- (e) 在批給規劃許可之日起計六星期內(即在二零一三年二月二十二日或之前)設置滅火筒，而有關滅火筒必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一三年七月十一日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (g) 就上文(f)項而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一三年十月十一日或之前)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；

- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一三年七月十一日或之前)，就先前根據編號為A/TM-LTY/195的規劃申請於申請地點所設置的現有排水設施提交狀況記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (i) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一三年七月十一日或之前)提交保護樹木建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (j) 就上文(i)項而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一三年十月十一日或之前)落實保護樹木建議，而有關落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (k) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一三年七月十一日或之前)，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；
- (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)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；
- (m) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(e)、(f)、(g)、(h)、(i)、(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。

169. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 須與申請地點的有關擁有人解決擬議發展所涉及的任何土地問題；
- (b) 這項規劃許可乃批給申請的構築物，並不表示當局容忍現於申請地點內但非申請所涵蓋的其他構築物。申請人須立即採取行動，清除這項許可未有涵蓋的構築物；
- (c) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即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／開放式棚架搭建臨時建築物)，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建築工程。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。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，須在提交建築圖則階段根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條釐定核准發展密度；
- (d) 申請人須遵從環境保護署署長最新頒布的《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；
- (e) 留意環境保護署署長的意見，即申請地點附近沒有公共排污渠。申請人須根據《水污染管制條例》收集、處理和排放所有源自申請地點的廢水；
- (f) 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，並須採取足夠的排水措施，以免地面水由該地段流往公用道路；

- (g) 留意消防處處長的意見，有關意見載於鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件附錄 IV；以及
- (h) 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，以確定申請地點或附近是否設有地下電纜(及／或架空電纜)。申請地點如坐落於規劃署發出的《香港規劃標準與準則》所訂輸電電壓水平為 132 千伏特或以上的高壓架空電纜的較理想工作走廊範圍，申請人須事先諮詢電力供應商及與其作出所需安排。申請人及／或其承辦商在申請地點搭建任何構築物前，必須與供電商聯絡，如有需要，應要求供電商改變地下電纜(及／或架空電纜)的路線，使其遠離擬議構築物。申請人及其承辦商在供電電纜附近進行工程時，須遵守根據《供電電纜(保護)規例》所訂的《有關在供電電纜附近工作的實務守則》。

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

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/397 擬在劃為「農業」、「工業(丁類)」及「鄉村式發展」地帶的元朗錦田逢吉鄉新潭路第 107 約地段第 470 號、第 471 號、第 1634 號餘段(部分)、第 1635 號餘段、第 1636 號餘段、第 1639 號、第 1640 號、第 1648 號、第 1650 號、第 1669 號(部分)、第 1670 號(部分)、第 1672 號、第 1674 號、第 1675 號、第 1676 號、第 1715 號(部分)、第 1718 號(部分)及第 1720 號(部分)和毗連政府土地闢設臨時後勤倉庫(存放封箱新電子零件及成衣)(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-KTN/397 號)

簡介和提問部分

170. 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) 擬闢設臨時後勤倉庫(存放封箱新電子零件及成衣)，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9段，重點如下：
 - (i) 漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這宗申請，理由是申請地點是一塊荒地，復耕潛力很高；
 - (ii) 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，理由是「工業(丁類)」地帶南面的土地饒富鄉郊特色，沒有同類的露天貯物用途。批准這宗申請會為區內其他同類申請立下不良先例，並會破壞「鄉村式發展」地帶及「工業(丁類)」地帶之間的唯一緩衝區，令市區範圍擴展，景觀質素進一步下降；以及
 - (iii) 環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點北面(約43米外)、南面(即沙埔村)及附近地區均有易受影響的用途(即現有民居／住用構築物)，預料會出現環境滋擾。此外，環保署在過往三年接獲三宗涉及廢物和其他方面的環境投訴，均證明屬實；
- (d) 當局在法定公布期的首三個星期內接獲34份公眾意見書，來自沙埔村村代表、沙埔村村民及泰來花園業主立案法團。全部提意見人均反對或強烈反對這宗申請，理由是擬議發展涉及的地盤面積很大，

使用重型車輛會在排水、環境、交通及生態方面造成負面影響，並會造成噪音滋擾、水浸及消防安全問題。此外，附近地區的土地屬村民所有，有關土地會在未經村民同意的情況下被佔用，而申請地點於二零零八年曾有非法填土工程進行。此外，泰來花園業主立案法團認為「工業(丁類)」地帶並非根據相關的規劃指引而劃定，因此對區內居民造成各種環境問題(產生噪音、塵埃、廢物等)。元朗民政事務專員接獲七份由沙埔村村民提交的公眾意見書，內容與當局在法定公布期內接獲的七份公眾意見書相同；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 11 段。擬議發展不符合「農業」及「鄉村式發展」地帶的規劃意向；擬議倉庫的地盤面積約 11 237 平方米，而使用重型貨車(不超過 24 公噸)進行作業與附近地區的民居／村屋及農地不相協調，特別是沙埔村位於申請地點南面(約 40 米外)，與申請地點非常接近；申請地點現時有植物覆蓋，可作為「鄉村式發展」地帶內的民居／村屋與「工業(丁類)」地帶內的工業相關用途之間的緩衝區；漁護署署長、環保署署長及規劃署總城市規劃師／城市設計及園境均就這宗申請提出負面意見；申請人沒有提交排水建議或評估，證明擬議發展不會在排水方面造成負面影響；雖然城規會曾於二零零九年及二零一二年批准涉及同一地點的同類申請(編號 A/YL-KTN/320 及 379)，但有關申請所涉的發展規模細小，地盤面積約 37 平方米，位於申請地點西北面，與「鄉村式發展」地帶距離頗遠；批准這宗申請會為「農業」及「鄉村式發展」地帶內的同類申請立下不良先例；以及當局接獲 34 份由區內人士提交的反對意見，主要基於生態、環境、排水、交通及消防安全理由反對申請。

171. 委員沒有就這宗申請提出問題。

商議部分

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

- (a) 擬議發展不符合「農業」地帶的規劃意向，有關意向是要保存和保護良好的農地，以便作農業用途。設立此地帶的目的，亦是要保存在復耕和作其他農業用途方面具有良好潛力的休耕農地。此外，擬議發展不符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，有關意向是反映現有的認可鄉村和其他鄉村的範圍，以及提供合適土地以作鄉村擴展和重置受政府計劃影響的村屋。申請書內沒有提供充分的規劃理據，以支持偏離有關規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (b) 擬議發展會對申請地點北面、南面及附近地區的住宅用途造成負面的環境影響，並會對附近地區的景觀及排水造成負面影響；以及
- (c) 倘批准這宗申請，即使僅屬臨時性質，亦會為「農業」及「鄉村式發展」地帶內同類的申請立下不良先例。倘這些申請均獲批准，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 52

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTS/587 擬在劃為「農業」地帶的元朗八鄉田心村第 106 約地段第 210 號 A 分段第 3 小分段 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/YL-KTS/587 號)

簡介和提問部分

173. 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) 擬興建屋宇(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 段及附件 V。相關政府部門並無就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，當局沒有接獲任何公眾意見，而元朗民政事務專員亦沒有接獲區內人士提出的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見—規劃署根據文件第 12 段所載的評估，並不反對這宗申請。

174. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

175. 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二零一七年一月十一日止。除非在該日期前，現時批准的發展已經展開或許可已獲續期，否則許可會於該日期後停止生效。有關許可須附加下列條件：

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

176. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，即擬議發展項目不得對毗連地區的排水造成負面影響；
- (b) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即該署並不負責維修保養任何連接申請地點與錦甫路的現有車輛通道；
- (c) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即所有不獲豁免的附屬地盤平整工程及／或公用排水工程均須符合《建築物條例》的規定。申請人必須委任認可人士進行有關的地盤平整工程及公用排水工程；
- (d) 留意機電工程署署長的意見，即申請人須向電力供應商索取電纜圖則，以確定申請地點內或附近範圍是否設有地下電纜(及／或架空電纜)。根據所取得的電纜圖則，如申請地點內或附近範圍設有地下電纜(及／或架空電纜)，而申請地點位於規劃署頒布的《香港規劃標準與準則》所訂輸電電壓水平在132 千伏特或以上的高壓架空電纜的較理想工作走廊內，便須事先諮詢電力供應商及與該供應商作出安排。申請人及／或其承辦商在申請地點範圍內搭建任何構築物前，須與電力供應商聯絡，如有需要，須要求電力供應商更改地下電纜(及／或架空電纜)的路線，使電纜遠離擬議構築物。申請人及其承辦商在供電電纜附近進行工程時，須遵守根據《供電電纜(保護)規例》訂立的《有關在供電電纜附近工作的實務守則》；以及
- (e) 留意消防處處長的意見，即申請人須遵守由地政總署發出的《新界豁免管制屋宇消防安全規定指引》。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 53

第 16 條申請

公開會議〔限於簡介和提問部分〕

A/YL-KTS/588 在劃為「住宅(丁類)」地帶的
元朗八鄉錦上路江廈圍第 106 約
地段第 1336 號 A 分段(部分)
關設臨時倉庫存放建築材料產品(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-KTS/588 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 關設臨時倉庫存放建築材料產品，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。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，當局接獲一份由一名元朗區議員提交的公眾意見書，表示關注這宗申請，因為錦上路非常繁忙，而有關發展涉及使用重型車輛，會令現時的交通情況惡化。元朗民政事務專員亦已接獲該名元朗區議員提出的相同意見；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。

178. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

179. 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，至二零一六年一月十一日止，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上午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，不得於星期日和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，凡《道路交通條例》所界定重量超過 5.5 公噸的中型或重型貨車(包括貨櫃拖頭／拖架)，不得在申請地點停泊／存放或進出申請地點；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行拆卸、保養、維修、清潔、噴漆或其他工場活動；
- (e) 在規劃許可有效期內的任何時間，車輛不得掉頭進出申請地點；
- (f) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一三年四月十一日或之前)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；
- (g) 就上文(f)項而言，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一三年七月十一日或之前)設置排水設施，而有關設施必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (h) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一三年四月十一日或之前)設置邊界圍欄，而有關圍欄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(即在二零一三年四月十一日或之前)提交保護樹木建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (j) 就上文(i)項而言，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一三年七月十一日或之前)落實保護樹木建議，而有關落實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三個月內(即在二零一三年四月十一日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (l) 就上文(k)項而言，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一三年七月十一日或之前)設置消防裝置，而有關裝置必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (m) 如在規劃許可有效期內沒有履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)或(e)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (n) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(f)、(g)、(h)、(i)、(j)、(k)或(l)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (o) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復原狀為美化市容地帶，而有關狀況須符合規劃署署長或城規會的要求。

180. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 在申請地點展開申請的用途前，須先取得規劃許可；

- (b) 須與申請地點的有關擁有人解決擬議發展所涉及的任何土地問題；
- (c) 批給較短的履行規劃許可附帶條件期限，旨在監察申請人履行附帶條件的進度。如申請人因再次未有履行附帶條件而令規劃許可被撤銷，則再次提交的申請未必會獲小組委員會從寬考慮；
- (d) 留意地政總署元朗地政專員的意見，即申請地點是根據集體政府租契持有的舊批農地，其中一項限制條款訂明，事先未獲政府批准，不得搭建任何構築物。當局未曾批准搭建擬議指定構築物作辦公室及倉庫用途，但發出了修訂租約編號 MOT 22953，以供在第 106 約地段第 1277 號 A 分段和第 1336 號 A 分段搭建構築物作住用及農業用途。如在上述地段發現有用作其他用途的構築物，地政總署會適當地安排終止該修訂租約。申請地點須經私人地段及／或政府土地到達。地政總署不會為該政府土地進行維修保養工程，也不保證申請人可獲得該土地的通行權。有關地段的擁有人仍須向地政總署提出申請，以獲准在申請地點上搭建額外／更多構築物，或把申請地點上的違例情況納入規範。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。倘申請獲得批准，申請人須遵行地政總署或會施加的條款和條件，包括繳付地價或費用；
- (e) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，即申請人應就根據先前的申請在申請地點栽種的所有現有樹木提供最新的照片記錄；
- (f) 申請人須採取環境保護署署長最新頒布的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》所載的措施，以盡量減少可能對環境造成的滋擾；
- (g) 留意運輸署署長的意見，即申請地點經一段區內通道連接公共道路網絡，而該通道並非由運輸署管理。申請人須向地政總署查核該通道所在土地的類

別，並與有關的地政和維修保養當局釐清該通道的管理和維修保養責任誰屬；

- (h) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即路政署並不負責／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；
- (i) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，即擬議發展不得對附近地區的排水造成負面影響。至於已提交的排水建議圖，申請人應在排水建議圖上標示申請地點界線範圍內外現有排水渠的尺寸及流向，以及接駁至鄰近排水系統的排放點；
- (j) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，即為供水給發展項目，申請人或須把其項目的內部供水系統伸延，以接駁至最接近的合適政府總水管。申請人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次幹水管的裝設、運作及維修保養，而有關情況必須符合水務署所訂標準；
- (k) 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(包括以貨櫃搭建臨時建築物)，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。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的現有建築工程或違反《建築物條例》的違例建築工程；
- (l) 留意消防處處長的意見，即考慮到擬議構築物的設計／性質，預計有需要提供消防裝置。因此，申請人須向消防處提交附有消防裝置建議的相關平面圖，以供審批。此外，申請人須獲告知下述各點：

平面圖須按比例繪製，並註明尺寸及佔用性質；擬設消防裝置的位置須清楚標示在平面圖上；申請人若擬申請豁免提供上文訂明的若干消防裝置，必須向消防處提出理據，以供考慮；以及

- (m) 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，以確定申請地點或附近是否設有地下電纜(及／或架空電纜)。申請地點如坐落於規劃署發出的《香港規劃標準與準則》所訂輸電電壓水平為 132 千伏特或以上的高壓架空電纜的較理想工作走廊範圍，申請人須事先諮詢電力供應商及與其作出所需安排。申請人及／或其承建商在申請地點搭建任何構築物前，須與電力供應商聯絡，把地下電纜(及／或架空電纜)移離擬議構築物。申請人及其承建商在供電電纜附近進行工程時，須遵守根據《供電電纜(保護)規例》所訂的《有關在供電電纜附近工作的實務守則》。

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-KTS/589 在劃為「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶的元朗錦田第 106 約地段第 456 號
臨時露天存放機械及以貨櫃存放汽車零件及
機械零件(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-KTS/589 號)

簡介和提問部分

181. 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) 臨時露天存放機械及以貨櫃存放汽車零件及機械零件，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。有關意見扼述如下：
 - (i) 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有些保留，原因是申請地點在二零一一年仍草木茂密，並有一些林地樹木，但到了二零一二年，申請地點已被清理和已鋪築地面。雖然預料擬議發展不會對景觀資源造成更大的影響，但如申請用途獲得批准，將會鼓勵更多人清理區內植物，令「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶內餘下的林地樹木羣進一步受破壞；以及
 - (ii) 環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點北面和附近有易受影響的用途，即現有住宅構築物(最接近的約在 20 米外)，以及預料有關發展會對環境造成滋擾；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局接獲一份由一名元朗區議員提交的公眾意見書，表示關注到有關發展對附近地區的環境及交通造成負面影響。元朗民政事務專員亦已接獲該名元朗區議員提出的相同意見；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。擬議發展不符合「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶的規劃意向；申請不符合城市規劃委員會就「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」頒布的規劃指引編號 13E(城規會規劃指引編號 13E)中第 3 類地區的準則；環保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提出負面意見；申請人未有提交排水建議以證明擬議發展不會對排水造成負面影響；雖然在同一「其他指定用途」註明「鄉郊用

途」地帶內有同類申請獲小組委員會批准，但這些申請是在先前獲批給許可；批准這宗申請會為「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶內的同類用途立下不良先例，使這類用途在地帶內繁衍；以及有區內人士提出意見，表示基於環境和交通理由關注這宗申請。

182. 委員並無對這宗申請提出問題。

商議部分

183. 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 段所載的各項拒絕理由，並認為理由恰當。這些理由如下：

- (a) 擬議發展不符合「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶的規劃意向，即保留鄉郊地區的特色。與鄉郊景觀互相協調的用途或發展，例如靜態康樂用途和多項鄉郊用途，如向城規會提出申請，或會獲得批准，以改善區內環境，或配合地方社區的需要。申請書內沒有提供充分的規劃理據，以支持偏僻地帶的規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (b) 申請不符合城市規劃委員會就「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」頒布的規劃指引編號 13E(城規會規劃指引編號 13E)，因為擬議發展與申請地點附近／毗鄰及一帶的民居(最接近的約在 20 米外)及農業活動不相協調；申請地點先前沒有獲批給許可；以及有相關政府部門提出負面意見；
- (c) 申請人未能證明擬議發展不會對附近地區的環境、景觀及排水造成負面影響；以及
- (d) 批准這宗申請會為「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶內的同類用途立下不良先例，使這類用途在地帶內繁衍。倘同類申請均獲批准，累積影響所及，會令該區整體的環境質素下降。

[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 55

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-PH/651 擬在劃為「住宅(丁類)」地帶的元朗八鄉第 111 約地段第 3037 號 A 分段、第 3037 號餘段(部分)、第 3039 號及第 3040 號(部分)和毗連政府土地闢設臨時騎術學校連附屬燒烤場地及郊野學習中心(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-PH/651A 號)

184. 秘書報告，申請人於二零一二年十二月二十九日要求城規會延期兩個月就這宗申請作出決定，以便有時間擬備補充資料，以回應政府部門就這宗申請的消防及排水設施提出的意見。

185. 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再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，否則不會批准再次延期。

議程項目 56

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-PH/657 在劃為「農業」地帶的元朗八鄉第 111 約地段第 1689 號 A 分段(部分)、第 1689 號 B 分段、第 1689 號 B 分段第 1 小分段、第 1689 號 C 分段及第 1689 號 D 分段(部分)
臨時露天存放泥土及建築材料
連附屬地盤辦公室及員工休息室(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-PH/657 號)

186. 秘書報告，申請人於二零一三年一月九日要求城規會延期一個月就這宗申請作出決定，以便有時間擬備補充資料，回應相關政府部門就這宗申請提出的意見。

187. 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一個月時間準備擬提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則小組委員會不會批准再次延期。

議程項目 57

其他事項

188. 餘無別事，會議於下午五時四十分結束。