

城市規劃委員會

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會
二零一三年五月三日下午二時三十分舉行的
第 487 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

梁慶豐先生

陳福祥先生

運輸署總工程師／交通工程(新界東)

蕭鏡泉先生

民政事務總署總工程師(工程)

曹榮平先生

環境保護署首席環境保護主任(策略評估)(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

李美辰女士

列席者

規劃署助理署長／委員會

謝建菁女士

總城市規劃師／城市規劃委員會

朱慶然女士

城市規劃師／城市規劃委員會

黃錦鳳女士

議程項目 1

通過鄉郊及新市鎮規劃小組委員會二零一三年四月十九日 第 486 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」)二零一三年四月十九日第 486 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

議程項目 3

第 16 條申請

[公開會議]

A/I-MWI/43 擬就規劃申請編號 A/I-MWI/37-2 修訂已核准的總綱發展藍圖及更改規劃許可附帶條件(o)項
(都會規劃小組委員會文件
第 A/I-MWI/43 號)

3. 秘書報告，這宗申請由新鴻基地產發展有限公司(下稱「新鴻基公司」)的一家附屬公司提出。符展成先生和黎慧雯女士就這個議項申報利益，表示他們目前與新鴻基公司有業務往來。小組委員會備悉符先生和黎女士尚未到席。

4. 秘書報告，申請人的代表於二零一三年四月三十日要求城規會延期一個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備補充資料，以回應政府部門和公眾的意見。

5. 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。

西貢及離島區

[高級城市規劃師／西貢及離島鄭達昌先生和喬宗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/I-LI/19 擬在劃為「綠化地帶」的南丫島第 3 約
政府土地(近澳仔)
關設公用事業設施裝置(污水泵房)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/I-LI/19 號)

6. 秘書報告，這宗申請由渠務署提出。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。小組委員會備悉黎女士尚未到席。

簡介和提問部分

7. 高級城市規劃師／西貢及離島鄭達昌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) 擬設的公用事業設施裝置(污水泵房)；

[梁慶豐先生此時到席。]

(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，而離島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。

8. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

9. 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五月三日止。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) 提交並落實保護和補種樹木的建議，而有關建議及落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；以及
- (b) 提交並落實消防裝置建議，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。

10. 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，申請人取得規劃許可後，須先向離島地政專員申請永久批撥申請地點的政府土地，才展開建築工程；
- (b) 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；
- (c) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見：

- (i) 樹木勘查圖所示的 T62、T63 及 T64 三棵樹的位置和狀況與在申請地點所見的情況不符；
 - (ii) 申請人須檢視擬議補種樹木的地方，並探討申請地點毗鄰是否有其他地方可供補種樹木；以及
 - (iii) 由於申請地點完全被佔用，申請人建議在申請地點範圍外補種樹木，因此最終的種樹地點須得到地政總署的同意；
- (d) 留意康樂及文化事務署署長的意見，申請人須在適當的時候，向地政總署申請移除受影響的樹木。申請人亦須說明日後由何方負責護理所移植及補種的樹木；以及
- (e) 留意渠務署總工程師／香港及離島的意見，由申請地點(包括通往該處的通道)排出的全部雨水，須按照渠務署總工程師／香港及離島的規定，排放入海或河道、排水井、水渠或雨水渠。所有臨時及永久工程的費用須由這項工程計劃撥付，而施工期間，不得有雨水排出而對附近物業造成破壞或滋擾。若然，有人因此而索償，須由這項工程計劃撥款支付賠償。

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/26 在劃為「鄉村式發展」地帶的西貢清水灣大埔仔村第 227 約地段第 413 號 A 分段(部分)、第 413 號餘段(部分)、第 416 號 A 分段(部分)、第 416 號 C 分段、第 416 號餘段(部分)、第 420 號 A 分段、第 420 號 B 分段、第 420 號 C 分段、第 420 號餘段、第 421 號 A 分段第 1 小分段 A 分段、第 421 號 A 分段第 1 小分段餘段、第 421 號 A 分段第 2 小分段、第 421 號 A 分段餘段、第 421 號 B 分段、第 421 號餘段、第 422 號 A 分段、第 422 號餘段、第 429 號 A 分段第 1 小分段(部分)、第 430 號 A 分段、第 430 號 B 分段、第 430 號 C 分段、第 430 號餘段(部分)、第 431 號 A 分段、第 431 號 B 分段(部分)、第 431 號餘段(部分)、第 432 號 A 分段、第 432 號 B 分段、第 432 號餘段、第 433 號 A 分段、第 433 號 B 分段、第 433 號 C 分段(部分)、第 433 號餘段(部分)、第 434 號 A 分段、第 434 號餘段(部分)、第 435 號 A 分段、第 435 號 B 分段、第 435 號餘段、第 438 號 A 分段餘段、第 438 號 B 分段餘段及毗連政府土地闢設臨時公眾停車場(私家車及輕型／中型貨車)(為期兩年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/SK-CWBN/26 號)

簡介和提問部分

11. 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) 臨時公眾停車場(私家車及輕型／中型貨車)，為期兩年；

[黎慧雯女士及曹榮平先生此時到席。]

- (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，因為有關用途涉及重量超過 5.5 公噸的車輛，而且申請地點附近有易受影響的用途(最接近的住宅僅在七米之外)，而有關的通道清水灣道沿路也有這類用途，預期環境會受到滋擾；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局收到 15 份公眾意見書。一名西貢區議員認為村內泊車位不足，故支持這宗申請。其餘 14 份公眾意見書均由區內村民提交，他們主要基於有關用途影響交通安全、產生噪音和廢氣、損及自然環境以及要砍伐樹木這幾方面理由，反對這宗申請。西貢民政事務專員沒有收到反對這宗申請的意見，但收到一名西貢區議員的支持信，內容與城規會所收到的那封相同。他亦表示，大埔仔村公共泊車位不足一直是部分村民所關注的問題；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兩年的臨時規劃許可。針對環保署署長所關注的問題及為紓減環境可能受到的影響，規劃署建議在規劃許可附加限制車輛類型的條件，規定申請地點只限私家車和輕型貨車停泊。至於公眾對這宗申請的負面意見，運輸署署長、警務處處長和漁農自然護理署署長都對這宗申請沒有負面意見。

12. 喬宗賢先生回應主席的查詢時解釋，交通安全、噪音和廢氣是區內村民反對這宗申請的一部分理由。不過，已有區內村民在村內的通道沿路和村屋旁邊停泊車輛。為了減輕對環境可能造成的負面影響，已建議在規劃許可附加一項條件，禁止重量超過 5.5 公噸的中型或重型貨車在申請地點停泊，而運輸署署長亦沒有就這宗申請這方面的問題提出意見。

商議部分

13. 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，至二零一五年五月三日止，並須附加下列條件：

- (a) 在規劃許可有效期內，不得有未根據《道路交通條例》獲發牌照的車輛，在申請地點停泊／存放；
- (b) 在規劃許可有效期內，不得有《道路交通條例》所界定重量超過 5.5 公噸的中型或重型貨車(包括貨櫃車拖架／拖頭)進入申請地點或在申請地點停泊；
- (c) 在規劃許可有效期內，必須在申請地點的當眼處張貼告示，訂明不得有《道路交通條例》所界定重量超過 5.5 公噸的中型或重型貨車(包括貨櫃車拖架／拖頭)在申請地點停泊；
- (d) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一三年十一月三日或之前)，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) 就上文(d)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一四年二月三日或之前)，設置消防裝置及滅火水源，而有關設施必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一三年十一月三日或之前)，提交美化環境和保護樹木建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (g) 就上文(f)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一四年二月三日或之前)，落實美化環境和保護樹木建議，而落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；

- (h) 如在規劃許可有效期內的任何時間沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)或(c)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (i) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(d)、(e) (f)或(g)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (j) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，必須把申請地點恢復為美化市容地帶，而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

14. 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擬議的發展所涉及的任何土地問題；
- (b) 留意地政總署西貢地政專員的意見，申請地點包括舊批農地及毗連的政府土地，但他並未曾同意申請人佔用該政府土地。擬議的停車場如獲批准，其範圍須限於私人地段內；
- (c) 留意運輸署署長的意見，該停車場的停車位須由認可人士機構營運，而且不可專供個別地段使用。現時通往擬設公眾停車場的通道並非由運輸署負責管轄，申請人須就擬議的臨時用途，諮詢負責管理和維修保養該通道的代理人；
- (d) 遵守由環境保護署署長發出的最新《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，盡量減少對環境可能造成的滋擾；
- (e) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，申請人須修訂擬設停車場的布局設計，或減少停車位的數量，以免對申請地點內第 24 和 25 號停車位的兩棵樹造成不良影響；

- (f) 留意消防處處長的意見，該處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。平面圖須按比例繪製，並註明尺寸和佔用性質，亦須清楚標示擬設消防裝置和緊車輛通道的位置。申請人隨後須按獲批准的建議，設置這些消防裝置；以及
- (g) 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有關的任何土地問題(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。

議程項目 6

第 16 條申請

[公開會議]

A/SK-CWBN/27 擬在劃為「住宅(丙類)6」地帶的西貢清水灣第 238 約地段第 501 號及增批部分略為放寬地積比率及上蓋面積限制，以作准許的屋宇發展
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/SK-CWBN/27 號)

15. 秘書報告，申請人的代表在二零一三年四月二十二日要求城規會延期一個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間回應公眾及規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見。

16. 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 7

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/SK-HH/59 在劃為「其他指定用途」
註明「住宅暨船艇停泊區」地帶的
西貢匡湖居購物中心地下 B10 號舖
開設臨時學校(補習學校)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/SK-HH/59 號)

簡介和提問部分

17. 高級城市規劃師／西貢及離島喬宗賢先生告知小組委員會，載於文件第七頁的規劃許可附帶條件(b)項有所修改，刪去了當中「滅火水源及」一句，該頁的替代頁已提交席上，供委員參閱。他繼而借助投影片簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 臨時學校(補習學校)，為期三年；

[鄒桂昌教授此時到席。]

- (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，而西貢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。

18. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

19. 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，至二零一六年五月三日止，並須附加下列條件：

- (a) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一三年十一月三日或之前)，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；
- (b) 就上文(a)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一四年二月三日或之前)，落實消防裝置建議，而落實情況必須符合消防處處長或城規會的要求；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。

20. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 留意在申請處所開設補習學校前，須先取得規劃許可；
- (b) 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；
- (c) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界東(2)及鐵路的以下意見：
 - (i) 該臨時學校(補習學校)須符合建築物安全規定和發牌當局可能附加的其他相關規定。在

提交建築圖則的階段，該署會提出其他意見；

(ii) 批給這項規劃許可，不應視作該署認可申請地點上違反《建築物條例》的違例構築物。該署日後可採取執法行動，清拆所有違例建築工程；以及

(d) 與申請處所的相關擁有人解決這項發展所涉及的任何土地問題。

議程項目 8

第 16 條申請

[公開會議]

A/SK-PK/201 在劃為「住宅(丙類)1」地帶的西貢竹洋路 4 號
第 221 約地段第 1811 號
略為放寬建築物高度限制，以作擬議屋宇重建
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/SK-PK/201 號)

21. 秘書報告，申請人的代表在二零一三年四月十九日要求城規會延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備補充資料，回應屋宇署的進一步意見。申請人現正安排與屋宇署人員會面，進一步討論擬議發展項目地面一層的高度。

22. 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 9

第 16 條申請

[公開會議]

A/SK-TMT/39 擬在劃為「海岸保護區(1)」地帶的西貢斬竹灣第 257 約政府土地進行挖土(100 毫米深)及填土(150 毫米高)，以作准許的農業用途(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/SK-TMT/39 號)

23. 秘書報告，申請人的代表在二零一三年四月十七日要求城規會延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間解決有關的土地問題。

24. 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 10

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/SK-TMT/40 擬在劃為「綠化地帶」的西貢南丫村第216約地段第25號A分段餘段興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第A/SK-TMT/40號)

簡介和提問部分

25. 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)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見詳載於文件第 11 段及附錄 V。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，附近一帶目前沒有公共污水收集系統可供接駁。為防止法例指定的食水水源受到污染，環境保護署署長(下稱「環保署署長」)反對這宗申請，因為申請地點位於沒有公共污水渠的集水區內。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境反對這宗申請，因為擬作的小型屋宇發展雜亂無章，會影響天然景觀的質素。若批准這宗申請，會立下不良先例，使「綠化地帶」內的景觀不再完整，累積影響所及，可能會破壞四周的景致。他亦指出申請地點所在之處曾是一大片土生林地，但該林地的樹木已在二零零九年被清除；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局收到三份分別由創建香港、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意見書。他們反對這宗申請，主要理由包括這宗申請不符合「綠化地帶」的規劃意向；批准這宗申請會立下不良先例；擬議的發展會對生態、景觀和地下水質造成不良影響；沒有通道和停車位；有消防安全問題；以及申請地點和四周於二零零九年有大量樹木遭砍伐，這是「先破壞，後建設」的行為；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 13 段的評估，規劃署不支持這宗申請。有關的評估撮錄如下：
- (i) 擬作的小型屋宇發展不符合「綠化地帶」的規劃意向。根據一般推定，此地帶不宜進行發展。城規會只在特殊的情況下，才會考慮在「綠化地帶」進行新發展的申請，而有關申請必須具備有力規劃理據支持。申請書內沒有顯示擬議的發展有特殊情況，也沒有提出充分的規劃理據，足以要偏離「綠化地帶」的規劃意向；

- (ii) 這宗申請不符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」，因為申請地點位於集水區內，渠務署總工程師／新界南指出申請地點附近沒有公共污水收集系統可供接駁。水務署總工程師／發展(2)及環保署署長均反對這宗申請。申請書沒有提供資料證明集水區內的水質不會受擬議的發展所影響；
- (iii) 根據有關「擬在『綠化地帶』進行發展而提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引編號 10，在「綠化地帶」內進行的發展項目不得廣泛砍伐現有天然樹木或影響現有天然景致。從景觀規劃角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境反對這宗申請，他指出申請地點所在之處曾是一大片土生林地，但該林地的樹木已在二零零九年被清除；以及
- (iv) 若批准這宗申請，會為日後有關的「綠化地帶」內的其他同類申請立下不良先例，如果這些同類申請均獲批准，累積影響所及，會使該區的整體環境質素下降，並對區內的水質和景觀造成不良影響。

26. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

27. 經商議後，小組委員會決定反對這宗申請。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。有關的理由是：

- (a) 擬作的小型屋宇發展不符合「綠化地帶」的規劃意向，有關的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。申請書內沒有顯示擬議的發展有

特殊情況，也沒有提出充分的規劃理據，足以要偏離此規劃意向；

- (b) 擬議的發展不符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」和有關「擬在『綠化地帶』進行發展而提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引編號 10，因為申請地點位於上段間接集水區內，而且附近沒有公共污水收集系統可供接駁。申請書沒有提供資料，證明擬議的發展不會對集水區內的水質造成不良影響，以及申請地點曾有大量現有天然植物被清除；以及
- (c) 若批准這宗申請，會為「綠化地帶」內其他同類申請立下不良先例，如果這些同類申請均獲批准，累積影響所及，會使該區的整體環境質素下降，並會對區內的水質和景觀造成不良影響。

[主席多謝高級城市規劃師／西貢及離島鄭達昌先生和喬宗賢先生出席會議，解答委員的提問。鄭先生和喬先生此時離席。]

沙田、大埔及北區

議程項目 11

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/4A 號)

28. 秘書報告，申請人的代表在二零一三年四月二十二日要求城規會延期一個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間回應運輸署及漁農自然護理署提出的交通和生態問題。

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

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

議程項目 12

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

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)、第 97 號(部分)及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/1B 號)

簡介和提問部分

30. 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 11 段，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」)不支持這宗申請，因為申請地點所在的地區

在文錦渡發展審核地區核准圖上劃為「農業」地帶，而且申請地點附近有活躍的農業活動，申請地點的復耕潛力亦高；以及

- (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，因為擬議的用途與附近地區的鄉郊景觀並不協調。批准這宗申請，亦可能會立下不良先例，導致露天貯物用途在該區擴散，損及鄉郊景觀特色及毗鄰長滿植物的「綠化地帶」；
- (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，一份由一名北區區議員提交，表示支持這宗申請，另一份則表示反對這宗申請，主要理由如下：
- (i) 擬發展的露天貯物用途會影響環境(例如土質和排水)及通往毗鄰地段的通道，與環境並不協調，亦會造成水浸；以及
 - (ii) 批准這宗申請，會立下不良先例，助長其他提出在該區的「農業」地帶作露天貯物用途的同類申請；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 13 段的評估，規劃署不支持這宗申請，當中要點列述如下：
- (i) 露天存放建築材料的用途不符合「農業」地帶的規劃意向。漁護署署長不支持這宗申請，因為申請地點附近有活躍的農業活動，申請地點的復耕潛力亦高。申請人沒有在申請書內提出有力的規劃理據，足以要偏離此規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
 - (ii) 申請地點所在的地區一派鄉郊風貌，露天貯物用途與附近一帶的鄉郊景觀並不協調。倘這些同類申請均獲批准，累積影響所及，該區整體的環境質素將會下降，亦會損及該區

的鄉郊景觀特色。因此，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；以及

- (iii) 在文錦渡發展審批地區圖上同一「農業」地帶內申請地點附近先前並無同類的申請獲批准。批准這宗申請，會立下不良先例，助長其他提出在該區的「農業」地帶作露天貯物用途的同類申請。此地帶的規劃意向是保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途，讓露天貯物用途在這區擴散，便無法達成此一規劃意向。

31. 委員沒有就這宗申請提出問題。

商議部分

32. 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) 這項發展不符合「農業」地帶的規劃意向，有關意向主要是保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途。設立此地帶的目的，亦是要保存在復耕及作其他農業用途方面具有良好潛力的休耕農地。申請書內並無有力的規劃理據，足以要偏離此規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (b) 附近一帶主要是農地、豬場和長滿植物的山坡，這項發展與這種鄉郊景觀特色並不協調；以及
- (c) 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。倘這些同類申請均獲批准，累積影響所及，該區整體的環境質素將會下降。

議程項目 13

第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-FTA/125 在劃為「農業」地帶的上水虎地坳文錦渡路第 52 約地段第 101 號(部分)、第 102 號 A 分段(部分)及毗連政府土地闢設臨時輪胎修理工場及辦公室(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-FTA/125 號)

33. 秘書報告，申請人在二零一三年四月十六日要求城規會延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間回應各個政府部門(包括運輸署和地政總署)所關注的問題。

34. 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 14

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-LYT/504 為批給在劃為「農業」地帶的粉嶺沙頭角公路第 76 約地段第 1442 號、第 1444 號餘段及毗連政府土地作臨時訓練中心(歷奇教育訓練中心)的規劃許可續期三年(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-LYT/504 號)

簡介和提問部分

35. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區陳冠昌先生告知小組委員會，文件第 7 頁的替代頁已提交席上，供委員參閱。他繼而簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景——為批給編號 A/YL-LYT/413 的申請的臨時規劃許可(有效期至二零一三年六月十一日)申請續期；
- (b) 為批給臨時訓練中心(歷奇教育訓練中心)的規劃許可續期三年，至二零一六年六月十一日止；

[符展成先生此時到席。]

- (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 10 段；
- (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。該名區議員表示對這宗申請沒有特別意見。北區民政事務專員表示，簡頭村的居民代表支持這宗申請；以及
- (e) 規劃署的意見——根據詳載於文件第 12 段的評估，規劃署不反對批給這宗申請為期三年的臨時規劃許可。

36. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

37. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，由二零一三年六月十二日至二零一六年六月十一日止，並須附加下列條件：

- (a) 在規劃許可有效期內，不得於晚上七時至早上七時在申請地點進行夜間作業；

- (b) 在規劃許可有效期內，不得在申請地點停泊車輛及上落客貨；
- (c) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一三年十二月十一日或之前)，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；
- (d) 就上文(c)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一四年三月十一日或之前)，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；
- (e) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一三年十二月十一日或之前)，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；
- (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(即在二零一四年三月十一日或之前)，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；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一三年十二月十一日或之前)，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；
- (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(即在二零一四年三月十一日或之前)，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) 如在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)或(b)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
- (j) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(c)、(d)、(e)、(f)、(g)或(h)項的任何一項，現

時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。

38. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 留意地政總署北區地政專員的意見，申請人須從這宗申請中剔除沒有被佔用的政府土地，並向北區地政專員申請短期豁免書和短期租約，把有關的發展納入規範；
- (b) 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；
 - (ii) 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
 - (iii) 申請地點位於抽洪集水區內；
- (c) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，申請地點所在地區並無公共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；
- (d) 留意環境保護署署長的意見，申請人須遵守環境保護署署長發出的最新《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》；
- (e) 留意消防處處長的意見：
 - (i) 如在擬議的地點內搭建有蓋構築物(例如以貨櫃改裝而成的辦公室、臨時貨倉和用作工場的臨時屋棚)，便須裝設消防裝置；

- (ii) 在此情況下，除非建築圖則已送交屋宇署的中央處理系統，否則承租人須把載有消防裝置建議的相關平面圖提交消防處審批。申請人在擬備平面圖時，須留意以下事項：
 - 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；以及
- (iii) 消防處收到申請人正式提交的上述圖則後，便會制訂詳細的消防安全規定。申請人隨後必須按照該處核准的建議，設置有關的消防裝置。

議程項目 15 和 16

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-LYT/505 擬在劃為「農業」地帶的粉嶺塘坑
第 51 約地段第 2807 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-LYT/505 號)

A/NE-LYT/506 擬在劃為「農業」地帶的粉嶺塘坑
第 51 約地段第 2807 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-LYT/506 號)

39. 小組委員會備悉這兩宗申請性質相同，而且申請地點非常接近，都是同一「農業」地帶內，所以同意應一併考慮這兩宗申請。

簡介和提問部分

40. 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) 擬分別在兩個申請地點興建的屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見分別載於兩份文件的第 10 段及附錄 VI，當中要點列述如下：
 - (i) 北區地政專員表示，即使這兩宗申請獲批給規劃許可，他也不會考慮有關的小型屋宇申請，因為申請地點位於塘坑村的「鄉村範圍」及「鄉村式發展」地帶外；
 - (ii) 漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這兩宗申請，因為申請地點附近有活躍的農業活動，而且申請地點可作溫室和水栽方法的種植，復耕潛力高；以及
 - (iii) 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這兩宗申請有所保留，因為擬建小型屋宇的位置遠離「鄉村式發展」地帶，倘批准這兩宗申請，可能會立下不良先例，使鄉村發展擴展至「鄉村式發展」地帶外，並會損及該區的景觀特色；

[馬詠璋女士此時到席。]

- (d) 在法定公布期的首三個星期內，嘉道理農場暨植物園公司及創建香港就這兩宗申請(編號 A/NE-LYT/505 及編號 A/NE-LYT/506)提交了意見書。他們對這兩宗申請表示關注／提出反對，主要的理由包括擬建的小型屋宇並不符合「農業」地帶的規劃意向；政府應採取一切可行步驟保護本

港的農地，確保食物供應穩定；因缺乏污水收集系統，擬建的小型屋宇會對地下水和附近的水體造成負面影響；通道和泊車位不足，會導致村民及居民之間發生衝突；以及批准這兩宗申請，會立下不良先例。除了嘉道理農場暨植物園公司及創建香港提交了意見書外，一名北區區議員亦就編號 A/NE-LYT/506 的申請提交了一份意見書，表示只要諮詢了附近的居民，他對這宗申請沒有特別意見；以及

(e) 規劃署的意見——根據分別載於兩份文件第 12 段的評估，規劃署不支持這兩宗申請，當中要點列述如下：

(i) 這兩宗申請不符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」（下稱「臨時準則」），因為擬建小型屋宇的整個覆蓋範圍都在塘坑村的「鄉村範圍」外，而且這兩宗申請沒有特殊情況值得小組委員會從寬考慮。此外，由於申請地點完全在塘坑村的「鄉村範圍」及「鄉村式發展」地帶外，所以即使這兩宗申請獲批給規劃許可，北區地政專員也不會考慮在申請地點興建小型屋宇的申請；

(ii) 這兩宗申請不符合「農業」地帶的規劃意向，有關的意向主要是保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途。設立此地帶的目的，亦是要保存在復耕及作其他農業用途方面具良好潛力的休耕農地。漁護署署長不支持這兩宗申請，因為申請地點附近有活躍的農業活動，而且申請地點可作溫室和水栽方法的種植，復耕潛力高；以及

(iii) 除有一宗申請（編號 A/NE-LYT/219）沒有被北區地政專員及其他相關的政府部門反對，並獲小組委員會從寬考慮，批予有附帶條件的許可，讓申請人把其現有的住用構築

物翻建為一幢新界豁免管制屋宇外，其他擬在該區興建新界豁免管制屋宇的同類申請全部遭小組委員會拒絕。如批准這兩宗申請，會為同類的申請立下不良先例，令鄉村發展擴展至「鄉村式發展」地帶外。倘這些同類申請均獲批准，累積影響所及，會導致該區整體的環境質素下降，並進一步損及該區的景觀特色。

41. 陳冠昌先生回應主席的提問時提及文件的圖 A-2，指出申請地點完全位於塘坑村的「鄉村範圍」外。

商議部分

42. 經進一步商議後，小組委員會決定拒絕這兩宗申請。委員繼而審閱文件第 13.1 段所載的拒絕理由，並認為理由恰當。拒絕這兩宗申請的理由分別是：

- (a) 這宗申請不符合「農業」地帶的規劃意向，有關意向主要是保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途。設立此地帶的目的，亦是要保存在復耕及作其他農業用途方面具良好潛力的休耕農地；
- (b) 這宗申請不符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」（下稱「臨時準則」），因為整個申請地點和擬議小型屋宇的整個覆蓋範圍都在塘坑村的「鄉村式發展」地帶和「鄉村範圍」外；以及
- (c) 倘批准這宗不符合「臨時準則」的申請，會為「農業」地帶內其他同類的申請立下不良先例。倘這些同類申請均獲批准，累積影響所及，會導致該區整體的環境質素下降。

議程項目 17

第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-LYT/507 擬在劃為「農業」及「鄉村式發展」地帶的粉嶺第 76 約地段第 1536 號 E 分段(部分)簡頭村 181 號地下經營臨時食肆(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-LYT/507 號)

43. 秘書報告，申請人的代表於二零一三年四月二十三日要求城規會延期一個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料，以回應運輸署署長關注的技術問題。

44. 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 18

第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-MUP/84 擬在劃為「農業」地帶及「綠化地帶」的沙頭角公路(禾坑段)近萊洞村第 38 約政府土地闢設墓地(重置認可的墓地)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-MUP/84 號)

45. 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申請人的顧問艾奕康有限公司有業務往來。傅展成先生亦就此議項申報利益，表示他現時與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，小組委員會同意黎女士及符先生可留在席上。

46. 秘書報告，申請人於二零一三年四月二十五日要求城規會延期一個月才考慮這宗申請，讓其搜集資料，以回應政府部門就這宗申請所提出的意見。

47. 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 19

第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-TKL/418 在劃為「農業」地帶的沙頭角公路
馬尾下段第 46 約地段第 10 號(部分)及
第 11 號餘段(部分)
臨時露天存放建築材料(鋼筋)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-TKL/418A 號)

48. 秘書報告，申請人的代表於二零一三年四月二十九日提交進一步資料，以回應渠務署署長就排水評估報告所提出的意見。由於所提交的進一步資料於二零一三年四月二十九日(即會議前三個工作天)才收到，相關的政府部門未有足夠時間提出意見，而部門的意見是這宗申請的相關考慮因素，因此，規劃署要求小組委員會延期至二零一三年五月二十四日的下一次會議才考慮這宗申請，以待渠務署署長提出意見。規劃署的延期要求符合城市規劃委員會規劃指引「延期對根據《城市規劃條例》提出的申述、意見、進一步申述及申請作出決定」(城規會規劃指引編號 33)所載的延期準則，因為規劃署需要多些時間徵詢相關政府部門的意見，而且該署亦非要求無限期延期，而即使延期，也不會影響其他各方的權益。

49. 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，這宗申請須在下一一次會議提交小組委員會考慮。

議程項目 20 至 24

第 16 條申請

[公開會議(只限簡介和提問部分)]

A/NE-TKL/429 擬在劃為「農業」地帶的打鼓嶺塘坊村第 82 約地段第 1085 號 D 分段及第 1086 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/429 至 433 號)

A/NE-TKL/430 擬在劃為「農業」地帶的打鼓嶺塘坊村第 82 約地段第 1085 號 E 分段及第 1086 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/429 至 433 號)

A/NE-TKL/431 擬在劃為「農業」地帶的打鼓嶺塘坊村第 82 約地段第 1085 號 F 分段及第 1086 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/429 至 433 號)

A/NE-TKL/432 擬在劃為「農業」地帶的打鼓嶺塘坊村第 82 約地段第 1085 號 G 分段及第 1086 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/429 至 433 號)

A/NE-TKL/433 擬在劃為「農業」地帶的打鼓嶺塘坊村第 82 約地段第 1086 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/429 至 433 號)

50. 小組委員會知道這五宗申請的性質類似，而且申請地點十分接近，都是位於同一個「農業地帶」內，因此同意一併考慮這五宗申請。

簡介和提問部分

51. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區陳冠昌先生簡介這五宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬分別在五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 9 段及附錄 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」)不支持這五宗申請，因為申請地點的復耕潛力高，附近亦有活躍的農業活動；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，關於這五宗申請，當局收到四份公眾意見書。一份意見書由一名北區區議員提交，表示支持這五宗申請，因為擬議的發展可讓村民受惠。其餘三份意見書由創建香港、世界自然基金會香港分會和嘉道理農場暨植物園公司提交，表示反對這五宗申請，主要理由如下：
 - (i) 擬議的小型屋宇發展不符合「農業」地帶的規劃意向，倘批准這五宗申請，會立下不良先例；
 - (ii) 擬建的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；
 - (iii) 為確保食物供應穩定，不應讓香港的農地面積進一步減少；以及

- (iv) 該區欠缺符合可持續發展原則的基建、通道、泊車及康樂設施發展藍圖；
- (e) 北區民政事務專員表示，現任北區區議員及塘坊居民代表均支持這五宗申請，但打鼓嶺區鄉事委員會副主席則反對這五宗申請，理由是申請地點位於「新界東北新發展區規劃及工程研究」指定作「污水泵房」的地方，該處不適合用來發展小型屋宇；
- (f) 規劃署的意見——根據詳載於文件第 11 段的評估，規劃署不反對這五宗申請。關於漁護署署長的意見，擬在有關地點興建的小型屋宇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 70 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。至於公眾就這五宗申請提出的意見，雖然他們認為擬建的小型屋宇會對周邊地區的交通、環境、排水和景觀造成影響，但相關政府部門對這五宗申請沒有負面或反對意見。至於區內人士反對這五宗申請，指申請地點位於「新界東北新發展區規劃及工程研究」指定作「污水泵房」的地方，但其實全部申請地點均位於建議的坪輦／打鼓嶺新發展區的範圍外。

52. 一名委員問及申請地點附近的農業活動。陳冠昌先生回應時以文件的圖 A-3 作說明，解釋申請地點西面的地方是休耕農地，東面則是常耕農地。

商議部分

53. 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，批准這五宗申請。這五宗申請的規劃許可有效期均至二零一七年五月三日止；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。這五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。

54. 小組委員會亦同意告知這五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後，便會制訂詳細的消防安全規定；
- (c) 留意水務署總工程師／發展(2)以下意見：
 - (i) 為向發展項目供水，申請人或須把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，擬建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 25

第 16A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/DPA/NE-TKLN/1-1 擬對已批准的有關在劃為「農業」及「鄉村式發展」地帶的打鼓嶺北第 78 約地段第 1222 號興建 24 間平房(新界豁免管制屋宇)的規劃申請作出 B 類修訂(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/DPA/NE-TKLN/1-1 號)

簡介和提問部分

55. 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——編號 A/DPA/NE-TKLN/1 有關興建 24 間平房(新界豁免管制屋宇)的申請在二零一二年七月二十日獲小組委員會在有附帶條件下批准，規劃許可的有效期至二零一六年七月二十日止；
- (b) 擬對該已批准的編號 A/DPA/NE-TKLN/1 的申請作出的 B 類修訂是略為改動 24 間平房(新界豁免管制屋宇)的建築物布局和擬議化糞池的位置；
- (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 7 段；
- (d) 民政事務總署北區民政事務專員表示，竹園村的居民代表和一位現任區議員均支持這宗申請，而打鼓

嶺區鄉事委員會副主席和竹園村的原居民代表則反對這宗申請，主要因為擬建的 24 間平房的居民身分資料欠奉／不足，而他們亦關注滲水井的使用和化糞池的緩衝區問題，認為擬議的發展可能會影響竹園村的居民；以及

- (e) 規劃署的意見——根據詳載於文件第 8 段的評估，規劃署不反對這宗申請。雖然區內人士指有關發展可能帶來不良影響，但相關部門對這宗申請沒有負面意見。至於擬建的 24 間平房居民身分的問題，規劃署認為這是地政事宜，不屬城規會負責範圍。

56. 主席注意到區內人士對這項發展中的擬議化糞池表示關注，遂詢問相關政府部門的意見。陳冠昌先生回應說，相關政府部門對擬議的化糞池沒有負面意見。

商議部分

57. 經進一步商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項許可的有效期至二零一六年七月二十日止；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；
- (b) 設計並設置消防通道、滅火水源及消防裝置，而有關設計和設施必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (c) 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。

58. 小組委員會亦同意告知申請人下述事項：

- (a) 留意地政總署北區地政專員的意見：

- (i) 倘城規會批准這宗規劃申請，申請人須向北區地政處申請換地，以便在有關地段分割出來的地塊(不超過 1500 平方呎)興建擬議的平房。倘該處批准有關的申請，可規定必須採用地政總署認為合適的換地形式及附加該署認為合適的條件，包括要求申請人繳付地價；
 - (ii) 地段第 1222 號餘段預定會闢作這個有 24 間平房的發展項目的公用地方。申請人須確保沿此地段第 1222 號餘段而設的行人徑的寬度足以容納必需的公用事業設施，並且有足夠的空間／通道，俾能替地段內的公用事業設施和五個設有滲水井的私人化糞池進行所需的保養工作；以及
 - (iii) 擬建屋宇中有部分露台靠近其地地段的邊界，例如地段第 1222 號 A 分段、B 分段、C 分段、D 分段、E 分段、G 分段、M 分段、N 分段和 R 分段。申請人務須小心，確保有關地段內的構築物不會延伸入毗連的私人地段；
- (b) 留意環境保護署署長的意見，待日後鄉村污水收集系統建成後，申請人必須把發展項目內的污水渠接駁到公共污水渠；
 - (c) 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；
 - (d) 留意漁農自然護理署署長的意見，申請人須保護申請地點西北邊界外的次生樹林和河道，避免對其造

成任何干擾，亦須採用良好的地盤施工方法，而在發展項目的施工階段尤然；以及

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

[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 26 及 27

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-KTN/165 擬在劃為「農業」地帶的
上水河上鄉第 95 約政府土地
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-KTN/165 及 166 號)

A/NE-KTN/166 擬在劃為「農業」地帶的
上水河上鄉第 95 約政府土地
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-KTN/165 及 166 號)

59. 小組委員會得悉這兩宗申請的性質相同，而且申請地點非常接近，都是同一「農業」地帶內，所以同意應一併考慮這兩宗申請。

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬分別在兩個申請地點興建的屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見分別載於兩份文件第 9 段及附錄 IV。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這兩宗申請，因為申請地點的復耕潛力高；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局收到三份有關編號 A/NE-KTN/165 的申請的公眾意見書及兩份有關編號 A/NE-KTN/166 的申請的公眾意見書。一名市民支持這兩宗申請，嘉道理農場暨植物園公司對這兩宗申請都表示關注，而創建香港則反對編號 A/NE-KTN/165 的申請。他們的主要反對理由及關注問題概述如下：
 - (i) 擬議的兩項小型屋宇發展並不符合「農業」地帶的規劃意向，倘批准這兩宗申請，會為同類申請立下不良先例；
 - (ii) 申請人未能確保擬議的小型屋宇發展不會對周邊地區的景觀、生態、環境、排污、交通及排水造成不良影響；
 - (iii) 擬議的發展與該區的鄉郊格局並不協調；
 - (iv) 本港的農地面積不應再縮減，以維持穩定的食物供應；以及
 - (v) 該區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
- (e) 北區民政事務專員表示，上水區鄉事委員會主席兼河上鄉居民代表支持這兩宗申請。現任北區區議員及河上鄉原居民代表則對這兩宗申請沒有意見；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。有關漁護署署長所關注的問題及公眾的意見，規劃署認為擬議的小型屋宇發展與周邊的土地用途並非不協調，因為申請地點北面是村屋，當中夾雜空置土地，一派鄉郊風貌。此外，河上鄉村的中心區就在申請地點西面僅約 100 米外。先前也有三宗涉及申請地點部分地方的小型屋宇申請獲小組委員會批准。擬建的小型屋宇不會對周邊地區的排水及交通造成嚴重的不良影響，而相關的政府部門對這兩宗申請也沒有負面／反對意見。規劃署亦已建議在規劃許可附加有關提交並落實美化環境建議的條件，以解決有關的發展可能影響景觀的問題。

61. 委員並無就這兩宗申請提出問題。

商議部分

62. 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。批給這兩宗申請的規劃許可有效期均至二零一七年五月三日止；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。這兩宗申請的規劃許可均須附加下列條件：

- (a) 提交並落實排水建議，而有關建議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。

63. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，申請地點所在的地區並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／排放設施，徵詢環境保護署的意見；

- (b) 留意消防處處長的以下意見：
- (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。
- (c) 留意水務署總工程師／發展(2)的以下意見：
- (i) 為向發展項目供水，申請人或須把其項目的內部供水系統伸延，以接駁至最接近的合適政府總水管；
 - (ii) 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
 - (iii) 申請地點位於抽洪集水區內；以及
- (d) 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。

[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，解答委員的提問。錢女士此時離席。]

議程項目 28 及 29

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-TK/437 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的大埔大美督
66 號毗連第 28 約地段第 896 號的政府土地
經營臨時食肆(餐廳戶外座位區)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-TK/437 及 438 號)

A/NE-TK/438 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的大埔大美督
67 號毗連第 28 約地段第 889 號的政府土地
經營臨時食肆(餐廳戶外座位區)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-TK/437 及 438 號)

64. 小組委員會得悉這兩宗申請的性質相同，而且申請地點十分接近，都是位於同一「鄉村式發展」地帶內，故同意應一併考慮這兩宗申請。

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬分別在兩個申請地點經營的臨時食肆(餐廳戶外座位區)(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見——相關的政府部門對這兩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，當局就兩宗申請各收到三份公眾意見書。其中一份意見書來自創建香港，表示支持這兩宗申請，主要是因為擬議用途符合現時的土地用途，而且有關的食肆會令區內村民和遊客受惠。其餘兩份意見書由當地居民提交，他

們反對這兩宗申請，主要是因為擬議的用途會為該區帶來單車停泊問題及衛生問題；以及

- (e) 規劃署的意見——根據詳載於文件第 11 段的評估，規劃署不反對這兩宗申請。雖然公眾有負面意見，認為該臨時用途會帶來單車停泊問題和衛生問題，但相關的政府部門(包括運輸署署長和食物環境衛生署署長)都對這兩宗申請沒有負面意見。

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，批准這兩宗申請。有關的規劃許可均屬臨時性質，有效期為三年，至二零一六年五月三日止，並須附加下列條件：

- (a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上十時至中午十二時在申請地點作業；
- (b) 如在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)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
- (c) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，必須把申請地點恢復為美化市容地帶，而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

68. 小組委員會亦同意告知各申請人下述事宜：

- (a) 留意路政署總工程師／新界東的意見，申請人不得損毀毗連的公共道路及相關的道路設施。如有公共道路及街道設施因申請人進行的工程而損毀，申請人須自費把損毀之處修妥，令路政署滿意為止；
- (b) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，申請地點須自設雨水收集和排放系統，以排走申請地點產生的

徑流和附近地區的地面水流。申請人須妥善保養雨水收集和排放系統，如在系統運作期間，發現系統不足或欠妥，須作出補救。如因系統故障而造成損害或滋擾，申請人／擁有人亦須就所引致的申索和要求，承擔責任及作出彌償。申請地點附近現有公共污水收集系統可供接駁。申請人須就發展項目的污水處理／排放事宜，徵詢環境保護署署長的意見；

- (c) 留意食物環境衛生署署長(下稱「食環署署長」)的意見，申請人須向食環署署長申請給予該餐廳戶外座位區正式的許可；以及；
- (d) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的以下意見：
 - (i) 倘用作該餐廳的現有建築物／構築物屬於新界豁免管制屋宇，則《香港法例》第 121 章便適用。在這種情況下，由地政總署提出意見會較為恰當；以及
 - (ii) 有關的建築物／構築物如根據《建築物條例》屬於違例建築物，便須清拆，否則當局可根據《建築物條例》第 24 條採取行動。

議程項目 30

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-TK/439 擬在劃為「農業」地帶的大埔山寮村第 15 約地段第 671 號 C 分段和 D 分段及第 672 號 B 分段和 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/439 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬建的兩幢屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 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；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局收到兩份分別來自創建香港和嘉道理農場暨植物園公司的公眾意見書，表示反對這宗申請，主要理由如下：
 - (i) 擬議的發展不符合「農業」地帶的規劃意向；
 - (ii) 申請地點位於集水區內，擬發展的屋宇所產生的污水／徑流可能會影響集水區；
 - (iii) 村內的景觀有些改變，當局不應容忍任何「先破壞，後建設」的行為。批准這宗申請會立下不良先例；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。關於漁護署署長從農業角度提出反對意見及公眾意見指有關發展對「農業」地帶和集水區可能有負面影響，據悉申請地點只是一塊長有稀疏雜草的荒廢農地，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」。至於提意見人憂慮擬建的小型屋宇會對排水、排污及景觀造成負面影響，相關的政府部門不反對這宗申請。此外，規劃署已建議在規劃許可附加條件，盡量減低擬議發展對周邊地區的

潛在不良影響。至於提意見人關注有關鄉村景觀有變的問題，其實申請地點並未涉及任何正在進行執管行動的個案。

70. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

71. 劉志庭先生回應一名委員的提問時說，申請人建議把擬建的兩幢小型屋宇的污水渠接駁至該區的公共污水收集系統，接駁的污水渠會穿過申請地點東鄰的一些私人地段及申請地點東面較遠處的政府土地。據申請人所述，他已取得相關地段擁有人的同意，容許接駁的污水渠穿越有關地段。至於政府土地的部分，渠務署署長對此安排沒有負面意見。

72. 經進一步商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可的有效期至二零一七年五月三日止；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。

73. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 留意環境保護署署長的意見，申請人須待公共污水收集系統建成後，才興建擬議的小型屋宇，並自費

把擬建小型屋宇的污水渠接駁至公共污水渠。另須預留足夠的地方，以便日後進行污水渠接駁工程；

- (b) 申請人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；
- (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／擁有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／擁有人亦須就所引致的申索和要求，承擔責任及作出彌償。擬議的發展項目與現有的天然河道的河堤頂部之間要有 3.5 米的淨距離。申請地點附近現時沒有公共污水收集系統，但到了二零一三／一四年左右，當根據「吐露港未鋪設污水設施地區的污水收集系統第 1 階段第 2 C 期」工程計劃而進行的擬議鄉村污水收集系統工程完成後，或會有公共污水收集系統可供接駁；
- (d) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，擬建的小型屋宇應盡可能遠離附近的水道。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或其他認可物料所製的喉管輸送。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；
- (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，申請人須向地政專員提交必需的資料，以便當局核實申請地點是否符合《認可人士、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

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

議程項目 31

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-TK/440 擬在劃為「綠化地帶」的大埔龍尾第 28 約地段第 95 號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/440 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬建的屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——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 10 段和附錄 V；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局收到創建香港和一名個別人士提交的兩份公眾意見書。他們反對這宗申請，主要因為擬議的發展不符合「綠化地帶」的規劃意向及擬在『綠化地帶』進行發展的城

市規劃委員會規劃指引編號 10(下稱「城規會規劃指引編號 10」)。擬議的發展會對周邊地區的生態、環境和消防安全造成不良影響，倘批准這宗申請，會為其他同類申請立下不良先例，對有關的「綠化地帶」造成不良影響；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。對於公眾提出的負面意見，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」，因為擬建的小型屋宇的覆蓋範圍有超過 50% 在「鄉村範圍」內，而且「鄉村式發展」地帶內可用作發展小型屋宇的土地普遍供不應求。擬議的發展也符合城規會規劃指引編號 10，因為這項發展與周邊的鄉村格局並非不協調，而相關的政府部門對這宗申請也沒有負面意見。針對提意見人關注的問題，只要在規劃許可附加相關的條件，便可把這項發展可能對周邊地區造成的負面影響減至最低。

75. 一名委員得悉，同一名申請人先前曾提出規劃申請，在這次的申請地點發展一幢小型屋宇。該宗申請的編號為 A/NE-TK/259，在二零零八年在有附帶條件下獲得批准。這名委員問到，申請人有否提供任何理據，解釋為何沒有興建小組委員會已批准興建的擬議小型屋宇。劉志庭先生回應說，申請人沒有提供有關的資料。

商議部分

76. 經進一步商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項許可的有效期至二零一七年五月三日止；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。

77. 小組委員會亦同意告知申請人下述事項：

- (a) 留意環境保護署署長的意見，距離擬議屋宇約 8 米的地方已計劃鋪設公共污水渠。申請人須在該公共污水渠建成後，自費把擬議屋宇的污水渠接駁至該公共污水渠；
- (b) 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排水渠。申請人／擁有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／擁有人亦須就所引致的申索和要求，承擔責任及作出彌償；
- (c) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，現有總水管如受擬議的發展影響而須改道，申請人須承擔有關工程的費用，並向水務署提交所有相關建議，待該署考慮和同意後才展開建造工程；
- (d) 留意消防處處長的意見，申請人須遵守地政總署編訂的《新界豁免管制屋宇消防安全規定指引》。消防處會在批地階段制訂詳細的消防安全規定；以及
- (e) 留意有關的規劃許可只批給申請所涉的發展項目。倘要為擬議發展項目闢設通道，申請人須確保有關通道(包括任何必須進行的填土／挖土工程)符合相關法定圖則的規定，並視乎情況所需，在進行道路工程前，向城規會申請規劃許可。

議程項目 32

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TP/530

擬在劃為「綠化地帶」的大埔半春園路
第 6 約地段第 2087 號興建屋宇(重建)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/TP/530 號)

簡介和提問部分

78. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區劉志庭先生表示，文件第 11.3 段第三行有一字打錯，「兩幢兩層高屋宇」應為「兩幢三層高屋宇」。他亦澄清，同一段五行應為「小組委員會就先前編號 A/TP/523 的規劃申請提出的上蓋面積問題，申請人在(文件)中建議」。他繼而簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬建的屋宇(重建)——申請人建議把現有的兩幢三層高屋宇重建為一幢八米高的兩層屋宇，整體總樓面面積為 398 平方米，上蓋面積則為 11.8%；
- (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，當局收到一份來自石古壟村村代表的公眾意見書，表示反對這宗申請，理由是擬議的發展會對環境造成滋擾，而且有關屋宇會改建為靈灰安置所，影響石古壟村的風水；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 11 段的評估，規劃署不支持這宗申請，有關的評估撮錄如下：
 - (i) 擬在申請地點發展的屋宇的建築物高度(8 米)，低於現有的屋宇(8.23 米)，不過，整

體總樓面面積(398 平方米)則比現有的屋宇大 32 平方米，而擬議的上蓋面積(11.8%)亦比現有的屋宇(5.8%)為高。由於擬發展的屋宇超出現有屋宇的密度。因此，這項發展不符合有關「擬在『綠化地帶』進行發展而提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引編號 10(下稱「城規會規劃指引編號 10」)的規定。此外，擬發展的屋宇的總樓面面積(398 平方米)和上蓋面積(11.8%，相等於 269 平方米)亦超出有關契約訂明可建的最大總樓面面積(366 平方米)和最大有蓋面積(122 平方米)。申請書內並無提出有力的規劃理據或特殊情況，足以要偏離城規會規劃指引編號 10 的規定；以及

- (ii) 先前的發展計劃(申請編號 A/TP/516)提出的總樓面面積(398 平方米)和上蓋面積(5.8%)，與申請地點現有的屋宇相同。該宗申請獲小組委員會批准，理由是擬作的重建基本上符合城規會規劃指引編號 10 的規定，因為根據該指引，只要現有的住宅重建後不超出原來的密度，一般都會獲批准。現在這宗申請與這項先前核准的發展計劃的考慮因素不同，不能作出同樣處理。在「綠化地帶」內進行發展，只有在特殊情況下，才會批給規劃許可。批准這宗申請會為「綠化地帶」內的同類發展立下不良先例，倘這些同類申請都獲批准，累積影響所及，會導致該區的整體環境質素下降。

79. 委員沒有就這宗申請提出問題。

[邱榮光博士此時到席。]

商議部分

80. 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。有關的理由是：

- (a) 這宗申請不符合有關「擬在『綠化地帶』進行發展而提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引編號 10 的規定，因為擬議的發展密度超出現有屋宇的發展密度；以及
- (b) 批准這宗申請會為「綠化地帶」內的同類發展立下不良先例。倘這些同類申請都獲批准，累積影響所及，會導致該區的整體環境質素下降。

[劉志鵬博士此時暫時離席。]

議程項目 33

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TP/532 擬在劃為「綠化地帶」的大埔黃魚灘村
第 26 約政府土地
闢設公用事業設施裝置(電力組合式變壓站)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/TP/532 號)

簡介和提問部分

81. 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) 擬設的公用事業設施裝置(電力組合式變壓站)；

- (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，而大埔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。

82. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

83. 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五月三日止。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) 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；以及
- (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。

84. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 留意漁農自然護理署署長的意見，申請人應盡量減少對樹木及鄰近的林地的影響；
- (b) 留意地政總署大埔地政專員的意見，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)，向地政總署申請所需的許可，以便興建該組合式變壓站裝置；
- (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，申請地點須自設雨水收集及排放系統，以處理申請地點所產生的徑流或來自附近地區的地面水流。申請人須妥善維修保養有關系統，如在系統運作期間，發現系統不足或欠妥，須作出補救。如因系統故障而造成損害或滋擾，申請人／擁有人亦須就所引致的申索及要求，承擔責任及作出彌償。申請地點附近現時沒有公共污水收集系統；
- (e) 留意路政署總工程師／新界西的意見，由汀角路通往申請地點的通道不是由路政署維修保養；
- (f) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，倘該已批租的土地的類別有變，申請人便須留意，倘申請地點並非緊連一條至少闊 4.5 米的指定街道，根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條，須在提交建築圖則的階段，由當局釐定准許的發展密度。另外，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，而根據《建築物(規劃)規例》第 41D 條，亦須設有緊急車輛通道通往擬議發展項目的每一幢建築物。屋宇署會在申請人提交建築圖則的階段作出詳細考慮；
- (g) 留意地政總署地政處總土力工程師／斜坡維修組的意見，申請人須向土木工程拓展署土力工程處處長提交必需的各項有關斜坡工程的土力資料；
- (h) 留意衛生署署長的意見，此發展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。在規劃新的電力設施時，宜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；

- (i) 留意土木工程拓展署土力工程處處長的意見，申請人須把地盤平整工程資料提交屋宇署及／地政總署審批，有關資料須包括就擬議發展項目範圍內或附近的人造斜坡／護土牆及天然斜坡的穩定性所進行的勘查，以及所需進行的適當斜坡鞏固工程，作為這項發展的一部分；以及
- (j) 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》。由於該電力組合式變壓站是為向附近地區日後的發展項目供電而設，相關的電力需求應盡量由鄰近的電力變壓站應付。

議程項目 34

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/ST/812 在劃為「工業」地帶的
沙田火炭坳背灣街 27 至 31 號
協興工業中心地下 B1C 舖(部分)
經營商店及服務行業
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/ST/812A 號)

簡介和提問部分

85. 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；

[劉智鵬博士此時返回席上。]

- (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，當局收到一份由一名市民提交的公眾意見書。提意見人的觀點撮述如下：
 - (i) 申請處所位於傳統工業區內的一幢工業大廈地下，其對上各層的現有工業活動可能會危及前往申請處所的人；
 - (ii) 申請處所遠離公共交通設施；
 - (iii) 政府有意把有關地區由工業轉作住用用途，申請的用途並不符合政府這項長遠的城市規劃策略；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。雖然有一份關於這宗申請的公眾意見書指該工業大廈樓上各層的現有工業活動可能會危及前往申請處所的人，但消防處處長不反對這宗申請。至於意見書所提出有關申請處所的位置及「工業」地帶的規劃意向的問題，須留意的是，有關處所與火炭站只相距約 250 米；此外，倘小組委員會批准這宗申請，建議可給予為期三年的臨時規劃許可，以免妨礙有關處所長遠落實作工業用途，並讓小組委員會可以監察該區工業樓面空間的供求情況。

86. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

87. 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，至二零一六年五月三日止，並須附加下列條件：

- (a) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一三年十一月三日或之前)，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。

88. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 在申請處所展開申請的用途前，必須先取得規劃許可；
- (b) 批給為期三年的臨時規劃許可，是為了解小組委員會監察申請人履行規劃許可附帶條件的情況及區內工業樓面空間的供求情況，以確保不會妨礙落實有關處所長遠作工業用途的規劃意向；
- (c) 申請人倘未能履行規劃許可附帶條件，以致規劃許可被撤銷，其再次提出的申請未必會獲小組委員會從寬考慮；
- (d) 向地政總署沙田地政專員申請批出臨時豁免書，准許申請的用途；
- (e) 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，而毗鄰現有的工場的逃生途徑亦不得受到阻礙；
- (f) 留意消防處處長的意見，消防處收到申請人正式提交的一般建築圖則後，便會制訂詳細的消防規定。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；

- (g) 留意運輸署署長的意見，申請人必須確保有關處所內設有足夠的泊車位和上落客設施，以應付運作需要；以及
- (h) 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 35

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/ST/817 擬在劃為「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 R3-A 舖
經營商店及服務行業(蛋糕店)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/ST/817 號)

簡介和提問部分

89. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區陸國安先生告知小組委員會，載於文件第 11 頁的規劃許可有效期有所修改，為期三年，至二零一六年止。該頁的替代頁已提交席上，供委員參閱。他繼而簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬經營的商店及服務行業(蛋糕店)；
- (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，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許可是為免妨礙落實有關處所長遠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。

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，至二零一六年五月三日止，並須附加下列條件：

- (a) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一三年八月三日或之前)，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六個月內(即在二零一三年十一月三日或之前)，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。

92. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 在申請處所展開申請的用途前，必須先取得規劃許可，而有關許可是讓申請處所作不設座位的「商店及服務行業(蛋糕店)」；

- (b) 批給為期三年的臨時許可，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區內工業樓面空間的供求情況，以確保不會妨礙落實有關處所長遠作工業用途的規劃意向；
- (c) 設定較短的規劃許可附帶條件履行期限，是爲了監察申請人履行有關條件的進度。申請人倘未能履行規劃許可附帶條件，以致規劃許可再被撤銷，其再提出的申請未必會獲小組委員會從寬考慮；
- (d) 向地政總署沙田地政專員申請批出臨時豁免書，准許申請的用途；
- (e) 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業處所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。待當局收到食物業處所牌照申請後，屋宇署會視乎情況制訂樓宇安全規定；
- (f) 留意消防處處長的意見，消防處收到申請人正式提交的一般建築圖則後，便會制訂詳細的消防安全規定。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。如須領取食物業處所牌照，有關牌照只屬食物製造廠牌照；以及
- (g) 參閱《有關履行在工業處所就商業用途實行消防安全措施的規劃許可附帶條件的須知》所載的資料，了解須依照哪些步驟，以履行有關設置消防裝置的規劃許可附帶條件。

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

屯門及元朗區

議程項目 36

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)、
第 1139 號餘段(部分)及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/10A 號)

93. 秘書報告，符展成先生已就此議項申報利益，表示他目前與這宗申請的顧問艾奕康有限公司、英環香港有限公司及雅邦規劃設計有限公司有業務往來。黎慧雯女士亦就此議項申報利益，表示她目前與艾奕康有限公司及雅邦規劃設計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，委員同意符先生和黎女士可留在席上。

94. 秘書報告，申請人的代表於二零一三年四月八日要求城規會延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間回應政府部門就通風、視覺和土地問題提出的意見。

95. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計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，小組委員會給其兩個月時間準備將要提交的進一步資料，由於這是第二次延期，而前後已批准延期合共四個月，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 37

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL/196

擬在劃為「綜合發展區」地帶、「政府、機構或社區」地帶及顯示為「道路」用地的元朗元龍街元朗市地段 504 號及第 116 約地段第 419 號、第 422 號、第 454 號餘段、第 455 號 C 分段餘段、第 455 號 G 及 H 分段餘段、第 457 號 C 分段、第 461 號餘段、第 462 號餘段、第 463 號餘段、第 464 號餘段、第 470 號餘段、第 495 號餘段、第 538 號餘段及第 539 號餘段進行綜合住宅／商業發展
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL/196 號)

96. 秘書報告，這宗申請由新鴻基地產發展有限公司的一家附屬公司提交，顧問為領賢規劃顧問有限公司、創智建築師有限公司、艾奕康有限公司及英環香港有限公司。以下委員就此議項申報利益：

符展成先生	目前與新鴻基地產發展有限公司、領賢規劃顧問有限公司、創智建築師有限公司、艾奕康有限公司及英環香港有限公司有業務往來
-------	---

黎慧雯女士	目前與新鴻基地產發展有限公司及艾奕康有限公司有業務往來
-------	-----------------------------

由於此議項是關於延期考慮這宗申請，委員同意符先生及黎女士可留在席上。

97. 秘書報告，申請人的代表於二零一三年四月十九日要求城規會延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料，以回應規劃署總城市規劃師／城市設計及園境所提出的意見。

98. 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。

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

議程項目 38 及 39

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL/197 為批給在劃為「住宅(甲類)」地帶的元朗水邊圍邨作臨時「公眾停車場(貨櫃車除外)(出租剩餘泊車位予非住戶)」用途的規劃許可續期三年
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL/197 號)

A/TSW/56 為批給在劃為「住宅(甲類)」地帶的天水圍天恒邨作臨時「公眾停車場(貨櫃車除外)(出租剩餘泊車位予非住戶)」用途的規劃許可續期三年
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/TSW/56 號)

99. 小組委員會得悉這兩宗申請的性質相同，同意一併考慮這兩宗申請。

100. 由於這兩宗申請由香港房屋委員會(下稱「房委會」)提交，下列委員就此兩個議項申報利益：

凌嘉勤先生 (主席) (以規劃署署長身分)	— 為房委會策劃小組委員會及 建築小組委員會委員
-----------------------------	-----------------------------

- | | |
|----------------------------------|--|
| 林嘉芬女士
(以地政總署
助理署長身分) | — 為房委會的候補委員，負責替代擔任房委會委員的地政總署署長 |
| 曹榮平先生
(以民政事務總署
總工程師(工程)身分) | — 為房委會策劃小組委員會的候補委員，負責替代擔任該小組委員會委員的民政事務總署署長 |
| 陳漢雲教授 | — 為房委會建築小組委員會委員 |
| 梁慶豐先生 | — 現時與房屋署有業務往來 |
| 黎慧雯女士 | — 現時與房委會有業務往來 |
| 霍偉棟博士 | — 曾為房委會委聘顧問公司進行的一項可行性研究(已於二零零九年完成)擔任顧問 |

101. 由於霍偉棟博士沒有直接參與這兩宗申請，委員同意他可留在席上。委員亦同意凌嘉勤先生、林嘉芬女士、曹榮平先生、陳漢雲教授、梁慶豐先生及黎慧雯女士涉及直接利益，須在會議討論這兩個議項時暫時離席。副主席遂暫代主持會議。

[凌嘉勤先生、林嘉芬女士、梁慶豐先生及黎慧雯女士此時暫時離席，而陳漢雲教授及曹榮平先生則離席。]

簡介和提問部分

102. 高級城市規劃師／屯門及元朗黎定國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——編號 A/YL/197 的申請是要為批給編號 A/YL/173 的申請的臨時規劃許可(有效期至二零一三年五月十四日)續期；而編號 A/TSW/56 的申請則要為批給編號 A/TSW/47 的申請的臨時規劃許可(有效期至二零一三年五月十四日)續期；

- (b) 分別為批給兩宗申請作臨時「公眾停車場(貨櫃車除外)(出租剩餘泊車位予非住戶)」用途的規劃許可續期三年，至二零一六年五月十四日止；
- (c) 政府部門的意見——相關的政府部門對這兩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，當局收到兩份有關編號 A/TSW/56 申請的公眾意見書及一份有關編號 A/YL/197 申請的公眾意見書。其中一份意見書由一名元朗區議員提交，該區議員不支持編號 A/TSW/56 的申請，理由是天恒邨的泊車位不足。創建香港就這兩宗申請提交了公眾意見書，表示這兩宗申請有好處，能善用空置的泊車位，並建議當局必須確定泊車設施可完全滿足有關地區的需求，以及泊車費屬可負擔的水平，才批准這兩宗申請；此外申請人亦應申請永久的土地用途許可；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兩宗為期三年的臨時規劃許可申請。關於對編號 A/TSW/56 的申請的負面公眾意見指沒有足夠泊車位供天恒邨的住戶使用這一點，根據房委會所提交的補充資料，邨內約有 14% 的泊車位是剩餘的，可租予非住戶。此外，邨內仍會有足夠的泊車位供住戶使用，住戶亦可繼續獲優先分配月租泊車位。對於房委會所提交的這些資料，運輸署署長並無反對意見，也不反對這兩宗規劃許可續期申請。由於當局可進一步監察住戶的泊車需求，因此批給臨時許可是恰當的。

103. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

104. 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均屬臨時性質，有效期為三年，由二零一

三年五月十五日至二零一六年五月十四日止，並須附加以下條件：

編號 A/YL/197 的規劃申請

- 必須把剩餘的泊車位優先租予水邊圍邨的住戶，並與運輸署署長商定擬租予非住戶的泊車位數量。

編號 A/TSW/56 的規劃申請

- 必須把剩餘的泊車位優先租予天恒邨的住戶，並與運輸署署長商定擬租予非住戶的泊車位數量。

編號 A/YL/197 及 A/TSW/56 兩宗規劃申請

105. 小組委員會亦同意告知這兩宗申請的申請人下列事宜：

- (a) 須定期檢視及記錄泊車位的使用情況，確保公共資源的運用管理得宜，並避免剝奪住戶租用停車場月租泊車位的權利；以及
- (b) 可考慮出租空置泊車位予非政府機構作其他用途，以善用邨內的空置泊車位。

[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，解答委員的查詢。黎先生此時離席。]

[凌嘉勤先生、林嘉芬女士、梁慶豐先生及黎慧雯女士此時返回席上。]

議程項目 40

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/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/246A 號)

簡介和提問部分

106. 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) 擬經營的為期三年的臨時商店及服務行業(地產代理)；
- (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，當局收到一份公眾意見書由一名屯門區議員提交，表示支持這宗申請，因為青磚圍的停車位不足；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。該名屯門區議員提交的意見書表示支持這宗申請，但其所提出的理由與這宗申請並無關連，因為這宗申請所提出的是經營臨時地產代理行業，並不是停車場。

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。這項規劃許可屬臨時性質，有效期三年，至二零一六年五月三日止，並須附加下列條件：

- (a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期一至星期六晚上八時至早上九時在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；
- (c) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一三年十一月三日或之前)，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；
- (d) 就上文(c)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一四年二月三日或之前)，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；
- (e) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一三年十一月三日或之前)，提交消防裝置的建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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(即在二零一四年二月三日或之前)，落實消防裝置的建議，而落實情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一三年十一月三日或之前)，提交美化環境的建議，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(即在二零一四年二月三日或之前)，

落實美化環境的建議，而落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；

- (i) 如在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)或(b)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) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(c)、(d)、(e)、(f)、(g)或(h)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (k) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，必須把申請地點恢復為美化市容地帶，而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

109. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 與申請地點的擁有人解決這項發展所涉及的任何土地問題；
- (b) 留意地政總署屯門地政專員的意見，這宗申請所涉及的地段是根據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，方可於有關地段搭建構築物。屯門地政處要收到有關地段的擁有人的正式申請後，才會考慮短期豁免書的申請，但即使收到申請，也不保證有關申請一定會獲批准，他亦不會就此置評。地政總署會以業主身分全權酌情考慮有關申請，倘予批准，或會附加政府認為適當的條款及條件，包括規定申請人繳付豁免書費用、按金及行政費。至於涉及政府土地的擬議渠務工程，如渠務署認為有關建議可以接受，申請人必須先向屯門地政處取得許可，才可在所涉的政府土地展開築渠工程。不過，他不會就此置評；
- (c) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，若那些現時在已批租土地上的構築物(並非新界豁免管制屋

字)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。若擬在申請地點進行任何新的建築工程(包括貨櫃和鐵皮屋的臨時建築物)，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。此外，申請人須根據《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。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，不應視作該署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。根據《建築物(規劃)規例》第 5 條，申請地點須設有可從街道通往申請地點的途徑，而根據該規例第 41D 條，亦須設有緊急車輛通道。倘申請地點並非緊連一條至少闊 4.5 米的指定街道，根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條，須在提交建築圖則階段，由當局釐定准許的發展密度；

- (d) 遵守由環境保護署發出的最新《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，以盡量減少對周邊地區的環境可能造成的影响；
- (e) 留意環境保護署署長的意見，申請地點的所有廢水必須按照《水污染管制條例》的規定予以收集、處理和排放。待稍後鄉村污水收集系統建成時，申請人亦須把申請地點的污水設施接駁到該系統；
- (f) 留意路政署總工程師／新界西的意見，申請人須自行負責安排通道；
- (g) 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內部供水系統伸延，以接駁至最接近的合適政府總水管。申請人須解決與供水相關的任何土地問題(例如私人地段問題)，並須負責私人地段內的內部供水系統的建造、運作及維修保養，而有關情況必須符合水務署所訂標準；

- (h) 留意消防處處長的意見，申請人須把附有消防裝置建議的相關平面圖提交消防處審批。為擬議構築物擬備消防裝置建議時，申請人須參照有關的規定，即凡總樓面面積少於 230 平方米並設有緊急車輛通道通往構築物外 30 米範圍的露天貯物場、開放式棚架或密封構築物，須按佔用用途的需要提供經認可的人手操作手提器具，而有關器具的所在位置亦須在圖則上清楚標示。平面圖須按比例繪製，並清楚註明尺寸及佔用性質。擬安裝消防裝置的位置亦須在平面圖上清楚標示。此外，倘申請人擬申請豁免設置某些消防裝置，須提供理據予消防處考慮；以及
- (i) 留意機電工程署署長的意見，申請人須向供電商索取電纜圖則，以找出申請地點內或附近是否設有地下電纜(及／或架空電纜)。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。申請人及／或其承建商在申請地點範圍內搭建任何構築物前，必須與供電商聯絡，如有需要，應要求供電商遷移地下電纜(及／或架空電纜)，使電纜遠離擬建的構築物。申請人及其承建商在供電電纜附近進行工程時，必須遵守根據《供電電纜(保護)規例》訂立的《有關在供電電纜附近工作的實務守則》。

議程項目 41

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TM-LTY Y/247 擬在劃為「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(只限私家車)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/TM-LTY Y/247A 號)

簡介和提問部分

110. 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) 擬闢設的臨時公眾停車場(只限私家車)，為期三年。
- (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，當局收到一份公眾意見由一名屯門區議員提，表示支持這宗申請，但沒有說明理由；以及
- (e) 規劃署的意見——根據詳載於文件第 11 段的評估，規劃署不反對批給這宗申請為期三年的臨時規劃許可。

111. 簡國治先生回應一名委員的提問時以文件的圖 A-4b 來解釋，指通往申請地點的正式通道已鋪了硬地面，該通道包括在西鐵高架橋底的道路(通行高度只有 3.2 米)。

商議部分

112. 經進一步商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一六年五月三日止，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，不得於晚上九時至早上七時在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，申請地點只可停泊／存放《道路交通條例》所界定的私家車；

- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有未根據《道路交通條例》獲發有效牌照的車輛在申請地點停泊／存放；
- (d) 在申請地點的當眼處張貼告示，說明在規劃許可有效期內的任何時間，申請地點只可停泊／存放《道路交通條例》所界定的私家車；
- (e) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行洗車、修車、拆件、噴漆或其他工場活動；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一三年十一月三日或之前)，提交排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (g) 就上文(f)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一四年二月三日或之前)，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；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一三年十一月三日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (i) 就上文(h)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一四年二月三日或之前)，落實消防裝置建議，而落實情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (j) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一三年十一月三日或之前)，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；
- (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(即在二零一四年二月三日或之前)，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；

- (l) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一三年八月三日或之前)，落實已獲接納的車輛進出口通道建議，而落實情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (m) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一三年十一月三日或之前)，提交停車場(包括行人通道)的平面圖，而有關平面圖必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (n) 就上文(m)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一四年二月三日或之前)，按平面圖關設停車場(包括行人通道)，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (o) 如在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)或(e)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (p) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(f)、(g)、(h)、(i)、(j)、(k)、(l)、(m)或(n)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (q) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，必須把申請地點恢復為美化市容地帶，而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

113. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 與申請地點的擁有人解決這項發展所涉及的任何土地問題；
- (b) 提醒駕駛者要注意申請地點南面行人通道的行人安全；

- (c) 留意地政總署屯門地政專員的意見，這宗申請所涉的地段是以集體政府租契持有的舊批農地。申請地點要經由一條未命名的道路才能到達，該道路可穿過申請地點外的一小塊狹長政府土地。屯門地政處不會為該塊狹長的政府土地進行維修保養，亦不保證會給予前往申請地點的通行權。該地段的擁有人須向屯門地政處申請短期豁免書，才能在該地段搭建構築物。屯門地政處只會在收到該地段擁有人的正式申請後，才考慮短期豁免書的建議，但不保證收到申請後會予批准，屯門地政專員亦不會就此置評。地政總署會以業主身分全權酌情考慮有關申請，倘予批准，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豁免費、按金及行政費。除了該地段的擁有人須申請短期豁免書外，申請人亦須向地政總署申請許可，才能在申請地點與現有道路之間興建一條有鋪面的通道。屯門地政處只會在收到該地段的擁有人的正式申請後，才考慮有關的建議，但不保證收到申請後會予批准，屯門地政專員亦不會就此置評。地政總署會以業主身分全權酌情考慮有關申請，倘予批准，或會附加政府認為合適的條款和條件。至於涉及政府土地的擬議排水工程，倘有關建議獲渠務署接納，申請人也須先向屯門地政處申請許可，才能在該政府土地展開建造工程。不過，屯門地政專員不會就此置評；
- (d) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，倘那些在已批租土地上的現有構築物是未經屋宇署批准而搭建的（並非新界豁免管制屋宇），根據《建築物條例》，乃屬違例構築物，不得指定作這宗申請獲批准的用途。若擬在申請地點進行任何新的建築工程（包括以貨櫃和鐵皮屋作臨時建築物），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。根據《建築物條例》，申請人須委聘認可人士統籌擬議的建築工程。如有需要，屋宇署可根據該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，不應視作該署認可申請地點上現有的建築工程或違反《建築物條例》的違例建築工程。根據《建

築物(規劃)規例》第 5 條，申請地點須設有由街道通往申請地點的通道，而根據該規例第 41D 條，亦須設有緊急車輛通道。倘申請地點並非緊連一條至少闊 4.5 米的指定街道，根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條，必須在提交建築圖則階段由當局釐定准許的發展密度；

- (e) 遵守環境保護署發出的最新《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，盡量減少對周邊地區的環境可能造成的影響；
- (f) 留意環境保護署署長的意見，申請人必須按照《水污染管制條例》的規定收集、處理和排放來自申請地點的所有廢水，並待稍後鄉村污水收集系統鋪設後，把來自申請地點的污水排往該系統；
- (g) 留意運輸署署長的意見，申請地點毗鄰的通道並非由運輸署管理。申請人須留意該道路未必符合現行的設計標準，尤其是高架橋底的通行高度非常低。因此，如經營私家車專用的公眾停車場，申請人須自行承擔使用該通道的風險和責任；
- (h) 留意路政署總工程師／新界西的意見，申請人須負責其通道的安排；
- (i) 留意消防處處長的意見，申請人須把載有消防裝置建議的相關平面圖提交消防處審批。平面圖須按比例繪製，並註明尺寸和佔用性質。平面圖上須清楚標示擬設消防裝置的位置。此外，倘申請人擬申請豁免設置消防處所指定的某些消防裝置，須提出理據予消防處考慮；以及
- (j) 留意機電工程署署長的意見，申請人須向供電商索取電纜圖則，以找出申請地點內或附近是否設有地下電纜(及／或架空電纜)。若申請地點位於規劃署所編訂的《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。申請人及／或其承建商在申請地點範圍內搭建任何構築物前，必須與供電商聯絡，如有需要，應要求供電商遷移地下電纜(及／或架空電纜)，使電纜遠離擬建的構築物。申請人及其承建商在供電電纜附近進行工程時，必須遵守根據《供電電纜(保護)規例》訂立的《有關在供電電纜附近工作的實務守則》。

議程項目 42

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-ST/421 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗新田第 102 約地段第 122 號(部分)、第 123 號(部分)、第 124 號、第 125 號 C 分段第 1 小分段、第 125 號 C 分段餘段及第 126 號開設學校(擴建現有學校)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-ST/421B 號)

114. 秘書報告，申請人的代表於二零一三年四月十六日要求城規會延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間按環境保護署署長的要求，修訂初步環境檢討報告。

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，由於這已是第三次延期，而前後已批准延期共六個月，故此，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／屯門及元朗簡國治先生出席會議，解答委員的提問。簡先生此時離席。]

議程項目 43

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、第 1825 號(部分)及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/829A 號)

116. 秘書報告，符展成先生就此議項申報利益，表示他現時與這宗申請的顧問英環香港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，委員同意符先生可留在席上。

117. 秘書報告，申請人的代表於二零一三年四月十八日要求城規會延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間擬備進一步資料，回應環境保護署和渠務署的意見。

118. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計兩個月內提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人有兩個月時間準備將要提交的進一步資料，由於這已是第二次延期，而前後已批准延期共四個月，故此，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 44

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-HT/840 在劃為「露天貯物」及「康樂」地帶的元朗廈村第 125 約地段第 1511 號 B 分段(部分)、第 1512 號(部分)、第 1519 號(部分)、第 1520 號(部分)、第 1521 號(部分)、第 1522 號(部分)、第 1533 號(部分)、第 1534 號(部分)、第 1535 號、第 1536 號、第 1537 號、第 1538 號餘段(部分)、第 1540 號(部分)及毗連政府土地臨時露天存放貨櫃並闢設附屬工場及物流中心(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-HT/840 號)

簡介和提問部分

119. 高級城市規劃師／屯門及元朗馮志文先生告知小組委員會，文件第 5 頁的替代頁及圖 A-1 已呈交席上，供委員參閱。他繼而簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 臨時露天存放貨櫃並闢設附屬工場及物流中心(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(最接近的住宅僅在約 30 米之外)，而有關的通道廈村路沿路也有這類用途，預料環境會受到滋擾。不過，他表示在二零一零至二零一三年間，並無涉及申請地點的任何有關污染的投訴；

- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局沒有收到公眾的意見，而元朗民政事務專員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 12 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。關於環保署署長的意見，其實過去三年並無涉及申請地點的任何有關污染的投訴。為紓減環境可能受到的影響，建議在規劃許可附加限制作業時間和堆疊貨櫃的條件。

120. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

121. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一六年五月三日止，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，不得在申請地點邊界圍欄五米的範圍內堆疊貨櫃；
- (d) 在規劃許可有效期內，不得把存放在申請地點的貨櫃堆疊至超過七個貨櫃的高度；
- (e) 在規劃許可有效期內，必須保養現有的排水設施，使之時刻保持良好狀況；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一三年十一月三日或之前)，提交排水設施的記錄，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(即在二零一三年十一月三日或之前)，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；
- (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(即在二零一四年二月三日或之前)，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；
- (i) 在規劃許可續期之日起計六個星期內(即在二零一三年六月十四日或之前)，設置滅火筒並提交有效的消防證書(FS 251)，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (j) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一三年十一月三日或之前)，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(即在二零一四年二月三日或之前)，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遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)或(e)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (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。

122. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 在申請地點展開所申請的工場及物流中心的用途前，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) 留意地政總署元朗地政專員的意見，申請地點位於根據集體政府租契持有的舊批農地。有關租契規定，若事先未獲元朗地政處批准，不得搭建構築物。申請人須向元朗地政處申請短期租約及短期豁免書，以便把非法佔用政府土地的情況和申請地點的構築物納入規範。如元朗地政處沒有收到／批准短期豁免書／短期租約的申請，該處會考慮對註冊擁有人／佔用人採取適當的執行契約條款／管制行動。元朗地政處亦不保證申請人會取得那條由廈村路經其他私人土地通往申請地點的車輛通道的通行權；
- (d) 遵守由環境保護署署長發出的最新《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，以盡量減低對環境可能造成的滋擾；
- (e) 留意運輸署署長的意見，申請地點須有足夠的空間供車輛迴轉，而等候入內的車輛不得排隊至公共道路或倒車進出公共道路。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，並與相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) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，申請地點內有六棵樹已枯死，另有兩棵樹不見了，另外，申請地點內全部 86 棵樹，不是頂部就是樹幹中段以上部分遭砍掉，以致健康狀況一般甚至差劣；
- (g) 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)；
- (h) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，批給這項規劃許可，不應視作該署容忍申請地點上違反《建築物條例》及相關規例的現有違例構築物。如

發現違例情況，該署可根據《建築物條例》或其他成文法則採取適當的行動對付。若申請人擬進行任何新的工程(包括搭建任何臨時構築物)，必須根據《建築物條例》正式提出申請，以待審批。用作辦公室的貨櫃屬臨時建築物，須受《建築物(規劃)規例》第 VII 部規管。若申請地點並非緊連一條至少闊 4.5 米的指定街道，根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條，須在提交建築圖則的階段由當局釐定發展密度；以及

- (i) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，申請地點附近水管的水流未達滅火標準。

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/842 在劃為「綜合發展區」地帶的元朗廈村
第 128 約地段第 38 號(部分)、第 39 號(部分)、
第 40 號(部分)、第 41 號(部分)、
第 52 號 A 分段(部分)、第 52 號 B 分段(部分)及
第 53 號(部分)臨時露天存放建築機械及
建築材料(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-HT/842 號)

簡介和提問部分

123. 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。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點和附近有易受影響的用途(最接近的民居就在西面約 65 米處)，而有關通道(鳳降村路和屏廈路)沿路亦有這類用途，預料環境會受到滋擾。不過，他表示過往三年沒有收到涉及申請地點的任何關於污染的投訴；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局並無收到公眾的意見，而元朗民政事務專員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，規劃署不反對批給這宗申請為期三年的臨時規劃許可。至於環保署署長的意見，過往三年並沒有涉及申請地點的任何關於環境方面的投訴。為紓緩對環境的潛在影響，建議在規劃許可附加條件，限制申請地點的作業時間及禁止在該處進行工場活動。

124. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

125. 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，至二零一六年五月三日止，並須附加下列條件：

- (a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得於星期一至星期六晚上十一時至早上七時在申請地點進行夜間作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；
- (c) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於申請地點進行切割、清洗、鎔解、拆件或任何其他工場活動；

- (d) 在規劃許可有效期內，不得有車輛排隊至公共道路及倒車進出公共道路；
- (e) 在規劃許可有效期內，必須保養申請地點現有的排水設施，使之時刻保持良好狀況；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一三年十一月三日或之前)，提交申請地點現有排水設施的狀況記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一三年十一月三日或之前)，提交顯示有關車輛通道的平面圖，而有關平面圖必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一三年十一月三日或之前)，提交保護樹木和美化環境建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (i) 就上文(h)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一四年二月三日或之前)，落實保護樹木和美化環境建議，而落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (j) 在批給規劃許可之日起計六個星期內(即在二零一三年六月十四日或之前)，設置滅火筒並提交有效的消防證書(FS 251)，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (k) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一三年十一月三日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (l) 就上文(k)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一四年二月三日或之前)，

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遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)或(e)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (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，必須把申請地點恢復為美化市容地帶，而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

126. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 在申請地點繼續有關發展前，必須先取得規劃許可；
- (b) 與申請地點的相關擁有人解決這項發展所涉及的任何土地問題；
- (c) 申請地點須時刻保持整潔；
- (d) 留意地政總署元朗地政專員的意見，申請地點位於根據集體政府租契持有的舊批農地，該租契規定，事先未經元朗地政處批准，不得搭建任何構築物。該處並未批准搭建擬議的指定構築物作為地盤辦公室。前往申請地點須穿過私人地段及／或政府土地。元朗地政處不會為該路徑進行維修保養工程，亦不保證申請人會有通行權。如果取得規劃許可，有關的地段擁有人仍須向元朗地政處提出申請，請准在申請地點搭建額外／超出規定的構築物，或把申請地點的違例情況納入規範。地政總署會以業主身分全權酌情考慮有關申請，但不保證會予批准，

倘予批准，或會附加條款和條件，包括規定申請人繳付地價或費用；

- (e) 遵守環保署署長發出的最新《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，以盡量減少對環境可能造成的滋擾；
- (f) 留意運輸署署長的意見，申請地點內須有足夠空間讓車輛迴轉；
- (g) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，申請人所提交的美化環境和保護樹木建議中尚欠所保存的樹木的定期護理時間表，故須更新保護樹木建議，重新提交；
- (h) 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。申請地點附近的總水管不能裝置柱形消防栓；
- (i) 留意消防處處長的意見，申請人擬備有關構築物的消防裝置建議時，須參照文件附錄 V 的規定。平面圖須按比例繪製，並註明尺寸及佔用性質。申請人須遵照文件附錄 VI 所載的《露天貯存用地良好作業指引》。擬安裝消防裝置的位置亦須在平面圖上清楚標示。倘申請人擬申請豁免設置某些消防裝置，須提供理據予消防處考慮；以及
- (j) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，若那些現時在已批租土地上的構築物是未經屋宇署批准而搭建的，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。若擬在申請地點進行任何新的建築工程(包括經改裝的貨櫃和開放式屋棚)，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。此外，申請人須根據《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。如有需要，建築事務監督可根據該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，不應視作該署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。根據《建築物(規劃)規例》第 5 條，申請地點須設有可從街道通往申請地點的途徑，而根據該規例第 41D 條，亦須設有緊急車輛通道。倘申請地點並非緊連一條至少闊 4.5 米的指定街道，根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條，須在提交建築圖則階段，由當局釐定准許的發展密度。

議程項目 46

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-NTM/282 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗牛潭尾上竹園第 104 約地段第 2301 號、第 2302 號 A 分段、第 2302 號 B 分段、第 2302 號 C 分段及第 2302 號 D 分段興建屋宇(隔音屏障)及進行挖土(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-NTM/282A 號)

簡介和提問部分

127. 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) 擬建屋宇(隔音屏障)及進行挖土；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段，現概述如下：

- (i) 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有所保留，理由是擬議隔音屏障構築物或會對附近地區造成負面的視覺影響。申請書指稱，該幅長 42 米及高 8.23 米的擬議隔音屏障(相連的密封外牆)所造成的視覺影響與擬建的四幢半獨立式屋宇的相若，但事實並不然。批准豎設擬議隔音屏障會為該區「鄉村式發展」地帶內的其他屋宇發展安排立下不良先例，影響該區的整體景觀。申請人須設法緩減該隔音屏障造成的影響，並提交美化環境建議。考慮到緩解措施不足，他對這宗申請有所保留；
- (ii) 環境保護署署長(下稱「環保署署長」)表示，根據《香港規劃標準與準則》，在規劃易受噪音影響用途時可採取多種方法減少噪音滋擾，豎設特別設計的隔音屏障是方法之一。他並表示，從技術角度而言，豎設擬議隔音屏障很可能令現時在擬議隔音屏障與新潭路／新田公路之間的民居所承受的噪音水平上升；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局共接獲四份公眾意見書，分別來自一名元朗區議員、新圍村的村代表和村民，以及一名新田鄉事委員會成員。所有意見書均反對這宗申請，主要理由是擬議隔音屏障會對村民構成危險、破壞該村的風水，以及對該村的景觀及通風造成不良影響；
- (e) 元朗民政事務專員接獲一份由兩名竹園村村代表提交的意見書。他們表示，自申請地點北面 30 米的隔音屏障完成第一期工程後，該區的噪音問題已有所改善，未見任何負面影響。因此，他們支持這宗擬設隔音屏障的申請；以及
- (f) 規劃署的意見——規劃署基於文件第 11 段所載的評估，不支持這宗申請。有關評估的重點如下：

- (i) 申請地點位於「鄉村式發展」地帶，其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。在申請地點豎設的擬議隔音屏障與「鄉村式發展」地帶內的住宅用途不相協調，除非有充分的環境理據支持，則作別論。擬議隔音屏障長約 42 米，只涵蓋「鄉村式發展」地帶的部分臨街面，而在擬議隔音屏障與新潭路／新田公路之間，現有一所民居。因此，環保署署長表示，豎設擬議隔音屏障很可能會令該民居目前所承受的噪音水平上升。環保署署長亦表示，該署沒要求申請人豎設擬議隔音屏障，以及在規劃易受噪音滋擾用途時可採取多種方法減少噪音滋擾；
- (ii) 擬議構築物長 42 米，高 8.23 米，預計會對附近地區造成負面的視覺影響。批准這宗申請會為該區「鄉村式發展」地帶內的其他屋宇發展安排立下不良先例，影響該區的整體景觀。擬議隔音屏障相當龐大，會對「鄉村式發展」地帶內四周的小型屋宇發展造成重大的視覺影響。根據《香港規劃標準與準則》，必須顧及和妥善解決隔音屏障造成的視覺影響。不過，申請人沒有提供任何資料，以證明擬議隔音屏障不會造成不良的視覺影響。此外，申請人沒有提出美化環境建議或任何緩解措施以解決關注事宜。為此，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；以及
- (iii) 在分區計劃大綱圖的有關「鄉村式發展」地帶內沒有涉及隔音屏障的同類申請。批准這宗申請會立下不良先例，使其他同類的零散隔音屏障發展在「鄉村式發展」地帶內沿路面不斷增加。如批准這些同類申請，累積影響所及，會令四周環境的整體質素下降。

128. 一名委員注意到申請地點北面在新潭路與一些村屋之間有一幅圍牆，並詢問該圍牆是否已獲小組委員會批准。馮智文先生回答說，規劃署就該圍牆的建築圖則提意見時沒有表示反對，但指必須為環保署署長接納。其後，有關圖則獲建築事務監督批准，但並無轉交環保署署長，諮詢其意見。馮先生進一步表示，涉及該圍牆的契約仍未予以修改，而地政總署署長表示保留權利採取執行管制行動。

129. 鑑於村民建議在其屋宇四周零散地豎設隔音屏障，一名委員詢問政府是否有任何沿路豎設隔音屏障的計劃。楊維德先生在回應時表示，環保署署長沒有要求申請人豎設擬議隔音屏障，亦無接獲要求沿新潭路／新田公路豎設隔音屏障。他進一步解釋，倘接獲有關要求，環保署署長會考慮豎設隔音屏障的需要和可行性。

130. 楊維德先生在回應主席的提問時表示，在規劃易受噪音影響用途時，豎設隔音屏障只是紓減交通噪音影響的做法之一，並可採用其他方法，例如單方向建築設計及使用建築物隔音設備。楊維德先生亦指出，豎設擬議隔音屏障很可能因回音而對附近住宅發展造成負面的噪音影響。

131. 林嘉芬女士在回應一名委員的提問時表示，她現時沒有資料顯示當局會否根據契約對申請地點北面的現有圍牆採取執行管制行動。她並指出，在一般情況下，地政總署署長會根據接獲市民和政府部門的投訴而按序採取執行管制行動。關於這方面，她注意到圍牆的建築圖則已獲建築事務監督批准，並不知是否把現有圍牆納入規範會是較適宜的做法。

商議部分

132. 一名委員表示，豎設隔音屏障會對鄉郊環境造成負面的視覺影響，而在鄉郊地區豎設隔音屏障的要求不斷增加，但當局並無對豎設有關設施實施管制。申請人提交這宗申請，只因有關隔音屏障涉及在「鄉村式發展」地帶內進行挖土工程。該名委員認為，當局應考慮把隔音屏障納入法定規劃管制內，而非在挖土工程、建築圖則或契約方面實施管制。

133. 秘書表示，這宗申請並非只涉及為豎設擬議隔音屏障而進行的挖土工程。擬議隔音屏障屬於屋宇一部分，而「屋宇(未另有列明者)」乃屬第二欄用途，即申請人須向城規會申請許可。就無須申請規劃許可的個案而言，倘擬議隔音屏障會對地區造成負面的視覺影響，規劃署就相關建築圖則或契約事宜提出意見時，可從地區規劃角度表示反對。

134. 經進一步商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請。委員繼而審視載於文件第 12.1 段的拒絕理由，並認為所述理由恰當。有關的拒絕理由如下：

- (a) 擬議隔音屏障會對附近地區造成不良的視覺影響。申請人沒有提供任何技術評估，以證明擬議隔音屏障不會對附近地區造成不良的視覺影響；以及
- (b) 批准豎設擬議的隔音屏障，會為區內的同類申請立下不良先例，累積影響所及，會使四周環境的整體質素下降。

議程項目 47

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-NTM/288

在劃為「綠化地帶」的元朗牛潭尾第 98 約地段第 531 號(部分)、第 532 號、第 533 號、第 534 號及毗連政府土地進行填土及擬議挖土工程，以作准許的農業用途(養雞)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-NTM/288 號)

簡介和提問部分

135. 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) 進行填土及擬議挖土工程，以作准許的農業用途(養雞)；

[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 10 段。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對申請有所保留。根據二零一一年的航攝照片顯示，申請地點長有植物；不過，最近申請地點正進行建築工程，地盤平整水平似乎大幅改變，申請地點發現建築廢料和瓦礫，而二零一一年的航攝照片所顯示的植物不再存在。此外，地盤平整工程已影響申請地點毗鄰的河道。當局沒有關於現有景觀和植物的資料；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局接獲 14 份公眾意見。提意見人包括三個環保組織(即世界自然基金會香港分會、嘉道理農場暨植物園公司和創建香港)、一名麒麟村村民、新田鄉事委員會和個別人士。所有意見均反對申請，他們的主要意見撮錄如下：
 - (i) 世界自然基金會香港分會、嘉道理農場暨植物園公司和創建香港表示有關用地被劃為「綠化地帶」，因此應作保育用途，並作為市區範圍和自然環境之間的緩衝區。創建香港又指出，填土和挖土工程可能對環境和排水造成負面影響。申請屬於「先破壞，後發展」個案，批准申請會為其他同類申請立下不良先例；
 - (ii) 新田鄉事委員會表示，由於最近再出現禽流感，附近村民反對興建雞場；
 - (iii) 大部分提意見人反對興建雞場，因為雞場會污染鄰近河流、產生臭味和造成空氣污染，因而影響公眾衛生。申請地點位於斜坡用

地，挖土工程會令泥土／土地流失。填土和挖土工程可能對行人造成危險；以及

- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 12 段所載的評估，並不支持這宗申請。有關評估的重點如下：
- (i) 根據城市規劃委員會(下稱「城規會」)就「擬在綠化地帶進行發展而提出的規劃申請」所頒布的規劃指引，在「綠化地帶」內進行發展不得廣泛砍伐現有天然樹木，影響現有天然景緻，也不得影響區內的排水或令水浸情況惡化，以及影響斜坡的穩定性。申請地點的非法填土工程分別於二零零七年和二零一二年涉及執行規劃管制行動；
 - (ii) 申請地點的非法填土工程可能對鄰近地區的排水造成影響。渠務署總工程師／新界北表示，申請人有責任確保申請地點排出的額外雨水徑流不會令現有排水系統超出負荷。他原則上不反對這宗申請，但申請人須同意敷設和妥善地維修保養排水設施。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。從景觀規劃角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有所保留，因為申請地點的景觀特色已有重大改變，而且沒有關於現有景觀和植物的資料，也沒有任何美化環境措施的建議。從土力工程角度而言，土木工程拓展署土力工程處處長表示，土力工程處沒有記錄顯示護土牆的設計和建造工程符合所需標準。由於護土牆可能影響擬議發展項目或受擬議發展項目影響，土木工程拓展署土力工程處處長認為應勘察護土牆和河堤的狀況。申請人在佔用申請地點進行預定用途前，須進行經勘察研究所確定的加固工程。他原則上不反對申請，但申請人須妥善解決護土牆和河堤的土力問題。不過，申請人沒有提交任何技術評估，以證明申請地點的填土工程不會對鄰近

地區的排水、景觀和土力狀況造成負面影響；

- (iii) 在牛潭尾分區計劃大綱圖上有關「綠化地帶」內沒有同類申請。批准這宗申請亦可能令公眾誤會「先破壞，後建設」的做法沒有問題。倘同類申請均獲批准，累積影響所及，該區整體的鄉郊環境質素將會下降。

136. 馮智文先生在回應主席的詢問時提及文件的圖 A-3b，表示申請地點西面的雞棚已運作，而擬設於申請地點內的雞棚則正在興建。

137. 馮智文先生在回應一名委員的詢問時表示，當局已發出強制執行通知書，要求中止申請地點的填土工程，以及發出恢復原狀通知書，要求有關地段的擁有人清除土地上的殘餘物及瓦礫／填土物料／硬地面，並在土地上植草。

商議部分

138. 一名委員表示，沿申請地點東面界線違例興建的護土牆高達 3.7 米，可能對公眾安全構成威脅。他說相關部門應對該項違例建築工程採取管制行動，以及要求屋宇署進行調查並採取所需的跟進行動，其他委員表示同意。主席請屯門及元朗規劃專員向相關政府部門轉達小組委員會的要求。

139. 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) 擬議發展項目不符合城市規劃委員會(下稱「城規會」)就「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」所頒布的規劃指引(規劃指引編號 10)，因為在申請地點廣泛砍伐現有天然樹木及進行填土及挖土工程，會對現有的自然景緻及斜坡的穩定性造成負面影響；

- (b) 申請書沒有提供足夠資料，證明擬在申請地點進行的填土及挖土工程不會對鄰近地區的排水、景觀和土力狀況造成嚴重的負面影響；以及
- (c) 批准這宗申請會為「綠化地帶」內的同類申請立下不良先例。倘該等申請均獲批准，累積影響所及，該區整體的環境質素將會下降。

[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 48

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-KTS/590 擬在劃為「綜合發展區」地帶的元朗八鄉東匯路第 106 約地段第 547 號餘段、第 2160 號餘段及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/YL-KTS/590A 號)

140. 秘書報告，這宗申請由恒基兆業地產有限公司(下稱「恒基公司」)的一家附屬公司提出。符展成先生和黎慧雯女士就此議項申報利益，表示他們目前與恒基公司有業務往來。由於此議項是關於延期考慮這宗申請，委員同意符先生及黎女士可留在席上。

141. 秘書報告，申請人的代表於二零一三年四月十一日要求城規會延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備技術評估資料，以回應政府部門的意見。

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，由於這是第二次延期，而前

後已批准延期合共四個月，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 49

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-PH/651 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、第 3040 號(部分)及毗連政府土地關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/651B 號)

143. 秘書報告，申請人的代表於二零一三年四月二十六日要求當局延期兩個月考慮這宗申請，以便申請人有時間回應消防處及地政總署所提出的意見。

144. 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的資料。小組委員會並同意應在收到申請人提交進一步資料當日起計的兩個月內，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提交進一步資料，而由於今次是第三次延期，加上城規會已給予申請人共六個月的時間，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

議程項目 50

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-PH/660 在劃為「住宅(丁類)」地帶的
元朗八鄉橫台山第 111 約
地段第 3017 號 B 分段(部分)及
毗連政府土地
臨時露天存放汽車、汽車零件及建築材料
(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-PH/660A 號)

簡介和提問部分

145. 高級城市規劃師／屯門及元朗何劍琴女士告知小組委員會，規劃署在發出文件後接獲申請人的來信。申請人在上述二零一三年四月二十六日的信件中，擬回應公眾對於露天貯物用途的作業及交通事宜的意見。該信件於會議席上提交委員參閱。她繼而介紹這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 臨時露天存放汽車、汽車零件及建築材料，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——有關政府部門並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，當局接獲兩份由市民提交的公眾意見書。一名提意見人反對這宗申請，理由是涉及的道路狹窄，加上擬議發展會對交通情況造成負面影響和道路安全問題，並對附近居民造成噪音滋擾。另一名提意見人則支持這宗申請；以及

- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 12 段詳載的評估，不反對這宗屬臨時性質(為期三年)的規劃許可申請。至於有公眾意見書反對這宗申請，理由是申請用途會對附近地區造成噪音及交通影響，各有關政府部門，包括環境保護署、運輸署及警務處則沒有對申請提出負面意見，並建議訂明適當的規劃許可附帶條件或指引性質的條款，以減少申請擬作露天貯物用途可能造成的滋擾。

146. 何劍琴女士在回應主席的查詢時提述文件圖 A-2，並表示沿申請地點西南面有一條區內路徑，把「保育區」地帶與申請地點分隔。

商議部分

147. 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，至二零一六年五月三日止，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進行夜間作業；
- (b) 一如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，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；
- (d) 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；
- (e) 在規劃許可有效期內的任何時間，申請地點現有的排水設施須時刻妥為維修保養；

- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一三年十一月三日或之前)提交申請地點現有排水設施的狀況記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一三年十一月三日或之前)落實核准保護樹木建議，而有關落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個星期內(即在二零一三年六月十四日或之前)設置滅火器，並提交有效的消防證書(FS 251)，而有關裝置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(即在二零一三年十一月三日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (j) 就上文(i)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一四年二月三日或之前)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)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；
- (l) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(f)、(g)、(h)、(i)或(j)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；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，而有關狀況須符合規劃署署長或城規會的要求。

148. 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) 留意地政總署元朗地政專員的意見，即事先未獲地政總署批准，不得搭建構築物。元朗地政處沒有批准搭建所指的擬議構築物，即簷篷連在其下方的辦公室及會議室、員工休息室及洗手間，亦未曾批准佔用申請地點內的政府土地。事先未經政府批准而佔用政府土地的行爲不應予以鼓勵。往返申請地點的通道須經私人地段及／或政府土地。地政總署不會爲該政府土地進行維修保養工程，亦不保證申請人可獲該政府土地的通行權。有關地段的擁有人仍須向地政總署提出申請，請准在申請地點搭建額外／更多構築物，或把申請地點上的任何違例情況納入規範。此外，申請人須把該政府地段從申請地點剔出，或在實際佔用該政府地段前申請正式許可。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；
- (d) 留意運輸署署長的意見，即車輛不得以倒車方式進出申請地點。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區內通道所在土地的類別，並須與有關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；
- (e) 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與錦田公路的任何現有行車通道；
- (f) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，即申請人須按平面圖就申請地點邊界範圍內現有樹木及灌木的狀況提供最新的照片記錄；

- (g) 申請人須採用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；
- (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。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。此外，申請人亦須遵從文件附錄 V 載述有關露天貯存用地的規定及良好作業指引。申請人若擬申請豁免提供消防處訂定的若干消防裝置，必須向消防處提出理據，以供考慮。爲了履行有關設置滅火器的規劃許可附帶條件，申請人須向消防處提交有效的消防證書(FS 251)以供審批；
- (i) 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(包括以貨櫃及露天棚架搭建臨時建築物)，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。爲此，申請地點須根據《建築物(規劃)規例》第 5 條的規定，設有從街道通往該處的途徑，並根據《建築物(規劃)規例》第 41D 條的規定，設有緊急車輛通道。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》的建築工程。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)條訂定核准的發展密度；以及

- (j) 留意機電工程署署長的意見，即申請人須向供電商索取電纜圖則，以找出申請地點範圍內或附近有否地下電纜(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)，在申請地點內搭建任何構築物前，申請人及／或其承辦商須與供電商聯絡，如有需要，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》所制定的《有關在供電電纜附近工作的實務守則》。

議程項目 51

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-SK/185 在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗
第 112 約地段第 225 號 D 分段(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/YL-SK/185 號)

簡介和提問部分

149. 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) 所經營的臨時商店及服務行業(地產代理)(為期三年)；
- (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，當局收到一份公眾意見書，表示反對這宗申請，主要理由關乎交通問題

和消防安全。提意見人認為這項發展會縮窄現有那條區內路徑／緊急車輛通道，令消防車難以駛進；而且申請地點位於錦上路旁，應留作日後該條路擴闊之用；此外，這項發展涉及大型車輛，又會帶來額外的車流／人流，對交通有負面影響；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。雖然有公眾意見指申請的用途會涉及大型車輛，對該區的交通有負面影響，但相關的政府部門（包括運輸署署長和消防處處長）對這宗申請都沒有負面意見。

150. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

151. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會（下稱「城規會」）所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一六年五月三日止，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九時在申請地點進行夜間作業；
- (b) 在規劃許可有效期內，必須保養申請地點現有的邊界圍欄，使之時刻保持良好狀況；
- (c) 在規劃許可有效期內，必須保養申請地點現有的樹木及美化環境的植物，使之時刻保持良好狀況；
- (d) 在規劃許可有效期內，必須保養申請地點現有那些根據編號 A/YL-SK/152 的申請所設置的排水設施；
- (e) 在批給規劃許可之日起計三個月內（即在二零一三年八月三日或之前），提交申請地點現有排水設施的狀況

況記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；

- (f) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一三年八月三日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (g) 就上文(f)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一三年十一月三日或之前)，落實消防裝置建議，而落實情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (h) 如在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)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；
- (i) 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)或(g)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (j) 在規劃許可的有效期屆滿後，須把申請地點恢復為美化市容地帶，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

152. 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) 設定較短的規劃許可附帶條件履行期限，是為了監察申請人履行有關條件的進度。若申請人不履行規劃許可附帶條件，以致規劃許可再被撤銷，其再提出的申請未必會獲小組委員會從寬考慮；
- (c) 留意地政總署元朗地政專員的意見，申請地點包括以集體政府租契持有的舊批農地，該租契規定事先

未經政府批准，不得搭建任何構築物。該處並未批准在申請地點搭建申請書所述的構築物。倘這宗申請獲批准，有關地段的擁有人仍須向元朗地政處提出申請，請准在申請地點搭建額外／超出規定的構築物，或把申請地點的違例情況納入規範。地政總署會以業主身分全權酌情考慮有關申請，但不保證會予批准，倘予批准，可能會附加條款和條件，包括規定申請人支付地價或費用。此外，往來申請地點與錦上路，須穿過一條短小的非正式路徑，而該路徑所在的是政府土地(空地)及其他私人地段。元朗地政處不為該政府土地進行維修保養工程，亦不保證給予通行權；

- (d) 留意路政署總工程師／新界西的意見，路政署不負責／無須負責維修保養連接申請地點與錦上路的現有車輛通道；
- (e) 遵守環境保護署署長發出的最新《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，以盡量減低對環境可能造成的滋擾；
- (f) 留意渠務署總工程師／新界北有關申請人就這宗申請所提交的渠務設施落實計劃的意見，上游現有 U 形排水渠的尺寸(500 毫米)較下游現有排水管的尺寸(200 毫米)為大，申請人須查看申請地點現有 U 形排水渠的尺寸，並相應地修訂有關計劃；
- (g) 留意消防處處長的意見，以擬議構築物的設計／性質，預計須設置消防裝置。因此，申請人須把附有消防裝置建議的相關平面圖提交消防處審批。申請人制定擬議構築物的消防裝置建議時，須參照有關的規定，即凡總樓面面積少於 230 平方米並設有緊急車輛通道通往構築物外 30 米範圍的露天貯物場、開放式屋棚或密封構築物，均須按照佔用性質提供認可的人手操作手提器具，而這些器具的位置須在圖則上清楚標示。申請人亦須注意，平面圖須按比例繪製，並註明尺寸和佔用性質，擬設消防裝置的位置亦須在平面圖上清楚標示。另外，須查明

有關的臨時構築物是否屬於《建築物條例》(第123章)的規管範圍。申請人若擬申請豁免設置所規定的某些消防裝置，須提出理據予消防處考慮；

- (h) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，該些現時在已批租土地上的構築物，如是未經屋宇署批准而搭建的(並非新界豁免管制屋宇)，根據《建築物條例》，乃屬違例構築物，不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(包括把開放式屋棚用作臨時建築物)，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，委聘一名認可人士統籌擬議的建築工程。如有需要，建築事務監督可根據該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，不應視作該署認可申請地點上現有的建築工程或違反《建築物條例》的違例建築工程。根據《建築物(規劃)規例》第5條，申請地點須設有從街道通往申請地點的途徑，而根據該規例第41D條，亦須設置緊急車輛通道。若申請地點並非緊連一條至少闊4.5米的指定街道，根據《建築物(規劃)規例》第19(3)條，須在提交建築圖則的階段，由當局釐定准許的發展密度；以及
- (i) 留意機電工程署署長的意見，申請人須向供電商索取電纜圖則，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)。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並與供電商作出安排。申請人及／或其承建商在申請地點範圍內搭建任何構築物前，必須與供電商聯絡，遷移地下電纜(及／或架空電纜)，使電纜遠離擬建的構築物。申請人及其承建商在供電電纜附近進行工程時，必須遵守根據《供電電纜(保護)規例》訂立的《有關在供電電纜附近工作的實務守則》。

議程項目 52

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TT/313 在劃為「綠化地帶」及「康樂」地帶的元朗大棠第 117 約地段第 1589 號(部分)、第 1591 號(部分)、第 1592 號、第 1594 號(部分)、第 1596 號(部分)、第 1597 號、第 1598 號、第 1600 號 A 分段(部分)、第 1600 號 B 分段(部分)及毗連政府土地經營臨時娛樂場所(野戰場地)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-TT/313 號)

簡介和提問部分

153. 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) 擬議的臨時娛樂場所(野戰場地)(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見——有關政府部門的意見載於文件第 10 段並撮述如下：
 - (i) 地政總署元朗地政專員不支持這宗申請，並表示申請地點的西面及東面部分包括舊批農地的地段(下稱「有關地段」)及佔地 19 465 平方米的政府土地。元朗地政處沒有批准佔用該政府土地，並已針對違例佔用政府土地採取土地管制行動，以及對在申請地點上搭建的構築物發出警告信；
 - (ii) 漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)擔心申請用途可能會對附近的棲息地造成影響。就這方面，申請人建議沿申請地點東面

部分的南面界線豎設圍欄，但北面界線不會豎設。由於申請書並沒有資料足以證明擬議措施能限制野戰活動只於申請地點內進行及避免對附近地方造成負面影響，漁護署署長對申請有保留；

(iii) 環境保護署署長(下稱「環保署署長」)認為，從環境的角度而言，申請用途並不可取。該署發現申請地點附近有民居，而且擬營辦的活動會因導致人聲(閒談和喧嘩聲)或使用擴音系統而可能對附近易受影響的用途造成噪音。此外，持續的射擊聲會對現有的寧靜環境造成嚴重滋擾。然而，該署長表示，申請地點在過去三年並無涉及任何環境投訴；

(iv) 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境表示對申請有保留。先前申請的規劃許可附帶條件包括落實美化環境及保護樹木建議，但申請人並沒有履行該條件而令規劃許可其後被撤銷。整體來說，申請地點附近地方具鄉郊特色，擁有綠意、寧靜的大自然環境。在申請地點進行的野戰活動會十分嘈吵，而且場內有廢車、輪胎、油罐、土丘及溝渠，與附近清幽環境及大自然景觀的特色並不協調。此外，預計對景觀質素也有負面影響，因為野戰活動大有可能會破壞現有植被和壓實泥土，從而進一步暴露易受侵蝕的泥土。以上種種情況，難免會令景觀質素下降。再者，倘城規會批准這宗申請，亦會為日後區內類似性質的個案立下不良先例，令該處的景觀質素進一步下降；

(d) 當局在法定公布期的首三個星期內接獲一份公眾意見書，反對這宗申請，主要理由是擬議發展位於郊野公園範圍之內，會對附近地方造成環境及噪音污染，也會破壞大棠村的風水，而申請地點部分範圍

涉及政府土地，因此沒有理由把申請地點作商業用途；以及

- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 12 段所載的評估，並不支持這宗申請。有關評估撮述如下：
- (i) 臨時野戰場地位於山坡林地。申請地點大部分範圍(約 62%)位於分區計劃大綱圖上劃為「綠化地帶」的地區，其餘部分(約 38%)則位於劃為「康樂」地帶的地區。申請地點的「綠化地帶」範圍佔地甚廣(約 1.53 公頃)。野戰參加者沉重的腳步聲、奔跑及射擊動作，相當可能對寧靜的天然環境造成極大滋擾；因此，野戰場地不能視作靜態康樂活動場所。申請書沒有提出特殊情況或充分理據，足以支持偏離「綠化地帶」的規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
 - (ii) 根據城市規劃委員會有關「擬在『綠化地帶』進行發展的規劃申請」的規劃指引(城規會規劃指引編號 10)，在「綠化地帶」進行的擬議發展不得影響現有天然景致，或引致不良的視覺影響。就這方面，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境認為有關發展與附近寧靜的環境及現有景觀特色完全不相協調，從景觀的角度而言，他對這宗申請有保留。此外，申請人未能證明野戰活動不會破壞申請地點內的現存樹木；因此，擬議發展不符合城規會規劃指引編號 10 的規定；
 - (iii) 申請地點涉及一宗先前獲批准的申請(編號 A/YL-TT/262)，該申請要求作相同的臨時野戰場地用途，但涉及的用地範圍小得多，只有一小部分位於「綠化地帶」(約 17%)，其餘部分(約 83%)位於「康樂」地帶；因此，這個先前核准的計劃只侵佔「綠化地帶」小部分範圍。然而，由於申請人沒有履行規劃許可附帶條件，以致規劃許可於二零

一二年三月二十五日被撤銷。與對上一份申請相比，申請地點及規劃情況都有所改變。由於野戰場地涉及擴展申請地點東部範圍，導致「綠化地帶」被大規模侵佔；因此，批准這宗申請會立下不良先例，並可能導致野戰活動在同一「綠化地帶」激增；以及

- (iv) 相關政府部門首長，包括漁護署署長及地政總署元朗地政專員，均對申請有保留或不支持申請，環保署署長亦認為申請用途在環境方面並不可取。此外，申請人因沒有履行申請編號 A/YL-TT/262 的規劃許可附帶條件（須在申請地點安裝防護圍欄和指示網）而令規劃許可其後被撤銷；因此，令人質疑申請人是否有誠意減輕及防止因申請地點運作而令附近林地的質素下降。申請書也沒有資料證明擬議發展對附近地區的環境不會造成負面影響。

154. 一名委員問及倘整個野戰場地位於「康樂」地帶內，須否取得規劃許可。何劍琴女士回答說，「野戰場地」屬於「娛樂場所」用途，根據大棠分區計劃大綱圖所載「康樂」地帶的《註釋》，「娛樂場所」用途屬於第二欄用途，必須取得規劃許可。

商議部分

155. 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。有關理由是：

- (a) 擬議發展不符合「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。根據一般推定，此地帶不宜進行發展。申請書沒有提出有力的規劃理據，足以偏離這個規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；

- (b) 擬議發展不符合城市規劃委員會有關「擬在『綠化地帶』進行發展而按照《城市規劃條例》提出的規劃申請」的規劃指引(城規會規劃指引編號 10)。申請書沒有提供足夠資料，以證明有關發展對附近地區的環境及景觀不會造成負面影響；以及
- (c) 批准有關申請，即使僅屬臨時性質，會為「綠化地帶」內的其他同類申請立下不良先例，累積影響所及，會導致該區的環境及景觀質素整體下降。

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-TYST/634 在劃為「未決定用途」地帶的元朗唐人新村第 120 約地段第 2361 號(部分)、第 2362 號(部分)、第 2363 號(部分)、第 2364 號(部分)、第 2365 號(部分)、第 2366 號餘段(部分)、第 2370 號、第 2371 號、第 2372 號(部分)、第 2374 號(部分)及毗連政府土地臨時露天存放建築機械、建築物料及循環再造物料(包括紙、塑膠及金屬)連附屬地盤辦公室(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-TYST/634 號)

簡介和提問部分

156. 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) 擬議的臨時露天存放建築機械、建築物料及循環再造物料(包括紙、塑膠及金屬)連附屬地盤辦公室(為期三年)；

- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點南面、東南面和附近均有易受影響的住宅用途(最接近的位於申請地點南面約 15 米)，預計會造成環境滋擾。然而，他表示過去三年並無接獲涉及申請地點環境方面的投訴；
- (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，並不反對這宗為期三年屬臨時性質的申請。至於環保署署長的意見，過去三年並無涉及申請地點環境方面的投訴。為了解決他擔心該臨時用途可能造成滋擾的問題，建議施加規劃許可附帶條件，限制營業時間、禁止在申請地點存放及處理二手電子產品及電子廢物、禁止在申請地點進行工場活動，以及限制使用超過 24 公噸的重型貨車(包括貨櫃車拖頭／拖架)。

157. 委員沒有對申請提出問題。

商議部分

158. 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，至二零一六年五月三日止，並須附加下列條件：

- (a) 一如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上七時至翌日早上九時在申請地點進行夜間作業；
- (b) 一如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點進行作業；

- (c) 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)二手電子產品、電腦／電子零件(包括陰極射線管)或其他種類的電子廢物；
- (d) 一如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行修理、拆卸、保養、清洗及其他工場活動；
- (e) 一如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，《道路交通條例》所界定超過 24 公噸的重型貨車(包括貨櫃車拖頭／拖架)不得在申請地點停泊／存放或進出申請地點；
- (f) 在規劃許可有效期內，根據申請編號 A/YL-TYST/294 而在申請地點關設的現有排水設施，必須時刻妥為保養；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一三年十一月三日或之前)提交申請地點現有排水設施的記錄，而有關記錄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(即在二零一三年十一月三日或之前)提交保護樹木和美化環境建議，而有關建議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(即在二零一四年二月三日或之前)落實保護樹木和美化環境建議，而有關情況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星期內(即在二零一三年六月十四日或之前)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(即在二零一三年十一月三日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議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九個月內(即在二零一四年二月三日或之前)落實消防裝置建議，而有關情況符合消防處處長或城規會的要求；
- (m) 如在規劃許可有效期內沒有履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)或(f)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (n) 如在上述指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(g)、(h)、(i)、(j)、(k)或(l)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (o) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復原狀為美化市容地帶，而有關情況符合規劃署署長或城規會的要求。

159. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 這項許可是批給這宗申請擬議的用途／發展，並不表示當局會容忍現時位於申請地點但這宗申請沒有涵蓋的其他用途／發展，包括停泊貨櫃車(拖頭及拖架)。申請人須立即採取行動，中止未獲規劃許可的用途／發展；
- (b) 在申請地點展開申請用途之前，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，即申請地點包括政府土地及以集體政府租契持有的舊批農地，有關租契規定事先未得政府批准，不得搭建任何構築

物。當局未有批准搭建這宗申請所提及的構築物。至於申請地點內的政府土地，當局亦沒有就佔用有關土地批給許可。倘這宗申請獲得批准，相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／過大的構築物，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，或在實際佔用該政府土地部分之前取得正式許可。地政總署會以業主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。此外，前往申請地點須穿越私人地段及／或政府土地。元朗地政處不會為有關政府土地進行維修保養工程，亦不保證給予通行權；

- (f) 留意運輸署署長的意見，即須在申請地點為車輛提供足夠的操作空間，而車輛不得排隊至公共道路或倒車進出公共道路。申請人須向地政監督查核公庵路接達申請地點的通道／小路／路徑所在土地的類別，並與有關的管理和維修保養當局釐清該通道／小路／路徑的管理和維修保養責任誰屬；
- (g) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即申請人須提供足夠的排水措施，以防止地面水由申請地點流往附近的公共道路和排水渠。路政署不須負責維修保養任何連接申請地點與公庵路的通道；
- (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」，以盡量紓減可能造成的環境滋擾；
- (i) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，在擬議的美化環境及保護樹木圖則上顯示的現有樹木的數量、位置和品種，與他就先前一次已獲批准的申請(編號 A/YL-TYST/466)進行視察時所作的記錄不符；

- (j) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，即當局在近期的實地視察中發現，申請地點內的排水設施有植物和泥石。申請人應將之清理，以免阻塞地面水流及／或對毗鄰地區的排水造成負面影響；
- (k) 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，以供審批。申請人在訂定消防裝置建議時須參考載於小組委員會文件附錄 V 的規定。倘申請人擬申請豁免設置某些消防裝置，須提出理據供消防處考慮；
- (l) 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均屬違例構築物，不得指定作這宗規劃申請獲批准的用途。倘申請人擬在申請地點進行任何新的建築工程(包括改裝貨櫃及開放式棚架)，必須先取得建築事務監督的批准及同意，否則會被視為違例建築工程。申請人須按《建築物條例》的規定，委任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，建築事務監督可視乎需要而根據屋宇署的清拆僭建物政策採取執法行動，予以清拆。批給規劃許可，不應視作當局認可申請地點上的現有建築工程或違反《建築物條例》的違例建築物。申請地點須分別根據《建築物(規劃)規例》第 5 及 41D 條的規定，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；以及
- (m) 留意機電工程署署長的意見，即申請人須向供電商索取電纜圖則，以確定申請地點內或附近範圍是否設有地下電纜(及／或架空電纜)。倘申請地點位於根據規劃署所頒布的《香港規劃標準與準則》闢設而輸電電壓水平在 132 千伏或以上的高壓架空電纜的較理想工作走廊內，便須事先諮詢供電商及與該供電商作出安排。在申請地點內搭建任何構築物之

前，申請人及／或其承辦商必須與供電商聯絡，如有需要，應要求供電商遷移地下電纜(及／或架空電纜)，使其遠離擬議構築物。申請人及其承辦商在供電電纜附近進行工程時，須遵守根據《供電電纜(保護)規例》訂立的《有關在供電電纜附近工作的實務守則》。

議程項目 54

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-TYST/636 擬在劃為「工業」地帶的元朗新起村街 11 號
第 121 約地段第 1996
號略為放寬建築物高度限制
(由 15 米放寬至 17 米)，
以作准許的工業用途(未另有列明者)
(都會規劃小組委員會文件
第 A/YL-TYST/636 號)

160. 秘書報告，申請人的代表於二零一三年四月二十九日要求當局延期四個星期考慮申請，以便申請人有時間處理運輸署提出的意見。

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進一步資料當日起計的兩個月內，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四個星期時間準備提交進一步資料。除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

議程項目 55

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/637 在劃為「未決定用途」地帶的
元朗十八鄉公庵路第 119 約地段
第 1220 號餘段(部分)、
第 1221 號餘段(部分)、
第 1223 號餘段(部分)及毗連政府土地
關設臨時倉庫存放副食品(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-TYST/637 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 關設存放副食品的臨時貨倉，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，理由是申請地點附近一帶有易受影響的住宅用途，最接近的位於其東北面約 30 米，預計環境會受到滋擾。不過，他表示在過去三年並無接獲關於申請地點的環境投訴；
- (d) 當局在法定公布期的首三個星期內並無接獲公眾的意見，而元朗民政事務專員亦沒有接獲區內人士的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 11 段詳載的評估，不反對批給這宗申請為期三年的臨時許可。至於環保署署長的意見，他表示過去三年並沒有接獲涉及申請地點的環境投訴。為處理環保署署長所關注臨時用途可能產生的滋擾，建議加入規劃許可附

帶條件，限制作業時間以及限制使用重量超過 24 公噸的貨車(包括貨櫃車拖頭／拖架)。

163. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

164. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一六年五月三日止，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)進出申請地點；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，任何車輛均不得在公庵路排隊等候及以倒車方式進出；
- (e) 在規劃許可有效期內，必須經常保養申請地點根據編號 A/YL-TYST/505 的申請所設置的排水設施；
- (f) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即二零一三年八月三日或之前)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三個月內(即二零一三年八月三日或之前)提交車輛進出口通道建議，而有關情況必須符合路政署署長或城規會的要求；

- (h) 就上文(g)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零一三年十一月三日或之前)闢設車輛進出口通道，而有關情況必須符合路政署署長或城規會的要求；
- (i) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即二零一三年八月三日或之前)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；
- (j) 就上文(i)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零一三年十一月三日或之前)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) 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)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；
- (l) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(f)、(g)、(h)、(i)或(j)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (m) 在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，而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

165. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 在申請地點展開申請的用途前，必須先取得規劃許可；
- (b) 與申請地點的相關擁有人解決這項發展所涉及的任何土地問題；
- (c) 設定較短的履行附帶條件期限，以監察申請地點的情況及履行規劃許可附帶條件的進度。倘申請人因

再次不履行附帶條件以致規劃許可遭撤銷，日後再次提交申請，小組委員會或不會從寬考慮；

- (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，規定事先未經政府批准，不得搭建構築物。元朗地政處從沒有批准把指明構築物用作存放副食品的貨倉、避雨亭及辦公室，亦沒有批准佔用毗連的政府土地。倘這宗申請獲批准，有關地段擁有人仍須向元朗地政處提出申請，以獲准在申請地點搭建額外／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中剔出，或就實際佔用政府土地部分申請正式的許可。地政總署會以業主身分全權酌情考慮有關申請，但不保證有關申請會獲批准。倘有關申請獲批准，地政總署或會附加條款和條件，包括繳付地價或費用。此外，申請地點可由公庵路經一小段政府土地前往。元朗地政處不會為該小段政府土地進行維修保養工程，亦不保證給予申請地點通行權；
- (e) 留意運輸署署長的意見，即申請地點內須闢設足夠的空間讓車輛迴轉；
- (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入鄰近的公共道路及排水渠。此外，路政署並不負責維修保養任何連接申請地點與公庵路的通道；
- (g) 遵守環境保護署署長發出的最新《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，以盡量減低對環境可能造成的滋擾；
- (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，預計有需要提供消防裝置。因此，申請人須向消防處提交附載擬設消防裝置的相關平面圖，以供批核。為擬議構築物制訂消防裝置建議時，申請人須參考文件附錄 IV 所載的規定。倘申

請人希望申請豁免若干消防裝置，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，即現時在已批租土地上的構築物倘未經屋宇署批准而搭建，根據《建築物條例》，乃屬違例建築物，不應指定作這宗申請獲批准的用途。申請人若在申請地點進行任何新的建築工程(包括改裝貨櫃及開放式棚架)，必須先取得建築事務監督的批准及同意，否則即屬違例建築工程。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。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。當局批給規劃許可，不應視之為根據《建築物條例》認可在申請地點上現有的建築工程或違例建築工程。申請地點須分別根據《建築物(規劃)規例》第 5 條及第 41D 條的規定，闢設可從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)條釐定准許發展密度；以及

- (j) 留意機電工程署署長的意見，即申請人須向供電商索取電纜圖則，以找出申請地點內或附近是否有地下電纜(及／或架空電纜)。倘申請地點位於規劃署公布的《香港規劃標準與準則》所訂輸電電壓水平在 132 千伏特或以上的高壓架空電纜的較理想工作走廊內，申請人須先諮詢供電商，並與供電商作出安排。申請人及／或其承建商在申請地點內搭建任何構築物前，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)，使電纜遠離擬議構築物。申請人及其承建商在供電電纜附近進行工程時，必須遵守根據《供電電纜(保護)規例》訂立的《有關在供電電纜附近工作的實務守則》。

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

議程項目 56

其他事項

166. 餘無別事，會議於下午四時五十五分結束。