

城市規劃委員會

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會
二零一三年十一月二十二日下午二時三十分舉行的
第 500 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

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

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

陳漢雲教授

陳仲尼先生

符展成先生

陳福祥先生

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
區潔英女士

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
陳偉霖先生

議程項目 1

通過鄉郊及新市鎮規劃小組委員會二零一三年十一月八日
第 499 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」)二零一三年十一月八日第 499 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。

沙田、大埔及北區

議程項目 3

第 12A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

Y/FSS/11 申請修訂《粉嶺／上水分區計劃大綱草圖
編號 S/FSS/17》，把粉嶺業暢街 23 號
(粉嶺上水市地段第 163 號)由「工業」地帶改劃為
「政府、機構或社區」地帶，並修訂
「政府、機構或社區」地帶的土地用途表，
把列於第二欄的「靈灰安置所」更改為
「靈灰安置所(包括增設靈灰龕位)」
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 Y/FSS/11 號)

3. 秘書報告，弘達交通顧問有限公司是申請人的顧問之一。符展成先生現與該公司有業務往來，他已就此議項申報利益。委員備悉符展成先生已表示抱歉未能出席會議。

4. 秘書報告，申請人的代表於二零一三年十一月十三日要求城規會延期考慮這宗申請，讓申請人有多兩個月的時間就運輸署和警務處的意見作出回應。規劃署不支持延期要求。該延期要求已與這宗申請的有關文件一併提交小組委員會考慮。申請人的代表應獲邀到小組委員會席前解釋要求延期的理由，然後由小組委員會考慮是否接納申請人的延期要求。

5. 沙田、大埔及北區規劃專員蘇震國先生、高級城市規劃師／沙田、大埔及北區陳冠昌先生及以下申請人的代表此時獲邀到席上：

薛國強先生
劉遠平先生
鄭容興先生
李志恒先生
潘偉麟先生

6. 主席歡迎各與會者並解釋說，小組委員會將邀請申請人的代表解釋要求延期考慮這宗申請的原因。在主席邀請下，鄭容興先生解釋申請人的理由，要點如下：

- (a) 申請人於二零一三年十一月七日從規劃署收到警務處的意見後，需要更多時間收集數據，以便因應警務處的要求，評估因和合石墳場日後擴建和擬議的沙嶺墳場落成以致靈灰龕位增加所造成的交通影響。申請人需要更多的時間收集數據，才能回應警務處的意見；以及
- (b) 需要更多時間研究是否可以採取一些創新的人潮管理措施，以盡量減少擬議的靈灰安置所對交通和人流所造成的影響，例如規限訪客要在不同時段前往該靈灰安置所。

7. 主席繼而邀請高級城市規劃師／沙田、大埔及北區陳冠昌先生就申請人的延期要求作出回應。陳先生借助投影片，說明規劃署不支持延期要求。申請人過往曾兩度提交改劃用途地帶申請，擬把申請地點作同類用途，而兩宗申請先後於二零一一年四月十五日及二零一二年八月廿四日遭小組委員會拒絕。

在該兩宗申請中，申請人均未能證明擬議的靈灰安置所用途不會對周邊地區的交通和人流造成不良影響。雖然現在這宗申請所涉的靈灰龕位數目有所減少，但是申請人理應相當清楚運輸署署長和警務處處長在技術方面的要求和關注的事項，並應有充裕的時間，在再度提交申請之前先行解決這些問題。因此，申請人的延期要求缺乏合理理據，不符合有關「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」的城市規劃委員會規劃指引編號 33(下稱「城規會規劃指引編號 33」)。此外，還有 10 份公眾意見書反對這宗申請，或對這宗申請有負面意見。

8. 蘇震國先生回應主席的提問，表示當局已提供有關擬議的和合石墳場擴建計劃和擬建的沙嶺墳場的資料，供市民查閱。

9. 蘇震國先生回應部分委員的提問，表示在二零一一年申請人首次提出改劃用途地帶申請以便在申請地點設立靈灰安置所時，有關部門已就申請提出相似的關注事項。先前兩宗申請遭到拒絕，主要是因為土地用途不相協調，以及有關的發展對交通和行人流通情況有負面的影響。申請人應該已有充足的時間修訂計劃，妥善處理部門所關注的事項和問題。可是，申請人對於部門提出的關注事項，只是被動地作出回應，每次只是稍微修改其建議便算。此外，申請人就交通及行人流通問題而提交的應付方案亦不獲有關部門接受。申請人亦未能妥善處理其他關注事項，例如土地用途不相協調的問題。基於上述原因，他認為申請人的延期要求理據不足。

10. 由於申請人的代表再沒有論點要提出，而委員亦再無提問，主席告知他們，小組委員會將請他們暫時離席，以便商議這項延期要求，商議完畢後會邀請他們返回會議席上。申請人的代表及規劃署的代表於此時暫時離席。

商議部分

11. 一名委員認為申請人未有處理引致先前申請被拒絕的問題。一些委員指出，擬議的和合石墳場擴建計劃和沙嶺墳場興建計劃已向公眾公布多時。申請人就擬設於申請地點的靈灰安置所進行交通影響評估時，理應考慮到警務處處長會要求其考

慮上述兩項計劃的影響，而不應將之視為申請遞交後才提出的新要求。

12. 經商議後，小組委員會決定不同意申請人的延期要求，並同意於這次會議上考慮這宗申請。接着，申請人的代表及規劃署的代表獲邀返回席上，並獲告知小組委員會這項決定。

簡介及提問部分

13. 主席解釋這宗申請的聆訊程序，然後邀請高級城市規劃師／沙田、大埔及北區陳冠昌先生向委員簡介這宗申請的背景。陳先生借助投影片作出簡介，並按文件詳載的內容陳述下列要點：

建議

- (a) 這宗申請要求把申請地點(面積為 2 935 平方米)由「工業」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶，以便透過內部改建，把該處現有一幢六層高的貨倉改為設有合共 36 000 個靈灰龕位的靈灰安置所。在提交這宗申請時，申請地點在《粉嶺／上水分區計劃大綱草圖編號 S/FSS/17》上劃為「工業」地帶，而在現行的《粉嶺／上水分區計劃大綱核准圖編號 S/FSS/18》上，也劃作此地帶。申請人亦建議修訂「政府、機構或社區」地帶的土地用途表，把列於第二欄的「靈灰安置所」更改為「靈灰安置所(包括增設靈灰龕位)」；
- (b) 申請地點位於安樂村工業區南部邊緣，距離粉嶺港鐵站約 550 米，目前建有一幢六層高的貨倉。在申請地點北面橫越業暢街一帶，是安恒工貿中心、一個工場和一間廢物處理公司，而南面及西面橫越馬會道一帶就是祥華邨，西北面則有兩個修車工場；
- (c) 申請人在遞交的申請書中，建議在該幢樓宇的二樓和三樓設置合共 36 000 個靈灰龕位(每層 18 000 個龕位)，四樓和五樓則會留空，日後或會再提交規劃申請，把之闢作靈灰安置所。地面層和一樓則作

停車場及訪客等候區。擬議的靈灰安置所會由早上八時至晚上八時開放，在內禁止燃點香燭。申請人建議成立一個管理委員會，成員包括區議會、鄉事委員會和志願機構的代表，以監督「禁燒香燭」這項規定的落實情況。此外，申請人建議擴闊現有的三條樓梯，並增設兩條樓梯及兩部由地下至三樓的扶手電梯。擬議的靈灰安置所暫定在二零一五年開始營運，預期到了二零一八年，靈灰龕位會全數使用；

- (d) 連接業暢街的現有行車通道將會保留。申請地點內會設有訪客泊車位，不過，泊車位會在清明節和重陽節暫時停用，以盡量減少交通量及泊車需求。訪客須先行預約，方可於非繁忙時段在申請地點內停泊車輛。地面層的室內行車道會是另一個上／落客區，而該室內行車道旁邊的地方(平日是泊車位)在節日期間會成為訪客等候區(文件的圖 Z-4)，禁止車輛駛入。此外，建議豎立行人方向指示牌和地圖，指示訪客往來粉嶺港鐵站和申請地點(文件的圖 Z-5 及 Z-6)，以控制人潮，避免增加附近行人天橋、行人隧道和行人路的負荷。另會印製小冊子及／或導遊地圖，派發及郵寄給靈灰安置所的訪客；

政府部門的意見

- (e) 運輸署署長不支持這宗申請，因為申請人沒有提供足夠的資料和分析，證明擬議的紓減影響措施可把交通和運輸所受到的負面影響減至最少。他擔心路上可能出現違例泊車問題。不提供訪客泊車位，也是不能接受的安排。此外，擬議的指示牌亦可能令人混淆。申請人應把在特別節日期間區內的交通狀況和實施的行人安排包括在交通影響評估中。由擬議的靈灰安置所要步行約一公里才能到達粉嶺港鐵站，途中須經過若干擠迫點，包括連接粉嶺港鐵站和粉嶺名都的行人天橋；

- (f) 警務處處長不支持這宗申請，因為預料節日期間，粉嶺港鐵站會有大批訪客聚集，對該港鐵站造成巨大壓力。此外，日後和合石墳場完成擴建和沙嶺墳場及靈灰安置所啟用後，亦會對該港鐵站造成巨大壓力。可是，規劃報告並未把這些新的靈灰安置所發展項目所帶來的大量人流計算在內，以致報告不準確和令人難以信服。此外，擬議的靈灰安置所附近的道路也不能封閉以控制人潮或交通狀況。因此，要實施可行的交通管理計劃相常困難。擬議的靈灰安置所會帶來大量人流，令警方須額外調配資源控制人潮，而情況在清明節和重陽節會尤為嚴重。申請人必須安排足夠的泊車設施，避免路上出現違例泊車的情況；
- (g) 工業貿易署署長對這宗申請有所保留。申請地點不是「二零零九年全港工業用地分區研究」認定為可改劃用途地帶的地點。如果這宗申請獲得批准，區內的工業用地或會減少；
- (h) 屋宇署總屋宇測量師／新界西對這宗申請有所保留。他指出該幢樓宇四樓和五樓的用途為「空置」，認為從消防安全角度而言，局部改建該幢樓宇的安排並不可取；
- (i) 渠務署總工程師／新界北及環境保護署署長均認為申請人其後提交規劃申請時須進行排污影響評估；

公眾的意見

- (j) 在法定公布期首三星期內，當局收到 10 份公眾意見書，分別來自創建香港、安樂村內工業大廈的五家公司／單位業主以及四名市民。北區民政事務專員亦接獲一些地區人士對這宗申請的意見，包括北區區議員、粉嶺區鄉事委員會、北區廠商會、附近鄉村的居民代表和附近屋邨的業主立案法團。粉嶺區鄉事委員會支持這宗申請，認為提供靈灰安置所屬社會責任。其餘的公眾意見書均反對這宗申請，理由如下：

交通

- (i) 區內現有的鐵路、道路及行人道網絡(特別是粉嶺港鐵站)在清明節和重陽節期間會負荷過重；
- (ii) 擬議的發展項目未能提供足夠的交通設施；

土地用途不相協調

- (iii) 擬議的靈灰安置所不符合「工業」地帶的規劃意向；
- (iv) 擬議的靈灰安置所與周圍的土地用途不相協調，包括安樂村的工業用途、祥華邨、粉嶺中心和若干間小學和中學；

環境

- (v) 申請人沒有提交任何環境影響評估報告；
- (vi) 擬議的靈灰安置所會造成環境污染，影響附近居民和學生的健康；
- (vii) 粉嶺的寧靜環境會受到破壞；

其他

- (viii) 粉嶺已有若干靈灰安置所和墓地。和合石墳場和沙嶺墳場也會提供額外的靈灰龕位；
- (ix) 批准這宗申請，會為同類申請立下不良先例；
- (x) 擬議的靈灰安置所會對附近居民、學生和安樂村的工人造成滋擾和不良的心理影響；
- (xi) 風水和物業及租金價格會受到影響；

- (xii) 可以在其他地區及遠離工人和居民的地方營辦靈灰安置所；以及
- (xiii) 難以管制擬議的靈灰安置所再作擴建。

規劃署的意見

(k) 根據文件第 12 段所作的評估，規劃署不支持這宗申請。有關評估撮錄如下：

- (i) 安樂村工業區是活躍的工業區，「二零零九年全港工業用地分區研究」也建議將之保留。擬議的改劃用途地帶申請會影響區內工業樓面空間的供應量和就業機會；
- (ii) 擬議的靈灰安置所與附近一帶的土地用途不相協調，包括其北鄰和西鄰的工業用途，以及位於其南面和西面較遠處、居民眾多的住宅發展項目，包括祥華邨、粉嶺中心和粉嶺名都；
- (iii) 運輸署署長不支持這宗申請，並認為有關的交通影響評估不可接受。申請人沒有把節日期間區內的交通狀況和實施的行人安排包括在交通影響評估內；
- (iv) 警務處不支持這宗申請，並指出申請地點附近的道路不能封閉只供行人使用，要實施可行的交通管理計劃頗為困難。申請地點在節日期間不提供訪客泊車位，也是不可接受的安排，而這項安排有可能引致路上出現違例泊車情況；
- (v) 申請人未能證明擬議的交通及行人安排足以消除在節日期間可能造成的影響；
- (vi) 從消防安全角度而言，局部改建工業樓宇作靈灰安置所用途是不可取的做法；

- (vii) 應進行詳細的排污影響評估；
- (viii) 設立管理委員會和執行「禁燒香燭」的規定是否實際可行，令人存疑；
- (ix) 批准這宗申請會為「工業」地帶內的同類改劃用途地帶申請立下不良先例。倘這些同類申請都獲批准，累積影響所及，會導致該區的工業樓面空間和就業機會流失；以及
- (x) 申請人建議修訂有關的「政府、機構或社區」地帶的土地用途表，其實並無必要，因為即使這宗改劃用途地帶申請獲小組委員會同意，申請人仍須另行遞交申請並取得城規會的批准，方能在申請地點闢設靈灰安置所。

14. 主席邀請申請人的代表闡述這宗申請。鄭容興先生提出了以下要點：

- (a) 這宗申請只建議把安樂村工業區內的一幢工業樓宇所在之處改劃為「政府、機構或社區」地帶，所以不會影響該區的工業用地供應和發展。況且，該區約有 40% 的工業用地並未作工業用途；
- (b) 社會上對靈灰安置所的靈灰龕位有殷切的需求，而政府的靈灰安置所卻未能滿足這方面的需求；
- (c) 申請人已努力爭取區內居民和村民的支持，而祥華邨的居民也支持這宗申請；以及
- (d) 擬議的靈灰安置所對香港市民有裨益，小組委員會在評估該靈灰安置所的影響時，應更加容忍。

15. 薛國強先生接着提出以下要點：

- (a) 申請地點適合作靈灰安置所用途，因為其位置在工業區的角落，而且與住宅區相隔一條主要的道路；

- (b) 該幢樓宇的外觀不會改變，靈灰安置所內亦禁止燃點香燭。申請人有信心能夠在設於密閉樓宇內的擬議靈灰安置所落實擬議的「禁燒香燭」規定，因為由政府營辦的露天靈灰安置所也能成功實施相同的規定；
- (c) 為回應渠務署的意見，申請人以進一步資料的方式提交了排污影響評估報告，證明擬議的靈灰安置所在排污方面不會造成嚴重影響(只佔區內污水排放量不足 5%)；以及
- (d) 擬擴建的和合石墳場和擬建的沙嶺墳場所提供的額外靈灰龕位，不足以完全解決全港靈灰安置所龕位短缺的問題，故有必要讓私營靈灰安置所提供所需的服務。

16. 李志恒先生接着提出了以下要點：

- (a) 這項計劃原擬改建整幢工業樓宇作靈灰安置所用途，而不是局部進行改建。申請人在現時的建議中，並沒有提出把四樓和五樓作靈灰安置所用途，目的是避免帶來更多的人流和排污影響。申請人先前曾提議把該兩層樓面作靈灰安置所的附屬工場用途，但是建議遭到公眾反對，認為會產生灰塵和污染空氣。與先前的計劃相比，擬議的靈灰安置所大幅減少了靈灰龕位，故所帶來的交通量、人流和排污影響會大為降低。

17. 潘偉麟先生接着提出了以下要點：

- (a) 所提交的交通影響評估報告是針對擬議的靈灰安置所在清明節和重陽節期間對粉嶺區車流及人流的影響。交通調查是在申請地點周圍多個地點進行，包括位於蓬瀛仙館的現有靈灰安置所；
- (b) 為回應運輸署署長和警務處處長關注的事項，申請人建議在清明節和重陽節不開放設於該幢樓宇地面層的訪客泊車位，以免吸引訪客駕車前去該處。地

面層可用作訪客等候區，避免人車爭路。此外，根據交通影響評估進行的調查，於清明節和重陽節期間，在擬議的靈灰安置所 500 米合理步程範圍內應會有空的泊車位，可應付訪客的需求；

[李美辰女士此時到席。]

- (c) 擬議的靈灰安置所距離粉嶺港鐵站約一公里步程，這個步程應可接受，因為長沙灣和將軍澳兩個墳場距離最近的港鐵站分別約一公里和 2.6 公里。前往這兩個墳場的訪客更要步行上山；
- (d) 交通影響評估已計及擬擴建的和合石墳場和擬建的沙嶺墳場的影響。不過，據了解，上水港鐵站會有接駁巴士接載市民前往這兩個墳場；
- (e) 鑑於粉嶺港鐵站較上水港鐵站更接近擬議的靈灰安置所，因此，交通影響評估只集中於粉嶺鐵路站。擬議沙嶺墳場於二零一三年二月的工程項目簡介和環境影響評估顯示，對易受影響地方進行的評估，亦只集中於上水港鐵站附近。沒有資料顯示有需要就粉嶺港鐵站所受的影響進行評估。警務處處長要求評估擬議的沙嶺墳場及和合石墳場對粉嶺港鐵站的交通影響是新的要求，因此，申請人需要更多的時間就有關影響進行研究；以及
- (f) 根據交通影響評估的評估手冊，就擬議的靈灰安置所而進行的交通影響評估是以二零二一年(即擬議靈灰安置所的龕位全數使用後三年)為評估年。由於和合石墳場擴建工程和擬議的沙嶺墳場工程會在二零二一年後才完成，因此，申請人認為無須在這項交通影響評估內計及這兩項工程的影響。

18. 潘偉麟先生回應副主席的提問，表示交通影響評估的結果顯示，往來擬議的靈灰安置所的人流，在高峰期的 15 分鐘內為 2 376 人，至於擬議的靈灰安置所在粉嶺區所產生的車流則為每小時 500 至 600 架次(主要為的士及私家車)。此外，該靈灰安置所產生的交通主要集中於清明節和重陽節期間，而工業

區在該段期間的工業活動並不繁忙。在評估對區內主要路口及泊車位造成的交通影響時，已計及有關的數字。交通影響評估的結論認為不會有交通問題出現。薛國強先生補充說，擬議的靈灰安置所的規模已由四層減為兩層，可以把造成的影響降至最低。鑑於靈灰安置所屬需求甚殷的設施，小組委員會應以較為容忍的態度考慮靈灰安置所涉及的交通和人潮管理事宜。

19. 鄭容興先生回應副主席進一步的提問，表示申請人會勸諭訪客使用公共交通工具，並告知他們該靈灰安置所在清明節和重陽節期間不會提供訪客泊車位。這項安排會在靈灰龕位的買賣合約內註明。此外，從粉嶺港鐵站徒步前往擬議的靈灰安置所只需 10 分鐘時間，步程輕鬆舒適。

20. 薛國強先生回應一名委員的提問，表示該幢樓宇內兩層空置樓層日後的用途，須視乎日後的交通情況和市場需求而定。倘日後在該兩樓層發展額外的靈灰安置所，會另外進行交通影響評估。靈灰安置所的訪客數量，通常會隨着時間過去而越來越少。薛先生在回應這名委員進一步的提問時表示，申請人無意把該兩層空置樓層闢作其他政府、機構及社區用途，例如教堂。

21. 潘偉麟先生在回應一名委員的提問時以所遞交的交通影響評估報告(文件的附錄 1a)作說明，表示評估報告中繪圖 3.13 所顯示在申請地點 500 米範圍內的泊車位，預計在二零二一年節日期間會有 71 個空置，正如評估報告中表 5.4 所示。潘先生又稱，交通影響評估定出了四條通往申請地點的主要行人路線(如評估報告中繪圖 3.4 所示)。穿越祥華邨的路線是建議替代路線。交通影響評估報告中假定訪客只選擇另外三條路線前往申請地點。交通影響評估報告的結論是通往申請地點的行人路線可以接受。

22. 蘇震國先生在回應一名委員的提問時以一份圖則作說明，指出申請地點以北沙頭角公路沿路一幅「政府、機構或社區」用地上的寺廟內設有靈灰安置所，懷疑是未獲規劃許可的違例發展。劃為「工業」地帶的安樂村工業區並沒有靈灰安置所。

23. 由於申請人的代表再沒有論點要提出，而委員亦再無提問，主席告知申請人的代表，有關這宗申請的聆訊程序已經完成，小組委員會將在他們離席後商議這宗申請，稍後會把決定通知申請人。主席多謝申請人的代表和規劃署的代表出席會議。他們各人於此時離席。

商議部分

24. 一些委員認為，申請人仍然未能處理引致先前兩宗申請被拒絕的問題，包括交通影響和土地用途不相協調的問題。雖然申請人在現在這宗申請中建議把該幢樓宇的四樓及五樓留空，令靈灰龕位數目減少近半，但是申請人表示日後如有機會，可能會把該兩層樓層作靈灰安置所用途。因此，申請人理應把四樓及五樓可提供的龕位數目也計算在內。申請人處理有關問題的方法並不恰當，故不應批准這宗申請。

25. 一名委員質疑粉嶺港鐵站附近在清明節和重陽節期間是否會有空的泊車位，因為該區非常繁忙，而安樂村工業區也有活躍的工業活動。

26. 主席表示，擬議的靈灰安置所與祥華邨及申請地點西南方橫越馬會道後的其他住宅發展項目不相協調。一名委員同意主席的意見，並認為申請人未能處理擬議的靈灰安置所與更廣遠地區土地用途不相協調的問題。

27. 秘書指出，申請人聲稱將兩層樓層留空是為了減少擬議的靈灰安置所會造成的影響，但其理據並不充分，因為該兩層樓層日後仍可作靈灰安置所用途。既然擴建和合石墳場和興建沙嶺墳場的項目均已獲承諾發展，申請人理應在交通影響評估的工作假設中計及這兩個項目的影響。

28. 經進一步商議後，小組委員會決定不同意這宗申請，理由如下：

- 「(a) 粉嶺新市鎮的「工業」地帶的規劃意向主要是作一般工業用途，以確保工業樓面空間的供應，足以應付生產工業的需求。申請地點位於粉嶺新市鎮的安樂村工業區南緣，是活躍的工業區，「二零零九年

全港工業用地分區研究」建議將之保留。倘按照建議改劃此地帶，會影響安樂村工業區內工業樓面空間的供應量，而且也缺乏有力的理據，支持更改目前把申請地點劃作「工業」地帶的規劃；

- (b) 申請人未能證明擬議的靈灰安置所不會對周邊地區的交通及行人流通情況造成嚴重的負面影響；
- (c) 申請人未能證明擬議的靈灰安置所不會對污水收集系統造成嚴重的負面影響；以及
- (d) 批准這宗改劃用途地帶申請，會為「工業」地帶內的同類改劃用途地帶申請立下不良先例。倘這些同類申請都獲批准，累積影響所及，會導致該區的工業樓面空間和就業機會流失。」

[霍偉棟博士於此時離席。]

議程項目 4

第 12A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

Y/ST/24 申請修訂《沙田分區計劃大綱核准圖編號 S/ST/28》，把沙田排頭村第 185 約地段第 8 號、第 9 號、第 12 號餘段、第 13 號、第 436 號 B 分段及毗連政府土地由「鄉村式發展」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 Y/ST/24 號)

簡介及提問部分

29. 沙田、大埔及北區規劃專員蘇震國先生、高級城市規劃師／沙田、大埔及北區陸國安先生及以下申請人的代表此時獲邀到席上：

鄧紀端先生
何少鳳女士
陳彩麗女士
何百定先生
釋常正先生
曾妙玲女士

30. 主席歡迎各與會者，並解釋聆訊的程序。他繼而邀請高級城市規劃師／沙田、大埔及北區陸國安先生向委員簡介這宗申請的背景。陸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各點：

建議

- (a) 申請人建議把申請地點由「鄉村式發展」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶，讓慧泉寺(宗教機構)可繼續營運，並透過規劃申請把現有的靈灰安置所用途規範化；
- (b) 申請地點面積約 1 396 平方米，建有九幢一至兩層高的建築物(包括寺廟和靈灰安置所)，非住用總樓面面積約為 1 378 平方米，地積比率為 0.99 倍。靈灰安置所設有約 2 500 個靈灰龕位；
- (c) 申請地點位於四條認可鄉村的「鄉村範圍」內，現時建有若干建築物和臨時構築物，作佛堂、靈灰安置所、廚房及貯物用途。申請地點目前有一條行人徑連接排頭街和沙田鐵路站，但沒有車輛通道可達。申請地點周圍主要是長有茂密植物的斜坡，亦有一羣羣宗教機構及靈灰安置所，以及零星的住用構築物；

政府部門的意見

- (d) 地政總署沙田地政專員表示，申請地點位於四條認可鄉村共同的「鄉村範圍」內，包括四幅農地和一個新批地段，上面蓋有寮屋及違例構築物。四村尚

未處理的小型屋宇申請合共有 83 宗，而預計未來 10 年的小型屋宇需求則為 506 幢；

- (e) 運輸署署長在現階段未能支持這項改劃用途地帶建議。擬議的發展項目在特別節日的繁忙時段會有不少人前去，令交通量增加。申請人須進行交通影響評估，確定發展項目對交通所產生的影響，並按需要擬訂緩解措施。申請人應顯示所提供的泊車位和上落客設施足以應付發展項目在運作上的需要。連接沙田港鐵站和排頭街的行人斜路是行人流通的一個關鍵點，但是申請人並沒有提供有關該處行人流通情況的評估資料；
- (f) 環境保護署(下稱「環保署」)署長不支持這宗申請，因為申請人沒有提供技術資料，說明如何處理可能產生的環境問題。申請人應提供有關現有污染量和廢水處理設施的詳細資料。如果廢水是排放至污水渠，申請人便應提交排污影響評估報告。申請人須解決在清明節和重陽節期間往來申請地點的車輛可能造成的廢氣排放和噪音問題，以及在申請地點燃燒香燭冥鏹所造成的滋擾。此外，也有人就慧泉寺和紀念典禮／儀式發出的敲鐘聲作出投訴；
- (g) 關於這宗申請所擬議的宗教設施，民政事務局局長未能在政策上給予支持，原因是申請人並非根據《稅務條例》第 88 條註冊的慈善機構；
- (h) 總城市規劃師／城市設計及園境不反對這宗申請。她表示，申請地點周圍有茂密的植物，當中包括成齡樹木，也建有一些村屋。現有的這些景觀資源和景觀特色不應該有任何改變；
- (i) 沙田民政事務專員表示，部分地區人士對於該靈灰安置所對交通網絡和排頭街行人流量造成的不良影響深表關注；

公眾的意見

- (j) 當局在法定公眾查閱期的首三個星期內共接獲六份公眾意見書，當中五份是由公眾人士及創建香港提交，表示反對這宗申請，理由如下：
- (i) 「鄉村式發展」地帶內可作鄉村發展的土地有限，因此應保留申請地點，供村民興建小型屋宇；
 - (ii) 擬議的用途和發展並不符合「鄉村式發展」地帶的用途；
 - (iii) 批准這宗申請會立下不良先例，鼓勵在政府土地上非法經營靈灰安置所設施，影響環境衛生；
 - (iv) 擬議的靈灰安置所對交通會有影響，引致街道、行人徑及緊急通道阻塞，在清明和重陽節期間問題尤為嚴重；以及
 - (v) 應考慮所引致的累積影響；
- (k) 餘下的一份意見書由沙田鄉事委員會主席提交，表示支持這宗申請，理由包括慧泉寺是真正的非牟利寺廟，幫助有需要的人；該寺的住持有名望；寺內的靈灰安置所已存在一段長時間，靈灰龕位的數目一直沒有增加；以及該寺申請改劃用途地帶，目的是把不相配合的土地用途規範化；

規劃署的意見

- (1) 基於文件第 10 段所作的評估，規劃署不支持這宗申請，有關的評估撮錄如下：
- (i) 區內有相當多的宗教機構、靈灰安置所和住用構築物。鑑於設立多年的靈灰安置所為數

亦不少，因此，每宗新的申請均應按照其個別情況予以考慮；

- (ii) 申請地點位於道風山半山，被一些成齡樹木和植物包圍。申請人建議設立靈灰安置所，提供 2 500 個龕位，並未算偏離宗教機構的主要用途。如果交通和環境等方面的技術問題得到妥善處理，或可考慮從寬處理這宗申請；
- (iii) 有關的「鄉村式發展」地帶內沒有足夠土地可應付興建村屋的需求；
- (iv) 運輸署署長不支持這宗申請，因為申請人沒有提交交通影響評估報告，證明這項發展所帶來的額外交通量和累積的交通影響可以接受；
- (v) 申請人雖然聲稱這項建議不會對區內的環境、排水及排污造成不良影響，但卻沒有提供技術評估資料。有鑑於此，環保署署長不支持這宗申請；
- (vi) 有別於過往獲批准的同類申請，申請人並沒有提交任何技術評估的資料，以支持這項建議；以及
- (vii) 批准這宗申請，會為其他靈灰安置所發展項目立下不良先例。倘這些同類申請均獲批准，累積影響所及，會令該區整體的交通及環境狀況惡化。

31. 主席繼而邀請申請人的代表闡述這宗申請。鄧紀端先生提出了以下要點：

- (a) 這宗申請旨在讓慧泉寺得以繼續營運，並方便日後把設於該寺超過 40 年的現有靈灰安置所規範化。申請人沒打算在該寺增設靈灰龕位；

- (b) 申請人明白須進行相關的技術評估(包括交通影響評估及環境評估)，以供有關的政府部門和小組委員會考慮。申請人稍後會提交所需的評估資料。關於這宗申請對交通的影響，事實上，申請地點並沒有車輛通道可達，前往慧泉寺的人通常會乘搭港鐵往沙田站，再徒步上山至該寺；
- (c) 慧泉寺建於上世紀五十年代，那是在涵蓋申請地點的首份法定圖則刊憲之前已存在。因屬「現有用途」，該寺理應獲准繼續營運；
- (d) 雖然設於慧泉寺的現有靈灰安置所並不符合分區計劃大綱圖的規定，但該些靈灰龕位已使用一段長時間，沒法即時移走；
- (e) 這宗申請建議把申請地點改劃為「政府、機構或社區」地帶，讓該寺得以繼續營運，其實是解決問題的一個過渡步驟。即使申請地點改劃為「政府、機構或社區」地帶，申請人日後仍須就設於寺內的靈灰安置所提出申請；
- (f) 沙田鄉事委員會遞交了一份公眾意見書，表示支持這宗申請。申請人也收集了 500 名支持這宗申請的村民的簽名，並已提交這些簽名，作為進一步遞交的資料；以及
- (g) 申請人慧泉寺是非牟利宗教機構。一如沙田鄉事委員會在支持信中指出，寺內現有的靈灰龕位只供該寺的善信使用。

32. 鄧紀端先生在回應副主席的提問時澄清，申請人已作好準備提交技術評估資料，以支持這宗申請。釋常正先生表示，寺內的靈灰龕位只供佛教信眾使用，不會公開發售。使用靈灰龕位的善信每年只須支付數百元的管理費，直至二零四七年。釋先生在回應一名委員的提問時表示，該靈灰安置所自上世紀七十年代開始營運，寺內設有 2 500 個靈灰龕位，已使用的約有 1 600 個。

33. 蘇震國先生在回應另一名委員的提問時表示，設於慧泉寺的靈灰安置所被列入發展局公布的「私營骨灰龕資料」第二部分。即使這宗第 12A 條申請獲得批准，申請人仍要遞交第 16 條申請，請求把現有的靈灰安置所用途規範化，因為在「政府、機構或社區」地帶內，靈灰安置所是列於第二欄的用途。

34. 蘇震國先生在回應主席的提問時表示，申請地點位於「鄉村式發展」地帶內，而該地帶混雜了不少宗教機構、靈灰安置所和住用構築物，部分宗教機構和靈灰安置所更可能已設立多年。從土地用途規劃角度來看，區內的靈灰安置所發展項目不能說是完全不配合的土地用途。每宗有關設立靈灰安置所的新申請，均應按照其個別情況予以評估，包括該宗申請會否產生交通和環境影響等技術問題。

35. 蘇震國先生在回應一名委員的提問時表示，根據申請人提供的資料，慧泉寺的寺廟建築物建於上世紀五十年代，由於是於一九六一年首份沙田分區計劃大綱圖公布時已存在，因此可視作「現有用途」，無須採取任何行動使之符合該分區計劃大綱圖的規定。不過，慧泉寺內的靈灰安置所設於一九七一年，不屬「現有用途」，因此，不按該分區計劃大綱圖的規定，不能予以容忍。

36. 由於申請人的代表再沒有觀點要提出，而委員亦再無提問，主席告知申請人的代表這宗申請的聆訊程序已經完成，小組委員會將在他們離席後商議這宗申請，稍後會把決定通知申請人。主席多謝申請人的代表和規劃署的代表出席會議。他們於此時離席。

商議部分

37. 副主席表示，申請人理應提交必需的技術評估資料，以支持這宗改劃用途地帶申請。由於申請人沒有這樣做，所以應該拒絕這宗申請。

38. 一名委員表示，把申請地點改劃為「政府、機構或社區」地帶只是容許慧泉寺的寺廟繼續作為宗教機構營運下去。即使這宗改劃用途地帶申請獲得批准，申請人仍須就該地點的靈灰安置所用途另行遞交第 16 條申請。因此，或可准許申請人

在第 16 條申請階段才提交詳細的技術評估資料，作為支持該靈灰安置所用途的理據。小組委員會或可考慮從寬處理這宗改劃用途地帶申請，以反映該寺乃屬「現有用途」。另一名委員亦持相同意見。

39. 秘書在主席的要求下作出解釋，指出這宗申請旨在讓慧泉寺得以作為宗教機構繼續營運，並透過日後提交的第 16 條申請，把寺內現有的靈灰安置所用途規範化。即使在申請改劃用途地帶的階段，申請人亦應該提交概括的技術評估資料，證明沒有不可克服的技術問題，但申請人卻沒有這樣做。再者，慧泉寺未獲得民政事務局在政策上予以支持。批准該寺在「鄉村範圍」內的「鄉村式發展」地帶發展，並不恰當。由於申請人並未提交概括的技術評估資料，若在這樣的情況下批准其改劃用途地帶申請，將會立下不良先例。縱使小組委員會不批准把申請地點改劃為「政府、機構或社區」地帶，屬「現有用途」的慧泉寺仍然可以營運下去。

40. 主席表示，把申請地點改劃為「政府、機構或社區」地帶，宗教機構用途便會成為有當然權利獲批准的用途，日後該寺進行重建和擴建，均無須遞交任何規劃申請。由於慧泉寺不獲民政事務局在政策上予以支持，所以這宗改劃用途地帶申請亦無法予以支持。

41. 秘書回應一名委員的提問時表示，文件第 10.4 段所載有關該「鄉村式發展」地帶內可供發展小型屋宇的土地數量資料，只屬評估這宗申請的背景資料，而非拒絕這宗申請的一個理由。

42. 秘書在回應另一名委員的提問時表示，雖然現時申請地點上的靈灰安置所和宗教機構並不符合分區計劃大綱圖的規定，也沒有任何評估可證明該靈灰安置所在技術上屬可行，但在沙田分區計劃大綱圖下，規劃事務監督並沒有權力管制該靈灰安置所。儘管如此，該靈灰安置所尚未取得規劃許可，是不會獲列入「私營骨灰龕資料」第一部分的。

[副主席於此時離席。]

43. 兩名委員認為文件第 11.1 段所建議的拒絕理由並不清晰，令人無法確定所指的是作為宗教機構的慧泉寺還是設於寺內的現有靈灰安置所，抑或是包括兩者。其中一位亦詢問為何這宗申請缺乏政策支持這一點並未列作拒絕理由。秘書回應說，缺乏政策支持是相關的考慮因素，但不是拒絕一宗申請的理由。

44. 經進一步商議後，小組委員會決定不同意這宗申請。委員繼而審閱文件第 11.1 段所述的各項不支持這宗申請的理由，並認為理由恰當，只須略作修改。有關理由是：

- 「(a) 申請地點現時劃作「鄉村式發展」地帶是恰當的。若要在申請地點發展宗教機構用途，可以根據《城市規劃條例》第 16 條提出規劃申請，讓城規會考慮，無須申請改劃用途地帶；
- (b) 申請人未能證明有關的發展不會對周邊地區的交通、環境、排水及排污造成不良影響；以及
- (c) 倘批准這宗改劃用途地帶申請，使有關的宗教機構成為有當然權利獲批准的用途，並讓申請人日後可透過第 16 條申請而把該宗教機構內的靈灰安置所用途規範化，將會為區內其他要求改劃用途地帶以便發展靈灰安置所的同類申請立下不良先例。倘這些同類申請均獲批准，累積影響所及，會令該區整體的交通和環境狀況惡化。」

屯門及元朗區

[高級城市規劃師／屯門及元朗馮智文先生、劉長正先生及何劍琴女士於此時獲邀到席上。]

議程項目 5

第 16 條申請

[公開會議 (限於簡介和提問部分)]

A/YL-LFS/224 擬在劃為「其他指定用途」註明
「綜合發展及濕地改善區」地帶的
元朗流浮山豐樂園第 123 約地段第 1457 號餘段
及毗連政府土地進行綜合住宅發展並
闢設濕地自然保育區、填塘及挖堤壘，
使濕地不會淨減少
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-LFS/224F 號)

45. 秘書報告，這宗申請由長江實業(集團)有限公司(下稱「長實公司」)旗下一家附屬公司、新鴻基有限公司(下稱「新鴻基公司」)及遠東發展有限公司提出。雅博奧頓國際設計有限公司(下稱「雅博公司」)、英環香港有限公司(下稱「英環公司」)及弘達交通顧問有限公司(下稱「弘達公司」)為申請人的顧問公司。以下委員就此議項申報利益：

符展成先生 — 現時與長實公司、新鴻基公司、雅博公司、英環公司及弘達公司有業務往來

黎慧雯女士 — 現時與新鴻基公司及雅博公司有業務往來

46. 小組委員會備悉符展成先生已就未能出席會議致歉。由於黎慧雯女士涉及直接利益，小組委員會同意她應在討論及商議此議項期間暫時離席。

[黎慧雯女士於此時暫時離席。]

簡介和提問部分

47. 主席歡迎漁農自然護理署(下稱「漁護署」)高級濕地及動物護理主任郭碧雲博士和濕地及動物護理主任周咏新女士出席會議，就這宗申請提供專業意見。

48. 秘書報告，二零一三年十月二十二日環保觸覺(其中一名提意見人)的來信已在席上提交。

49. 高級城市規劃師／屯門及元朗馮智文先生表示，文件第 5 及第 33 頁這兩頁的替代頁已在席上提交。馮先生繼而簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

(a) 申請的背景：

- (i) 這宗申請擬在劃為「其他指定用途」註明「綜合發展及濕地改善區」地帶的申請地點進行綜合住宅發展，並闢設濕地自然保育區、填塘及挖堤壘，使濕地不會淨減少。按發展面積約 80 公頃及地積比率約 0.185 倍計算，擬議發展項目的整體總樓面面積為 148 000 平方米。發展項目包括四公頃土地上的住宅發展(用地的 5%)及 76 公頃土地上的濕地自然保育區(用地的 95%)；
- (ii) 同一申請人先前曾就申請地點用作住宅發展連自然公園／保育區提交了三宗規劃申請，編號為 A/DPA/YL-LFS/2、9 及 10。該等申請分別於一九九二年十月九日、一九九三年十一月二十六日及一九九四年六月二十四日被小組委員會或城市規劃委員會(下稱「城規會」)拒絕或經覆核後否決。與上次被否決的申請(編號 A/DPA/YL-LFS/10)的計劃比較，這宗申請的主要變動包括住宅地盤面積由 37 公頃減為四公頃、濕地自然保育區地盤面積由 43 公頃增至 76 公頃、住宅樓宇由 197 座住宅單位及 151 間洋房減為 19 座住宅單位，以及建築物高度由一層地庫停車場上建兩至三層增至 15 至 19 層；以及
- (iii) 根據城規會就「擬在后海灣地區內進行發展而按照《城市規劃條例》第 16 條提出的規劃申請」而頒布的規劃指引(城規會規劃指引編號 12B)，申請地點位於濕地保育區內。城規會在考慮后海灣的發展建議時，會按照「不會有濕地淨減少」的原則，採用防患未然的方法，以保育魚塘的生態價值。城規會

可考慮採取公私營合作方式，在濕地保育區內進行以保育為目標的發展項目。在顧及防患未然的原則及「不會有濕地淨減少」的概念下，公私營合作方式使城規會可考慮准許發展商在濕地保育區朝陸地方向的土地上，進行有限度的低密度私人住宅／康樂發展，藉以換取對發展用地內餘下的魚塘作長期保育和管理的承諾。這類性質的發展只可填平最少量的魚塘，並須盡量遠離后海灣，以及／或應盡量接連現有的發展用地。發展建議應附連生態影響評估及一個可接受並可行的濕地改善及管理計劃，以證明有關發展不會導致用地原有的魚塘喪失整體的生態功能，或者可就這種損失提供全面的賠償。同時，有關發展帶來的影響可得到紓緩。此外，發展建議亦應包括一個機制，以確保濕地的長遠管理工作可落實進行及予以監察；

(iv) 申請地點位於濕地保育區內，其北部則位於米埔拉姆薩爾濕地範圍。從福順街及深灣路經區內一些小徑可到達申請地點；該處現有一些魚塘，堤壘上有臨時構建物。申請地點四周的土地用途包括北面／西面／東面的米埔自然保育區、魚塘、濕地、紅樹林及潮間泥灘，以及南面的一些鄉郊民居；

(b) 擬進行的綜合住宅發展並闢設濕地自然保育區、填塘及挖堤壘均不會使濕地有淨減少；

住宅發展

(i) 住宅部分建於四公頃的土地(用地的 5%)，其總樓面面積不超過 147 985 平方米，由六組共 19 座住宅樓宇所組成，最多可提供 1 958 個住宅單位。住宅發展擬採用梯級式建築物高度輪廊，從用地的東北及西南兩端朝中部遞減，由主水平基準上 64.9 米降至主水平基準上 52.9 米。住宅發展用地的中

部設有一條闊 100 米的觀景廊，而住宅樓宇之間亦附連闊 24 至 30 米的次觀景廊。發展項目會提供住客會所及私家休憩用地。擬議的綠化面積合共 12 000 平方米。園境美化區會設在地面，而樓宇亦闢設天空花園以進行綠化。住宅發展的地庫層會提供私家車車位、上落客貨車位、單車車位及電單車車位；

濕地自然保育區

- (ii) 濕地建議包括通過重整堤壘，把約 76 公頃的魚塘(用地的 95%)改為濕地自保育區；以及為依賴濕地生境的品種改善該區的整體吸引程度。濕地自然保育區包括所保留並擬加強生態價值的 61.6 公頃魚塘及約 14.4 公頃人造淡水沼澤生境。闢設濕地自然保育區的目的是補償永久喪失的生境，並通過在住宅發展和加強生態價值的魚塘之間建造淡水沼澤生境作為緩衝區，紓緩所帶來的滋擾。申請人建議把 31 個現有面積較小的魚塘整合為 18 個較大的魚塘，重整堤壘以提供微斜及不規則的邊緣，增加水鳥覓食的機會，以及持續管理已加強保育的魚塘，以達致水體面積或生態功能不會有淨減少的情況。申請人並建議另闢設一個約 2 000 平方米具潛質的鷺鳥林，取代盛屋村附近已荒棄的鷺鳥林；
- (iii) 在濕地自然保育區西南端會設一個樓面面積約 15 平方米的附屬管理中心。濕地自然保育區只限對公眾作有限度的開放，以免對雀鳥構成滋擾；

填土／填塘及挖地

- (iv) 為了在濕地自然保育區內平整四公頃土地作住宅發展及開拓 14.4 公頃土地建造淡水沼

澤生境和蓄水塘，區內將進行挖掘和填塘／填土工程，此外，所保留的 61.6 公頃魚塘亦會進行重整堤壘工程。擴建魚塘亦涉及填土／填塘和挖地工程。

技術評估

- (v) 擬議發展項目屬指定工程，須按照《環境影響評估條例》(下稱「《環評條例》」)提交報告。就這方面而言，擬議發展項目的環境影響評估報告(下稱「環評報告」)已於二零零九年十一月二十七日根據《環評條例》在附加條件的情況下獲得批准。據申請人所稱，這宗規劃申請的擬議設計，是根據獲核准環評報告內的最可取方案 1A 而進一步優化的。所有技術評估，包括環境評估(下稱「環評」)、生態影響評估、草擬的生境創造及管理計劃、交通影響評估、樹木調查及園境設計總圖、環境監察及審核手冊、視覺影響評估、排污影響評估、排水影響評估及關於屈翅螢的綜合文件均已更新，以配合已提交城規會審議的現行總綱發展藍圖；

長遠撥款安排及管理

- (vi) 就濕地自然保育區的長遠管理而言，申請人表示，這項規劃申請所涉的濕地自然保育區保養及管理計劃，已遵照根據《環評條例》獲批准的環評報告的建議。申請人須全面負責濕地自然保育區的建造、保育及妥善管理。為確保保育計劃的長遠可行性，申請人須全權負責濕地自然保育區的管理事宜，直至覓得符合政府要求的指定繼任人為止。申請人建議設立一個獨立非牟利基金，接手處理濕地自然保育區的長遠管理事宜和擁有權。這個獨立基金會落實按照《環評條例》連同環評報告一併提交的生境創造及管理計劃。無論如何，按環境保護署署長(下稱「環

保署署長」)於二零零九年根據《環評條例》批准環評報告時所提出的要求，申請人在申請環境許可證前，必須將最終撥款建議提交環境諮詢委員會審批。

通道

- (vii) 申請地點現時可由福順街經用地南面界線的出入口前往，該處同時也是發展項目的擬議出入口。發展項目將提供獨立的內部行車道，以供車輛前往位於東面的地庫停車場和西面的濕地自然保育區的訪客設施。根據建議，福順街會擴闊為 7.3 米的雙線行車道，兩旁並設闊兩米的行人徑，以配合擬議發展項目。鑑於土木工程拓展署的「連接新界西北及新界東北之單車徑－伸延部分」所建議的單車徑有部分擬穿越福順街，申請人亦建議在福順街進行道路擴闊計劃，並預留單車徑專用區。

[黃令衡先生於此時離席。]

- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段，現概述如下：

- (i) 環保署署長表示，申請人所提交的環評的結果與二零零九年獲批准的環評報告的內容一致。不過，政府根據現行自然保育政策頒布了有關公私營合作計劃的土地及撥款安排，詳見提交城規會的相關文件。這安排適用於擬議豐樂園工程，因為豐樂園是 12 個須優先加強保育的地點之一。最新的擬議落實安排(即接手管理濕地自然保育區，直至覓得符合政府要求的指定繼任人為止；並設立獨立基金，接管其長遠管理及擁有權)，並不符合現行保育政策下的土地及撥款安排。因此，從自然保育政策的角度而言，環保署署長對現時建議的豐樂園工程有所保留。不過，如

項目倡議人遵照政府於二零一一年七月提交城規會的文件所載的土地及撥款安排，環保署署長不反對這項工程。如城規會決定批准這宗申請，環保署署長及漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)建議附加規劃許可附帶條件，要求提交並落實撥款安排建議，以確保擬議濕地自然保育區的長遠保養及管理，而有關情況必須符合環保署署長及漁護署署長的要求。另一項所附加的條件是，禁止倡議人在未履行上述條件前，就擬議發展項目執行換地及／或契約修訂；

(ii) 漁護署署長不反對這宗申請，其意見概述如下：

(a) 發展項目符合「不會有濕地淨減少」的原則。通過減少發展地盤面積及把發展地盤遷往生態最不易受破壞的地區，申請人的建議已盡量減少發展項目的覆蓋範圍，而填塘的需要亦因而減少。根據生態影響評估報告(文件的附錄 Ip)，擬議住宅發展的覆蓋範圍(四公頃或工程用地的 5%)主要為水產養殖塘。再者，發展範圍位於生態最不易受破壞且最遠離濕地保育區核心的地區。申請人並建議透過重組和重整 61.6 公頃的魚塘及建造 14.4 公頃的淡水沼澤，使之提升為濕地自然保育區，以補償喪失的生境。草擬的生境創造及管理計劃所載述的濕地自然保育區的擬議中長期管理措施，預期可全面紓緩擬議發展項目所帶來的潛在生態影響；

(b) 這宗申請所提交的生態影響評估報告與二零零九年根據《環評條例》所批准的環評報告相若。從生態角度而言，漁護署署長原則上不反對這項發展。不過，生態影響評估報告有部分內容須作更新

及澄清，包括就二零零九年在本土發現的屈翅螢(米埔屈翅螢)所作的補充影響評估。申請人其後提交經修訂的生態影響評估報告，並附連一份有關螢火蟲的文件，述明會以栽種植物作為預防屏障，以回應漁護署署長就本地特有螢火蟲可能受影響所提出的意見。就這方面而言，申請人大致上已回應漁護署署長對生態影響評估報告的意見。只要申請人再提交經修訂的生態影響評估報告，漁護署署長認為生態影響評估可予接納。如申請獲得批准，他建議附加規劃許可附帶條件，要求申請人提交並落實經修訂的生態影響評估報告、生境創造及管理計劃和環境監察及審核手冊，而有關情況必須符合漁護署署長或城規會的要求；

- (c) 生態影響評估報告辨識本地特有螢火蟲的主要生境鄰近但不在發展用地內。由於有意見關注燈光對螢火蟲可能構成影響，申請人在生態影響評估報告內收納燈光模擬報告，評估擬議發展項目的燈光對螢火蟲可能構成的影響。燈光模擬報告顯示，因擬議發展項目而增加的照明水平偏低，故燈光對螢火蟲生境所造成的影響不大。不過，由於屈翅螢為新發現的品種，有關其對燈光影響的敏感度的科研資料甚少，故應採取審慎的態度，盡量減少燈光所成的影響。申請人應落實擬議的預防緩解措施，包括種植三至四米高的蘆葦(*Phragmites vallatoria*)作屏障，以盡量減少發展項目的燈光可能對螢火蟲生境所造成的影響；
- (d) 就資源和人力方面而言，漁護署署長對生境創造及管理計劃並無重大意見；

- (iii) 渠務署總工程師／新界北不反對擬議發展項目。申請人應進行詳細的綜合排水影響評估，並輔以水力模型作為輔助資料。如申請獲得批准，他建議附加規劃許可附帶條件，要求申請人提交詳細的綜合排水影響評估；落實排水影響評估所認定的排水緩解措施及其它必需的排洪緩解措施；以及在排水影響評估獲得接納前，不得在用地進行任何工程（包括但不限於填塘／填土工程），否則所批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；
- (iv) 運輸署署長不反對這宗申請，因為所提交的交通影響評估報告可予接納。他對擬議的福順街擴闊工程沒有負面意見。警務處處長歡迎擴闊福順街的建議，但關注其他鄰近道路的迎面交通流量（特別是沿深灣路經區內小徑前往用地的交通流量）增多會構成危險；
- (v) 土木工程拓展署新界西及北拓展處處長表示，該署就公共工程項目編號 7265RS「連接新界西北及新界東北之單車徑－伸延部分」建議在南生圍興建的單車徑，會對申請地點內的一些地區造成影響。申請人須預留專用範圍以容納單車徑及行人徑路線。土木工程拓展署工程項目所建議的單車徑及行人徑路線有部分會佔用擬議發展項目的範圍。申請人的發展建議須顧及擬議的單車徑及行人徑，並後移發展用地界線，以便土木工程拓展署鋪設單車徑，該單車徑在落成後會交還政府部門負責日後的管理和維修；
- (vi) 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境認為從城市設計的角度而言，申請人文件所顯示的設計元素可予接受，當中包括在擬議住宅發展的中部設置一條闊 100 米的主觀景廊；在建築物之間提供闊 24 至 30 米的間距；在地庫層闢設停車層；採用梯級式建築物高度

輪廊，由 15 至 19 層不等，中部的建築物高度較低(主水平基準上 52.9 米)，並朝西南面的髻山及東面的山向東面及西面遞增(至主水平基準上 64.9 米)；以及在地面、平台及天空花園的不同水平進行綠化。此外，申請人在住宅部分須提供足夠的園景美化設施，並在濕地自然保育區與毗鄰鄉村、農地及魚塘鄰接的地方設園景緩衝區。因此，擬議住宅發展對現有景觀及鄰近地區所帶來的負面影響可以盡量減少。須附加規劃許可附帶條件，要求申請人提交並落實經修訂的園境設計總圖(包括樹木保育建議)。如落實上述措施，她對擬議發展沒有負面意見；以及

(vii) 其他相關政府部門對這宗申請沒有負面／反對意見；

(d) 在法定公布期的首三個星期內，當局共接獲 745 份公眾意見書，當中 663 份反對申請，支持申請的則有 82 份。主要意見概述如下：

反對意見

(i) 663 份反對意見來自兩名元朗區議員；屏山鄉事委員會；吳屋村、盛屋村及大井圍村的村代表；吳屋村及大井圍村的村民；10 個環保團體(即長春社、綠領行動、綠色力量、環保觸覺、香港觀鳥會、香港野生雀鳥保育關注組、香港螢火蟲研究協會、香港昆蟲學會、香港生態旅遊學會及創建香港)及個別人士。他們提出反對的主要理由如下：

保育濕地

(a) 擬議發展項目在撥款安排及濕地管理方面不符合《拉姆薩爾公約》所訂的責任；城規會規劃指引編號 12B；以及濕地保育區、相關分區計劃大綱圖及「其

他指定用途」註明「綜合發展及濕地改善區」地帶的意向；

- (b) 申請地點為香港少數僅餘的濕地，應保護其完整性，並保留作米埔自然保育區的濕地緩衝區；
- (c) 批准這宗申請會為后海灣區的同類發展項目立下不良先例；

生態

- (d) 申請地點位於后海灣拉姆薩爾濕地內，生態價值甚高。擬議發展項目會對其生態、生物多樣性、野生動物的生境及自然景觀造成不可逆轉的改變；
- (e) 本土特有的螢火蟲品種(米埔屈翅螢)發現於后海灣附近。擬議發展項目的燈光強度會影響螢火蟲的繁殖機會；
- (f) 把魚塘合併為大魚塘的建議有誤導成分，未能達致「不會有濕地淨減少」的原則；

環境及其他技術事宜

- (g) 在建造和營運階段會對眩光、噪音、空氣、交通、廢物處理、衛生、排水及排污方面造成負面影響；
- (h) 鄰近道路網的容量已達飽和，擬議發展項目會令深灣路的交通情況惡化；
- (i) 各項影響評估未有足夠資料證明擬議發展項目不會對區內的交通、環境及生態造成重大影響；

- (j) 建造期內所排放的塵埃及廢氣會影響鄰近村民的健康；
- (k) 有關擬在建造階段提供的保護及緩解措施的資料並不足夠；
- (l) 申請地點為供市民使用的公眾地方。濕地不應被發展商及擬議發展項目日後的居民私有化；

城市設計

- (m) 擬議發展項目會造成「屏風效應」，阻礙通風及影響景觀。發展項目與周遭環境不相協調；
- (n) 擬議發展項目的「屏風效應」會影響候鳥的飛行途徑；

其他關注事宜

- (o) 擬議發展項目會影響鄉村的「風水」；
以及
- (p) 有必要保留鄉郊及生活環境；

支持意見

- (ii) 當局接獲 82 份支持意見，包括天水圍的村代表、吳屋村及大井圍村的村民、豐樂園的漁民及個別人士。主要的支持理由概述如下：
 - (a) 擬議發展項目所佔部分相對細小，加上實施緩解措施，發展和保育得以共存，並可提供工作機會及滿足房屋需求；

- (b) 發展項目可修復大片現已荒廢的濕地和魚塘，以供長期保育和作養魚業用途，這有助維持其生態價值，並提供工作機會及保存傳統養魚業的文化；以及
 - (c) 公私營合作方式可為長遠保育后海灣區提供長期的資源和專業管理。
- (e) 元朗民政事務專員並無接獲區內人士的反對／意見；以及
- (f) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 12 段所詳載的評估，不反對這宗申請。有關評估概述如下：
- (i) 現行建議符合分區計劃大綱圖內劃為「其他指定用途」註明「綜合發展及濕地改善區」地帶的規劃意向。該地帶的規劃意向是通過考慮以公私營合作方式提出的發展或重建申請，從而保育和加強現有魚塘或濕地的生態價值和功能。在「不會有濕地淨減少」的原則及取得城規會的規劃許可下，可准許在區內進行低密度私人住宅或靜態康樂發展連綜合住宅發展，以換取對發展用地內餘下魚塘或濕地作長期保育和管理的承諾。任何新的建築物須盡量遠離后海灣；
 - (ii) 擬議發展項目涉及把 76 公頃的魚塘(用地的 95%)改劃為濕地自然保育區，並在餘下約四公頃(用地的 5%)濕地保育區內朝陸地方向並最遠離后海灣的土地上，興建包括 19 座住宅樓宇的發展項目。擬建濕地自然保育區的目的是通過重整堤壘以形成大型魚塘，從而保育及加強魚塘的生態價值和功能，而擬議濕地自然保育區與四周的濕地互相協調。擬在朝陸地方向的土地上作住宅用途與其南鄰的鄉郊民居並非不相協調。住宅發展的擬議最高總樓面面積為 148 000 平方米，符合分區計劃大綱圖內劃為「其他指定用

途」註明「綜合發展及濕地改善區」地帶的《註釋》所訂的總樓面面積限制。申請人亦承諾負責建造、保養並妥善管理濕地自然保育區，並全權負責管理濕地自然保育區，直至覓得令政府滿意的指定繼任人為止；

遵從城規會規劃指引編號 12B

- (iii) 濕地保育區內的所有發展均須符合城規會規劃指引編號 12B 的要求。申請人已證明擬議計劃大致上符合城規會規劃指引編號 12B 所訂的以下要求：

「不會有濕地淨減少」的原則及只可填平最少量的魚塘

- (iv) 漁護署署長知悉，通過減少發展地盤面積(四公頃或用地的 5%)及將其遷往生態最不易受破壞並遠離濕地保育區核心的地區，申請人的建議已將發展的覆蓋範圍以至填平魚塘的需要減至最低。根據「后海灣地區魚塘生態價值研究」(下稱「魚塘研究」)，填平小部分的魚塘(例如 5%至 10%)作有限度的私人發展，以換取對發展用地內餘下的魚塘得到更妥善管理，或會獲得許可。填塘以進行發展的總面積(5%)偏少，符合只可填平最少量魚塘的要求。漁護署署長同意通過重組和重整 61.6 公頃的魚塘及建造 14.4 公頃的淡水沼澤，從而把該區提升為濕地自然保育區，補償所損失的生境。擬議住宅發展對生境可能造成的影響，可通過草擬的生境創造及管理計劃所訂定的中長期管理措施獲得全面紓緩，使其生態功能亦得以保存。根據生態影響評估的結果和結論，漁護署署長認為發展項目符合「不會有濕地淨減少」的原則；

公私營合作方式

- (v) 根據新自然保育政策，當局可通過公私營合作方式，容許在濕地保育區朝陸地方向的土地上進行有限度的低密度私人發展，以換取承諾對發展用地內餘下魚塘作長期保育和管理。申請人就濕地自然保育區提出的保育及管理計劃已跟從獲批准環評報告內的建議。申請人並須承諾全權負責管理濕地自然保育區，直至覓得符合政府要求的指定繼任人(獨立的非牟利基金)為止。獨立基金會以一筆種子基金，實施根據《環評條例》連同環評報告一併提交的生境創造及管理計劃。環保署署長認為申請人就管理濕地自然保育區所建議的實施安排，並不符合現行保育政策所訂的土地及撥款安排。因此，從自然保育政策的角度而言，他對這宗申請有所保留。不過，如申請人可依照政府於二零一一年七月向城規會提交的文件(城規會文件第 8869 號－如何落實涉及須優先加強保育地點的保育及發展建議的安排)所載列的土地及撥款安排，他不會提出反對；
- (vi) 根據現行保育政策所訂的土地及撥款安排，預期項目倡議人會向環境及自然保育基金注入一筆過的種子基金，使之足以帶來經常性收入，用以長期管理發展項目的保育部分，且項目倡議人須委聘一名合資格的保育代理人，向環境及自然保育基金申請撥款，管理發展項目的保育部分。縱使申請人建議的土地及撥款安排未能全面遵照政府所公布的規定，倘小組委員會同意批准這宗申請，有關問題可通過施加環保署署長及漁護署署長在文件第 13.2(o)及(p)段所建議的規劃許可附帶條件而得以解決；

其他保育事宜

- (vii) 至於在本土新發現的屈翅螢(米埔屈翅螢)，申請人辨識其主要生境鄰近但不在發展用地

內，位於發展用地以西毗鄰的潮間渠道及紅樹林區。申請人已提交燈光模擬報告，證明燈光對螢火蟲的影響不大，並會採取預防緩解措施，包括種植三至四米高的蘆葦以作屏障，以盡量減少燈光對螢火蟲生境可能造成的影響。只要生態影響評估報告根據漁護署署長的意見再作修改，漁護署署長認為生態影響評估可予接納；

城市設計

- (viii) 總城市規劃師／城市設計及園境認為，從城市設計的角度而言，申請人在申請書內所顯示的設計元素可予接受。與獲批准的環評報告的計劃比較，發展設計已加以優化，包括在中部設置一條闊 100 米的主觀景廊及在建築羣之間設置四條次觀景廊(闊 24 至 30 米)；把停車場設於地庫層，以盡量騰出地面範圍作景觀美化；採用梯級式建築物高度輪廓，中部的建築物高度較低(主水平基準上 52.9 米)，並朝西南面的髻山及東面的山向東面及西面遞增(至主水平基準上 64.9 米)；以及在地面、平台及天空花園的不同水平進行綠化。所提交的視覺影響評估報告的結論是，可能造成的視覺影響已通過切合需要的設計予以紓緩。為回應其關注及進一步完善計劃，文件第 13.2(h)段建議附加規劃許可附帶條件，要求申請人提交經修訂的視覺影響評估報告；

景觀

- (ix) 根據園境設計總圖，共為居民提供 9 600 至 11 500 平方米的私人休憩用地(包括公用康樂用地)。在住宅部分，建議闢設約 12 000 平方米(地盤面積的 30%)的綠化地區。申請人擬在住宅部分進行足夠的園景美化，以及在濕地自然保育區與毗鄰鄉村、農地及魚塘

鄰接的地方提供景觀緩衝區。擬議住宅發展所造成的負面影響可得以盡量減少。為回應總城市規劃師／城市設計及園境的關注並紓緩對景觀可能造成的影響，文件第 13.2(m) 段建議附加規劃許可附帶條件，要求申請人提交並落實經修訂的園境設計總圖連樹木保育建議；

配合土木工程拓展署的單車徑工程項目

福順街道路擴闊工程

- (x) 運輸署署長確認福順街的道路擴闊工程對擬議發展項目是必需的。申請人已提交圖則，證明福順街的現有政府土地足以容納擴闊道路建議及須穿越福順街的土木工程拓展署單車徑工程項目。基於道路擴闊計劃及單車徑工程的最終路線有待進一步的詳細設計，以及相關政府部門與申請人仍須就落實事宜達成決議，文件第 13.2(j) 及(1)段建議附加適當的規劃許可附帶條件；

佔用濕地自然保育區管理中心用地

- (xi) 有關土木工程拓展署的南生圍單車徑建議，擬議單車徑及行人徑路線有部分可能佔用發展用地南面朝陸地方方向的地方，因而可能影響擬議的濕地自然保育區管理中心。據土木工程拓展署新界西及北拓展處處長的意見，申請人的建議須顧及上述的單車徑建議，並後移發展用地的界線以預留足夠空間進行單車徑工程。因此，文件第 13.2(i) 段建議附加適當的規劃許可附帶條件；

用地的車輛通道

- (xii) 有關警務處處長關注鄰近道路的迎面交通流量(特別是沿深灣路經區內小徑前往地盤的交

通流量)增多會構成危險的問題，住宅用地及濕地自然保育區管理中心的唯一通道是福順街，而濕地自然保育區的其餘部分則只限對公眾作有限度的開放。運輸署署長對所提交的交通影響評估亦沒有負面意見。

公眾意見

(xiii) 至於以濕地保育、生態、環境、城市設計及其他技術方面作為理由而對申請提出反對的公眾意見，上文各段已作出有關回應。相關部門對這宗申請沒有負面意見／反對。

[梁慶豐先生於此時離席。]

公私營合作方式

50. 委員問及有關豐樂園工程的公私營合作方式，環保署助理署長(環境評估)鄧建輝先生回應說，由於該工程項目屬政府於二零零四年公布的新自然保育政策所訂的 12 個須優先加強保育地點之一，公私營合作的安排亦告適用。漁護署高級濕地及動物護理主任郭碧雲博士表示，世界自然基金會香港分會已退出與項目倡議人合作的工程項目。

濕地的擬議撥款安排

51. 對於有委員問及該工程項目的擬議撥款安排，郭碧雲博士回應說，據倡議人在數年前所估計，濕地自然保育區每年的管理基金約為 300 萬港元。鄧建輝先生說，濕地自然保育區的撥款安排仍有待申請人、漁護署及環保署共同商定。

52. 環保署於二零一一年七月根據現行的自然保育政策，就公私營合作方式向城規會提交擬議的撥款安排(載於城規會文件第 8869 號)。有關安排建議申請人須向環境及自然保育基金一筆過注入款額足以帶來經常性收入的撥款，以支持所承諾的保育計劃。環境及自然保育基金是根據《環境及自然保育基金條例》而成立的，由環境局局長以信託人身分負責監管。不過，申請人的建議(即成立獨立基金以接管濕地自然保育區的長遠管

理)，並不符合現行自然保育政策所訂的土地及撥款安排。除了濕地的撥款安排外，由於所有與這項工程相關的技術問題已獲得解決，環保署不反對這宗申請。

53. 對於有委員問及政府和申請人所建議的撥款安排的利弊，鄧建輝先生回應說，與申請人建議的私人基金比較，政府建議(即環境及自然保育基金)所提出的撥款安排是更為集中及有系統，對長期保育濕地來說較為可靠及更能保證資源充足。委員關注濕地每年的管理基金約 300 萬港元是否足夠。鄧建輝先生在回應時說，款額是數年前估算的，申請人日後所提交的文件會商議每年管理基金的款額。

「不會有濕地淨減少」的原則

54. 對於有委員問及有關「不會有濕地淨減少」的原則，漁護署濕地及動物護理主任周咏新女士回應說，預期申請人的建議可加強申請地點內餘下濕地的生態功能。申請人建議把現時以商業模式營運的小魚塘整合為較大的魚塘，並重整堤壘以提供微斜的邊緣，增加水鳥覓食的機會。在住宅部分的毗鄰位置會闢設淡水沼澤，而申請地點北面較遠處的魚塘則會予以保留。通過持續管理該等生境，預期可提高生物多樣性，並吸引更多雀鳥在擬議濕地自然保育區棲息。上述措施預期可補償覆蓋範圍佔四公頃的住宅發展對生境和生態功能可能造成的損失。

只可填平最少量的魚塘

55. 馮智文先生在回應委員的提問說，根據魚塘研究，填平小部分魚塘(例如 5% 至 10%)作有限度的私人發展，以換取對發展用地內餘下的魚塘得到更妥善管理，或會獲得許可。擬議住宅發展的填塘總面積偏少，佔發展項目的地盤面積的 5%，符合只可填平最少量魚塘的要求。

擬保留魚塘與人造淡水沼澤的分別

56. 一名委員問及擬保留魚塘與人造淡水沼澤有何不同。郭碧雲博士回應說，兩者屬不同的濕地生境，所吸引的動物品種亦有不同。魚塘的管理涉及分段排水，以便提供深水和淺水的

魚塘，供不同品種的鳥類覓食。此外，魚塘會用以飼養魚苗但淡水沼澤卻不會。另一方面，淡水沼澤不會進行排水，並有布滿植被的小丘，為青蜓、蝴蝶和兩棲動物締造生境。周咏新女士補充說，魚塘會提供較多的露天水生境，而沼澤則通常植有較茂密的濕地植物。

57. 有委員問及擬議的濕地自然保育區會否保留傳統養魚業的作業方式(即養魚及排水)。郭碧雲博士回應說，根據建議，濕地自然保育區會保留傳統的養魚作業。事實上，申請人須在經修訂的生境創造及管理計劃清楚列明擬議的魚塘管理措施，並在申請環境許可證前把管理計劃提交環保署審批。

58. 對於有委員問及申請人是否須在發展項目動工前展開詳細的雀鳥／動物研究，周咏新女士回應說，如這宗申請獲得批准，根據規劃許可附帶條件，申請人須提交經修訂的生態影響評估報告。

向公眾開放濕地自然保育區的安排

59. 郭碧雲博士在回應委員的提問說，擬議濕地自然保育區的開放安排與現時由世界自然基金會香港分會所管理的米埔自然保育區相若。公眾人士進入保育區會受限制，擬參觀擬議濕地自然保育區的訪客，須與日後的管理人員預約。

其他方面

60. 馮智文先生在回應委員的提問說，申請地點涉及三宗先前分別於一九九二年、一九九三年及一九九四年提交的申請，該三宗申請被小組委員會拒絕或被城規會經覆核後否決。申請人雖已提交排水影響評估報告，但渠務署建議附加規劃許可附帶條件，要求申請人進行詳細的綜合排水影響評估，並附連水力模型作為輔助資料。

61. 郭碧雲博士在回應委員的提問說，擬議發展項目的環評報告已於二零零九年十一月二十七日根據《環評條例》在附加條件的情況下獲得批准。申請人已就這宗申請呈交的生態影響評估報告提供了更新資料，包括最新的雀鳥研究及擬議發展項目對本地新發現的屈翅螢可能造成的生態影響。儘管所提交的

生態影響評估大致上已回應漁護署署長的意見，但仍建議附加規劃許可附帶條件(b)項，要求申請人提交經修訂的生態影響評估報告，而有關情況必須符合漁護署署長的要求。

商議部分

62. 秘書請委員留意席上提交的環保觸覺的信件。她說環保觸覺重申反對這宗申請的主要理由是，世界自然基金會香港分會已退出與發展商合作的工程項目；沒有環保團體參與濕地管理；由於發展商在最近提交的進一步資料獲豁免公布，公眾人士無法提出意見；申請人建議利用重整堤壘以形成面積較大的魚塘，從而達致「不會有濕地淨減少」的建議實屬荒謬，不應構成先例；豐樂園及屈翅螢(米埔屈翅螢)應加以保護；以及大自然不應被私有化。

景觀與附近土地用途是否協調

63. 鑑於擬議住宅樓宇的高度為一層地庫停車場上建 15 至 19 層，一名委員關注建築物與附近土地用途(包括濕地)的景觀是否協調。主席回應說，上次遭否決的計劃所建議的建築物高度雖然較低，但住宅發展的覆蓋範圍卻更廣，須填平的魚塘面積也較大，故計劃不獲接納。秘書說，有關「其他指定用途」註明「綜合發展及濕地改善區」地帶所准許的最大總樓面面積已獲城規會同意，並納入分區計劃大綱圖。該分區計劃大綱圖已通過法定的製圖程序，並已獲得行政長官會同行政會議核准。申請人在權衡減少住宅發展的覆蓋範圍和所需填塘的面積以及提供闊 100 米的觀景廊以享更佳景觀後，建議在維持整體總樓面面積的情況下提高建築物高度。儘管如此，擬議發展項目享有山景，而擬議建築物高度為一層地庫停車場上建 15 至 19 層，與附近環境並非不相協調。主席補充說，南面較遠處的天水圍新市鎮已有高層發展項目。

撥款安排及其落實情況

64. 一名委員反對這宗申請。該名委員對申請人建議的保育安排有保留。申請人沒有提供撥款安排的詳情，包括申請人所承諾的種子基金金額、何時能覓得管理濕地自然保育區的繼任人；以及如無法覓得繼任人，申請人是否會承擔管理濕地自然

保育區的責任。委員質疑發展商能否貫徹並落實已承諾的措施。該名委員續說，所有須提交的技術評估報告必須先符合相關政府部門的要求，小組委員會方會批准這宗申請。

65. 主席回應說，申請人已提交所有必需的技術評估報告，而該等報告亦獲相關政府部門接納。相關部門建議附加規劃許可附帶條件，要求申請人按規定進一步更新或修訂技術評估，而有關情況必須符合部門的要求。

66. 秘書說，撥款安排是餘下須予解決的問題。她請委員留意小組委員會於二零一一年批准的和生圍同類發展項目。就該項工程項目而言，小組委員會附加規劃許可附帶條件，要求項目倡議人提交並落實撥款安排建議，而有關建議必須符合環保署署長及漁護署署長的要求。另一項條件則禁止倡議人在未履行上述規劃許可附帶條件前執行換地及／或契約修訂。工程項目在撥款安排建議獲漁護署署長及環保署署長同意後才動工。由於和生圍個案證明有關做法可行，故建議這宗申請附加相同的規劃許可附帶條件(即條件(o)及(p)項)。

67. 地政總署助理署長／新界林嘉芬女士不同意附加規劃許可附帶條件(p)項。她表示，城規會是根據公法批給規劃許可，而地政總署則根據私法，以私人業主的身分執行換地或契約修訂。附加規劃許可附帶條件會影響政府作為私人業主的身分。因此，她認為附加規劃許可附帶條件並不恰當。她續說，就和生圍的申請而言，同類的規劃許可附帶條件明確述明有關附帶條件是如申請人所建議的，與現在這宗申請不同。秘書說，申請人如對附加有關條件一事感到受屈，可根據《城市規劃條例》第17條申請覆核。

68. 鄧建輝先生回應說，如不附加規劃許可附帶條件(p)項，便欠缺有效的機制，確保申請人會提交並落實撥款安排建議，以符合環保署署長及漁護署署長的要求。主席說，一般而言，執行契約和批核建築圖則俱為用以確保申請人遵從附加於規劃許可的附帶條件的機制。由於撥款安排及其落實情況為該工程項目最後一項須予解決的事宜，故須設立一個可行機制，確保申請人提交並落實撥款安排建議。主席要求小組委員會考慮是否須把(o)及(p)項一併納為規劃許可附帶條件。委員同意兩項條件均須同時附加。

工程項目的監察

69. 委員備悉在新自然保育政策所訂的 12 個須優先加強保育地點中，上述發展計劃是首宗獲相關政府部門接納的個案。由於擬議發展項目的所有技術事宜已經解決，小組委員會可考慮批准這宗申請，使之成為其他優先加強保育地點的案例。此外，工程項目的落實情況須加以嚴密監察。

70. 鄧建輝先生同意應採納嚴謹的標準，以監察工程項目。他說《環評條例》要求發展商向環保署提交環境監察及審核手冊，而環保署會監察環評報告所建議的緩解措施的落實情況。秘書說，規劃許可附帶條件(c)及(d)項亦要求申請人分別提交並落實經修訂的生境創造及管理計劃和環境監察及審核手冊，而有關情況必須符合漁護署署長的要求。這兩項要求亦具相若的監察功能。

71. 對於有委員問及城規會應否負責監察工程項目，秘書回應說，監察工作通常會授權相關政府部門負責，確保規劃許可附帶條件得以遵從。主席說，由於這個案屬於先導計劃，小組委員會可考慮要求規劃署及其他相關部門在工程項目各重要階段，向城規會匯報進度。委員同意應於適當時候安排有關簡報會。

總結

72. 主席說，由於所有技術事宜已在符合相關政府部門要求的情況下得到解決，而且擬議發展項目亦符合城規會規劃指引編號 12B 有關只可填平最少量魚塘和「不會有濕地淨減少」的原則，委員大致上不反對這宗申請。委員並同意，縱使地政總署對撥款安排表示關注，但須同時一起附加規劃許可附帶條件(o)及(p)項，以確保工程項目的撥款安排得以落實，並符合環保署及漁護署的要求。

73. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向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十一月二十二日止。除非在該日期前，現時獲批准的項目已經展開或有關許可已獲續期，否則許可會於該日期後停止生效。這項許可另須附加下列條件：

- 「(a) 提交並落實經修訂的總綱發展藍圖，以收納下文條件(b)至(e)項及(h)至(n)項，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (b) 提交經修訂的生態影響評估，並落實內載的緩解措施，而有關情況必須符合漁護署署長或城規會的要求；
- (c) 提交並落實經修訂的生境創造及管理計劃，而有關情況必須符合漁護署署長或城規會的要求；
- (d) 提交並落實經修訂的環境監察及審核手冊，而有關情況必須符合漁護署署長或城規會的要求；
- (e) 提交經修訂的排水影響評估，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (f) 就上文(e)項而言，落實獲接納的排水影響評估所認定的排水緩解措施及排洪緩解措施，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (g) 就上文(e)項而言，在排水影響評估未獲渠務署署長或城規會接納前，不得進行任何工程，包括但不限於用地內的填塘／填土工程；
- (h) 提交經修訂的視覺影響評估，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (i) 後移地盤界線，以便政府的單車徑工程得以施工，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (j) 就福順街設計並提供道路擴闊計劃連關設單車徑專用區，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (k) 為擬議發展項目設計並提供車輛停車位、電單車停車位及上落客貨設施，而有關設施必須符合運輸署署長或城規會的要求；

- (l) 設計並提供垃圾收集站，而有關情況必須符合食物環境衛生署(下稱「食環署」)或城規會的要求；
- (m) 提交並落實經修訂的園境設計總圖連樹木保育建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (n) 提交落實計劃連分段實施建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (o) 提交並落實撥款安排建議，以確保長遠保育及管理擬議的濕地自然保育區，而有關情況必須符合環保署署長及漁護署署長或城規會的要求；
- (p) 在未遵守(o)項條件並符合環保署署長及漁護署署長或城規會的要求前，不得執行擬議發展項目的換地及／或契約修訂(如已獲地政總署署長考慮及批准)；
- (q) 如未能履行上述規劃條件(g)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。」

74. 小組委員會並同意告知申請人下述事宜：

- 「(a) 留意元朗地政專員的意見，即用地包括第 123 約地段第 1457 號餘段(下稱「該地段」)及現時構成現有通道(即福順街)的一幅狹長毗連政府土地。有關契約限制不得在該地段上搭建任何建築物，但地政專員認為能使該地段妥善用作農地而須搭建的建築物則除外。申請人須只就用地發展的部分向地政總署申請換地。地政專員只會在收到申請人向其辦事處提交的正式換地申請後，方會予以考慮，但不保證換地申請(包括批給額外政府土地)會獲批准。地政總署如收到該項申請，會以業主身分全權酌情加以考慮。若該項申請獲得批准，申請人須遵守地政總署可能附加的條款及條件，包括支付地價及行政費等。用地南部會受土木工程拓展署「連接新界西北及新界東北之單車徑－伸延部分(南生圍段)」工

程範圍所影響；把一段現有通道(即福順街)納入用地發展部分須根據《道路(工程、使用及補償)條例》(第 370 章)將道路永久封閉；永久封路或須刊登憲報，發展計劃須顧及道路刊憲所需的時間；至於用地內現有公用道路不受影響的部分，由於用途已過時，可考慮如上文所述，將之納入換地建議；由於換地可能須顧及設置濕地自然保育區管理中心的事宜，申請人須澄清管理中心的保養責任誰屬；

- (b) 留意環保署署長的意見，即政府已根據現行自然保育政策，公布公私營合作計劃的土地及撥款安排。由於擬議豐樂園工程落入 12 個須優先加強保育地點之一，該項安排對工程亦告適用。豐樂園工程項目倡議人所建議的最新落實安排並不符合現行保育政策所訂的土地及撥款安排，倡議人須遵從政府於二零一一年七月向城規會提交的文件所載列的土地及撥款安排；
- (c) 根據漁護署署長的意見，修訂及更新生態影響評估、草擬的生境創造及管理計劃和環境監察及審核手冊；
- (d) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，即申請人須進行詳細的綜合排水影響評估連水力模型作輔助資料。申請人須參照渠務署的建議摘要第 2 號「私人發展計劃土地排水影響評估申請」附錄 II；在排水影響評估未獲接納前，不得進行任何工程(包括但不限於填塘／填土工程)；
- (e) 留意土木工程拓展署新界西及北拓展處處長的意見：
 - (i) 土木工程拓展署就公共工程項目編號 7265RS「連接新界西北及新界東北之單車徑－伸延部分」建議在南生圍興建的單車徑位於擬議發展項目毗鄰，會對用地內的一些地區造成影響，故須進行收地。擬議的南生圍單車徑工程暫定於二零一五年年初動工；

- (ii) 申請人須預留專用區以容納單車徑及行人徑路線，而有關情況必須符合運輸署、其辦事處及其他相關政府部門的要求。專用區的狀況須隨時可供建造單車徑及行人徑，並且不可有任何構築物、樹木或其他障礙物。擬議道路路線(包括單車徑及行人徑)會佔用麗賢花園及維園山莊的現有構築物，並與許多私人地段十分接近。申請人須根據《道路(工程、使用及補償)條例》，安排就擬議的道路路線(包括建議的單車徑及行人徑專用區)刊憲。待刊憲計劃獲得核准，經修訂的單車徑路線及行人徑便可獲運輸署署長同意；
 - (iii) 申請人須負責清拆會妨礙建造擬議道路(包括單車徑及行人徑專用區)的任何構築物、樹木及障礙物；申請人須就擬議的道路擴闊工程(包括單車徑、行人徑及行人輔助線)徵求運輸署的同意；以及
 - (iv) 土木工程拓展署所建議的單車徑及行人徑路線有部分會佔用擬議發展項的範圍。發展商須顧及擬議的單車徑及行人徑，並後移發展用地界線，以便單車徑工程得以施工。單車徑在落成後會交還政府部門負責日後的管理及維修；
- (f) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即用地的擬議車輛通道的位置及設計須徵詢運輸署的意見和取得該署的同意。申請人須為車輛通道提供足夠的排水措施，以防止地面水由用地流往附近的公共道路／排水渠。所有工程均須按照運輸署及路政署的標準予以設計和建造；
- (g) 留意食環署署長的意見，申請人須重置符合該署要求的垃圾收集站，並承擔所有相關費用，包括拆卸現有的垃圾收集站。重置的垃圾收集站須遵從食環署的現行標準，包括但不限於裝置新款的機電設施及在附近闢設路旁停車處等。申請人須為重置垃圾

收集站進行所需程序(包括公眾諮詢、改劃用途地帶申請及撥地)。申請人必須就重置垃圾收集站的事宜(包括但不限於位置、面積、設計及工程計劃等)先取得食環署的同意。食環署的垃圾收集站的日常服務運作不得受工程所阻礙；

- (h) 留意消防處處長的意見，該處在收到正式提交的建築圖則後，便會制定詳細的消防安全規定。在用地提供的緊急車輛通道須遵守根據《建築物(規劃)規例》第 41D 條頒布的「消防和救援進出途徑守則」第 VI 部的規定；以及
- (i) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，如地盤並非緊連一條至少闊 4.5 米的指定街道，則須在提交圖則階段根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條釐定發展密度。基於地盤的面積，在根據《建築物條例》計算地積比率和上蓋面積時，任何按照《建築物條例》第 16(1)(p)條所須闢建的內街／道路的面積，均須從地盤面積扣除。擬議提供的休憩用地面積不應少於《建築物(規劃)規例》附表 2 所訂明的規定。有關優質及可持續建築環境的規定及新的總樓面面積寬免政策適用於這用地。申請人須留意《建築物(規劃)規例》第 41D 條有關所有建築物均須設有緊急車輛通道的規定。待建築圖則正式提交後，該署會仔細審議有關圖則。」

[黎慧雯女士於此時返回會議席上。]

[林嘉芬女士、李美辰女士、馬詠璋女士及蕭鏡泉先生於此時離席。]

議程項目 6

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-HT/872 為批給在劃為「未決定用途」地帶的元朗廈村第 125 約地段第 1803 號(部分)、第 1804 號(部分)、第 1805 號(部分)、第 1806 號 A 分段(部分)及第 1806 號 B 分段(部分)作「臨時露天存放建築材料及建築機械」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-HT/872 號)

簡介和提問部分

75. 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) 為批給作臨時露天存放建築材料及建築機械用途的規劃許可(先前申請編號 A/YL-HT/700)續期三年；
- (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，因為接達通道(屏廈路)的沿途有易受影響用途，預計會對環境造成滋擾；
- (d) 當局在法定公布期的首三個星期內並無接獲公眾意見，元朗民政事務專員亦沒有接獲區內人士提出的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 12 段所作的評估，認為該臨時用途可再予容忍三年。雖然環保署署長基於環境理由不支持這宗申請，但在過去三年亦無針對申請地點所涉作業的環境投訴。不過，為盡量減低可能造成的環境影響，已建議加入限制作業時間的規劃許可附帶條件。倘申請人不履行規劃許可附帶條件，規劃許可會被撤銷，而規劃事務監督會對申請地點的違例發展採取執行管制行動。申請人亦須遵從經修訂的《處理臨時用途及露天貯存

用地的環境問題作業指引》，以盡量減低對附近易受影響用途可能造成的環境影響。

76. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

77. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。上述規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，由二零一三年十一月二十七日至二零一六年十一月二十六日止，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，不得在晚上六時至翌日上午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進行作業；
- (c) 在規劃許可有效期內，必須時刻維修保養在申請地點設置的排水設施；
- (d) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零一四年五月二十七日或之前)提交現有排水設施的狀況記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (e) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零一四年五月二十七日或之前)提交保護樹木建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (f) 就上文(e)項條件而言，必須在規劃許可續期之日起計九個月內(即在二零一四年八月二十七日或之前)落實保護樹木建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (g) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零一四年五月二十七日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；

- (h) 就上文(g)項條件而言，必須在規劃許可續期之日起計九個月內(即在二零一四年八月二十七日或之前)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) 倘在規劃許可有效期內沒有履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)或(c)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (j) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(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。」

78. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- 「(a) 與申請地點的相關擁有人解決擬議發展所涉及的任何土地問題；
- (b) 留意元朗地政專員的意見，申請地點位於根據集體政府租契持有的舊批農地上，有關租契規定事先未經他的批准，不得搭建構築物。當局有權對用地上任何違例情況(包括把兩層貨櫃構築物作為地盤辦公室)採取執行契約條款行動。從契約角度而言，地段擁有人須向他提出申請，把申請地點的違例情況納入規範。元朗地政專員可以業主的身分酌情批准有關申請，申請如獲批准，申請人須履行他可能附加的條款和條件，包括繳付地價或費用。車輛從屏廈路前往申請地點須駛經其他私人土地，他不保證申請人可享有該車輛通道的通行權。由於仍有續期申請等候審批，元朗地政處會在當局批給規劃許可後繼續辦理該份短期豁免書申請；
- (c) 遵從環保署署長最新發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，以盡量減低對附近易受影響用途可能造成的環境影響；

- (d) 留意運輸署署長的意見，申請人須向地政監督查核該通往申請地點的道路／小路／路徑所在土地的類別，並向有關的地政和維修保養當局釐清該道路／小路／路徑的管理和維修保養責任誰屬；
- (e) 留意路政署總工程師／新界西的意見，由屏廈路通往申請地點的擬議通道安排須經運輸署評核及批准。申請人須採取足夠的排水措施，以防止地面水由申請地點流往鄰近的公共道路及排水渠。路政署不須負責維修保養任何連接申請地點與屏廈路的通道；
- (f) 留意消防處處長的意見，考慮到建議的設計／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，而擬設消防裝置的位置須在平面圖上清楚標示。申請人須遵守夾附的《露天貯物用地良好作業指引》。為了履行這項附加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)，以供批准。此外，倘申請人擬獲豁免設置消防處所規定的消防裝置，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，並無記錄顯示現時申請地點上的構築物曾獲建築事務監督批准，而屋宇署不宜評論它們是否合適作這宗申請相關的用途。根據《建築物條例》，倘在已批租土地上搭建的現有構築物並無取得屋宇署的批准，它們屬違例構築物，不應指定作這項申請獲核准的用途。倘申請人擬在申請地點進行任何新的建築工程(包括把改裝貨櫃／開放式棚架作為臨時建築物)，必須先取得建築事務監督的批准及同意，否則有關工程即屬違例建築工程。為此，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。即使

獲批給規劃許可，也不應視作在《建築物條例》下，申請地點現有的建築工程或違例建築工程亦獲許可。申請人須分別根據《建築物(規劃)規例》第 5 及 41D 條的規定，闢設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 米的指明街道，便須在提交建築圖則的階段根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條釐定該地點的准許發展密度；以及

- (h) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，為向擬議發展供水，申請人或須把其項目的內部供水系統伸延，以接駁至最接近而合適的政府水管。申請人須解決與供水相關的任何土地問題(例如私人地段問題)，並須負責私人地段內的內部供水系統的建造、運作及維修保養，而有關情況必須符合水務署所訂標準。」

議程項目 7

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-HT/873 擬在劃為「綜合發展區」地帶的
元朗廈村第 125 約地段第 94 號(部分)、
第 99 號(部分)、第 100 號(部分)、第 105 號
(部分)、第 106 號(部分)、第 107 號(部分)、
第 108 號(部分)、第 110 號(部分)、第 116 號
(部分)及第 760 號(部分)
闢設臨時物流中心及附屬停車場(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-HT/873 號)

簡介和提問部分

79. 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) 擬闢設臨時物流中心及附屬停車場，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點附近(最接近的距離約 30 米)及沿通道(屏廈路)一帶均有易受影響用途(民居)，預計擬議用途會對環境造成滋擾；
- (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提出的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 12 段所作的評估，認為有關的臨時用途可予容忍三年。雖然環保署署長不支持這宗申請，但過往三年並無接獲任何涉及在申請地點作業的環境投訴。為紓緩可能造成的環境影響，建議加入規劃許可附帶條件，以限制作業時間及禁止工場活動。倘申請人未能履行有關規劃許可附帶條件，規劃許可會被撤銷，而規劃事務監督亦會就申請地點上的違例發展採取執行管制行動。此外，申請人須遵從《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》的規定，以盡量減少對毗鄰地區可能造成的環境影響。

80. 委員沒有就這宗申請提出問題。

商議部分

81. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一六年十一月二十二日止，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翌日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進行作業；
- (c) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行切割、拆卸、清潔、維修、壓縮、輪胎維修、車輛維修、貨櫃維修及工場活動；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點周邊五米範圍內堆疊貨櫃；
- (e) 在規劃許可有效期內的任何時間，任何車輛均不得在公共道路排隊等候或以倒車方式進出申請地點；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一四年五月二十二日或之前)設置擬議排水設施，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一四年五月二十二日或之前)提交保護樹木及美化環境建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (h) 就上文(g)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一四年八月二十二日或之前)落實保護樹木及美化環境建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (i) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一四年五月二十二日或之前)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(即在二零一四年八月二十二日或之前)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) 如申請人所建議，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一四年五月二十二日或之前)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；
- (l) 如申請人所建議，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一四年五月二十二日或之前)在申請地點鋪築路面，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (m) 倘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) 倘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，而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

82. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- 「(a) 與申請地點的相關擁有人解決發展所涉及的任何土地問題；
- (b) 申請地點必須時刻保持整潔；
- (c) 留意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，事先未獲政府批准，不得搭建任何構築物。元朗地政處沒有批准搭建指明作地盤辦公室及洗手間的構築物。申請地點可經私人地段上的一條區內路徑接達屏廈路。元朗地政處不會為該路徑進行維修保養工程，亦不保證給予通行權。該處沒有接獲短期豁免書的申請。相關地段

擁有人須向該處提出申請，以獲准在申請地點搭建額外／更多構築物，或把有關的違例情況納入規範。地政總署會以業主身分全權酌情考慮有關申請，但不保證申請會獲批准。倘申請獲得批准，申請人須遵行地政總署或會施加的條款及條件，包括繳付地價／費用等；

- (d) 遵從環保署署長最新發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，以盡量減低可能對環境造成的滋擾；
- (e) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，有關發展不得阻礙地面水流或對現有河道、天然溪澗、鄉村排水渠、溝渠及毗鄰地區造成負面影響。倘申請人須在地段界線外進行任何排水工程，必須先諮詢元朗地政專員及取得相關擁有人的同意；
- (f) 留意運輸署署長的意見，申請人須向地政監督查核由屏廈路通往申請地點的通道／小路／路徑所在土地的類別。此外，申請人須釐清該通道／小路／路徑的管理及維修保養責任誰屬，並就該等事宜諮詢有關的管理及維修保養當局。申請人須留意，申請地點須有足夠空間供車輛轉動；
- (g) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即須採取足夠的排水措施，以防止地面水由申請地點流往附近的公共道路及排水渠；
- (h) 留意消防處處長的詳細意見，考慮到有關構築物的設計／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在平面圖上清楚標示。倘申請人擬申請豁免提供消防處規定的消防裝置，必須向該處提出理據，以供考慮。然而，申請人須留意，倘擬議構築物須符合《建築物條例》(第 123 章)的規定，消防處在收到申請人正式

提交的建築圖則後，便會制定詳細的消防安全規定；

- (i) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，該署沒有任何記錄顯示建築事務監督曾批准現時位於申請地點的構築物，而該署亦不宜評論有關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均屬違例構築物，不應指定作這宗申請的任何獲批准用途。倘申請人擬在申請地點進行任何的建築工程(包括以改裝貨櫃／開放式棚架作臨時建築物)，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。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進行的違例建築工程，建築事務監督可按需要而根據屋宇署針對違例建築工程的政策採取執法行動，予以清拆。即使獲批給規劃許可，也不應視作在《建築物條例》下，申請地點現有的建築工程或違例建築工程亦獲許可。根據《建築物(規劃)規例》第 5 及第 41D 條的規定，申請地點須分別設有從街道通往該處的途徑及緊急車輛通道。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)條釐定准許的發展密度；以及

- (j) 留意新界西及北拓展處處長的意見，申請地點位於擬議洪水橋新發展區的研究範圍之內。該處的顧問正進行「洪水橋新發展區規劃及工程研究」。與此同時，所有發展建議均須按照現有分區計劃大綱圖、現行的土地行政政策及《建築物條例》予以審批。因此，就該處轄下的工程項目而言，他對這宗申請沒有意見。」

議程項目 8

第 12A 條申請

[公開會議]

Y/TM/12

申請修訂《屯門分區計劃大綱核准圖
編號 S/TM/31》，把屯門礦山村第 132 約
地段第 1744 號 D 分段第 1 小分段及
第 1744 號 D 分段餘段由「綠化地帶」
改劃為「政府、機構或社區」地帶，
以闢設靈灰安置所
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 Y/TM/12A 號)

83. 秘書表示，申請人於二零一三年十一月六日要求城市規劃委員會延期兩個月就這宗申請作出決定，讓申請人有更多時間擬備報告，以回應相關政府部門就行人流量、交通、排水、環境及土力工程方面提出的意見。這是申請人第二次要求延期。

84. 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，小組委員會已給其兩個月時間準備所要提交的進一步資料。由於這是第二次延期，而計及上一次延期，小組委員會已容許延期共四個月。為此，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

[黎慧雯女士此時暫時離席。]

議程項目 9

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TM/448 擬略為放寬劃為「住宅(甲類)」地帶的屯門震寰路與良德街交界的政府土地(地點 1)及屯門良德街的政府土地(地點 2)的地積比率限制，以作准許的住宅發展
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/TM/448 號)

簡介和提問部分

85. 秘書報告，這宗申請由地政總署提交。地政總署助理署長林嘉芬女士已就此議項申報利益。黎慧雯女士現時與地政總署有業務往來，亦已就此議項申報利益。小組委員會備悉林女士和黎女士已離席。

86. 高級城市規劃師／屯門及元朗劉長正先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬略為放寬兩個申請地點的地積比率限制，以作准許的住宅發展；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 8 段。屯門民政事務專員表示，申請地點附近的盈豐園、寶怡花園及海麗花園的業主立案法團／業主委員會成立了一個小組，就這宗申請提出強烈反對。該小組已聯絡相關選區的屯門區議員及一些立法會議員，更於二零一三年十一月四日召開居民會議，立法會議員譚耀宗先生、一名屯門區議員及相關政府代表亦有出席。與會居民對這宗申請深表反對；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局接獲 52 份公眾意見書。兩份不反對申請，但對視覺影響和交通設施表示關注；其餘 50 份反對這宗申請，該等意

見書來自一名立法會議員(郭家麒醫生)、一名屯門區議員、香港民生及法律權益協會、附近住宅發展的業主委員會及個別人士。這些意見書所提出的主要理由，以及區內居民在居民會議上表達的意見包括：有關發展會對通風、景觀質素、日光和交通造成負面影響；社區、康樂、配套及泊車設施不足；「可持續建築設計指引」所適用的規定；施工期間會造成負面影響和滋擾；招引外人到該區；公共資源分配問題；以及會破壞社會和諧。此外，相關屯門區議員連同寶怡花園、海麗花園及盈豐園的代表於二零一三年十一月五日向屯門區議會請願。內容大致相若並附有居民簽名的請願信已呈交相關政策局／部門。寶怡花園、海麗花園及盈豐園所收集得到的居民簽名分別有 324 個、244 個及 210 個，全都就這宗申請提出反對；以及

- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 10 段所載的評估，並不反對這宗申請。雖然有公眾意見表示反對，但須留意的是，這宗申請已考慮多項因素，包括該區特色、高度輪廓、地盤特色和區內風環境。申請人已證明按建議提高住用地積比率後，擬議發展的建築物高度將不會超出分區計劃大綱圖的建築物高度限制，亦不會對區內的建築物高度輪廓造成重大影響。申請人建議把建築物後移一段適當的距離，以改善景觀質素和通風。《建築物條例》及「可持續建築設計指引」的所需規定(包括建築物間距、建築物後移及綠化覆蓋率)，均適用於日後的發展。有關光線方面，發展商須在所提交的建築圖則內證明新發展有充足的天然照明，以及不會對毗鄰建築物的採光造成負面影響。建議加入把建築物後移的規劃許可附帶條件，以改善景觀質素和通風。至於有公眾意見對建築噪音和塵埃表示關注，這些方面受《噪音管制條例》及《空氣污染管制(建造工程塵埃)規例》規管。此外，擬議發展亦須遵守其他相關法例、契約條件及其他政府規定(如適用的話)。擬議發展不會對政府、機構或社區設施、基建設施和公眾休憩用地造成重大影響。康樂及文化事務署(下稱「康文署」)亦表示，現時屯門區的公眾

休憩用地供應出現過剩情況，而主要康樂文化設施的供應亦符合《香港規劃標準與準則》的規定。該署計劃以分區圖書館取代現有的大興公共圖書館，以符合新的標準，並會繼續跟進擬議計劃，為居民提供更佳的服務。

87. 劉長正先生在回應一名委員的提問時表示，擬把建築物沿地點 2 的西面界線後移 13.5 米，旨在配合北面盈豐園平台的建築物界線。此外，擬把建築物沿地點 2 的南面界線後移六米，並在申請地點南鄰闊設闊六米的公共行人徑。

88. 劉長正先生在回應同一名委員的提問時指出，一如夾附於文件的電腦合成照片所示，倘放寬住用地積比率限制，則兩個地點上的日後發展的估計建築物高度將會增加，但仍低於「住宅(甲類)」地帶的現有建築物高度限制(主水平基準上 120 米)。

商議部分

89. 秘書表示，文件的電腦合成照片只是一個根據擬議發展參數而擬備的概略計劃。申請地點日後發展的設計可以不同。

90. 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十一月二十二日止。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) 把建築物沿鳴琴路及地點 2(屯門市地段第 509 號)的南面界線分別最少後移 13.5 米及六米，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；以及
- (b) 提交並落實保護樹木及美化環境建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

91. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 申請獲批給許可，並不表示擬議建築設計元素可符合「可持續建築設計指引」及相關契約的規定，亦不表示建築事務監督會批准就擬議發展提出的總樓面面積寬免建議。申請地點日後的發展商須直接與屋宇署及地政總署聯絡，以取得所需的批准。此外，倘建築事務監督及地政監督不批准加入有關的建築設計元素及批給總樓面面積寬免，而目前的計劃須作出重大修訂，申請人或須向城規會重新提交規劃申請；
- (b) 留意運輸署署長的意見，新發展須根據《香港規劃標準與準則》所載的規定，為居民及訪客提供足夠的泊車位；
- (c) 留意環境保護署署長的意見，地政總署及申請人須與相關的提意見人聯絡，以解決他們所關注的事宜，並確保日後的發展商會落實環境保護署網頁所建議的適當污染管制措施，以盡量減低對環境造成的滋擾；
- (d) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，由於沿申請地點界線的現有樹木或受擬議發展影響，故應保留現有的良好樹木，並應沿申請地點的界線採取美化環境措施(例如植樹)，以改善申請地點及附近地區的綠化環境；
- (e) 留意消防處處長的意見，緊急車輛通道的安排須符合由建築事務監督監管執行的《建築物消防安全守則》所訂的標準；以及
- (f) 留意各部門的技術規定，並將之適當地納入申請地點的契約條件內。」

[黎慧雯女士此時返回會議席上。]

議程項目 10

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TM/449 在劃為「工業」地帶的屯門建群街 3 號
永發工業大廈地下工廠單位 A
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/TM/449 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 商店及服務行業；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。相關政府部門對這宗申請沒有反對或負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局並無接獲公眾意見，而屯門民政事務專員亦沒有收到區內人士的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署不反對給予這宗申請臨時性質的許可，為期三年。規劃署建議批給三年的臨時規劃許可，以免妨礙落實有關處所擬作工業用途的規劃意向。由於先前的規劃許可(申請編號 A/TM/430)因申請人未有履行規劃許可附帶條件而被撤銷，規劃署建議批給較短的規劃許可附帶條件履行期限，以監察履行有關條件的進度。

93. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

94. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一六年十一月二十二日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一四年二月二十二日或之前)提交在申請處所提供消防裝置和滅火水源的建議，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，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一四年五月二十二日或之前)落實在申請處所提供消防裝置和滅火水源的核准建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (c) 倘在上述指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(a)或(b)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。」

95. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- 「(a) 倘小組委員會決定批准這宗申請，當局建議就規劃許可附帶條件批給較短的履行期限，以監察申請人履行有關條件的進度。此外，申請人須注意，倘其再次未能履行規劃許可附帶條件，以致規劃許可被撤銷，則其再提出的申請未必會獲從寬考慮；
- (b) 批給三年的臨時許可，是為了讓小組委員會監察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擬作工業用途的長遠規劃意向；
- (c) 留意屯門地政專員的意見，有關處所的擬議「商店及服務行業」用途不符合現有契約條件。倘擬議的「商店及服務行業」用途獲得規劃許可，申請人須就上述建議向地政總署申請短期豁免書。地政總署

只會在收到申請人的正式申請後才考慮有關建議。即使地政總署收到有關申請，也不保證會批准申請，該署亦不會就此置評。地政總署會以業主身分全權酌情考慮有關申請。倘申請獲得批准，會附加當局認為適當的條款及條件，包括收取豁免書費用及行政費等；

- (d) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，每間商店均須設有足夠的出口，並須符合《2011年建築物消防安全守則》的規定。各商店須按照《建築物（衛生設備標準、水管裝置、排水工程及廁所）規例》的規定，提供足夠的洗手間。申請人亦須按照《設計手冊：暢通無阻的通道 2008》的規定，提供殘疾人士通道及暢通易達的洗手間。倘擬進行任何新的而不獲豁免建築工程，須按照《建築物條例》正式提出申請，以供審批。當局會在正式提交建築圖則的階段提供詳細意見；以及
- (e) 留意消防處處長的意見，有關處所須設有與大廈的工業部分完全分隔的逃生途徑，而消防處在收到正式提交的建築圖則後，便會制定詳細的消防規定。申請人所提交的消防裝置建議可以接受，但其落實情況則不可接受，因為在 FSI/314A 圖則上描繪的布局與擬議的布局設計圖不符。至於有關處所的耐火結構事宜，申請人須符合由建築事務監督負責執行的《建築物消防安全守則》的規定。」

議程項目 11

第 16 條申請

[公開會議]

A/TM-LTY Y/267 在劃為「其他指定用途」註明「加油站」地帶及「道路」用地的屯門藍地青山公路 121 號第 130 約地段第 2792 號餘段(部分)及毗連政府土地經營臨時商店及服務行業(零售商店及附屬貯物用途)
(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/TM-LTY Y/267 號)

96. 秘書報告，申請人的代表於二零一三年十一月八日要求城規會延期兩個月就這宗申請作出決定，讓申請人有時間準備所要提交的進一步資料，以回應地政總署和路政署的意見。這是申請人首次提出延期要求。

97. 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，小組委員會已給其兩個月時間準備所要提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

議程項目 12

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-MP/224 在劃為「露天貯物」地帶的元朗米埔第 104 約地段第 2562 號 B 分段餘段、第 2564 號餘段及毗連政府土地經營食肆(餐廳)和商店及服務行業(附屬照相館及化妝間作婚禮用途)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-MP/224 號)

98. 秘書報告，申請人於二零一三年十一月十三日要求城規會延期一個月就這宗申請作出決定，讓申請人有更多時間就擬

議發展的排水設施圖、總樓面面積及停車處的布局作出澄清。這是申請人首次提出延期要求。

99. 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，小組委員會已給其一個月時間準備所要提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

議程項目 13

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTS/607 擬在劃為「住宅(丙類)」地帶的元朗錦田第 109 約地段第 341 號、第 342 號、第 344 號(部分)、第 348 號及第 350 號關設臨時公眾停車場(貨櫃車除外)
(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-KTS/607 號)

簡介和提問部分

100. 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) 擬關設臨時公眾停車場(貨櫃車除外)，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。運輸署署長對這宗申請有所保留，理由是申請地點因而產生的交通量可能會對鄰近地區和該條未命名的區內通道造成負面影響。申請人所提交的交通影響評估及相關的進一步資料過於簡單和不可接

受。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，原因是申請地點緊貼民居，預計擬議發展會造成環境滋擾。從景觀規劃的角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有些保留。根據分別於二零一二年九月十八日及二零一三年十月十一日拍攝的航攝照片和實地照片，申請地點有移除大量植被的情況。考慮到申請地點與其北面和南面的住宅用途接近，申請人須沿申請地點邊界種植樹木和灌木，以闢設有效而連綿不斷的緩衝地帶，從而盡量減低可能造成的負面影響。申請人未能證明可就擬議發展充分紓減植被損失的情況和對景觀所造成的負面影響；

- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局接獲 71 份公眾意見書。其中 69 份由豪景富居業主立案法團、創建香港和公眾人士提交，表示反對／關注這宗申請，理由是擬議發展不符合規劃意向；擬議發展會在保安、火警風險、視覺、景觀和環境方面造成負面影響；申請人沒有進行環境評估；申請地點以往曾涉及非法填塘活動，並用作露天貯物和加油設施，而約在一年前改作停車用途；擬議發展可容納約 200 輛私家車停泊，每天帶來約 400 次車程，亦會對交通造成負面影響，以及引致道路安全問題；有意見關注到擬議發展一旦展開，便會對區內構成水浸威脅；會否為區內的排水渠進行加蓋或改善工程令人懷疑；應就公眾停車場訂定管制措施(例如四周邊界須採用妥善的設計，附加鋪築地面及設置閘門；不得使用鐵網圍欄；以及不得在申請地點刊登廣告)。其餘兩名提意見人(包括一名公眾人士和錦上豪庭業主委員會)則支持這宗申請，但要求政府擴闊錦上路，方便村民使用。元朗民政事務專員沒有收到區內人士的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所詳載的理由，規劃署並不支持這宗申請。擬議的臨時公眾停車場不符合「住宅(丙類)」地帶的規劃意向，而申請人亦沒有提供充分理據，以支持偏離有關的規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然。擬議發展與四周主要

是住宅項目的地區不相協調。申請人未能證明申請用途不會對附近地區的環境、景觀和交通造成負面影響。環保署署長不支持這宗申請，因為申請地點旁邊有易受影響的用途，預計擬議發展會造成環境滋擾。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對申請有所保留，因為申請地點有移除大量植被的情況，而申請人所提交的園境報告未能證明可充分紓減植被損失的情況和對景觀所造成的負面影響。運輸署署長對這宗申請有所保留，因為擬議發展可能會對附近地區和區內通道的交通造成負面影響，而申請人所提交的交通情況說明書難以令人接受，並須就擬議發展提交交通影響評估。較諸小組委員會於二零零一年拒絕的上一宗申請，這宗申請所涉及的範圍大大增加及停車位數目較多。此外，在區內的「住宅(丙類)」地帶並無同類申請獲批給許可。批准這宗申請，會立下不良先例，令同類用途在區內激增。倘同類申請獲得批准，累積影響所及，會導致該區整體的環境質素下降。再者，公眾人士亦主要以交通、環境、景觀和視覺影響為由，就這宗申請提出反對意見。

101. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

102. 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，並認為該等理由恰當。有關理由如下：

- 「(a) 擬議發展不符合「住宅(丙類)」地帶的規劃意向，即主要是作低層、低密度的住宅發展。申請書內沒有提供充分理據，以支持偏離上述規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (b) 擬議發展與四周主要是住宅項目的土地用途不相協調；

- (c) 申請人未能證明擬議發展不會對附近地區的環境、景觀和交通造成負面影響；以及
- (d) 批准這宗申請，即使僅屬臨時性質，亦會立下不良先例，令同類用途侵入「住宅(丙類)」地帶。倘同類申請獲得批准，累積影響所及，會導致該區整體的環境質素下降。」

議程項目 14

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTS/616 在劃為「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶的元朗八鄉錦上路第 106 約地段第 560 號(部分)、第 563 號(部分)、第 564 號(部分)、第 565 號(部分)、第 618 號 C 分段(部分)及第 618 號餘段(部分)臨時露天存放新旅遊車及新汽車零件，並闢設附屬工場(為期一年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-KTS/616 號)

簡介和提問部分

103. 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，特別指出申請地點東北鄰有一涉及 10 幢屋宇的發展項目(申請編號為 A/YL-KTS/499)於二零一一年六月十七日獲小組委員會在有附帶條件下批給許可；
- (b) 臨時露天存放新旅遊車及新汽車零件，並闢設附屬工場，為期一年；

- (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，因為在申請地點西鄰及附近有易受影響的用途(即現有的住用構築物)，預料環境會受到滋擾。元朗地政專員表示，就上述涉及 10 幢屋宇的發展項目提出的換地申請(交換的土地位於申請地點西北鄰)已獲批准；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局收到一份由一名元朗區議員提交的公眾意見書，表示反對這宗申請，理由是申請人未能證明其確曾盡力履行規劃許可附帶條件，因而令先前的規劃許可被撤銷。元朗民政事務專員沒有收到區內人士的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據詳載於文件第 12 段的理由，規劃署不支持這宗申請。有關理由撮述如下：
- (i) 「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶的規劃意向，是保留鄉郊地區的特色。不協調和不可取而且會造成噪音滋擾的工業相關用途(例如申請地點的露天貯物和工場相關用途)應逐步遷離。上一宗涉及有關地點的申請(編號 A/YL-KTS/569)，城規會覆核後予以從寬考慮，批給為期一年的規劃許可，當時是考慮到申請人經營的業務獨特，故給其一年時間把業務遷往他處。不過，由於申請人未有按規劃許可附帶條件的規定提交消防裝置建議，規劃許可於二零一三年二月十六日被撤銷。現在這宗申請就是提出繼續把該地點用作露天貯物場多一年，可是該地點東北鄰那個獲批准興建 10 幢屋宇的擬議發展項目(申請編號 A/YL-KTS/499)動工在即，因此，該地點的露天貯物用途與四周的土地用途已不再協調。此外，根據元朗地政專員的資料，有關該擬議住宅發展項目的換地申請已獲批准，而且批給該住宅發展項目的規劃許可亦加入了附帶條件，規定申請人

在有關地點南鄰(包括現在這宗申請所涉地點)的工業相關用途停止前，不得展開擬議屋宇的建造工程。編號 A/YL-KTS/499 的申請獲批准使規劃情況出現重大改變，因此，繼續把現在這宗申請所涉地點用作臨時露天貯物場，一來會妨礙當局藉發展住宅來實現「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶的規劃意向，使不可取的工業相關用途逐步遷離，以保留鄉郊地區特色，二來有關用途與附近土地現有和日後的住宅用途亦有抵觸；

- (ii) 所申請的用途與四周的土地用途(主要是住宅和農地)不相協調，而且區內大部分露天貯物場／倉庫及貨倉疑是違例發展，規劃事務監督可對之採取執管行動；
- (iii) 先前有四宗涉及申請地點的申請獲批給規劃許可，但全部因為申請人未能履行消防安全方面的規劃許可附帶條件而被撤銷。由於申請人屢次未能履行有關消防裝置工程的規劃許可附帶條件，而且沒有履行承諾在一年內安排遷離，另外，相關的政府部門有負面意見，也有區內人士表示反對，故不能從寬考慮現在這宗申請；
- (iv) 環保署署長不支持這宗申請，因為在申請地點西鄰及附近有易受影響的用途，而且預料環境會受到滋擾；以及
- (v) 當局收到一份表示反對這宗申請的公眾意見書。

104. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

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

- 「(a) 「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶的規劃意向，是保留鄉郊地區的特色。在該地帶內的不協調和不可取的工業相關用途(例如申請地點的露天貯物用途)應逐步遷離，以助實現提升區內環境質素的規劃意向。自申請地點東北鄰一個擬議住宅發展項目獲批准後，規劃情況已有重大改變，因為該發展項目可加速實現上述規劃意向。繼續把申請地點用作臨時露天貯物場，與永久用途並不配合，會令「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶的規劃意向難以實現；
- (b) 有關的發展不符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E 的規定，因為申請人未能證明其確曾盡力履行消防安全方面的規劃許可附帶條件，也未能證明有關的發展不會對附近一帶的環境造成負面影響，而且相關的政府部門有負面意見，也有區內人士反對這宗申請；以及
- (c) 附近的土地現有或所規劃的主要是住宅構築物／民居／住宅發展項目和農地。有關的發展與附近土地這些現有和日後的住宅用途並不協調。」

議程項目 15

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTS/617 在劃為「農業」地帶的元朗錦田高埔新村
第 103 約地段第 425 號 A 分段(部分)及
第 429 號餘段(部分)
臨時存放及停泊私家車(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員文件
第 A/YL-KTS/617 號)

簡介和提問部分

106. 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) 臨時存放及停泊私家車，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。有關的部門沒有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，當局接獲一份公眾意見書，表示反對這宗申請，理由是擬議構築物，包括一道違例圍牆會造成屏風效應，除了阻檔通風及陽光透入外，亦會影響無線電發射和接收，以及阻礙視線。元朗民政事務專員並無接獲區內人士提出的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段詳載的評估，規劃署認為有關的臨時用途可予容忍三年。

107. 委員沒有對這宗申請提出問題。

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」)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，至二零一六年十一月二十二日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有《道路交通條例》所界定超過 5.5 公噸的中型或重型貨車（包括貨櫃車拖頭／拖架）存放／停泊在申請地點或進出申請地點；
- (b) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行切割、保養、修理、清洗、噴漆或其他工場活動；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，必須維修保養申請地點的現有排水設施；
- (d) 在批給規劃許可之日起計六個月內（即在二零一四年五月二十二日或之前）提交申請地點現有排水設施的記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (e) 在批給規劃許可之日起計六個月內（即在二零一四年五月二十二日或之前）提交保護樹木建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (f) 就上文(e)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內（即在二零一四年八月二十二日或之前）落實保護樹木建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內（即在二零一四年五月二十二日或之前）提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (h) 就上文(g)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計九個月內（即在二零一四年八月二十二日或之前）設置消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (i) 如在規劃許可有效期內未能履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)或(c)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；

- (j) 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)、(g) 或 (h) 項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (k) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復原狀為美化市容地帶，而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

109. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- 「(a) 與申請地點的相關擁有人解決發展項目所涉及的任何土地問題；
- (b) 申請地點須時刻保持整潔；
- (c) 留意元朗地政專員的意見，有關的私人土地包括根據集體政府租契持有的舊批農地，該租契訂明如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把指明的單層構造物作遮蔽及貯物用途。元朗地政處曾發出修訂租約編號 M18215，准許在第 103 約地段第 425 號 A 分段搭建構築物作農業用途。改變有關地段的用途，會違反有關的修訂租約的條款。申請地點可從錦田公路伸延出來的道路並經一小段政府土地前往。地政總署不會為該段政府土地進行維修保養工程，亦不保證給予通行權。當局已接獲申請地點的部分地段擁有人及佔用人提交的短期豁免書及短期租約申請。倘申請獲得批准，地段擁有人仍須向元朗地政處提出申請，以把申請地點的違例情況納入規範。地政總署會以業主身分全權酌情考慮有關申請，倘申請獲得批准，申請人須履行地政總署可能附加的條款及條件，包括繳付地價或費用等；
- (d) 採納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》所載的紓緩環境影響措施，以盡量減低對環境可能造成的滋擾；

- (e) 留意運輸署署長的意見，申請地點可經區內的通道／行人徑／地段接達公共道路網絡，而有關的通道／行人徑／地段並非由運輸署管理。申請人須要求地政總署澄清這些道路／行人徑／地段所在土地的類別，並與相關的地政和維修保養當局釐清有關道路的管理和維修保養責任誰屬；
- (f) 留意路政署總工程師／新界西的意見，路政署並不／不須負責維修保養任何連接申請地點和錦田公路的現有車輛通道；
- (g) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，申請地點毗鄰現有的水務專用範圍，而在該範圍鋪設有數條接駁附近凹頭濾水廠的重要水管。在水務專用範圍內(文件的圖 A-2)不得搭建構築物，亦不得作貯物或泊車用途。水務監督及其屬下人員，以及承辦商及其僱用的工人，應可帶同所需的設備，乘車隨時自由進出該範圍，並根據水務監督的規定或授權，對橫跨、越過或從下面穿越該範圍的水管和所有其他水務設施進行鋪設、修理和保養工作。水務專用範圍內不得種植樹木／灌木。事先未獲水務署批准，不得改變現有狀況；
- (h) 留意消防處處長的意見，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。有關平面圖須按比例繪製，註明尺寸和佔用性質，以及清楚標示擬議消防裝置的安裝位置。倘申請人擬申請豁免設置若干消防裝置，必須提出理據，以供消防處考慮。倘擬議構築物須遵從《建築物條例》(第 123 章)的規定，消防處會待收到申請人正式提交的建築圖則後，制定詳細的消防安全規定；
- (i) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，根據《建築物條例》的規定，未經屋宇署批准而在已批租土地上搭建的現有構築物均屬違例構築物，不應指定作這宗申請獲核准的用途。倘在申請地點進行

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，否則有關工程屬違例建築工程。根據《建築物條例》的規定，申請人須委聘一名認可人士負責統籌擬議的建築工程。申請地點必須分別根據《建築物(規劃)規例》第 5 條及第 41D 條設有從街道通往該處的途徑及緊急車輛通道。如有需要，建築事務監督可根據屋宇署針對僭建物的政策採取執法行動，清拆在已批租土地上的違例建築工程。即使獲批給規劃許可，也不應視作在《建築物條例》下，申請地點現有的建築工程或違例建築工程亦獲許可。倘申請地點並非緊連一條至少闊 4.5 米的指明街道，則在提交建築圖則的階段，須根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條釐定其准許發展密度。擬議構築物可視作臨時建築物，並須受《建築物(規劃)規例》第 VII 部規管；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，以確定申請地點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，倘申請地點範圍內或附近設有地下電纜(及／或架空電纜)，申請人及／或其承辦商在申請地點內搭建任何構築物前，必須與供電商聯絡，如有需要，在申請地點內搭建任何構築物前，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，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 16

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTS/619 為批給在劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的元朗八鄉元崗村第 106 約地段第 1488 號餘段作臨時「商店及服務行業(地產代理)」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-KTS/619 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 為批給作臨時「商店及服務行業(地產代理)」用途的規劃許可(先前申請編號 A/YL-KTS/513)續期三年；
- (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並無接獲公眾意見，元朗民政事務專員亦沒有接獲區內人士就申請提出的反對／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，認為該臨時用途可再予容忍三年。

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。上述規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，由二零一三年十二月十一日至二零一六年十二月十日止，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，不得在晚上七時至翌日上午九時在申請地點進行夜間作業；
- (b) 在規劃許可有效期內的任何時間，車輛不得倒車進出申請地點；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，必須維修保養申請地點的現有排水設施；
- (d) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零一四年六月十一日或之前)提交現有排水設施的記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (e) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零一四年六月十一日或之前)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；
- (f) 就上文(e)項條件而言，必須在規劃許可續期之日起計九個月內(即在二零一四年九月十一日或之前)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；
- (g) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零一四年六月十一日或之前)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；
- (h) 就上文(g)項條件而言，必須在規劃許可續期之日起計九個月內(即在二零一四年九月十一日或之前)設置消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (i) 倘在規劃許可有效期內沒有履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)或(c)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (j) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(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，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。」

113. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- 「(a) 留意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上，有關租契規定事先未經政府批准，不得搭建構築物。當局沒有批准搭建作為貨櫃改裝辦公室、貯物室及敞開式停車間的指明構築物。申請地點可經一小塊政府土地接達錦上路，地政總署不會為有關通道進行維修保養工程，也不保證給予通行權。相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，但不保證予以批准。倘申請獲得批准，申請人必須履行地政總署可能附加的條款及條件，包括繳付地價或費用等；
- (b) 採取環保署署長發出的「處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引」所載的紓解環境影響措施，以盡量減低可能對環境造成的滋擾；
- (c) 留意運輸署署長的意見，申請地點經由一段區內通道接達公共道路網絡，而該通道並非由運輸署負責管理。申請人須向地政督查核該通往申請地點的通道所在土地的類別，並向有關的地政和維修保養當局釐清該通道的管理和維修保養責任誰屬；
- (d) 留意路政署總工程師／新界西的意見，路政署不須負責維修保養任何連接申請地點與錦上路的通道；
- (e) 留意消防處處長的意見，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，而擬設消防裝置的位置須在平面圖上清楚標示。倘申請人擬獲豁免設置若干消防裝置，必須向消防處處長提出理據，以供考慮。然而，申請人須留意，倘擬議構築物須符合《建築物條例》(第 123 章)的規定，消防處會待收到正式提交的建築圖則後制定詳細的消防安全規定；以及

- (f) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，根據《建築物條例》，倘在已批租土地上的現有構築物並無取得屋宇署的批准，它們屬違例構築物，不應指定作這項申請獲核准的用途。倘申請人擬在申請地點進行任何新的建築工程(包括作為臨時建築物的貨櫃)，必須先取得建築事務監督的批准和同意，否則有關工程即屬違例建築工程。申請人須按《建築物條例》的規定，委聘一名認可人士統籌擬議建築工程。申請人須分別根據《建築物(規劃)規例》第 5 及 41D 條的規定，闢設從街道通往申請地點的通道及緊急車輛通道。對於在已批租土地上搭建的違例建築物，建築事務監督可按需要根據屋宇署針對違例建築工程的政策採取執法行動，清拆該等違例建築物。即使獲批給規劃許可，也不應視作在《建築物條例》下，申請地點現有的建築工程或違例建築工程亦獲許可。倘申請地點並非緊連一條至少闊 4.5 米的指明街道，便須在提交建築圖則的階段根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條釐定該地點的准許發展密度。」

議程項目 17

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-PH/675 在劃為「住宅(丁類)」地帶的
元朗八鄉打石湖第 108 約地段第 117 號(部分)、
第 119 號(部分)、第 121 號(部分)、第 122 號、
第 123 號(部分)、第 124 號(部分)、
第 125 號(部分)、第 127 號(部分)、
第 128 號(部分)及毗連政府土地
闢設臨時犬隻訓練場及犬隻游泳康樂中心
(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-PH/675 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 臨時犬隻訓練場及犬隻游泳康樂中心，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。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並無接獲公眾意見，元朗民政事務專員亦沒有接獲區內人士就申請提出的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 11 段所詳載的評估，認為該臨時用途可予容忍三年。

115. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

116. 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。上述規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一六年十一月二十二日止，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，不得在下午六時至翌日上午十時在申請地點進行夜間作業；
- (b) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一四年五月二十二日或之前)提交美化環境及保護樹木建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (c) 就上文(b)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一四年八月二十二日或之前)落實美化環境及保護樹木建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (d) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一四年五月二十二日或之前)提交經修訂的排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (e) 就上文(d)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一四年八月二十二日或之前)落實排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一四年五月二十二日或之前)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九個月內(即在二零一四年八月二十二日或之前)設置消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (h) 倘在規劃許可有效期內沒有履行上述規劃許可附帶條件(a)項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (i) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(b)、(c)、(d)、(e)、(f)或(g)項的任何一項，現

時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及

- (j) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，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。」

117. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- 「(a) 在申請地點繼續進行申請用途前，必須先取得規劃許可；
- (b) 與申請地點的相關擁有人解決與擬議發展有關的任何土地問題；
- (c) 留意元朗地政專員的意見，申請地點包括根據集體政府租契持有的舊批農地，有關租契規定事先未經地政總署批准，不得搭建構築物。當局沒有批准搭建申請地點上用作遮蔽處、更衣室、洗手間、貯物室、美容室、犬隻沐浴設施、電錶房、辦公室及泵房的指明單層構築物，並正處理在申請地點內的政府土地上作申請用途的擬議短期租約申請。此外，當局沒有就佔用申請地點內的政府土地批給許可。事先未經政府批准而佔用政府土地的行為不應受到鼓勵。須留意的是，兩個大游泳池橫跨私人土地及政府土地，另一個小游泳池則位處政府土地上，但該等游泳池並無納入發展時間表內。根據土地行政程序，當局將會批給的短期租約內有基本條款規定，游泳池必須計入建築面積。申請地點可經政府土地及私人土地上的一條非正式路徑接達粉錦公路，元朗地政處不會為有關通道進行維修保養工程，也不保證給予通行權。相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。地政總署會以業主身分全權酌情考慮有關申請，但不保證予以批准。倘申請獲得批准，申請人必須履行地政總

署可能附加的條款及條件，包括繳付地價或費用等；

- (d) 留意運輸署署長的意見，申請地點經由一段區內通道接達公共道路網絡，而該段通道並非由運輸署負責管理。申請人須與相關各方及／或部門釐清該連接申請地點和粉錦公路的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，路政署不須負責維修保養任何連接申請地點與粉錦公路的通道；
- (f) 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」，以落實紓解環境影響措施，盡量減低擬議發展可能對環境造成的滋擾；
- (g) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，須在排水設施圖上顯示擬議 U 型排水管及排水渠的坡度及尺寸，以及 U 型排水管及排水渠的水流流向。擬議排水井的管道內底水平亦須顯示在排水設施圖上，以供參考。擬議發展不應阻礙地面水流或對現有天然河道、鄉村渠管、溝渠及附近地區造成負面影響。在展開渠務工程前，申請人須就其在申請地點範圍外的地方進行的所有渠務工程，徵詢元朗地政專員的意見，並取得相關地段擁有人的同意；
- (h) 留意消防處處長的意見，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，而擬設消防裝置的位置須在平面圖上清楚標示。倘申請人擬獲豁免設置消防處所規定的若干消防裝置，必須向消防處處長提出理據，以供考慮。然而，申請人須留意，倘擬議構築物須符合《建築物條例》(第 123 章)的規定，消防處會待收

到正式提交的建築圖則後制定詳細的消防安全規定；

- (i) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，並無記錄顯示現時申請地點上的構築物曾獲建築事務監督批准。根據《建築物條例》，倘在已批租土地上的現有構築物並無取得屋宇署的批准，即屬違例構築物，不應指定作這項申請獲核准的用途。倘申請人擬在申請地點進行任何新的建築工程(包括興建作為臨時建築物的辦公室、更衣室、洗手間及貯物室等)，必須先取得建築事務監督的批准和同意，否則有關工程即屬違例建築工程。申請人須按《建築物條例》的規定，委聘一名認可人士統籌擬議建築工程。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。即使獲批給規劃許可，也不應視作在《建築物條例》下，申請地點現有的建築工程或違例建築工程亦獲許可。申請人須分別根據《建築物(規劃)規例》第 5 及 41D 條的規定，闢設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 米的指明街道，便須在提交建築圖則的階段根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條釐定該地點的准許發展密度；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，倘申請地點內或附近設有地下電纜(及／或架空電纜)，申請人及／或其承辦商必須在申請地點內搭建任何構築物前採取相關措施，並與供電商聯絡；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 18

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-PH/679 擬在劃為「住宅(丁類)」地帶的元朗八鄉
第 108 約地段第 64 號 A 分段、
第 73 號 B 分段第 4 小分段及
第 76 號 B 分段餘段興建屋宇
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-PH/679 號)

118. 秘書報告，申請人於二零一三年十一月十三日要求城規會延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間回應政府部門就這宗申請所提出的意見。這是申請人第一次要求延期。

119. 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，小組委員會已給其兩個月時間準備所要提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

議程項目 19

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-SK/197 為批給在劃為「自然保育區」地帶的
元朗石崗第 114 約地段第 1556 號(部分)及
第 1558 號闢設臨時「營地作禪修用途」的
規劃許可續期一年
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-SK/197 號)

簡介和提問部分

120. 高級城市規劃師／屯門及元朗何劍琴女士表示申請人提交的一封信已在會上呈閱。何女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

(a) 申請的背景；

(b) 為先前的申請(編號 A/YL-SK/176)所涉的臨時「營地作禪修用途」續期一年。據規劃署及漁農自然護理署最近實地視察所見，申請人未有遵守先前的申請(編號 A/YL-SK/176)的規劃許可所附帶的條件，即不得在申請地點內放置／搭建新的固定物或構築物、不得砍伐樹木及不得進行露天焚燒活動。規劃署已向申請人發出警告信，要求申請人修正有關情況。申請人於二零一三年十一月十八日作出回應，提交了上文所述在會上呈閱的一封信，表示申請地點內的避雨亭／避雨棚和竹棚已拆除，又指那些樹木是因天然事故而倒下，為免這些樹木對參與活動人士構成潛在的危險，才把之清走及鋸開，而且申請人亦承諾不會在申請地點進行露天焚燒活動。規劃署其後再實地視察，發現申請地點的竹棚已拆，但仍有若干帳篷繫於樹幹，亦看到砍掉的樹木和灰燼；

(c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。據漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)最近實地視察所見，申請地點內若干樹木因要搭建帳篷而被截頂，另有若干樹木被砍掉。把申請地點劃為「自然保育區」地帶，是要保護和保存區內現有的生態特色，而保育是其中一項要達到的目的。申請地點林木茂盛，把該處的樹木截頂和砍掉，難免會影響該處的生態特色，從自然保育的角度而言，應避免這樣做。此外，申請地點亦發現有灰燼和一個申請書沒有提及的竹棚。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境得知漁護署署長發現申請地點最近有樹木被截頂和砍掉，認為批准這宗申請可能會立下不良先例，助長「自然保育區」地帶內這類

活動。此外，根據二零一三年十月四日的實地照片，申請地點的狀況有變，與先前批准的申請所述的不同。據所見，該處搭建了帳篷／避雨亭，並用繩繫於樹幹，故此申請的用途很有可能會進一步干擾到該區的景觀特色和現有的景觀資源。有見及此，從景觀規劃的角度而言，她對這宗申請有保留；

- (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，分別來自八鄉鄉事委員會主席、雷公田村的村代表及一名元朗區議員，均表示反對這宗申請，理由是這項發展帶來的交通量會造成交通擠塞，其中尤以往引水道通道的沿路最受影響，另外亦有安全／保安問題，而區內村民的心理，以及八鄉古廟和八鄉地區的風水亦會受到負面影響。提意見人促請城規會考慮區內人士的意見／觀點，拒絕這宗申請。另一方面，元朗民政事務專員也收到一名元朗區議員一封與這宗申請有關的信，該信與上述其中一份公眾意見書相同；以及
- (e) 規劃署的意見——根據詳載於文件第 12 段的理由，規劃署不支持這宗申請，有關的理由撮錄如下：
 - (i) 申請人提出現在這宗續期申請，是為了繼續把申請地點用作禪修用的營地多一年。雖然自二零一零年至今，這項發展曾先後獲批給三次規劃許可，但現在這宗申請並不符合城市規劃委員會規劃指引編號 34B「有關臨時用途或發展的規劃許可續期及延長履行規劃許可附帶條件的期限」的規定，因為申請人沒有遵守先前批給的規劃許可所附帶的條件(a)至(c)項，即不得在申請地點內放置／搭建新的固定物或構築物、不得砍伐樹木及不得進行露天焚燒活動；
 - (ii) 據規劃署最近實地視察所見，申請地點的天然景觀有變，與先前於二零一二年批出規劃許可予編號 A/YL-SK/176 的申請時的狀況

不同。該處除放置了先前的規劃許可所批准的擬議固定物外，還搭建了新的構築物／固定物(包括繫於樹幹和用竹／木支撐的竹製構築物和避雨亭／避雨棚)，對該處現時的天然狀況造成了明顯的干擾。漁護署署長最近實地視察時亦發現，申請地點內有若干樹木被截頂，以便搭建帳篷，還有一些被砍掉，另外，亦看到該處有一些灰燼。漁護署署長認為，申請地點林木茂盛，把該處的樹木截頂和砍掉，難免會影響該處的生態特色，從自然保育的角度而言，應避免這樣做。景觀規劃方面，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境亦關注類似的問題，並表示對這宗申請有所保留，因為預料申請的用途會進一步干擾到區內的景觀特色和現有景觀資源。批准這宗申請可能會立下不良先例，助長「自然保育區」地帶這類活動；

- (iii) 規劃署於二零一三年十一月六日向申請人發出警告信，指其未有遵守批給先前的編號 A/YL-SK/176 的申請的規劃許可所附帶的條件(a)至(c)項，並要求申請人修正有關情況。把申請地點繼續作申請的用途，會進一步損及該處的景觀質素和自然特色，故這宗續期申請不能予以從寬考慮；以及
- (iv) 在法定公布期內，當局收到三份公眾意見書，全都表示反對這宗申請，理由是這項發展影響交通、心理和風水。

121. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

122. 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) 續期建議不符合城市規劃委員會規劃指引編號 34B 「有關臨時用途或發展的規劃許可續期及延長履行規劃許可附帶條件的期限」的評審準則，因為申請人沒有遵守先前批給的規劃許可所附帶的條件；
- (b) 在申請地點繼續這項發展，會對申請地點的生態及景觀造成負面影響；以及
- (c) 批准這宗續期申請，會為所涉的「自然保育區」地帶內的同類申請立下不良先例，累積影響所及，會令該區整體的環境和景觀質素變差。」

議程項目 20

第 16 條申請

[公開會議(只限簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/650 為批給在劃為「未決定用途」地帶的元朗山下村第 121 約地段第 1662 號餘段(部分)作臨時「露天存放建築材料及循環再造物料(包括金屬、紙張及塑膠物品)」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-TYST/650 號)

簡介和提問部分

123. 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) 為根據先前編號 A/YL-TYST/501 的申請獲批給作臨時「露天存放建築材料及循環再造物料(包括金屬、紙張及塑膠物品)」用途的規劃許可續期三年；

- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。根據經修訂的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點西南面和附近都有易受影響的住宅用途，預計環境會受到滋擾；
- (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，而民政事務專員亦沒有收到區內人士的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據詳載於文件第 12 段的評估，規劃署認為這項臨時用途可再予容忍三年。雖然環保署署長不支持這宗申請，但過去三年並無關於環境的投訴。為解決環保署署長所關注的問題，建議在規劃許可加入附帶條件，限制作業時間、禁止在申請地點內進行工場活動和存放電子廢料，以及限制使用重型貨車(包括貨櫃車拖架／拖頭)。此外，申請人應遵從《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》。

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，由二零一三年十二月十一日至二零一六年十二月十日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上七時至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的任何時間，不得在申請地點存放或處理(包括裝卸)舊電

器、電腦／電子零件(包括陰極射線管)或其他電子廢料；

- (d) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行拆件、修理、清潔或其他工場活動；
- (e) 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；
- (f) 在規劃許可有效期內的任何時間，車輛不得排隊至公共道路或倒車進出公共道路；
- (g) 在規劃許可有效期內，經常維修保養根據申請編號 A/YL-TYST/364 所設置的現有排水設施；
- (h) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零一四年六月十日或之前)，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；
- (i) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零一四年六月十日或之前)，提交保護樹木和美化環境建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (j) 就上文(i)項條件而言，在規劃許可續期之日起計九個月內(即在二零一四年九月十日或之前)，落實保護樹木和美化環境建議，而落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (k) 在規劃許可續期之日起計六星期內(即在二零一四年一月二十一日或之前)，設置附有有效消防裝置及設備證書(FS 251)的滅火筒，而有關設施必須符合消防處處長或城規會的要求；

- (l) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零一四年六月十日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (m) 就上文(l)項條件而言，在規劃許可續期之日起計九個月內(即在二零一四年九月十日或之前)，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；
- (n) 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)、(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；
- (o) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(h)、(i)、(j)、(k)、(l)或(m)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (p) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復為美化市容地帶，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) 與申請地點的其他相關擁有人解決這項發展所涉及的任何土地問題；
- (b) 申請地點須時刻保持整潔；
- (c) 留意地政總署元朗地政專員的意見，地政總署從未准予在申請地點搭建所指明的構築物，包括用作貯物的開放式屋棚、廁所和地盤辦公室。倘這宗申請獲得批准，有關地段的擁有人仍須向元朗地政處申請准予在申請地點搭建任何構築物，或把申請地點的違例事項納入規範。地政總署會以業主身分全權酌情考慮有關申請，倘予批准，將會附加條款和條件，包括規定申請人繳付地價或費用。此外，申請

地點須經一條由山下路延伸出來的非正式路徑才能到達，該路徑位於政府土地和其他私人土地上，元朗地政處不會為該路徑進行維修保養，亦不保證給予通行權；

- (d) 留意運輸署署長的意見，申請人須向地政監督查核由山下路通往申請地點的道路／小路／路徑所在土地的類別，並與有關的地政和維修保養當局釐清該道路／小路／路徑的管理和維修保養責任誰屬。申請地點須有足夠空間讓車輛迴轉；
- (e) 留意路政署總工程師／新界西的意見，申請人須採取足夠的排水措施，防止地面水由申請地點流往附近的公共道路和排水渠。路政署不須負責維修保養任何連接申請地點與山下路的通道；
- (f) 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》，盡量減少對環境可能造成的滋擾；
- (g) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，申請人提交的「擬議的美化環境和保護樹木計劃」(文件的繪圖 A-2)所顯示的現有樹木品種數目和位置，與二零一一年二月九日所記錄的根據先前的申請為美化環境而栽種的樹木品種數目和位置不符；
- (h) 留意消防處處長的意見，以這項建議的設計／性質，預計須設置消防裝置，因此，申請人應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，安裝擬議消防裝置的位置亦須在平面圖上清楚標示。申請人須遵照文件附錄 VI 所載有關露天貯物的良好作業指引。申請人若擬申請豁免設置指定的消防裝置，須提供理據予消防處考慮。不過，倘擬議構築物須符合《建築物條例》(第 123 章)，消防處收到申請人正式提交的建築圖則後，便會制訂詳細的消防規定；

- (i) 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，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(包括以地盤辦公室、開放式屋棚和廁所作臨時建築物)，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。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，建築事務監督可根據屋宇署針對違例建築工程的政策採取執法行動，清拆在已批租土地上搭建的違例建築物。即使獲批給規劃許可，也不應視作在《建築物條例》下，申請地點現有的建築工程或違例建築工程亦獲許可。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；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／架空電纜準線繪圖，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《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》。」

[主席多謝高級城市規劃師／屯門及元朗馮智文先生、劉長正先生和何劍琴女士出席會議，解答委員的提問。馮先生、劉先生和何女士此時離席。]

西貢及離島區

議程項目 21

第 16 條申請

[公開會議]

A/I-CC/18

擬在劃為「住宅(丙類)5」地帶及「鄉村式發展」地帶的長洲長洲約地段第 196 號及第 197 號 A 分段第 1 小分段經營食肆和商店及服務行業，並略為放寬地積比率限制(由 0.4 倍放寬至 0.44 倍)，以作擬議食肆和商店及服務行業用途(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/I-CC/18 號)

127. 秘書報告，LWK Conservation 有限公司和宏基測量師行有限公司是申請人的顧問。符展成先生就這個議項申報利益，表示他是 LWK Conservation 有限公司的董事兼股東。林嘉芬女士也就這個議項申報利益，表示她目前與宏基測量師行有限公司有業務往來。小組委員會備悉符先生已表示抱歉未能出席會議。由於這是一宗延期申請，小組委員會同意林女士可留在席上。

128. 秘書報告，申請人於二零一三年十一月十五日提交了進一步資料，以回應規劃署和屋宇署的意見。申請人所提交的資料主要是說明其申請放寬地積比率限制及刪除地下售票大堂的「商店及服務行業」用途的理由，使該處可以改作公眾觀賞用途。由於需要更多時間諮詢政府相關各局／部門(包括文物保育專員辦事處和康樂及文化事務署轄下的古物古蹟辦事處)，規劃署要求把這宗申請延期一個月，以待相關各局／部門就申請人所提交的進一步資料提出意見。

129. 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，這宗申請須在收到相關各局／部門就進一步資料提出的進一步意見當日起計一個月內提交小組委員會考慮。

[高級城市規劃師／西貢及離島鄭達昌先生及麥黃潔芳女士此時獲邀到席上。]

議程項目 22

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/I-LI/20 擬在劃為「農業」地帶及「綠化地帶」的
南丫島榕樹灣大灣肚 15 號 H 興建屋宇
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/I-LI/20 號)

簡介和提問部分

130. 高級城市規劃師／西貢及離島鄭達昌先生說，文件的六頁替代頁(第 4、7、8 頁和附錄 II 的三頁)已在會議前送交各委員。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；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。地政總署離島地政專員不支持這宗申請，因為擬建住用構築物的覆蓋面積超出政府土地牌照所准許的住用構築物尺寸(即 4.88 米(長)×7.62 米(闊)×5.18 米(高))；
- (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，分別來自南丫島北段鄉事委員會主席、大灣舊村和大灣新村的村代表及創建香港。所有意見書均反對這宗申請，理由是劃為「綠化地帶」及「農業」地帶的申請地點不准興建屋宇，而且擬議的發展會對區內的環境衛生和自然環境造成不良影響，排出的污水更會影響附近的自然環境和農業活

動。創建香港亦擔心農地會減少和批准這宗申請會立下不良先例。鄉事委員會和村代表則憂慮未獲政府批准而把寮屋重建和出售可能涉及物業投機炒賣活動。離島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——基於詳載於文件第 11 段的理由，規劃署不支持這宗申請。申請地點有部分劃為「綠化地帶」，現時受政府土地牌照規管。申請地點原有的住用構築物已倒塌，現在這宗申請是要興建一幢新的單層屋宇。根據一般推定，「綠化地帶」不宜進行發展。擬建屋宇的覆蓋面積(43.11 平方米)超出政府土地牌照所准許的住用構築物的覆蓋面積(37.2 平方米)。擬議的發展並不符合有關「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編號 10，因為在該「綠化地帶」內所進行的住宅重建項目超出了現有項目的密度，但申請人並沒有就擬議發展項目的密度提出理據。地政總署離島地政專員不支持這宗申請，因為在有關的政府土地牌照所涵蓋土地上重建的構築物超出了該牌照所准許的構築物的尺寸。地政總署離島地政專員表示在二零一一年年中發現申請地點上建有的構築物正在重建，但有關工程未有先取得政府的批准／同意。後來該署再於二零一三年六月發現重建工程未先經同意又再次展開。批准這宗申請，會為同類申請立下不良先例，令其他土地擁有人也未經政府批准／同意便進行重建。當局亦不宜容忍未先取得規劃許可的違例發展。

131. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

132. 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) 擬議的屋宇發展項目並不符合有關「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，因為擬議的住宅重建項目的密度超出現有項目的密度；以及
- (b) 批准這宗申請會立下不良先例，導致出現涉及未先經政府批准／同意便進行重建的同類申請。」

議程項目 23

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/SK-HC/226 擬在劃為「綠化地帶」的西貢莫遮峯
第 244 約地段第 1945 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/SK-HC/226 號)

簡介和提問部分

133. 高級城市規劃師／西貢及離島麥黃潔芳女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬建的屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段，現撮述如下：
- (i) 漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)對這宗申請有所保留，因為興建小型屋宇須清除「綠化地帶」內大量的植物；

- (ii) 運輸署署長對這宗申請有所保留。雖然預計擬議的發展項目不會導致交通量大增，但如這類位於「鄉村式發展」地帶外的發展項目獲得批准，會為日後的同類申請立下不良先例，累積影響所及，對交通的負面影響可能會很大；
 - (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宗申請。根據「香港具景觀價值地點研究」，申請地點是葵坳山「自然保育區」地帶西南面的景觀緩衝區。擬建的小型屋宇不符合有關的規劃意向，與山邊現有林地的景觀特色亦不協調，而且預計興建小型屋宇須清除植物及進行地盤平整工程。雖然擬議的發展不大可能會對申請地點內及毗鄰一帶的景觀造成重大的影響，但申請人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」的天然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，擬建的小型屋宇位於天然山坡，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。他原則上反對擬議的發展，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，作為有關建議的一部分。不過，進行天然山坡災害研究，對發展項目的成本可能會有很大影響，令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，便須提交岩土規劃檢討報告，以支持其申請及評估擬議的發展在土力方面是否可行；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局收到四份公眾意見書，分別由世界自然基金會香港分會、嘉道理農場暨植物園公司、創建香港及一名市民提交，表

示反對這宗申請。反對的理由包括申請地點劃為「綠化地帶」，而這宗申請不符合有關「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編號 10(下稱「城規會規劃指引編號 10」)，會對生態造成影響，立下不良先例。此外，申請人沒有提交環境、交通、排水及排污評估報告，而有關的發展可能會損及天然環境。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——根據詳載於文件第 12 段的理由，規劃署不支持這宗申請，有關理由撮述如下：
- (i) 擬在申請地點建造的小型屋宇不符合「綠化地帶」的規劃意向。根據一般推定，此地帶不宜進行發展。這宗申請並無特殊的情況，而申請書內亦無有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向；
 - (ii) 莫遮崙村的「鄉村式發展」地帶內可供使用的土地不能完全應付該村對小型屋宇的需求。不過，擬議的發展既不符合「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」，亦不符合城規會規劃指引編號 10，因為有關的發展會涉及清除天然植物，亦會影響現有的天然斜坡。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。擬議發展的影響會遠及申請地點範圍外，影響現有的景觀資源及附近一帶的林地。總城市規劃師／城市設計及園境反對這宗申請，漁護署署長對這宗申請亦有所保留。申請書的資料未能證明擬議的發展不會對周邊地區的景觀造成不良影響；
 - (iii) 土木工程拓展署土力工程處處長原則上反對擬議的發展，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，作為有關建議的一部分；

- (iv) 批准這宗申請會為「綠化地帶」內日後的其他同類申請立下不良先例，倘這些同類的申請都獲批准，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；
- (v) 運輸署署長對這宗申請有所保留，並表示這類發展應盡量局限在「鄉村式發展」地帶內。如位於「鄉村式發展」地帶外的發展獲得批准，會為日後的同類申請立下不良先例，累積影響所及，對交通的負面影響可能會很大；以及
- (vi) 有公眾意見書反對這宗申請，所持的理由主要有關環境、交通和生態方面。

134. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

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

- 「(a) 擬議的發展不符合「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，而申請書內亦無有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向；
- (b) 擬議的發展既不符合「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』進行發展而提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引編號 10，因為這宗申請會涉及清除天然植物，亦會影響現有的天然斜坡。申請書的資料未能證明擬議的發展不會對周邊地區的景觀及土力方面造成不良影響；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，並會對該區的景觀造成不良影響。」

沙田、大埔及北區

[高級城市規劃師／沙田、大埔及北區陸國安先生、陳冠昌先生、劉志庭先生及鄧永強先生此時獲邀到席上。]

議程項目 24

第 16 條申請

[公開會議]

A/SK-SKT/8 擬在劃為「綜合發展區(2)」地帶的西貢第 221 約地段第 1949 號及毗連政府土地進行綜合住宅發展
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/SK-SKT/8 號)

136. 秘書報告，英環香港有限公司及雅邦規劃設計有限公司為申請人的顧問。符展成先生就此議項申報利益，表示他目前與這兩家顧問公司有業務往來。黎慧雯女士亦就此議項申報利益，表示她目前與雅邦規劃設計有限公司有業務往來。小組委員會備悉符先生已表示抱歉未能出席會議。由於這宗個案是要求延期，小組委員會同意黎女士可留在會上。

137. 秘書報告，申請人於二零一三年十一月六日要求城規會延期兩個月才就這宗申請作出決定，讓其準備補充資料回應政府部門提出的意見。這是申請人首次要求延期。

138. 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，小組委員會已給其兩個月時間準備所要提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

[主席多謝高級城市規劃師／西貢及離島鄭達昌先生及麥黃潔芳女士出席會議，解答委員的提問。他們兩人此時離席。]

議程項目 25

[公開會議]

考慮馬鞍山白石「綜合發展區(2)」用地的規劃大綱擬稿
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 13/13 號)

139. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區陸國安先生借助投影片簡介詳載於文件的規劃大綱擬稿內容，有關要點列述如下：

背景

- (a) 《馬鞍山分區計劃大綱草圖編號 S/MOS/17》把白石陸岬改劃為「綜合發展區(2)」地帶、「綜合發展區(3)」地帶及「康樂」地帶。二零一二年二月二十四日，城規會展示該草圖，以供公眾查閱，其間收到合共 7 份申述書和 42 份意見書。二零一二年八月三十一日，城規會就這些申述及意見進行聆訊，決定不順應申述的內容修訂該草圖。二零一三年七月三十日，行政長官會同行政會議核准該草圖。當局為白石這「綜合發展區(2)」地帶擬備了規劃大綱擬稿，作為該處的發展指引；
- (b) 該用地位於白石陸岬的西南部，當中有些地方是升高的平台，平台下的斜坡長有植物。該用地被北面的「康樂」地帶及東面的「綜合發展區(3)」地帶包圍，南鄰有耀沙路接達，而該道路將會擴闊，有關工程暫定於二零一七／一八年完成；

規劃大綱擬稿

發展參數

- (c) 該用地佔地約 3.77 公頃，最大總樓面面積合計為 40 000 平方米，預計可提供約 500 個單位，最高建築物高度為主水平基準上 50 米(即約 12 層)，而建築物的高度會由用地的南部向北部遞降，構成梯級狀輪廓；

城市設計及美化環境要求

- (d) 須由「綜合發展區(1)」地帶起劃設一條 15 米闊的觀景廊。顧及到該用地位於海旁，不得在內興建平台構築物。此外，須進行視覺影響評估及空氣流通評估，以確保空氣更加流通，而可看到的景觀亦可以更遠更廣；
- (e) 申請人須提交園境設計總圖，也須保留現有的樹木，並進行綠化，包括垂直綠化，而須優先考慮的是在地面植樹。用地內的綠化覆蓋率最少須有 30%，當中地面綠化須佔一半。所提供的私人休憩用地數量須為每人 1 平方米；

交通要求

- (f) 須進行符合運輸署署長要求的全面交通影響評估。倘須採取任何措施紓緩交通影響，申請人須負責設計和落實該等措施，並承擔相關的費用；
- (g) 擬議發展項目必須按《香港規劃標準與準則》的規定，提供附屬泊車位及上落客貨處。所有泊車及上落客貨設施須設於地庫；

環境、排水及排污要求

- (h) 須進行符合環境保護署署長要求的環境評估，找出在擬議發展項目施工期間及竣工後會有何潛在的環境問題，並建議所需的紓緩措施；
- (i) 須進行排水及排污影響評估，找出有何潛在的排水及排污問題，並建議所需的紓緩措施；以及
- (j) 日後的發展商所提交的總綱發展藍圖須包括上述的視覺影響評估報告、空氣流通評估報告、園境設計總圖、交通影響評估報告、環境評估報告，以及排水及排污影響評估報告；

沙田區議會的意見及規劃署的回應

- (k) 二零一三年十月三十一日，規劃署就規劃大綱擬稿諮詢沙田區議會發展及房屋委員會。沙田區議會不反對規劃大綱擬稿的內容，但一名議員詢問有關的發展參數有否加大，並表示關注泊車位的數目及接駁鐵路站的行人通道。沙田區議會並通過一項動議，要求當局在白石陸岬興建單車城，以配合「綜合發展區(2)」地帶的發展；以及

(1) 規劃署的回應如下：

- (i) 有關用地的發展參數(包括總樓面面積及建築物高度)沒有加大，符合草圖的規定；
- (ii) 擬議發展項目所提供的泊車位數目符合《香港規劃標準與準則》的規定及運輸署署長的要求；
- (iii) 規劃大綱擬稿已反映政府有意在耀沙路上興建一條行人天橋連接「綜合發展區(1)」用地內那條連接烏溪沙站的 24 小時開放行人通道；以及

- (iv) 可申請規劃許可在北面的「康樂」地帶闢設大型康樂／體育設施及配合康樂發展項目的用途，包括單車設施，有關的申請或會獲得批准。事實上，該「康樂」地帶有部分地方現時用作鑊形單車場，供單車訓練之用。規劃署已把興建單車城的建議轉達康樂及文化事務署，待該署在該「康樂」地帶的詳細設計階段加以考慮。

140. 經商議後，小組委員會決定同意：

- (a) 備悉沙田區議員的意見(撮錄於文件第 6 段)及他們的動議(載於文件附件 II)；以及
- (b) 通過載於文件附件 I 的規劃大綱擬稿。

議程項目 26

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/ST/831 在劃為「工業」地帶的沙田火炭
坳背灣街 14 至 24 號金豪工業大廈
第一座地下 C 廠 C2 號舖經營商店及服務行業
(藥房及零售商店)和批發行業(藥房)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/ST/831 號)

簡介和提問部分

141. 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(藥房及零售商店)和批發行業(藥房)；

- (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，當局沒有收到公眾的意見。沙田民政事務專員亦沒有收到區內人士的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所作的評估，規劃署不反對批給這宗申請為期三年的臨時規劃許可。為免妨礙落實有關處所長遠擬作工業用途的規劃意向，並讓小組委員會可以監察該區工業樓面空間的供求情況，建議批給為期三年的臨時規劃許可。

142. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

143. 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，至二零一六年十一月二十二日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一四年二月二十二日或之前)，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) 就上文(a)項條件而言，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一四年五月二十二日或之前)，落實消防安全措施，而落實情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (c) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(a)或(b)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

144. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- 「(a) 在申請處所展開申請的用途前，必須先取得規劃許可；
- (b) 批給為期三年的臨時規劃許可，是為了讓小組委員會可以監察申請人履行規劃許可附帶條件的情況及該區工業樓面空間的供求情況，以確保不會妨礙落實申請處所長遠擬作工業用途的規劃意向；
- (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短期豁免書，准予進行申請的用途；
- (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，例如有關的商店與毗連的工場之間，必須以耐火時效不少於兩小時的隔火障隔開，而且不應對現有處所的逃生途徑造成不良影響；
- (f) 留意消防處處長的意見，消防處收到申請人正式提交的建築圖則後，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。至於申請處所的耐火結構事宜，建議申請人遵守由建築事務監督負責執行的《消防安全守則》的規定；以及
- (g) 參閱《有關履行在工業處所就商業用途實行消防安全措施的規劃許可附帶條件的須知》所載的資料，了解須依照哪些步驟，以履行有關設置消防裝置的規劃許可附帶條件。」

議程項目 27

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-KTN/174 在劃為「政府、機構或社區」地帶的
上水河上鄉第 95 約地段第 1080 號餘段(部分)
經營臨時商店及服務行業(零售商店)
(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-KTN/174 號)

簡介和提問部分

145. 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) 經營的臨時商店及服務行業(零售商店)(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。相關的政府部門對這宗申請沒有反對或負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局收到一份由一名北區區議員提交的公眾意見書，表示對這宗申請「沒有意見」，但認為應諮詢附近的居民。北區民政事務專員沒有收到區內人士的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所作的評估，規劃署不反對批給這宗申請為期三年的臨時規劃許可。

146. 委員並無就這宗申請提出問題。

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。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一六年十一月二十二日止，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) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一四年五月二十二日或之前)，提交排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (c) 就上文(b)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一四年八月二十二日或之前)，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；
- (d) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一四年五月二十二日或之前)，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；
- (e) 就上文(d)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一四年八月二十二日或之前)，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；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一四年五月二十二日或之前)，提交保護樹木及美化環境建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (g) 就上文(f)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一四年八月二十二日或之前)，落實保護樹木及美化環境建議，而落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (h) 如在規劃許可有效期內未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
- (i) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(b)、(c)、(d)、(e)、(f)或(g)項的任何一項，現

時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

148. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- 「(a) 在申請地點展開有關發展前，必須先取得規劃許可；
- (b) 這項規劃許可是批給申請的用途／發展，並不表示當局會容忍現於申請地點內但非這宗申請所涵蓋的其他用途／發展。申請人須立即採取行動，中止這項許可沒有涵蓋的用途／發展；
- (c) 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；
- (d) 留意消防處處長的意見，消防處收到申請人正式提交的建築圖則後，便會制訂詳細的消防安全規定；
- (e) 留意運輸署署長的意見，申請人須與有關的地政和維修保養當局釐清該鄉村路徑的管理和維修保養責任誰屬；
- (f) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，申請地點所在的地區並沒有公共污水收集系統可供接駁。申請人須就申請的發展項目的污水處理／排放設施，徵詢環境保護署的意見；
- (g) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見：
 - (i) 為向申請地點供水，申請人或須把其項目的內部供水系統伸延，以接駁至最接近而合適的政府水管。申請人須解決與供水相關的任何土地問題(例如私人地段問題)，並須負責私人地段內的內部供水系統的建造、運作及維修保養，而有關情況必須符合水務署所訂標準；以及

(ii) 申請地點位於抽洪集水區內；

(h) 留意地政總署北區地政專員的意見：

倘這宗規劃申請獲批准，有關地段的擁有人須就現有的構築物向北區地政處申請短期豁免書，但北區地政處不保證必會批准有關申請，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短期豁免書費用；以及

(i) 遵行最新的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》所建議的紓減環境影響措施，以盡量減低對鄰近地區的環境可能造成的影響。」

議程項目 28

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-KTS/343 擬在劃為「康樂」地帶的上水營盤村
第100約地段第1666號B分段餘段(部分)
興建屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第A/NE-KTS/343A號)

簡介和提問部分

149. 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) 擬興建的屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)；

(c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段和附錄 III。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)表示，申請地點四周有各種工業用途的地方，

包括汽車修理、機械工場及停車場等。這些工業用途及相關重型車輛的往來，可能對所申請的住宅用途產生工業／住宅為鄰的問題。運輸署署長對這宗申請有所保留，表示小型屋宇發展應盡量局限在「鄉村式發展」地帶內。雖然預計擬議的發展項目不會導致交通量大增，但如這類位於「鄉村式發展」地帶外的發展獲得批准，會為日後的同類申請立下不良先例，累積影響所及，可能會對交通造成嚴重的負面影響。運輸署署長表示，儘管如此，由於這宗申請只涉及興建一幢小型屋宇，他認為除非有其他理由拒絕，否則這宗申請可予容忍；

- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局收到四份公眾意見書。一名北區區議員提交了意見書，表示支持這宗申請及其進一步資料，理由是這宗申請會方便有關村民興建屋宇。創建香港提交了意見書，表示反對這宗申請及其進一步資料，理由是沒有凌駕性的理由要進行擬議的發展，因為申請地點是在「康樂」地帶範圍內。大部分由村民所興建的屋宇都是為了圖利，而他們並不是在這些屋宇內居住。擬議的發展與所劃的「康樂」地帶不協調。申請人未完成交通或環境影響評估。倘批准這宗申請，會為同類的申請立下不良先例；
- (e) 區內人士方面，北區民政事務專員收到上水區鄉事委員會主席的意見，基於交通、排水及風水理由反對這宗申請；以及
- (f) 規劃署的意見——根據詳載於文件第 11 段的理由，規劃署不支持這宗申請。有關的理由撮述如下：
 - (i) 規劃署已根據「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」(下稱「臨時準則」)評估這宗申請。擬建的小型屋宇的覆蓋範圍完全在營盤村的「鄉村範圍」內。不過，擬議的小型屋宇發展不符合「康樂」地帶的規劃意向。雖然營盤村的「鄉村式發展」地帶內的土地不足以應付小型屋宇的需

求，但由於這個「鄉村式發展」地帶內仍有大約 0.99 公頃的土地(即大約 39 幅小型屋宇用地)可以用來發展小型屋宇，擬建的小型屋宇較適宜集中在「鄉村式發展」地帶內，這樣，發展模式會更具條理，而在土地運用及提供基礎設施和服務方面，亦會更具經濟效益；

- (ii) 擬議的發展不符合「臨時準則」的規定，因為擬議的發展與周邊地區的現有用途(即工場、貨倉及其他貯物用途)不協調，因此可能對日後的居民構成工業／住宅為鄰的問題。環保署署長表示，這些工業用途及相關重型車輛的往來，可能對擬議的發展產生工業／住宅為鄰的問題；
- (iii) 申請人聲稱申請地點附近以短期租約批出的現有臨時工場及貨倉將會關閉。不過，北區地政專員表示，北區地政處沒有收到任何申請，要求終止申請地點附近的短期租約。此外，申請地點附近有三幅用地獲批給規劃許可，作臨時倉庫、露天存放金屬製品及存放金屬製品用途，而這些規劃許可將分別於二零一四年五月九日、二零一四年七月十八日及二零一六年七月五日屆滿；
- (iv) 自「臨時準則」於二零零零年十一月二十四日首次頒布以來，先前在同一「康樂」地帶內並無發展小型屋宇的申請。倘批准這宗申請，會為「康樂」地帶內的同類申請立下不良先例。運輸署署長認為，如這類位於「鄉村式發展」地帶外的發展獲得批准，累積影響所及，可能會對交通造成嚴重的負面影響；
- (v) 申請人所提及編號 A/NE-PK/22 的申請不可與這宗申請相提並論，因為這兩宗申請的地點並不相同；以及

- (vi) 有區內人士經北區民政事務專員轉達了意見，表示主要基於交通、排水及風水理由反對這宗申請。另外，有公眾意見書也表示反對這宗申請。

150. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

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

- 「(a) 擬議的發展不符合「康樂」地帶的規劃意向，有關的意向主要是進行康樂發展，為市民提供所需設施，從而促進動態及／或靜態康樂活動和旅遊／生態旅遊的發展。倘批准這宗申請，會為「康樂」地帶內的同類申請立下不良先例；以及
- (b) 擬議的發展不符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」，因為擬議的發展與周邊地區(普遍作工場、貨倉及其他貯物用途)不協調。」

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-KTS/352 在劃為「休憩用地」地帶及「住宅(丙類)2」地帶的上水古洞南古洞路第 95 約地段第 1990 號 B 分段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/NE-KTS/352 號)

簡介和提問部分

152. 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) 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——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，當局收到兩份公眾意見書，分別來自一名北區區議員及古洞(南)一名居民代表。該名北區區議員沒有特別意見，但表示應諮詢附近居民。古洞(南)的居民代表反對這宗申請，理由是申請地點的發展項目可能會引致交通意外，危及行人安全。北區民政事務專員收到來自古洞(南)居民代表及上水區鄉事委員會主席這些區內人士的意見。他們都反對這宗申請，因為申請地點的發展項目可能會引致交通意外，危及行人安全；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所作的評估，規劃署不反對批給這宗申請為期三年的臨時規劃許可。雖然有公眾意見指因交通理由反對這宗申請，但運輸署署長不反對有關發展，因為申請的用途可為附近的住宅區一帶提供服務。此外，有關發展與規劃意向沒有抵觸，與周邊低層和低密度的住宅發展項目也並非不協調，情況類似先前獲批准經營臨時商店及服務行業(地產代理)的規劃許可(編號 A/NE-KTS/298)。

153. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

154. 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，至二零一六年十一月二十二日止，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，不得於晚上九時三十分至早上九時三十分在申請地點進行夜間作業；
- (b) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一四年五月二十二日或之前)，提交排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (c) 就上文(b)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一四年八月二十二日或之前)，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；
- (d) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一四年五月二十二日或之前)，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；
- (e) 就上文(d)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一四年八月二十二日或之前)，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；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一四年五月二十二日或之前)，提交美化環境建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (g) 就上文(f)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一四年八月二十二日或之前)，落實美化環境建議，而落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；

- (h) 如在規畫許可有效期內未有遵守上述規畫許可附帶條件(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
- (i) 如在指明日期當日仍未履行上述規畫許可附帶條件(b)、(c)、(d)、(e)、(f)或(g)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

155. 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，有關地段的擁有人須向北區地政處申請短期豁免書，但北區地政處不保證短期豁免書的申請必定成功。倘該處批出短期豁免書，便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；
- (b) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，申請地點位於抽洪集水區內；
- (c) 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；
- (d) 留意消防處處長的意見：
 - (i) 倘在擬議的申請地點內搭建有蓋構築物(例如由貨櫃改裝而成的辦公室、臨時貨倉和用作工場的臨時屋棚)，便須設置消防裝置；
 - (ii) 除非建築圖則已經送交屋宇署的中央處理系統，否則承租人須把附有消防裝置建議的相關平面圖送交消防處處長審批。申請人須留意：
 - 平面圖須按比例繪製，並註明尺寸和佔用性質；以及

- 平面圖上須清楚標示擬設的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建築圖則後，便會制訂詳細的消防安全規定；以及
- (e) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見：
- (i) 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；
 - (ii) 若擬在申請地點進行任何新的建築工程(包括臨時建築物)，必須先取得屋宇署的許可及同意。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；
 - (iii) 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。即使獲批給規劃許可，也不應視作在《建築物條例》下，申請地點現有的建築工程或違例建築工程亦獲許可；
 - (iv) 關於上述第(ii)項，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《建築物(規劃)規例》第 41D 條，亦須設有緊急車輛通道；以及
 - (v) 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。」

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-LT/487 擬在劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的大埔坪朗村第 8 約地段第 829 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/NE-LT/487 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬建的屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段及附錄 IV。從農業的角度而言，漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點附近有農業活動，而申請地點本身的復耕潛力亦高。申請地點西面的天然河溪是「具重要生態價值的河溪」。在興建和運作期間，若申請地點造成任何污染，可能會對這條「具重要生態價值的河溪」的生態造成負面影響；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局收到一份由創建香港提交的公眾意見書，表示反對這宗申請，主要理由是申請地點有部分位於「農業地帶」內，該區又欠缺妥善的污水收集系統、泊車位和規劃，而且大部分屋宇都是村民為了圖利，並不是作居住用途而興建的。大埔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——根據詳載於文件第 11 段的評估，規劃署不反對這宗申請。為了解決漁護署署長所關

注的關於該條「具重要生態價值的河溪」的問題，建議訂定一項指引性質的條款，提醒申請人遵守屋宇署的《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》第 ADV-27 號的規定，以免干擾河流及污染河水。雖然有一份公眾意見書主要以交通及排污方面的理據反對這宗申請，但相關的政府部門(包括運輸署及渠務署)對這宗申請沒有負面意見。

157. 委員並無就這宗申請提出問題。

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。這項許可的有效期至二零一七年十一月二十二日止；除非在該日期前，所批准的發展已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) 實施保護措施，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。」

159. 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) 在公共污水渠建成之前，倘獲環境保護署署長(下稱「環保署署長」)批准，可暫時使用

化糞池及滲水井系統排污。獲准使用的化糞池及滲水井系統必須按照環保署的《專業人士環保事務諮詢委員會專業守則第 5/93 號》設計和維修保養。此外，該化糞池及滲水井系統的位置須距離水道至少 30 米，並須加以適當維修保養，以及定期清理污泥。所產生的污泥必須全部運走，在集水區以外的地方處置；

- (ii) 由於擬建的新界豁免管制屋宇／小型屋宇與最接近的水道相距不足 30 米，有關屋宇須盡可能遠離該水道；
 - (iii) 擬建的新界豁免管制屋宇／小型屋宇排出的所有污水須由設有密封接口和檢查箱的生鐵喉管或使用其他許可物料所製的喉管輸送；
 - (iv) 申請人須就其建議的每一個會有接駁污水管經過的私人地段提交已簽立的地役權批約，以證明在技術上和法律上，可把污水管從擬建的新界豁免管制屋宇／小型屋宇經相關的私人地段鋪設至已計劃的污水收集系統；以及
 - (v) 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，以接駁至最接近而合適的政府水管。申請人須解決與供水相關的任何土地問題(例如私人地段問題)，並須負責私人地段內的內部供水系統的建造、運作及維修保養，而有關情況必須符合水務署所訂標準；
- (b) 留意環保署署長的意見，待日後公共污水渠建成後，申請人須把擬建屋宇的污水渠接駁至該公共污水渠，而污水渠的接駁點須在申請地點及「鄉村式發展」地帶內。另外，須預留足夠的地方，以便將來進行接駁污水渠的工程。如要進入毗鄰的私人地

段，以便建造及維修保養污水渠接駁系統，必須徵得該地段的擁有人在法律上的同意；

- (c) 留意漁護署署長的意見，林村河上游在申請地點西面，這條天然河溪在環境運輸及工務局技術通告第 5/2005 號列為「具重要生態價值的河溪」。在興建和運作期間，若申請地點造成任何污染，可能會對這條「具重要生態價值的河溪」的生態造成負面影響。申請人須遵守屋宇署發出的《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》第 ADV-27 號有關「保護天然河溪免受建造工程影響」的規定，特別是附錄 B 所載的「關於制定施工期間預防措施的指引」，以免干擾河流及污染河水；
- (d) 留意渠務署總工程師／新界北和總工程師／工程管理的意見：
 - (i) 申請地點附近沒有公共雨水渠可供接駁。若擬進行排水工程，不論有關工程是在有關地段的範圍之內還是之外進行，有關的排水設施都須由申請人自費建造及維修保養。在排水系統運作期間，申請人／擁有人如發現系統不足或欠妥，須作出補救；如因系統故障而造成損害或滋擾，亦須就所引致的申索和要求作出彌償，無須政府負責；以及
 - (ii) 渠務署現正根據渠務署編號 4332DS「林村谷污水收集系統」的工程項目，敲定林村谷「鄉村式發展」地帶內的鄉村污水收集系統的範圍。坪朗村的鄉村污水收集系統工程已在二零一二年十月展開，暫定於二零一六年年中完成，實際時間視乎徵地的進展情況而定。擬議發展項目有部分位於原來的「鄉村式發展」地帶內，現時沒有公共污水收集系統可供接駁。根據渠務署目前的工程計劃，擬議發展項目附近會鋪設公共污水渠。若申請人打算把擬建屋宇的污水排放至公共污水

收集系統，可自行把其屋宇的污水渠伸延，經其他私人／政府土地接駁至該擬設的公共污水渠。不過，這些僅是初步資料，會因應申請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) 留意機電工程署署長的意見，申請人須向供電商索取電纜圖則，以找出申請地點內或附近是否設有地下電纜(及／或架空電纜)。根據所取得的電纜圖則，倘申請地點內或附近設有地下電纜(及／或架空電纜)，申請人便須採取以下措施：
 - (i) 若申請地點位於《香港規劃標準與準則》所訂輸電電壓水平在 132 千伏特或以上的高壓架空電纜的較理想工作走廊內，申請人須先諮詢供電商及與供電商作出安排；
 - (ii) 申請人及／或其承建商在申請地點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》；以及
- (g) 留意這項規劃許可只批給申請所涉的發展項目。倘要為擬議發展項目闢設通道，申請人須確保有關通道(包括任何必須進行的填土／挖土工程)符合相關法定圖則的規定，並視乎情況所需，在進行道路工程前，向城規會申請規劃許可。」

議程項目 31

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-LT/488 擬在劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的大埔林村新塘村第 8 約地段第 1323 號

B 分段第 5 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-LT/488 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬建的屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段和附錄 IV。從農業的角度而言，漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點及其附近都有活躍的農業活動；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局收到 38 份分別由創建香港、新塘村民／原居村民和村代表／原居民代表提交的公眾意見書。創建香港反對這宗申請，主要理由是這項發展可能會令香港的農地減少，而且會對交通、排水及排污造成負面影響；此外，亦無關於通道和泊車安排的資料。其餘 37 份意見書也是反對這宗申請，主要的理由包括提意見人先前曾反對在申請地點興建小型屋宇的申請；地政總署也拒絕有關的小型屋宇申請；當局未曾直接通知村民有這宗申請或就這宗申請諮詢他們；以及擬議的發展會影響該區的風水。大埔民政事務專員並沒有收到區內人士提出的反對／意見；以及

- (e) 規劃署的意見——根據詳載於文件第 11 段的理由，規劃署不支持這宗申請。有關的理由撮錄如下：
- (i) 擬建的小型屋宇不符合「農業」地帶的規劃意向，漁護署署長不支持這宗申請，因為申請地點及其附近都有活躍的農業活動；
 - (ii) 申請人經新塘的村代表證實為該村的原居村民。申請地點完全位於新塘的「鄉村範圍」內，亦有超過 50% 位於林村新村的「鄉村範圍」內。根據大埔地政專員的記錄，新塘尚未處理的小型屋宇申請共有 13 宗，但新塘的原居民代表沒有提供該村未來 10 年的小型屋宇需求預測數字。根據規劃署最新的估計，在新塘「鄉村式發展」地帶內可供使用的土地約有 1.57 公頃(或相等於約 62 幅小型屋宇用地)，而未來在新塘興建小型屋宇需約 0.33 公頃的土地(或相等於約 13 幅小型屋宇用地)，因此，新塘的「鄉村式發展」地帶內的土地足以應付未來興建小型屋宇的需求；
 - (iii) 雖然擬建的小型屋宇與周邊的環境並非格格不入，而且可以接駁公共污水渠，但擬建的小型屋宇不符合「臨時準則」，因為新塘的「鄉村式發展」地帶內不可用作日後發展小型屋宇的土地並非普遍供不應求；
 - (iv) 在同一「農業」地帶內，申請地點附近有五宗同類申請。雖然有關的「鄉村式發展」地帶內的土地並非普遍供不應求，但小組委員會仍批准這些申請，主要因為相關的小型屋宇的覆蓋範圍有超過 50% 位於「鄉村式發展」地帶內，而且有關地點先前曾獲批給許可，又或有關發展屬填入式發展，情況值得從寬考慮。至於現在這宗申請，有關的小型屋宇的覆蓋範圍只有約 16% 位於「鄉村式發展」地帶內，所以不能同予從寬考慮；以及

- (v) 有公眾意見反對這宗申請，主要都是基於交通、排水及排污方面的理由。

161. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

162. 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) 擬議的發展不符合「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良好潛力的休耕農地。目前的申請書內並無有力的規劃理據，足以要偏離有關的規劃意向；
- (b) 擬議的發展不符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」，因為新塘的「鄉村式發展」地帶可用作發展小型屋宇的土地並非普遍供不應求；以及
- (c) 新塘的「鄉村式發展」地帶有土地可用作發展小型屋宇。申請人未有在申請書中說明何以無法在劃為「鄉村式發展」地帶的地方覓得合適的地點進行擬議的發展。」

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-TK/477 擬在劃為「農業」地帶及「綠化地帶」的大埔山寮村第15約地段第654號T分段第1小分段餘段、第654號T分段第3小分段餘段、第654號T分段第4小分段、第654號U分段第3小分段餘段、第654號U分段第4小分段A分段、第654號U分段餘段及毗連政府土地興建屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第A/NE-TK/477號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬建的屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 11 段和附錄 IV。從農業的角度而言，漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點的復耕潛力高。運輸署署長對這宗申請有所保留，認為這類發展應盡量局限在「鄉村式發展」地帶內。儘管如此，由於這宗申請只涉及興建一幢小型屋宇，他認為除非有其他理由拒絕，否則這宗申請可予容忍；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局收到創建香港和嘉道理農場暨植物園公司提交的兩份公眾意見書。他們均表示反對這宗申請，主要因為擬議的發展不符合「農業」地帶和「綠化地帶」的規劃意

向，以及倘批准這宗申請，會對該區的交通和環境造成累積的負面影響，並對食物的生產有負面影響。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——根據詳載於文件第 13 段的評估，規劃署不反對這宗申請。雖然從農業的角度而言，漁護署署長不支持這宗申請，但申請地點只是一塊長有稀疏雜草的荒廢農地。運輸署署長亦表示這宗申請可予容忍。至於有公眾意見反對這宗申請，所諮詢的相關政府部門(包括環境保護署、水務署和渠務署)都對這宗申請沒有反對或負面意見。若這宗申請獲得批准，規劃署建議在規劃許可附加適當的條件和指引性質的條款，把這項發展可能對周邊地區造成的負面影響減至最低。

164. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

165. 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十一月二十二日止；除非在該日期前，所批准的發展已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) 實施保護措施，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。」

166. 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，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小型屋宇的污水渠接駁至該公共污水收集系統；
- (b) 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；
- (c) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，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；
- (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》。消防處收到地政總署轉介的正式申請後，便會制訂詳細的消防安全規定；以及
- (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 33

第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-TK/478 擬在劃為「綠化地帶」的大埔黃魚灘
第 26 約地段第 543 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-TK/478 號)

167. 秘書報告，申請人於二零一三年十一月二十日要求城規會延期兩個月才就這宗申請作出決定，讓其有更多時間回應政府部門所提出的意見。這是申請人首次要求延期。

168. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計兩個月內提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，小組委員會已給其兩個月時間準備所要提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

議程項目 34

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TP/539 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/539 號)

簡介和提問部分

169. 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(重建)；

- (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。

170. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

171. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可的有效期至二零一七年十一月二十二日止。除非在該日期前，所批准的發展已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；
- (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。」

172. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- 「(a) 留意地政總署大埔地政專員的意見，申請人須申請修訂契約才能落實發展建議。不過，有關申請不一定會獲批准，地政總署會以業主的身分全權酌情考慮申請，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；

- (b) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，有關地段附近並沒有公共雨水排放系統及污水收集系統可供接駁。申請人須妥善保養排水系統，倘發現系統不足，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；
- (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建築圖則後，便會制訂詳細的消防安全規定；
- (d) 留意漁農自然護理署署長的意見，申請人須避免對申請地點的成齡樹(包括西面角落的樟樹和北面角落的細葉榕)造成不良影響；
- (e) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，申請人須在圍牆進行垂直綠化，尤其是緊連半春園路那邊的圍牆；以及
- (f) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見：
 - (i) 該署沒有記錄顯示建築事務監督曾批准搭建現時在申請地點的構築物；
 - (ii) 倘現有建築物屬於《建築物條例(新界適用)條例》(第121章或先前的第322章)所指的新界豁免管制屋宇，則大埔地政專員較適合評論這宗申請；
 - (iii) 申請人若擬在申請地點進行任何新的建築工程，必須先取得屋宇署的許可和同意，否則有關工程即屬違例建築工程。申請人須按《建築物條例》的規定，委聘一名認可人士統籌擬議的建築工程；

- (iv) 根據《建築物條例》，未經屋宇署批准而在已批租土地上搭建的現有構築物(並非新界豁免管制屋宇)屬違例構築物，不得指定作這宗申請獲批准的用途；
- (v) 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。即使獲批給規劃許可，也不應視作在《建築物條例》下申請地點現有的建築工程或違例建築工程亦獲許可；
- (vi) 關於上文第(iii)項，根據《建築物(規劃)規例》第 5 條，在提交建築圖則的階段，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，亦須設有緊急車輛通道；
- (vii) 倘申請地點緊連一條至少闊 4.5 米的指定街道，准許地積比率和上蓋面積不得超出根據《建築物(規劃)規例》附表 1 所定的准許發展密度。否則，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；
- (viii) 《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-151 和第 APP-152 號所載的可持續建築設計規定及寬免總樓面面積的先決條件適用於重建項目。故此，這項發展的非強制性／非必要機房如符合上述《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》所載的規定，或可根據《建築物條例》豁免計入總樓面面積內；
- (ix) 污水不得排放至附近的河道；以及
- (x) 根據《建築物條例》，倘擬進行任何新的建造工程，必須正式提出申請，徵求當局批准

和同意。屋宇署會在申請人提交建築圖則的階段作出詳細考慮。」

議程項目 35

第 16 條申請

[公開會議(只限簡介和提問部分)]

A/NE-LYT/516 在劃為「康樂」地帶的粉嶺流水響
第 85 約地段第 612 號 G 分段
關設臨時車輛、機器及建築器材修理工場
(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-LYT/516A 號)

簡介和提問部分

173. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區鄧永強先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 關設臨時車輛、機器及建築器材修理工場，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點附近有住用構築物，預計環境會受到滋擾；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局收到一名北區區議員提交的一份公眾意見書。該名區議員表示支持這宗申請，理由是擬議的用途會方便相關的人士，並認為當局應多些諮詢附近的居民。區內人士方面，北區民政事務專員收到北區區議會有關選區的區議員兼龍躍頭原居民代表的意見，表示支持這宗申請；以及

- (e) 規劃署的意見——根據詳載於文件第 12 段的評估，規劃署認為這項臨時用途可予容忍三年。雖然環保署署長不支持這宗申請，但該署過去三年並無收到涉及申請地點而又證明屬實的環境投訴。為解決環保署署長所關注的問題，建議在規劃許可加入附帶條件，限制作業時間及使用重型貨車。此外，申請人應採取經修訂的《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。

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。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一六年十一月二十二日止，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，不得於下午六時至上午八時在申請地點進行夜間作業；
- (b) 在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；
- (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 24 公噸的重型貨車(包括貨櫃車拖頭／拖架)在申請地點停泊／存放或進出申請地點；
- (d) 在規劃許可有效期內，經常維修保養現有的固定圍欄和固定屏障；
- (e) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一四年二月二十二日或之前)，提交排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (f) 就上文(e)項條件而言，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一四年五月二十二日或之前)，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；

- (g) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一四年二月二十二日或之前)，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；
- (h) 就上文(g)項條件而言，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一四年五月二十二日或之前)，落實滅火水源和消防裝置建議，而落實情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (i) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一四年二月二十二日或之前)，提交保護樹木建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (j) 就上文(i)項條件而言，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一四年五月二十二日或之前)，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；
- (k) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一四年二月二十二日或之前)，提交顯示申請地點內的泊車和裝卸安排的平面圖和實地照片，而有關平面圖和照片必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (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)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。」

176. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- 「(a) 把履行規劃許可附帶條件的期限定得較短，是為了監察申請人履行這些條件的進度；
- (b) 申請人倘再次未能履行規劃許可附帶條件，以致規劃許可被撤銷，其再提出的申請未必會獲城規會從寬考慮；
- (c) 在申請地點展開申請用途前，必須先取得規劃許可；
- (d) 採取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》所載的紓減環境影響措施，盡量減少對鄰近地方的環境可能造成的滋擾；
- (e) 留意機電工程署署長的以下意見：
- (i) 擬議的發展將在規劃署公布的《香港規劃標準與準則》所訂的 400 千伏特架空電纜的 50 米闊較理想工作走廊內，就電力安全而言，申請人須留意以下事項：
- (a) 在 400 千伏特架空電纜導線最低點與毗連發展的建築物／構築物之間，四周均須有至少 5.5 米的安全距離；
- (b) 不得進入發展項目的頂部；
- (c) 任何時間均不得在 400 千伏特架空電纜導線的九米範圍內，蓋搭棚架或操作起重機和吊機。倘要在 400 千伏特架空電纜附近進行任何工程，應就所須採取的安全預防措施徵詢中華電力有限公司的意見；以及
- (d) 申請人及其承建商在供電電纜附近進行工程時，必須遵守根據《供電電纜（保

護)規例》訂立的《有關在供電電纜附近工作的實務守則》；以及

- (ii) 申請人須注意，400 千伏特架空電纜所產生的電磁場，可能會對位於架空電纜下的部分電子儀器造成不正常干擾；
- (f) 留意地政總署北區地政專員的以下意見：
- (i) 有人未經批准在第 85 約地段第 612 號 G 分段(在申請地點外)東南面邊界毗鄰的一塊政府土地和編號 GLA-TDN 2137 的政府撥地其中一部分築建圍牆，並佔用了該些政府土地和政府撥地。在該些土地內亦發現有構築物。申請人須停止佔用該些土地，並拆除或移除有關構築物，以及把圍牆後移；以及
 - (ii) 有關地段的擁有人須就現有／擬議的構築物向北區地政處申請短期豁免書；
- (g) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，申請地點位於抽洪集水區內；
- (h) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，申請地點所在的地區沒有公共污水收集系統可供接駁。申請人須就擬議發展項目的污水處理／排放設施，徵詢環境保護署的意見；
- (i) 留意土木工程拓展署新界西及北拓展處處長的意見，申請地點位於蓮塘／香園圍口岸與相關工程擬設的中央通風大樓及隧道管道旁邊(文件的圖 A-2)。中央通風大樓用地會用作興建管道和主隧道的入口。該署計劃准許相關建築工程和隧道挖掘工程的車輛每日進出。口岸合約的相關工程已定於二零一三年年中展開，並會於二零一八年年初完成；以及
- (j) 留意消防處處長的以下意見：

- (i) 倘在申請地點內搭建了有蓋構築物(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)，便須安裝消防裝置；
- (ii) 在上述情況下，除非建築圖則已經屋宇署的中央處理系統送交消防處傳閱，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) 須在平面圖上清楚標示安裝擬議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上述圖則後，便會制訂詳細的消防安全規定。申請人其後須根據核准的建議設置有關的消防裝置。」

議程項目 36 至 38

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-LYT/518 擬在劃為「農業」地帶的粉嶺馬尾下嶺咀
第 76 約地段第 1757 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/518 至 A/NE-LYT/520 號)

A/NE-LYT/519 擬在劃為「農業」地帶的粉嶺馬尾下嶺咀
第 76 約地段第 1760 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-LYT/518 至 A/NE-LYT/520 號)

A/NE-LYT/520 擬在劃為「農業」地帶的粉嶺馬尾下嶺咀
第 76 約地段第 1757 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-LYT/518 至 A/NE-LYT/520 號)

177. 小組委員會得悉這三宗申請的性質類似(同為擬興建小型屋宇的申請)，而且申請地點的位置非常接近，故同意可一併考慮這三宗申請。

簡介和提問部分

178. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區鄧永強先生簡介這三宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬建的三幢屋宇(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 段和附錄 IV。從農業的角度而言，漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這三宗申請，因為申請地點附近有活躍的農業活動，復耕潛力高。運輸署署長對這三宗申請有保留，表示小型屋宇發展應盡量局限在「鄉村式發展」地帶。儘管如此，每宗申請都只涉及在申請地點興建一幢小型屋宇。運輸署署長認為除非有其他拒絕理由，否則這三宗申請可予容忍；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局就每宗申請各收到四份公眾意見書，其中兩份公眾意見書由一名北區區議員及粉嶺區鄉事委員會提交，表示對這三宗申請沒有意見。另外收到兩份表示反對這三宗申請的公眾意見書，分別來自嘉道理農場暨植物園公司和創建香港。提意見人反對這三宗申請，主要理由如下：
 - (i) 擬議的發展不符合「農業」的規劃意向；

- (ii) 應保留農地，以保障香港的食品供應；
 - (iii) 倘批准這三宗申請，會為同類申請立下不良先例；
 - (iv) 申請人沒有提供環境、交通、排水和排污的評估報告；
 - (v) 欠缺符合可持續發展原則的鄉村發展藍圖，以保障現時及日後居民的健康和福祉；以及
 - (vi) 大部分屋宇都是村民為了圖利，並不是作居住用途而興建的；
- (e) 區內人士方面，北區民政事務專員收到嶺皮村的原居村民代表的意見，表示支持這三宗申請，嶺咀的居民代表則表示，申請地點的通道須有妥善規劃，而擬議的發展不應導致水浸，對環境造成不良影響；以及
- (f) 規劃署的意見——根據詳載於文件第 11 段的評估，規劃署不反對這三宗申請。從農業的角度而言，漁護署署長雖不支持這三宗申請，但三個申請地點均位於馬尾下嶺咀及嶺皮村的「鄉村式發展」地帶的南鄰，而且擬建小型屋宇的覆蓋範圍完全位於該村的「鄉村範圍」內。周邊地區既有農地，又有村屋，富鄉郊景觀特色，這三項擬議小型屋宇發展與附近這種環境並非不相協調。此外，運輸署署長認為這三宗申請可予容忍。就表示反對的公眾意見而言，擬議的小型屋宇發展亦不會對周邊地區的交通、環境、排水和景觀造成嚴重的負面影響，相關的政府部門對這三宗申請也沒有負面或反對意見。此外，規劃署建議在規劃許可附加有關提交並落實排水和美化環境建議的條件，以解決有關發展可能影響排水和景觀的問題。

179. 委員並無就這三宗申請提出問題。

商議部分

180. 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，批准這三宗申請。這三宗申請的規劃許可有效期均至二零一七年十一月二十二日止；除非在該日期前，所批准的發展已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。有關許可均須附加以下條件：

- 「(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。」

181. 小組委員會亦同意告知這三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；
- (b) 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，以接駁至最接近而合適的政府水管。申請人須解決與供水相關的任何土地問題(例如私人地段問題)，並須負責私人地段內的內部供水系統的建造、運作及維修保養，而有關情況必須符合水務署所訂標準；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，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；

- (d) 留意路政署總工程師／新界東的意見，連接沙頭角公路與申請地點的通道並非由路政署負責維修保養；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 39

第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-LYT/521 擬在劃為「農業」地帶的粉嶺簡頭村第 76 約地段第 1806 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/NE-LYT/521 號)

182. 秘書報告，申請人於二零一三年十月三十日要求城規會延期兩個月才就這宗申請作出決定，讓其有時間聘請測量師擬備圖則，顯示擬建的新界豁免管制屋宇(小型屋宇)與申請地點附近現有的一條河之間的確實距離，以回應渠務署就這宗申請所提出的意見。這是申請人首次要求延期。

183. 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，小組委員會已給其兩個月時間準備所要提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

議程項目 40 至 44

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-PK/38 擬在劃為「農業」地帶的上水雞嶺第 91 約地段第 1582 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/38A 至 42A 號)

A/NE-PK/39 擬在劃為「農業」地帶的上水雞嶺第 91 約地段第 1582 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-PK/38A 至 42A 號)

A/NE-PK/40 擬在劃為「農業」地帶的上水雞嶺第 91 約地段第 1543 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/38A 至 42A 號)

A/NE-PK/41 擬在劃為「農業」地帶的上水雞嶺第 91 約地段第 1543 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-PK/38A 至 42A 號)

A/NE-PK/42 擬在劃為「農業」地帶的上水雞嶺第 91 約地段第 1543 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-PK/38A 至 42A 號)

184. 小組委員會得悉這五宗申請的性質類似(同為擬建小型屋宇的申請)，而且申請地點的位置非常接近，故同意可一併考慮這五宗申請。

簡介和提問部分

185. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區鄧永強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) 擬建的五幢屋宇(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 段和附錄 IV。有關意見撮錄如下：
 - (i) 漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)對其中四宗申請(編號 A/NE-PK/38、40 至 42)所擬議的小型屋宇發展沒有太大意見，因為這四個申請地點目前建有住用構築物，復耕潛力低。不過，從農業發展的立場而言，他不支持編號 A/NE-PK/39 的申請，因為有關地點長有果樹，復耕潛力高；
 - (ii) 水務署總工程師／發展(2)表示，現有的水管會受編號 A/NE-PK/39 和 40 這兩宗申請影響，須改道至擬議發展的申請地點界線以外的地方，使該水管可繼續鋪設於政府土地；
 - (iii) 運輸署署長對這五宗申請有所保留，認為小型屋宇發展應盡量局限在「鄉村式發展」地帶內。儘管如此，這五宗申請僅涉及興建五幢小型屋宇，若沒有其他拒絕理由，他認為這五宗申請可予容忍；
 - (iv) 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五宗申請有所保留。雖然擬建的五幢小型屋宇與四周的景觀特色並非不協調，但這些屋宇可能造成的影響卻無法完全確定。另外，據觀察所見，區內沒有車道通往這些申請地點，這使申請地

點外有更多樹會受擬建小型屋宇的建築工程影響，但其實只要微調建築物的覆蓋面積或擬建小型屋宇的布局，便可盡量減少擬砍伐的樹木數量，保留這五個申請地點現有的一些樹木。因此，建議在規劃許可加入附帶條件，規定申請人須提交並落實保護樹木及美化環境的建議；

(d) 在法定公布期的首三個星期內，即截至二零一三年六月十四日，當局收到就編號 A/NE-PK/38、A/NE-PK/39 及 A/NE-PK/40 的申請而提交的公眾意見書分別有九份、八份及七份，就編號 A/NE-PK/41 和 A/NE-PK/42 的申請而提交的意見書則各有五份。除一名北區區議員外，嘉道理農場暨植物園公司和創建香港就全部五宗申請各自提交了內容劃一的意見書，其餘意見書則由個別人士提交。有關的公眾意見撮錄如下：

(i) 該名北區區議員支持全部五宗申請，因為可讓村民興建小型屋宇；

(ii) 嘉道理農場暨植物園公司和創建香港反對這五宗申請，理由主要是擬議的發展不符合「農業」地帶的規劃意向；應保留農地，以保障香港的食品供應；倘批准這五宗申請，會為同類申請立下不良先例，而當局亦應考慮一旦這些申請都獲批准所引致的累積影響；欠缺符合可持續發展原則的鄉村發展藍圖，以保障現有及日後的居民的健康和福祉；以及大部分屋宇都是村民為了圖利並非作住用而興建的；

(iii) 其他分別就各宗申請所提交的公眾意見書(編號 A/NE-PK/38 有六份、A/NE-PK/39 有五份、A/NE-PK/40 有四份及編號 A/NE-PK/41 和 A/NE-PK/42 各有兩份)都認為，擬議的發展會污染環境，造成噪音和交通擠塞，也給長者帶來不便；

- (e) 當局其後公布申請人所提交的進一步資料，並在有關法定公布期的首三個星期內，即截至二零一三年十一月十二日，收到就編號 A/NE-PK/38 和 A/NE-PK/41 的申請所提交的公眾意見書各有六份，就編號 A/NE-PK/39 的申請而提交的意見書亦有六份（其中一份由五人聯名提交），就編號 A/NE-PK/40 和 A/NE-PK/42 的申請所提交的意見書則各有七份。一名北區區議員就每宗申請各提交一份意見書，表示支持這五宗申請，理由與上文第 177(d)(i)段所述的理由相同。當局亦收到嘉道理農場暨植物園公司和創建香港就每宗申請提交的意見書（即每宗申請有兩份），他們就這五宗申請再提出意見，理由是申請人沒有提供交通和環境的評估報告。其他意見書由個別人士提交，認為鄉村的土地應預留給原居村民，不該讓提出跨村申請的申請人享用；
- (f) 北區民政事務專員沒有收到區內人士的反對／意見；以及
- (g) 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。漁護署署長不反對其中四宗申請（A/NE-PK/38、40 至 42），因為該四個申請地點目前建有住用構築物，復耕潛力低，但從農業發展的立場而言，他不支持編號 A/NE-PK/39 的申請，因為該地點長有果樹。不過，根據申請人所做的樹木勘查，該五個申請地點的果樹狀況僅屬一般甚至欠佳。另外，申請地點北面和東面是村屋和低密度住宅發展項目，擬建的小型屋宇與周圍這種鄉郊環境並非不協調。從景觀規劃的角度考慮，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這五宗申請有所保留。關於這一點，其實申請人提交的樹木勘查結果顯示，申請地點的果樹都是「龍眼」和「楊桃」，移植價值低，甚至不值得移植，因此，建議把這些果樹砍除，另種新樹作為補償。若城規會決定批准這五宗申請，建議在規劃許可加入附帶條件，規定申請人須提交並落實保護樹木及美化環境建議，從而處理規劃署總城市規劃師／城市設計

及園境所關注的問題，以及讓申請人可因應現有的樹木和美化環境措施而微調建築物布局。關於編號 A/NE-PK/39 和 40 的申請，水務署總工程師發展(2)表示，現有的水管會受影響，須改道至擬建小型屋宇的申請地點界線以外的地方，使該水管繼續鋪設於政府土地，因此，建議在規劃許可加入有關水管改道的附帶條件。至於反對這五宗申請的公眾意見，相關政府部門大致上沒有負面意見或不表反對，亦有建議在規劃許可加入附帶條件，規定申請人須提交並落實排水、保護樹木及美化環境的建議，以處理有關的發展對排水和景觀可能造成的影響。

186. 委員並無就這五宗申請提出問題。

商議部分

187. 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，批准這五宗申請。這五宗申請的規劃許可有效期均至二零一七年十一月二十二日止；除非在該日期前，所批准的發展已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。批給編號 A/NE-PK/38、41 及 42 的申請的規劃許可均須附加以下條件：

- 「(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) 提交並落實保護樹木及美化環境建議，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。」

188. 批給編號 A/NE-PK/39 及 40 的申請的規劃許可均須附加以下條件：

- 「(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) 在施工前，提交並落實水管改道工程建議，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
- (c) 提交並落實保護樹木及美化環境建議，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。」

189. 小組委員會亦同意告知申請編號 A/NE-PK/38、41 及 42 的申請人下述事宜：

- 「(a) 留意渠務署總工程師／新界北的意見：
 - (i) 申請地點所在的地區附近沒有公共雨水排放系統；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；
- (b) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，申請地點位於抽洪集水區內；
- (c) 留意環境保護署署長的意見，關於污水處理／排放方面，申請人須遵從《專業人士環保事務諮詢委員會專業守則第 5/93 號》的規定，以興建和使用化糞池和滲水井系統，並把屋宇所產生的廢水輸送至化糞池和滲水井系統妥為處理；
- (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》。消防處收到地政總署轉介的正式申請後，便會制訂詳細的消防安全規定；
- (e) 留意路政署總工程師／新界東的意見，連接裕泰路與申請地點的通道並非由路政署維修保養；
- (f) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見：

- (i) 樹木位置圖的比例似乎不是 1:500；以及
 - (ii) 只需微調建築物的覆蓋面積或擬建小型屋宇的布局，便可盡量減少擬砍伐的樹木數量，保留該五個申請地點現有的一些樹木；以及
- (g) 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。」

190. 小組委員會亦同意告知申請編號 A/NE-PK/39 及 40 的申請人下述事宜：

- 「(a) 留意渠務署總工程師／新界北的意見：
- (i) 申請地點所在的地區附近沒有公共雨水排放系統；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；
- (b) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見：
- (i) 申請地點位於抽洪集水區內；以及
 - (ii) 現有的水管會受影響，須改道至擬議發展的申請地點界線以外的地方，使該水管繼續鋪設於政府土地(文件的圖 A-2)。申請人須撥出 1.5 米闊的土地供現有水管改道之用，承批人／申請人亦要承擔受擬議的發展影響而須進行水管改道工程的費用；
- (c) 留意環境保護署署長的意見，關於污水處理／排放方面，申請人須遵從《專業人士環保事務諮詢委員會專業守則第 5/93 號》的規定，以興建和使用化

糞池和滲水井系統，並把屋宇所產生的廢水輸送至化糞池和滲水井系統妥為處理；

- (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》。消防處收到地政總署轉介的正式申請後，便會制訂詳細的消防安全規定；
- (e) 留意路政署總工程師／新界東的意見，連接裕泰路與申請地點的通道並非由路政署維修保養；
- (f) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見：
 - (i) 樹木位置圖的比例似乎不是 1:500；以及
 - (ii) 只需微調建築物的覆蓋面積或擬建小型屋宇的布局，便可盡量減少擬砍伐的樹木數量，保留該五個申請地點現有的一些樹木；以及
- (g) 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 45

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-TKL/453 在劃為「露天貯物」地帶及「道路」用地的
上水坪輦第77約地段第887號、第890號A分段餘段、
第890號餘段及第890號B分段
闢設臨時貨倉存放傢俬(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第A/NE-TKL/453號)

簡介和提問部分

191. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區鄧永強先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 關設臨時貨倉存放傢俬(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 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；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局收到一名北區區議員提交的一份公眾意見書，表示對這宗申請沒有意見。區內人士方面，北區民政事務專員收到打鼓嶺區鄉事委員會副主席的意見，表示反對這宗申請，但沒有給予任何理由；以及
- (e) 規劃署的意見——根據詳載於文件第 12 段的評估，規劃署認為有關的臨時用途可予容忍三年。雖然環保署署長不支持這宗申請，因為申請地點附近有一些住用構築物，但過往三年當局並沒有接獲關於環境方面證明屬實的投訴。針對環保署署長所關注的問題，規劃署建議在規劃許可附加相關的條件，限制作業的時間。此外，申請人應遵行經修訂的《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。至於北區民政事務專員所轉達區內人士的反對意見，該反對意見並未輔以任何理由。

192. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

193. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一六年十一月二十二日止，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，不得於周日下午六時至上午九時及周六下午一時至上午九時在申請地點作業；
- (b) 在規劃許可有效期內，不得於周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，不得有《道路交通條例》所界定重量超過 5.5 公噸的中型或重型貨車(包括貨櫃車拖頭／拖架)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，保養邊界圍欄，使之時刻保持良好狀況；
- (e) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一四年二月二十二日或之前)，提交排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (f) 就上文(e)項條件而言，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一四年五月二十二日或之前)，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；
- (g) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一四年二月二十二日或之前)，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；
- (h) 就上文(g)項條件而言，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一四年五月二十二日或之前)，

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；

- (i) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一四年二月二十二日或之前)，提交保護樹木和美化環境建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (j) 就上文(i)項條件而言，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一四年五月二十二日或之前)，落實保護樹木和美化環境建議，而落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (k) 如在規劃許可有效期內沒有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；以及
- (l) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(e)、(f)、(g)、(h)、(i)或(j)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

194. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- 「(a) 把履行規劃許可附帶條件的期限定得較短，是為了監察申請人履行這些條件的進度；
- (b) 申請人倘再次未能履行規劃許可附帶條件，以致規劃許可被撤銷，其再提出的申請未必會獲小組委員會從寬考慮；
- (c) 這項規劃許可乃批給申請的用途／發展項目，並不表示當局會容忍現於申請地點內但非該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；

- (d) 留意地政總署北區地政專員的意見，有關地段的擁有人須就擬建的構築物向北區地政處申請短期豁免書。北區地政處不保證申請人一定會獲發短期豁免書，若決定發出短期豁免書，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；
- (e) 留意路政署總工程師／新界東的意見，連接坪輦路與申請地點的通道並非由路政署負責維修保養；
- (f) 留意消防處處長的意見：
 - (i) 若在申請地點內搭建了有蓋構築物(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)，便須安裝消防裝置。在上述情況下，除非建築圖則已經送交屋宇署的中央處理建築圖則系統，否則承租人須把附有消防裝置建議的相關平面圖送交消防處審批。申請人擬備平面圖時，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
 - (ii) 消防處收到申請人正式提交的建築圖則後，便會制訂詳細的消防安全規定。申請人隨後必須按照該處批准的建議，設置有關的消防裝置；
- (g) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見：
 - (i) 文件的圖 A-2 所示的現有水管會受影響，或須改道，移往擬作發展的申請地點範圍外的政府土地。為此，應提供約 1.5 米闊的土地作現有水管改道之用。若因受擬議的發展所影響而須進行任何水管改道工程，申請人須

承擔有關的工程的費用，並向水務署提交所有相關建議，待該署考慮和同意後才可展開工程；

- (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；

(h) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見：

- (i) 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；
- (ii) 若擬在申請地點進行任何新的建築工程(包括以貨櫃作為臨時建築物)，必須先取得屋宇署的許可及同意。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；
- (iii) 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。即使獲批給規劃許可，也不應視作在《建築物條例》下，申請地點現有的建築工程或違例建築工程亦獲許可；
- (iv) 關於上文第(ii)項，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；以及
- (v) 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，須在提交建築圖則階段，由當局釐定申請地點准許的發展密度；以及

- (i) 遵行環保署署長發出最新的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》所載的紓減環境影響措施，以盡量減少對環境可能造成的滋擾。」

議程項目 46

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-TKL/454 在劃為「農業」地帶的坪輦第 82 約地段第 1099 號 A 分段(部分)、第 1100 號(部分)、第 1101 號(部分)及第 1105 號 A 分段餘段(部分)臨時露天存放建築器材，並作存放建築器材及工具的附屬用途和關設地盤辦公室(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-TKL/454 號)

簡介和提問部分

195. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區鄧永強先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 臨時露天存放建築器材，並作存放建築器材及工具的附屬用途和關設地盤辦公室(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。相關的政府部門對這宗申請沒有反對或負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局收到 13 份公眾意見書。其中七份公眾意見書由原居民代表聯同五名在附近鄉村和粉嶺居住的居民提交，他們表示支持這宗申請，主要理由是臨時露天貯物用途不會

造成環境滋擾，而且附近一帶沒有足夠土地作露天貯物用途。一名聲稱代表塘坊村的原居村民反對這宗申請，理由是這項發展會嚴重影響區內的鄉郊環境和生態。出入申請地點的重型車輛會對村民構成危險。露天貯物場的運作所產生的污染物，會排入河流，亦會有氣味和噪音方面的影響。露天貯物場經營者飼養的狗隻亦滋擾附近居民，並會危及他們的安全。二零一三年十一月七日，上述其中兩名原居村民再就這宗申請提出進一步意見，有關內容概述如下：

- (i) 地政總署於一九八六年發出不反對通知書，表明不反對把申請地點用作露天存放建築材料。露天貯物用途對環境及生態的影響輕微；
 - (ii) 申請地點有正規通道，可由坪輦路前往，而且遠離居民，另接近管制區(邊境禁區)，所以行人不多。擬議的露天貯物場對交通的影響輕微；
 - (iii) 申請地點遠離河流，擬議的露天貯物場也不涉及製造業，所以提意見人所指的水質及空氣污染問題應不是由申請地點而起；以及
 - (iv) 申請地點空置，不見有狗隻，村民如在區內發現流浪狗，可報知漁農自然護理署。
- (e) 至於區內人士的意見，北區民政事務專員收到打鼓嶺區鄉事委員會副主席表示支持這宗申請的意見，以及大埔田原居民代表和大埔田居民代表表示反對這宗申請的意見。他們主要關注有關的露天貯物用途的運作所造成的潛在火警危險及交通影響，尤其是坪輦路的容車量已經飽和；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以容忍三年。至於表示反對的公眾意見，主要基於環境、噪音和交通

的理由，相關的政府部門(包括環境保護署署長、渠務署總工程師／新界北及運輸署署長)對這宗申請也沒有負面或反對意見。不過，規劃署建議在規劃許可附加有關限制作業時間和工場活動的條件，以解決居民所關注的環境、噪音和交通影響問題。此外，會告知申請人要遵守最新的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，以盡量減少對環境可能造成的滋擾。

196. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

197. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一六年十一月二十二日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上十一時至早上七時在申請地點進行夜間作業；
- (b) 在規劃許可有效期內，不得在申請地點進行工場活動；
- (c) 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；
- (d) 在規劃許可有效期內，必須保養邊界圍欄，使之時刻保持良好狀況；
- (e) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一四年二月二十二日或之前)，提交排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (f) 就上文(e)項條件而言，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一四年五月二十二日或之前)，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；

- (g) 在批給規劃許可之日起計六個星期內(即在二零一四年一月三日或之前)，設置滅火筒，而有關設施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三個月內(即在二零一四年二月二十二日或之前)，提交滅火水源和消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (i) 就上文(h)項條件而言，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一四年五月二十二日或之前)，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；
- (j) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一四年二月二十二日或之前)，提交保護樹木及美化環境建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (k) 就上文(j)項條件而言，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一四年五月二十二日或之前)，落實保護樹木及美化環境建議，而落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (l) 如在規劃許可有效期內未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；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。」

198. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- 「(a) 把履行規劃許可附帶條件的期限定得較短，是為了監察申請人履行這些條件的進度；

- (b) 申請人倘再次未能履行規劃許可附帶條件，以致規劃許可被撤銷，其再提出的申請未必會獲從寬考慮；
- (c) 這項規劃許可是批給申請的用途，並不表示當局會容忍申請地點現有但並非這宗申請涵蓋的其他用途。申請人必須立即採取行動，中止該等未獲規劃許可的用途；
- (d) 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，把現已搭建的構築物納入規範，但該處不保證必會向申請人批出短期豁免書。倘該處批出短期豁免書，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；
- (e) 留意消防處處長以下的意見：
 - (i) 倘建築圖則不會經屋宇署的中央處理建築圖則系統送交消防處，而申請地點搭建了有蓋構築物(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)，申請人須把附有消防裝置建議的相關平面圖提交消防處處長審批，然後根據已批准的建議設置消防裝置。申請人在擬備提交消防處處長審批的消防裝置建議時，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) 平面圖須清楚標示擬設置的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) 為履行設置滅火筒這項附帶條件，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) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，申請地點位於抽洪集水區內；
- (g) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見：
 - (i) 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；
 - (ii) 若擬在申請地點進行任何新的建築工程(包括用作臨時建築物的貨櫃)，必須先取得屋宇署的許可及同意。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；
 - (iii) 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。即使獲批給規劃許可，也不應視作在《建築物條例》下，申請地點現有的建築工程或違例建築工程亦獲許可；
 - (iv) 關於上述第(ii)項，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《建築物(規劃)規例》第 41D 條，亦須設有緊急車輛通道；以及
 - (v) 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，由當局釐定申請地點准許的發展密度；

- (h) 遵行最新的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》所建議的紓減環境影響措施，以盡量減低對環境可能造成的滋擾；
- (i) 留意漁農自然護理署署長的意見，申請地點位於水道附近，申請人須實施必需的措施，盡量避免污染和干擾該水道；以及
- (j) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見：
 - (i) 申請人須保養現有樹木，使之時刻保持良好狀況；以及
 - (ii) 申請地點南面和西面邊界有地方種樹；以及
- (k) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，申請地點所在的地區沒有公共污水收集系統可供接駁，申請人須就擬議發展項目的污水處理設施，徵詢環境保護署的意見。」

[主席多謝高級城市規劃師／沙田、大埔及北區陸國安先生、陳冠昌先生、劉志庭先生和鄧永強先生出席會議，解答委員的提問。他們此時離席。]

議程項目 47

其他事項

199. 餘無別事，會議於下午七時四十五分結束。