

城市規劃委員會

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會
二零一三年十二月十三日下午二時三十分舉行的
第 501 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

符展成先生

黃令衡先生

黎慧雯女士

李美辰女士

梁慶豐先生

陳福祥先生

運輸署總工程師／交通工程(新界西)

陸永昌先生

環境保護署首席環境保護主任(策略評估)

黃漢明先生

地政總署助理署長／新界
林嘉芬女士

規劃署副署長／地區
黃婉霜女士

秘書

因事缺席

陳漢雲教授

鄒桂昌教授

霍偉棟博士

陳仲尼先生

民政事務總署總工程師(工程)
曹榮平先生

列席者

規劃署助理署長／委員會
區潔英女士

總城市規劃師／城市規劃委員會
顧建康先生

城市規劃師／城市規劃委員會
冼惠如女士

議程項目 1

通過鄉郊及新市鎮規劃小組委員會二零一三年十一月二十二日
第 500 次會議記錄草擬本

[公開會議]

1. 秘書報告，地政總署助理署長／新界林嘉芬女士建議修訂會議記錄草擬本第 67 段的內容，有關修訂已在會上呈閱，重點如下：

「67. 林嘉芬女士(地政總署助理署長／新界)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。」

2. 秘書亦表示，剛收到邱榮光博士對上次會議記錄第 64 段的建議修訂，重點如下：

「64. 一名委員**反對這宗申請。該名委員對關注**申請人建議的**保育資金**安排有保留……」

3. 委員不反對建議的修訂，並同意在加入上述建議的修訂後通過有關會議記錄。

議程項目 2

續議事項

[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)

4. 秘書報告，根據二零一三年十一月二十二日獲小組委員會通過有關白石「綜合發展區(2)」地帶的規劃大綱擬稿，除其他規定外，日後的發展項目須預留地方劃設一條 15 米闊的觀景廊，使看到的景觀可以更遠更廣，空氣亦更加流通。觀景廊由「綜合發展區(1)」地帶延伸至「綜合發展區(2)」地帶的南部。根據獲小組委員會核准有關該「綜合發展區(1)」地帶的總綱發展藍圖，該處已預留地方劃設一條 35 米闊的觀景廊。為確保觀景廊連綿不斷和暢通無阻，在有關的「綜合發展區(2)」地帶劃設闊度相同的觀景廊會更適合。申請人須把視覺影響評估報告及空氣流通評估報告連同總綱發展藍圖一併提交城市規劃委員會考慮。有見及此，請各委員考慮並同意有關觀景廊闊度的修訂建議，作為核准的規劃大綱的一部分。標示修訂建議的修訂頁已在會上呈閱，供委員考慮。委員同意在規劃大綱加入有關「綜合發展區(2)」用地的修訂建議。

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/PSK/1 申請修訂《白石角(東部)分區計劃大綱核准圖編號 S/PSK/9》，把部分申請地點由「康樂」地帶、「休憩用地」地帶及顯示為「道路」的地方改劃為「休憩用地」地帶及「其他指定用途」註明「海事設施中心」地帶，以及延伸大綱圖範圍以包括吐露港部分水域並劃為「其他指定用途」註明「海事設施中心」地帶(所涉的是白石角一幅以科研路、科進路、科興街及海濱長廊／單車徑為界的土地和大致面向香港科學園未納入大綱圖範圍的水體)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 Y/PSK/1A 號)

5. 秘書報告，符展成先生就此議項申報利益，表示他現時與這宗申請的顧問領賢規劃顧問有限公司有業務往來。由於符先生沒有直接參與這宗申請，委員同意他可留在席上。

簡介和提問部分

6. 下列規劃署的代表此時獲邀到席上：

- | | | |
|-------|---|------------------|
| 蘇震國先生 | — | 沙田、大埔及北區規劃專員 |
| 劉志庭先生 | — | 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區 |

7. 下列申請人的代表此時亦獲邀到席上：

- | | | |
|-------|---|--------|
| 李禮賢先生 | — | 申請人的代表 |
| 陳嘉琳女士 | — | 申請人的代表 |

8. 主席歡迎各與會者，並解釋這宗申請的聆訊程序。他繼而邀請高級城市規劃師／沙田、大埔及北區劉志庭先生向委員簡介這宗申請的背景。劉志庭先生借助投影片簡介以下幾方面詳載於文件的資料：

建議

- (a) 這宗申請是要修訂在遞交申請時仍屬有效的《白石角(東部)分區計劃大綱核准圖編號 S/PSK/9》，把部分申請地點(地點 A)由「康樂」地帶、「休憩用地」地帶及顯示為「道路」的地方改劃為「休憩用地」地帶及「其他指定用途」註明「海事設施中心」地帶，以及延伸分區計劃大綱圖範圍以包括吐露港部分水域(地點 B)並劃為「其他指定用途」註明「海事設施中心」地帶，以便發展一個海事設施中心，在申請地點(包括地點 A 及 B)提供康樂性質的船艇設施。申請書沒有就該「其他指定用途」註明「海事設施中心」地帶的土地用途表作出建議；
- (b) 擬議的海事設施中心包括大約 2.7 公頃的陸上部分(地點 A)和大約 26 公頃的水上部分(地點 B)。地點 A 主要用以建造一幢高 19 米的四層建築物，作乾存船艇用途。至於地點 B，則包括一個水上活動中心、一幢行政樓和一個生態旅遊及售票中心，全部是三米高的單層建築物，並建在浮躉之上。地點

B 還會闢設一個有 400 個泊位的船艇停泊處。地點 A 和地點 B 整體的總樓面面積分別約為 25 500 平方米和 2 700 平方米，相等於地積比率 0.94 倍(陸上建築物)和 0.03 倍(浮於水上的構築物)；

- (c) 地點 A 是一幅面積約 2.7 公頃的已平整政府土地，該處有一個用以堆存建築用填料的土木工程拓展署臨時工地、一個由食物環境衛生署管理的公廁、一個為白石角海濱長廊的小食亭／餐廳而設的上落客貨車位，以及未批租的政府土地。該公廁和上落客貨車位均已計劃遷置，以便進行住宅發展項目。地點 A 位於大埔市地段第 213 及 214 號這兩幅建屋用地範圍內，而該兩幅用地已列入二零一三至一四年度賣地計劃內。地點 B 位於吐露港水域，就在香港科學園(下稱「科學園」)和白石角海濱長廊的東北鄰，並未納入任何分區計劃大綱圖內；
- (d) 科學園劃為「其他指定用途」註明「科學園」地帶，在地點 A 東南鄰和地點 B 的西南鄰。白石角西北部主要為新落成／施工中的中密度住宅發展項目，而在地點 A 西北鄰則有一個公眾停車場及的士／小巴停車處。地點 A 西南面有一幅劃為「其他指定用途」註明「科學園」地帶的政府土地，已預留作科學園日後擴建之用。設有單車徑和一個公眾碼頭的白石角海濱長廊位於地點 A 和地點 B 之間；
- (e) 分區計劃大綱草圖編號 S/PSK/10 上把地點 A 由「康樂」地帶及「休憩用地」地帶改劃為「住宅(乙類)5」地帶，作住宅發展用途。二零一三年一月十八日，城規會根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條展示該分區計劃大綱草圖，供公眾查閱，之後收到合共 349 份申述書，其中一份由這宗申請的申請人提交。該份由申請人提交的申述書(編號 R3)反對分區計劃大綱草圖把一幅用地劃為「住宅(乙類)5」地帶，建議把該用地由「住宅(乙類)5」地帶改劃為「休憩用地」地帶及「其他指定用途」註明「海事設施中心」地帶，並同時提出其他改劃建議，以便發展一個類似這宗申請所提出的

海事設施中心。二零一三年七月十二日，城市規劃委員會(下稱「城規會」)在考慮所有關於該分區計劃大綱草圖的申述和意見後，決定不會順應該等申述提出修訂草圖的建議。二零一三年十月八日，行政長官會同行政會議考慮該分區計劃大綱草圖以及相關的申述和意見後，核准了該草圖。該分區計劃大綱圖其後重新編號為 S/PSK/11，並於二零一三年十月十八日刊憲；

- (f) 根據律政司的意見，雖然小組委員會考慮這宗申請時應以申請遞交時有效的分區計劃大綱核准圖編號 S/PSK/9 為依據，但分區計劃大綱核准圖編號 S/PSK/11 也是重要的考慮因素，因此小組委員會亦可在審議這宗申請時加以考慮；

政府部門的意見

- (g) 政府部門的意見詳載於文件第 8 段，要點如下：

- (i) 地政總署大埔地政專員表示不支持這宗申請。倘按照建議作出改劃，則政府根據分區計劃大綱圖的規劃意向推出大埔市地段第 213 及 214 號的用地作住宅發展用途的計劃會受到影響。申請人建議使用科學園的泊車位來應付擬議的海事設施中心所帶來的泊車需求，亦會違反科學園(大埔市地段第 171 號、182 號及 204 號)的契約條件；
- (ii) 創新科技署署長就擬議的海事設施中心的選址和規模提出反對。他認為擬議的海事設施中心會對科學園及其租戶的營運造成重大且無法挽回的影響，他對此深表關注。擬議的海事設施中心在運作時會產生大量的噪音和造成震動，也會帶來交通及污染問題，影響附近一帶寧靜的環境。該中心引來的人流，會令科學園的公共設施承受無法接受的壓力。這些涉及實質和社會環境的根本性改變，會嚴重影響科學園的功能和吸引力。擬

議的海事設施中心頻繁而雜亂的活動會嚴重影響科學園，令科學園無法滿足租戶的合理期望，也會削弱科學園對跨國公司的吸引力，令這些公司不願意進駐設立研究及發展設施。申請人沒有就創新科技署署長所關注的問題，提出具體的紓減影響措施建議；

- (iii) 運輸署署長無法支持這宗申請。申請人沒有提供有關運送船隻的隧道的足夠資料，證明那是實際可行的方法，可減少該區不同的道路使用者(特別是海事設施中心的使用者、騎單車人士和行人)爭路的情況。申請人假設擬議的海事設施中心只會帶來極低的交通量，而所引致的泊車需求亦可由附近的科學園應付，此假設的想法不能接受，而且申請人也沒有提交詳細的交通影響評估報告；
- (iv) 路政署總工程師／新界東表示，圖則上有一條註明為「Boat Entry Under」(下面為船隻入口)的擬議地下通道，卻沒有提供詳情。申請人應提供進一步的資料，以便他作出評估／考慮。從路政角度而言，他對這宗申請有保留；
- (v) 環境保護署署長(下稱「環保署署長」)表示，擬議的船艇停泊處屬於《環境影響評估條例》(下稱「環評條例」)所指的「指定工程項目」。因此，這個工程項目倡議者必須遵從該條例的法定要求，並須就這個工程項目的施工和運作取得環境許可證。此外，亦須進行詳細的水質評估，透過水力模型測試證明各水體均具備良好的沖洗及水流交替容量。此外，申請人應進行排污影響評估，以確保會提供排污量足夠的污水收集系統，並應設置污水處理／排放設施，避免船隻把污水排入海中。擬議的設施接近白石角(東部)已規劃的住宅發展項目，而該些項目未來的居民將會是易受這些設施的噪音影響的受

體。申請人應處理這些易受噪音影響的受體日後或會受到的噪音影響，特別是船隻引擎發出的噪音(以假日為甚)，以及擬議用以乾存船艇的建築物日常運作形成的固定噪音源所產生的噪音。由於擬議的海事設施中心屬「指定工程項目」，但申請人沒有提供詳細資料證明這個工程項目會符合環評條例的規定，環保署署長因此不支持這宗申請；

- (vi) 渠務署總工程師／新界北不支持這宗申請。申請人應擬備排污影響評估報告，並在現階段提交，證明擬議的發展不會對排污造成負面的影響；
- (vii) 海事處處長認為，擬議浮式防波堤的作用只是劃界，未必能夠在狂風暴雨下抵擋風浪。擬議的海事設施中心會帶來相當高的交通量，申請人或須進行海上交通影響評估，以確定這項發展對附近水域的交通可能造成的影響；
- (viii) 土木工程拓展署總工程師／海港工程表示，必須進行進一步的研究，方能確定擬設該海事設施中心的地點是否合適，以及設置浮躉和浮式防波堤的建議是否可行。若設擬議的海事設施中心，進入現有碼頭的水道會變窄；
- (ix) 漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)認為在現階段未能確定擬議的海事設施中心對環境的潛在影響。擬議的海事設施中心較為概念化，現時缺乏足夠的資料可評估該中心對海洋環境及漁業資源的潛在影響；
- (x) 民政事務局局長和康樂及文化事務署署長表示，大埔有大約 92 公頃休憩用地，符合大埔區按照《香港規劃標準與準則》應該最少有 60 公頃休憩用地的要求。現時並無迫切

的需要把申請地點接近現有海濱長廊的那部分土地改劃為「休憩用地」地帶。政府現時亦無計劃在白石角發展水上康樂設施／海事設施中心。雖然民政事務局一般會對發展公眾水上活動設施的建議表示歡迎，並會為該等發展提供必需的意見，但前提是申請人必須證明有關建議可行。申請人不應把民政事務局這樣的立場當作該局給予支持或作出承擔；

- (xi) 從景觀規劃角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有保留。陸上部分的地方目前一半已鋪地面，一半有植物覆蓋。一般來說，景觀資源應該不會受到嚴重的負面影響。擬議的海事設施中心或不至於與吐露港海旁現有的康樂景觀特色不配合，不過，規劃綱領並無足夠的技術評估資料，因此，現在就要確定擬議的海事設施中心對景觀的潛在影響，時間未免太早。此外，申請人也沒有具體說明擬議的休憩用地的布局設計和功能；
- (xii) 民政事務總署大埔民政事務專員表示，大埔的居民和團體預期會強烈反對這個工程項目。反對的理由可能包括這項發展會對吐露港的生態和該區漁民的生計造成影響、未有恰當諮詢大埔區議會，以及這個工程項目只是變相的地產發展項目等；

公眾的意見

- (h) 當局在法定的公眾查閱期的首三個星期內接獲合共 363 份公眾意見書，當中 336 份表示支持，而其中 328 份採用劃一的信件格式。其餘 27 份意見書則表示反對；
- (i) 支持這宗改劃申請的提意見人，大部分是個別市民。其他支持者包括相關的水上活動組織，例如中

國香港賽艇協會和大埔船會。支持擬議的海事設施中心的公眾意見書所提出的理據主要是申請地點適合發展為提供水上康樂設施的海事設施中心，以及這項發展對旅遊業和本地就業有正面影響卻不會造成負面的生態影響。擬議的海事設施中心亦有助推廣各類型的水上活動；

- (j) 反對意見書主要由大埔鄉事委員會、香港科技園、附近的村民／村代表、漁民及相關團體(包括新界漁民聯誼會、香港水產養殖業總會及大埔漁民婦女會)提交。他們反對的理由主要包括這項發展可能會影響生態、漁業、水質、環境及海上安全，而擬議的海事設施中心其實只是以富裕階層為對象的物業發展項目，而非為普羅市民提供服務。香港科技園亦對擬議的海事設施中心會影響寧靜的環境和科學園的運作表示關注；

規劃署的意見

- (k) 根據文件第 10 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) 地點 A 是一幅面積較大用地的一部分，該用地在原有的分區計劃大綱圖上劃為「康樂」地帶，預留作體育場地及訓練場用途。後來由於所規劃的設施會遷往白石，該用地可釋出作住宅用途，以應付市民對房屋的需求。該用地適合興建房屋，現時分區計劃大綱圖把該用地劃為「住宅(乙類)5」地帶，反映了這個最新的規劃意向，而分區計劃大綱圖亦已進行各項法定規劃程序，並已獲行政長官會同行政會議核准，實在沒有任何有力理據要偏離這個規劃意向。政府並無計劃在有關地點發展海事設施中心。申請書沒有提供理據或證據，說明何以該地點最合適發展海事設施中心，甚至在現時房屋用地供應緊絀的情況下，在該地點發展海事設施中心仍較發展房屋為佳；

- (ii) 擬議的海事設施中心與附近土地現有和已規劃的用途並不協調。環保署署長認為擬議的海事設施中心會產生噪音(特別是船隻引擎及用以乾存船艇的建築物在運作時產生的噪音)，影響居民。創新科技署署長就擬議的海事設施中心的地點和規模提出反對，認為該中心會對科學園的運作造成重大且無法挽回的影響。擬議的海事設施中心會產生噪音、造成震動，也會帶來交通及污染問題，影響附近一帶寧靜的環境，而且與科學園互不協調。人流也必然會流向科學園，令科學園的設施承受無法接受的壓力；
- (iii) 申請人沒有提交任何評估報告，以證明有關建議不會在環境、生態、海洋環境、海上交通及安全和行人／車輛交通各方面造成負面的影響。申請人建議使用科學園的泊車位來應付擬議的海事設施中心使用者在泊車方面的需求，運輸署署長認為這項建議不能接受。相關的政府部門(包括環保署署長、運輸署署長和渠務署總工程師／新界北)均不支持這宗申請；
- (iv) 土木工程拓展署總工程師／海港工程及海事處處長均認為，要確定擬設海事設施中心的地點是否合適，還須對有關建議進行進一步的研究，包括浮式防波堤和為該海事設施中心而設的浮躉；以及
- (v) 大埔有大約 92 公頃休憩用地，符合該區按照《香港規劃標準與準則》應該有 60 公頃休憩用地的要求。康樂及文化事務署署長認為無須在白石角提供更多休憩用地，因此沒必要把地點 A 的部分地方改劃為「休憩用地」地帶。

9. 主席繼而邀請申請人的代表闡述這宗申請。李禮賢先生於席上提交了一封日期為二零一三年九月二十二日的信的副

本，該信由申請人發給行政長官、發展局局長和運輸及房屋局局長，內容有關賣地及在白石角闢設公共船艇停泊設施的需要。他提出下列要點：

- (a) 這宗申請是申請人在沒有酬勞的情況下構思多年而提出的。小組委員會原定於二零一三年四月五日考慮這宗申請，但結果決定延期，因為當時有關分區計劃大綱草圖編號 **S/PSK/10** 的申述仍有待城規會進行聆訊，小組委員會所作的決定可能會左右城規會就有關申述所作的決定。及至二零一三年七月十二日，城規會審議有關分區計劃大綱草圖編號 **S/PSK/10** 的申述和意見，在考慮所有申述和意見後，決定不接納有關申述，包括由申請人提出的申述；
- (b) 儘管如此，小組委員會決定延期考慮這宗申請，卻完全左右了小組委員會在這次會議上會對這宗申請作出的決定；
- (c) 李禮賢先生提到文件第 11.1(b) 段所載的其中一項拒絕理由，他表示這宗申請是要提出一個好的概念，並透過簡單的技術資料，顯示概念是可行的。申請人這項概念性的建議如果獲得接納，便會交由政府進一步考慮如何把概念落實。申請人並非政府機構，沒有足夠的財力就如何落實這項建議進行各項技術評估；
- (d) 城規會在二零一三年七月十二日考慮關於分區計劃大綱草圖編號 **S/PSK/10** 的申述和意見。根據該次會議已通過的會議記錄第 70 段所載，當時的規劃署沙田、大埔及北區規劃專員在回應一名委員有關科學園的提問時曾表示，她手頭上沒有關於科學園目前使用率的資料。她指科學園第一及第二期項目已落成，陸續有租戶遷入，而第三期項目將於二零一六年落成。據創新科技署署長表示，白石角已預留了一幅約 8 公頃的土地作日後擴建科學園之用。創新科技署署長當時正覆檢擴建科學園的各項要求的細節。由此看來，當局似乎未有理據或技術研究

支持擴建科學園，卻已把一幅約 8 公頃的土地改劃作日後擴建科學園之用；

- (e) 為紓緩缺乏收費低廉公眾泊位供私人船艇停泊的問題(問題以吐露港一帶尤為嚴重)，政府為餘下的海旁用地進行招標時，可於賣地條款中規定買家必須提供安全的船艇停泊設施。發展成本會在地價反映，而設施亦可以迅速建成。船艇停泊設施可以由非牟利的營運者(例如大埔船會)管理，以確保能夠持續以低廉的價格為普羅市民提供服務；
- (f) 本港有需要提供更多的公共海事設施。二零一二年，本港有 14 183 艘作消閒、康樂及體育用途的船隻，而欠缺的泊位數目超過 10 000 個，以致有人闢設非法船艇停泊設施並以近乎敲詐的高價出租泊位。一些小型船艇的船主因為無法負擔這些分租式泊位的高昂租金或私人船艇停泊處會籍的費用，又或不願意在長長的輪候名單上苦候，於是任由船艇隨處停泊，承受遭受破壞的和沒有保險保障的風險；
- (g) 申請人也建議在馬料水填海區闢設類似這宗申請擬議的公共海事設施中心，促進日後在吐露港進行的海事活動；
- (h) 根據民政事務局局长給申請人的回覆，該局歡迎有人提出在白石角闢設公共海事設施，並會就在相關地點進行的發展向相關各局／部門提供必需的意見。民政事務局局长會支持在白石角增設康樂設施；
- (i) 遞交第 12A 條申請，是市民向政府提出建議的唯一途徑。大部分有關學校、公園、體育設施、文物、保育及社會福利設施的申請，都因為缺乏技術理據支持而遭到拒絕。然而，由政府提出的建議，例如科學園擴建計劃，卻無須提供相似水平的支持理據或進行相似水平的公眾諮詢；

- (j) 城規會曾在有附帶條件的情況下批准一宗建議略為放寬將軍澳四幅擬供出售用地的發展限制的第 16 條規劃申請(編號 A/TKO/94)，而提交申請的地政總署只提供了極少的技術資料。小組委員會亦曾在有附帶條件的情況下批准另一宗由市區重建局提交、涉及街市建築物加建和略為放寬建築物高度限制的規劃申請(編號 A/H4/92)，以便活化前中環街市。當時也有人表示關注這兩宗申請擬議放寬發展限制的幅度未必算輕微，並認為當局應對相關的分區計劃大綱圖作出修訂，以便諮詢市民，而不應批給規劃許可，容許一刀切放寬發展限制；以及
- (k) 小組委員會延期考慮這宗申請，令這宗申請整個申請程序受到扭曲，現時已難以確保這宗申請會獲得恰當而公平的考慮。這宗申請原是針對遞交申請時有效的分區計劃大綱核准圖編號 S/PSK/9 而提出的，但根據現行的分區計劃大綱核准圖編號 S/PSK/11，地點 A 已改劃作住宅用途。這宗申請現時已變成與最近獲行政長官會同行政會議核准的另一份不同的分區計劃大綱圖有關。小組委員會考慮這宗申請其實已超越權限。由於程序不當，小組委員會就這宗申請作出的任何決定可能會遭人提出司法覆核。

10. 有見申請人的代表批評小組委員會處理這宗申請的程序，一名委員指出，申請人反對分區計劃大綱草圖編號 S/PSK/10 有關把地點 A 改劃作住宅用途的修訂，並提交了申述書，建議闢設類似這宗申請建議的海事設施中心。這名委員認為，若說城規會在二零一三年七月十二日聆訊申述及意見時應已考慮過闢設海事設施中心的建議，亦算是公道的說法。

11. 副主席詢問在區內是否有另一個地點適合闢設擬議的海事設施中心。李禮賢先生回應說，他們選定地點 A，主要是根據一些準則，包括該地點所在土地的類別，以及其與填海區海岸線的距離等。擬議的海事設施中心對生態不會有重大的影響，而技術上，在申請地點闢設海事設施中心是可行的。關於這點，申請人就海浪活動及與水相關活動而進行的評估可以證明。

12. 關於申請人指小組委員會處理這宗申請的程序失當，主席指出，委員考慮這宗申請時，應集中考慮申請地點是否適合關設擬議的海事設施中心，以及這項建議在技術上是否可行。

13. 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，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就這宗申請進行商議，稍後會把小組委員會的決定通知申請人。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

14. 主席表示，關於擬議的海事設施中心，委員應考慮申請地點的位置是否適合作擬議的這個用途，以及有關建議是否符合基本的技術要求。有意見關注擬議的浮式防波堤能否保護停泊的船艇，以及擬議的發展會否對排污和排水造成負面影響。從技術可行性角度而言，相關的政府部門並不支持這項建議。

15. 副主席建議，申請人或可聯絡日後的發展商，看看能否在發展私人住宅時一併發展海事設施中心。鑑於申請人未有提交必需的技術評估報告支持這宗改劃申請，所以不能支持這宗申請。一名委員同意不應批准這宗申請，因為申請人沒有證明有關的建議在技術上可行。

16. 一名委員指出，即使該海事設施中心獲納入私人發展項目而得以關設，康樂及文化事務署也不可能接管該海事設施中心。這名委員認為，正如其他體育中心，此類設施應由康樂及文化事務署管理，不然，市民會批評該項設施只是為富人服務。

17. 另一名委員表示，城規會聆訊申請人就分區計劃大綱草圖提出的申述時，是考慮過關設海事設施中心的建議後，才就有關申述作出決定的。

18. 秘書解釋說，申請人是在分區計劃大綱草圖編號 S/PSK/10 刊憲前兩天提交這宗改劃申請，而該分區計劃大綱草圖加入的其中一項修訂就是把地點 A 改劃為「住宅(乙類)5」地帶。申請人其後提交申述書，反對這項修訂，並建議

把該「住宅(乙類)5」地帶改劃為「其他指定用途」註明「海事設施中心」地帶，以便發展一個類似這宗改劃申請建議關設的海事設施中心。小組委員會於二零一三年四月五日考慮這宗改劃申請，但由於當時與申請地點相關的申述仍有待城規會進行聆訊，小組委員會於是決定根據有關「延期對申述、意見、進一步申述及申請作出決定」的城規會規劃指引，延期就這宗申請作出決定，以免小組委員會的決定左右城規會就有關申述所作的決定。申請人有關關設海事設施中心的建議其後在二零一三年七月十二日城規會就分區計劃大綱草圖的申述及意見進行的聆訊上提出，並經城規會考慮，結果城規會決定不接納申請人的申述。由於制訂該分區計劃大綱圖的法定程序已經完成，規劃署遂把這宗改劃申請提交小組委員會考慮。因此，申請人提出發展海事設施中心的建議實際上已經過城規會考慮。

[馬錦華先生此時離席。]

19. 一名委員認為，從土地用途的角度而言，擬議的海事設施中心未必與周邊的地區不協調。不過，這項建議過於概念化，資料又有限，未能證明在技術上可行。主席亦持相同意見，並指出有一些住宅發展項目也附設海事設施，例如大嶼山愉景灣、西貢匡湖居及香港仔深灣 9 號。秘書澄清說，擬議的海事設施中心與周邊地區並不協調，因為該中心所發出的噪音會影響該處寧靜的環境和科學園的運作。香港科技園對這項建議也表示強烈反對。秘書考慮過委員關注的問題後，建議略為修改文件第 11.1 段所建議的拒絕理由，述明所基於的是技術可行性問題而非土地用途協調問題。委員表示同意。

20. 經進一步商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請。委員繼而審閱文件第 11.1 段所載的拒絕理由，並認為應適當地修改拒絕理由，以反映委員在席上表達的意見。有關理由是：

「(a) 現行的《白石角(東部)分區計劃大綱核准圖編號 S/PSK/11》把申請地點劃為「住宅(乙類)5」地帶是恰當的，可以更善用土地資源，以應付市民的住屋需要；

(b) 申請人未能證明擬議的海事設施中心在技術上可行，亦未能證明這項建議不會對周邊地區的環境、

生態、海上交通與安全及行人／車輛交通造成負面的影響，以及白石角的位置適合闢設擬議的海事設施中心；以及

- (c) 白石角現有及已規劃的休憩用地已經足夠，無須把部分申請地點改劃為「休憩用地」地帶。

[主席多謝沙田、大埔及北區規劃專員蘇震國先生及高級城市規劃師／沙田、大埔及北區劉志庭先生出席會議，解答委員的提問。蘇先生和劉先生此時離席。]

西貢及離島區

議程項目 4

第 12A 條申請

[公開會議]

Y/I-CC/3

申請修訂《長洲分區計劃大綱核准圖編號 S/I-CC/5》，把位於長洲長洲約地段第 4 號(部分)的申請地點由「綠化地帶」改劃為「其他指定用途」註明「靈灰安置所」地帶(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 Y/I-CC/3 號)

21. 秘書報告，符展成先生就此議項申報利益，表示目前與申請人的其中一間顧問公司奧雅納工程顧問香港有限公司有業務往來。由於此議項是要求城規會延期考慮這宗申請，委員同意符先生可留在席上。

22. 秘書表示，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考慮這宗申請，讓其有時間準備補充資料，以回應不同政府部門對這宗規劃申請的意見。這是申請人首次要求延期。

23. 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。小組委員會回

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，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

[邱榮光博士此時到席上。]

議程項目 5

第 16 條申請

[公開會議]

A/I-NEL/5

擬在劃為「未決定用途」地帶的
大嶼山青洲灣大嶼山第 362 約
地段第 30 號(部分)
闢設臨時混凝土配料廠(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/I-NEL/5 號)

24. 秘書報告，符展成先生就此議項申報利益，表示目前與申請人的其中一間顧問公司英環香港有限公司有業務往來。梁慶豐先生亦就此議項申報利益，表示申請人的其中一間顧問公司永利行測量師有限公司曾捐款給香港大學建築學院房地產及建設系，而梁先生現正在該系工作。由於此議項是關於延期考慮這宗申請，委員同意符先生和梁先生可留在席上。

25. 秘書表示，申請人於二零一三年十一月二十五日和二零一三年十一月二十六日要求城規會延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有更多時間繼續與運輸署和環境保護署聯絡，解決有關擬備經修訂的交通影響評估報告及環境評估報告的問題。這是申請人第二次要求延期。

26. 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

員會已給其合共四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。

[高級城市規劃師／西貢及離島鄭達昌先生和譚燕萍女士此時獲邀到席上。]

議程項目 6

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

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)，以經營食肆和商店及服務行業(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/I-CC/18A 號)

27. 秘書報告，符展成先生就此議項申報利益，表示他是 LWK Conservation Ltd. 的董事兼股東，而該公司是申請人的顧問之一。由於符先生沒有直接參與這宗申請，委員同意他可留在席上。

[符展成先生此時暫時離席。]

簡介和提問部分

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

(a) 申請的背景；

(b) 擬經營食肆和商店及服務行業，並略為放寬分別是地積比率限制(由 0.4 倍放寬至 0.472 倍)及上蓋面積限制(由 20% 放寬至 36.8%)；

[劉智鵬博士此時到席。]

- (c) 政府部門的意見——相關的政府部門對這宗申請沒有反對或負面意見，詳見文件第 9 段；
- (d) 在法定公眾查閱期的首三個星期內，當局收到 78 份公眾意見書，包括 73 份表示支持申請，四份則反對申請和一份對申請提出意見。支持這宗申請的主要理據包括要保留前長洲戲院這座歷史建築物及建議放寬的地積比率限制並不算大；這項建議可滿足有關長洲設置大型食肆的需求；在發展項目內擬設的休憩用地可紓減行人道的擠塞情況和提供公共空間進行社區活動；以及擬議的發展可改善區內的環境。至於反對這宗申請的主要理據包括較適宜把申請地點重新發展為展覽中心或藝術表演中心，既可保留前長洲戲院的舊貌，又能吸引更多遊客；擬議的食肆會對區內居民造成滋擾；以及把申請地點用作住宅發展會較為合適。一名個別的提意見人關注擬議的食肆可能會產生的滋擾(即噪音及空氣污染)，因此建議應在發展項目內加入適當的紓減影響措施；
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所作的評估，規劃署不反對這宗申請。擬議的發展只是略為放寬地積比率及上蓋面積，與周邊地區的環境夾雜了住宅、商業和政府、機構及社區等發展，並非不協調。保留該戲院這個做法符合政府的文物保育政策。擬議的發展可改善該區現時的情況及環境衛生。就公眾關注擬議的發展會對區內居民造成滋擾的問題，該處的自然景觀可作為屏障，遮擋擬議的發展。食肆每日的營業時間會由早上七時至晚上十一時，將不會對區內居民造成滋擾。相關的政府部門包括環境保護署、渠務署和食物及環境衛生署都不反對這宗申請。

29. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

30. 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十二月十三日止；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(包括保護樹木建議)，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) 在展開任何工程前，須事先提交保育建議方案(包括對已評級建築物作出詳盡的保育建議)，而有關建議和根據該保育建議方案落實工程的情況必須符合康樂及文化事務署署長或城規會的要求；
- (c) 如申請人所建議，開設保育廊(即原本的售票大堂及播影室)，每天開放給公眾免費進入參觀，而有關設施及安排必須符合康樂及文化事務署署長或城規會的要求；
- (d) 如申請人所建議，每年會安排及提供至少 12 次免費導賞團(未必全部但也有部分導賞團應會安排在周末舉辦)，而有關情況必須符合康樂及文化事務署署長或城規會的要求；
- (e) 如申請人所建議，提交並落實定點導賞建議，而有關建議和落實情況必須符合康樂及文化事務署署長或城規會的要求；
- (f) 事先須提交考古工作計劃，方可展開挖掘工程，並須根據該考古工作計劃落實紓減影響措施，而有關計劃和落實情況必須符合康樂及文化事務署署長或城規會的要求；
- (g) 申請人須自費設計、建造和維修保養所接駁的污水渠，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；以及

- (h) 設置消防裝置和滅火水源，而有關設施必須符合消防處處長或城規會的要求。」

31. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- 「(a) 留意地政總署離島地政專員的意見，申請地點的範圍尚有待核實，所以准許上蓋面積有可能會受影響而有所改變。倘修訂契約的申請獲得批准，或會附加地政總署認為合適的條款和條件，包括規定申請人繳付地價或費用；
- (b) 留意屋宇署總屋宇測量師／港島東及文物建築的意見，申請人提交建築圖則予屋宇署審批時，須連同可持續建築設計一併提交，由當局釐定准許的地積比率及上蓋面積；須根據《建築物(規劃)規例》第 72 條的規定，設置殘疾人士進出和使用建築物設施；倘擬議建築物有意闢作公眾娛樂場所，則須符合《建築物(規劃)規例》第 49A 條和《2011 年建築物消防安全守則》第 B21 款的規定；須根據《建築物(規劃)規例》第 41D 條和《2011 年建築物消防安全守則》D 部第 6 節的規定，設置緊急車輛通道；以及須符合《建築物(衛生設備標準、水管裝置、排水工程及廁所)規例》和《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考 ADV-28》的規定，為擬議發展項目提供衛生設備及污水排放裝置；
- (c) 留意消防處處長的意見，申請人須根據由屋宇署執行的《2011 年建築物消防安全守則》D 部第 6 節，設置緊急車輛通道；
- (d) 留意渠務署總工程師／香港及離島的意見，申請人／地段擁有人須妥善地監控該「食肆」所產生的污水，以免污水流往附近的 U 型排水明渠，產生臭味，影響衛生，以及造成污染滋擾；
- (e) 留意文物保育專員辦事處和康樂及文化事務署轄下古物古蹟辦事處的意見，擬議寓保育於發展方案的

保育管理計劃應包括(但不限於)(a)文化價值評估報告並連同有關將要保存的歷史建築物的獨具特色元素的一覽表、狀況評估報告、保育政策和指引，以及落實計劃的策略；(b)就擬議的工程對該歷史建築物的負面影響所進行的評估報告及擬議採取的紓減影響措施；(c)有關戲院擁有人將會推行保育項目的文件，當中包括工程範圍及建築工程的施工方法綱領；以及(d)有關該歷史建築物(包括擬議的保育廊)的管理及維修保養安排；申請人亦須仔細檢查／研究戲院原有的屋頂是否屬於以木架支撐的中式瓦頂，並確保如有需要進行排水及排污設施改善工程，不應對該戲院造成負面影響；以及

- (f) 批准這宗申請並不表示建築事務監督會批准擬議發展項目的總樓面面積及上蓋面積寬免的建議。申請人須直接聯絡屋宇署，以便取得所需的許可。倘建築事務監督不批准總樓面面積及上蓋面積寬免的建議而須大幅修訂目前的計劃，則申請人或須向城市規劃委員會重新提出規劃申請。」

[馬詠璋女士此時暫時離席。]

議程項目 7

第 16 條申請

[公開會議]

A/SK-CWBN/31 擬在劃為「綠化地帶」的西貢清水灣第 229 約的政府土地闢設公用事業設施裝置(地面煤氣調壓站)及進行相關的挖土工程(最深 1.3 米)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/SK-CWBN/31 號)

32. 秘書報告，這宗申請由香港中華煤氣有限公司提交。符展成先生和黎慧雯女士就此議項申報利益，表示他們目前與申

請人有業務往來。由於此議項是關於延期考慮這宗申請，委員同意符先生和黎女士可留在席上。

33. 秘書表示，申請人於二零一三年十二月十一日要求城規會延期兩個月才考慮這宗申請，讓其回應規劃署總城市規劃師／城市設計及園境所提出的意見。這是申請人首次要求延期。

34. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計兩個月內提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，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 8

第 16 條申請

[公開會議]

A/SK-TLS/42 擬在劃為「綠化地帶」的西貢白石窩第 253 約的政府土地關設公用事業設施裝置(電力組合式變壓站)及進行相關的挖土工程(最深 1.8 米)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/SK-TLS/42 號)

35. 秘書表示，申請人於二零一三年十二月三日要求城規會延期兩個月才考慮這宗申請，讓其回應政府部門及公眾人士所提出的意見。這是申請人首次要求延期。

36. 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 9

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/I-NP/15 擬在劃為「自然保育區」地帶的
大嶼山昂坪寶蓮禪寺東北面的政府土地
進行挖土工程，以進行准許的渠務工程
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/I-NP/15 號)

簡介和提問部分

37. 秘書報告，這宗申請由渠務署提交。黎慧雯女士就此議項申報利益，表示她目前與渠務署有業務往來。委員認為黎女士涉及直接利益，應在會議討論這宗申請及就這宗申請作決定時暫時離席。

[黎慧雯女士此時暫時離席。]

38. 高級城市規劃師／西貢及離島譚燕萍女士借助投影片簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議進行的挖土工程，以進行准許的渠務工程；
- (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) 當局在法定公布期的首三個星期內沒有收到公眾的意見，而離島民政事務專員也沒有收到區內人士的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 11 段的評估，規劃署不反對這宗申請。擬議的挖土工程是「昂平雨水排放系統改善工程」環境影響評估(下稱「環評」)報告提出的一個項目，該報告於二零一三年四

月二十一日獲當局按《環境影響評估條例》核准。據已核准的環評報告所述，施工期間會採取環境影響緩解措施，例如使用靜音的設備，在工地範圍內經常灑水，完成擬議的工程後亦會把申請地點恢復原狀，因此，擬議的挖土工程對周邊地區的環境、生態、景觀或土力不會造成負面影響。規劃署認為，按既定的工程規格會實施適當的保護樹木措施，因此，工程對毗鄰申請地點的現有樹木影響微不足道，該署亦已提議在規劃許可加入有關保護及修剪樹木建議的附帶條件。

39. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

40. 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十二月十三日止；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：

- 「提交並落實美化環境建議，包括保護樹木和修剪樹木的建議，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。」

41. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- 「留意路政署總工程師／新界東的意見，由於擬議的挖土工程會影響由民政事務總署管理和路政署保養的鄉村電燈柱(編號 VC1694 及 V6538)，申請人須徵詢民政事務總署的意見，並得到路政署總工程師/路燈的同意，方可展開挖土工程。」

議程項目 10

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/SLC/134 擬在劃為「綠化地帶」的大嶼山南貝澳坳
第 335 約地段第 279 號附近的政府土地
闢設私人發展計劃的公用事業設施裝置
(一條長約 16.5 米的擬議排水管)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/SLC/134 號)

簡介和提問部分

42. 秘書報告，符展成先生就此議項申報利益，表示他現時與申請人的其中兩家顧問公司領賢規劃顧問有限公司及雅邦規劃設計有限公司有業務往來。黎慧雯女士亦就此議項申報利益，表示她現時與雅邦規劃設計有限公司有業務往來。委員同意，由於符先生及黎女士沒有直接參與這宗申請，故可留在席上。

43. 高級城市規劃師／西貢及離島譚燕萍女士借助投影片簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

[黎慧雯女士及馬詠璋女士此時返回席上。]

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬闢設的私人發展計劃的公用事業設施裝置(一條長約 16.5 米的擬議排水管)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段，當中要點撮錄如下：
 - (i) 從景觀規劃的角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園景對這宗申請有所保留。申請地點位於嶼南路東面旁邊草木茂密的斜坡，接近東面的南大嶼郊野公園，該郊野公園長滿茂密林木，可能會受到擬闢設的公用事業設施裝置的影響。不過，申請人並無提供足夠的資料，以清楚證明擬闢設的公用事業設施裝置不會對現有的景觀特色及資源造

成負面的影響，亦未有採取足夠的補償措施。此外，申請人亦未有就在申請地點外進行的擬議挖土及建造工程而為受干擾的地方(即工程範圍)提交景觀復原建議；以及

- (ii) 漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)表示，擬議的工程有部分在南大嶼郊野公園內進行。申請書內並無提供規劃理據，以證明有關工程的走線必須涉及郊野公園，以及申請人是否曾尋求避免影響郊野公園的其他辦法(例如可否把排放系統接駁至現有的雨水排放系統或嶼南路沿路的污水收集系統)。從郊野公園及自然保育的角度而言，把經處理的污水直接排入郊野公園的天然河流，做法並不可取。如無可避免要砍伐及補種樹木，申請人必須探討有哪些合適的地點可補種樹木；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局收到七份公眾意見書，分別來自世界自然基金會香港分會、創建香港、一名離島區議員、老圍村村代表、區內村民及一名個別人士，表示反對這宗申請。提意見人反對這宗申請，主要理由是擬議的排水管是供私人使用；毗鄰的地段沒有需要鋪設排水管，因為該地段在山坡上，不會發生水浸問題；擬議的排水渠會把額外的污水排入天然河流，令現時的水浸問題更加嚴重，對生態、河流的水質及貝澳下游「具重要生態價值的河溪」造成負面影響，但申請人卻沒有進行生態影響評估／環境影響評估及排水影響評估；以及發展項目會對樹木造成負面影響，破壞有關地區的天然景觀及野生生物；以及
- (e) 規劃署的意見——基於文件第 11 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) 擬議的排水管位於分區計劃大綱圖上劃為「綠化地帶」的地方。「綠化地帶」的規劃意向，主要是劃定發展區的界限；保護現有

草木茂生的山坡和其他天然景物；以及提供土地興建供當地居民和遊客消閒的靜態康樂場地。根據一般推定，此地帶不宜進行發展。為私人發展項目關設排水管的建議，並不符合「綠化地帶」的規劃意向；

- (ii) 擬議的工程涉及挖土、修剪和砍伐樹木、開闢明渠以及把雨水排入天然河流，但申請書內並無理據，以證明有需要關設排水渠及有否探討其他排放渠水的方法。此外，申請人既未能證明擬議的渠務工程不會對現有的景觀特色及資源造成負面影響，又未能證明會採取足夠的補償措施。因此，並無有力的理據要在「綠化地帶」內進行擬議的發展項目；
- (iii) 申請地點位於南大嶼郊野公園內草木茂密的斜坡上，申請人須就擬議工程取得郊野公園管理局總監的同意書。漁護署署長亦認為申請書內並無理據，以證明申請人有否尋找其他避免影響郊野公園的方法。除漁護署署長所關注的問題外，從景觀規劃的角度而言，總城市規劃師／城市設計及園景對這宗申請亦有所保留。基於上述理由，擬議的發展項目不符合有關「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，因為該項目會對附近環境的景觀造成負面影響；
- (iv) 批准這宗申請，會為「綠化地帶」內的同類申請立下不良先例，倘這些同類申請都獲批准，累積影響所及，會令該區整體環境的質素下降；以及
- (v) 有公眾意見反對這宗申請，擔心擬議的排水管會造成負面影響。

44. 高級城市規劃師／西貢及離島譚燕萍女士回應主席的問題時解釋編號 A/I-NP/15 和 A/SLC/134 的兩宗申請的主要分別。編號 A/I-NP/15 的申請是公共工程項目，目標是改善現有的排污系統，以紓緩昂平的水浸風險。該宗申請已根據《環境影響評估條例》取得許可，所涉面積甚小，而且申請地點旁現有的樹木不會受到影響，可予以保存及保留。至於編號 A/SLC/134 的申請，則涉及為私人項目設置排水管，以便把雨水由私人地段排放至最接近的河道。該宗申請的擬議工程涉及在郊野公園內挖土、修剪和砍伐樹木，但申請人未有在申請書內提供有力的理據，以證明有需要闢設排水渠及有否探討其他排放渠水的方法。

商議部分

45. 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 段所載的拒絕理由，並認為理由恰當。有關的理由是：

- 「(a) 這宗申請不符合「綠化地帶」的規劃意向，有關的規劃意向，主要是劃定發展區的界限；保護現有草木茂生的山坡和其他天然景物；以及提供土地興建供當地居民和遊客消閒的靜態康樂場地。根據一般推定，此地帶不宜進行發展。另外，申請書內並無有力的理據，以支持偏離此規劃意向；
- (b) 擬議的發展項目不符合有關「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，因為該項目會對附近環境的景觀造成負面影響；以及
- (c) 從自然保育的角度而言，申請書內並無足夠的資料證明擬議的渠務工程不會造成負面影響。批准這宗申請，會為「綠化地帶」內的同類申請立下不良先例，倘這些同類申請都獲批准，累積影響所及，會令該區整體環境的質素下降。」

議程項目 11

第 16 條申請

[公開會議]

A/TKO/96 擬在劃為「綠化地帶」及「道路」用地的將軍澳第 224 約地段第 146 號及毗連政府土地闢設社會福利設施(安老院)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/TKO/96 號)

46. 秘書報告，申請人於二零一三年十一月二十五日要求城規會延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間準備進一步資料回應運輸署和社會福利署所提出的意見。這是申請人首次要求延期。

47. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計兩個月內提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，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譚燕萍女士出席會議，解答委員的提問。鄭先生及譚女士此時離席。]

沙田、大埔及北區

議程項目 12

第 12A 條申請

[公開會議]

Y/FSS/10 申請修訂《粉嶺／上水分區計劃大綱草圖編號 S/FSS/17》，把位於粉嶺和合石第 51 約地段第 4574 號(部分)及第 5542 號的申請地點由「鄉村式發展」地帶及「綠化地帶」改劃為「政府、機構或社區(1)」地帶

(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 Y/FSS/10 號)

48. 秘書報告，申請人於二零一三年十二月二日要求城規會延期兩個月才考慮這宗申請，讓其準備進一步資料回應運輸署所提出的意見。這是申請人首次要求延期。

49. 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，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]

A/MOS/96

擬在劃為「綜合發展區(1)」地帶的馬鞍山沙田市地段第 502 號、第 574 號及毗連政府土地(近落禾沙)闢設住宿機構(校外學生宿舍)，並略為放寬非住用總樓面面積限制以作學生宿舍的輔助設施
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/MOS/96 號)

50. 秘書報告，這宗申請由香港城市大學提交。梁慶豐先生、陳仲尼先生和馬錦華先生就此議項申報利益，梁先生在該校擔任兼職講師，陳先生是該校顧問委員會的成員，而馬先生則為該校「火焰計劃」的行政總監。委員備悉陳仲尼先生已就未能出席會議致歉。由於此議項是關於延期考慮這宗申請，委員同意梁先生和馬先生可留在席上。

51. 秘書表示，這宗申請已延期一次。申請人分別於二零一三年十一月二十六日、十一月二十八日和十二月二日提交進一步資料，回應漁農自然護理署、規劃署城市設計及園境組和地政總署所

提出的意見。由於需要更多時間諮詢相關的政府部門，規劃署要求城規會延期一個月才考慮這宗申請，以待相關部門就申請人提交的進一步資料提出意見。

52. 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。

議程項目 14

第 16 條申請

[公開會議]

A/ST/826

擬在劃為「休憩用地」地帶及
「鄉村式發展」地帶的沙田第 24D 區沙田頭路
(秦石邨對面)關設康體文娛場所(體育館)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/ST/826 號)

53. 秘書報告，這宗申請由康樂及文化事務署提交。黎慧雯女士就此議項申報利益，表示目前與申請人有業務往來。由於此議項是關於延期考慮這宗申請，委員同意黎女士可留在席上。

54. 秘書亦報告，這宗申請已延期一次。申請人於二零一三年十一月二十一日要求城規會再延期兩個月才考慮這宗申請，讓其可在二零一三年十二月十九日諮詢沙田區議會，以及就諮詢所得，對有關建議進行所需的修訂(如有者)。

55. 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，小組委員會已給其合共約兩個月又三個星期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。

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

議程項目 15

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/ST/833 在劃為「工業」地帶的火炭禾盛街 10 至 16 號
海輝工業中心地下 4A 單位
經營商店及服務行業(地產代理)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/ST/833 號)

簡介和提問部分

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

57. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

58. 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，至二零一六年十二月十三日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一四年六月十三日或之前)，提交並落實消防安全措施建議，而有關建議及落實情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (b) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件，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。」

59. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- 「(a) 在有關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有關處所長遠擬作工業用途的規劃意向；
- (c) 申請人倘未能履行規劃許可附帶條件，以致規劃許可被撤銷，其再次提出的申請未必會獲小組委員會從寬考慮；
- (d) 向地政總署沙田地政專員申請批出短期豁免書，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防火障隔開，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：

(i) 消防處收到申請人正式提交的建築圖則後，便會制定詳細的消防規定。在申請所涉的地方須提供與有關的工業大廈的工業用途部分完全分隔的逃生途徑；

(ii) 至於有關處所的耐火結構事宜，申請人須符合由屋宇署負責執行的《建築物消防安全守則》所載的規定；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 16

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-LK/81 擬在劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的沙頭角石涌凹第39約地段第2464號、第2465號及第2466號作臨時露天貯物用途(出租貨櫃作貯物用途)(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第A/NE-LK/81號)

簡介和提問部分

60. 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) 擬作臨時露天貯物用途(出租貨櫃作貯物用途)(為期三年)的建議；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段，當中要點列述如下：
- (i) 運輸署署長表示不會支持這宗申請。由於連接沙頭角公路和申請地點的通道狹窄而且不合規格，申請人須提交合比例的圖則(最好採用車輛迴轉範圍分析)，顯示從沙頭角公路進入申請地點的車輛迴轉空間。運輸署署長留意到申請地點放置了貨櫃，懷疑申請人聲稱不使用中型／重型貨車的說法是否真確。此外，連接沙頭角公路和申請地點的通道會阻礙現有的巴士站停車處。倘批准這宗申請，應加入一項附帶條件，規定申請人須搬遷現有的巴士站；
 - (ii) 環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點附近有易受影響的用途(最接近的住用構築物距離申請地點約 12 米)，預料環境會受到滋擾；
 - (iii) 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，因為申請地點有部份位於「農業」地帶內，復耕潛力高；以及
 - (iv) 從景觀規劃的角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境反對這宗申請。雖然預料擬議的用途不會大幅改變或嚴重干擾現有的景觀資源，但該用途與周邊的鄉郊風貌並不協調。倘批准這宗申請，可能會立下不良先例，產生鼓勵作用，使該區出現更多露天貯物用途，損及申請地點所在地區的鄉郊景觀特色。此外，申請人沒有提交保護樹木及美化環境建議；

- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局收到兩名北區區議員、石涌村一名村民及創建香港提交的四份公眾意見書。其中一名北區區議員表示對這宗申請沒有意見，但要求當局諮詢附近的村民。另外那名北區區議員及石涌村那名村民則反對這宗申請，主要理由是擬議的用途會對交通造成負面影響，也會對行人構成危險。創建香港也反對這宗申請，理由是所申請的用途與「農業」地帶不協調，而且申請人未完成交通及環境影響評估。此外，申請人沒有就車輛通道及泊車位提供詳細資料，而且有關的發展會使土地的質素下降。況且，該區可作貯物用途的地方足夠，能滿足現時及將來的需求。擬議的臨時露天貯物用途會對農業造成長久的影響，而且應保障農地的供應；
- (e) 區內人士方面，北區民政事務專員收到一名北區區議員的意見，表示反對這宗申請，理由是擬議的用途會對交通造成負面影響，也會對行人構成危險，因為連接沙頭角公路和申請地點的通道接近一個巴士站、一間診所、一所國際學校、一間警署及烏石角村的通道；以及
- (f) 規劃署的意見——根據文件第 12 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) 擬議的發展不符合「農業」地帶的規劃意向。漁護署署長也表示，從農業發展的角度而言，他不支持這宗申請，並認為申請地點的復耕潛力高。「鄉村式發展」地帶的規劃意向，是就現有的認可鄉村和適宜作鄉村擴展的土地劃定界線。申請書內並無有力的規劃理據，以支持偏離「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (ii) 這宗申請不符合有關「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引編號 13E 規定，理由是申請地

點先前不曾有同類的露天貯物用途獲批給規劃許可，擬議的發展與附近一帶富鄉郊特色的土地用途不協調，而且申請地點非常接近住宅民居。申請人也未能證明擬議的發展不會對周邊地區的交通及環境造成負面影響。有部門對這宗申請有負面意見，而且當局也收到區內人士反對這宗申請的意見。這宗申請沒有特殊情況可予從寬考慮；

- (iii) 所申請的臨時露天貯物用途與周邊地區的鄉郊風貌不協調。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。倘批准這宗申請，會立下不良先例，產生鼓勵作用，使附近一帶出現更多露天貯物用途，損及申請地點所在地區的鄉郊景觀特色；
- (iv) 環保署署長不支持這宗申請，理由是申請地點附近有村屋，而最接近的住用構築物距離申請地點約 12 米。因此，所申請的臨時用途會對附近居民構成環境滋擾。交通方面，運輸署署長不支持這宗申請，因為沒有關於沙頭角公路至申請地點之間的車輛迴轉空間資料，而且連接沙頭角公路和申請地點的通道會阻礙現有的巴士站停車處；
- (v) 申請地點或附近先前不曾有申請或同類的規劃申請獲批給規劃許可，可以作露天貯物用途。倘批准這宗申請，會為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶內的其他同類申請立下不良先例。倘這些同類申請都獲批准，累積影響所及，會令該區整體環境的質素下降；以及
- (vi) 公眾對這宗申請有負面意見，理由是土地用途不協調，以及會有交通及環境問題。

61. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

62. 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 段所載的拒絕理由，並認為理由恰當。有關理由是：

- 「(a) 這宗申請不符合「農業」地帶的規劃意向，有關的意向主要是保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途。設立此地帶的目的，亦是要保存在復耕及作其他農業用途方面具有良好潛力的休耕農地。「鄉村式發展」地帶的規劃意向，是就現有的認可鄉村和適宜作鄉村擴展的土地劃定界線。地帶內的土地，主要預算供原居村民興建小型屋宇之用。申請書內並無有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (b) 這宗申請不符合有關「擬作露天貯物及港口後勤用途而按照《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 13E 的規定，理由包括申請地點先前不曾獲批給可作露天貯物用途的規劃許可；有關的政府部門對這宗申請有負面意見，而且區內人士也反對這宗申請；以及申請人未能證明擬議的發展不會對周邊地區的交通、環境及景觀造成負面影響；
- (c) 這項涉及臨時露天貯物的發展(出租貨櫃作貯物用途)與周邊富鄉郊特色的土地用途(夾雜住宅民居／構築物及休耕農地)不協調；以及
- (d) 倘批准這宗申請，會為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶內的其他同類申請立下不良先例。若這些同類申請均獲批准，累積影響所及，會導致該區整體的環境質素下降。」

議程項目 17

第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-FTA/123 擬在劃為「露天貯物」地帶的上水文錦渡路以東第 88 約地段第 20 號餘段、第 21 號、第 23 號餘段(部分)及毗連政府土地闢設瀝青廠(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-FTA/123 號)

63. 秘書報告，這是申請人第四次要求延期。申請人於二零一三年十二月三日要求城規會再延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有充足時間，按照環境保護署於二零一四年一月發出的新的空氣質素指標，評估擬設的瀝青廠對空氣質素的影響，以及進行新的交通調查以回應運輸署就這宗申請所提出的最新意見。

64. 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，連同先前三次延期，小組委員會已給其合共七個月時間準備所要提交的進一步資料，所以不會批准再延期。

議程項目 18

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-HLH/21 擬在劃為「農業」地帶的恐龍坑第 84 約地段第 534 號(部分)、第 535 號及第 536 號(部分)和第 87 約地段第 460 號餘段及第 463 號餘段(部分)闢設臨時露天存放建築材料(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-HLH/21A 號)

簡介和提問部分

65. 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) 臨時露天存放建築材料(為期三年)的建議；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段，當中要點概述如下：
 - (i) 從農業發展的立場而言，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；
 - (ii) 環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點附近有易受影響的用途(即東面和南面都有住用構築物)，預料環境會受到滋擾；以及
 - (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，因為擬議的露天貯物用途與附近的鄉郊特色不相協調，也會影響申請地點內的樹羣和植物，而且預料會嚴重影響現有的景觀資源和景觀特色。申請人並沒有提交保護樹木和美化環境的建議，若批准這宗申請，很可能會產生鼓勵作用，使區內出現更多露天貯物用途，進一步損及鄉郊景觀特色；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局收到三份公眾意見書，分別由一名北區區議員、創建香港和嘉道理農場暨植物園公司提交。該名北區區議員對這宗申請沒有意見，但其餘兩份公眾意見書則反對這宗申請，理由主要是擬議的發展不符合「農業」地帶的規劃意向，而申請地點現時也長滿植物；香港的

農地不應再減少，才可保障我們的食物供應；批准這宗申請，會為其他同類申請立下不良先例；以及擬議的發展對附近一帶的環境會有負面影響，故須考慮一旦這些申請都獲批准所造成的累積影響；

- (e) 北區民政事務專員收到大埔田村的原居民代表和居民代表的意見，表示反對這宗申請，理由是擬議的發展對附近一帶的交通和環境會造成負面影響；以及
- (f) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所作的評估，規劃署不支持這宗申請，有關評估撮述如下：
 - (i) 所申請的擬議發展不符合「農業」地帶的規劃意向，有關的意向主要是保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途。設立此地帶的目的，亦是要保存在復耕及作其他農業用途方面具有良好潛力的休耕農地。從農業發展的立場而言，漁護署署長不支持這宗申請，因為申請地點的復耕潛力高。另外，申請書內並無有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
 - (ii) 擬議的發展與周圍的鄉郊特色不協調。雖然申地點附近一帶也有露天貯物場，但疑是違例發展，規劃事務總督可對之採取執管行動。有鑑於此，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境從景觀規劃的角度而言，反對這宗申請。批准這宗申請，很可能會產生鼓勵作用，使區內出現更多露天貯物用途，進一步損及鄉郊景觀特色。另外，環保署署長也不支持這宗申請，因為申請地點附近有住用構築物，最接近的一幢就在申請地點南鄰，而擬議的露天貯物用途會對附近居民造成環境滋擾；
 - (iii) 這宗申請不符合有關「擬作露天貯物及港口後勤用途而按照《城市規劃條例》第 16 條

提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引編號 13E 的規定，因為申請地點先前不曾獲批准作同類的露天貯物用途，而所申請的用途與周圍的鄉郊特色也不協調。此外，相關的政府部門對這宗申請有負面意見，而申請人亦未能證明擬議的發展不會對周邊地區的環境和景觀造成不良影響；以及

- (iv) 批准這宗申請，會為「農業」地帶內的其他同類申請立下不良先例，若這些同類申請都獲批准，累積影響所及，會導致該區整體的環境質素下降。

66. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

67. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請。委員繼而審閱文件第 13 段所載的拒絕理由，並認為理由恰當。有關的理由是：

- 「(a) 這宗申請不符合「農業」地帶的規劃意向，有關的意向主要是保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途。設立此地帶的目的，亦是要保存在復耕及作其他農業用途方面具有良好潛力的休耕農地。申請書內並無有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (b) 這宗申請不符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E 的規定，因為申請地點先前不曾獲批給規劃許可；擬議的發展與附近主要富鄉郊特色的土地用途不相協調；相關的政府部門就這宗申請有負面意見；以及申請人未能證明擬議的發展不會對周邊地區的環境和景觀造成不良影響；以及
- (c) 批准這宗申請會為「農業」地帶內的其他同類申請立下不良先例，若這些同類申請都獲批准，累積影響所及，會導致該區整體的環境質素下降。」

議程項目 19

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-PK/44 擬在劃為「農業」地帶的上水雞嶺第 91 約
地段第 1512 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/44A 號)

簡介和提問部分

68. 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) 擬建的屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段和附錄 IV。從農業發展的角度而言，漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點毗鄰有活躍的農業活動，而且申請地點的復耕潛力高。運輸署署長對這宗申請有所保留，並表示小型屋宇的發展應盡量局限在「鄉村式發展」地帶內。儘管如此，這宗申請僅涉及興建一幢小型屋宇，所以若沒有其他拒絕理由，他認為這宗申請可予容忍；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局收到六份公眾意見書，其中一份由一名北區區議員提交，表示支持這宗申請，因為村民可興建小型屋宇。另有三份公眾意見書來自個別人士，表示反對這宗申請，理由是鄉村土地應留給有關宗族的原居村民，倘批准這宗申請，會為其他同類申請立下不良先例。提交了意見書的嘉道理農場暨植物園公司和創建香港也反對這宗申請，理由主要包括擬議的發展不符合「農業」地帶的規劃意向；應保留農地，以保障香

港的食品供應；申請地點及周邊地區的復耕潛力高；倘批准這宗申請，會為同類申請立下不良先例；申請人未有提交環境、交通、排水和排污方面的評估報告；欠缺符合可持續發展原則的鄉村發展藍圖，以保障現有及日後居民的健康和福祉；以及大部分村民建屋都是為了圖利並非作居住之用；

- (e) 北區民政事務專員收到區內丙崗原居民代表的意見，他們反對這宗申請，理由是他們不支持跨村申請，而當局亦應諮詢丙崗村村民；以及
- (f) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所作的評估，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，但須留意的是，擬建小型屋宇的覆蓋範圍完全在雞嶺的「鄉村範圍」內，而該村的「鄉村式發展」地帶內的土地又不足以應付發展小型屋宇的需求。申請地點四周大多是農地、樹叢和零星的村屋，擬建的小型屋宇與這種環境並非不協調。此外，運輸署署長亦認為這宗申請可予容忍。至於公眾的負面意見，當局認為擬建的小型屋宇不會對附近地區的交通、環境、排水和景觀造成重大的負面影響。相關的政府部門對這宗申請沒有負面或反對意見。至於有反對這宗申請的意見指這是一宗涉及丙崗村的跨村小型屋宇申請，其實有關地點位於雞嶺村而非丙崗村內。

69. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

70. 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十二月十三日止；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。」

71. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- 「(a) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，申請地點所在地區並無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)的下列意見：
 - (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，連接裕泰路與申請地點的通道並非由路政署維修保養；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 20 及 21

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-PK/45 擬在劃為「農業」地帶的上水雞嶺第 91 約地段第 1600 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/45 及 46 號)

A/NE-PK/46 擬在劃為「農業」地帶的上水雞嶺第 91 約地段第 1591 號 B 分段及第 1600 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/45 及 46 號)

簡介和提問部分

72. 小組委員會得悉這兩宗申請的性質類似，而且申請地點的位置非常接近，都是位於同一地帶內，故同意一併考慮這兩宗申請。

73. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區鄧永強先生簡介這兩宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬建的屋宇(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。運輸署署長對這兩宗申請有所保留，表示小型屋宇的發展應盡量局限在「鄉村式發展」地帶內。儘管如此，由於這兩宗申請只涉及興建兩幢小型屋宇，他認為除非有其他拒絕理由，否則這兩宗申請可予容忍。水務署總工程師／發展(2)表示，現有水管會受影響而須改道，移到擬進行這項發展的地點範圍以外的政府土地；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，關於這兩宗申請，當局各收到三份公眾意見書，其中一份來自一名北區區議員，表示支持這兩宗申請，因為可方便村民

興建小型屋宇。嘉道理農場暨植物園公司和創建香港則表示反對這兩宗申請，主要理由包括擬議的發展不符合「農業」地帶的規劃意向；應保留農地，以保障本港的食物供應；申請人未有提交環境、交通、排水及排污方面的評估報告；兩個申請地點及周邊地區的復耕潛力高；以及批准這兩宗申請，會為同類申請立下不良先例；以及

- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所作的評估，規劃署不反對這兩宗申請。水務署總工程師／發展(2)表示現有水管會受影響而須改道，移到擬進行這項發展的地點範圍以外的政府土地，所以建議在規劃許可加入有關水管改道的附帶條件。此外，運輸署署長認為這兩宗申請可予容忍。雖然有負面公眾意見，但擬建的小型屋宇不會對周邊地區的交通、環境、排水及景觀造成嚴重的不良影響。相關的政府部門對這兩宗申請沒有負面或反對意見。

74. 委員並無就這兩宗申請提出問題。

商議部分

75. 經進一步商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這兩宗申請。這兩宗申請的規劃許可有效期均至二零一七年十二月十三日止；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。這兩宗申請的規劃許可須附加下列條件：

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

76. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- 「(a) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，申請地點所在的地區並沒有公共污水收集系統可供接駁；
- (b) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見：
 - (i) 現有水管會受影響而須改道，移到擬進行這項發展的地點範圍以外的政府土地(圖A-2)。為此，須留下約1.5米闊的地方，以便把現有水管改道，因受擬議的發展影響而須進行的水管改道工程，其費用須由承批人／申請人承擔；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，連接裕泰路與申請地點的通道並不是由該署負責維修保養；以及
- (e) 留意有關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 22

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-TKL/457 擬在劃為「農業」地帶的打鼓嶺李屋村
第 82 約地段第 612 號 B 分段
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-TKL/457 號)

簡介和提問部分

77. 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) 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，撮錄如下：
 - (i) 漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點附近現時有活躍的農業活動，而且申請地點本身的復耕潛力高；
 - (ii) 運輸署署長對這宗申請有所保留，並表示小型屋宇的發展應盡量局限在「鄉村式發展」地帶內。儘管如此，這宗申請僅涉及興建一幢小型屋宇，除非有其他拒絕理由，否則這宗申請可予容忍；以及
 - (iii) 從景觀的角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對擬議的發展有所保留，因為申請地點四周是農地，北面較遠處有村屋，南面則有林木茂密的「綠化地帶」。批准這宗擬建小型屋宇的申請，可能會立下不良先例，令鄉村發展擴散至「鄉村式發展」地帶外，損及現有的鄉郊景觀特色；

- (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，分別由一名北區區議員、一名個別人士、嘉道理農場暨植物園公司和創建香港提交。該名北區區議員認為擬建的小型屋宇令有關的村民受惠，故支持這宗申請。該名個別人士反對這宗申請，主要理由包括附近地區是常耕農地；擬建的小型屋宇會影響陽光透入及農地的排水系統；以及另一幢在申請地點西鄰的小型屋宇（申請編號 A/NE-TKL/458）涵蓋一段現有的行人徑，可能會影響通往附近農地的通道。嘉道理農場暨植物園公司和創建香港亦反對這宗申請，主要理由包括擬議的發展不符合「農業」地帶的規劃意向；城市規劃委員會應考慮批准這類申請的累積影響；小型屋宇的發展應局限在「鄉村式發展」地帶內；政府應保護及保育香港的農地，以保障我們的食物供應；以及申請書未有附加相關的技術評估報告，以證明擬建的小型屋宇不會對附近一帶造成不能接受的影響；以及
- (e) 規劃署的意見——基於文件第 11 段所詳載的下列理由，規劃署不支持這宗申請：
- (i) 擬議的發展不符合「農業」地帶的規劃意向，有關的意向主要是保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途。設立此地帶的目的，亦是要保存在復耕及作其他農業用途方面具有良好潛力的休耕農地。從農業發展的角度而言，漁護署署長不支持這宗申請，因為在有關「農業」地帶內的申請地點附近有活躍的農業活動；
- (ii) 這宗申請不符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」，因為擬建小型屋宇的覆蓋範圍雖然完全位於李屋村以西的「鄉村範圍」內，而且李屋村的「鄉村式發展」地帶內可用作發展小型屋宇的土地普遍供不應求，但有關的「農業」地

帶內有活躍的農業活動，擬議的小型屋宇發展會妨礙落實此地帶的規劃意向；

- (iii) 從景觀規劃的角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對擬議的發展有所保留，因為申請地點四周是農地，南面有林木茂密的「綠化地帶」。批准這宗擬建小型屋宇的申請，可能會立下不良先例，令鄉村發展擴散至「鄉村式發展」地帶外，損及現有的鄉郊景觀特色。此外，運輸署署長認為小型屋宇的發展應盡量局限在「鄉村式發展」地帶內，並表示倘准許在「鄉村式發展」地帶外發展這類小型屋宇，累積影響所及，對交通的負面影響可能會很大；
- (iv) 申請人聲稱小組委員會曾批准同類的小型屋宇申請，所涉地點包括第 82 約地段第 659 號 A 至 C 分段、第 669 號 A 至 C 分段及餘段、第 671 號 A 及 B 分段及第 680 號 A 分段餘段。不過，有關的地段位於靠近李屋村鄉村範圍的「鄉村式發展」地帶東面邊陲。現在這宗申請與該些申請的情況非常不同。在二零零二至二零一一年期間，小組委員會曾批准 10 宗在李屋東面「鄉村範圍」內(距離鄉村範圍約 20 米)的小型屋宇發展申請，但李屋村的「鄉村式發展」地帶西面的有關「農業」地帶內沒有同類的小型屋宇發展申請；以及
- (v) 公眾對這宗申請有負面意見。

78. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

79. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請。委員繼而審議文件第 12 段所載的拒絕理由，並認為理由恰當。有關的理由是：

- 「(a) 擬議的發展不符合「農業」地帶的規劃意向，有關的意向主要是保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途。設立此地帶的目的，亦是要保存在復耕及作其他農業用途方面具有良好潛力的休耕農地。現在這宗申請書內並無有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向；以及
- (b) 李屋村的「鄉村式發展」地帶」內仍有土地可供使用，該地帶內的土地主要作發展小型屋宇之用。為使發展模式較具條理，而在土地運用及基礎設施和服務的提供方面，較具經濟效益，把擬建的小型屋宇集中在靠近現有村落的地方，會較為合適。」

議程項目 23

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-TKL/458 擬在劃為「農業」地帶的打鼓嶺李屋村
第 82 約地段第 612 號 A 分段
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-TKL/458 號)

簡介和提問部分

80. 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) 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，撮錄如下：

- (i) 漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點附近現時有活躍的農業活動，而且申請地點本身的復耕潛力高；
 - (ii) 運輸署署長對這宗申請有所保留，並表示小型屋宇的發展應盡量局限在「鄉村式發展」地帶內。儘管如此，這宗申請僅涉及興建一幢小型屋宇，除非有其他拒絕理由，否則這宗申請可予容忍；以及
 - (iii) 從景觀的角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對擬議的發展有所保留，因為申請地點四周是農地，北面較遠處有村屋，南面則有林木茂密的「綠化地帶」。批准這宗擬建小型屋宇的申請，可能會立下不良先例，令鄉村發展擴散至「鄉村式發展」地帶外，損及現有的鄉郊景觀特色；
- (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，分別由一名北區區議員、一名個別人士、嘉道理農場暨植物園公司和創建香港提交。該名北區區議員認為擬建的小型屋宇令有關的村民受惠，故支持這宗申請。該名個別人士反對這宗申請，主要理由包括附近地區是常耕農地；擬建的小型屋宇會影響陽光透入及農地的排水系統；以及申請地點涵蓋一段現有的行人徑，可能會影響通往附近農地的通道。嘉道理農場暨植物園公司和創建香港亦反對這宗申請，主要理由包括擬議的發展不符合「農業」地帶的規劃意向；城市規劃委員會應考慮批准這類申請的累積影響；小型屋宇的發展應局限在「鄉村式發展」地帶內；政府應保護及保育香港的農地，以保障我們的食物供應；以及申請書未有附加相關的技術評估報告，以證明擬建的小型屋宇不會對附近一帶造成不能接受的影響；以及
- (e) 規劃署的意見——基於文件第 11 段所詳載的下列理由，規劃署不支持這宗申請：

- (i) 擬議的發展不符合「農業」地帶的規劃意向，有關的意向主要是保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途。設立此地帶的目的，亦是要保存在復耕及作其他農業用途方面具有良好潛力的休耕農地。從農業發展的角度而言，漁護署署長不支持這宗申請，因為在有關「農業」地帶內的申請地點附近有活躍的農業活動；
- (ii) 這宗申請不符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」，因為擬建小型屋宇的覆蓋範圍雖然完全位於李屋村以西的「鄉村範圍」內，而且李屋村的「鄉村式發展」地帶內可用作發展小型屋宇的土地普遍供不應求，但有關的「農業」地帶內有活躍的農業活動，擬議的小型屋宇發展會妨礙落實此地帶的規劃意向；
- (iii) 從景觀規劃的角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對擬議的發展有所保留，因為申請地點四周是農地，南面有林木茂密的「綠化地帶」。批准這宗擬建小型屋宇的申請，可能會立下不良先例，令鄉村發展擴散至「鄉村式發展」地帶外，損及現有的鄉郊景觀特色。此外，運輸署署長認為小型屋宇的發展應盡量局限在「鄉村式發展」地帶內，並表示倘准許在「鄉村式發展」地帶外發展這類小型屋宇，累積影響所及，對交通的負面影響可能會很大；
- (iv) 申請人聲稱小組委員會曾批准同類的小型屋宇申請，所涉地點包括第 82 約地段第 659 號 A 至 C 分段、第 669 號 A 至 C 分段及餘段、第 671 號 A 及 B 分段及第 680 號 A 分段餘段。不過，有關的地段位於靠近李屋村鄉村範圍的「鄉村式發展」地帶東面邊陲。現在這宗申請與該些申請的情況非常不同。在二零零二至二零一一年期間，小組委員會曾批

准 10 宗在李屋東面「鄉村範圍」內(距離鄉村範圍約 20 米)的小型屋宇發展申請，但李屋村的「鄉村式發展」地帶西面的有關「農業」地帶內沒有同類的小型屋宇發展申請；以及

(v) 公眾對這宗申請有負面意見。

81. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

82. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請。委員繼而審議文件第 12 段所載的拒絕理由，並認為理由恰當。有關的理由是：

「(a) 擬議的發展不符合「農業」地帶的規劃意向，有關的意向主要是保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途。設立此地帶的目的，亦是要保存在復耕及作其他農業用途方面具有良好潛力的休耕農地。現在這宗申請書內並無有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向；以及

(b) 李屋村的「鄉村式發展」地帶」內仍有土地可供使用，該地帶內的土地主要作發展小型屋宇之用。為使發展模式較具條理，而在土地運用及基礎設施和服務的提供方面，較具經濟效益，把擬建的小型屋宇集中在靠近現有村落的地方，會較為合適。」

議程項目 24

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-TKL/459 擬在劃為「農業」地帶的沙頭角白田新村
第 76 約地段第 1932 號 B 分段餘段(部分)及
第 1932 號 B 分段第 1 小分段餘段(部分)
進行填土工程，以便築建一條附屬於獲准許的
農業用途的車輛通道
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-TKL/459 號)

簡介和提問部分

83. 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) 擬進行填土工程，以便築建一條附屬於獲准許的農業用途的車輛通道；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段，當中要點列述如下：
 - (i) 漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)表示，申請地點和周邊地區現時並非發展作農業用途。申請書內並沒有關於把申請地點發展作農業用途的具體計劃或建議，但申請地點卻已鋪了瓦礫，破壞了原有的農地。漁護署署長對申請人提出申請的意圖存疑，故不支持這宗申請；

[劉智鵬博士此時離席。]

- (ii) 從景觀規劃角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有所保留。與二零一三年一月的航攝照片和總城市規劃師／城市設計及園境最近實地視察所見的情況相比，申請地點現有的樹木和農地已被清除，改為鋪上填土物料，顯示該處現有的景觀特色和資源已受干擾，故令人懷疑當中涉

及「先破壞，後建設」的行為。批准這宗申請很可能會助長區內非法填土的行為，導致鄉郊景觀資源受到進一步破壞；以及

- (iii) 運輸署署長不支持這宗申請。他要求申請人提交按比例繪製的平面圖，並最好透過車輛迴轉範圍分析，標示申請地點出入口及泊車和上落客貨地方的位置，以及車輛迴轉空間，並要求申請人提供資料，說明進出申請地點的運輸車輛類別，以及預計這些車輛每天和每小時進出的架次。
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局共收到七份公眾意見書，分別由五名區內居民、世界自然基金會香港分會和嘉道理農場暨植物園公司提交。他們的意見撮述如下：
 - (i) 區內居民指出，通往白田新村的唯一通道被申請人阻塞和破壞。過去數月在有關地點進行的填土工程和圍牆建造工程已經造成該區水浸。為築建該車輛通道而進行的填土工程和砍伐樹木活動已大大改變了附近一帶的自然景觀。提意見人懷疑申請人進行擬議填土工程以築建車輛通道，是進行違例發展的前奏；
 - (ii) 築建擬議的車輛通道會令前往附近露天貯物場的重型車輛數量增加，危及居民和道路使用者的安全；
 - (iii) 世界自然基金會香港分會擔心申請人是以「先破壞」的手法，圖令審批申請的過程更順利；以及
 - (iv) 嘉道理農場暨植物園公司指出，申請地點及毗鄰的地方滿布建築物料，如有更多建築物料在該些地方積存，土質會變差，或更難有機會作農業用途。

- (e) 北區民政事務專員收到區內人士的意見，一名北區區議員表示反對這宗申請，但沒有說明理由；以及
- (f) 規劃署的意見——根據文件第 11 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) 申請人並沒有在申請書內具體說明為何必定要築建擬議的道路，才能在有關的農地發展農業。事實上，申請人根本沒有提交任何關於擬發展的農業用途的資料。據規劃署最近實地視察所見，申請地點已鋪了建築廢料和瓦礫，兩旁的地方亦鋪了類似的填土物料。因此，漁護署署長對申請人提出這宗申請的意圖存疑，並表示在申請地點鋪上瓦礫，已破壞原有的農地。從農業發展的立場而言，他認為應把申請地點保留作復耕之用，故不支持這宗申請；
- (ii) 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境指出，與二零一三年一月的航攝照片和他最近實地視察所見的情況相比，申請地點現有的樹木和農地已被清除，改為鋪上填土物料，顯示該處現有的景觀特色和資源已受干擾。因此，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有所保留，認為批准這宗申請很可能會助長區內的非法填土行為，導致鄉郊景觀資源受到進一步破壞；
- (iii) 運輸署署長指出，申請人沒有提交所需的資料，以證明擬議的發展不會對鄰近地區的交通造成不可接受的影響，有關資料包括按照比例繪製的平面圖，以標示申請地點出入口及泊車和上落客貨地方的位置，以及車輛迴轉空間。申請人亦沒有提供資料，說明進出申請地點的運輸車輛類別，以及預計這些車輛每天和每小時進出的架次。因此，運輸署署長不支持這宗申請；

- (iv) 打鼓嶺區沒有涉及填土工程的同類申請，若批准這宗申請，會為有關的「農業」地帶內的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，會令該區整體的環境質素下降，對附近地區的交通和景觀亦會造成不良影響；以及
- (v) 北區民政事務專員轉達了區內人士的反對意見，當局亦收到區內村民／居民、世界自然基金會香港分會和嘉道理農場暨植物園公司的負面意見。

84. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

85. 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 段所載的拒絕理由，並認為理由恰當。有關的理由是：

- 「(a) 擬議為築建一條附屬於農業用途的車輛通道而進行的填土工程不符合有關的「農業」地帶的規劃意向，有關意向主要是保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途。設立此地帶的目的，亦是要保存在復耕及作其他農業用途方面具有良好潛力的休耕農地。申請人未能在申請書內證明擬議的填土工程是真正為發展農業用途而必須進行的；
- (b) 申請人未能在申請書內證明擬議的發展不會對附近地區的交通和景觀造成不良的影響；以及
- (c) 批准這宗申請會為有關的「農業」地帶內的同類申請立下不良先例。倘這類申請都獲批准，累積影響所及，會令該區整體的環境質素下降，對附近地區的交通和景觀亦會造成不良影響。」

[符展成先生此時離席。]

議程項目 25

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-TKL/460 擬在劃為「農業」地帶的坪輦坪輦路第 82 約地段第 965 號餘段(部分)及第 966 號餘段(部分)關設臨時露天存放建築材料(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-TKL/460 號)

簡介和提問部分

86. 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) 臨時露天存放建築材料(為期三年)的建議；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。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，因為附近有活躍的農業活動，而且申請地點的復耕潛力高。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設施(住用構築物)，預料有關的發展會對環境造成滋擾；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局收到一份來自北區區議員的公眾意見書，表示對這宗申請沒有意見，並認為應多諮詢附近居民。北區民政事務專員收到打鼓嶺區鄉事委員會反映區內人士的意見，他們反對這宗申請，理由是當有重型貨車駛進申請地點時，可能對坪輦路的交通造成負面影響；以及
- (e) 規劃署的意見——根據詳載於文件第 12 段的評估，規劃署認為建議的臨時用途可予容忍三年。雖然擬議的發展並不符合「農業」地帶的規劃意向，而從農業發展的角度而言，漁護署署長不支持這宗申

請，但由於申請地點已鋪上硬地面，而且在二零零一至二零一零年期間，該地點獲批准作同類用途，臨時露天存放建築材料，故規劃署認為批給這宗申請為期三年的臨時規劃許可，並不會妨礙落實「農業」地帶的規劃意向。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，在規劃許可有效期內，限制作業時間，以及不得於星期日及公眾假期作業。此外，要求申請人採取《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。打鼓嶺區鄉事委員會反映區內人士的意見，他們反對這宗申請，認為露天貯物用途可能對坪輦路的交通有負面影響。關於這一點，從交通及路政的角度而言，相關的政府部門(包括運輸署署長及路政署總工程師／新界東)沒有反對或負面意見。

87. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

88. 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，至二零一六年十二月十三日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於下午六時至上午九時在申請地點進行夜間作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，在申請地點周邊五米範圍內存放的物料不得堆疊至超過邊界圍欄的高度；
- (d) 在規劃許可有效期內，必須保養申請地點的邊界圍欄和地上的鋪面，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(即在二零一四年三月十三日或之前)，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；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一四年六月十三日或之前)，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(即在二零一四年九月十三日或之前)，落實保護樹木和美化環境建議，而落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一四年六月十三日或之前)，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，必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一四年九月十三日或之前)，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六個星期內(即在二零一四年一月二十四日或之前)，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；
- (k) 如在規劃許可有效期內沒有履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)或(d)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (l) 如在指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。」

89. 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以下的意見：
- (i) 毗連申請地點西面邊界的「工務計劃第 119CD 號新界北部雨水排放系統改善計劃 – C 部分(餘下工程)」的工程範圍內第 82 約地段第 966 號餘段的部分有一個泵房和前述水箱的一部分。若這宗申請獲城規會批准，申請人須拆卸及移除所述的泵房和該部分的水箱；以及
 - (ii) 應告知有關地段的擁有人要就現有／擬建的構築物向北區地政處申請短期豁免書，但他不保證有關申請必會獲批准。倘申請獲批，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；
- (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) 遵行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，以盡量減低對環境可能造成的滋擾；
- (d) 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) 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；以及

- (iii) 用作地盤辦公室或倉庫的可移動貨櫃屬臨時建築物，須受《建築物(規劃)規例》第 VII 部規管；
- (e) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，現有的排水設施須妥善保養，倘運作時發現這些設施不足／欠妥，須作出補救；
- (f) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，比較先前獲批准的申請的已落實和獲接納的美化環境工程，當局發現申請地點有九棵樹不見了，取而代之的是野生樹。申請人須植樹替補那些不見了的樹木和野生樹；以及
- (g) 留意消防處處長以下的意見：
 - (i) 如在申請地點內搭建有蓋構築物(例如以貨櫃改裝而成的辦公室、臨時貨倉和用作工場的臨時屋棚)，必須裝設消防裝置；
 - (ii) 在此情況下，除非建築圖則已送交屋宇署的中央處理系統，否則申請人須把載有消防裝置建議的相關平面圖提交消防處處長審批。申請人在擬備平面圖時，須留意以下兩點：
 - (a) 平面圖須按比例繪製，並註明尺寸和佔用性質；以及
 - (b) 平面圖上須清楚標示擬設消防裝置和緊急車輛通道的位置；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。申請人隨後須根據已批准的建議設置消防裝置。」

議程項目 26

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-KLH/455 擬在劃為「農業」地帶的
大埔九龍坑元嶺第9約地段第856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-KLH/455號)

簡介和提問部分

90. 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。雖然申請地點位於集水區內，但是渠務署總工程師／顧問工程管理表示，申請地點附近將設置污水渠的接駁點。不過，有關的污水收集系統工程計劃的憲報公告已在二零一零年十月二十九日取消，而現時並未有落實有關的公共污水收集系統工程的確實時間表。由於該區已計劃鋪設的公共污水收集系統現時尚未有任何已承諾的／落實時間表，擬建的屋宇所排出的污水可能會引致集水區的水質受到污染，因此環境保護署署長(下稱「環保署署長」)和水務署總工程師／發展(2)都不支持這宗申請。運輸署署長對擬議的發展有所保留，因為新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展應盡量局限在「鄉村式發展」地帶內。不過，由於這宗申請只涉及興建一幢小型屋宇，運輸署署長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，當局收到創建香港提交的一份公眾意見書，表示反對這宗申請，主要

因為擬議的發展不符合「農業」地帶的規劃意向；倘批准這宗申請，會為同類的申請立下不良先例，累積影響所及，會對農地造成負面影響。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——根據文件第 11 段所作的評估，規劃署不支持這宗申請。有關的評估內容概述如下：

- (i) 申請地點完全位於「農業」地帶內。擬議的發展不符合「農業」地帶的規劃意向，有關的規劃意向主要是保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途，同時也為了保存在復耕及作其他農業用途方面具有良好潛力的休耕農地；
- (ii) 擬議的發展不符合評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則(下稱「臨時準則」)，因為擬建的小型屋宇位於集水區內，而現時並未有落實有關的公共污水收集系統工程的確實時間表，因此該屋宇將不能接駁至該區已計劃鋪設的公共污水收集系統。環保署署長和水務署總工程師／發展(2)都不支持這宗申請，並關注擬建的小型屋宇所排出的污水可能會引致集水區的水質受到污染的問題。基於相同的考慮因素，申請地點附近的同類申請(編號 A/NE-KLH/444 及 445)經城市規劃委員會覆核後駁回，因此沒有充分理由偏離城規會的最新決定；以及
- (iii) 有公眾意見反對這宗申請，主要原因是這宗申請不符合有關的規劃意向，會為同類的申請立下不良先例，而且會對農地造成累積的負面影響。

91. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區劉志庭先生回應主席的提問並作出澄清，指申請地點附近的同類小型屋宇發展申請獲得批准，主要原因是當局考慮這些申請時，擬議的發展大

致符合「臨時準則」，或申請地點先前曾獲批給規劃許可，而有關的屋宇可接駁至該區已計劃鋪設的污水收集系統。至於現在這宗申請，該區的規劃情況已經改變，因為當局先前計劃於元嶺村鋪設污水收集系統的工程計劃的憲報公告已在二零一零年十月二十九日取消，而現時仍未有落實有關的公共污水收集系統工程的確實時間表。因此，位於集水區內的擬建小型屋宇將不能接駁至該區已計劃鋪設的公共污水收集系統。

商議部分

92. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請。委員繼而審閱文件第 12 段所載的拒絕理由，並認為理由恰當。有關理由是：

「擬議的發展不符合評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則，因為擬建的小型屋宇位於集水區內，而現時並未有落實有關的公共污水收集系統工程的確實時間表，因此該屋宇將不能接駁至該區已計劃鋪設的公共污水收集系統。」

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-LT/489 擬在劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的大埔林村下田寮下村第 19 約地段第 1569 號 A 分段第 2 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/489 號)

簡介和提問部分

93. 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，因為申請地點大部分位於「農業」地帶內，復耕潛力高；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局收到創建香港提交的一份公眾意見書。創建香港反對這宗申請，理由主要是申請地點有部分位於「農業」地帶內，申請書內又沒有關於交通、環境、排污和地質的影響評估資料，而且擬議的發展對景觀會有負面影響。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——根據文件第 11 段所作的評估，規劃署不反對這宗申請。雖然漁護署署長因為申請地點的復耕潛力高而不支持這宗申請，但擬建的小型屋宇與四周的鄉郊環境並非不協調。雖然有公眾意見認為這項發展對交通、環境、景觀、排污和地質可能會有負面影響，但相關的政府部門對這宗申請沒有負面意見。

94. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

95. 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十二月十三日止；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。」

96. 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，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) 留意環境保護署署長的意見，建屋工程須在已計劃鋪設的污水收集系統建成後才可展開；排污駁引系統必須完全屬申請人所有，申請人亦要全權負責該系統的建造和維修保養，並須自費把該屋宇的排污設施接駁至日後鋪設的公共污水渠，而該污水渠的接駁點必須設於申請地點內。另外，要預留足夠的地方，以便日後進行污水渠接駁工程；
- (c) 留意渠務署總工程師／新界北和總工程師／工程管理的以下意見：
 - (i) 申請地點附近沒有公共雨水渠可供接駁。申請人須為擬議的發展項目提供適當的雨水排放設施。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；

- (ii) 根據渠務署的「林村谷污水收集系統」工程項目，下田寮下村會鋪設公共污水渠。渠務署現正敲定該編號 4332DS「林村谷污水收集系統」的工程項目下的林村谷「鄉村式發展」地帶內的鄉村污水收集系統的涵蓋範圍。下田寮下村的鄉村污水收集系統工程已在二零一一年十月展開，暫定於二零一五年年底完成，實際時間視乎徵地的進展情況而定；以及
- (iii) 現時沒有公共污水收集系統可供接駁。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；
- (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) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，申請人須在景觀設計圖上註明擬栽種樹木的品種、最小尺寸(樹木約 2.75 米，灌木約 0.6 米)和最大間距；
- (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。」

[梁慶豐先生和林嘉芬女士此時離席。]

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-LT/490 擬在劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的大埔林村社山村第 19 約地段第 871 號 A 分段興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-LT/490 號)

簡介和提問部分

97. 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。地政總署大埔地政專員不支持這宗申請，因為申請地點完全位於社山村的「鄉村範圍」外。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活躍的農業活動，而且申請地點本身的復耕潛力高。申請地點位於上段間接集水區內。水務署總工程師／發展(2)及環境保護署署長不支持這宗申請，因為申請書內並無資料證明能夠把擬建小型屋宇的污水設施穿過毗鄰的私人地段接駁到已計劃鋪設的污水收集系統及擬建小型屋宇不會污染集水區的水質；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局收到一份來自創建香港的公眾意見書。創建香港反對這宗申請，主要理由是申請地點有部分位於「農業」地帶內；申請書沒有評估對交通、環境、排污及地質的影響；以及擬議的發展會對景觀造成負面影響。大埔民政事務專員沒有收到區內人士的反對／意見；
- (e) 規劃署的意見——基於文件第 11 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) 擬議發展項目不符合「農業」地帶的規劃意向，有關的意向主要是保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途。設立此地帶的目的，亦是要保存在復耕及作其他農業用途方面具有良好潛力的休耕農地。從農業的角度而言，漁護署署長不支持這宗申請，因為申請地點附近有活躍的農業活動，而且申請地點本身的復耕潛力高；
 - (ii) 雖然社山村的「鄉村式發展」地帶內可用作發展小型屋宇的土地普遍供不應求，但擬建

的小型屋宇不符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」(下稱「臨時準則」)的規定，因為擬建小型屋宇的覆蓋範圍有超過 50% 位於「鄉村式發展」地帶及「鄉村範圍」外，而且申請人未能證明位於集水區內的擬建小型屋宇的污水設施能夠接駁至附近已計劃鋪設的污水收集系統；

- (iii) 曾有同類申請獲小組委員會批准，理由主要是擬建的小型屋宇符合「臨時準則」，因為擬建小型屋宇的覆蓋範圍有超過 50% 位於社山村的「鄉村式發展」地帶或「鄉村範圍」內；社山村的「鄉村式發展」地帶內可用作發展小型屋宇的土地普遍供不應求；以及擬議發展項目的污水設施能夠接駁至該區已計劃鋪設的污水收集系統。現時這宗申請所涉的小型屋宇的覆蓋範圍有 99.7% 位於「鄉村式發展」地帶外，有 100% 位於「鄉村範圍」外，申請人亦沒有就污水接駁事宜提交輔助資料，因此不能相提並論；以及
- (iv) 有公眾意見反對這宗申請，主要理由是沒有評估對交通、環境、排污及地質的影響。

98. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

99. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請。委員繼而審閱文件第 12 段所載的拒絕理由，並認為理由恰當。有關的理由是：

- 「(a) 擬議發展項目不符合「農業」地帶的規劃意向，有關的意向主要是保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途。設立此地帶的目的，亦是要保存在復耕及作其他農業用途方面具有良好潛力的

休耕農地。申請書內並無有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向；

- (b) 擬議發展項目不符合「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」的規定，因為擬建小型屋宇的覆蓋範圍有超過 50% 位於社山村的「鄉村式發展」地帶及「鄉村範圍」外；以及
- (c) 擬議發展項目位於集水區內。申請人未能證明擬議發展項目能夠接駁至已計劃鋪設的污水收集系統，不會對該區的水質造成負面影響。」

[黎慧雯女士此時離席。]

議程項目 29

第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-LT/491 擬在劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的大埔林村新村第 8 約地段第 1323 號 B 分段第 1 小分段興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-LT/491 號)

100. 秘書報告，申請人於二零一三年十一月二十八日要求城規會延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間修訂擬建小型屋宇的布局。這是申請人首次要求延期。

101. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，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 30

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-LT/492 擬在劃為「農業」地帶的
大埔林村社山村第 19 約的政府土地
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-LT/492 號)

簡介和提問部分

102. 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，當中要點撮錄如下：
 - (i) 從農業及自然保育的角度而言，漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這宗申請，因為附近一帶有活躍的農業活動，而且申請地點本身的復耕潛力高。申請地點非常接近社山風水林這個「具特殊科學價值地點」，興建擬議的小型屋宇會影響該林地；
 - (ii) 運輸署署長表示，擬議發展項目位於「鄉村式發展」地帶外，若批准在「鄉村式發展」地帶外進行發展，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。不過，由於這宗申請只涉及興建一幢屋宇，所以除非有其他拒絕理由，否則運輸署署長認為這宗申請可予容忍；以及

- (iii) 從景觀規劃的角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園景對這宗申請有很大保留。周邊地區夾雜村屋、農地及林地樹木，一派鄉郊風貌。該「具特殊科學價值地點」及社山風水林位於申請地點東北面，非常接近申請地點，而該「具特殊科學價值地點」內的成齡樹與擬建的小型屋宇之間並無隔距或緩衝區。擬建小型屋宇的實際工程範圍或會超出申請範圍，影響該「具特殊科學價值地點」的林地。若批准這宗申請，亦可能會助長「農業」地帶內該「具特殊科學價值地點」旁的同類申請增多。倘這宗申請獲得批准，申請人須提交保護樹木建議，並證明在施工期間會採取足夠的保護樹木措施；

[邱榮光博士此時離席。]

- (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，分別來自社山村的村民及一名市民。有關村民反對這宗申請，主要理由是擬議發展項目會對風水有負面影響，而該名市民反對這宗申請，則主要因為擬議發展項目會對該「具特殊科學價值地點」的生態造成負面影響，以及若批准在農地進行發展，或會為「先破壞，後建設」的做法立下先例。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——基於文件第 11 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) 擬議發展項目不符合「農業」地帶的規劃意向。從農業及保育的角度而言，漁護署署長不支持這宗申請，因為附近一帶有活躍的農業活動，而且申請地點本身的復耕潛力高；
- (ii) 擬議發展項目不符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」（下稱「臨時準則」）的規定，雖然擬建的小型屋

宇完全位於社山村的「鄉村範圍」內，該村的「鄉村式發展」地帶內可用作發展小型屋宇的土地普遍供不應求，而且擬建小型屋宇可接駁到附近已計劃鋪設的污水收集系統，但申請人未能證明擬議發展項目不會對周邊地區的景觀造成負面影響；

- (iii) 曾有同類申請獲小組委員會批准，主要理由是擬建的小型屋宇符合「臨時準則」；社山村的「鄉村式發展」地帶內可供興建小型屋宇的土地普遍供不應求；以及擬議發展項目可接駁到該區已計劃鋪設的污水收集系統。由於現時這宗申請所涉的地點就在「具特殊科學價值地點」地帶內的林地旁邊，很可能會對附近的景觀資源造成負面影響，所以這宗申請不能同予從寬考慮；以及
- (iv) 有公眾意見反對這宗申請，主要理由是在「農業」地帶進行擬議的發展，會對生態造成負面影響，以及若批准這宗申請，會為同類發展立下不良先例。關於社山村村民所提到的風水問題，在小組委員會審批這類申請的職權範圍內，風水並不屬於規劃考慮因素。

103. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

104. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請。委員繼而審閱文件第 12 段所載的拒絕理由，並認為理由恰當。有關的理由是：

- 「(a) 擬議發展項目不符合「農業」地帶的規劃意向，有關的意向主要是保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途。設立此地帶的目的，亦是要保存在復耕及作其他農業用途方面具有良好潛力的

休耕農地。申請書內並無有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向；以及

- (b) 申請人未能證明擬議發展項目不會對周邊地區的景觀造成負面影響。」

議程項目 31 和 32

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-TK/460 擬在劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的大埔磡頭角第23約地段第455號A分段第1小分段、第455號B分段第1小分段、第455號G分段及第459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-TK/460和461號)

A/NE-TK/461 擬在劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的大埔磡頭角第23約地段第459號B分段、第474號N分段及第474號M分段第1小分段興建屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第A/NE-TK/460和461號)

簡介和提問部分

105. 小組委員會得悉這兩宗申請的性質類似，而且申請地點的位置十分接近，都是位於同一個地帶內，故同意一併考慮這兩宗申請。

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

- (a) 兩宗申請的背景；

- (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」)不支持這兩宗申請，因為申請地點有部分位於「農業」地帶內，而且附近有活躍的農業活動；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局收到創建香港和五名原居村民提交的兩份公眾意見書，表示反對這兩宗申請，主要因為擬議的發展與「農業」地帶並不協調；倘批准這兩宗申請，會對該「農業」地帶造成累積的負面影響；有關發展會對排污、排水和水務設施、街燈照明、優質的廢物和垃圾設施、公共空間、行人徑、道路，以及泊車及公眾美化市容設施造成影響；擬議的發展會影響磡頭角村的風水；倘批准這兩宗由另一條鄉村的原居村民所提交的申請，便會違反《基本法》；當村民前往拜祭祖先而路經此處時，擬議的發展會對他們構成不便；而且磡頭角村可供興建小型屋宇的土地已非常少，因此另一條鄉村的原居村民擬議進行的發展，會令他們提交的小型屋宇申請更難獲得批准。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——根據文件第 11 段所作的評估，規劃署不反對這兩宗申請。雖然從農業的角度而言，漁護署署長不支持這兩宗申請，但是申請地點只是兩塊雜草叢生的荒廢農地。這兩宗申請符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」，而擬議的小型屋宇發展項目與該區現時的鄉郊環境並非不協調。有兩份公眾意見書反對擬議的發展。有關泊車、排水和排污方面的問題，運輸署署長、環境保護署署長和渠務署總工程師／新界北對這兩宗申請都沒有負面意見。至於村民所提出的風水問題，這並非規劃上要考慮的有效因素，因此不屬城市規劃委員會的職權範圍。針對提意見人所關注的問題，可在規劃許可附加相關的附帶條件和指引性質的條款，盡量減少這些發展可能對周邊地區所造成的負面影響。

107. 委員並無就這兩宗申請提出問題。

商議部分

108. 經進一步商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這兩宗申請。這兩宗申請的規劃許可有效期至二零一七年十二月十三日止；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。這兩宗申請的規劃許可須附加下列條件：

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

109. 小組委員會亦同意告知各申請人下述事宜：

- 「(a) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，申請地點附近沒有公共排水渠。申請人／擁有人須妥善保養排水系統，如在系統運作期間，發現系統不足或欠妥，須作出補救；如因系統故障而造成損害或滋擾，亦須就所引致的申索和要求，承擔責任及作出彌償。雖然申請地點附近現時沒有公共污水收集系統，但到了二零一三／一四年左右，根據「吐露港未鋪設污水設施地區的污水收集系統第 1 階段第 2C 期」工程計劃而進行的擬議污水收集系統工程完成後，申請地點附近可能會有污水收集系統可供接駁。申請人／擁有人須就有關發展項目的污水處理／排放事宜，徵詢環境保護署署長的意見；
- (b) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，為向發展項目供水，申請人或須把其項目的內部供水系統伸延，以接駁至最接近而合適的政府水管。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；

- (c) 留意消防處處長的意見，申請人須遵守地政總署編訂的《新界豁免管制屋宇消防安全規定指引》。消防處會在批地階段制訂詳細的消防安全規定；
- (d) 留意漁農自然護理署署長的意見，申請人須採取良好的地盤施工方法及適當的紓減影響措施，以避免污染鄰近的水道；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/479 擬在劃為「康樂」地帶、「道路」用地及「鄉村式發展」地帶的大埔龍尾汀角路第17約地段第1687號A分段、第1687號餘段(部分)、第1688號A分段、第1688號餘段(部分)、第1689號A分段第1小分段、第1689號A分段第2小分段(部分)、第1689號A分段餘段、第1689號B分段第1小分段(部分)、第1689號B分段餘段、第1847號(部分)及毗連政府土地經營臨時食肆(戶外餐廳)(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第A/NE-TK/479號)

110. 秘書報告，申請人於二零一三年十一月二十八日要求城規會延期兩個月才考慮這宗申請，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。

111. 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/NE-TK/480 為批給在劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的大埔龍尾第 17 約地段第 1830 號(部分)、第 1738 號 B 分段第 3 小分段(部分)及毗連政府土地闢設「附屬於新界豁免管制屋宇的臨時私人花園」的規劃許可續期三年
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-TK/480 號)

簡介和提問部分

112. 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) 為批給附屬於新界豁免管制屋宇的臨時私人花園的規劃許可(先前的申請編號 A/NE-TK/335)續期三年；
- (c) 政府部門的意見——相關的政府部門對這宗申請沒有反對或負面意見，詳見文件第 9 段；

- (d) 在法定公眾查閱期的首三個星期內，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。提意見人反對這宗申請的理由主要是擬議的發展不符合「農業」地帶的規劃意向，申請人也沒有提出理據支持批准這宗續期申請，而且公眾未能從中得益，若批准這宗申請，更會令人誤以為可獲批地作長期用途。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 11 段的評估，規劃署不反對批給這宗申請為期三年的臨時規劃許可。至於反對這宗申請的公眾意見，其實有關的地區及附近一帶都在鄉村中心區內，而且已鋪了地面。漁農自然護理署署長認為申請地點復耕潛力低，對這宗申請並沒有很大意見。擬議的私人花園與毗鄰一帶以村屋為主的用途也非格格不入。批准規劃許可續期，預料在規劃上不會有負面影響，故規劃署建議與上次批給的規劃許可一樣，批給為期三年的臨時規劃許可。

113. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

114. 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，至二零一六年十二月二十三日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在規劃許可有效期內，須護理申請地點現有的樹木及為美化環境而栽種的植物，使之時刻保持良好狀況；
- (b) 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

- (c) 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，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

議程項目 35

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-TK/481 擬在劃為「綠化地帶」及「鄉村式發展」地帶的大埔船灣沙欄第 27 約地段第 20 號及毗連政府土地興建屋宇
(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-TK/481 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬建的屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段及附錄 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宗申請有所保留。雖然申請地點沒有重要的樹木，但興建擬議的小型屋宇，須切削現有的斜坡，而或須進行的地盤平整工程很可能會影響「綠化地帶」內斜坡上段的林木。整體來說，預料景觀會受到不良影響。土木工程拓展署土力工程處處長認為申請地點位於陡峭的天然山坡下，發生災害的風險達到要進行天然山坡災害研究的警戒準則。因此，他原則上反對這宗申請，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，作為擬議發展項目的一部分；

- (d) 在法定公眾公布期的首三個星期內，當局收到兩份公眾意見書，分別由一羣區內村民和嘉道理農場暨植物園公司提交。提意見人反對這宗申請，主要因為擬議的發展不符合「綠化地帶」的規劃意向，又會對附近地區的生態和景觀造成不良影響。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，有關評估撮述如下：
 - (i) 申請地點位於「鄉村式發展」地帶和「綠化地帶」內。雖然擬建的新界豁免管制屋宇在「鄉村式發展」地帶內是經常准許的，但不符合「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；
 - (ii) 申請地點是一幅位於山麓丘陵邊緣的耕地，長有常見種類的植物。雖然申請地點沒有重要的植物，但進行擬議的發展很可能須切削現有的斜坡，以便進行地盤平整工程，因而影響到「綠化地帶」內斜坡上段的林木。從景觀規劃的角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境預料景觀會受到不良影響，故對這宗申請有所保留。申請人沒有提供任何有關斜坡工程和附近林地所受影響的資料；
 - (iii) 土木工程拓展署土力工程處處長表示，申請地點位於陡峭的天然山坡下，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。為了評估擬議的發展在土力方面是否可行，申請人須提交岩土規劃檢討報告，以支

持其規劃申請。不過，申請書沒有提供任何資料，以證明擬議的發展在土力方面是可行的；

- (iv) 根據上文所述，擬建的小型屋宇不符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」及有關「擬在『綠化地帶』進行發展而按照《城市規劃條例》第 16 條提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引編號 10，因為擬議的發展會對附近地區的景觀和土力造成不良影響；
- (v) 在有關的「綠化地帶」內有 11 宗同類申請，其中兩宗申請(編號 A/NE-TK/298 及 459)，其擬建小型屋宇的位置就在申請地點毗鄰。該兩宗申請分別於二零一零年五月十四日及二零一三年八月十六日經城規會覆核後被駁回／被小組委員會拒絕，主要的理由是擬議的發展不符合「綠化地帶」的規劃意向，又會對附近地區的景觀／土力造成不良影響。由於規劃情況至今沒有改變，所以沒有充分的理據要偏離城規會／小組委員會先前的決定；以及
- (vi) 有兩份公眾意見書反對這宗申請，主要的反對理由是有關的發展會對生態和景觀造成影響。

116. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

117. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請。委員繼而審閱文件第 13 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。申請書內並無有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向；

- (b) 這宗申請不符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」，因為擬議的發展會對附近地區的土力和景觀造成不良影響；以及
- (c) 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，因為擬議的發展會影響附近地區的自然景觀和斜坡的穩定性。」

議程項目 36

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TP/541 在劃為「鄉村式發展」地帶的大埔張屋地
第 22 約地段第 520 號 B 分段餘段(部分)、
第 520 號 C 分段、第 521 號 B 分段餘段(部分)、
第 521 號餘段及第 524 號 A 分段(部分)
關設私人發展計劃的公用事業設施裝置
(兩座組合式變電站)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/TP/541 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬關設的私人發展計劃的公用事業設施裝置(兩座組合式變電站)；

- (c) 政府部門的意見——相關的政府部門對這宗申請沒有反對或負面意見，詳見文件第 8 段；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局並無收到公眾的意見，而大埔民政事務專員也沒有收到區內人士的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 10 段所作的評估，規劃署不反對這宗申請。

119. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

120. 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十二月十三日止。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) 設置滅火水源及消防裝置，而有關設施必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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) 落實申請書中的美化環境建議，而落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

121. 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，申請人須申請短期豁免書，以便落實有關的發展計劃。地政總署會以業主的身分全權酌情考慮有關的短期豁免書申請，但不保證最終會批准有關申請，倘予批准，或會附加條款及條件，包括規定申請人繳付地價或費用；

- (b) 留意衛生署署長的意見，此發展項目的倡議人必須確保有關裝置符合國際非電離輻射防護委員會所發出的相關指引及其他既定的國際標準。亦鼓勵申請人在規劃新的電力設施時，與持份者進行有效坦誠的溝通，到建造新設施時，則探討有何低成本的方法可減少輻射的影響；
- (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) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，為向發展項目供水，申請人或須把其項目的內部供水系統伸延，以接駁至最接近而合適的政府水管。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
- (e) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的以下意見：
 - (i) 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，由當局釐定發展密度；
 - (ii) 根據《建築物(規劃)規例》第 5 條，申請地點須設有從街道通往該地點的途徑；
 - (iii) 根據《建築物(規劃)規例》第 41D 條，須設有緊急車輛通道通往擬議發展項目的每一幢建築物；以及
 - (iv) 屋宇署會在申請人提交建築圖則的階段作出詳細考慮。」

[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、鄧永強先生及劉志庭先生出席會議，解答委員的查詢。陸先生、陳先生、鄧先生及劉先生此時離席。]

屯門及元朗區

議程項目 37

第 16 條申請

[公開會議]

A/TM/447 在劃為「工業」地帶的
屯門石排頭路 5 號偉昌工業中心地下 E 單位
經營商店及服務行業(地產代理及零售商店)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/TM/447 號)

122. 秘書報告，這宗申請曾經延期一次。申請人於二零一三年十二月三日要求小組委員會再延期兩個月考慮這宗申請，以便有時間擬備消防裝置建議書，供消防處審批。此外，申請人在委聘合適的建築師和消防工程師方面亦遇上困難。

123. 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，連同上一次延期，小組委員會已給其合共約四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 38

第 16 條申請

[公開會議]

A/TM/450 在劃為「綠化地帶」的屯門第 376 約
地段第 294 號 A 分段、第 294 號 B 分段及
第 351 號(部分)闢設靈灰安置所

(只限設於宗教機構內或現有靈灰安置所的擴建部分)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/TM/450 號)

124. 秘書報告，符展成先生就此議項申報利益，表示他是申請人的顧問之一 LWK Conservation Ltd. 的董事兼股東。梁慶豐先生亦就此議項申報利益，表示申請人的顧問之一永利行測量師有限公司曾捐款予他工作的香港大學建築學院房地產及建設系。委員備悉符先生及梁先生已離席。

125. 秘書表示，申請人在二零一三年十一月二十八日要求城規會延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間準備所需的技術評估報告及聯絡相關的政府部門，以便回應這些部門及公眾的意見。這是申請人首次要求延期。

126. 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 39

第 16 條申請

[公開會議]

A/TM/451 擬在劃為「政府、機構或社區」地帶的
屯門楊青路青山村第 131 約地段第 501 號、
第 533 號及毗連政府土地闢設靈灰安置所
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/TM/451 號)

127. 秘書報告，申請人在二零一三年十一月二十二日要求城規會延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間回應香港警務署所提出的意見。這是申請人首次要求延期。

128. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，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

第 16 條申請

[公開會議]

A/TM-LTY Y/268 在劃為「鄉村式發展」地帶的
屯門藍地順達街第 124 約地段第 3727 號餘段
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/TM-LTY Y/268 號)

129. 秘書報告，申請人於二零一三年十一月二十五日要求小組委員會延期兩個月考慮這宗申請，以便有時間擬備排水系統的修訂建議書及修訂有關的樓面面積。這是申請人首次要求延期。

130. 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 41

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TM-LTY Y/269 在劃為「住宅(乙類)1」地帶的屯門藍地青山公路一藍地段第 130 約地段第 765 號餘段(部分)、第 771 號餘段及毗連政府土地臨時露天存放廢鐵五金及廢紙(循環再用)，並闢設附屬辦公室及過磅站(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/TM-LTY Y/269 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 臨時露天存放廢鐵五金及廢紙(循環再用)，並闢設附屬辦公室及過磅站，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——相關的政府部門對這宗申請沒有反對或負面意見，詳見文件第 10 段；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局收到一份由一名屯門區議員提交的公眾意見書，表示支持這宗申請，但沒有提出理由。屯門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 段的評估，規劃署認為這項臨時用途可予容忍三年。

132. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

133. 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，至二零一六年十二月十三日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期一至六下午六時三十分至上午八時在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；
- (c) 在規劃許可有效期內，經常維修保養申請地點的地面；
- (d) 在規劃許可有效期內，經常維修保養根據申請編號 A/TM-LTY Y/252 在申請地點所設置的排水設施；
- (e) 在規劃許可有效期內，經常護理申請地點現有的樹木；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六星期內(即在二零一四年一月二十四日或之前)，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；
- (g) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一四年三月十三日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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(即在二零一四年六月十三日或之前)，落實消防裝置建議，而落實情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (i) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一四年三月十三日或之前)，提交根據申請編號 A/TM-LTY Y/252 所設置的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；
- (j) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一四年三月十三日或之前)，設置邊界圍欄，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；

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

134. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- 「(a) 與申請地點的擁有人解決這項發展所涉及的任何土地問題；
- (b) 在申請處所展開有關發展／用途前，必須先取得規劃許可；
- (c) 這項規劃許可是批給申請的構築物，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構築物。申請人須立即採取行動清拆這項許可沒有涵蓋的構築物；
- (d) 申請人倘未有履行規劃許可的任何一項附帶條件，以致規劃許可再被撤銷，日後再提出的申請未必會獲從寬考慮；
- (e) 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有關條件的進度；
- (f) 留意地政總署屯門地政專員的意見，申請地點包括第 130 約地段第 771 號餘段、第 765 號餘段(部分)及毗連政府土地的兩幅私人土地。申請所涉的地段屬於以集體政府租契方式持有的舊批農地。當局

曾就地段第 771 號餘段發出短期豁免書第 783 號，容許搭建構築物作為「廢鐵五金及廢紙(循環再用)臨時露天存放場的附屬辦公室及過磅站」，其覆蓋面積不得超過 135 平方米，而高度不得超過 6 米。當局亦曾就地段第 765 號餘段發出短期豁免書第 632 號，容許搭建構築物作為「金屬及塑膠工場」，其覆蓋面積不得超過 551 平方米，而高度不得超過 8 米。此外，當局亦曾發出短期租約第 1327 號，以便承租人佔用申請地點內面積約為 25 平方米的政府土地，作為「廢鐵五金及廢紙(循環再用)臨時露天存放場」。由於上述短期豁免書第 783 號所批准的條款及條件可能有所變更，他不會就此地段置評。地段第 765 號餘段的擁有人須向屯門地政處申請短期豁免書，以准其在該地段上搭建面積為 5.27 平方米的構築物，作為「廢鐵五金及廢紙(循環再用)臨時露天存放場的附屬辦公室及過磅站」。此外，短期租約第 1327 號的承租人須向屯門地政處申請修訂短期租約第 1327 號的條款和條件，把申請地點內的額外政府土地計入租約涵蓋範圍內。他告知申請人，屯門地政專員要收到申請人提出的正式申請後，才會考慮有關建議，但該處不保證在收到申請後必會批准申請，他亦不會就此置評。地政總署會以業主身分全權酌情考慮申請，倘予批准，或會附加政府認為合適的條款及條件，包括收取豁免書費用／租金、按金和行政費；

- (g) 留意地政總署總產業測量師／鐵路發展的意見，申請地點完全位於西鐵保護範圍內，申請人須就地段上的任何工程，徵詢香港鐵路有限公司(下稱「港鐵」)的意見，有關工程包括但不限於工地勘測工程、打樁或其他地基工程及其他土木和建築工程，以確保任何有關工程不會損壞、干擾或危及任何鐵路工程、構築物、設施或裝置或西鐵的安全運作；
- (h) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，若擬在申請地點進行任何新的建築工程(包括以貨櫃／開放式屋棚作臨時建築物)，必須先取得屋宇署的許可和同意，否則有關工程即屬違例建築工程。根據《建

築物條例》，申請人須委聘認可人士統籌擬議的建築工程。如有需要，屋宇署可根據該署針對違例建築工程的政策採取執法行動，清拆在已批租土地上搭建的違例建築物。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。由於申請地點位於西鐵保護範圍內，申請人可徵詢港鐵的意見；

- (i) 遵守由環境保護署發出的最新《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，以盡量減少對周邊地區的環境可能造成的滋擾；
- (j) 留意環境保護署署長的意見，待公共污水渠鋪設後，申請人須把所有源自申請地點的污水排放往該公共污水渠。申請人須根據《水污染管制條例》收集、處理和排放所有源自申請地點的廢水；
- (k) 留意路政署總工程師／新界西的意見，申請人須自行負責其通道安排，並採取足夠的排水措施，防止地面水由該地段流往公共道路；
- (l) 留意路政署鐵路拓展處總工程師／鐵路拓展 2-2 的意見，申請地點位於西鐵行政上的鐵路路線保護範圍內，因此申請人須就這項建議的所有細節徵詢港鐵的意見，並符合港鐵就西鐵日後的建造、運作、維修保養和安全方面所訂的要求；
- (m) 留意消防處處長的意見，申請人須遵照小組委員會文件附錄 IV 所載的良好作業指引。申請人若擬申請豁免設置消防處指定的消防裝置，須提出理據予消防處考慮。不過，消防處處長提醒申請人，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；以及

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

議程項目 42

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-MP/225 為批給在劃為「休憩用地」地帶的元朗米埔第104約地段第2905號C分段餘段(部分)及毗連政府土地作臨時「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-MP/225號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 為獲批給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的申請；

- (c) 政府部門的意見——相關的政府部門對這宗申請沒有反對或負面意見，詳見文件第 10 段；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局並無收到公眾的意見，而元朗民政事務專員亦沒有收到區內人士的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據詳載於文件第 12 段的評估，規劃署認為這項臨時用途可再予容忍三年。

136. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

137. 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二十四日至二零一六年十二月二十三日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上八時至早上十時十五分在申請地點作業；
- (b) 在規劃許可有效期內，必須經常維修保養申請地點的地面；
- (c) 在規劃許可有效期內，必須經常維修保養申請地點現有的排水設施；
- (d) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零一四年六月二十三日或之前)，就申請地點所設置的現有排水設施提交記錄，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二十三日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；

- (f) 就上文(e)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二十三日或之前)，落實消防裝置建議，而落實情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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二十三日或之前)，提交保護樹木和美化環境建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (h) 就上文(g)項條件而言，在規劃許可續期之日起計九個月內(即在二零一四年九月二十三日或之前)，落實保護樹木和美化環境建議，而落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (i) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零一四年六月二十三日或之前)，在申請地點設置邊界圍欄，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (j) 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)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；
- (k) 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)、(h)或(i)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (l) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，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。」

138. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- 「(a) 與申請地點的相關擁有人解決這項臨時用途所涉及的任何土地問題；

- (b) 留意地政總署元朗地政專員的意見，申請地點內的私人土地是以集體政府租契持有的舊批農地，有關租契規定事先未獲政府批准，不得搭建任何構築物。元朗地政處不會為此政府土地進行維修保養工程，亦不保證申請人會有通行權；
- (c) 留意消防處處長的意見，以這項建議的設計／性質而言，預計須設置消防裝置，因此，申請人須把載有消防裝置建議的相關平面圖提交消防處審批。申請人亦要留意：(i) 平面圖須按比例繪製，並註明尺寸和佔用性質；以及(ii) 平面圖上須清楚標示擬設消防裝置的位置。申請人若擬申請豁免設置消防處指定的某些消防裝置，須提出理據予消防處考慮。如擬議構築物須符合《建築物條例》(第 123 章)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規定；
- (d) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，若那些現時在已批租土地上的構築物是未經屋宇署批准而搭建的，根據《建築物條例》，乃屬違例構築物，不得指定作這宗申請獲批准的用途。若擬在申請地點進行任何新的建築工程(包括辦公室、貯物室、會議室／茶水間和洗手間的臨時建築物)，必須先取得建築事務監督的許可及同意，否則有關工程即屬違例建築工程。此外，申請人須根據《建築物條例》的規定，委聘一名認可人士統籌擬議的建築工程。如有需要，建築事務監督可根據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，申請地點須設有可從街道通往申請地點的途徑，而根據該規例第 41D 條，亦須設有緊急車輛通道。倘申請地點並非緊連一條至少闊 4.5 米的指定街道，根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條，須在提交建築圖則階段，由當局釐定申請地點准許的發展密度；

- (e) 遵守由環境保護署發出的最新《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，以盡量減少對周邊地區的環境可能造成的影響；
- (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)。若申請地點位於規劃署頒布的《香港規劃標準與準則》所訂輸電電壓水平在 132 千伏特或以上的高壓架空電纜的較理想工作走廊內，申請人須先諮詢供電商及與供電商作出安排。申請人及／或其承建商在申請地點範圍內搭建任何構築物前，必須與供電商聯絡，如有需要，應要求供電商遷移地下電纜(及／或架空電纜)，使電纜遠離擬建的構築物。申請人及其承建商在供電電纜附近進行工程時，必須遵守根據《供電電纜(保護)規例》訂立的《有關在供電電纜附近工作的實務守則》。」

議程項目 43

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-MP/226 在劃為「康樂」地帶的元朗米埔第 104 約地段第 4620 號現有建築物的一樓
關設臨時藥物倚賴者治療康復中心
(社會福利設施)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-MP/226 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；

- (b) 關設臨時藥物倚賴者治療康復中心(社會福利設施)，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見，詳見文件第 10 段；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局沒有收到公眾的意見。元朗民政事務專員亦沒有收到區內人士提出的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據詳載於文件第 12 段的評估，規劃署認為這個臨時用途可予容忍三年。

140. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

141. 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，至二零一六年十二月十三日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一四年六月十三日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (b) 在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一四年九月十三日或之前)落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；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。」

142. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- 「(a) 留意消防處處長的意見，考慮到擬議治療康復中心的設計／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。申請人亦須留意：(i)平面圖須按比例繪製，並註明尺寸及佔用性質；以及(ii)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。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，該處會在收到正式提交的建築圖則後才制定詳細的消防安全規定；

- (b) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，倘有關申請的擬議用途須領取牌照，申請人須留意，申請地點上任何擬作該用途的現有構築物必須符合發牌當局對建築物安全和其他相關方面可能作出的規定。倘擬在申請地點進行任何新的建築工程，必須先取得建築事務監督的批准及同意，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。倘認可人士確認有關工程屬小型工程監管制度的範疇，申請人可按該制度的規定進行擬議的工程。有關小型工程監管制度提交資料的程序，申請人可登入屋宇署的網站查閱詳情。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，有關地點現有的建築工程或違例建築工程亦獲許可；
- (c) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，該項發展不應阻礙地面水流，亦不應對現有天然河道、鄉村排水渠、溝渠及鄰近地區等造成負面影響。就任何擬在申請人地段範圍界線以外進行的渠務工程，申請人須諮詢地政總署元朗地政專員，並在該等渠務工程施工前取得相關土地擁有人的同意；以及
- (d) 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，以確定有關地點內或附近範圍是否設有地下電纜(及／或架空電纜)。倘有關地點位於根

據規劃署頒布的《香港規劃標準與準則》所訂明輸電電壓水平在 132 千伏或以上的高壓架空電纜的較理想工作走廊內，申請人便須事先諮詢供電商並與其作出安排。在有關地點內搭建任何構築物之前，申請人及／或其承辦商必須與供電商聯絡；如有需要，應要求供電商遷移地下電纜（及／或架空電纜），使其遠離擬議構築物。申請人及其承辦商在供電電纜附近進行工程時，須遵守根據《供電電纜（保護）規例》訂立的《有關在供電電纜附近工作的實務守則》。」

議程項目 44

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-MP/227 為批給在劃為「商業／住宅」地帶及「住宅(丁類)」地帶的元朗米埔錦綉花園大道第 104 約地段第 3250 號 B 分段第 19 小分段(部分)及第 3250 號 B 分段餘段(部分)作臨時「汽車貿易」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-MP/227 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 為批給先前申請作臨時「汽車貿易」用途的規劃許可(申請編號 A/YL-MP/187)續期三年；
- (c) 政府部門的意見——相關的政府部門對這宗申請沒有反對或負面意見，詳見文件第 10 段；

- (d) 在法定公眾查閱期的首三個星期內，當局收到兩份分別由兩名個別人士提交的公眾意見書。其中一名提意見人反對這宗申請，理由是申請地點的用途與毗鄰的汽車修理工場有連繫，但工場所作的並不是低污染用途，而先前批給長達 12 年的規劃許可也不是批給作臨時用途的；申請地點周圍已發展為住宅用途(即明珠花園和海錦花園)，因此，該處的情況自首次獲批給許可後已有所改變；申請人聲稱「住宅(丁類)」地帶的規劃意向是無法落實，但這說法並不正確；以及申請的用途對附近交通會造成負面影響。另一名提意見人則擔心該區的汽車貿易行業已達飽和，並認為申請人應就這宗續期申請提交環境、交通、排水和排污的影響評估報告。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 段的評估，規劃署認為這項臨時用途可再予容忍三年。雖然有公眾意見反對這宗申請，指申請的用途是附近汽車修理工場的配套設施而非真正的臨時用途，而且附近已落成的住宅發展項目已使情況有變，有關用途也會對交通有不良影響，另外，區內的汽車貿易行業或已飽和，而申請人也沒有評估該用途對環境、交通、排水和排污的影響，但是，相關的政府部門對這宗申請沒有反對或負面意見。要解決提意見人關注的問題，可在規劃許可加入附帶條件，禁止在申請地點進行汽車修理及工場活動。至於鄰近的汽車修理工場，是位於申請地點範圍外，故應另作處理。

144. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

145. 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十八日至二零一六年十二月十七日止，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九時在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日下午五時至上午十時在申請地點作業；
- (c) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於公眾假期在申請地點作業；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有《道路交通條例》所界定重量超過 5.5 公噸的中型或重型貨車(包括貨櫃車拖架／拖頭)停泊／存放在申請地點；
- (e) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行洗車、修車、拆件、噴漆或其他工場活動；
- (f) 在規劃許可有效期內，經常維修保養申請地點內已鋪築的地面及邊界圍欄；
- (g) 在規劃許可有效期內，經常護理申請地點內為美化環境而栽種的樹木；
- (h) 在規劃許可有效期內，經常維修保養申請地點內現有的排水設施；
- (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十七日或之前)，提交申請地點現有排水設施的記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (j) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零一四年六月十七日或之前)，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；
- (k) 就上文(j)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十七日或之前)，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；

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

146. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- 「(a) 與申請地點的相關擁有人解決這項發展所涉及的任何土地問題；
- (b) 這項規劃許可是批給申請的發展項目／用途及構築物，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發展項目／用途及構築物。申請人須立即採取行動，終止這些未獲規劃許可的發展項目／用途，並清拆這些未獲規劃許可的構築物；
- (c) 留意地政總署元朗地政專員的意見，申請地點的土地是以集體政府租契持有的舊批農地，有關租契規定事先未得政府批准，不得搭建任何構築物。當局曾批出短期豁免書第 3052 號，批准地段第 3250 號 B 分段第 19 小分段作汽車貿易的貯存及附屬用途。該豁免書規定該地點的覆蓋面積不得超過 71.52 平方米，建築物高度則限為三米。由於短期豁免書准許的覆蓋面積以 71.52 平方米為限，申請人必須澄清有關用途所涉及之覆蓋面積的確實數字。此外，申請地點須穿過私人地段才能到達，元朗地政處不會為所涉之政府土地進行維修保養工

程，亦不保證給予通行權。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其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，但不保證必會予以批准；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；

- (d) 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。申請人也應留意，(i)平面圖須按比例繪製，並註明尺寸和佔用性質，以及(ii)安裝擬議消防裝置的位置亦須在平面圖上清楚標示。申請人若擬申請豁免設置消防處指定的某些消防裝置，須提出理據予消防處考慮。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；
- (e) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，該署沒有記錄顯示建築事務監督曾批准搭建現時在申請地點的構築物，而屋宇署亦不便評論這些構築物是否適合作這宗申請提出的用途。倘現有的構築物屬《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，則地政總署元朗地政專員會較適合評論這宗申請。倘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》，乃屬違例建築物，不得指定作這宗申請獲批准的用途。申請人若擬在申請地點進行任何新的建築工程，必須先取得建築事務監督的許可和同意，否則有關工程即屬違例建築工程。申請人須按《建築物條例》的規定，委聘認可人士統籌擬議的建築工程。倘申請地點並非緊連一條至少闊4.5米的指定街道，則須在提交建築圖則的階段，根據《建築物(規劃)規例》第19(3)條，由建築事務監督釐定該地點准許的發展密度。另外，根據《建築物(規劃)規例》第5條，申請地點須設有從街道通往申請地點的通道，而根據《建築物(規劃)規例》第41D條，亦須設有緊急車輛通

道。對於在已批租土地上搭建的違例建築物，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。倘申請的擬議用途須申領牌照，則申請地點上任何擬作有關用途的現有構築物必須符合建築物安全規定及發牌當局可能附加的其他相關規定。倘擬建構築物可視為臨時建築物，則須受《建築物(規劃)規例》第 VII 部規管；

- (f) 遵守環境保護署發出的最新《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，盡量減少對四周環境可能造成的滋擾；以及
- (g) 留意機電工程署署長的意見，申請人須向供電商索取電纜圖則，以找出申請地點內或附近是否設有地下電纜(及／或架空電纜)。倘申請地點位於根據規劃署頒布的《香港規劃標準與準則》所訂輸電電壓水平在 132 千伏特或以上的高壓架空電纜的較理想工作走廊內，申請人須先諮詢供電商及與供電商作出安排。申請人及／或其承建商在申請地點範圍內搭建任何構築物前，必須與供電商聯絡，如有需要，應要求供電商遷移地下電纜(及／或架空電纜)，使電纜遠離擬建的構築物。申請人及其承建商在供電電纜附近進行工程時，必須遵守根據《供電電纜(保護)規例》訂立的《有關在供電電纜附近工作的實務守則》。」

議程項目 45

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-PS/423 為批給在劃為「康樂」地帶的元朗屏山第 126 約地段第 206 號(部分)、第 227 號(部分)、第 231 號(部分)、第 232 號 A 分段(部分)、

第 232 號 B 分段(部分)、第 232 號 C 分段、
第 232 號餘段(部分)、第 234 號(部分)及
第 235 號(部分)闢設臨時塑料和五金物料貨倉及
露天存放場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-PS/423 號)

簡介和提問部分

147. 委員會文件的兩頁替代頁(第 3 及第 14 頁)涉及刪除第 6.3 段和更正第 13.2 段規劃許可附帶條件(i)項的指明日期，已於會上呈閱。高級城市規劃師／屯門及元朗黎定國先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 為批給闢設臨時塑料和五金物料貨倉及露天存放場的規劃許可(申請編號 A/YL-PS/333)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，理由是申請地點毗連民居，預計上落貨活動及重型車輛往返申請地點會對環境造成滋擾；
- (d) 當局在法定公布期的首三個星期內接獲一份由一名元朗區議員提交的公眾意見書。該名元朗區議員反對這宗申請，主要理由是申請地點已持續作露天貯物用途逾 20 年，有違申請地點(即「康樂」用途地帶)的規劃用途，因此不應再視之為臨時用途性質。元朗民政事務專員並無接獲地區人士的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 12 段所詳載的評估，認為這宗申請的臨時用途可再予容忍三年。儘管環保署署長基於環保理由不支持這宗申請，但在過去三年並無接獲涉及在申請地點進行作業的環境投訴。就作業時間和活動類別而言，建議施加與先前申請編號 A/YL-PS/333 相同的限制，有助進

一步減少可能對附近環境造成的影響。倘申請人未能履行相關的規劃許可附帶條件，所批給的規劃許可會被撤銷，而規劃事務監督亦會對申請地點上的違例發展採取執行管制行動。申請人須遵從經修訂的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，以盡量減少可能對鄰近易受影響用途所造成的環境影響。至於有公眾意見反對這宗申請，據悉申請地點現時並無已知的康樂發展建議。基於申請用途屬臨時性質，因此不會有違「康樂」地帶的長遠規劃意向。

148. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

149. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，由二零一四年一月二十九日至二零一七年一月二十八日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在規劃許可有效期內，不得於下午六時至翌日上午九時在申請地點進行夜間作業；
- (b) 在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點進行作業；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點回收塑料或其他廢料；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點停泊／存放並未根據《道路交通條例》獲發有效牌照的車輛；
- (e) 在規劃許可有效期內，必須時刻維修保養申請地點的現有排水設施；
- (f) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零一四年七月二十九日或之前)提交申請地點現有排水設施的

狀況記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；

- (g) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零一四年七月二十九日或之前)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，必須在規劃許可續期之日起計九個月內(即在二零一四年十月二十九日或之前)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) 在規劃許可續期之日起計六個星期內(即在二零一四年三月十二日或之前)提供滅火筒，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (j) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零一四年七月二十九日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (k) 就上文(j)項條件而言，必須在規劃許可續期之日起計九個月內(即在二零一四年十月二十九日或之前)提供擬議消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (l) 如在規劃許可有效期內沒有履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)或(e)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (m) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(f)、(g)、(h)、(i)、(j)或(k)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及

- (n) 在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。」

150. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- 「(a) 這項規劃許可是批給申請的用途／發展，並不表示當局會容忍現於申請地點但非這宗申請所涵蓋的其他用途／發展(包括回收塑料或其他廢料)。申請人須立即行動，中止這些未獲規劃許可涵蓋的用途／發展；
- (b) 與申請地點的相關擁有人解決有關發展所涉及的任何土地問題；
- (c) 留意元朗地政專員的意見，地段擁有人須向元朗地政處提出申請，以獲准在申請地點搭建構築物，或把申請地點的違例情況納入規範。地政總署會以業主身分全權酌情考慮有關申請。倘申請獲得批准，申請人必須履行地政總署可能附加的條款和條件，包括支付地價或費用等；
- (d) 採用由環境保護署發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》；
- (e) 留意運輸署署長的意見，申請人須向地政監督查核通往申請地點的通道／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通道／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供車輛轉動。此外，不得有車輛在公共道路上輪候或倒車；
- (f) 留意路政署總工程師／新界西的意見，由蝦尾新村路通往申請地點的擬議通道安排須徵詢運輸署的意見和得到該署的批准。申請地點須提供足夠的排水措施，以防止地面水由申請地點流往附近的公共道路和排水渠。路政署不須負責維修保養任何連接申請地點與蝦尾新村路的通道；

- (g) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，該署沒有記錄顯示建築事務監督曾批准現時位於申請地點的構築物，以及申請人須注意：
- (i) 根據《建築物條例》，未經屋宇署批准而在已批租土地上搭建的現有構築物均屬違例構築物，不應指定作這宗規劃申請下的獲准用途；
 - (ii) 倘申請人擬在申請地點進行任何新的建築工程，必須先取得建築事務監督的批准及同意，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的建築工程；
 - (iii) 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；
 - (iv) 就上文(ii)項而言，申請地點須分別根據《建築物(規劃)規例》第5及第41D條，設有從街道通往該處的通道及緊急車輛通道；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；
- (h) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，申請地點的北面及西面界線有兩棵枯樹，以及發覺失去四棵樹木，並有一些樹木因受攀緣植物影響而致健康情況只屬一般。申請人須重新植樹，以取代已枯萎和失去的樹木，並妥為料理所有樹木；

- (i) 留意消防處處長的意見，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。申請人須遵循由消防處發出的「露天貯存用地良好作業指引」。擬設消防裝置的位置亦須清楚標示在平面圖上。倘申請人擬申請豁免提供若干消防裝置，必須向消防處處長提出理據，以供考慮。倘擬議構築物須符合《建築物條例》的規定，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安全規定；
- (j) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，現時的水管或因而受影響，申請人須承擔因申請用途所影響而須進行的水管改道工程的費用。倘無法把受影響的水管改道，則須把受影響水管中心線起計 1.5 米的土地劃為水務專用範圍，供水務署使用。水務專用範圍內不得搭建任何構築物，亦不得作貯物用途。水務監督和其屬下人員，以及承辦商和其所僱用的工人可隨時帶同所需裝備，駕駛車輛進出上述範圍，以便根據水務監督的規定或授權而鋪設、修理和保養橫跨或穿越該範圍或埋置其地底的水管及所有其他水務設施。倘因申請地點範圍內及毗鄰的公共水管爆裂或滲漏而引致任何損毀，不論有關損毀如何造成，政府概不負責；以及
- (k) 留意機電工程署署長的意見，申請人須向電力供應商索取電纜圖則，以確定申請地點或附近是否設有地下電纜(及／或架空電纜)。根據所取得的電纜圖則，倘申請地點或附近設有地下電纜(及／或架空電纜)，申請人須採取以下措施：
- (i) 在申請地點內搭建任何構築物之前，申請人及／或其承辦商必須與電力供應商聯絡，如有需要，應要求電力供應商遷移地下電纜(及／或架空電纜)，使其遠離擬議構築物；以及

- (ii) 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 46

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-PS/424 擬在劃為「綜合發展區」地帶的元朗屏山第 122 約地段第 105 號餘段(部分)、第 111 號(部分)、第 112 號、第 113 號、第 114 號(部分)、第 115 號(部分)及第 116 號(部分)關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-PS/424 號)

151. 秘書報告，申請人在二零一三年十一月二十八日要求城規會延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間徵詢香港鐵路有限公司的意見，因為申請地點位於西鐵保護範圍內。這是申請人首次要求延期。

152. 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 47

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-PS/425 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗屏山上章圍第 122 約地段第 422 號(部分)及第 423 號(部分)

關設臨時公眾停車場(私家車及客貨車)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-PS/425 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬設的臨時公眾停車場(私家車及輕型貨車)(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見——相關的政府部門對這宗申請沒有反對或負面意見，詳見文件第 9 段；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局並無收到公眾的意見，而元朗民政事務專員亦沒有收到區內人士的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段詳載的評估，規劃署認為擬議的用途可再予容忍三年。

154. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

155. 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，至二零一六年十二月十三日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上十一時至早上七時在申請地點進行夜間作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，《道路交通條例》所界定重量超過 3.5 公噸的

輕型(客貨車除外)、中型、重型貨車(包括貨櫃車拖頭／拖架)或旅遊車不得在申請地點停泊／存放或進出申請地點；

- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有未根據《道路交通條例》獲發有效牌照的車輛停泊／存放在申請地點；
- (d) 在申請地點的當眼位置張貼告示，說明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 3.5 公噸的輕型(客貨車除外)、中型或重型貨車(包括貨櫃車拖頭／拖架)停泊在申請地點；
- (e) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行修車、拆件及工場用途；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一四年六月十三日或之前)，在申請地點設置圍欄，而有關設施必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (g) 如申請人所建議，在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零一四年六月十三日或之前)，設置排水設施，而有關設施必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一四年六月十三日或之前)，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；
- (i) 就上文(h)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一四年九月十三日或之前)，落實美化環境及保護樹木建議，而落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；

- (j) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一四年六月十三日或之前), 提交消防裝置建議, 而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求;
- (k) 就上文(j)項條件而言, 在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一四年九月十三日或之前), 設置消防裝置, 而有關設施必須符合消防處處長或城規會的要求;
- (l) 如在規劃許可有效期內未有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)或(e)項的任何一項, 現時批給的許可即會停止生效, 並會即時撤銷, 不再另行通知;
- (m) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(f)、(g)、(h)、(i)、(j)或(k)項的任何一項, 現時批給的許可即會停止生效, 並會於同日撤銷, 不再另行通知; 以及
- (n) 在這項規劃許可的有效期限屆滿後, 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。」

156. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜:

- 「(a) 與申請地點的相關擁有人解決這項發展所涉及的任何土地問題;
- (b) 留意元朗地政專員的意見, 所涉的私人土地是以集體政府租契持有的舊批農地, 有關租契規定事先未得政府批准, 不得搭建任何構築物。元朗地政處沒有批准搭建指明的單層構築物作守衛室。申請地點位於「上章圍具考古研究價值的地點」及坑頭村/坑尾村/上章圍的「鄉村範圍」內, 要從聚星路經政府土地及其他私人土地上的一條非正式路徑才能到達。元朗地政處不會為該路徑所在的土地進行維修保養工程, 亦不保證給予通行權。該政府土地有部分已暫時撥予渠務署進行「元朗及錦田污水收集

系統第 2 階段第 3B 期——新田圍、東頭村、沙洲里村、坑頭村及上章圍的鄉村污水收集系統」。有關地段的擁有人須向元朗地政處申請准其在申請地點搭建構築物，或把申請地點的違例情況納入規範。地政總署會以業主身分全權酌情考慮有關申請，倘批准申請，或會附加條款和條件，包括規定申請人繳付地價或費用；

- (c) 採取環境保護署發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》所載的紓減環境影響措施，以盡量減少對環境可能造成的滋擾；
- (d) 留意運輸署署長的意見，申請地點內須有足夠空間讓車輛迴轉，而等候入內的車輛不得排至公共道路或倒車進出公共道路；
- (e) 留意路政署總工程師／新界西的意見，申請人須就屏廈路通往申請地點的擬議通道安排徵詢運輸署的意見，並取得該署的同意。申請人須在申請地點採取足夠的排水措施，防止地面水由申請地點流入附近的公共道路和排水渠。路政署並不負責維修保養任何連接申請地點和屏廈路的通道；
- (f) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，擬議的發展項目不得妨礙地面水流或對現有河道、天然河道、鄉村水渠、溝渠及鄰近地區造成負面影響。申請人在申請所涉的私人地段以外範圍展開排水工程之前，須先徵詢元朗地政專員的意見和取得相關地段擁有人同意；
- (g) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，該署沒有記錄顯示建築事務監督曾批准搭建現時在申請地點的構築物。申請人須注意下列事項：
 - (i) 申請人若擬在申請地點進行任何新的建築工程，必須先取得建築事務監督的許可和同意，否則有關工程即屬違例建築工程。申請

人須按《建築物條例》的規定，委聘一名認可人士統籌擬議的建築工程；

- (ii) 對於在已批租土地上搭建的違例建築物，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；
 - (iii) 關於上文(i)項，根據《建築物(規劃)規例》第 5 條，申請地點須設有從街道通往申請地點的通道，而根據該規例第 41D 條，亦須設有緊急車輛通道；以及
 - (iv) 若申請地點並非緊連一條至少闊 4.5 米的指定街道，根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條，須在提交建築圖則的階段，由當局釐定該地點准許的發展密度；
- (h) 留意消防處處長的意見，以擬建構築物的設計／性質而言，預計須設置消防裝置。申請人須把載有消防裝置建議的相關平面圖提交消防處處長審批。平面圖須按比例繪製，並註明尺寸和佔用性質，而擬安裝消防裝置的位置亦須在平面圖上清楚標示。如擬議構築物須符合《建築物條例》的規定，消防處收到申請人正式提交的建築圖則或發牌當局的轉介後，便會制訂詳細的消防規定。申請人若擬申請豁免設置上述某些消防裝置，必須提出理據予消防處處長考慮；
- (i) 留意康樂及文化事務署署長的意見，不得進行掘地工程，因為申請地點位於「上章圍具考古研究價值的地點」。申請人如在工程進行期間發現古物或假定古物，須通知該署轄下的古物古蹟辦事處；

- (j) 留意土木工程拓展署土力工程處處長的意見，申請人須根據《建築物條例》的規定，把擬議工程的資料提交屋宇署審批；以及
- (k) 留意機電工程署署長的意見，申請人須向供電商索取電纜圖則，以找出申請地點內或附近是否設有地下電纜(及／或架空電纜)。根據所取得的電纜圖則，倘若申請地點內或附近設有地下電纜(及／或架空電纜)，申請人須採取下列措施：
 - (i) 倘申請地點位於規劃署編訂的《香港規劃標準與準則》所訂輸電電壓水平在 132 千伏特或以上的高壓架空電纜的較理想工作走廊內，申請人須先諮詢供電商並與供電商作出安排；
 - (ii) 申請人及／或其承建商在申請地點範圍內搭建任何構築物前，必須與供電商聯絡，如有需要，應要求供電商遷移地下電纜(及／或架空電纜)，使電纜遠離擬建的構築物；以及
 - (iii) 申請人及其承建商在供電電纜附近進行工程時，必須遵守根據《供電電纜(保護)規例》訂立的《有關在供電電纜附近工作的實務守則》。

議程項目 48

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-NTM/296 在劃為「住宅(丁類)」地帶的
元朗牛潭尾第 104 約地段第 2616 號(部分)
闢設臨時辦公室(一間物業代理辦公室及
兩間運輸辦公室)連附屬停車場及貯物場
(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件)

第 A/YL-NTM/296 號)

157. 秘書報告，申請人於二零一三年十一月二十八日要求小組委員會延期兩個月考慮這宗申請，以便有時間修訂有關臨時辦公室的排水系統建議書。這是申請人首次要求延期。

158. 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。

[黃令衡先生此時離席。]

議程項目 49

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-NSW/222 在劃為「自然保育區」地帶的元朗南生圍近榮基村的政府土地闢設公用事業設施裝置(擬議附屬工作平台及維修人員行人路)，並進行挖土工程(約 0.5 米深)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-NSW/222 號)

159. 秘書報告，這宗申請已延期一次。申請人於二零一三年十一月二十八日要求城規會再延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間準備補充資料，以回應規劃署的問題。

160. 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，小組委員會已給其合共約四個月時間(包括先前給予的延期)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 50

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-NSW/224 擬在劃為「未決定用途」地帶的元朗南生圍第 115 約地段第 592 號 C 分段第 1A 小分段、第 592 號 C4 分段及第 1252 號 C 分段進行住宅發展，並進行填土及挖土工程
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-NSW/224 號)

161. 秘書報告，這宗申請由新鴻基地產發展有限公司(下稱「新鴻基」)的附屬公司提交，而英環香港有限公司、香港弘達交通顧問有限公司及雅邦規劃設計有限公司是申請人所委聘的三間顧問公司。符展成先生就此議項申報利益，表示他目前與新鴻基、英環香港有限公司、香港弘達交通顧問有限公司及雅邦規劃設計有限公司有業務往來。委員備悉符先生已離席。

162. 秘書報告，這宗申請已延期一次。申請人於二零一三年十二月四日要求城規會再延期兩個月才考慮這宗申請，讓相關的政府部門有時間檢視申請人在十一月所提交的資料並提供意見，以及讓申請人有時間準備進一步資料，以回應渠務署署長的意見。

163. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計兩個月內提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，小組委員會已給其合共約四個月時間(包括先前給予的延期)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 51

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-HT/875 在劃為「綜合發展區」地帶的元朗廈村
第 125 約地段第 92 號(部分)、
第 93 號餘段(部分)及第 94 號(部分)
臨時露天存放二手汽車、金屬、機械及零件，
並闢設附屬辦公室(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-HT/875 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 臨時露天存放二手汽車、金屬、機械及零件，並闢設附屬辦公室，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為有關通道(屏廈路)沿路有易受影響的用途，預計環境會受到滋擾；
- (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的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段詳載的評估，規劃署認為有關的臨時用途可予容忍三年。雖然環保署署長因有關通道(屏廈路)沿路有易受影響的用途而不支持申請，但該署過去三年並無接獲涉及申請地點的環境投訴。為減輕對環境可能造成的影響，建議在規劃許可加入附帶條件，限制在申請地點進

行夜間作業及禁止在申請地點進行工場活動。倘申請人未有履行規劃許可附帶條件，規劃許可便會被撤銷，而規劃事務監督亦會對申請地點的違例發展採取執行管制行動。此外，亦會告知申請人須遵從最新的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，以盡量減輕對附近環境可能造成的影響。

165. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

166. 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，至二零一六年十二月十三日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上六時至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，不得於申請地點進行工場活動；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，在申請地點周邊五米範圍內存放的物料不得堆疊至超過邊界圍欄的高度；
- (e) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛在公共道路排隊等候或以倒車方式進出申請地點；
- (f) 在規劃許可有效期內，必須時刻維修保養申請地點的現有排水設施；

- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一四年六月十三日或之前)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；
- (h) 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二十四日或之前)設置滅火筒及提交有效的消防證明書(FS 251)，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (i) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一四年六月十三日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (j) 就上文(i)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一四年九月十三日或之前)落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (k) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一四年六月十三日或之前)提交保護樹木和美化環境建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (l) 就上文(k)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一四年九月十三日或之前)落實保護樹木和美化環境建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (m) 倘在規劃許可有效期內未能履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)或(f)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (n) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(g)、(h)、(i)、(j)、(k)或(l)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及

- (o) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復原狀為美化市容地帶，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

167. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- 「(a) 在申請地點繼續進行有關發展前，必須先取得規劃許可；
- (b) 申請地點須時刻保持整潔；
- (c) 與申請地點的相關擁有人解決涉及有關發展的任何土地問題；
- (d) 留意地政總署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，該租契規定事先未獲政府批准，不得搭建任何構築物。當局曾就第 125 約地段第 93 號餘段批出短期豁免書(編號 3040)，准許搭建覆蓋面積不得超過 51.25 平方米、高度不得超過 5 米的構築物，以作露天貯物附屬用途。元朗地政處並未批准在第 125 約地段第 94 號的指明構築物可用作地盤辦公室。申請地點可經一條位於私人地段上的區內路徑前往屏廈路。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。申請人需要向地政總署就地段第 94 號申請短期豁免書，把申請地點的違例情況納入規範，倘違反了獲准的覆蓋面積及高度規定，亦需要申請修改短期豁免書(編號 3040)的條款。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，申請人必須履行地政總署或會附加的條款和條件，包括繳付地價／費用；
- (e) 遵從由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；

- (f) 留意運輸署署長的意見，申請地點內須有足夠空間讓車輛轉動；
- (g) 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。有關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。此外，倘申請人擬申請豁免設置消防裝置，必須向消防處提出理據，以供考慮。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，該處會在收到正式提交的建築圖則後才制定詳細的消防安全規定；以及
- (h) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，並無記錄顯示建築事務監督曾批准現時在申請地點的構築物，而該署亦不便評論該等構築物是否適宜作申請相關的用途。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屬違例構築物，不應指定作這宗申請獲批准的用途。倘申請人擬在申請地點進行任何新的建築工程(包括把經改裝貨櫃／開放式棚架用作臨時建築物)，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。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。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條及第41D條的規定，申請地點須設有從街道通往該處的通道及設置緊急車輛通道。倘申請地點並非緊連一條至少闊4.5米的指明街道，則須在提交建築圖則的階段根據《建築物(規劃)規例》第19(3)條釐定其獲准的發展密度。」

議程項目 52

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-LFS/255 在劃為「康樂」地帶及「住宅(戊類)」地帶的元朗流浮山第 129 約地段第 2219 號餘段(部分)、第 2226 號(部分)及毗連政府土地臨時露天存放雲石、建築材料、鋁罐及鋁架、小型機械和待出口私家車及貨車，並闢設迷你升降台、附屬工場及上落客貨車位(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-LFS/255 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 臨時露天存放雲石、建築材料、鋁罐及鋁架、小型機械和待出口私家車及貨車，並闢設迷你升降台、附屬工場及上落客貨車位，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(最接近的距離約三米)及沿接達通道(深灣路)均有易受影響用途(民居)，預計會對環境造成滋擾；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局接獲兩份公眾意見書。一名元朗區議員反對這宗申請，主要理由是擬議用途可能會造成噪音滋擾及塵埃問題。另一名提意見人亦反對這宗申請，理由是深灣路的設計未能容納重型車輛；開敞式遮蔽處作工場用途會產生大量塵埃和噪音，造成環境滋擾。擬設的洗手間並無適當排水設施或化糞池，會造成衛生及環境問

題；露天貯物用途容易構成火災危險，以及申請人沒有提交消防裝置建議。元朗民政事務專員並無接獲區內人士的反對／意見；以及

- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 12 段所詳載的評估，認為該臨時用途可再予容忍一年(而非申請所要求的三年)。環保署署長不支持這宗申請，因為申請地點附近(最接近的距離約三米)及沿接達通道(深灣路)均有易受影響用途(民居)，加上曾於二零一一年接獲一宗證明屬實的投訴，指申請地點的上落客貨活動造成噪音污染。然而，就之前兩宗先後於二零一二年一月二十日及二零一三年四月十九日獲小組委員會批准的申請(編號 A/YL-LFS/232 及 250)，在有關的規劃許可有效期內，當局再沒有接獲申請地點環境方面的投訴。鑑於申請地點非常接近兩幢獨立民居，而所有先前的許可只有一年期限，加上小組委員會從未批給作工場用途的許可，因此，建議批給為期一年(而非申請所要求的三年)較短的規劃許可有效期。為了紓解對附近居民可能造成的環境滋擾，亦建議加入規劃許可附帶條件，包括限制營業時間、進出申請地點的車輛的類型和堆疊高度，以及禁止進行工場活動。倘申請人不履行所施加的規劃許可附帶條件，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。當局亦會告知申請人，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》，以盡量減低對附近的易受影響用途可能造成的環境滋擾。提意見人所關注的事宜可藉着施加相關的規劃許可附帶條件解決，以盡量減低對附近地區可能造成的影響。至於涉及洗手間設施的公眾意見，申請人已提交一封日期為二零一三年十二月四日的信件，表示撤回擬在申請地點關設洗手間設施。建議加入規劃許可附帶條件，禁止在申請地點內關設洗手間設施。

169. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

170. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為一年而非所申請的三年，至二零一四年十二月十三日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得在下午八時至翌日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進行作業；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行切割、拆卸、清洗、鎔解、修理、壓縮及工場活動；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有《道路交通條例》所界定重量超逾 24 公噸的車輛(包括重型貨車)進出申請地點或在申請地點停泊／運作；
- (e) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有逾 10 米長的車輛(包括貨櫃車／拖架／拖頭)進出申請地點或在申請地點停泊／運作；
- (f) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛在公共道路排隊等候或以倒車方式進出申請地點；
- (g) 在規劃許可有效期內的任何時間，在申請地點邊緣五米範圍以內存放的物料的堆疊高度不得超過邊界圍欄的高度；
- (h) 在規劃許可有效期內，必須時刻維修保養申請地點的排水設施；
- (i) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得在申請地點闢設洗手間設施；

- (j) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一四年六月十三日或之前)提交並落實排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (k) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一四年三月十三日或之前)提交申請地點現有排水設施的狀況記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (l) 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二十四日或之前)設置滅火筒並提交有效的消防證書(FS 251)，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (m) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一四年六月十三日或之前)提交並落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (n) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一四年六月十三日或之前)提交並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；
- (o) 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)、(e)、(f)、(g)、(h)或(i)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (p) 倘在上述指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(j)、(k)、(l)、(m)或(n)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (q) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復原狀為美化市容地帶，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

171. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- 「(a) 這項許可是批給作臨時露天存放雲石、建築材料、鋁罐及鋁架、小型機械和待出口私家車及貨車，並關設迷你升降台及上落客貨車位，但不表示當局會容忍這宗申請沒有涵蓋的其他用途／發展；
- (b) 須留意批給一年的較短許可有效期、不得於星期日及公眾假期進行作業，以及批給相應較短的履行期限，是為了監察申請地點的情況；
- (c) 與申請地點的相關擁有人解決有關發展所涉及的任何土地問題；
- (d) 申請地點須時刻保持整潔；
- (e) 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，有關租契規定事先未經政府批准，不得搭建構築物。前往申請地點須經過一小段區內路徑，而該路徑位處私人土地和政府土地之上。元朗地政處不會為所涉政府土地進行維修保養工程，亦不保證給予通行權。當局已接獲涉及先前一宗規劃申請(編號 A/YL-LFS/250)的短期豁免書申請。倘這宗規劃申請獲批給規劃許可，元朗地政處會繼續處理該宗短期豁免書申請(及相關的短期租約申請)。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。此外，申請人應避免在政府土地上豎設構築物，因為未經政府批准而佔用政府土地的行為不予以鼓勵，而涉及違例構築物的短期租約申請一般會被拒絕；
- (f) 遵從環境保護署署長最新發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，以盡量減低可能對環境造成的滋擾；

- (g) 留意運輸署署長的意見，申請地點須有足夠空間讓車輛轉動；
- (h) 留意渠務署署長的意見，申請人須檢討排水建議，並取得下游排水設施的相關擁有人／保養代理人的同意，以便從申請地點排放雨水；
- (i) 留意路政署總工程師／新界西的意見，申請地點的入口須設有足夠的排水措施，以防止地面水由申請地點流往附近的公共道路及排水渠；
- (j) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，擬議用途須從現有樹木後移最少一米；
- (k) 留意消防處處長的意見，申請人須向他提交附有消防裝置建議的相關平面圖，以供審批。消防處在收到正式提交的平面圖後，便會制定詳細的消防安全規定。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。申請人亦須遵守文件附錄 V 所載「露天貯存用地良好作業指引」的規定。倘申請人擬申請豁免提供若干消防裝置，必須向消防處處長提出理據，以供考慮；以及
- (l) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，倘申請人擬在申請地點進行任何新的建築工程(包括搭建任何臨時構築物)，必須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。申請人須按《建築物條例》的規定，委聘認可人士統籌擬議的建築工程。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，清拆申請地點上的違例建築工程。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。」

議程項目 53

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-KTN/410 在劃為「農業」地帶的元朗錦田第 107 約地段第 1486 號(部分)、第 1489 號(部分)、第 1493 號(部分)、屋地區段(部分)及毗連政府土地闢設臨時動物寄養所及附屬設施(為期五年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-KTN/410 號)

172. 秘書報告，這宗申請已延期一次。申請人於二零一三年十二月六日要求城規會再延期一個月才考慮這宗申請，讓其有更多時間回應消防處及渠務署的意見。

173. 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，小組委員會已給其合共約三個月時間(包括先前給予的延期)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 54

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTN/419 擬在劃為「其他指定用途」註明
「鐵路專用範圍」地帶的元朗錦田第 104 約
地段第 4122 號(部分)、第 4123 號(部分)、
第 4124 號(部分)及第 4125 號(部分)
臨時露天存放建築材料(不包括水泥／泥土／
化學品／危險品)(為期兩年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-KTN/419 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬臨時露天存放建築材料(不包括水泥／泥土／化學品／危險品)，為期兩年；
- (c) 政府部門的意見—政府部門的意見載於文件第 10 段。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點旁及通道 50 米範圍內有民居，預料有關的發展會對環境造成滋擾；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局並無收到公眾的意見，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，規劃署認為建議的臨時用途可予容忍兩年。雖然申請地點有部分位於北環線行政上的鐵路路線保護範圍內，但北環線的確實路線及發展計劃至今仍未落實。環保署署長不支持這宗申請，因為申請地點東南鄰有易受影響的設施，即住用構築物，預料有關的發展會對環境造成滋擾，而該署在二零一二年接獲一宗有關廢物的環境投訴並證明屬實，但在視察時卻沒有發現有人傾卸廢物。為解決環保署署長所關注擬議的臨時用途可能造成滋擾及避免露天存放

物料會侵佔毗連的「自然保育區」地帶這個問題，建議在規劃許可加入附帶條件，限制作業時間；禁止進行拆件、保養、修理、清潔、噴漆或其他工場活動；限制車輛類別及規定設置邊界圍欄。如申請人未有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上的違例發展項目採取執管行動。申請人亦會獲告知須遵守《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，以減低可能造成的影響。

175. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

176. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為兩年，至二零一五年十二月十三日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期六下午一時至六時在申請地點作業，以及每天下午六時至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(包括貨櫃拖頭／拖架)在申請地點內停泊／存放或進出申請地點；
- (d) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行拆件、保養、修理、清潔、噴漆或其他工場活動；
- (e) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一四年六月十三日或之前)，在申請地點設置邊界圍欄，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；

- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一四年六月十三日或之前)，落實已批准的美化環境建議，而落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一四年六月十三日或之前)，提交排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (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(即在二零一四年九月十三日或之前)，落實排水建議，而落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (i) 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二十四日或之前)設置附有有效消防證書(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；
- (j) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一四年六月十三日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (k) 就上文(j)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一四年九月十三日或之前)，設置消防裝置，而有關設施必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (l) 如在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)或(d)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (m) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(e)、(f)、(g)、(h)、(i)、(j)或(k)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及

- (n) 在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。」

177. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- 「(a) 在申請地點展開申請的用途前，須先取得規劃許可；
- (b) 留意地政總署元朗地政專員的意見，有關地點包含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元朗地政處批准，不得在有關土地搭建構築物。該處沒有批准把指明的構築物用作申請書所指的「貨櫃改裝的辦公室及避雨亭」。申請地點須經由連接新潭路的一條在政府土地上的區內鄉郊路徑前往。元朗地政處不為該政府土地進行維修保養工程，也不保證申請人有通行權。有關地點位於北環線的影響範圍內。就這宗申請而言，該處沒有收到短期豁免書的申請。倘這宗申請獲批給規劃許可，有關土地的擁有人須向地政總署申請准其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，但不保證這類申請會獲批准。倘批准申請，或會附加條款和條件，包括規定申請人繳付地價或費用；
- (c) 留意運輸署署長的意見，申請地點經一段並非由運輸署管理的區內通道連接公共道路網。申請人須向地政監督查核該通道所在土地的類別，並與有關的地政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，路政署並不／不須負責維修保養連接申請地點和新潭路的現有車輛通道；
- (e) 留意路政署鐵路拓展處總工程師／鐵路拓展 2-2 的意見，申請地點位於北環線行政上的鐵路路線保護

範圍內。雖然當局仍在檢討擬議北環線的工程計劃和路線，但在該線動工時，或須騰空有關的鐵路路線保護範圍；

- (f) 遵從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》，落實紓減影響措施，以盡量減少有關發展對環境可能造成的滋擾；
- (g) 留意漁農自然護理署署長的意見，申請人須採取所需措施，防止有人砍伐或修剪樹木及盡可能避免水道受到干擾和污染；
- (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，申請人須把附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，並註明尺寸及佔用性質，以及清楚標示擬設消防裝置的位置。申請人須遵守鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件附錄 IV 所載有關露天貯存用地的良好作業指引。申請人若擬申請豁免設置消防處指定的某些消防裝置，必須提出理據予消防處考慮。若擬議的構築物須符合《建築物條例》(第 123 章)，則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；
- (i) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，申請地點的所有違例建築工程／構築物必須移除。所有建築工程均須符合《建築物條例》的規定。申請人須委聘認可人士統籌所有建築工程。批給規劃許可，不應視作該署認可申請地點上違反《建築物條例》的違例構築物。該署日後可採取執法行動，移除所有違例建築物；以及
- (j) 留意機電工程署署長的意見，申請人須向供電商索取電纜圖則，以找出申請地點內或附近是否設有地下電纜(及／或架空電纜)。根據所取得的電纜圖則，若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》。新潭路沿路有一條高壓煤氣輸送管，若要在該煤氣輸送管附近進行建築工程，申請人須與香港中華煤氣有限公司保持聯絡／互相協調，以確定擬議施工範圍附近現有或計劃鋪設的氣體喉管／氣體裝置的確實位置，以及如須進行挖掘工程，發展項目須最少向後移離該等氣體喉管多遠為宜。申請人亦須留意機電工程署的《避免氣體喉管構成危險工作守則》的規定。」

議程項目 55

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTN/425 擬在劃為「其他指定用途」註明「鐵路專用範圍」地帶的元朗錦田第107約地段第49號B分段餘段(部分)、第379號B分段(部分)、第383號(部分)、第385號餘段(部分)、第394號A分段餘段、第395號(部分)、第396號(部分)、第397號餘段(部分)、第398號、第399號餘段、第401號餘段(部分)及毗連政府土地臨時露天存放建築材料(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第A/YL-KTN/425號)

簡介和提問部分

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

(a) 申請的背景；

(b) 擬議的臨時露天存放建築材料用途，為期三年；

- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點旁邊有民居，所以預料環境會因申請地點的上落貨活動和重型車輛進出申請地點而受到滋擾；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局並無收到公眾的意見，而元朗民政事務專員亦沒有收到區內人士的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據詳載於文件第 12 段的評估，規劃署認為擬議的臨時用途可予容忍三年。雖然申請地點有部分位於北環線行政上的鐵路路線保護範圍內，但北環線的確實路線和發展計劃仍未定實。雖然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(即申請地點東鄰有住宅構築物)，預料環境會受到滋擾，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到這項臨時用途可能產生滋擾的問題，建議在規劃許可加入附帶條件，限制申請地點的作業時間、禁止進行拆件、保養、維修、清潔、噴漆或其他工場活動，並規定申請人須保養維修現有的邊界圍欄。如申請人未能履行這些規劃許可附帶條件，有關的規劃許可會被撤銷，而規劃事務監督會對申請地點的違例發展採取執管行動。申請人亦須遵守《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，以減低可能造成的影響。

179. 委員並無就這宗申請提出問題。

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，至二零一六年十二月十三日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期一至星期六下午六時至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拆件、保養、維修、清潔、噴漆或其他工場活動；
- (d) 在規劃許可有效期內，必須經常維修保養申請地點現有的邊界圍欄；
- (e) 在規劃許可有效期內的任何時間，在申請地點堆疊的物料高度不得超過邊界圍欄(3米)；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一四年六月十三日或之前)，提交美化環境建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (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(即在二零一四年九月十三日或之前)，落實美化環境建議，而落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一四年六月十三日或之前)，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；
- (i) 就上文(h)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一四年九月十三日或之前)，落實排水建議，而落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (j) 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二十四日或之前)，設置領有有效消防證書

(FS 251)的滅火筒，而有關裝置必須符合消防處處長或城規會的要求；

- (k) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一四年六月十三日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (l) 就上文(k)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一四年九月十三日或之前)，落實消防裝置建議，而落實情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (m) 如在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)或(e)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (n) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(f)、(g)、(h)、(i)、(j)、(k)或(l)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (o) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，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。」

181. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- 「(a) 在申請地點展開申請的用途前，須先取得規劃許可；
- (b) 留意地政總署元朗地政專員的意見，申請地點的土地是以集體政府租契持有的舊批農地，有關租契規定事先未獲元朗地政處批准，不得搭建任何構築物。元朗地政處並未批准搭建所指定的構築物作看更房、工人休息區和貯物用途，亦未准許佔用申請地點內的政府土地。不應鼓勵在未經政府事先批准的情況下佔用政府土地的行為。申請地點須由新潭

路經政府土地才能到達。元朗地政處不會為此政府土地進行維修保養工程，亦不保證申請人會有通行權。倘這宗申請獲得批准，有關的土地擁有人仍須向地政總署申請准其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，申請人必須從申請地點剔除政府土地的部分，或在實際佔用該部分的政府土地前申請正式批准。地政總署會以業主身分全權酌情考慮有關申請，但不保證會予批准，倘予批准，或會附加條款和條件，包括規定申請人支付地價或費用；

- (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管理。申請人須向地政總署查核該通道所在土地的類別，並與有關的地政和維修保養當局釐清該通道的管理和維修保養責任誰屬。貨車司機須小心慢駛，尤其當區內通道有相反方向的車輛行駛時為然；
- (d) 留意路政署總工程師／新界西的意見，路政署並不／不須負責維修保養連接申請地點與新潭路的任何現有車輛通道；
- (e) 留意路政署鐵路拓展處總工程師／鐵路拓展 2-2 的意見，申請地點位於北環線行政上的鐵路路線保護範圍內。雖然當局仍在檢討擬議北環線的工程計劃和路線，但在該線動工時，或須騰空有關的鐵路路線保護範圍。申請人在計劃其土地用途申請時，必須留意上述事項；
- (f) 遵守由環境保護署署長發出的最新《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，以落實紓減影響措施，盡量減低發展項目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，根據於二零一一年及二零一三年六月二十一日所拍的航攝照片，可見該處曾進行填塘及清除植物工程。為減少損失的植物數量，應在該處每隔 3 至

4 米種植最少 2.75 米高的樹。此外，所提交的美化環境建議(這份鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件的圖 A-1)並不足夠，必須予以修訂；

- (h) 留意渠務署總工程師／新界北對已提交的排水建議(這份鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件的圖 A-2)的意見。擬議 U 型排水渠的斜度及尺寸須在排水設施圖上顯示。申請人須解釋為何申請地點北面、東面及南面都沒有設置 U 型排水渠。申請人亦須解釋如何可以適當地截取及排放地面水流，並須考慮在 U 型排水渠的轉角位設置排水井。擬議排水井的管道內底水平亦須在排水設施圖上顯示。申請人須提交運算結果，證明如果發展項目所排放的水量有所增加，現有明渠的容量仍可容納。申請人所提交的運算結果只顯示地面徑流會用去差不多 30% 的排水渠容量。申請人須提交有關現有的明渠與排水管接駁的相關詳細資料，亦須提交橫切面圖，顯示申請地點相對於毗鄰地區的現有和擬議的地面水平。此外，申請人須提交標準資料，以顯示擬議 U 型排水渠及排水井的分段資料；把所收集的徑流排放至公共排水設施前，須設置隔沙池或類似的設施；發展項目不得妨礙地面水流或對現有的天然河溪、鄉村水渠、溝渠及鄰近地區等造成負面影響。申請人在其地段界線外展開排水工程前，須徵詢地政總署元朗地政專員的意見和取得相關地段擁有人的同意；
- (i) 留意消防處處長的意見，以這項建議的設計／性質而言，預計須設置消防裝置，因此，申請人須把載有消防裝置建議的相關平面圖提交消防處審批。平面圖須按比例繪製，並註明尺寸和佔用性質。平面圖上須清楚標示擬設消防裝置的位置。此外，申請人須遵照這份鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件附錄 IV 所載有關露天貯存用地的良好作業指引。申請人若擬申請豁免設置消防處指定的某些消防裝置，須提出理據予消防處考慮。如擬議構築物須符合《建築物條例》(第 123 章)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

防規定。為履行這項規劃許可附帶條件，申請人須把有效的消防證書(FS 251)提交消防處審批；

- (j) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，須清拆所有違例建築工程／構築物。所有建築工程均須符合《建築物條例》的規定。申請人須委聘認可人士統籌所有建築工程。即使獲批給規劃許可，也不應視作在《建築物條例》下，申請地點的違例建築工程亦獲許可。當局日後可能採取執法行動，清拆所有違例工程；以及
- (k) 留意機電工程署署長的意見，任何構築物的最高點與架空電纜的導體的最低點之間，必須保持最少 7.6 米的垂直距離，而架空電纜的導體四周圍亦要有最少 5.5 米的安全距離。不論是任何時間，都不得在那些 400 千伏特架空電纜的 9 米範圍內搭建棚架及操作起重機和吊機。若要在那些 400 千伏特架空電纜附近進行工程，必須詢問中華電力有限公司要採取哪些安全措施。在建築工程進行期間及其後的任何時間，都要容許該公司的人員進入相關的 400 千伏特架空電纜的 50 米工作走廊範圍，以進行運作、保養和修理工作(包括修剪樹木)。申請人及其承建商在任何時間均須遵守《供電電纜(保護)規例》和根據這規例制訂的《有關在供電電纜附近工作的實務守則》。申請人須注意，那些 400 千伏特架空電纜所產生的電磁場，可能會對發展項目內位於架空電纜下方的部分電子用品(例如電腦顯示器)造成不正常干擾。沿新潭路有一條高壓煤氣管。因此，工程項目的倡議者必須獲告知此事，並須與香港中華煤氣有限公司保持聯絡／作出協調，以了解擬議施工範圍附近的現有或已計劃裝設的氣體喉管／氣體裝置的確實位置；如需進行任何挖掘工程，更要知悉最少須從氣體喉管後移的距離。最後，工程項目的倡議者亦須留意機電工程署的《避免氣體喉管構成危險工作守則》的規定。」

議程項目 56

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTS/620 在劃為「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶的元朗錦田第 106 約地段第 456 號
關設臨時停車場(旅遊巴及私家車)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-KTS/620 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 關設臨時停車場(旅遊巴及私家車)，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，理由是申請地點的北面及附近一帶有易受影響的用途，即現有住用構築物(與最接近的民居相距不足 20 米)，預計會對環境造成滋擾。從景觀規劃的角度，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有保留。根據過往拍攝的航攝照片，申請地點在二零一一年遍植樹木，但到了二零一二年，該些樹木已被移除和地面已鋪築。雖然申請地點的景觀不大可能因申請用途而大受影響，但這宗申請如獲得批准，則會鼓勵在區內進行同類砍伐樹木活動，導致在此「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶內餘下林地的樹羣進一步減少。元朗民政事務專員沒有接獲區內人士提出的反對／意見；
- (d) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 12 段所作的評估，不支持這宗申請。有關評估撮錄如下：

- (i) 「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶的規劃意向，是保存鄉郊地區的特色。與鄉郊景觀相協調的用途或發展，例如一些特定的鄉郊和康樂用途，倘向城規會提出申請，或會獲得批准，以期改善有關地區的環境，或為當地社區提供支援。當局認為擬議發展與鄉郊環境不相協調，因此不符合「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶的規劃意向。申請書內並無提供充分的規劃理據以支持偏離有關規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；

- (ii) 擬議停車場主要作旅遊巴停泊用途，與四周的土地用途和毗連住用構築物／民居及一些農地不相協調。區內露天貯物／貯物及倉庫用途大多是涉嫌違例發展，規劃事務監督有權予以採取執行管制行動。因此，申請用途不值得從寬考慮；以及

- (iii) 相關政府部門提出負面意見。環保署署長不支持這宗申請，理由是申請地點附近有易受影響的用途，而與最接近的用途相距不足 20 米，預計會對環境造成滋擾。從景觀規劃的角度，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有保留，原因是申請地點內有大量樹木被砍伐，而批准這宗申請會鼓勵在區內進行類似砍伐樹木活動，導致在此「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶內餘下林地的樹羣進一步減少。渠務署總工程師／新界北亦要求申請人提交排水建議。關於這一點，申請人未能證明申請用途不會對附近地區的環境、景觀及排水造成負面影響。

183. 委員沒有對這宗申請提出問題。

商議部分

184. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請。委員繼而審視文件第 13 段所載的拒絕理由，並認為理由恰當。有關理由如下：

- 「(a) 有關發展不符合「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶的規劃意向，即保存鄉郊地區的特色。一些與鄉郊景觀相協調的用途或發展，例如特定的鄉郊和康樂用途，如向城規會提出申請，或會獲得批准，以期改善有關地區的環境，或為當地社區提供支援。申請書內並無提供充分的規劃理據以支持偏離有關規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (b) 擬議發展與申請地點附近的民居(與在申請地點北面最近的民居相距不足 20 米)不相協調；
- (c) 相關政府部門提出負面意見。申請人未能證明有關發展不會對附近地區的環境、景觀及排水造成負面影響；以及
- (d) 批准這宗申請會立下不良先例，令同類用途在此「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶內擴散。倘同類申請均獲批准，累積影響所及，會導致該區的環境質素普遍下降。」

議程項目 57

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTS/621 在劃為「農業」地帶的元朗錦田第 106 約地段第 221 號 F 至 G 分段餘段(部分)及第 221 號 H 分段(部分)
經營臨時商店及服務行業(地產代理)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-KTS/621 號)

簡介和提問部分

185. 高級城市規劃師／屯門及元朗西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) 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。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；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局並無收到公眾的意見，而元朗民政事務專員也沒有收到區內人士的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據詳載於文件第 11 段的評估，規劃署認為這項臨時用途可予容忍三年。雖然漁護署署長因申請地點的復耕潛力高而不支持這宗申請，但地產代理服務可配合附近住宅發展項目的居民的需要。批給這宗申請臨時規劃許可，不會妨礙落實申請地點將來的復耕活動和「農業」地帶的長遠規劃意向。由於這項發展的規模細小及靠近八鄉路，不大可能會對附近的住宅構築物／民居造成很大的環境滋擾。環保署署長對這宗申請沒有負面意見。為減低發展項目可能造成的環境滋擾，建議在規劃許可加入附帶條件，限制作業時間及在申請地點使用的車輛類型。倘未能履行這項規劃許可附帶條件，有關的規劃許可會被撤銷，而規劃事務監督亦會對申請地點的違例發展採取執管行動。不過，上次的規劃許可(申請編號 A/YL-KTS/534)因申請人未能履行規劃許可附帶條件所規定要在八鄉路關設車輛的進出通道而於二零一三年五月五日被撤銷，所以這次建議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。此外，亦會告知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，其再提出的申請將不會再獲從寬考慮。

186. 委員並無就這宗申請提出問題。

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，至二零一六年十二月十三日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於下午六時至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，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)在申請地點內停泊／存放或進出申請地點；
- (c) 在規劃許可有效期內，經常護理申請地點現有的樹木及為美化環境而栽種的樹木，使之時刻保持良好狀況；
- (d) 在規劃許可有效期內，必須時刻維修保養申請地點的現有排水設施；
- (e) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一四年三月十三日或之前)，提交申請地點現有排水設施的狀況記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (f) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一四年三月十三日或之前)，提交關設往來八鄉路的車輛進出通道的建議，而有關建議必須符合運輸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六個月內(即在二零一四年六月十三日或之前)，在八鄉路闢設車輛的進出通道，而有關設施必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (h) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一四年三月十三日或之前)，落實經批准的消防裝置建議，而落實情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (i) 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；
- (j) 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)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。」

188. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- 「(a) 在申請地點展開申請用途前，必須先取得規劃許可；
- (b) 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。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) 留意地政總署元朗地政專員的意見，申請地點內的私人地段是根據集體政府租契持有的舊批農地，而有關租契規定事先未經地政總署批准，不得搭建任何構築物。該署沒有批准搭建所指明以貨櫃改裝而

成的單層構築物作為辦公室。申請地點須經八鄉路及政府土地才能到達。地政總署不會為該通道進行維修保養工程，亦不保證給予通行權。倘這宗申請獲得批准，有關地段的擁有人仍須向地政總署申請准予在申請地點搭建構築物，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，將會附加該署認為合適的條款和條件，包括規定申請人繳付地價或費用；

- (d) 留意運輸署署長的意見，申請人須證實擬議的車輛通道在設計上符合《運輸策劃及設計手冊》第二冊第 3.6 章所示的相關標準，並須特別留意第 3.6.3.2 條條款有關申請地點位於低地的能見度及車路的曲度。附近的那棵樹亦可能遮擋駕駛人士的視線。由於建造擬議的車輛通道而須改動路邊防撞欄，申請人須事先取得路政署的同意。申請地點經一段道路連接公共道路網，而該道路並非由運輸署管理。申請人須向地政總署查核該道路所在土地的類別，並與有關的地政和維修保養當局釐清該道路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，路政署並不／不須負責維修保養任何連接申請地點與錦上路的現有車輛通道；
- (f) 採用環境保護署署長發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》所載的紓減環境影響措施，盡量減少對環境可能造成的滋擾；
- (g) 留意環保署署長的意見，申請地點所排出的所有廢水須符合《水污染管制條例》(第 358 章)的規定。此外，須根據《專業人士環保事務諮詢委員會專業守則第 5/93 號》的規定設計化糞池；
- (h) 留意漁農自然護理署署長的意見，申請人須採取適當的措施，避免對附近的魚塘造成污染或干擾；

- (i) 留意消防處處長的意見，申請書所夾附的消防裝置建議已獲該處接受。消防裝置的安裝／保養／更改／修理工程，須由註冊消防裝置承辦商負責承辦。有關的註冊消防裝置承辦商須於安裝／保養／更改／修理工程完成後，向要求進行工程的人士發出證明書(FS 251)，並將證明書副本送交消防處處長。倘申請人擬申請豁免設置消防處指定的消防裝置，須提出理據予消防處考慮；

- (j) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，若擬在申請地點進行任何新的建築工程(包括用貨櫃作為臨時建築物)，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。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。因此，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。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。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；以及

- (k) 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及／或架空電纜準線繪圖，若申請地點內或附近設有地下電纜及／或架空電纜，而申請地點位於根據規劃署頒布的《香港規劃標準與準則》所訂輸電電壓水平在 132 千伏特或以上的高壓架空電纜的較理想工作走廊內，申請人須先諮詢供電商及與供電商作出安排。申請人及／或其承建商在申請地點範圍內搭建任何構築物前，必須與供電商聯絡，如有需要，應要求供電商遷移地下電纜(及／或架空電纜)，使電纜遠離擬建的構築物。申請人及其承建商

在供電電纜附近進行工程時，必須遵守根據《供電電纜(保護)規例》訂立的《有關在供電電纜附近工作的實務守則》。」

議程項目 58

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTS/622 擬在劃為「住宅(丙類)」地帶的元朗錦田
第 109 約地段第 452 號餘段(部分)
闢設臨時祖堂停車場(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-KTS/622 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬闢設的臨時祖堂停車場，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——相關政府部門並無就申請提出反對或負面意見，詳見文件第 9 段；
- (d) 當局在法定公布期的首三個星期內接獲一份就申請提出反對的公眾意見書，理由是該區對泊車的需求不高、附近另有一停車場並經常有空置泊車位，以及批准這宗停車場申請會對區內交通安全構成威脅並造成空氣污染。元朗民政事務專員並無接獲地區人士的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 11 段所詳載的評估，認為擬議臨時用途可予容忍三年。對於有公眾人士反對／關注在該區增闢停車場，認為並不需

要和有關停車場會對交通安全構成威脅並造成空氣污染，相關政府部門(包括運輸署署長、環境保護署署長及警務處處長)並無從交通和環境角度，就這宗申請提出負面意見。

190. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

191. 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，至二零一六年十二月十三日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上十時至翌日上午六時在申請地點進行作業；
- (b) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點停泊／存放並未根據《道路交通(車輛登記及領牌)規例》獲發有效牌照的車輛；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行拆卸、保養、維修、清洗、噴漆或其他工場活動；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有《道路交通條例》所界定重量超逾 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；
- (e) 在申請地點的當眼位置張貼告示，指明在規劃許可有效期內的任何時間，不得有《道路交通條例》所界定重量超逾 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；

- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一四年六月十三日或之前)提交排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (g) 就上文(f)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一四年九月十三日或之前)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；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一四年六月十三日或之前)提交美化環境建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (i) 就上文(h)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一四年九月十三日或之前)落實美化環境建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (j) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一四年六月十三日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (k) 就上文(j)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一四年九月十三日或之前)落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (l) 如在規劃許可有效期內沒有履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)或(e)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (m) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(f)、(g)、(h)、(i)、(j)或(k)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及

(n) 在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。」

192. 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有關發展所涉及的任何土地問題；
- (b) 留意元朗地政專員的意見，所涉私人土地包括根據集體政府租契持有的舊批農地，事先未獲地政總署批准，不得搭建構築物。申請地點可由錦田公路經政府土地前往。地政總署不會為該條位於政府土地上的通道進行維修保養工程，也不保證給予通行權。倘申請獲得批准，地段擁有人仍須向元朗地政處提出申請，以獲准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，但不保證有關申請會獲批准。倘申請獲得批准，申請人必須履行地政總署可能附加的條款和條件，包括支付地價或費用等；
- (c) 留意路政署總工程師／新界西的意見，路政署並不負責維修保養連接申請地點和錦田公路的任何現有車輛通道；
- (d) 採用環境保護署署長發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》所載的紓減環境影響措施，以盡量減少可能造成的環境滋擾；
- (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。擬設消防裝置的位置須清楚標示在平面圖上。倘申請人擬申請豁免提供若干消防裝置，必須向消防處提出理據，以供考慮。倘擬議構築物須符合《建築物條例》(第 123 章)的規定，消防處

在收到正式提交的建築圖則後，便會制定詳細的消防安全規定；

- (f) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，現時的水管會因而受影響，申請人須承擔因擬議發展所影響而須進行的水管改道工程的費用。倘無法把受影響的水管改道，則須把水管中心線起計 1.5 米的土地劃為水務專用範圍(見這份鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件的圖 A-2)。水務專用範圍內不得搭建任何構築物，亦不得作貯物用途。水務監督和其屬下人員，以及承辦商和其所僱用的工人可隨時帶同所需裝備，駕駛車輛進出上述範圍，以便根據水務監督的規定或授權而鋪設、修理和保養橫跨或穿越該範圍或埋置其地底的水管及所有其他水務設施；
- (g) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，申請地點的所有違例建築工程／構築物須予以清拆。任何建築工程均須符合《建築物條例》的規定。申請人須委聘認可人士統籌各項建築工程。即使獲批給規劃許可，也不應視作在《建築物條例》下，申請地點的違例構築物亦獲許可。該署日後可能採取執法行動，清拆所有違例工程項目；以及
- (h) 留意機電工程署署長的意見，申請人須向電力供應商索取電纜圖則，以確定申請地點或附近是否設有地下電纜(及／或架空電纜)。根據所取得的電纜圖則，倘申請地點或附近設有地下電纜(及／或架空電纜)，而申請地點位於規劃署所頒布的《香港規劃標準與準則》所訂輸電電壓水平在 132 千伏或以上的高壓架空電纜的較理想工作走廊內，申請人須事先諮詢電力供應商並與其作出安排。申請人及／或其承辦商在申請地點範圍內搭建任何構築物前，必須與電力供應商聯絡，如有需要，應要求電力供應商遷移地下電纜(及／或架空電纜)，使其遠離擬議構築物。申請人和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 59

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-PH/673 在劃為「住宅(丁類)」地帶的元朗八鄉第 108 約地段第 172 號(部分)臨時露天存放貯藏醬油的貨櫃並闢設食堂(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-PH/673 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 臨時露天存放貯藏醬油的貨櫃並闢設食堂，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——一如文件第 9 段所詳載，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，認為該臨時用途可予容忍三年。由於上一次的許可(申請編號 A/YL-PH/652)因為未有履行規劃許可附帶條件而於二零一三年一月二十九日被撤銷，因此，建議批給較短的履行期限，以監察履行規劃許可附帶條件的進度。此外，當局會告知申請人，倘再次未能履行規劃許可附帶條件，以致規劃許可被撤銷，則其再提出的申請不會獲從寬考慮。

194. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

195. 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，至二零一六年十二月十三日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在規劃許可有效期內的任何時間，在申請地點內的任何構築物(包括單獨存放或堆疊的貨櫃)的高度，不得超過兩個普通貨櫃的總高度；
- (b) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得使用申請地點的任何部分存放並非由申請人經營的栢士利醬油食品工業所擁有或其業務所處理的任何貨品；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，申請地點內的所有貨品必須存放在該地點關設或搭建的構築物內。在規劃許可有效期內，存放貨品的場地或空間均不得為露天或並非防風防水的構築物；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，除上落貨和屬於申請人的車輛外，任何車輛不得停泊在申請地點，而在任何情況下，在申請地點停泊的車輛不得超過10部；
- (e) 在規劃許可有效期內，申請地點須時刻保持整潔，而有關情況必須符合食物環境衛生署署長的要求；
- (f) 在規劃許可有效期內，必須時刻維修保養申請地點的現有排水設施；
- (g) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一四年三月十三日或之前)提交申請地點的現有排水設施記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；

- (h) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一四年三月十三日或之前)提交保護樹木建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (i) 就上文(h)項條件而言，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一四年六月十三日或之前)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；
- (j) 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二十四日或之前)設置滅火筒並提交有效的消防證書(FS 251)，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (k) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一四年三月十三日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (l) 就上文(k)項條件而言，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一四年六月十三日或之前)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；
- (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)、(e)或(f)項的任何一項，獲批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (n) 倘在上述指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(g)、(h)、(i)、(j)、(k)或(l)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；
- (o) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復原狀為美化市容地帶，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；以及

- (p) 這項規劃許可是批予申請人的，倘申請人不再管有該地點或該地點的任何部分，這項規劃許可會自動撤銷。」

196. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- 「(a) 在申請地點進行申請用途前，必須先取得規劃許可；
- (b) 批給較短的履行期限，是為了監察履行規劃許可附帶條件的情況及進度。倘申請人再次未能履行規劃許可附帶條件，以致規劃許可被撤銷，則其再提出的申請不會獲小組委員會從寬考慮；
- (c) 與申請地點的相關擁有人解決有關發展所涉及的任何土地問題；
- (d) 留意地政總署元朗地政專員的意見，有關地段是根據集體政府租契持有的舊批農地。租契規定事先未獲地政總署批准，不得搭建任何構築物。第 108 約地段第 172 號(部分)的土地受短期豁免書第 3751 號規管。該豁免書准許把該土地用作露天存放貯藏醬油的貨櫃並關設食堂的附屬用途，但核准覆蓋面積不得超過 295.4 平方米，而建築物高度不得超過六米。申請地點可經政府土地上的非正式路徑接達粉錦公路，地政總署不會為該通道進行維修保養工程，亦不保證給予通行權。有關地段的擁有人仍須向地政總署提出申請，以獲准在申請地點搭建額外／更多構築物，或把申請地點的違例情況納入規範。地政總署會以業主身分全權酌情考慮有關申請。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；
- (e) 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。申請人須向地政總署查核該區內通道所在土地的類別，並與有關的地政和維修保養當局釐清該區內通道的管理和維修保養責任誰屬。此外，貨車

司機應小心慢駛，尤以當區內道路有相反方向的車輛行駛時為然；

- (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與粉錦公路的現有車輛通道；
- (g) 遵從環境保護署署長最新發出的「處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引」，以盡量減低可能對環境造成的滋擾。申請人在規劃許可有效期內須持有有效的水污染管制條例牌照；
- (h) 留意漁農自然護理署署長的意見，申請地點鄰近一些天然河道。申請人須採取一切所需措施，以盡量避免在有關用途運作期間干擾河堤或污染河溪；
- (i) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，申請人須就申請地點範圍內現有樹木和灌木的情況，提供最新的照片記錄；
- (j) 留意消防處處長的意見，考慮到有關建議的設計／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。此外，申請人亦須遵守載於這份鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件附錄 V 的《露天貯物用地良好作業指引》。倘申請人擬申請豁免設置消防處所規定的消防裝置，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，消防處會待收到正式提交的建築圖則後才制定詳細的消防規定。由於有關用途屬露天貯物性質，應在規劃許可中加入「在批給規劃許可之日起計六個星期內提供滅火筒」的規劃許可附帶條件。為履行該項規劃許可附帶條件，申請人須提交有效的消防證書(FS251)，以供消防處審批；

- (k) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，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(不包括新界豁免管制屋宇)乃屬違例構築物，不應指定作這宗申請的任何用途。倘擬在申請地點進行任何新的建築工程(包括把貨櫃和開放式棚架用作臨時構築物)，必須先取得建築事務監督的批准和同意，否則有關工程即屬違例建築工程。申請人須按《建築物條例》的規定，委聘認可人士統籌擬議建築工程。就此，申請地點須分別根據《建築物(規劃)規例》第 5 及第 41D 條的規定，設有從街道接達該處的通道及緊急車輛通道。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。倘這宗申請的擬議用途須申領牌照，申請地點上任何擬作該等用途的現有構築物，均須符合建築物安全及發牌當局可能附加的其他相關規定。倘申請地點並非緊連一條至少闊 4.5 米的指明街道，則須在提交建築圖則的階段，根據《建築物(規劃)規例》第 19(3) 條，釐定准許發展密度；
- (l) 留意食物環境衛生署署長(下稱「食環署署長」)的意見，倘在申請地點經營食物業，必須取得由食環署署長發出的牌照。申請人亦應避免造成環境滋擾，以免影響公眾；以及
- (m) 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／架空電纜準線位置圖，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則，倘申請地點或附近設有地下電纜及／或架空電纜，申請人(及其承辦商，視乎何者適用)便須在申請地點內搭建任何構築物之前採取措施。申請人及其承辦商必須與供電商聯絡；如有需要，應要求供電商遷移地下電纜(及／或架空電纜)，使其遠離擬議構築物。申請人及其承辦商在供電電纜附近進行工程時，須遵守根據《供電電纜(保

護)規例》訂立的《有關在供電電纜附近工作的實務守則》。」

議程項目 60

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-PH/676 在劃為「住宅(丁類)」地帶的元朗八鄉橫台山永寧里第 111 約地段第 2899 號臨時露天存放建築機械及二手汽車(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-PH/676 號)

197. 秘書報告，申請人於二零一三年十二月五日要求延期兩個月考慮這宗申請，以便有時間讓他擬備進一步資料，回應消防處和渠務署的意見。這是申請人首次要求延期。

198. 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 61

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-PH/680 擬在劃為「農業」地帶的元朗八鄉錦田公路梁屋村第 111 約地段第 1479 號 B 分段(部分)臨時露天存放私家車及貨車(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-PH/680 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬臨時露天存放私家車及貨車，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——相關政府部門對這宗申請沒有反對或負面意見，詳情見文件第 10 段；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局接獲一份由創建香港提交的公眾意見書，表示反對這宗申請，理由是申請不符合有關地帶的規劃意向，而且會破壞須為保障本港食物供應而保留的農地。申請書並無提供充分理據及環境影響評估。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——規劃署根據文件第 12 段所詳載的評估，認為擬議的臨時用途可予容忍三年。雖然申請用途不符合「農業」地帶的規劃意向，但漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)對這宗申請沒有負面意見，原因是申請地點已鋪築地面，而且作相同用途已有一段時間，復耕潛力甚低。就這宗申請批予臨時規劃許可，不會妨礙落實「農業」地帶的長遠規劃意向。為盡量減少擬議發展可能產生的滋擾，建議施加有關限制作業時間和車輛類別，以及禁止進行拆卸、保養、修理、清洗、噴漆或其他工場活動的規劃許可附帶條件。倘申請人未有履行規劃許可附帶條件，規劃許可便會被撤銷，而規劃事務監督亦會對申請地點的違例發展採取執行管制行動。此外，申請人須採用《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，以減輕可能造成的影響。不過，由於上一次批予的規劃許可(申請編號 A/YL-PH/658)因申請人未有履行有關美化環境、排水及消防安全方面的規劃許可附帶條件，以致於二零一三年七月二十九日被撤銷，因此申請人已就目前這宗申請提交美化環境及排水建議，而美化環境建議尚未獲得規劃署總城市規劃師／城市設

計及園境接納。就此，規劃署建議批給較短的履行規劃許可附帶條件期限，以便監察申請人履行有關附帶條件的進度。此外，當局會告知申請人，倘規劃許可再次因其沒有履行規劃許可附帶條件而被撤銷，則再提交的申請不會獲從寬考慮。雖然有一份公眾意見書主要基於申請不符合有關地帶的規劃意向，以及申請人沒有提交環境影響評估而反對這宗申請，但漁護署署長及環境保護署署長對這宗申請並沒有負面意見。

200. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

201. 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，至二零一六年十二月十三日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於下午六時至翌日上午九時在申請地點進行夜間作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得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拆卸、保養、修理、清洗、噴漆或其他工場活動；
- (d) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得有《道路交通條例》所界定重量超過 5.5 公噸的中型或重型貨車(包括貨櫃車拖頭／拖架)在申請地點停泊／存放或進出申請地點；
- (e) 在規劃許可有效期內的任何時間，車輛不得倒車進出申請地點；

- (f) 在規劃許可有效期內，必須時刻維修保養申請地點的現有排水設施；
- (g) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一四年三月十三日或之前)提交申請地點的現有排水設施記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (h) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一四年三月十三日或之前)提交往返錦田公路的出入口通道建議，而有關建議必須符合運輸署署長及路政署署長或城規會的要求；
- (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(即在二零一四年六月十三日或之前)闢設往返錦田公路的出入口通道，而有關情況必須符合運輸署署長及路政署署長或城規會的要求；
- (j) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一四年三月十三日或之前)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；
- (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(即在二零一四年六月十三日或之前)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；
- (l) 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二十四日或之前)設置滅火筒並提交有效的消防證書(FS 251)，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (m) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一四年三月十三日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (n) 就上文(m)項條件而言，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一四年六月十三日或之前)落實

消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；

- (o) 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)、(e)或(f)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (p) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(g)、(h)、(i)、(j)、(k)、(l)、(m)或(n)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (q) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復原狀為美化市容地帶，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

202. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- 「(a) 批給較短的履行期限，是為了監察申請人履行規劃許可附帶條件的進度。倘申請人再次未能履行規劃許可附帶條件，以致規劃許可被撤銷，則其再提交的申請不會獲小組委員會從寬考慮；
- (b) 與申請地點的相關擁有人解決有關發展所涉及的任何土地問題；
- (c) 留意地政總署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。該租契訂有限制，倘事先未獲政府批准，不得搭建構築物。元朗地政處沒有批准搭建由貨櫃改裝作洗手間用途的指明構築物。前往申請地點須經過私人地段及／或政府土地。地政總署不會為所涉及的政府土地進行維修保養工程，也不保證給予通行權。有關的地段擁有人須向地政總署提出申請，以獲准在申請地點搭建額外／更多構築物，或把申請地點的違例情況納入規範。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

人須履行地政總署可能附加的條款和條件，包括繳付地價或費用等；

- (d) 留意路政署總工程師／新界西的意見，申請人須負責自費建造入口通道，而有關通道須按照路政署標準圖則建造，並與錦田公路的行人徑闊度相同。倘擬在路政署負責維修保養的公共道路／行人徑進行挖掘工程，須先向路政署新界西區辦事處取得掘路許可證，才可動工。由於申請地點會侵佔道路工程計劃－「錦田公路及林錦公路餘段改善工程」的範圍，因此申請人須確定該入口通道所在位置的公用設施能承受往來的建築車輛流量；
- (e) 遵從環境保護署署長最新發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，以盡量減低可能對環境造成的滋擾；
- (f) 留意漁農自然護理署署長的意見，申請人須保留申請地點北面邊界沿錦田公路路旁的成齡樹；
- (g) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，申請人須在提交的保護樹木建議內標明申請範圍及現有樹木的位置。此外，申請人須提供最新的照片記錄，以顯示申請範圍內所有現有樹木的狀況；
- (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。此外，申請人須遵從載於文件附錄 V 的「露天貯存用地良好作業指引」。倘申請人擬申請豁免設置消防處規定的若干消防裝置，須向消防處提出理據，以供考慮。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，該處會在收到正式提交的建築圖則後才制定詳細的消防規定；

- (i) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，並無記錄顯示現時在申請地點的構築物曾獲建築事務監督批准。屋宇署未能就該等構築物是否適合作申請所涉及的用途給予意見。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(不包括新界豁免管制屋宇)乃屬違例構築物，不應指定作這宗申請獲批准的用途。倘擬在申請地點進行任何新的建築工程(包括搭建臨時構築物作洗手間)，必須先取得建築事務監督的批准和同意，否則屬違例建築工程。申請人須按《建築物條例》的規定，委聘認可人士統籌擬議的建築工程。對於在已批租土地上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。申請地點須分別根據《建築物(規劃)規例》第 5 及第 41D 條的規定，設有從街道接達該處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，則須在提交建築圖則的階段，根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條釐定核准發展密度；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，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則，倘申請地點或附近設有地下電纜(及／或架空電纜)，而申請地點又位於規劃署頒布的《香港規劃標準與準則》所訂輸電電壓水平在 132 千伏或以上的高壓架空電纜的較理想工作走廊內，申請人便須採取措施，事先諮詢供電商並與供電商作出安排。在申請地點範圍內搭建任何構築物前，申請人及／或其承辦商須與供電商聯絡，如有需要，應要求供電商遷移地下電纜(及／或架空電纜)，使其遠離擬建的構築物。申請人及其承辦商在供電電纜附近進行工程時，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 62

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/651 在劃為「未決定用途」地帶的元朗唐人新村第 119 約地段第 348 號餘段(部分)、第 353 號 A 分段餘段、第 353 號 B 分段、第 354 號餘段(部分)、第 355 號(部分)、第 356 號、第 357 號(部分)、第 358 號、第 359 號、第 361 號餘段、第 362 號餘段及毗連政府土地 臨時露天存放建築材料、設備及機械，並闢設以貨櫃改裝而成的地盤辦公室(連附屬維修工場)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-TYST/651 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 臨時露天存放建築材料、設備及機械，並闢設以貨櫃改裝而成的地盤辦公室(連附屬維修工場)，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」)並不支持這宗申請，因為在西北方約 110 米處有易受影響的設施(即民居／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，當局沒有收到公眾的意見。元朗民政事務專員亦沒有收到區內人士提出的反對／意見；以及

- (e) 規劃署的意見——根據詳載於文件第 12 段的評估，規劃署認為有關的臨時用途可予容忍三年。雖然該地方的用途正根據元朗南房屋用地規劃及工程研究予以檢討，但是該研究在二零一五年才完成。規劃署認為批給這宗申請不超過三年的臨時規劃許可，不會妨礙落實該地方的長遠用途。環保署署長不支持這宗申請，因為申請地點附近有易受影響的住宅用途。不過，過往三年，當局並無收到環境方面的投訴。為回應環保署署長關注該臨時用途可能產生滋擾一事，建議如申請人所提議，加入規劃許可附帶條件，限制作業時間、禁止重型貨車(包括貨櫃車拖架／拖頭)進出申請地點，以及禁止在申請地點進行工場活動(附屬維修或保養活動除外)。倘申請人未能履行這些規劃許可附帶條件，規劃許可會被撤銷，規劃事務監督亦會對申請地點的違例發展採取執行管制行動。此外，亦會告知申請人要遵守《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影響，並時刻保持申請地點整潔。

204. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

205. 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，為期三年，有效期至二零一六年十二月十三日止。這項規劃許可另須附加以下條件：

- (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翌日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，不得於星期日和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，《道路交通條例》所界定超過 24 公噸的重型

貨車(包括貨櫃車拖頭／拖架)不得在申請地點停泊／存放或進出；

- (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卸或其他工場活動(附屬維修或保養活動除外)；
- (e) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，在申請地點存放並堆疊的貨櫃不得超過三個貨櫃疊起的高度；
- (f) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛在公共道路排隊等候及以倒車方式行駛；
- (g) 在規劃許可有效期內，必須時刻維修保養申請地點的現有排水設施；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一四年六月十三日或之前)提交申請地點現有排水設施的記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (i) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一四年六月十三日或之前)提交保護樹木和美化環境建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (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(即在二零一四年九月十三日或之前)落實保護樹木和美化環境建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (k) 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二十四日或之前)設置滅火器，並提交有效的消防證書(FS 251)，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；

- (l) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一四年六月十三日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (m) 就上文(l)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一四年九月十三日或之前)落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (n) 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)、(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) 倘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。

206. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- 「(a) 在申請地點展開申請用途前必須先取得規劃許可；
- (b) 與申請地點的其他相關擁有人解決有關發展所涉及的任何土地問題；
- (c) 申請地點須時刻保持整潔；
- (d) 留意地政總署元朗地政專員的意見，申請地點內的私人地段是根據集體政府租契持有的舊批農地，而根據有關租契，事先未經元朗地政處批准，不得搭建任何構築物。元朗地政處從未批准佔用申請地點內的政府土地。有關的地段擁有人須向元朗地政處提出申請，以獲准在申請地點搭建構築物，或把申

請地點的違例情況納入規範。此外，申請人須把申請地點屬政府土地的部分剔出，或在實際佔用該政府土地部分之前申請正式許可。地政總署會以業主的身分全權酌情考慮有關申請，但不保證會批准申請。倘予批准，申請人須履行地政總署可能施加的條款和條件，包括繳付地價或費用等。此外，申請地點需從山下路經政府土地和其他私人土地上的一條非正式鄉村路徑到達。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；

- (e) 留意運輸署署長的意見，申請地點內須有足夠空間讓車輛迴轉。申請人須向地政監督查核從山下路通往申請地點的通道／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相應釐清該通道／小路／路徑的管理和維修保養責任誰屬；
- (f) 留意路政署總工程師／新界西的意見，申請人須採取足夠的排水措施，防止地面水由申請地點流入鄰近的公共道路和排水渠。路政署不須負責維修保養任何連接申請地點和山下路的通道；
- (g) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，所提交的美化環境建議(本鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件繪圖 A-2)所顯示的現有樹木的數量、位置和品種與實地視察時在申請地點所見的實際情況不符。此外，申請地點四周仍需進一步栽種植物，以美化環境。申請人須在圖則上使用兩種不同的符號，清楚標示和區別所有現有及擬種植的樹木，以免產生混淆。在申請地點的北面邊緣有三棵樹(大葉榕)，其樹冠被藤本植物所覆蓋，應把該等藤本植物移除；
- (h) 採用環保署署長最新發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，以盡量減低任何潛在的環境滋擾；
- (i) 留意消防處處長的意見，考慮到有關建議的設計／性質，預計有需要提供消防裝置。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也須在平面圖上清楚標示。申請人須遵從載於本鄉郊及新市鎮小組委員會文件附錄 V 的「露天貯存用地良好作業指引」。倘申請人擬申請豁免設置所訂明的消防裝置，必須向消防處提出理據，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，消防處會在收到正式提交的建築圖則後才制定詳細的消防安全規定；

- (j) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，根據《建築物條例》，未經屋宇署批准而在已批租土地上搭建的現有構築物乃屬違例構築物，不應指定作這宗申請的任何用途。倘擬在申請地點進行任何新的建築工程(包括搭建臨時建築物)，必須先取得建築事務監督的批准及同意，否則即屬違例建築工程。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，並予以清拆。即使獲批給規劃許可，也不應視作在《建築物條例》下，有關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 條及第 41D 條，申請地點須分別設有從街道通往該處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，則須在提交建築圖則的階段根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條釐定核准發展密度；以及
- (k) 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，以確定有關地點內或附近是否設有地下電纜(及／或架空電纜)。倘有關地點位於規劃署頒布的《香港規劃標準與準則》所訂明輸電電壓水平在 132 千伏或以上的高壓架空電纜的較理想工作走廊內，申請人便須事先諮詢供電商並與其作出安排。在有關地點內搭建任何構築物之前，申請人及／或其承辦商必須與供電商聯絡；如有需要，應

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

議程項目 63

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/652 在劃為「未決定用途」地帶的
元朗公庵路第 117 約地段第 785 號
關設臨時貨倉存放金屬框架(為期三年)
鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-TYST/652 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 關設臨時貨倉存放金屬框架，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——相關政府部門的意見載於文件第 9 段。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點東北面、南面和附近一帶有易受影響用途，預計擬議發展會對環境造成滋擾；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局並無接獲任何公眾意見，而元朗民政事務專員亦沒有收到區內人士的反對／意見；以及

- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 11 段所詳載的評估，認為有關的臨時用途可予容忍三年。雖然該區的用途現正在元朗南房屋用地規劃及工程研究中予以檢討，但該項研究要在二零一五年才完成。規劃署認為就這宗申請批予不超過三年的臨時許可，不會妨礙落實該區的長遠用途。環保署署長不支持這宗申請，因為申請地點東北面、南面和附近一帶有易受影響用途(最接近者位於東北面約 40 米)，預計擬議發展會對環境造成滋擾。不過，當局在過去三年並無接獲相關的環境事項投訴。為處理可能出現的環境影響問題，建議施加有關限制作業時間、禁止在申請地點進行露天貯物用途和工場活動，以及限制使用中型和重型貨車的規劃許可附帶條件。倘申請人未有履行規劃許可附帶條件，規劃許可便會被撤銷，而規劃事務監督亦會對申請地點的違例發展採取執行管制行動。此外，申請人須採取《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，以減輕可能造成的影響。

208. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

209. 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，至二零一六年十二月十三日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上十一時至翌日上午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，不得在申請地點露天貯物；

- (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卸、修理、清洗或其他工場活動；
- (e) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得有《道路交通條例》所界定重量超過 5.5 公噸的中型或重型貨車(包括貨櫃車拖頭／拖架)在申請地點停泊／存放或進出申請地點；
- (f) 在規劃許可有效期內的任何時間，車輛不得在公共道路上排隊輪候或倒車行駛；
- (g) 在規劃許可有效期內，必須時刻維修保養根據申請編號 A/YL-TYST/362 在申請地點提供的現有排水設施；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一四年六月十三日或之前)提交申請地點的現有排水設施記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (i) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一四年六月十三日或之前)提交保護樹木及美化環境建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (j) 就上文(i)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一四年九月十三日或之前)落實保護樹木及美化環境建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (k) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一四年六月十三日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (l) 就上文(k)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一四年九月十三日或之前)落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；

- (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)、(e)、(f)或(g)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (n) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(h)、(i)、(j)、(k)或(l)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (o) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復原狀為美化市容地帶，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

210. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- 「(a) 在申請地點展開申請的用途前，必須先取得規劃許可；
- (b) 與申請地點其他的相關擁有人解決有關發展所涉及的任何土地問題；
- (c) 留意地政總署元朗地政專員的意見，申請地點內的私人地段是根據集體政府租契持有的舊批農地。該租契規定，倘事先未獲元朗地政處批准，不得搭建構築物。倘這宗申請獲得批准，有關的地段擁有人須向元朗地政處提出申請，以獲准在申請地點搭建額外／更多構築物，或把申請地點的違例情況納入規範。地政總署會以業主身分全權酌情考慮有關申請，但不保證予以批准。倘申請獲得批准，申請人須履行地政總署可能附加的條款和條件，包括繳付地價或費用等。此外，申請地點可由公庵路經一條在政府土地上的非正式鄉村小徑前往。元朗地政處不會為該通道進行維修保養工程，也不保證給予通行權；
- (d) 留意運輸署署長的意見，申請地點內須有足夠的空間，讓車輛迴轉。申請人須向地政監督查核由山下

路通往申請地點的通道／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通道／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，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和公庵路的通道；
- (f) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，申請地點東北隅少了一棵先前已種植的樹(細葉榕)，申請人必須補種該樹。所有現有和擬種植的樹必須在圖則上清楚標示，並以兩種不同的符號區分，以免混淆；
- (g) 採用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；
- (h) 留意消防處處長的意見，考慮到有關建議的設計／性質，預計有需要提供消防裝置。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。倘申請人擬申請豁免按規定設置的消防裝置，須向消防處提出理據，以供考慮。倘擬議構築物須符合《建築物條例》(第 123 章)的規定，該處會在收到正式提交的建築圖則後才制定詳細的消防規定；
- (i) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，並無記錄顯示現時在申請地點的構築物曾獲建築事務監督批准。根據《建築物條例》，未經屋宇署批准而在已批租土地上搭建的現有構築物乃屬違例構築物，不應指定作這宗申請獲批准的用途。倘擬在申請地點進行任何新的建築工程(包括以改裝貨櫃／開放式棚架用作臨時建築物)，必須先取得建築事務監督的批准和同意，否則屬違例建築工程。申請人須按

《建築物條例》的規定，委聘認可人士統籌擬議的建築工程。對於在已批租土地上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，申請地點的現有工程或違例建築工程亦獲許可。申請地點須分別根據《建築物(規劃)規例》第 5 及第 41D 條的規定，設有從街道接達該處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，則須在提交建築圖則的階段，根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條釐定核准發展密度；以及

- (j) 留意機電工程署署長的意見，申請人及／或其承辦商須向供電商索取電纜圖則／架空電纜準線位置圖，以確定申請地點或附近是否設有地下電纜及／或架空電纜。倘申請地點位於規劃署頒布的《香港規劃標準與準則》所訂輸電電壓水平在 132 千伏或以上的高壓架空電纜的較理想工作走廊內，申請人須事先諮詢供電商並與供電商作出安排。在申請地點範圍內搭建任何構築物前，申請人及其承辦商須與供電商聯絡；倘有需要，應要求供電商遷移地下電纜(及／或架空電纜)，使其遠離擬建的構築物。申請人及其承辦商在供電電纜附近進行工程時，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 64

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/653 為批給在劃為「住宅(乙類)1」地帶的元朗唐人新村第 121 約地段第 1375 號餘段(部分)及毗連政府土地作臨時「五金雜貨零售店」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/653 號)

簡介和提問部分

211. 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) 為批給作臨時五金雜貨零售店用途的規劃許可(先前的申請編號 A/YL-TYST/621)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」)認為所申請的用途在環境方面並不適宜，因為倘申請地點涉及工場活動和重型車輛的使用，恐帶來環境滋擾；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局收到瑋珊園業主委員會和居民提交的 71 份公眾意見書，反對這宗申請。他們主要基於環境滋擾(包括噪音、空氣和氣味污染)、道路安全、交通影響、環境衛生、火警危險、不協調的土地用途、視覺影響及治安的理由表示反對，詳情如下：
 - (i) 該零售店的運作對區內環境有負面影響，其起卸貨物活動和作業將增加唐人新村路的交通流量，影響行人／交通安全，以及令區內居民承受交通噪音之苦；
 - (ii) 其貯存的易燃及刺激性物料(包括油漆和「天拿水」)將構成火警危險，而切割金屬和排放

污水時所產生的噪音和異味亦影響居民健康，建議就該項發展所產生的噪音、空氣、視覺和安全影響進行環境評估；

- (iii) 其他提意見人指區內治安惡化，令樓價下跌。某些提意見人指該店搭建了違例構築物、非法佔用政府土地，以及非法貯存建築物料。一些提意見人亦指申請人違反了附加的規劃許可附帶條件，因為該店在星期日、公眾假期及平日清早作業，進行金屬切割的工場活動；
 - (iv) 該項發展與周邊的住宅區不協調，有關用途應在鄰近的工業區內發展。此外，該零售店已在申請地點作業十年，不應視作臨時用途。倘在之前曾撤銷許可及區內居民強烈反對的情況下仍批出臨時許可，則對附近的居民有欠公平。更有提意見人批評城市規劃委員會批准這宗申請的做法有違公正，並認為浪費了政府資源；
- (e) 元朗民政事務專員收到瑋珊園業主委員會所提交的不同公眾意見，反對這宗申請；以及
- (f) 規劃署的意見——根據詳載於文件第 12 段的評估，規劃署認為有關的臨時用途可予容忍多一年，而非申請人所要求的三年。過往三年，環保署署長並未收過有關環境方面的投訴。在交通方面，運輸署署長對於唐人新村路的擬議起卸貨物活動沒有意見，只要申請人按其提議的時間及頻密程度進行此等活動便可。為處理周邊發展可能受到的環境滋擾和交通影響事宜，建議加入規劃許可附帶條件，限制作業時間、禁止金屬切割和其他工場活動、限制所使用車輛的類型、禁止沿孖峰嶺路起卸貨物，以及規定須維修保養申請地點現時的邊界圍欄。倘申請人未能履行這些規劃許可附帶條件，規劃許可會被撤銷，規劃事務監督亦會對申請地點的違例發展採取執行管制行動。申請人亦會獲告知要遵守《處理臨

時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，以紓減對環境可能造成的影響。其他經諮詢的政府部門對這宗申請沒有負面意見。至於公眾關注／反對該店在星期日及公眾假期作業、在申請地點進行工場活動，以及沿公共道路起卸貨物的問題，當局曾於二零一三年十一月十日(星期日)進行實地視察，發現該項發展未有作業。在另外兩次分別於二零一三年十月二十五日(星期五)及二零一三年十二月六日(星期五)進行的實地視察中，當局未看見該地點有工場活動，孖峰嶺路沿路亦未發現有起卸貨物活動。鑑於區內人士強烈反對有關申請的用途，建議縮短許可期至一年，而非所要求的三年，從而監察申請地點的情況。

212. 一名委員對於批准這宗申請續期有所保留，因為區內居民的反對意見強烈。主席備悉該委員的關注，並表示規劃署曾就公眾關注／反對有關發展違反規劃許可附帶條件事宜進行多次實地視察，但並未發現其在星期日作業，而在申請地點並無工場活動，沿孖峰嶺路也沒有起卸貨物活動。一名委員認為可以批准規劃許可續期，並持續監察申請地點的情況。另一名委員持相同意見，並指出考慮到區內人士的反對意見，把許可期由三年縮短至一年，應足以提醒申請人須留意遵守規劃許可附帶條件。委員普遍認為，就規劃許可續期批予較短的期限是合適的。

商議部分

213. 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，為期一年，而非申請人所要求的三年，有效期從二零一三年十二月十九日至二零一四年十二月十八日止。這項規劃許可另須附加以下條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於下午六時三十分至翌日早上八時三十分在申請地點進行作業；

- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日和公眾假期在申請地點進行作業；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行金屬切割或其他工場活動；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點使用《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)作業；
- (e) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得沿孖峰嶺路進行起卸貨物的活動；
- (f) 在規劃許可有效期內，須時刻維修保養申請地點現有的邊界圍欄；
- (g) 在規劃許可有效期內，須時刻維修保養申請地點的現有排水設施；
- (h) 在規劃許可續期之日起計三個月內(即在二零一四年三月十八日或之前)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；
- (i) 在規劃許可續期之日起計三個月內(即在二零一四年三月十八日或之前)落實已獲接納的消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (j) 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)、(e)、(f)或(g)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (k) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(h)或(i)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及

- (1) 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。」

214. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- 「(a) 批予較短的許可期，從而持續監察申請地點的情況；
- (b) 與申請地點的其他相關擁有人解決有關發展所涉及的任何土地問題；
- (c) 留意地政總署元朗地政專員的意見，當局從未批給許可，准予佔用申請地點內的政府土地。有關的地段擁有人及政府土地的佔用人須向元朗地政處提出申請，以獲准在申請地點搭建額外／更多構築物，或把申請地點的違例情況納入規範。地政總署會以業主的身分全權酌情考慮有關申請。倘予批准，申請人須履行地政總署可能附加的條款和條件，包括繳付地價或費用。倘短期租約的申請被拒絕或有關租約不獲佔用人接納，申請人須把政府土地部分從申請地點中剔除。此外，申請地點經唐人新村路、唐人新村路旁邊的行人路，以及一小段政府土地到達。元朗地政處不會為有關通道進行維修保養工程，亦不保證給予通行權；
- (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》，以盡量減低任何潛在的環境滋擾；
- (e) 留意路政署總工程師／新界西的意見，申請人須在申請地點的通道採取足夠的排水措施，防止地面水由申請地點流入鄰近的公共道路／排水渠；
- (f) 留意消防處處長的意見，消防裝置的安裝／保養／改裝／維修工作須由註冊消防裝置承辦商負責，而註冊消防裝置承辦商在完成有關安裝／保養／改裝／維修工作後，須向要求進行工程的人士發出證

明書(FS 251)，並把證明書副本送交消防處處長。倘擬議構築物須符合《建築物條例》(第 123 章)的規定，消防處會在收到正式提交的建築圖則後才制定詳細的消防安全規定；

- (g) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，根據《建築物條例》，未經屋宇署批准而在已批租土地上搭建的現有構築物乃屬違例構築物，不應指定作這宗規劃申請的任何批准用途。倘擬在申請地點進行任何新的建築工程(包括搭建臨時構築物作店舖及貯存庫)，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，並予以清拆。即使獲批給規劃許可，也不應視作在《建築物條例》下，有關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 條及第 41D 條，申請地點須分別設有從街道通往該處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，則須在提交建築圖則的階段根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條釐定核准發展密度；以及

- (h) 留意機電工程署署長的意見，申請人須向供電商索取電纜圖則，以確定有關地點或附近是否設有地下電纜(及／或架空電纜)。倘有關地點或附近設有地下電纜(及／或架空電纜)，而有關地點又位於規劃署頒布的《香港規劃標準與準則》所訂明輸電電壓水平在 132 千伏或以上的高壓架空電纜的較理想工作走廊內，則申請人便應視乎需要諮詢供電商並與其作出安排。在有關地點內搭建任何構築物之前，申請人及／或其承辦商必須與供電商聯絡；如有需要，應要求供電商遷移地下電纜(及／或架空電纜)，使其遠離擬議構築物。申請人及其承辦商在供電電纜附近進行工程時，須遵守根據《供電電纜(保護)規例》訂立的《有關在供電電纜附近工作的實務守則》。元朗公路沿路有高壓煤氣管，申請人應與

香港中華煤氣有限公司保持聯絡／進行協調，確定申請地點附近的現有或擬建煤氣管／煤氣裝置的確實位置，以及倘須進行任何挖掘工程，則有關發展須從煤氣管後移的最少距離；同時亦要留意機電工程署在《避免氣體喉管構成危險工作守則》中的規定。」

[主席多謝高級城市規劃師／屯門及元朗簡國治先生、黎定國先生、馮智文先生及何劍琴女士出席會議解答委員的詢問。他們此時離席。]

議程項目 65

其他事項

215. 餘無別事，會議於下午六時十分結束。