

城市規劃委員會

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會
二零一五年七月十七日下午二時三十分舉行的
第 537 次會議記錄

出席者

規劃署署長
凌嘉勤先生

主席

黃仕進教授

副主席

許智文教授

馬詠璋女士

邱榮光博士

鄒桂昌教授

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

袁家達先生

運輸署總工程師／交通工程(新界東)
蕭鏡泉先生

民政事務總署總工程師(工程)
關偉昌先生

環境保護署首席環境保護主任(策略評估)
楊維德先生

地政總署助理署長／區域 3
陳永堅先生

規劃署副署長／地區
李啓榮先生

秘書

因事缺席

劉智鵬博士

雷賢達先生

簡兆麟先生

列席者

規劃署助理署長／委員會
任雅薇女士

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
鄧保君女士

議程項目 1

通過鄉郊及新市鎮規劃小組委員會二零一五年七月三日
第 536 次會議記錄草擬本

[公開會議]

1. 鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)二零一五年七月三日第 536 次會議記錄草擬本無須修訂，獲得通過。

議程項目 2

續議事項

[公開會議]

2. 秘書報告並無續議事項。

[黎慧雯女士及邱榮光博士此時到席。]

西貢及離島區

議程項目 3

第 12A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

Y/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/3D 號)

3. 秘書報告，奧雅納工程顧問香港有限公司(下稱「奧雅納公司」)是申請人的顧問之一。下列委員就此議項申報利益：

黃仕進教授 一 為奧雅納公司的交通顧問
(副主席)

- 符展成先生 — 現時與奧雅納公司有業務往來
- 邱榮光博士 — 在長洲參與經營一間教育中心
- 黃令衡先生 — 其公司在長洲擁有一項物業

4. 委員備悉符展成先生尚未到席。委員亦備悉黃仕進教授及邱榮光博士沒有參與這宗申請，以及黃令衡先生的公司擁有的物業並非直接望向申請地點，並同意他們可以留在席上。

簡介和提問部分

5. 以下政府的代表及申請人的代表此時獲邀到席上：

- 鄭禮森女士 — 規劃署規劃專員／西貢及離島
- 蕭爾年先生 — 規劃署高級城市規劃師／西貢及離島
- 劉振謙先生 — 規劃署城市規劃師／西貢及離島
- 陳靜妍女士 — 香港警務處(下稱「警務處」)長洲分區
指揮官
- 劉啓恩先生 — 運輸署工程師／離島 2
- 張一良先生] 申請人的代表
- 黃國光先生]
- 楊詠珊女士]
- 黃楚婷女士]
- 張麗容女士]
- 梁永泰先生]
- 黃雪欣女士]
- 關維信先生]
- 黃騰堅先生]
- 黃惠祺先生]
- 黃穩良先生]
- 黃永光先生]
- 黃釗權先生]

黃鴻禧先生]
黃寶松先生]
黃興業先生]
黃家儒先生]

6. 主席表示歡迎上述各人到席，並解釋聆聽會的程序。他接着請規劃署高級城市規劃師／西貢及離島蕭爾年先生向委員簡介這宗申請的背景。蕭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：

有關建議

- (a) 申請人建議把申請地點由「綠化地帶」改劃為「其他指定用途」註明「靈灰安置所」地帶，「靈灰安置所」在有關地帶屬第一欄用途，最大總樓面面積為 2 800 平方米(地積比率約 0.64 倍)，最大上蓋面積為 50%，最高建築物高度則為 15 米。根據申請人提交的概括擬議發展計劃，擬議靈灰安置所發展涉及在申請地點內闢設五幢高 12 至 14 米(二至三層)的互通建築物，提供 6 500 個龕位，並會闢設休憩用地，包括一個入口廣場和一個紀念花園；
- (b) 在鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件發出後，申請人於二零一五年七月十三日提交進一步資料，主要建議把擬議靈灰安置所用途列入擬議「其他指定用途」註明「靈灰安置所」地帶用途表的第二欄；上蓋面積減少至 40%；施加一項限制，規定龕位總數不得多於 6 500 個；以及提供兩條行人路線。有關的進一步資料已獲接受並獲豁免公布及重新計算的規定。申請人的來信已在會上呈閱，供委員參考；
- (c) 申請人為支持這宗申請而提出的理據，詳載於文件第 2 段；

政府部門的意見

(d) 政府部門的意見載於文件第 8 段，並撮述如下：

- (i) 運輸署署長反對這宗申請，因為申請人提交的資料未能證明擬議發展不會對附近地區的

行人道網絡和公共交通(例如現有渡輪服務)造成負面的交通影響。運輸署署長質疑預約系統的內部規則是否可行，並認為除非規劃許可附帶條件／租契條件訂有須強制執行人潮管理計劃的相關條文，否則能否強制龕位購買者及其相關訪客遵從預約系統及其成效，均令人存疑。運輸署署長亦認同警務處處長所關注的緊急車輛通道問題，並質疑由申請人調派保安員確保緊急車輛通道暢通以供緊急車輛使用的做法，會否有效；

[楊維德先生此時到席。]

- (ii) 從公共秩序和公眾安全的角度而言，警務處處長反對這宗申請，並認為任何規劃申請均不得對公共秩序和公眾安全，尤其是緊急應變的能力，造成負面影響。掃墓人士／訪客的增加不只是人流問題，對區內社羣亦有影響。擬議的新行人路線會穿越附近的住宅區，在清明和重陽節期間可能會對區內居民造成滋擾和不便。申請人建議安排包船服務及聘用保安員作人羣管理。申請人的財政支持亦須予考慮。由於這宗申請並非純粹人羣管理和公共交通事宜，故此不應獲得批准。擬議發展對區內社羣、公眾情緒、公共服務的影響，以及進而對公共秩序和公眾安全的影響，實在不容忽視；

- (iii) 從保護樹木的角度而言，漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)對這宗申請有所保留。申請地點大致長滿植被，包括本土及外來樹種，而且由於會廣泛砍伐樹木，不能肯定擬議發展導致實際失去的綠化地方能否得到充分／實際補償。再者，補償植樹建議是否切實可行亦成疑；以及

[許智文教授此時到席。]

- (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，因為保護樹木工作的效用及將予保留的狹窄綠化緩衝區的質素成疑。倘批准這宗申請，會令該區現有的「綠化地帶」整體環境質素變差；

所收到的公眾意見

- (e) 在法定公布期的首三個星期內，收到共 5 857 份意見書，當中 1 292 份支持這宗申請，4 565 份則反對。所收到的公眾意見撮述如下：

表示支持的意見

- (i) 長洲街坊會、地區團體(即漁民、小販和居民)及個別市民支持這宗申請，主要理由是擬議發展與周邊用途並非不相協調；可更善用未發展的土地；可滿足長洲居民和漁民的需要並為他們提供更多選擇，亦可應付全港對私營骨灰龕設施的需求；有助促進地區經濟；以及有關的交通問題可輕易解決；

表示反對的意見

- (ii) 離島區議員、道風山環境關注組、各界關注骨灰龕問題大聯盟、大澳環境及發展關注協會、長洲鄉事委員會、嘉道理農場暨植物園公司、創建香港、一些地區關注團體及個別市民反對這宗申請，主要理由是擬議發展不符合「綠化地帶」的規劃意向，為補償失去的「綠化地帶」進行的補償種植數量亦不足，而且會立下先例；擬議發展會令長洲的交通(包括渡輪服務、渡輪碼頭、行人徑)超出負荷；擬議發展在多方面會造成負面影響，包括環境衛生、噪音、空氣質素、公共秩序、排污和物價通脹，並會對區內居民造成滋擾和心理影響；政府應增加公眾靈灰龕位而非私營靈灰龕位的供應；以及有投訴指這宗申請曾多次申請延期和進行諮詢，令市民困擾兼且浪費政府資源。此外，已就這宗

申請的處理方法向申訴專員作出類似投訴；
以及

- (iii) 離島民政事務專員表示，離島區議會在二零一四年十二月十五日通過一項動議，反對這宗申請及反對在長洲興建大型私營靈灰安置所；以及

[符展成先生此時到席。]

規劃署的意見

(f) 根據載於文件第 10 段的評估，規劃署不支持這宗申請，有關評估撮述如下：

- (i) 申請地點位於長洲西南部高地一個長滿植被的山坡上，屬於更廣闊的「綠化地帶」的一部分，此「綠化地帶」涵蓋長洲南部草木茂密的高地，作用是為附近的「其他指定用途」註明「墳場」地帶提供園景緩衝區。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境和漁護署署長均對擬議發展有所保留。由於會涉及廣泛砍伐樹木，預料有關的改劃用途地帶建議會對該區的天然環境造成負面影響，因此認為保留現有的「綠化地帶」實屬恰當；
- (ii) 長洲墳場擴建部分最近落成，提供 1 000 個公眾龕位，政府亦計劃進一步發展長洲墳場內的公眾龕位，以應付區內社羣的需求。考慮到申請地點適宜保留作「綠化地帶」，以及備悉政府計劃在毗鄰的「其他指定用途」註明「墳場」地帶增建靈灰安置所設施，申請人並無提出有力的規劃理據和優點支持有關的改劃用途地帶建議；
- (iii) 運輸署署長反對這宗申請，申請人亦未能證明擬議發展不會對該區的行人道網絡和公共交通(即渡輪服務)造成負面影響。擬議發展對現有的渡輪服務可能會有負面影響，亦因

此而為區內居民帶來不便。從公共秩序和公眾安全的角度而言，警務處處長亦反對這宗申請。申請人建議的渡輪預約系統的內部規則是否可行、調派保安員是否有效，以及人潮控制及管理措施是否有效及／或可行及／或切實可行均成疑問；以及

- (iv) 批准有關的改劃用途地帶建議，會為同類申請立下不良先例，累積影響所及，會令該區的天然環境變差及使區內道路網超出負荷。

[馬詠璋女士此時到席。]

7. 主席接着請申請人的代表闡述這宗申請。楊詠珊女士借助投影片陳述以下要點：

- (a) 現時並無指定作私營靈灰安置所的用途地帶，亦無預留土地作此用途。現有私營靈灰安置所的地點與周邊的用途不相協調，對當區居民造成滋擾；
- (b) 食物及衛生局在二零一零年發表的「骨灰龕政策檢討諮詢文件」(下稱「政策檢討」)建議透過改建工業樓宇來增加骨灰龕設施的供應，但由於有需要保留現有的工業用地，上述建議已不適用；
- (c) 政策檢討亦就骨灰龕設施的選址訂定四項準則，包括在離島發展相關設施；以地區為本應付本區需求；毗鄰現有墳場；以及遠離住宅區。長洲屬於離島區，島上設有公共骨灰龕及宗教團體提供的骨灰龕，但卻沒有私營骨灰龕。現有及已規劃的龕位數量甚少，而擬議發展有助增加離島區的龕位供應。申請地點毗鄰劃作「其他指定用途」註明「墳場」地帶的現有長洲墳場，而且遠離住宅發展項目。因此，申請地點符合政策檢討所列的全部四項準則；以及
- (d) 擬議發展的規模與毗連發展項目的規模相協調，與申請地點的現有環境亦相融，因此可避免進行地盤

平整工程，並可減少對景觀和視覺影響。從城市設計及視覺的角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境並不反對這宗申請。申請地點具有偏低至中等的生態價值，並無稀有物種／古樹名木，但已建議進行補償植樹，以提高該處的生態價值。為回應漁護署署長有關補償植樹建議是否切實可行的意見，建議倘這宗第 12A 條申請獲得批准，申請人仍須就擬議靈灰安置所用途提交第 16 條申請，以及可就第 16 條申請施加一條規劃許可附帶條件，以確保落實有效的保護樹木工作。以往亦有在「綠化地帶」作靈灰安置所用途的申請個案獲得批准。

8. 張麗容女士借助投影片陳述以下要點：

- (a) 為支持這宗申請，申請人已提交交通和海洋影響評估以及人潮控制及管理計劃，並已提出措施以回應運輸署署長及警務處處長的意見。所提出的三項改善措施包括提供來往長洲和中環(十號碼頭)的包船服務；人流管理計劃；以及在長洲山頂道西進行道路擴闊工程。就包船服務而言，海事處處長對有關的建議沒有負面意見。申請人亦已就包船服務與準供應商尋求初步協議。儘管不能保證所有掃墓人士都會使用包船服務，但由於包船服務在清明和重陽節期間會免費提供；與現時由新世界渡輪服務有限公司營運的渡輪比較，會沒那麼擠迫和較為方便；以及登岸地點亦較接近申請地點，相信大部分掃墓人士都會使用所提供的包船服務；
- (b) 申請人確認，擬設的浮躉不會影響長洲西堤道的公眾登岸梯級，申請人亦會負責在長洲設置、運作和維修浮躉。至於擬議包船在中環十號碼頭停泊的問題，由於該碼頭使用率十分低，故應有足夠地方供擬議提供的服務作上落客之用；
- (c) 考慮到運輸署署長及警務處處長的關注，申請人會避免使用長洲山頂道西(西段)，該路段是現時掃墓人士前往現有墳場的主要行人路線。為此，建議取道不同的路線，即長洲山頂道西(東段)，此路段較

短、沒那麼擠迫且較寬闊；而掃墓人士離船登岸後，即會有專人帶領他們前往擬議行人路線。此外，亦會限制掃墓人士必須經由西北面的出口離開申請地點，以分隔離場通道和進場通道。申請地點設有無障礙通道；以及

- (d) 為使擬議行人路線維持在「C」等的可接受服務水平，申請人建議擴闊申請地點附近的一段長洲山頂道西。申請人不同意運輸署署長的意見，即擬議擴闊工程不會視作已承諾的改善措施，因為道路擴闊計劃是依據交通影響評估的結果所提出的紓緩措施，而且預期無須進行主體結構及斜坡工程。擬議擴闊範圍位於政府土地內，故落實有關工程會對市民大眾有利。擬議發展進行與否，長洲山頂道西(西段)的服務水平會維持在「D」等。交通影響評估並無考慮建議的預約系統。

9. 梁永泰先生借助投影片陳述以下要點：

- (a) 警務處處長認為 32 000 名訪客似乎是長洲可容納的訪客上限人數，對於這一點，須留意剛過去的清明節適逢復活節假期，為過去 30 年所僅見的例外情況。再者，在二零一五年太平清醮期間共錄得超過 36 000 名訪客，且沒有接獲發生意外的報告。警務處處長認為增加數千名掃墓人士會影響長洲的公共秩序和公眾安全，其理由不得而知，亦缺乏理據；
- (b) 道路擴闊建議不會影響緊急車輛通道。預計在二零二三年經擴闊的道路便可供掃墓人士和緊急車輛使用；以及
- (c) 申請人會在財政上全力支持擬議人潮控制安排的實施。當局可就第 16 條申請施加規劃許可附帶條件，要求申請人每年提交交通及人潮管理計劃供相關政府部門審批。

10. 黃維則堂主席黃騰堅先生陳述以下要點：

- (a) 黃維則堂歷史悠久，早於一九零五年根據集體官契獲批土地。政府在一九九五年通過一項條例，把該集體官契下的所有分租契承租人及分租契分別當作為官地承租人及官契。由於申請地點位於長洲墳場內，故並無出租，於一九九五年後仍由黃維則堂擁有。申請地點已空置百多年，若不用作墳場或相關用途，則會再空置多一百年，浪費土地資源；以及
- (b) 財政司司長在其網誌提及政府制定財政預算案應以量入為出為原則；並會因應市民的需要靈活調配資源。為了靈活調配資源，發展醫療、土地及房屋時應採取公私營機構夥伴合作模式。可是，一些地區團體和離島區議員反對擬議的私營靈灰安置所，偏離了財政司司長的政策，不但剝奪部分市民選擇不同設施的權利，亦影響公共資源的經濟效益。他期望小組委員會公平地考慮這宗申請。

11. 黃維則堂宗親黃惠祺先生陳述以下要點：

- (a) 申請地點位於長洲墳場內，只可用作靈灰安置所用途。擬議靈灰安置所可滿足地區以至全港的需求。

12. 黃維則堂長房子孫黃國光先生陳述以下要點：

- (a) 申請地點位於遠離住宅區的山谷，三面被墳場包圍。申請人在過去三年曾提出交通和人流紓緩措施，設法回應運輸署及警務處的意見，但有關部門對黃維則堂落實建議的能力和財政上的可持續性仍有懷疑。從他的經驗所得，聘請保安員和提供包船服務的成本分別為每年約 700 000 元和數百萬元，相當於每個靈灰龕位約 85 元的管理月費。他質疑有關部門的意見是否合理；
- (b) 申請人、其代表及支持這宗申請的市民亦質疑，為何運輸署及警務處對太平清醮期間吸引逾 36 000 名訪客的長洲搶包山比賽沒有提出意見，但對清明節期間增加 3 000 至 4 000 名掃墓人士卻表示反

對，即使申請人已就容納擬議靈灰安置所帶來的額外人流提出了紓緩措施；以及

- (c) 部分公眾意見認為有關建議是為了牟利，這指控並不公平，因為長洲現有的靈灰安置所只預留給在長洲連續居住不少於 10 年的區內居民。擬議用途則位於私人土地上，可滿足長洲居民以至全港市民的需求。

13. 警務處長洲分區指揮官陳靜妍女士應主席邀請作出回應，要點如下：

- (a) 在太平清醮期間就應付超過 36 000 名訪客作出的人潮管理安排十分成功。不過，舉行太平清醮的場地與申請地點有很大的分別。太平清醮是在有較寬闊道路的平地上舉行，該處可容納鐵馬、約 500 至 600 名警員和輔警、救護站及提供緊急車輛通道。相反，擬議申請地點只可經由狹窄的道路接達，而且沒有足夠空間容納掃墓人士、警員或保安員、鐵馬等，更遑論提供緊急車輛通道；以及
- (b) 掃墓人士是否只會使用擬議的新路線前往申請地點，以及在掃墓後會否乘包船離開長洲亦成疑問，根據她的經驗，掃墓人士在掃墓後很可能會在長洲閒逛，增加該區的人流負荷。

14. 運輸署工程師／離島 2 劉啓恩先生應主席的邀請作出回應，並陳述以下要點：

- (a) 申請人建議的措施是非常初步的構思。由於相關的政府部門尚未完全同意擬議措施，這些措施能否實施仍然成疑。倘批准這宗申請，小組委員會或規劃署須採取有效的方法，監察申請人落實擬議措施的情況，否則擬議發展便會對該區的交通、行人流量及渡輪服務造成嚴重的負面影響。此外，就離開申請地點所建議的行人路線普遍狹窄和陡斜，在設計上未達適合不同人士使用的「通用設計」標準，對公眾安全會有負面影響。

擬議發展的規模

15. 一名委員質疑是否有需要為設置擬議的 6 500 個龕位興建一幢總樓面面積 2 800 平方米的建築物。參考其他同類個案，一平方米通常可容納 10 個靈灰龕位。楊詠珊女士回應說，與申請人先前撤回的第 16 條申請比較，靈灰龕位數目已由多於 10 000 個減至 6 500 個，以回應運輸署署長把長洲山頂道維持在「C」等的可接受服務水平的要求。此外，擬議總樓面面積設定為 2 800 平方米，是為了提供新式和寬敞的環境，以配合該區的自然環境。

交通

16. 一名委員詢問，掃墓人士是否必須使用由擬議靈灰安置所經營商提供的包船服務；倘掃墓人士改為使用公共渡輪服務，則對現有進出長洲墳場的掃墓人士會有何影響。張麗容女士回應說，她不能保證所有掃墓人士都會使用包船服務。不過，由於包船服務是免費提供的，而且等候時間較短，有關的渡輪停泊處距離申請地點亦較近，因此對掃墓人士而言應十分吸引。

17. 一名委員詢問建議的道路擴闊工程是否須先獲政府批准及有關道路工程的進展。張女士答稱，道路擴闊建議只涉及政府土地，故須獲相關的政府部門批准。張女士續說，關於擬議的人潮控制及管理改善措施，兩宗先前獲城市規劃委員會批准的同類申請亦曾建議類似措施。其中一宗是第 12A 條申請，申請地點位於葵涌永立街，有關的申請人建議提供由經營者安排的巴士服務；擴闊一條位於政府土地上的道路作行人徑和停車處；以及聘用專責人潮管理承辦商控制行人流動的情況。另一宗第 16 條申請所涉地點位於屯門青山村，在批出規劃許可時施加了一條附帶條件，規定有關的申請人每逢清明和重陽節前須提交交通及人潮管理計劃，而有關計劃須符合警務處處長的要求。申請人就這宗申請建議的改善措施應屬可行。

殮葬政策

18. 主席備悉部分公眾意見表示根據長洲的殮葬政策，現有的墳場只預留給在長洲連續居住不少於 10 年的長洲居民。他詢

問制定該政策的原因及擬議靈灰安置所對該政策有何影響。黃國光先生回應說，長洲鄉事委員會負責核證長洲居民的居住時間，但他沒有關於該政策的背景資料。蕭爾年先生澄清，該墳場並非只限提供予長洲居民，亦可供離島區的原居村民申請使用。

「其他指定用途」註明「墳場」地帶

19. 主席詢問「其他指定用途」註明「墳場」地帶的使用率和食物環境衛生署(下稱「食環署」)的擴建計劃，蕭先生作出回應，他借助投影片所示的一張航攝照片和其他照片，指出「其他指定用途」註明「墳場」地帶的土地面積約為 8.9 公頃，其中約 4.5 公頃已發展作靈灰安置所用途。二零一三年年底，在已發展範圍內提供的新龕位約 1 000 個，佔地約 37 平方米。在已發展及未發展的範圍內均有土地可供擴建靈灰安置所之用。

20. 一名委員問及「其他指定用途」註明「墳場」地帶內已發展範圍的佔用率，另一名委員則詢問有關食環署每年新增 200 個靈灰龕位的數字。蕭先生回應說，已發展範圍內的龕位應已悉數佔用。至於近年的佔用率，據食環署表示平均為每年 200 個靈灰龕位。現有的靈灰安置所將可應付未來數年的需求。食物及環境衛生局(下稱「食衛局」)和食環署將於二零一六年或之前開始計劃進一步發展長洲的公眾靈灰安置所。

21. 由於申請人的代表再沒有論點要提出，而委員亦再無提問，主席告知這宗申請的聆聽程序已完成。小組委員會會在申請人的代表離席後商議這宗申請，並會在適當時候把小組委員會的決定告知申請人。主席多謝申請人的代表和政府的代表出席會議。他們全部於此時離席。

商議部分

殮葬政策／私營骨灰安置所條例草案

22. 一名委員說，長洲墳場的殮葬政策或會對他們考慮這宗申請有所影響。主席表示，雖然長洲墳場只限島上居民使用，

但擬議靈灰安置所會開放給所有市民申請，這點可作為委員的考慮因素之一。

23. 主席回應一名委員的提問時表示，如文件第 8.1.3(d)段所闡述，政府當局已完成草擬《私營骨灰安置所條例草案》，藉以就私營骨灰安置所制訂規管計劃，並會把條例草案提交立法會審議。因此在條例草案生效前，食衛局及食環署無法從發牌角度對擬議私營靈灰安置所提出具體意見。

交通及其他影響

24. 一名委員不支持這宗申請，並表示雖然擬議靈灰安置所用途與毗鄰墳場並非不相協調，但擬議發展要獲得批准，必須先解決所帶來的交通影響。擬設的 6 500 個靈灰龕位，連同相應增加的掃墓人士數目，在清明和重陽節期間會令該區現有的交通問題加劇。擬議的人潮管理計劃不足以解決前往現有墳場和擬議靈灰安置所的掃墓人士所一併造成的問題。該委員認同警務處長洲分區指揮官對人潮管理問題的關注。

25. 一名委員不支持這宗申請，並表示擬議發展可令這個小島出現重大改變。雖然從土地用途的角度而言，擬議用途與毗鄰墳場並非不相協調，但由於擬議發展會開放給所有市民，因此會對區內居民造成重大滋擾。申請人在這宗申請建議闢設 6 500 個靈灰龕位，但建議的總樓面面積仍有大量空間可供日後擴建之用。申請人亦未能解決公眾關注的問題，尤其是交通問題。兩名委員表示認同。

反對理由

26. 一名委員表示，擬議發展鄰近一個現有墳場，故與附近地區並非不相協調。因此，文件第 11.2(a)段提出的反對理由闡述保留「綠化地帶」的需要，或會不恰當。秘書建議刪除(a)項反對理由的第二及第三句，即「有關的改劃用途地帶建議會對所涉長滿植被的『綠化地帶』的天然環境造成負面影響，對該區的景觀亦有負面影響。把申請地點保留作『綠化地帶』實屬恰當」。委員表示同意。另一名委員亦提議重新排列反對理由的次序。委員表示同意。

27. 主席表示，由於「其他指定用途」註明「墳場」地帶仍有土地可容納更多靈灰龕位，因此靈灰安置所用途應集中在「其他指定用途」註明「墳場」地帶內，而且並無有力的規劃理據支持把該用途擴散至此地帶以外。委員同意應加入這點作為反對理由。

28. 經進一步商議後，小組委員會決定不同意這宗申請，理由如下：

- 「(a) 有 6 500 個靈灰龕位的擬議靈灰安置所發展可能會對該區的行人道網絡和公共交通服務(即渡輪服務)造成負面影響，尤其是在清明和重陽節期間。申請人未能證明擬議發展不會造成負面的交通影響；
- (b) 擬議靈灰安置所發展會對公共秩序和公眾安全造成負面影響。申請人未能證明可妥善處理與擬議發展有關的人潮控制及管理問題。申請人建議的人潮控制及管理措施以及包船服務是否切實可行亦有疑問；
- (c) 申請地點位於長洲西南部高地一個長滿植被的山坡上，屬於更廣闊的「綠化地帶」的一部分，此「綠化地帶」涵蓋長洲南部草木茂密的高地。並無有力的規劃理據及優點支持把申請地點由「綠化地帶」改劃為「其他指定用途」註明「靈灰安置所」地帶；
- (d) 毗鄰申請地點的現有「其他指定用途」註明「墳場」地帶仍有土地可容納更多靈灰龕位，而且並無有力的規劃理據支持把靈灰安置所用途擴散至此地帶以外；以及
- (e) 批准有關的改劃用途地帶建議，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，會令該區的天然環境變差，並會使區內的行人道網絡和公共交通服務超出負荷。」

[會議休會五分鐘。]

[黎慧雯女士離席，馬詠璋女士、邱榮光博士及關偉昌先生於此時暫時離席。]

議程項目 4

第 12A 條申請

[公開會議]

Y/I-CC/4 申請修訂《長洲分區計劃大綱草圖編號 S/I-CC/6》，把位於長洲長洲約地段第 26 號餘段(部分)的申請地點由「綠化地帶」改劃為「住宅(丙類)9」地帶
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 Y/I-CC/4A 號)

29. 秘書報告，黃令衡先生就此議項申報利益，因為其公司在長洲擁有一個物業。委員備悉申請人要求城規會延期考慮這宗申請，故同意黃先生可留在席上。

30. 小組委員會備悉，申請人於二零一五年七月二日要求城規會延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間回應各政府部門的意見。這是申請人第二次要求延期。

31. 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。若申請人所提交的進一步資料不包含重要的內容，可在較短時間內處理，這宗申請可於較早的會議上提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，小組委員會已給其兩個月時間準備所要提交的進一步資料，由於這是這宗申請第二次延期，而前後已批准延期合共四個月，所以除非情況極為特殊，否則不會批准再次延期。

議程項目 5

第 16 條申請

[公開會議]

A/I-DB/5

擬在劃為「綠化地帶」及「住宅(丁類)」地帶的大嶼山稔樹灣村毗鄰的政府土地闢設宗教機構(教堂及相關社區服務)

(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件

第 A/I-DB/5A 號)

32. 秘書報告，主席凌嘉勤先生就此議項申報利益，表示他在愉景灣擁有物業。委員備悉申請人要求城規會延期考慮這宗申請，故同意凌先生可留在席上。

33. 小組委員會備悉，申請人於二零一五年七月八日要求城規會延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間回應政府部門提出的問題。這是申請人第二次要求延期。

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。倘申請人所提交的進一步資料不包含重要的內容，可在較短時間內處理，這宗申請可於較早的會議上提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，小組委員會給其兩個月時間準備所要提交的進一步資料，由於這是這宗申請第二次延期，而前後已批准延期合共四個月，所以除非情況極為特殊，否則小組委員會不會批准再延期。

[馬詠璋女士、邱榮光博士及關偉昌先生此時返回席上。]

[高級城市規劃師／西貢及離島蕭爾年先生及麥黃潔芳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-MWF/26 擬在劃為「住宅(丁類)」地帶的大嶼山梅窩第 4 約地段第 318 號 A 分段、第 318 號餘段(部分)及第 337 號(部分)興建屋宇
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/I-MWF/26 號)

35. 秘書報告，艾奕康有限公司(下稱「艾奕康公司」)是申請人的顧問之一。下列委員就此議項申報利益：

- 黃仕進教授 (副主席) — 現時與艾奕康公司有業務往來；並為香港大學土木工程系講座教授和系主任，而艾奕康公司曾贊助該系的一些活動
- 符展成先生 — 現時與艾奕康公司有業務往來
- 黎慧雯女士 — 現時與艾奕康公司有業務往來

36. 委員備悉黎慧雯女士已經離席，亦備悉黃仕進教授及符展成先生並沒有參與這宗申請，並同意他們可留在席上。

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬建的屋宇；
- (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不表反對或沒有負面意見；

- (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，分別來自嘉道理農場暨植物園公司、創建香港及個別市民，表示反對這宗申請，主要理由是擬議的新行人徑會侵進毗鄰的物業；申請地點與銀河上游的水道重疊，但申請人沒有提交排水、排污及水質評估報告；擬議的發展可能會降低銀河水道沿岸農地的潛力，也可能會對桃源洞佛堂的參拜者造成負面影響；以及擬議的發展未有在鹿地塘村的會議上討論。離島民政事務專員沒有收到區內人士的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 11 段的評估，規劃署不反對這宗申請。至於收到的公眾意見書，所有相關的政府部門對這宗申請都沒有負面意見或不表反對。

38. 就一名委員有關申請地點土地擁有人的提問，高級城市規劃師／西貢及離島蕭爾年先生回應說，申請人是唯一的「現行土地擁有人」，但他們並非原居村民。申請地點目前空置。

39. 環境保護署(下稱「環保署」)首席環境保護主任(策略評估)楊維德先生表示，經進一步檢視後，環保署備悉申請地點內應有足夠的空間，使化糞池／滲水井系統的位置與附近溪澗的距離符合環保署編訂的《專業人士環保事務諮詢委員會專業守則第 5/93 號》所訂的最少相距空間規定。因此，無須加入一條規劃許可附帶條件規定「有關的化糞池及滲水井系統的設計和運作必須符合環保署署長或城規會的要求」(文件第 12.2 段規劃許可附帶條件(b))。楊先生又說，認可人士根據《建築物條例》提交資料時，須遵照《專業人士環保事務諮詢委員會專業守則第 5/93 號》所載的規定。

40. 主席備悉地政總署離島地政專員的意見，即使已批給規劃許可，地政總署亦不會受理非小型屋宇發展的換地申請，但他指出土地用途規劃和土地行政屬於兩種不同的制度。地政總署助理署長／區域 3 陳永堅先生澄清說，根據現行政策，該署不會受理為准許在認可鄉村的「鄉村範圍」內興建非小型屋宇而提交的換地申請。不過，由於該地段有一部分具屋宇性質，

如有關屋宇完全位於屋地部分的範圍之內，申請人或會獲批准重建有關屋宇，惟須取得相關政府部門的批准。

商議部分

41. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。有關的規劃許可有效期至二零一九年七月十七日止；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。規劃許可須附加下列條件：

- 「(a) 提交並落實美化環境和保護樹木建議，而有關建議和落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；以及
- (b) 設計並提供消防裝置和滅火水源，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求。」

42. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- 「(a) 留意環境保護署署長的意見，有關的化糞池及滲水井系統的設計和運作須符合環境保護署編訂的《專業人士環保事務諮詢委員會專業守則第 5/93 號》—「須經環境保護署評核的排水渠工程計劃」所訂明的規定，包括進行滲濾試驗、與易受影響的用途保持足夠距離，以及由認可人士核證；
- (b) 留意消防處處長的意見，申請人須根據由屋宇署負責執行的《2011年建築物消防安全守則》D部第6節的規定關設緊急車輛通道；
- (c) 留意渠務署總工程師／顧問工程管理的意見，「工務計劃項目第 4353DS 號—離島污水收集系統第2階段—擴展污水收集系統至梅窩其他未有污水設施的鄉村鹿地塘及麻布村的鄉村污水收集系統工程」完工後，便會有公共污水渠可供擬議的發展接駁；

- (d) 留意渠務署總工程師／香港及離島的意見，申請人須把排水及排污建議提交渠務署以供該署提出意見及考慮；
- (e) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見：(i)為向申請地點供水，申請人或須把申請地點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接駁、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)申請地點附近的水管不能裝置標準的柱形消防栓；
- (f) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界東(1)及牌照組的意見：
 - (i) 若申請地點並非緊連一條至少闊 4.5 米的指明街道，根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條，須在提交建築圖則的階段，由當局釐定有關發展建議的發展密度；
 - (ii) 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。申請人亦須按《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；
 - (iii) 須根據《建築物(規劃)規例》第 5 條，釐清通往申請地點的通道情況，並須在提交建築圖則時，釐清毗連的土地、行人徑、街道等所在土地的類別；
 - (iv) 擬議的發展須設置緊急車輛通道及通往街道的逃生途徑。申請人提交建築圖則後，或須與消防處和地政總署解決這方面的問題。擬議的緊急車輛通道須符合《建築物(規劃)規例》第 41D 條及《2011 年建築物消防安全守則》D 部第 6 節的規定；

(v) 屋宇署會在申請人正式提交建築圖則階段，按《建築物規例》，就發展建議的准許地積比率、上蓋面積、無障礙通道和設施，以及是否符合可持續建築設計參數等事宜提供詳細意見；以及

(g) 留意運輸署署長的意見，申請人須與相關的地政及維修保養當局釐清擬議的入口／出口及行人徑的管理和維修保養責任誰屬。」

議程項目 7

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/SK-CWBN/38 擬在劃為「綠化地帶」的西貢清水灣道第 229 約地段第 72 號餘段(部分)、第 73 號(部分)、第 75 號(部分)、第 76 號(部分)、第 78 號(部分)、第 79 號(部分)及第 80 號餘段(部分)和毗連政府土地填土及挖土，以作准許的農業用途，並闢設附屬農舍和緊急車輛通道
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/SK-CWBN/38 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬進行填土及挖土工程，以作准許的農業用途，並闢設附屬農舍和緊急車輛通道；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。從景觀規劃的角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有些保留。興建農舍和闢設通道，可能涉及廣泛砍伐申請地點內外的植

物。由於申請書所載的資料並不充足，因此無法確定擬進行的填土／挖土工程在視覺和景觀方面對申請地點的毗連地區會有何不良影響。此外，申請人未有提供足夠的資料，例如樹木調查報告或保護樹木建議，以證明可把負面影響減至最少。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)認為，申請人未有提供資料，說明會如何處理擬議緊急車輛通道所越過政府土地上現有樹木可能受到影響的問題；

- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局收到五份公眾意見書。世界自然基金會香港分會、創建香港、香港觀鳥會及一名個別人士反對這宗申請，主要理由是擬闢設的緊急車輛通道不符合「綠化地帶」的規劃意向；擬議發展不符合城規會規劃指引編號 10；申請人沒有提供須為兩間農舍闢設一條緊急車輛通道的理據；以及批准這宗申請會為同類申請立下不良先例。其餘由嘉道理農場暨植物園公司提交的意見書，對是否需要批給規劃許可和闢設緊急車輛通道表示關注。西貢民政事務專員沒有接獲區內人士提出的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 11 段的評估，規劃署不支持這宗申請。擬議發展並不符合「擬在『綠化地帶』進行發展而按照《城市規劃條例》第 16 條提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引(城規會規劃指引編號 10)，因為擬議發展涉及廣泛砍伐現有天然樹木，並可能會在視覺和景觀方面對周圍環境造成負面影響。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，並認為申請人未有提供充足資料，證明不會對景觀造成負面影響。批准這宗申請會為「綠化地帶」內同類的申請立下不良先例，若這類申請都獲得批准，累積影響所及，會導致該區整體的自然環境質素下降，對區內景觀造成負面影響。

44. 高級城市規劃師／西貢及離島麥黃潔芳女士回應主席有關現有泥路可否通往有關農地用途和農舍的問題時表示現可由一條有梯級的行人泥路通往有關用途的地點。若不闢設有關

緊急車輛通道，可能會對申請人把農產品由農舍運送至清水灣道構成不便。雖然申請地點北面有些小徑亦可通往農舍，但這些小徑所在土地並非由申請人擁有。

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 12.1 段所載的拒絕理由，並認為理由恰當。有關理由如下：

- 「(a) 擬議發展並不符合「擬在『綠化地帶』進行發展而按照《城市規劃條例》第 16 條提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引(城規會規劃指引編號 10)，因為擬議發展涉及廣泛清除現有天然植物，並可能會在視覺和景觀方面對周圍環境造成負面影響。申請人未能證明擬議發展不會對周圍地區的景觀造成負面影響；以及
- (b) 批准這宗申請會為「綠化地帶」內的同類申請立下不良先例，若這些申請都獲得批准，累積影響所及，會導致該區整體環境質素下降，對該區景觀造成負面影響。」

[主席多謝高級城市規劃師／西貢及離島蕭爾年先生和麥黃潔芳女士出席會議解答委員的提問。他們於此時離席。]

議程項目 8

第 16 條申請

[公開會議]

A/SK-HC/241 擬在劃為「綠化地帶」的西貢蠔涌慶徑石的政府土地關設私人發展計劃的公用設施裝置(排水渠)及進行相關的小型挖土工程(0.3 米深)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/SK-HC/241A 號)

46. 小組委員會備悉申請人於二零一五年六月二十三日要求城規會延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間準備進一步資

料，以回應政府部門最新的意見。這是申請人第二次要求延期。

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。若申請人所提交的進一步資料不包含重要的內容，可在較短時間內處理，這宗申請可於較早的會議上提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，小組委員會已給其兩個月時間準備所要提交的進一步資料。由於這是這宗申請第二次延期，小組委員會已給申請人合共四個月時間，除非情況極為特殊，否則不會批准再次延期。

議程項目 9

第 16 條申請

[公開會議]

A/SK-SKT/11 擬在劃為「其他指定用途」註明「市鎮廣場與康樂、社區及商業用途」地帶的西貢沙下第 221 約地段第 1447 號 A 分段餘段、第 1449 號 A 分段餘段、第 1449 號 B 分段餘段、第 1450 號餘段(部分)、第 1451 號、第 1452 號(部分)、第 1453 號、第 1455 號餘段及毗連政府土地經營食肆、商店及服務行業
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/SK-SKT/11A 號)

48. 小組委員會備悉申請人於二零一五年七月十三日要求城規會延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間準備進一步資料，以回應相關政府部門及公眾的意見。這是申請人第二次要求延期。

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兩個月內提交小組委員會考慮。若申請人所提交的進一步資料不包含重要的內容，可在較短時間內處理，這宗申請可於較早的會議上提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，小組委

員會已給其兩個月時間準備所要提交的進一步資料。由於這是這宗申請第二次延期，小組委員會已給申請人合共四個月時間，除非情況極為特殊，否則不會批准再次延期。

沙田、大埔及北區

[規劃署高級城市規劃師／沙田、大埔及北區楊倩女士及劉志庭先生此時獲邀到席上。]

議程項目 10 至 12

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/DPA/NE-TT/64 擬在劃為「非指定用途」地區的大埔高塘第289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/DPA/NE-TT/64號)

A/DPA/NE-TT/65 擬在劃為「非指定用途」地區的大埔高塘第289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/DPA/NE-TT/65號)

A/DPA/NE-TT/66 擬在劃為「非指定用途」地區的大埔高塘第289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/DPA/NE-TT/66號)

50. 小組委員會備悉，由於這三宗申請的性質類似，而且申請地點都在同一地帶，位置非常接近。小組委員會同意一併考慮這三宗申請。

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬分別在三個申請地點興建的屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 11 段和附錄 IV，主要意見撮錄如下：

地政總署大埔地政專員的意見

(關於編號 A/DPA/NE-TT/64 及 A/DPA/NE-TT/66 的申請)

- (i) 地政總署大埔地政專員表示，申請地點先前有茂密的植被，由一條違例闢設的小路可達，大埔地政處正對這條小路採取土地管制行動。地政總署不會批准申請人為闢建新通道而平整或干擾政府土地以便發展擬議的小型屋宇。地政總署大埔地政專員對這兩宗申請有所保留，因為針對違例闢設的小路的投訴持續，申請人未能證明他們如何前往申請地點；

運輸署署長的意見

(關於編號 A/DPA/NE-TT/64、A/DPA/NE-TT/65 及 A/DPA/NE-TT/66 的申請)

- (ii) 運輸署署長對這些申請有所保留，並表示若批准這類在「鄉村式發展」地帶外的小型屋宇發展，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。儘管如此，由於每宗申請只涉及興建一幢小型屋宇，運輸署署長認為若沒有其他拒絕理由，這些申請可予容忍；

漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)的意見

(關於編號 A/DPA/NE-TT/64 的申請)

- (iii) 從自然保育的角度而言，漁護署署長對這宗申請有所保留，因為申請地點的植物已被清除，但擬建的小型屋宇仍可能影響申請地點附近一些本土樹。申請地點遠離現有屋宇，只可經由一條違例闢設的小路前往；

(關於編號 A/DPA/NE-TT/66 的申請)

- (iv) 從自然保育的角度而言，漁護署署長對這宗申請有所保留，因為申請地點的植物已被清除，但申請地點附近仍有一些樹。申請地點遠離現有屋宇，只可經由一條違例闢設的小路前往；

規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見

(關於編號 A/DPA/NE-TT/64 及 A/DPA/NE-TT/66 的申請)

- (v) 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兩宗申請。兩個申請地點持續有人清除林地。批准申請會立下不良先例，鼓勵在提出申請前清除政府土地上的林地，並把鄉村發展擴展至次生林地。倘同類申請都獲得批准，累積影響所及，林地的整體質素會下降，對該區的景觀會有很大的不良影響；以及

(關於編號 A/DPA/NE-TT/65 的申請)

- (vi) 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。擬建的小型屋宇很可能涉及斜坡平整工程，而護土牆可能會伸延至超出申請地點的範

圍，對附近現有的植物會有不良影響，但申請人卻沒有提供任何資料。批准這宗申請會為同類申請立下不良先例，令發展侵進有植被的天然山坡。倘這類申請都獲得批准，累積影響所及，有植被山坡的整體質素會下降，對該區的景觀會有不良影響；

- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局分別就編號 A/DPA/NE-TT/64、A/DPA/NE-TT/65 及 A/DPA/NE-TT/66 的申請收到 88 份、24 份及 28 份公眾意見書。大埔民政事務專員沒有收到區內人士的反對／意見。收到的公眾意見書內容撮錄如下：

(關於編號 A/DPA/NE-TT/64 的申請)

- (i) 在收到的 88 份公眾意見書中，有 28 份由嘉道理農場暨植物園公司、世界自然基金會香港分會、創建香港、高塘村業主及租戶協會、海下之友及個別人士提交。他們都反對這宗申請，理由主要包括申請不符合有關發展審批地區圖／「非指定用途」地區的規劃意向；在分區計劃大綱圖有詳細規劃前不應批准任何發展；擬議的發展對生態、景觀和環境會有不良影響而申請人亦沒有提交相關的技術評估報告；批准這宗申請會為其他同類申請立下不良先例；申請地點及鄰近地方有植被清除；沒有為新增的屋宇提供足夠的配套設施；根據《生物多樣性公約》，不應批准擬議的發展；區內最近提出的規劃申請是策略的一部分，企圖擴大高塘和屋頭現有的「鄉村式發展」地帶和「鄉村範圍」；沒有正式的通道接達擬議的發展；以及沒有文件證明申請人符合小型屋宇政策所訂的資格等；
- (ii) 其餘 60 份公眾意見書由個別人士提交，表示支持這宗申請，理由主要是擬建的小型屋宇可為村民提供居所，使他們可與家人同

住，從而紓緩市民對市區房屋的需求，以及原居村民有權申請興建小型屋宇。

(關於編號 A/DPA/NE-TT/65 及 A/DPA/NE-TT/66 的申請)

- (iii) 收到的公眾意見書由嘉道理農場暨植物園公司、世界自然基金會香港分會、創建香港、海下之友及個別人士提交。他們都反對這兩宗申請，主要理由與上文第 51(d)(i)段所述的相同；
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 13 段的評估，規劃署不支持這三宗申請。有關的評估撮錄如下：
- (i) 這些申請不符合「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」，因為擬議的發展對周邊地區的景觀會有不良影響。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編號 A/DPA/NE-TT/64 及 66 的申請，並對編號 A/DPA/NE-TT/65 的申請有保留。漁護署署長對編號 A/DPA/NE-TT/64 及 66 的申請也有保留；
 - (ii) 批准這些申請會為其他同類申請立下不良先例，倘這些同類申請都獲得批准，累積影響所及，林地／有植被山坡的整體質素會下降，對該區的景觀會有不良影響；以及

[蕭鏡泉先生此時暫時離席。]

- (iii) 自發展審批地區草圖於二零一三年十一月八日刊憲以來，當局共收到 66 宗涉及「非指定用途」地區內擬建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)的第 16 條規劃申請(截至二零一五年六月二十三日)。由於收到大量發展小型屋宇的規劃申請，並預料未來會陸續收到

更多申請，這些申請對自然環境和基礎設施造成的累積影響，只有在擬備分區計劃大綱圖的過程中才可完全確定。由於發展審批地區圖會被分區計劃大綱圖取代，而當局稍後會仔細分析及研究，以訂定適當的土地用途，批准這些規劃申請，會預先決定分區計劃大綱圖的土地用途地帶。

52. 委員並無就這些申請提出問題。

商議部分

53. 經商議後，小組委員會決定拒絕這些申請。委員繼而審閱文件第 14.1 段所載的拒絕理由，並認為理由恰當。三宗申請的有關理由是：

- 「(a) 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」，因為擬議的發展對周邊地區的景觀會有不良影響；
- (b) 批准這些申請會為該區的同類申請立下不良先例，倘這些申請都獲得批准，累積影響所及，會對該區的自然環境、基礎設施的承受力和景觀特色造成不良影響；以及
- (c) 批准這些同類申請會造成累積影響，預先決定了擬備中的分區計劃大綱圖的土地用途地帶。」

議程項目 13

第 16 條申請

[公開會議]

A/MOS/107

擬在劃為「綜合發展區(3)」地帶的馬鞍山白石耀沙路沙田市地段第 601 號進行住宅發展及略為放寬總樓面面積和建築物高度
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/MOS/107 號)

54. 秘書報告，這宗申請由俊和發展集團(下稱「俊和」)的附屬公司 Loyal Pioneer Ltd. 提交。以下委員已就此議項申報利益：

- | | |
|----------------|--|
| 黃仕進教授
(副主席) | — 為香港大學土木工程系講座教授和系主任，而俊和建築工程有限公司曾贊助該系的一些活動 |
| 李美辰女士 | — 為香港活力都會協會秘書長，該協會曾獲俊和贊助 |
| 梁慶豐先生 | — 目前與俊和有業務往來 |
| 陳永堅先生 | — 與俊和董事會其中一名董事有私交 |

55. 委員備悉申請人已要求城規會延期考慮這宗申請，並同意上述委員可以留在席上。但由於梁慶豐先生和陳永堅先生涉及直接利益，他們應避免參與此議項的討論。

56. 委員備悉申請人於二零一五年六月二十九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，以回應政府部門提出的意見。這是申請人首次要求延期。

57. 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。若申請人所提交的進一步資料不包含重要的內容，可在較短時間內處理，這宗申請可於較早的會議上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，否則不會批准再次延期。

議程項目 14

第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-FTA/154 在劃為「其他指定用途」註明「港口後勤用途」地帶及顯示為「道路」的地方的上水虎地坳第 52 約地段第 182 號餘段(部分)及第 183 號餘段(部分)作臨時散貨場和貯物用途(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-FTA/154 號)

58. 小組委員會備悉申請人於二零一五年七月九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，以回應政府部門的意見。這是申請人首次要求延期。

59. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。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。若申請人所提交的進一步資料不包含重要的內容，可在較短時間內處理，這宗申請可於較早的會議上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，否則不會批准再次延期。

議程項目 15

第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-FTA/155 擬在劃為「露天貯物」地帶及「其他指定用途」註明「港口後勤用途」地帶的上水第 52 約地段第 137 號(部分)闢設貨倉(危險品除外)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-FTA/155 號)

60. 小組委員會備悉申請人於二零一五年六月二十九日要求城規會延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間回應運輸署、渠務署及規劃署城市設計及園境組的意見。這是申請人首次要求延期。

61. 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。若申請人所提交的進一步資料不包含重要的內容，可在較短時間內處理，這宗申請可於較早的會議上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，否則不會批准再次延期。

[邱榮光博士於此時暫時離席。]

議程項目 16

第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-STK/7 在劃為「康樂」地帶及「鄉村式發展」地帶的沙頭角下水坑村第 40 約地段第 152 號 B 分段餘段及第 172 號 B 分段第 2 小分段(部分)經營臨時食肆(餐廳)，並闢設附屬停車場(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-STK/7 號)

62. 小組委員會備悉申請人於二零一五年六月三十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，以回應相關政府部門的意見。這是申請人首次要求延期。

63. 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。若申請人所提交的進一步資料不包含重要的內容，可在較短時間內處理，這宗申請可於較早的會議上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，否則不會批准再次延期。

[梁慶豐先生於此時離席。]

議程項目 17

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-KLH/493 在劃為「農業」地帶的大埔泰亨村第 7 約地段第 412 號 B 分段餘段(部分)闢設臨時汽車修理工場(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-KLH/493 號)

簡介和提問部分

64. 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) 闢設臨時汽車修理工場，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。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，因為申請地點的復耕潛力高。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)及水務署總工程師／發展(2)均不支持這宗申請，因為申請地點位於上段間接集水區內，在泰亨現正興建的公共污水收集系統的覆蓋範圍外。集水區受污染的風險高，從保護集水區的角度而言，有關發展建議不可接受；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，收到兩份由泰亨鄉公所和創建香港提交的公眾意見書。他們都反對這宗申請，理由主要包括有關的用途不符合「農業」地帶的規劃意向；申請人沒有提交交通影響評估報告；有關的用途對周邊地區的交通、水質、排污、農地和環境會有不良影響。大埔民政事務專員沒有收到區內人士提出的反對／意見；以及

- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 11 段的評估，規劃署不支持這宗申請。擬議的發展不符合「農業」地帶的規劃意向。申請書沒有提出有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然。此外，申請人未能證明申請的用途不會對周邊地區的環境和水質造成不良影響。環保署署長及水務署總工程師／發展(2)均不支持這宗申請。批准這宗申請會為「農業」地帶的同類申請立下不良先例，若這些申請都獲得批准，累積影響所及，會導致該區整體的環境質素下降。

[蕭鏡泉先生此時返回席上。]

65. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區劉志庭先生回答主席的問題時表示，有關的汽車修理工場和申請地點周邊的露天貯物場涉嫌是違例發展。

商議部分

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

- 「(a) 這宗申請不符合「農業」地帶的規劃意向，有關意向主要是保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途。設立此地帶的目的，亦是要保存在復耕及作其他農業用途方面具有良好潛力的休耕農地。申請書沒有提出有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (b) 申請人未能證明位於集水區內的申請用途不會對周邊地區的水質造成不良影響；以及
- (c) 批准這宗申請會為該區的同類申請立下不良先例，若這些申請都獲得批准，累積影響所及，會導致該區整體的環境質素下降。」

[邱榮光博士此時返回席上。]

議程項目 18 至 19

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TP/585 擬在劃為「綠化地帶」及「鄉村式發展」地帶的大埔鳳園村第 11 約地段第 674 號 B 分段及毗連政府土地興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/TP/585 號)

A/TP/586 擬在劃為「綠化地帶」及「鄉村式發展」地帶的大埔鳳園村第 11 約地段第 674 號 A 分段及毗連政府土地興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/TP/586 號)

67. 小組委員會備悉這兩宗申請的性質類似，在同一份文件合併闡述簡介，而且申請地點非常接近，都橫跨同一「綠化地帶」和「鄉村式發展」地帶，故同意一併考慮這兩宗申請。

68. 秘書報告，邱榮光博士就此議項申報利益，因為他現擔任鳳園蝴蝶保育區顧問委員會及管理委員會的主席，該保育區位於申請地點附近。委員認為邱博士涉及直接利益，因此應就此議項暫時離席。

[邱榮光博士此時離席。]

簡介和提問部分

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

- (a) 關於這兩宗申請的背景，兩個申請地點均涉及同一申請人先前提出的小型屋宇申請(即申請編號 A/TP/563 及 564，分別涵蓋申請編號 A/TP/586 及 585 所涉的地點)，而先前的該些申請在二零一四年遭小組委員會拒絕；

- (b) 擬分別在兩個申請地點興建的屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段和附錄 IV。相關的政府部門對這兩宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局就這兩宗申請各收到兩份公眾意見書，分別來自創建香港及一名個別人士，均表示反對這兩宗申請，主要理由是擬議的發展不符合「綠化地帶」的規劃意向以及有關「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(城規會規劃指引編號 10)的規定；這兩宗申請會對環境及泊車方面造成負面影響；申請人並無提交環境、景觀、排水和排污方面的影響評估報告；以及涉及申請地點的先前申請均被拒絕。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——根據載於文件第 12 段的評估，規劃署不支持這兩宗申請。擬議的小型屋宇發展不符合「綠化地帶」的規劃意向，亦不符合「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，因為鳳園的「鄉村式發展」地帶內可用作發展小型屋宇的土地並非普遍供不應求。

70. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區劉志庭先生回應主席的問題時說，與同一申請人先前提出的申請相比，申請人承諾就現在這兩宗申請提交土力規劃檢討報告及進行天然山坡災害研究。因此，土木工程拓展署土力工程處對目前這兩宗申請沒有負面意見。

商議部分

71. 經商議後，小組委員會決定拒絕這兩宗申請。委員繼而審閱文件第 13.1 段所載的拒絕理由，並認為理由恰當。拒絕這兩宗申請的理由都是：

「擬議的小型屋宇發展不符合「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「鄉村式發展」地帶內可用作發展小型屋宇的土地並非普遍供不應求。」

[主席多謝高級城市規劃師／沙田、大埔及北區楊倩女士及劉志庭先生出席會議解答委員的提問。他們於此時離席。]

粉嶺、上水及元朗東區

[高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東袁承業先生及吳國添先生此時獲邀到席上。]

議程項目 20

第 12A 條申請

[公開會議]

Y/YL-NSW/1 申請修訂《南生圍分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-NSW/8》，把位於元朗南生圍東成里第 115 約地段第 594 號、第 595 號、第 600 號、第 1288 號 B 分段餘段(部分)、第 1289 號 B 分段餘段(部分)及第 1292 號 B 分段餘段(部分)的申請地點由「住宅(丁類)」地帶改劃為「住宅(丁類)1」地帶(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件 第 Y/YL-NSW/1B 號)

72. 秘書報告，這宗申請由新鴻基地產發展有限公司(下稱「新鴻基公司」)的附屬公司 Topwood Limited 提交，而英環香港有限公司(下稱「英環公司」)、艾奕康有限公司(下稱「艾奕康公司」)及雅邦規劃設計有限公司(下稱「雅邦公司」)是擔任申請人顧問的其中三家公司。下列委員就此議項申報利益：

黃仕進教授 (副主席)	—	現時與艾奕康公司有業務往來；並為香港大學土木工程系講座教授和系主任，而艾奕康公司曾贊助該系的一些活動
----------------	---	--

- 邱榮光博士 — 是一項社區建築物照明及能源效益改善計劃的營辦商，而該計劃曾獲新鴻基公司贊助
- 符展成先生 — 現時與新鴻基公司、英環公司、艾奕康公司及雅邦公司有業務往來
- 黎慧雯女士 — 現時與新鴻基公司、英環公司、艾奕康公司及雅邦公司有業務往來
- 李美辰女士 — 現為香港活力都會協會的秘書長，而該會曾獲新鴻基公司的贊助

73. 委員備悉邱榮光博士及黎慧雯女士已離席。委員亦備悉申請人要求城規會延期考慮這宗申請，並同意其餘已申報利益的委員可留在席上。不過，由於符展成先生涉及直接利益，因此須避免參與此議項的討論。

74. 小組委員會備悉申請人於二零一五年七月十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，以回應來自渠務署及漁農自然護理署的政府部門意見，以及讓相關政府部門有時間覆核這宗申請。這是申請人第三次要求延期。延期期間，申請人一直努力提交進一步資料，以回應政府部門的意見。申請人需要多些時間準備進一步資料，以回應所收到的政府部門意見，以及讓相關政府部門有時間覆核這宗申請。

75. 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。倘申請人所提交的進一步資料不包含重要的內容，可在較短時間內處理，這宗申請可於較早的會議上提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，小組委員會已給其兩個月時間準備所要提交的進一步資料，由於這是第三次延期，而且前後已批准延期合共六個月，所以，除非情況極為特殊，否則不會批准再次延期。

議程項目 21

第 16 條申請

[公開會議]

A/FLN/5

在劃為「政府、機構或社區」地帶的上水虎地坳第 52 約地段第 130 號 A 分段餘段及毗連政府土地作臨時商店及服務行業和辦公室用途(為期三年)

(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件

第 A/FLN/5 號)

76. 小組委員會備悉申請人於二零一五年七月八日要求城規會延期一個月才考慮這宗申請，讓其有時間準備進一步資料，以回應相關政府部門的意見。這是申請人首次要求延期。

77. 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。若申請人所提交的進一步資料不包含重要的內容，可在較短時間內處理，這宗申請可於較早的會議上提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，小組委員會已給其一個月時間準備所要提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再次延期。

議程項目 22

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-KTN/466

在劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的元朗錦田水尾村第 109 約地段第 678 號(部分)、第 679 號(部分)、第 680 號(部分)、第 681 號(部分)、第 682 號(部分)、第 684 號餘段(部分)及第 1615 號(部分)和毗連政府土地闢設臨時康樂場所(包括燒烤地點、野餐地點、兒童遊樂場及手工藝製作區)連附屬設施(為期三年)

(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件

第 A/YL-KTN/466 號)

78. 小組委員會備悉申請人於二零一五年六月三十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，以回應相關政府部門的意見。這是申請人首次要求延期。

79. 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。若申請人所提交的進一步資料不包含重要的內容，可在較短時間內處理，這宗申請可於較早的會議上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，否則不會批准再次延期。

議程項目 23

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTN/467 擬在劃為「農業」地帶的元朗錦田大江埔村第 110 約地段第 58 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/YL-KTN/467 號)

簡介和提問部分

80. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東袁承業先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬建屋宇；
- (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。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局共接獲五份公眾意見書，分別由兩名村民及創建香港提交，均表

示反對這宗申請，主要理由是申請人並非原居民，而批准這宗申請，會引來小型屋宇發展的同類申請，對環境造成累積的負面影響；區內的道路、泊車及其他基礎設施，未足以應付當區新增居民的需求；這項發展不符合「農業」地帶的規劃意向，而良好的農地應予保存；以及申請人未有完成交通、排污及環境方面的影響評估。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——根據載於文件第 12 段的評估，規劃署對這宗申請不表反對。這宗申請大致符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」，因為申請地點完全位於鄉村範圍內，而大江埔並無「鄉村式發展」地帶可提供土地，以應付現時尚餘及未來 10 年的興建小型屋宇需求。至於接獲的公眾意見，相關政府部門均對這宗申請沒有負面意見或不表反對。

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二零一九年七月十七日止。除非在該日期前，所批准的發展已經展開或這項許可已獲續期，否則有關許可會於該日期後停止生效。這項許可須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在適當地點設置化糞池，而有關情況必須符合地政總署署長或城規會的要求；
- (b) 提交並落實美化環境建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；以及
- (c) 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。」

83. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- 「(a) 留意消防處處長的意見，申請人須遵照地政總署編訂的《新界豁免管制屋宇消防安全規定指引》；
- (b) 留意漁農自然護理署署長的意見，申請人須採納適當措施，以免在施工期間對毗鄰申請地點的池塘造成污染或干擾；
- (c) 留意環境保護署署長的意見，擬議發展位於集水區範圍以外，申請地點及其附近一帶並無公共污水渠可供使用。鑑於相關人口較少和擬議發展的性質，該署認為化糞池和滲水井系統是合適的污水處理系統；但系統的設計及運作，須符合環境保護署的專業人士作業備考《專業人士環保事務諮詢委員會專業守則第 5/93 號》－「須經環境保護署評核的排水渠工程計劃」的要求，當中包括進行滲濾試驗，並由認可人士核證；以及
- (d) 留意這項規劃許可只批給申請所涵蓋的發展項目。倘要為擬議發展提供車輛通道，申請人須確保擬建的通道(包括任何所需進行的填土／挖土工程)均符合相關法定圖則的規定，以及視乎情況所需而在進行道路工程前，向城規會申請規劃許可。」

議程項目 24

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTN/468 擬在劃為「鄉村式發展」地帶及顯示為「道路」的地方的元朗錦田第 109 約地段的政府土地闢設公用事業設施裝置(組合式變電站)，以及進行挖土工程
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-KTN/468 號)

84. 秘書報告，這宗申請由中華電力有限公司(下稱「中電公司」)提交。邱榮光博士及李美辰女士就此議項申報利益，因為邱博士為中電公司教育委員會及能源教育委員會的委員，而李女士則為香港活力都會協會秘書長，該協會曾獲中電公司贊

助。委員備悉邱博士已離席，而委員亦備悉李女士沒有參與這宗申請，故同意她可留在席上。

簡介和提問部分

85. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東袁承業先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬闢設公用事業設施裝置(組合式變電站)，以及進行挖土工程；
- (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不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局沒有收到公眾意見書，而元朗民政事務專員也沒有收到區內人士的反對／意見；
- (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。所有相關的政府部門對這宗申請沒有負面意見或不表反對。

86. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

87. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這宗申請的規劃許可有效期至二零一九年七月十七日止；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。規劃許可須附加以下條件：

「設計並提供消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求。」

88. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- 「(a) 留意地政總署元朗地政專員的意見，申請地點位於未撥用的政府土地內，並沒有包括在任何修訂租約／建屋牌照內。申請人須在佔用及挖掘該政府土地前向元朗地政處提交申請。該處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，申請人須履行地政總署可能施加的條款及條件，包括繳付地價、租金及／或行政費用；
- (b) 留意機電工程署署長的意見，關於該組合式變電站的設計及運作，申請人須遵守《電力條例》及相關法例的要求。由於擬議的發展項目會向附近地區日後的一些發展項目供電，相關的電力需求應盡量由鄰近的變電站應付。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》；
- (c) 留意漁農自然護理署署長的意見，申請地點西南面有一些樹，申請人須在建築其間，採取適當的措施，以免影響那些樹(包括這些樹的樹根和樹冠)；
- (d) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，申請人須考慮在申請地點外栽種植物作遮隔用途；
- (e) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，擬議的發展項目不得阻擋地面水流，亦不得對現有的天然河流、鄉村排水渠、溝渠及附近地區等造成負面影響。倘要在有關地段的範圍外進行任何渠務工程，申請人須徵詢地政總署元朗地政專員的意見，並取得相關地段擁有人的同意，才可展開工程；
- (f) 留意消防處處長的意見，以擬議用途的設計／性質而言，預料有需要設置消防裝置。因此，申請人須提交附有消防裝置建議的相關平面圖予消防處審批。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亦須在平面圖上清楚標示。倘擬議構築物須符合《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；

- (g) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，申請人若擬在申請地點進行任何新的建築工程，必須先取得屋宇署的批准及同意，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的建築工程。倘申請地點並非緊連一條至少闊 4.5 米的指明街道，根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條，須在提交建築圖則階段，由當局釐定該地點的准許發展密度。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途徑，而根據該規例第 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，屋宇署可根據該署針對違例建築工程的政策，採取執法行動，予以清拆。即使獲批給規劃許可，也不應視作在《建築物條例》下，申請地點現有的建築工程或違例建築工程亦獲許可；以及

- (h) 留意衛生署署長的意見，根據世界衛生組織的資料，只要符合國際非電離輻射防護委員會所發出的相關指引，工人及公眾接觸到諸如由電力設施產生的極低頻電磁場，應不會受到嚴重的不良影響。因此，項目倡議者必須確保有關裝置符合國際非電離輻射防護委員會所發出的相關指引或其他既定的國際標準。世界衛生組織亦鼓勵各地在規劃新的電力設施時，應與各持份者妥善和坦誠溝通。」

議程項目 25

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-PH/718 在劃為「住宅(丁類)」地帶的元朗八鄉第 111 約地段第 101 號 J 分段(部分)、第 179 號 A 分段餘段(部分)、第 179 號 E 分段餘段(部分)及第 179 號 D 分段及 F 分段及 G 分段及 I 分段(部分)和毗連政府土地臨時露天存放待售貨車(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-PH/718 號)

簡介和提問部分

89. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東袁承業先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 臨時露天存放待售貨車，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為現時在申請地點附近有易受影響的住宅構築物／民居，預計擬議發展會造成環境滋擾，影響有關居民；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局並無接獲公眾意見，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——根據詳載於文件第 12 段的評估，規劃署認為有關臨時用途可予容忍三年。申請地點位於就露天貯物及港口後勤用途提出規劃申請的城市規劃委員會規劃指引(下稱「城規會規劃指引編號 13E」)所列的第 2 類地區。這宗申請大致符合城規會規劃指引編號 13E，理由是透過落實規劃許可附帶條件而解決政府部門所關注的問題。雖然環保

署署長不支持這宗申請，但該署長在過去三年並無接獲關乎申請地點環境方面的投訴，在法定公布期內亦沒有接獲區內人士的反對。

90. 委員沒有就這宗申請提出問題。

商議部分

91. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一八年七月十七日止，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，不得於下午六時至翌日早上九時在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；
- (c) 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) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有《道路交通條例》所界定重量超過 24 公噸的重型貨車(包括貨櫃車拖頭／拖架)停泊／存放在申請地點內，又或進出申請地點；
- (e) 在規劃許可有效期內的任何時間，必須從申請地點的西面界線後移，以免侵佔水務專用範圍；
- (f) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在水務專用範圍內種植樹木／灌木；
- (g) 在規劃許可有效期內的任何時間，必須維持申請地點與公共道路之間的正常車輛通道／出入口；

- (h) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛以倒車方式進出申請地點；
- (i) 在規劃許可有效期內的任何時間，必須妥為護理申請地點的現有樹木及園景植物；
- (j) 在規劃許可有效期內的任何時間，必須妥為保養申請地點的現有排水設施；
- (k) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一五年十月十七日或之前)提交現有排水設施的狀況記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (l) 在批給規劃許可之日起計六個星期內(即在二零一五年八月二十八日或之前)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(即在二零一六年一月十七日或之前)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；
- (n) 就上文(m)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一六年四月十七日或之前)落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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)、(i)或(j)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
- (p) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(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。」

92. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- 「(a) 在申請地點進行有關發展前，必須先取得規劃許可；
- (b) 與申請地點的相關擁有人解決涉及這項發展的任何土地事宜；
- (c) 應時刻保持申請地點整潔；
- (d) 留意地政總署元朗地政專員的意見，申請地點包括以集體政府租契持有的舊批農地，有關租契訂明，事先未經政府批准，不得搭建構築物。當局並無批准佔用申請地點內的政府土地(約 43 平方米，有待核實)。申請地點可經由私人土地及政府土地接達粉錦公路，地政總署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。相關地段擁有人須向地政總署提出申請，以獲准在申請地點搭建構築物，或把申請地點的違例情況納入規範。地政總署會以業主身分全權酌情考慮有關申請，但不保證予以批准。倘予批准，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；
- (e) 留意運輸署署長的意見，申請地點經一段區內通道連接至公共道路網，而該通道並非由運輸署負責管理。申請人必須向地政總署查核該通道所在土地的類別。此外，申請人必須與有關的地政及維修保養當局釐清該通道的管理及維修保養責任誰屬；
- (f) 留意路政署總工程師／新界西的意見，申請人須按照路政署最新制訂的標準圖則 H1113 號和 H1114 號，或 H5133 號、H5134 號和 H5135 號(視乎何者配合毗鄰的現有行人路而定)，在粉錦公路的路口闢設車輛進出通道。另須採納足夠的排水措施，以防止地面水由申請地點流往附近的公共道路及排水渠；
- (g) 留意路政署總工程師(1)／主要工程的意見，申請地點位於粉錦公路沿路，並鄰近「粉錦公路改善工

程的初步設計及勘測計劃」(下稱「該計劃」)所涵蓋範圍。當日後進行該計劃時，路政署會視乎需要而要求申請人移除粉錦公路沿路由其管轄的現有指示牌、圍牆、裝置等(如有的話)；

- (h) 遵照環境保護署發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》所載的緩解環境影響措施，以盡量減少可能造成的環境滋擾；
- (i) 留意漁農自然護理署署長的意見，申請人需採取一切所需措施，在切實可行情況下，盡量避免污染毗鄰的溪流；
- (j) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，倘在作業期間發現排水系統不足或欠妥，申請人須修正該系統。倘因排水系統故障造成損害或滋擾，申請人亦須就所引致的申索及要求，一概承擔責任及作出彌償。擬議發展不得阻礙地面水流，亦不得對現有天然河溪、鄉村排水渠、溝渠及毗鄰地區造成負面影響；
- (k) 留意消防處處長的意見，考慮到擬議發展的設計／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，並註明尺寸和佔用性質。擬設消防裝置的位置亦須在平面圖上清楚標示。申請人須遵守有關露天貯物的良好作業指引(文件附錄 V)。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，才制訂詳細的消防安全規定；
- (l) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，申請地點佔用了為一條直徑達 48 吋現有策略性總水管而設的 10 米闊水務專用範圍，當局不打算進行該總水管的改道工程。項目倡議人須確保不會在水務專用範圍上方搭建構築物，該範圍亦不得作貯物用途。水務監督、其屬下人員和承辦商或其工人可隨時帶

同所需裝備和駕駛車輛進入專用範圍，以進行水務監督所規定或授權的鋪設、修理和保養水管和所有其他設施的工程；有關水管及設施會橫跨、穿過或在地底穿越該水務專用範圍。無論如何，政府無須就申請地點內及其附近地方的公共水管爆裂或滲漏而導致的任何損毀負上責任；

- (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，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)，申請人須採取有關措施，包括在申請地點搭建構築物前，由申請人及／或其承辦商與供電商聯絡；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。此外，申請人及其承辦商在供電電纜附近進行工程時，須遵守根據《供電電纜(保護)規例》訂立的《有關在供電電纜附近工作的實務守則》；以及

- (n) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，根據《建築物條例》的規定，未經屋宇署批准而在已批租土地上搭建的現有構築物(並非新界豁免管制屋宇)，乃屬違例構築物，不應指定作這宗申請的任何核准用途。在申請地點進行任何新的建築工程(包括以貨櫃／開放式棚架作為臨時建築物)前，必須先取得屋宇署的批准及同意，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。申請人須分別根據《建築物(規劃)規例》第 5 及第 41D 條，闢設從街道通往申請地點的途徑及緊急車輛通道。對於在已批租土地上進行的違例建築工程，屋宇署可視乎需要而根據該署針對違例建築工程的政策採取執法行動，予以清拆。即使獲批給規劃許可，也不應視作在《建築物條例》下，申請地點現有的建築工程或違例建築工程亦獲許可。倘申請地點並非緊連一條至少闊 4.5 米的指明街道，則須在提交建築圖則階段根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條釐定核准發展密度。」

[袁家達先生此時暫離會議。]

議程項目 26

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-NSW/238 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗學圍第 104 約地段第 3782 號、第 3755 號餘段、第 3780 號 B 分段餘段、第 3756 號 C 分段餘段填土，以興建准許的新界豁免管制屋宇
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-NSW/238 號)

93. 小組委員會備悉申請人於二零一五年七月二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，以回應路政署所提出的意見。這是申請人首次要求延期。

94. 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。倘申請人所提交的進一步資料不包含重要的內容，可在較短時間內處理，這宗申請可於較早的會議上提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，小組委員會給其兩個月時間準備所要提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則小組委員會不會批准再次延期。

議程項目 27

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-NTM/321 擬在劃為「露天貯物」地帶的元朗牛潭尾古洞路第 102 約地段第 2790 號(部分)、第 2798 號餘段(部分)、第 2799 號(部分)、第 2800 號及第 2801 號和毗連政府土地闢設臨時貨櫃車停車場連附屬設施(包括地盤辦公室、員工休息室及柴油桶存放場)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-NTM/321 號)

95. 小組委員會備悉申請人於二零一五年六月二十六日要求城規會延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間準備進一步資料，以回應環境保護署和消防處所提出的意見。這是申請人首次要求延期。

96. 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。倘申請人所提交的進一步資料不包含重要的內容，可在較短時間內處理，這宗申請可於較早的會議上提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，小組委員會給其兩個月時間準備所要提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則小組委員會不會批准再次延期。

議程項目 28

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-ST/468 為批給在劃為「住宅(丁類)」地帶的元朗新田第 105 約地段第 158 號、第 162 號餘段(部分)及第 198 號 B 分段和毗連政府土地作臨時公眾停車場(包括貨櫃車及重型貨車)用途的規劃許可續期(續期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-ST/468 號)

簡介和提問部分

97. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東吳國添先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 作臨時公眾停車場(包括貨櫃車及重型貨車)用途的規劃許可(編號 A/YL-ST/416 的申請)續期(續期三年)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局沒有收到公眾意見書，元朗民政事務專員也沒有收到區內人士的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據詳載於文件第 12 段的評估，規劃署認為臨時用途可再予容忍三年。申請地點位於有關「擬作露天貯物及港口後勤用途的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引(城規會規劃指引編號 13E)的第二類地區內。這宗申請符合城規會規劃指引編號 13E 和城規會規劃指引編號 34B 有關「臨時用途或發展的規劃許可續期及延長履行規劃許可附帶條件的期限」的規定。所有相關的政府部門對這宗申請沒有負面意見或不表反對。

[袁家達先生此時返回席上。]

98. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

99. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城規會所提交申請的內容，批准這宗申請。有關的規劃許可屬臨時性質，有

效期為三年，由二零一五年八月八日至二零一八年八月七日止，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，不得於晚上十一時至早上七時在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行切割、拆卸、修理及工場活動，包括貨櫃修理及車輛修理；
- (d) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為護理申請地點內現有的樹木；
- (e) 在規劃許可有效期內，保養申請地點上已鋪築的地面和邊界圍欄，使之時刻保持良好狀況；
- (f) 在規劃許可有效期內，保養申請地點現有的排水設施，使之時刻保持良好狀況；
- (g) 在規劃許可續期之日起計三個月內(即在二零一五年十一月八日或之前)，提交排水設施竣工圖及現有排水設施的照片記錄，而有關圖則及記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (h) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零一六年二月八日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (i) 就上文(h)項條件而言，在規劃許可續期之日起計九個月內(即在二零一六年五月八日或之前)，落實消防裝置建議，而落實情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (j) 如在規劃許可有效期內沒有履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)或(f)項的任何一

項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；

- (k) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件 (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。」

100. 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任何與這項臨時發展有關的土地問題；
- (b) 留意地政總署元朗地政專員的意見，申請地點包含以集體政府租契持有的舊批農地，有關租契規定，事先未獲地政總署批准，不得搭建任何構築物。元朗地政處並未批准佔用申請地點所包括的政府土地 (約 868 平方米，有待核實)。未經政府事先批准而佔用政府土地的行為不應予以鼓勵。第 105 約地段第 162 號餘段受短期豁免書規管，准許構築物作「公眾停車場 (包括貨櫃車及重型貨車)」用途。由青山公路一新田段前往申請地點須經過政府土地及私人土地，元朗地政處不會為涉及的政府土地進行維修保養工程，亦不保證申請人會獲給予通行權。短期豁免書持有人須向元朗地政處申請修訂短期豁免書條件，把申請地點的違例事項納入規範。此外，沒有受短期豁免書規管的地段，其地段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事項納入規範。再者，申請人須把申請地點範圍內那部分政府土地剔出，或在實際佔用該部分政府土地前申請正式許可。地政總署會以業主身分全權酌情考慮有關申請，但不保證會予批准，倘予批准，申請人須履行地政總署可能施加的條款及條件，包括繳付地價或費用；

- (c) 留意路政署總工程師／新界西的意見，申請人須就從青山公路—新田段通往申請地點的擬議通道安排，徵詢運輸署署長的意見，並取得其批准。如運輸署署長同意擬議的入口通道，申請人須按照最新版本的路政署標準圖則 H1113 號及 H1114 號，或 H5133 號、H5134 號及 H5135 號(視乎何者配合旁邊現有的行人路而定)，在青山公路—新田段的出入口興建車輛進出口通道。路政署不會／不須負責維修保養任何連接申請地點與青山公路—新田段的通道。申請人須採取足夠的排水措施，以防地面水由申請地點流往附近的公共道路和排水渠；
- (d) 留意消防處處長的意見，以擬議用途的設計／性質而言，預料有需要設置消防裝置。因此，申請人須提交附有消防裝置建議的相關平面圖予消防處審批。申請人亦須注意：(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；
- (e) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，倘現時在已批租土地上的構築物(並非新界豁免管制屋宇)是未經屋宇署批准而搭建的，根據《建築物條例》，乃屬違例建築物，不得指定作這宗申請所涉及的任何用途。申請人若擬在申請地點進行任何新的建築工程(包括搭建作臨時建築物用的貨櫃)，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。申請人亦須按《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。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。根據《建築物(規劃)規例》第 5 條，申請地點須設有從街道通往申請地點的途徑，而根據該規例第 41D 條，亦須設有緊急車輛通道。若申請地點並非緊連一條至少闊 4.5 米的指明街道，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；

- (f) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，申請人須自費保養所有的排水設施。申請人須確保現時所有流徑都可妥為截流和保養，不會增加毗鄰地區的水浸風險。該區目前沒有由渠務署保養的公共污水收集系統可供接駁。申請人須就有關污水排放和處理的事宜取得環境保護署署長的同意。申請人須留意，申請地點範圍外的渠務工程不可侵進申請人管轄範圍以外的地方，申請人亦須就其申請地點範圍以外的所有排水工程徵詢地政總署元朗地政專員的意見，以確保申請地點日後排水暢順；
- (g) 留意警務處處長的意見，不得有任何與水貨買賣有關的活動在申請地點內進行；以及
- (h) 遵從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》，以盡量減低對附近地區的環境可能造成的影響。」

[主席多謝高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東袁承業先生及吳國添先生出席會議解答委員的提問。他們於此時離席。]

議程項目 29 至 31

第 16 條申請

[公開會議]

A/TM/474 在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的屯門建泰街 6 號恆威工業中心地下 126 室(部分)經營商店及服務行業
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/TM/474 號)

A/TM/475 擬在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的屯門建泰街 6 號恆威工業中心地下 114 室(部分)經營商店及服務行業
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/TM/475 號)

A/TM/476 擬在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的新界屯門建泰街 6 號恆威工業中心地下 51 室(部分)經營商店及服務行業
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/TM/476 號)

101. 小組委員會備悉，三宗申請均作「商店及服務行業」用途，性質相若，以及申請處所位於同一樓宇(恆威工業中心)地下一層。因此，小組委員會同意一併考慮這三宗申請。

簡介和提問部分

102. 高級城市規劃師／屯門及元朗西葉愛芳女士表示，文件第 A/TM/474 號及 A/TM/475 號的替代頁(第 7 頁)旨在修正排印錯誤，已在會前送交各委員。葉女士繼而簡介這些申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 這些申請的背景；
- (b) 申請編號 A/TM/474 涉及經營的商店及服務行業，而申請編號 A/TM/475 及 A/TM/476 則涉及擬經營的商店及服務行業；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。消防處處長從消防安全的角度，反對這些申請，因為申請處所的逃生途徑並非與樓宇的工業部分完全分隔；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局就申請編號 A/TM/474 及 A/TM/475 接獲 402 份公眾意見書，並且就申請編號 A/TM/476 接獲一份公眾意見書。所有公眾意見書均反對申請，主要理由是批准申請會為有關樓宇內違反契約條件的其他用途立下不良先例；擬議用途會吸引更多顧客前往有關樓宇，對樓宇的結構及保安和樓宇使用者的安全有不良影響；擬議用途會減少工業處所的供應，令工業處所價格上升；擬議用途與有關處所附近的工業用途不相協調，會對顧客或使用者構成威脅；以及申請處所並非直接面向街道，不能提供與樓宇的工業

部分分隔的通道。屯門民政事務專員沒有接獲區內人士的反對／意見；以及

- (e) 規劃署的意見——規劃署基於文件第 11 段所載的評估，不支持這些申請。雖然申請處所的「商店及服務行業」用途大致上符合規劃意向，但消防處處長反對這些申請，指申請處所的逃生途徑與樓宇的工業部分並非完全分隔。這些申請不符合有關「在『其他指定用途』註明『商貿』地帶進行的發展」的城市規劃委員會規劃指引(城規會規劃指引編號 22D)，因為樓宇商用部分沒有設置獨立的逃生途徑。

[馬詠璋女士此時離席。]

103. 委員沒有就這些申請提出問題。

商議部分

104. 經商議後，小組委員會決定拒絕這些申請。委員繼而審視文件第 12.1 段所載的拒絕理由，並認為理由恰當。各宗申請的拒絕理由如下：

(申請編號 A/TM/474)

「申請處所的「商店及服務行業」用途不符合有關「在『其他指定用途』註明『商貿』地帶進行的發展」的城市規劃委員會規劃指引(城規會規劃指引編號 22D)，因為申請處所沒有設置與樓宇的工業部分分隔的逃生途徑；從消防安全的角度而言，該「商店及服務行業」用途不可接受。」

(申請編號 A/TM/475 及 A/TM/476)

「申請處所的擬議「商店及服務行業」用途不符合有關「在『其他指定用途』註明『商貿』地帶進行的發展」的城市規劃委員會規劃指引(城規會規劃指引編號 22D)，因為申請處所沒有設置與樓宇的工業部分分隔

的逃生途徑；從消防安全的角度而言，擬議「商店及服務行業」用途不可接受。」

[許智文教授此時暫離會議。]

議程項目 32

第 16 條申請

[公開會議]

A/TM/477

擬在劃為「鄉村式發展」地帶及顯示為「道路」的地方的屯門桃園圍第 130 約地段第 538 號 K 分段興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)

(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/TM/477 號)

105. 小組委員會備悉申請人於二零一五年六月三十日要求城規會延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間回應環境保護署所關注的問題。這是申請人首次要求延期。

106. 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。若申請人所提交的進一步資料不包含重要的內容，可在較短時間內處理，這宗申請可於較早的會議上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，否則不會批准再次延期。

議程項目 33

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-HT/943

在劃為「政府、機構或社區」地帶及「康樂」地帶的元朗廈村第 125 約地段第 515 號餘段(部分)、第 518 號(部分)、第 521 號(部分)、第 522 號、第 523 號、第 524 號(部分)、第 525 號(部分)、第 526 號(部分)、第 1247 號餘段(部分)、第 1249 號(部分)、第 1250 號(部分)、第 1251 號餘段、第 1252 號、第 1253 號、第 1254 號、第 1255 號(部分)、第 1256 號(部分)、第 1257 號、第 1258 號餘段、第 1259 號(部分)、第 1260 號、第 1261 號及第 1262 號餘段(部分)和毗連政府土地臨時露天存放未有行車證的車輛，並闢設私家車停車場(為期一年)

(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件

第 A/YL-HT/943A 號)

107. 秘書報告，黎慧雯女士就此議項申報利益，因為其配偶是一間公司的股東，該公司在廈村擁有兩塊土地。委員備悉黎女士已離席。

108. 小組委員會備悉申請人於二零一五年七月六日要求城規會延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間準備進一步資料，以回應運輸署署長和規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見。這是申請人第二次要求延期。

109. 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。若申請人所提交的進一步資料不包含重要的內容，可在較短時間內處理，這宗申請可於較早的會議上提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，小組委員會已給其兩個月時間準備所要提交的進一步資料。由於這是這宗申請第二次延期，小組委員會已給申請人合共四個月時間，除非情況極為特殊，否則不會批准再次延期。

議程項目 34

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-PN/43 為批給在劃為「農業」地帶的元朗白泥第 135 約地段第 80 號(部分)及第 81 號(部分)和毗連政府土地作臨時康體文娛場所(釣魚場)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-PN/43 號)

簡介和提問部分

110. 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) 為申請編號 A/YL-PN/37 作臨時康體文娛場所(釣魚場)用途的規劃許可申請續期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局並無接獲公眾意見，而元朗民政事務專員亦無接獲區內人士的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據詳載於文件第 12 段的評估，規劃署認為有關臨時用途可再予容忍三年。這宗續期申請符合城市規劃委員會「有關臨時用途或發展的規劃許可續期及延長履行規劃許可附帶條件的期限」的規劃指引(城規會規劃指引編號 34B)。各相關部門對這宗申請均沒有負面意見或不表反對。

[許智文教授此時返回席上。]

111. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

112. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，由二零一五年九月八日至二零一八年九月七日止，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的星期一至日晚上九時至翌日早上七時，不得在申請地點作業；
- (b) 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，或以倒車方式進出公共道路；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，必須妥為維修保養現有的排水設施；
- (d) 在規劃許可續期之日起計三個月內(即在二零一五年十二月八日或之前)提交現有排水設施的狀況記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (e) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零一六年三月八日或之前)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(即在二零一六年六月八日或之前)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；
- (g) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零一六年三月八日或之前)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；
- (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(即在二零一六年六月八日或之前)落

實美化環境及保護樹木建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；

- (i) 倘在規劃許可有效期內沒有履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)或(c)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (j) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(d)、(e)、(f)、(g)或(h)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

113. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- 「(a) 與申請地點的其他擁有人解決涉及這項發展的任何土地事宜；
- (b) 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，有關租契規定，事先未經政府批准，不得搭建構築物。當局沒有批准佔用申請地點內的政府土地(約 130 平方米，有待核實)。事先未經政府批准而佔用政府土地的行為不應予以鼓勵。申請地點可經政府土地上一條區內路徑接達稔灣路。元朗地政處不會為所涉的政府土地進行維修保養工程，也不保證給予通行權。申請地點並非位於機場高度限制區內。相關地段擁有人須向元朗地政處提出申請，以獲准搭建構築物，或把有關的違例情況納入規範。此外，申請人須就佔用政府土地提交短期租約申請。地政總署會以業主身分全權酌情考慮有關申請，但不保證予以批准。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；
- (c) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見。根據《建築物條例》的規定，未經屋宇署批准而在已批租土地上搭建的現有構築物(並非新界豁免管制屋宇)，乃屬違例構築物，不應指定作這宗申請的任何

核准用途。在申請地點進行任何新的建築工程(包括以貨櫃／開放式棚架作為臨時建築物)前，必須先取得屋宇署的批准及同意，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，屋宇署可視乎需要而根據該署針對違例建築工程的政策採取執法行動，予以清拆。即使獲批給規劃許可，也不應視作在《建築物條例》下，申請地點現有的建築工程或違例建築工程亦獲許可。申請人須分別根據《建築物(規劃)規例》第5條及第41D條，闢設從街道通往申請地點的途徑及緊急車輛通道。倘申請地點並非緊連一條至少闊4.5米的指明街道，則須在提交建築圖則階段根據《建築物(規劃)規例》第19(3)條釐定核准發展密度；

- (d) 遵照環境保護署最新發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，以盡量減低可能對附近地區的環境所造成的影響；
- (e) 留意漁農自然護理署署長的意見，申請人須採納適當措施，以免在擬議釣魚場運作期間造成干擾或環境衛生問題，影響附近的魚塘和魚類養殖活動；
- (f) 留意運輸署署長的意見，申請地點範圍內須有足夠空間讓車輛轉動。通往申請地點的區內路徑並非由運輸署管轄。申請人須向地政當局查核該條路徑所在土地的類別。此外，須與有關的地政及維修保養當局釐清該道路／小路／路徑的管理及維修保養責任誰屬；
- (g) 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及排水渠。路政署不須負責維修保養任何連接申請地點與稔灣路的通道；
- (h) 留意消防處處長的意見，考慮到擬議發展的設計／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亦須在平面圖上清楚標示；

- (i) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見。根據二零一五年六月十一日提交的進一步資料，以及他曾於二零一三年進行實地視察的記錄，申請地點內應有 68 棵樹；但在這宗申請的文件中，他留意到只有 63 棵樹。另外，沿申請地點南面界線有空間可植樹。申請人須提交最新的保護樹木計劃；以及
- (j) 留意食物環境衛生署署長的意見，申請地點或擬議活動不得造成衛生滋擾。」

議程項目 35

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-PS/481 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗屏山第 123 約地段第 185 號 A 分段餘段、第 185 號 B 分段第 1 小分段、第 185 號 B 分段第 2 小分段、第 185 號 B 分段第 3 小分段、第 185 號 B 分段第 4 小分段、第 185 號 B 分段第 5 小分段、第 185 號 B 分段第 7 小分段及第 185 號 B 分段餘段填土，以作准許的新界豁免管制屋宇(小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-PS/481 號)

簡介和提問部分

114. 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) 填土以作准許的新界豁免管制屋宇(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。相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；

[關偉昌先生於此時離席。]

- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局收到一份公眾意見書，來自一名個別人士，表示反對有關的鄉村式發展，主要理由是市區仍有很多有足夠基礎設施的土地，可供發展房屋；應保護「綠化地帶」和「農業」地帶，以及自然環境／生境，以促進生境保育，發展該些地區會破壞天然資源和生態系統；以及可耕地對本地農業發展、本地食物供應、公民教育及農民的生計十分重要。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——根據載於文件第 12 段的評估，規劃署不反對這宗申請。這宗申請沒有違反有關「擬於后海灣地區內進行發展而按照《城市規劃條例》第 16 條提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引(城規會規劃指引編號 12C)。所有相關的政府部門都對這宗申請沒有負面意見或不表反對。對於所收到的公眾意見，上述評估亦適用。

115. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

116. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。有關的規劃許可有效期至二零一九年七月十七日止；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。規劃許可須附加下列條件：

- 「(a) 在地政總署發出任何豁免證明書之前，提交排水建議(包括排水緩解措施)，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (b) 就上文(a)項條件而言，在填土工程完成後，落實排水建議，而落實情況必須符合渠務署或城規會的要求；以及
- (c) 如沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)或(b)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知。」

117. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- 「(a) 留意地政總署元朗地政專員的意見，有關地段的註冊持有人如取得規劃許可，須通知地政總署。地政總署會以業主身分全權酌情進一步處理申請人的小型屋宇申請；
- (b) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，有關的地盤平整工程及排水工程均屬《建築物條例》所規管的建築工程。申請人若擬在申請地點進行任何新的地盤平整工程及／或排水工程，必須先取得建築事務監督的批准及同意，否則有關工程即屬違例建築工程。申請人亦須按《建築物條例》的規定，委聘一名認可人士統籌擬議的地盤平整工程及／或排水工程。儘管如此，地政總署署長可根據《建築物條例(新界適用)條例》的規定，就在新界範圍內進行的地盤平整工程及／或排水工程發出豁免證明書，豁免須事先取得建築事務監督的批准及同意。申請人可聯絡地政總署元朗地政專員或徵詢認可人士的意見，以了解詳情；
- (c) 留意環境保護署署長的意見，申請人須參考《香港規劃標準與準則》有關排放污水的規定。如使用化糞池及滲水井系統，其設計和運作須符合環境保護署編訂的《專業人士環保事務諮詢委員會專業守則第 5/93 號》－「須經環境保護署評核的排水渠工

程計劃」所訂明的規定，包括進行滲濾試驗及由認可人士核證。如附近有公共污水渠可供接駁，則須把擬建的屋宇接駁至該污水渠；

- (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。申請人亦須解決與供水相關的任何土地問題(例如私人地段問題)，並須負責私人地段內次幹水管的安裝、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》。」

議程項目 36

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-PS/482 擬在劃為「綜合發展區」地帶的元朗屏山第 122 約地段第 139 號(部分)、第 140 號、第 141 號、第 145 號(部分)、第 146 號、第 147 號、第 148 號(部分)、第 149 號(部分)、第 151 號、第 152 號、第 155 號(部分)、第 159 號、第 160 號(部分)、第 164 號(部分)、第 165 號(部分)、第 166 號(部分)、第 167 號、第 168 號(部分)、第 169 號、第 170 號、第 177 號、第 178 號(部分)及第 179 號(部分)和毗連政府土地闢設臨時貨倉(存放電子產品及日用品)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-PS/482 號)

118. 小組委員會備悉申請人於二零一五年七月九日要求城規會延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間回應相關政府部門的要求。這是申請人首次要求延期。

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

提交小組委員會考慮。若申請人所提交的進一步資料不包含重要的內容，可在較短時間內處理，這宗申請可於較早的會議上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，否則不會批准再次延期。

議程項目 37

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-PS/483 擬在劃為「政府、機構或社區」地帶的元朗屏山第 122 約地段第 255 號餘段(部分)、第 261 號餘段(部分)及第 262 號餘段(部分)經營臨時建築材料商店及批發(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-PS/483 號)

簡介和提問部分

120. 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) 擬經營的臨時建築材料商店及批發(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局收到一份來自一名個別人士的公眾意見書，表示反對這宗申請，主要理由是對環境造成滋擾；批准這宗申請會助長區內有更多地方作露天貯物用途及立下不良先例。提意見人質疑為何沒有建議把劃為「政府、機構或社區」地帶的申請地點用作社區用途，並認為不應讓政府土地閒置。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——根據載於文件第 11 段的評估，規劃署認為有關的臨時用途可予容忍三年。對於所收到的公眾意見書，所有相關的政府部門對這宗申請都沒有負面意見或不表反對。此外，應注意的是，擬議的用途會在密封的構築物內進行，而且有關土地屬私人擁有。申請地點暫時未有永久發展建議。

121. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

122. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。有關的規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一八年七月十七日止，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) 在規劃許可有效期內的任何時間，只准許《道路交通條例》所界定的私家車及重量不超過 5.5 公噸的輕型貨車進入／停泊在申請地點；
- (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，不得有車輛在公共道路排隊等候，或以倒車方式進出公共道路；
- (e) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年一月十七日或之前)，提交排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (f) 就上文(e)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一六年四月十七日或之前)，落實排水建議，而落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；

- (g) 就上文(f)項條件而言，在規劃許可有效期內，必須保養所設置的排水設施，使之時刻保持良好狀況；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年一月十七日或之前)，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；
- (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(即在二零一六年四月十七日或之前)，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；
- (j) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年一月十七日或之前)，提交美化環境建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (k) 就上文(j)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一六年四月十七日或之前)，落實美化環境建議，而落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (l) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一五年十月十七日或之前)，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；
- (m) 倘在規劃許可有效期內沒有履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)或(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(e)、(f)、(h)、(i)、(j)、(k)或(l)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (o) 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。」

123. 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) 須留意，在私人土地上豎設圍牆和室外網欄的建築工程須受《建築物條例》規管。在施工前，申請人須取得建築事務監督批准有關圖則和批給展開工程同意書。倘該等工程屬小型工程監管制度的規管範圍，申請人須確保遵從《建築物(小型工程)規例》的簡化規定；
- (c) 留意地政總署元朗地政專員的意見，申請地點包括以集體政府租契持有的舊批農地，有關租契規定，事先未獲政府批准，不得搭建任何構築物。申請地點可經一條延伸自聚星路並位於政府土地及私人土地上的非正式鄉村小徑接達。元朗地政處不會為所涉的政府土地進行維修保養工程，亦不保證會給予通行權。申請地點不在機場高度限制區內，相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，但不保證會予批准，倘予批准，申請人須履行地政總署可能施加的條款及條件，包括繳付地價或費用；
- (d) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，該署沒有任何記錄顯示建築事務監督曾批准現位於申請地點的構築物。倘現時在已批租土地上的構築物(並非新界豁免管制屋宇)是未經屋宇署批准而搭建的，根據《建築物條例》，乃屬違例建築物，不得指定作這宗申請所涉的任何准許用途。申請人若擬在申請地點進行任何新的建築工程(包括搭建作臨時建築物用的貨櫃及開放式屋棚)，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。申請人亦須按《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。對於在已批租土地上搭建的違例建築物，如有需要，屋宇署可根據該署針對違例建築工程的政策，採取執法行動，予以清

拆。即使獲批給規劃許可，也不應視作在《建築物條例》下，申請地點現有的建築工程或違例建築工程亦獲許可。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。根據《建築物(規劃)規例》第 5 條，申請地點須設有從街道通往申請地點的途徑，而根據該規例第 41D 條，亦須設有緊急車輛通道。若申請地點並非緊連一條至少闊 4.5 米的指明街道，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；

- (e) 遵照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》的規定，盡量減少對附近環境可能造成的滋擾；
- (f) 留意運輸署署長的意見，申請地點範圍內須有足夠空間讓車輛迴轉。通往申請地點的路徑並非由運輸署管轄，申請人須向地政當局查核該車路所在土地的類別，並與有關的地政和維修保養當局釐清該道路／小路／路徑的管理和維修保養責任誰屬；
- (g) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，位於申請地點外把污水排往「沙井」(在圖 5(文件的附錄 Ic)顯示)的排水設施未明。申請人建議把申請地點的雨水排往申請地點外的「沙井」，但該「沙井」並非由渠務署負責維修保養。該「沙井」看來是朗天路路邊園景區專用的道路排水渠，由路政署負責維修保養。申請人須檢視申請地點外的下游排水徑。申請人須留意，有關發展不得阻擋地面水流或對現有的河道、天然河溪、鄉村排水渠、溝渠及毗鄰地區等造成負面影響。申請人在開展任何工程前，須就申請地段界線外的任何工程徵詢地政總署元朗地政專員的意見，並取得相關擁有人的同意；
- (h) 留意消防處處長的意見，以擬議用途的設計／性質而言，預料有需要設置消防裝置。因此，申請人須提交附有消防裝置建議的相關平面圖予消防處審

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亦須在平面圖上清楚標示。倘擬議構築物須符合《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安全規定；以及

- (i) 留意機電工程署署長的意見，申請人須向供電商索取電纜圖則(及／或架空電纜準線繪圖，視乎何者適用)，以找出申請地點範圍內或附近是否設有地下電纜(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》。」

議程項目 38

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TT/351 在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗深涌村第 120 約地段第 3314 號 A 分段及第 3314 號餘段闢設臨時私人游泳池(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-TT/351 號)

簡介和提問部分

124. 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) 闢設臨時私人游泳池，為期三年；

- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局接獲三份由個別人士提交的公眾意見書，對這宗申請表示反對／關注。一名提意見人表示，不應鼓勵批出短期規劃許可的做法，而申請地點應作房屋用途。其他提意見人指出，申請地點被申請人非法佔用，並擔心游泳池用途會影響附近居民的安全及對他們造成滋擾。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——根據載於文件第 11 段的評估，規劃署認為有關的臨時用途可予容忍三年。至於所接獲的公眾意見，須知私人土地爭議並非這宗申請的關鍵考慮因素，而申請人會獲告知須與相關擁有人商議解決涉及有關發展的土地事項。此外，相關政府部門均對這宗申請沒有負面意見或不表反對。

125. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

126. 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，至二零一八年七月十七日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在規劃許可有效期內的任何時間，須妥為護理申請地點現有的樹木和園景植物；
- (b) 在規劃許可有效期內的任何時間，須妥為維修保養申請地點現有的排水設施；
- (c) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一五年十月十七日或之前)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；

- (d) 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)或(b)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (e) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(c)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。」

127. 小組委員會亦同意告知申請人下列事項：

- 「(a) 在申請地點進行有關發展前，須先取得規劃許可；
- (b) 與申請地點的相關擁有人解決涉及這項發展的任何土地事宜；
- (c) 倘申請人再次未能履行任何一項規劃許可附帶條件，以致規劃許可被撤銷，則其再提出的進一步申請未必會獲城規會從寬考慮；
- (d) 留意地政總署元朗地政專員的意見，申請地點包括以集體政府租契持有的舊批農地。有關租契訂明，事先未經政府批准，不得搭建構築物。第 120 約地段第 3314 號 A 分段及第 3314 號餘段由短期租約涵蓋，而該等租約容許在申請地點搭建構築物，以作私人游泳池連相關濾水機房之用。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。此外，申請地點可經由深涌路延伸的政府和私人土地上一條非正式小徑接達。元朗地政處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；

- (e) 留意路政署總工程師／新界西的意見，須提供足夠的排水設施，以防止地面水由申請地點流往附近的公用道路和排水渠。路政署不須負責維修保養任何連接申請地點與深涌路的通道；
- (f) 留意環境保護署署長的意見，倘擬議用途會導致排放污水，申請人須遵守《水污染管制條例》的規定。申請人亦須符合環境保護署的專業人士作業備考《專業人士環保事務諮詢委員會專業守則第 5/93 號》－「須經環境保護署評核的排水渠工程計劃」的以下要求：(i)把游泳池主排水渠、洗腳池主排水渠及游泳池補給水缸排水渠接駁至雨水渠，而濾水裝置的回洗水則須排放至污水渠；以及(ii)倘沒有公共污水渠而須使用化糞池及滲水井系統以處理濾水裝置的回洗水，則有關係統的設計和運作，須符合《專業人士環保事務諮詢委員會專業守則第 5/93 號》的要求，當中包括進行滲濾試驗，以及由認可人士核證。倘附近有公共污水渠，則須把污水接駁至該等污水渠；
- (g) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，申請人須闢設自用的排水設施，以收集由申請地點產生或流經申請地點的徑流，並把所收集的徑流排放至合適的排放點。有關發展不應阻礙地面水流，亦不應對毗鄰地區及現有排水設施的排水造成任何負面影響。就任何擬在申請人的地段範圍界線以外進行的工程，申請人須諮詢地政總署元朗地政專員，並在排水工程施工前取得相關擁有人的同意；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(及／或架空電纜準線位置圖，視乎情況是否適用)，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及相關位置圖，倘申請地點或附近設有地下電纜及／或架空電纜，則申請人須採取措施，包括在申請地點搭建任何構築物前，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，須遵照根據《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 39

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/721 在劃為「工業(丁類)」地帶的元朗唐人新村路第 121 約地段第 1092 號 B 分段第 7 小分段餘段闢設危險品倉庫
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-TYST/721A 號)

128. 秘書報告，香港弘達交通顧問有限公司(下稱「弘達公司」)是申請人的顧問之一。符展成先生就此議項申報利益，因為他現時與弘達公司有業務往來。委員備悉符先生沒有參與這宗申請，並同意他可以留在席上。

簡介和提問部分

129. 高級城市規劃師／屯門及元朗西何劍琴女士就文件圖 A-2 提供最新的資料，並表示位於申請地點西北的申請編號 A/YL-TYST/612，在二零一五年初由於沒有履行規劃許可附帶條件而被撤銷。她繼而簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 闢設危險品倉庫；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。運輸署署長表示，倘申請人能夠全面落實較理想的車輛通道方案(即文件圖 A-8 的方案 3)，運輸署署長對這宗申請沒有意見；該車輛通道方案涉及拆除申請地點東邊現有的邊界牆及圍欄，以及鄰接土地的違例構築物，以改善車輛通道的視線。然

而，運輸署署長質疑該違例構築物可否拆卸，並認為方案 3 無法實現；

- (d) 在法定公布期及進一步資料的公布期首三個星期內，當局接獲 21 份公眾意見書，分別來自一名元朗區議員、當區居民、公眾人士及錦麗花園業主立案法團、采茵軒、沙井路 19 號、逸翠軒、金莎花園、富麗花園業主立案法團、以及金碧花園管理處、逸翠軒物業管理公司、瑋珊園及馬寶花園業主委員會。提意見人反對這宗申請，主要理由是擬議發展太接近住宅發展項目，會為附近居民構成火災和安全風險。一些提意見人對可能的環境滋擾／影響表示關注，另一些則擔心因使用交通頻繁的擬議通道會對交通安全有影響及危險。元朗民政事務專員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 11 段所載的評估，規劃署不支持這宗申請。有關發展與附近包括類似工業用途的「工業(丁類)」地帶的土地用途並非不相協調。然而，運輸署署長質疑較理想的車輛通道方案能否實現。申請人未能證明移除周圍土地障礙物的可行性，藉以改善擬議的出入口，使能符合最少視線距離的規定，因此亦無法證明該發展不會對其他道路使用者造成交通安全方面的負面影響。

130. 主席表示申請地點劃為「工業(丁類)」地帶，有些工業用途在此地帶是經常准許的。他詢問有關車輛通道的問題，是否仍然有效。高級城市規劃師／屯門及元朗西何劍琴女士回應說，根據運輸署署長的意見，因為車輛通道的視線欠佳，車輛沿唐人新村路向下坡行駛會有危險。由於會涉及運送危險品(壓縮氣體)／滅火器，故改善車輛通道的視線以確保交通安全，至為重要。

商議部分

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

「申請人未能證明可以落實符合視線要求的擬議地盤通道安排措施，亦無法證明擬議發展不會對其他道路使用者造成交通安全方面的負面影響。」

議程項目 40

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/742 在劃為「未決定用途」地帶的元朗公庵路第 117 約地段第 747 號(部分)、第 748 號(部分)、第 749 號(部分)、第 750 號(部分)、第 752 號(部分)、第 753 號(部分)、第 754 號(部分)、第 757 號(部分)、第 758 號(部分)、第 759 號(部分)、第 760 號 B 分段(部分)、第 761 號、第 762 號、第 763 號、第 764 號 A 分段(部分)、第 771 號(部分)、第 789 號(部分)、第 793 號(部分)、第 794 號、第 795 號、第 796 號、第 797 號、第 798 號(部分)及第 804 號餘段(部分)和毗連政府土地闢設臨時貨倉存放衣物及家用產品，以及闢設物流中心(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-TYST/742 號)

簡介和提問部分

132. 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) 闢設臨時貨倉存放衣物及家用產品，以及闢設物流中心，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點南面和東面及附近有易受影響的住宅用途，預計擬議發展會造成環境滋擾；

- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局接獲來自一名元朗區議員的公眾意見書，表示基於申請地點先前獲批的規劃許可遭撤銷及申請人並無決心履行相關規劃許可附帶條件而反對這宗申請。元朗民政事務專員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 段所載的評估，規劃署認為臨時用途可予容忍三年。申請地點位於有關「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引編號 13E(城規會規劃指引編號 13E)所指的第 1 類地區。這宗申請大致符合城規會規劃指引編號 13E，因為申請地點位於適合作露天貯物及港口後勤用途的第 1 類地區。相關政府部門的關注，可藉施加規劃許可附帶條件予以處理。雖然環保署署長對這宗申請不表支持，但過去三年並無接獲涉及申請地點有關環境方面的投訴。為回應環保署署長所關注的事宜，建議施加規劃許可附帶條件，限制作業時間、使用車輛的類型及場內的活動，以及規定須設置邊界圍欄。至於所接獲的公眾意見書，建議縮短履行規劃許可附帶條件的期限，以密切監察申請人履行規劃許可附帶條件的進度；亦會告知申請人，倘申請人再次因未能履行規劃許可附帶條件以致規劃許可被撤銷，其日後再提出的申請，將不會獲從寬考慮。

133. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

134. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一八年七月十七日止，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，不得於晚上六時至早上九時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，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；
- (c) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得有《道路交通條例》所界定超過 24 公噸的重型貨車(包括貨櫃車拖頭／拖架)在申請地點停泊／存放或進出；
- (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維修、清洗、拆卸或其他工場活動；
- (e) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點貯存或處理(包括裝卸)塑膠和電子廢料及舊電器產品；
- (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，或以倒車方式進出公共道路；
- (g) 在規劃許可有效期內，必須保養申請地點的現有排水設施，使之時刻保持良好狀況；
- (h) 在規劃許可有效期之日起計三個月內(即在二零一五年十月十七日或之前)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；
- (i) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一五年十月十七日或之前)在申請地點豎設邊界圍欄，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (j) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一五年十月十七日或之前)提交公庵路路口的車輛進出通道建議，而有關建議須符合路政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(即在二零一六年一月十七日或之前)在公庵

路路口提供車輛進出通道，而有關情況必須符合路政署署長或城規會的要求；

- (l) 在批給規劃許可之日起計的三個月內(即二零一五年十月十七日或之前)，提交經修訂的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；
- (m) 就上文(l)項條件而言，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年一月十七日或之前)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；
- (n) 在規劃許可有效期之日起計三個月內(即在二零一五年十月十七日或之前)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；
- (o) 就上文(n)項條件而言，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年一月十七日或之前)落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (p) 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；
- (q) 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)、(m)、(n)或(o)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
- (r) 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。」

135. 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，須先取得規劃許可；
- (b) 縮短履行規劃許可附帶條件的期限，以監察申請人履行規劃許可附帶條件的進度。倘申請人再次因未能履行規劃許可附帶條件以致規劃許可被撤銷，其日後再提出的申請，將不會獲從寬考慮；
- (c) 與申請地點的有關擁有人解決這項發展所涉及的任何土地事宜；
- (d) 須留意，在私人土地上豎設圍牆及室外網欄的建築工程須受《建築物條例》規管。在施工前，申請人須先取得建築事務監督批准有關圖則及批給展開工程同意書。倘該等工程屬小型工程監管制度的規管範圍，申請人須確保遵從《建築物(小型工程)規例》的簡化規定；
- (e) 留意地政總署元朗地政專員的意見，申請地點包括以集體政府租契持有的舊批農地。有關租契訂明，事先未經政府批准，不得搭建任何構築物。當局並無批准佔用申請地點所涵蓋的政府土地(約 90 平方米，有待核實)。未經政府事先批准而佔用政府土地的行為，不應予以鼓勵。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內屬政府土地的部分剔出，又或在實際佔用該部分的政府土地之前取得正式許可。地政總署會以業主身分全權酌情考慮有關申請，但不保證會予以批准。倘予批准，申請人須履行地政總署可能施加的條款及條件，包括繳付地價或費用。此外，申請地點可經一條延伸自公庵路並位於政府土地上的非正式鄉村小徑接達。元朗地政處不會為該小徑進行維修保養工程，也不保證會給予通行權；
- (f) 留意運輸署署長的意見，申請地點內須有足夠空間讓車輛迴轉。車輛不得在公共道路停泊；

- (g) 留意路政署總工程師／新界西的意見，申請人須按照路政署最新的標準繪圖編號 H1113 及 H1114，或 H5133、H5134 及 H5135(視乎何者配合毗連的現有行人路而定)，在公庵路路口興建車輛進出通道。此外，申請人須在地盤通道採取足夠的排水措施，以防止地面水由申請地點流往附近的公共道路及排水渠。路政署不須負責維修保養任何連接申請地點與公庵路的通道；
- (h) 遵照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》的規定，以盡量減少對環境可能造成的滋擾；
- (i) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，保護樹木及美化環境建議所示的現有樹木數量，與她在二零一三年十一月二十五日實地視察時所見的樹木數量不符，即少了兩棵樹木；
- (j) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，申請地點附近的水管未能用以裝設標準的柱形消防栓；
- (k) 留意消防處處長的意見，以擬議用途的設計／性質而言，預料有需要設置消防裝置。申請人須提交附有消防裝置建議的相關平面圖予消防處審批。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亦須在平面圖上清楚標示。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，便會制訂詳細的消防安全規定；
- (l) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，該署沒有任何記錄顯示建築事務監督曾批准現位於申請地點的構築物。倘現時在已批租土地上的構築物(並非新界豁免管制屋宇)是未經屋宇署批准而搭建的，根據《建築物條例》，乃屬違例建築物，不得指定作這宗申請所涉的任何准許用途。申請人若擬在申請地點已批租土地上進行任何新的建築工程(包括搭建作臨時建築物用的貨櫃／開放式屋棚)，必須先取得

屋宇署的批准及同意，否則有關工程即屬違例建築工程。申請人亦須按《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。對於在已批租土地上搭建的違例建築物，如有需要，屋宇署可根據該署針對違例建築工程的政策，採取執法行動，予以清拆。即使獲批給規劃許可，也不應視作在《建築物條例》下，申請地點現有的建築工程或違例建築工程亦獲許可。根據《建築物(規劃)規例》第 5 條，申請地點須設有從街道通往申請地點的途徑，而根據該規例第 41D 條，亦須設有緊急車輛通道。若申請地點並非緊連一條至少闊 4.5 米的指明街道，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；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(及架空電纜準線繪圖，視乎何者適用)，以找出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及相關繪圖，倘申請地點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)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(ii)申請人及其承建商在供電電纜附近進行工程時，必須遵守根據《供電電纜(保護)規例》訂立的《有關在供電電纜附近工作的實務守則》。」

議程項目 41

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/743 在劃為「未決定用途」地帶的元朗白沙村第 119 約地段第 1170 號 A 分段及 B1 至 B5 分段及 B 分段餘段(部分)及第 1173 號闢設臨時貨倉存放建築材料(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-TYST/743 號)

簡介和提問部分

136. 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) 闢設臨時貨倉存放建築材料，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)並不支持這宗申請，因為申請地點附近有易受影響的住用構築物，預計發展項目會對環境造成滋擾；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局接獲兩份來自個別人士的公眾意見書，反對這宗申請，主要原因是申請會對道路容車量及行人安全造成影響；對四周環境造成滋擾；以及可能會溢出有毒廢料。由於申請地點在申請規劃許可前已經開始運作，故此批准這宗申請會立下不良先例，導致該區進一步充斥欠缺完善規劃的露天貯物用途，破壞鄉郊景觀資源。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——根據文件第 11 段所詳載的評估，規劃署認為申請所涉的臨時用途可予容忍三年。雖然環保署署長不支持這宗申請，但在過去三年並無

接獲任何環境投訴。為解決環保署署長所關注的問題，建議施加規劃許可附帶條件，以限制申請地點的作業時間、所使用車輛的類別及所進行的活動。其他獲諮詢的政府部門對這宗申請沒有負面意見或不表反對。對於所接獲的公眾意見，上述的評估亦適用。

137. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

138. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，為期三年，至二零一八年七月十七日止，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，不得於下午七時至翌日上午九時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，不得於申請地點的露天地方貯物；
- (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維修、拆卸、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》所界定超過 24 公噸的重型貨車(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；
- (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，或以倒車方式進出公共道路；

- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年一月十七日或之前)提交保護樹木及美化環境建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (h) 就上文(g)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一六年四月十七日或之前)落實保護樹木及美化環境建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (i) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年一月十七日或之前)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；
- (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(即在二零一六年四月十七日或之前)落實排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (k) 就上文(j)項條件而言，在規劃許可有效期內，必須妥為維修保養已落實的排水設施；
- (l) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年一月十七日或之前)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；
- (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(即在二零一六年四月十七日或之前)落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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(k)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(g)、(h)、(i)、(j)、(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。」

139. 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) 與申請地點的相關擁有人解決涉及這項發展的任何土地事宜；
- (c) 留意地政總署元朗地政專員的意見，申請地點包含以集體政府租契持有的舊批農地。有關租契訂明，事先未經政府批准，不得搭建任何構築物。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，但不保證予以批准。倘予批准，申請人須履行地政總署可能施加的條款及條件，包括繳付費用等。另外，申請地點可經一條延伸自公庵路的非正式鄉村路徑前往，而該路徑位於政府土地及私人地段上。元朗地政處不會為所涉政府土地進行維修保養工程，也不保證給予通行權；
- (d) 留意運輸署署長的意見，申請人須向地政監督查核由公庵路通往申請地點的道路／小路／路徑所在土地的類別，並與有關的管理和維修保養當局釐清該道路／小路／路徑的管理和維修保養責任誰屬。申請人須注意，申請地點內須有足夠空間供車輛轉動，以及車輛不得在公共道路停泊；
- (e) 留意路政署總工程師／新界西的意見，申請人必須提供足夠的排水措施，以防止地面水由申請地點流

往附近的公共道路及排水渠。該署不須負責維修保養任何連接申請地點及公庵路的通道；

- (f) 遵照環境保護署最新發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，以盡量減少可能造成的環境滋擾；
- (g) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，擬議電錶房及廁所(構築物 1)(文件繪圖 A-2)的位置過於接近旁邊的一棵木棉樹。有關保護樹木及美化環境建議必須清楚說明令該樹免受影響的措施；
- (h) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，排水圖上須繪畫擬設集水井的管道內底水平，以供參考。有關建議須說明申請地點內的徑流(流向)如何排放至擬議的 U 形排水渠。申請人須解釋如何收集貨倉的地面徑流並排放至擬議的排水系統。擬議發展所收集的雨水會從申請地點經由現有排水設施排放，而該等設施須在圖上標示。申請人須提供相關的接駁詳情，以便渠務署提供意見。申請人亦須注意，現有排水設施並非由渠務署負責維修保養。申請人須辨識擬接駁現有排水設施的擁有人是誰，並在展開擬議工程前徵得該擁有人同意。倘屬於鄉村排水渠，則須諮詢民政事務總署元朗民政事務專員。申請人須查核並確保現有排水設施的水流容量，不會受到擬議發展的負面影響。擬建圍板／周邊圍牆的位置和詳情須在排水圖上顯示，亦須提供橫截面圖，以顯示相對於毗鄰地區，申請地點現有和擬議的地面水平。此外，申請人須提供標準的詳細資料，以顯示擬議 U 形排水渠和集水井的截面詳情。所收集的徑流須首先流經所設置的隔沙井或類似設施，才可排入公共排水設施。擬議發展不應阻礙地面水流，亦不應對任何現有天然溪流、鄉村排水渠、溝渠及鄰近地區造成負面影響。就任何擬在其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，並在渠務工程施工前取得相關擁有人的同意；

- (i) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，為向發展項目供水，申請人或須把項目的內部供水系統伸延，以接駁至最接近的政府水管。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任何支水管的建造、運作及維修保養，而有關情況必須符合水務署所訂標準。此外，申請地點附近的水管不能用以裝置標準的柱形消防栓；

- (j) 留意消防處處長的意見，考慮到建議的設計／性質，預計有需要設置消防裝置。申請人必須向消防處提交已收納消防裝置建議的相關平面圖，以供審批。平面圖必須按比例繪製，並註明尺寸及佔用性質，而擬設消防裝置的位置必須在平面圖上清楚標示。申請人須注意，倘擬議構築物必須符合《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；

- (k) 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就申請地點的現有構築物批予許可。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，不得指定作這宗申請的獲核准用途。倘擬在申請地點進行任何新的建築工程(包括使用貨櫃及開放式貯物棚架作臨時建築物)，必須先取得建築事務監督的批准及同意，否則即屬違例建築工程。申請人必須按《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，建築事務監督可視乎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。申請地點必須分別根據《建築物(規劃)規例》第 5 及第 41D 條，設有從街道通往申請地點的途徑及緊急車輛通道。倘申請地點並非緊連一條至少闊 4.5 米的指明街道，則須在提交建築圖則階段根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條釐定核准發展密度；以及

- (1) 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(及架空電纜準線位置圖，視乎情況是否適用)，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及相關準線位置圖，倘申請地點或附近設有地下電纜及／或架空電纜，申請人便須採取措施，包括在申請地點搭建任何構築物前，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，使其遠離擬議構築物。申請人及其承辦商在供電電纜附近進行工程時，必須遵守根據《供電電纜(保護)規例》訂立的《有關在供電電纜附近工作的實務守則》。」

議程項目 42

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/744 在劃為「未決定用途」地帶及「鄉村式發展」地帶的元朗唐人新村第 120 約地段第 2406 號、第 2407 號、第 2408 號(部分)、第 2409 號 B 分段(部分)及第 2419 號(部分)臨時露天存放建築機械、建築材料、金屬製品及汽車零件，並闢設附屬地盤辦公室(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-TYST/744 號)

簡介和提問部分

140. 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) 臨時露天存放建築機械、建築材料、金屬製品及汽車零件，並闢設附屬地盤辦公室，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)並不支

持這宗申請，因為申請地點附近有易受影響的住用構築物，預計發展項目會對環境造成滋擾；

- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局並無接獲公眾意見，而元朗民政事務專員亦沒有接獲區內人士的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所詳載的評估，規劃署認為申請所涉的臨時用途可予容忍一年。根據城市規劃委員會規劃指引「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」(城規會規劃指引編號 13E)，申請地點大部分屬於第 1 類地區，而有一小部分屬於第 4 類地區。這宗申請大致符合城規會規劃指引編號 13E 的要求，因為相關政府部門所關注的事宜可透過落實規劃許可附帶條件予以解決，而申請地點先前曾獲批給規劃許可，並有同類申請曾獲批准，加上申請人所提交的相關建議已證明申請用途不會造成負面影響。雖然環保署署長不支持這宗申請，但在過去三年並無接獲任何環境投訴。先前的四宗申請獲批給為期一年的較短許可有效期，目的是監察申請地點對東南鄰三幢小型屋宇可能造成的環境影響。由於該三幢小型屋宇剛入伙，因此建議批給為期一年的較短許可有效期，以繼續監察申請地點的狀況。

141. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

142. 主席表示，倘申請人在一年後就臨時規劃許可申請續期，應告知申請人須擴闊毗連「鄉村式發展」地帶的申請地點東南邊界的擬議 10 米闊緩衝區。

143. 經進一步商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，為期一年而非所申請的三年，至二零一六年七月十七日止，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，不得於下午七時至翌日上午七時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，不得於毗連「鄉村式發展」地帶的申請地點東南邊界的 10 米範圍內露天貯物；
- (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維修、拆卸、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，不得在申請地點存放或處理(包括裝卸)舊電器、電腦／電子零件(包括陰極射線管)或其他類型的電子廢物；
- (f) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得有《道路交通條例》所界定重量超過 24 公噸的重型貨車(包括貨櫃車拖頭／拖架)在申請地點內停泊／存放或進出申請地點；
- (g) 在規劃許可有效期內的任何時間，必須妥為維修保養申請地點的現有邊界圍欄；
- (h) 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，或以倒車方式進出公共道路；
- (i) 在規劃許可有效期內的任何時間，必須妥為維修保養申請地點的現有排水設施；
- (j) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一五年十月十七日或之前)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；

- (k) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一五年十月十七日或之前)落實獲接納的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；
- (l) 在批給規劃許可之日起計六個星期內(即在二零一五年八月二十八日或之前)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(即在二零一五年十月十七日或之前)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；
- (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(即在二零一六年一月十七日或之前)落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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。」

144. 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發展項目／用途，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發展項目／用途(包括車輛維修工場)及構築

物。申請人須立即採取行動，終止這些未獲規劃許可涵蓋的發展項目／用途，並移除相關構築物；

- (b) 在申請地點展開申請用途前，必須先取得規劃許可；
- (c) 批給較短的許可有效期，是為了監察申請地點的狀況及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，則其再提出的申請未必會獲從寬考慮；
- (d) 與申請地點的其他相關擁有人解決涉及這項發展的任何土地事宜；
- (e) 申請地點須時刻保持整潔；
- (f) 留意地政總署元朗地政專員的意見，申請地點包含以集體政府租契持有的舊批農地。有關租契訂明，事先未經政府批准，不得搭建任何構築物。第 120 約地段第 2406 號、第 2407 號、第 2408 號、第 2409 號 B 分段及第 2419 號為短期豁免書所涵蓋，批准搭建構築物以露天存放建築機械、建築材料、金屬製品及汽車零件，並作相關附屬用途。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。倘予批准，申請人須履行地政總署可能施加的條款及條件，包括支付地價或費用等。另外，申請地點可經一條延伸自公庵路的非正式路徑前往，而該路徑位於政府土地及私人土地上。元朗地政處不會為所涉政府土地進行維修保養工程，也不保證給予通行權；
- (g) 留意運輸署署長的意見，申請人須向地政監督查核由公庵路通往申請地點的道路／小路／路徑所在土地的類別，並與有關的地政和維修保養當局釐清該道路／小路／路徑的管理和維修保養責任誰屬。此

外，申請地點內須有足夠空間供車輛轉動，以及車輛不得在公共道路停泊；

- (h) 留意路政署總工程師／新界西的意見，申請人必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／排水渠。該署不須負責維修保養任何連接申請地點及公庵路的通道；
- (i) 遵照環境保護署最新發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，以盡量減少可能造成的環境滋擾；
- (j) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，申請地點附近的水管不能用以裝設標準的柱形消防栓；
- (k) 留意消防處處長的意見，考慮到建議的設計／性質，預計有需要設置消防裝置。申請人必須向消防處提交已收納消防裝置建議的相關平面圖，以供審批。平面圖必須按比例繪製，並註明尺寸及佔用性質，而擬設消防裝置的位置必須在平面圖上清楚標示，以及須依循露天貯物的良好作業指引(文件的附錄 V)。然而，申請人須注意，倘擬議構築物必須符合《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；
- (l) 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就申請地點的現有構築物批予許可。根據《建築物條例》，未經屋宇署批准而在已批租土地上搭建的現有構築物(並非新界豁免管制屋宇)，乃屬違例構築物，不得指定作這宗申請的獲核准用途。倘擬在申請地點進行任何新的建築工程(包括使用貨櫃及開放式棚架作臨時建築物)，必須先取得建築事務監督的批准及同意，否則即屬違例建築工程。申請人必須按《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，建築事務監督可視乎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。申請地點必須分別根據《建築物(規劃)規例》第 5 及第 41D 條，設有從街道通往申請地點的途徑及緊急車輛通道。倘申請地點並非緊連一條至少闊 4.5 米的指明街道，則須在提交建築圖則階段根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條釐定核准發展密度；以及

- (m) 留意機電工程署署長的意見，申請人須向供電商索取電纜圖則(及架空電纜準線位置圖，視乎情況是否適用)，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及相關準線位置圖，倘申請地點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) 在申請地點搭建任何構築物前，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，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]

A/YL-TYST/745 擬在劃為「工業」地帶的元朗屏唐東街 9 號第 121 約地段第 1278 號餘段、第 1284 號 A 分段及第 2024 號和毗連政府土地經營商店及服務行業
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-TYST/745 號)

145. 秘書報告，弘達交通顧問有限公司(下稱「弘達公司」)是申請人的其中一間顧問公司。符展成先生現時與弘達公司有業務往來，因此已就此議項申報利益。委員備悉符先生並無參與這宗申請，故此同意他可留在會議席上。

146. 小組委員會備悉申請人在二零一五年七月九日要求延期兩個月考慮這宗申請，讓其有更多時間準備補充資料，以回應運輸署的意見。這是申請人首次要求延期。

147. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計兩個月內提交小組委員會考慮。倘申請人所提交的進一步資料不包含重要的內容，可在較短時間內處理，這宗申請可於較早的會議上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／屯門及元朗西葉愛芳女士、簡國治先生及何劍琴女士出席會議，解答委員提問。他們於此時離席。]

議程項目 44

其他事項

148. 餘無別事，會議於下午六時結束。