

城市規劃委員會

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會

二零一二年十一月二十三日下午二時三十分舉行的

第 477 次會議記錄

出席者

規劃署署長
梁焯輝先生

主席

馬錦華先生

副主席

陳漢雲教授

馬詠璋女士

邱榮光博士

鄒桂昌教授

霍偉棟博士

符展成先生

黎慧雯女士

李美辰女士

梁慶豐先生

運輸署總工程師／交通工程(新界西)

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

陳仲尼先生

劉智鵬博士

盧偉國博士

黃令衡先生

民政事務總署助理署長(2)
許國新先生

列席者

規劃署助理署長／委員會
謝建菁女士

總城市規劃師／城市規劃委員會
朱慶然女士

城市規劃師／城市規劃委員會
區佩瑜女士

議程項目 1

通過鄉郊及新市鎮規劃小組委員會二零一二年十一月九日第 476 次會議記錄草擬本

[公開會議]

1. 鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)二零一二年十一月九日第 476 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。

西貢及離島區

議程項目 3

第 16 條申請

[公開會議]

A/SK-HC/187 擬在劃為「綠化地帶」的西貢南邊圍第 244 約地段第 877 號(部分)、第 878 號(部分)、第 879 號餘段(部分)、第 887 號(部分)、第 1939 號餘段(部分)及毗連政府土地興建屋宇(附屬道路)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/SK-HC/187F 號)

3. 秘書報告，黎慧雯女士就此議項申報利益，表示她現時與這宗申請的顧問馬梁建築師事務所(香港)有限公司有業務往來。由於這是一宗延期申請，小組委員會同意黎女士可以留在席上。

4. 秘書報告，申請人的代表於二零一二年十一月二日要求小組委員會延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備補充資料，提交城市規劃委員會(下稱「城規會」)考慮，有關資料包括因應運輸署及地政總署的意見對不同通道方案的可行性與落實安排進行詳細評估的報告。

5. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步的資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計兩個月內提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人再有兩個月時間準備將要提交的進一步資料，而由於這已是申請人第六次要求延期，時間前後合共 11 個月，所以這應是最後一次延期。

[高級城市規劃師／西貢及離島喬宗賢先生此時獲邀到席上。]

[霍偉棟博士和李美辰女士此時到席。]

議程項目 4

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/SK-HH/55 在劃為「綠化地帶」及「休憩用地」地帶的西貢蠔涌第 214 約地段第 836 號毗連政府土地闢設附屬於屋宇的臨時私人花園(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/SK-HH/55 號)

簡介和提問部分

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

(a) 申請的背景；

- (b) 該附屬於屋宇的臨時私人花園(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很大保留，因為根據一般推定，「綠化地帶」不宜進行發展。批准這宗申請，會立下不良先例，導致更多同類發展在「綠化地帶」出現，累積影響所及，會有損該區的景觀質素；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局沒有收到公眾的意見，而民政事務專員亦沒有收到區內人士的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據詳載於文件第 11 段的評估，規劃署不支持這宗申請。該現有的私人花園鋪了地面和加設了圍欄。花園所在的土地為政府土地，現被非法佔用，當中 64.81 平方米的地方(或 95%)屬「綠化地帶」，3.33 平方米的地方(或 5%)屬「休憩用地」地帶。該幅政府土地是「住宅(丙類)2」地帶與「海岸保護區」地帶之間的緩衝區。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。從土地用途規劃的角度而言，任由申請人在「綠化地帶」內的天然地方鋪築硬地面並加設圍欄，作其私用的私人花園，做法並不可取。天然地方應留給公眾享用。申請人在申請書內未能提出有力的規劃理據足以要偏離「綠化地帶」的規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然。申請的用途不符合有關「擬在『綠化地帶』進行發展而按照《城市規劃條例》第 16 條提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引編號 10(下稱「城規會規劃指引編號 10」)，因為沒有特殊的規劃情況令當局要批准這宗申請。由於申請地點是政府土地，更是「住宅(丙類)2」地帶與「海岸保護區」地帶之間的緩衝區，申請人並無有力的規劃理據要把該幅政府土地用作

私人花園，供其私用。根據規劃署的記錄，申請地點在二零一二年受到干擾，植物被清除，現時已鋪了地面，並闢成一個四周加設了圍欄的私人花園。申請書的資料未能證明這項發展不會對周邊地區的景觀造成不良影響。因此，從景觀規劃的角度而言，總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有很大保留。此外，批准這宗申請會為該「綠化地帶」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，會導致該區的整體天然環境質素下降。

7. 委員沒有就這宗申請提出問題。

商議部分

8. 根據航攝照片和規劃署的評估，副主席知道申請地點涉及非法佔用政府土地及清除植物，故認為不應支持這宗申請，而當局應採取執法行動，處理該等違法行為。另一名委員贊同此觀點。喬宗賢先生回應主席的詢問時表示，申請地點涉及政府土地，地政總署會採取執法行動。林嘉芬女士補充說，倘小組委員會拒絕這宗申請，地政總署便會採取適當的土地管制行動。至於一名委員關注申請地點的樹有可能被砍伐的問題，林女士表示，在契約並未涵蓋的政府土地砍伐樹木的問題通常會轉交漁護署，由該署採取所需的行動。

9. 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 12.1 段所載的拒絕理由，並認為理由恰當。有關理由是：

- (a) 擬議的住宅發展不符合「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理據足以要偏離此規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (b) 擬議的住宅發展不符合有關「擬在『綠化地帶』進行發展的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引編

號 10 的規定，因為沒有特殊的情況可作為支持這宗申請的理據。申請書的資料未能證明這項發展不會對周邊地區的景觀造成不良影響；以及

- (c) 批准這宗申請會為該「綠化地帶」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，會導致該區的整體環境質素下降，並對該區的景觀造成不良影響。

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

沙田、大埔及北區

議程項目 5

第 12A 條申請

[公開會議]

Y/NE-KTS/5 申請修訂《古洞南分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-KTS/12》，把上水坑頭大布第 92 約地段第 1124 號餘段、第 1125 號餘段及第 1126 號和第 94 約地段第 343 號餘段、第 344A 號 1 分段餘段(部分)、第 402 號 A 分段餘段、第 404 號餘段、第 407 號 A 分段餘段、第 407 號 A 分段第 1 小分段餘段、第 408 號 A 分段餘段、第 408 號 C 分段第 2 小分段餘段、第 408 號 D 分段第 1 小分段、第 408 號餘段及第 408 號 D 分段餘段由「康樂」地帶改劃為「綜合發展區」地帶
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 Y/NE-KTS/5A 號)

10. 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香港弘達交通顧問有限公司有業務往來。由於這是一宗延期申請，小組委員會同意符先生可以留在席上。

11. 秘書報告，這宗申請原定於這次會議上由小組委員會考慮。申請地點佔地約 1.77 公頃，是面積較大、佔地 8.55 公頃的坑頭路「康樂」地帶的一部分。由於規劃署需要更多時間諮詢相關政府部門，以評估坑頭路整個「康樂」地帶的長遠土地用途，該署要求小組委員會延期一個月才考慮這宗申請。

12. 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，這宗申請須在評估完成後一個月內提交小組委員會考慮。

議程項目 6

第 12A 條申請

[公開會議]

Y/NE-PK/2 申請修訂《丙崗分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-PK/11》，把上水丙崗第 91 約多個地段及毗連政府土地由「農業」地帶改劃為「綜合發展區」地帶
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 Y/NE-PK/2A 號)

13. 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之一英環香港有限公司有業務往來。黎慧雯女士亦就此議項申報利益，表示她現時與這宗申請的顧問之一傲林國際有限公司有業務往來。由於這是一宗延期申請，小組委員會同意符先生和黎女士可以留在席上。

14. 秘書報告，申請人的代表於二零一二年十月二十五日及二零一二年十一月十六日要求小組委員會延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間微調總綱發展藍圖，以及完成交通影響評估和景觀影響評估，以回應政府部門對這宗申請的意見。

15. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步的資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計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再有兩

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

議程項目 7

第 12A 條申請

[公開會議]

Y/NE-TK/10 申請修訂《汀角分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-TK/17》，把大埔汀角第 17 約多個地段及毗連政府土地由「農業」地帶改劃為「其他指定用途」註明「水療度假酒店暨自然護理計劃」地帶
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 Y/NE-TK/10C 號)

16. 秘書報告，黎慧雯女士就此議項申報利益，表示她現時與這宗申請的顧問之一艾奕康有限公司有業務往來。符展成先生亦就此議項申報利益，表示他現時與這宗申請的其中兩家顧問公司艾奕康有限公司和英環香港有限公司有業務往來。由於這是一宗延期申請，小組委員會同意黎女士和符先生可以留在席上。

17. 秘書報告，申請人於二零一二年十一月十五要求小組委員會延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間檢討發展建議和發展計劃，以回應運輸署及漁農自然護理署的意見。

18. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步的資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計兩個月內提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人再有兩個月時間準備將要提交的進一步資料，而由於這已是第四次延期，時間前後合共八個月，所以這應是最後一次延期。

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

議程項目 8

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/DPA/NE-HH/29 擬在劃為「非指定用途」地帶的
西貢北約海下村第 283 約政府土地
興建屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/DPA/NE-HH/29 號)

簡介和提問部分

19. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區吳育民先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬建的屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段及附錄 IV。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)對這宗申請有保留，因為申請地點長滿樹木，在該處興建擬議的小型屋宇須大規模清除植物。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很大保留，理由是申請地點位於草木茂密的山坡上，該處是長有成齡樹的山邊林地的重要部分，擬建的小型屋宇與四周的特色並不協調。地盤平整工程亦可能會對申請地點北鄰及西南隅的兩棵半成齡土生樹造成不良影響。不過，申請人沒有提供地盤平整工程圖則，以證明有關的發展不會對毗鄰的這些樹造成負面影響。批准這宗申請亦會立下不良先例，引來其他同類的小型屋宇申請，令鄉村的範圍擴展至山邊林地。康樂及文化事務署古物古蹟辦事處(下稱「古蹟辦」)對這宗申請有保留，理由是擬建的小型屋宇會

影響一條具考古／歷史價值的行人石徑的部分路段。批准這宗申請會立下不良先例；

- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局收到 18 份公眾意見書，分別由嘉道理農場暨植物園公司、世界自然基金會香港分會、創建香港及市民提交。所有意見書均表示反對這宗申請，主要理由包括擬建的小型屋宇會阻塞一條遠足人士及野外定向團體使用的行人石徑，並會對具重要生態價值的生境造成不良影響，另外，亦違反《水污染管制條例》及其技術備忘錄；申請人未能證明擬議的發展不會對該區造成負面影響；有關該區的圖則正在制訂中，應擱置處理規劃申請直至制訂分區計劃大綱圖的工作完成為止；申請人並非小型屋宇政策所指的原「居民」；以及申請地點的植物受到干擾。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，規劃署不支持這宗申請。雖然擬發展的小型屋宇完全位於海下村的「鄉村範圍」內，而該處的西面亦有一些村屋，但申請地點位於草木茂密的山坡上，是長有成齡樹的山邊林地的重要部分，連接西貢西郊野公園，而且還有一條具歷史價值的行人徑穿過申請地點，延伸至山邊林地上段。雖然申請人聲稱發展擬議的小型屋宇不涉及地盤平整工程，亦不會砍樹／損及樹枝及樹根，但他沒有提供地盤平整工程圖則，以證明有關的發展不會對毗鄰的樹木造成負面影響。此外，亦有政府部門對這宗申請提出負面意見。從農業及景觀規劃的角度而言，漁護署署長和規劃署總城市規劃師／城市設計及園境都對這宗申請有保留。古蹟辦亦對這宗申請有保留，因為擬建的小型屋宇會影響一條具考古價值／歷史價值的行人徑的部分路段。由於擬議的發展會對現有樹木及植物、區內的景觀特色，以及現有一條具考古價值的行人石徑造成負面影響，故此這宗申請不符合「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」。此外，這宗申請並無特殊情況值得當局從寬考慮。批准這宗申請會立下不良先例，

引來其他同類的小型屋宇申請，令鄉村的範圍擴展至山邊林地，累積影響所及，對植物和自然環境會有不良影響。對於有公眾意見認為應擱置處理規劃申請，直至發展審批地區圖被分區計劃大綱圖取代為止，要留意的是，制定發展審批地區圖並非為了禁止進行發展，而是要對該區施加規劃管制，待擬備分區計劃大綱圖時進行詳細分析及研究，才劃定適當的土地用途。對於在這段期間提出的發展申請，城規會可以按每宗個案的情況，再參考相關的指引和政府部門的意見，予以考慮。

20. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

21. 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 12.1 段所載的拒絕理由，並認為理由恰當。有關的理由是：

- (a) 這宗申請並不符合「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區內的景觀特色、現有樹木及植物，以及一條現有具考古價值的行人石徑造成負面影響；以及
- (b) 倘批准這宗申請，會為該區其他同類申請立下不良先例，累積影響所及，對植物和自然環境會有不良影響。

議程項目 9

第 16 條申請

[公開會議]

A/DPA/NE-MKT/1 在劃為「農業」地帶的文錦渡木湖第 86 約地段第 71 號 A 分段餘段、第 72 號、第 74 號、第 76 號(部分)、第 84 號(部分)、第 94 號(部分)、第 97 號(部分)及毗連政府土地臨時露天存放建築材料

(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/DPA/NE-MKT/1 號)

22. 秘書報告，申請人的代表於二零一二年十一月十三日要求小組委員會延期兩個月才考慮這宗申請，以便申請人有時間回應政府部門就這宗申請提出的意見。

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。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計兩個月內，提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人有最多兩個月時間準備將要提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則小組委員會不會批准再次延期。

議程項目 10 至 12

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

議程項目 10

A/FSS/213

擬在劃為「綠化地帶」及「鄉村式發展」地帶的上水松柏塱村第 92 約地段第 1484 號 E 分段興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/FSS/213 號)

議程項目 11

A/FSS/214

擬在劃為「綠化地帶」及「鄉村式發展」地帶的上水松柏塱村第 92 約地段第 1484 號 F 分段興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/FSS/214 號)

議程項目 12

A/FSS/215

擬在劃為「綠化地帶」及「鄉村式發展」地帶的上水松柏塱村第 92 約地段第 1484 號 G 分段興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/FSS/215 號)

簡介和提問部分

24. 小組委員會得悉這三宗申請的性質類似，而且申請地點十分接近，因此同意可一併考慮這三宗申請。

25. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區錢敏儀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) 編號 A/FSS/213、214 及 215 三宗申請各擬興建的屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段及附錄 IV。從景觀的角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這三宗申請有所保留，因為批准興建擬議的小型屋宇，會鼓勵更多人進行同類的小型屋宇發展，導致鄉村範圍擴展至「綠化地帶」。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)表示，從農業發展的角度而言，他不支持這三宗申請，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，關於這三宗申請，當局各收到三份公眾意見書，分別來自一名北區區議員、松柏塱村一名村代表及該村一名村民。該名北區區議員及村代表支持這三宗申請，但該名松柏塱村的村民則表示反對，理由是申請地點的基礎設施不足、申請人並非松柏塱村的村民，以及客家圍的一級歷史建築物和文物的自然景觀會受擬建的小

型屋宇影響。北區民政事務專員沒有收到區內人士的反對／意見；以及

- (e) 規劃署的意見——根據詳載於文件第 12 段的評估，規劃署不反對這三宗申請。雖然規劃署總城市規劃師／城市設計及園境和漁護署署長表示這三宗申請有問題令他們關注，但各申請地點都位於松柏塱村的「鄉村式發展」地帶內，而且擬建小型屋宇的覆蓋範圍有超過 50% 在該村的「鄉村式發展」地帶內。這三宗申請大致符合「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」（下稱「臨時準則」），因為擬建小型屋宇的覆蓋範圍有超過 50% 完全位於松柏塱村的「鄉村範圍」內，而且該村「鄉村式發展」地帶內的土地不足以應付發展小型屋宇的需求。因此，規劃署認為可從寬考慮這三宗申請。申請地點附近有兩宗擬發展小型屋宇的同類申請，其地點有部分在同一「綠化地帶」內。該兩宗申請在有附帶條件下獲小組委員會批准。自該兩宗同類申請獲批准以來，該區的規劃情況一直沒有重大改變。相關的政府部門，包括運輸署署長、環境保護署署長及渠務署總工程師／新界北對這三宗申請沒有負面意見或反對。至於有公眾意見指擬建的小型屋宇會影響客家圍的一級歷史建築物這一點，由於該歷史建築物位於申請地點以西約 100 米處，規劃署認為客家圍不會受擬建的小型屋宇影響。

26. 一名委員詢問是否可確定各申請人是原居村民。錢敏儀女士回應說，地政總署表示申請人自稱是松柏塱村的原居村民，究竟他們是否符合資格獲批准建小型屋宇，須待他們提交小型屋宇申請後，地政總署便會核實他們的資格。錢敏儀女士回應同一名委員的提問時表示，編號 A/FSS/213 的申請擬興建的小型屋宇有 54.3% 的覆蓋範圍在「鄉村範圍」內。至於編號 A/FSS/214 及 215 兩宗申請，其擬建的小型屋宇的覆蓋範圍則 100% 在「鄉村範圍」內。同一名委員詢問，申請人取得小組委員會的規劃許可後，可否更改申請地點內擬興建小型屋宇覆蓋範圍的位置。錢敏儀女士回應說，小組委員會會根據申請人所提交申請的內容來批准申請，申請地點內擬興建小型屋宇

的位置如有任何更改，申請人或須向小組委員會申請規劃許可。

27. 另一名委員詢問，若其後發現申請人並非原居村民，申請人會否受到任何懲罰。主席回應說，當申請人向地政總署提交小型屋宇申請後，該署便會處理此事。

商議部分

28. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這三宗申請。這三宗申請的規劃許可有效期均至二零一六年十一月二十三日止；除非在該日期前，這三宗申請所獲批准的發展已經展開或有關許可已續期，否則有關許可會於該日期後停止生效。這三宗申請的規劃許可都須附加下列條件：

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

29. 小組委員會亦同意告知這三宗申請的申請人下列事宜：

- (a) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，申請地點所在的地區並無公共污水收集系統可供接駁。申請人須就擬議發展項目的污水處理／排放設施，徵詢環境保護署的意見；
- (b) 留意水務署總工程師／發展(2)的以下意見：
 - (i) 為向發展項目供水，申請人或須把其項目的內部供水系統伸延，以接駁至最接近的合適政府總水管。申請人須解決與供水相關的任何土地問題(例如私人地段問題)，並須負責私人地段內的內部供水系統的建造、運作及維修保養，而有關情況必須符合水務署所訂標準；以及

- (ii) 申請地點位於水務署的抽洪集水區內；
- (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；以及
- (d) 留意這項規劃許可只批給申請所涉的發展項目。倘要為擬議的發展項目闢設通道，申請人須確保有關通道(包括任何必須進行的填土／挖土工程)符合相關法定圖則的規定，並視乎情況所需，在進行道路工程前，向城規會申請規劃許可。

議程項目 13

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-MUP/80 擬在劃為「農業」地帶的沙頭角萬屋邊

第 38 約地段第 207 號進行填土作

臨時私人停車場(私家車、輕型貨車及中型貨車)、

附屬辦公室及遮雨棚(為期三年)

(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-MUP/80 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 進行填土作臨時私人停車場(私家車、輕型貨車及中型貨車)、附屬辦公室及遮雨棚(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 8 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。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境反對這宗申請，理由是申請地點所在的地區既有農地，又有池塘和劃為「綠化地帶」的林地，富鄉郊景觀特色，建議的用途與附近這種鄉郊環境並不協調。由於沒有申請地點現有地面水平及填土物料種類的資料，故此不能完全確定建議的用途對現有景觀資源造成的干擾。批准建議的用途可能會立下不良先例，令同類用途及填土工程擴散至「農業」地帶。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點附近有住用構築物。運輸署署長不支持這宗申請，因為申請人未能證明有關的車輛通道足以應付雙程行車，尤其是供中型／重型貨車使用，而且申請人未有提供資料顯示申請地點內的泊車、上落客貨安排及車輛迴轉空間；

- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局收到四份公眾意見書。一名北區區議員表示對這宗申請沒有意見。嘉道理農場暨植物園公司表示關注這宗申請，因為申請的用途不符合「農業」地帶的規劃意向，而且對該區的環境會有影響。倘這宗申請獲得批准，便會為其他同類申請立下不良先例，以致農地流失，對附近的農耕活動造成不良影響。為確保食物供應穩定，政府應採取所有可行的步驟保護本港的農地。另外兩份公眾意見書來自一名市民和萬屋邊的居民，他們均表示反對這宗申請，主要理由是這宗申請會造成道路安全問題和影響環境。北區民政事務專員表示，萬屋邊的一名村代表及萬屋邊的村民均反對這宗申請，主要理由是申請的用途影響風水、道路安全和天然美景，亦可能會對環境造成影響。沙頭角區鄉事委員會主席、現任區議員及萬屋邊的另一名村代表則表示對這宗申請沒有意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據詳載於文件第 10 段的評估，規劃署不支持這宗申請。擬議的發展項目不符合「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。申請書內沒有提出有力的規劃理據足以要偏離這個規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然。申請地點周圍屬鄉郊環境，位置就在北面和南面較遠處兩個劃為「綠化地帶」的林區之間。擬議的發展項目與附近地區的環境並不協調，因為附近主要是常耕農地，北面有村屋，東南鄰有一個池塘。從景觀規劃的角度而言，總城市規劃師／城市設計及園境反對這宗申請。環保署署長不支持這宗申請，因為建議的用途會對申請地點附近的住用構築物造成環境滋擾。從交通的角度而言，運輸署署長亦不支持這宗申請。此外，也有區內人士基於道路安全及環境理由反對這宗申請。

31. 錢敏儀女士回應一名委員的問題時表示，申請人是申請地點唯一的現行土地擁有人。

商議部分

32. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請。委員繼而審閱文件第 11.1 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，亦是要保存在復耕和作其他農業用途方面具有良好潛力的休耕農地。申請書內沒有提出有力的規劃理據足以要偏離這個規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (b) 擬議的發展項目附近主要是農業用途，北鄰有住用構築物，該項發展與這種鄉郊特色並不協調；以及
- (c) 申請書內沒有資料證明擬議的發展項目不會對附近地區的交通、環境和景觀造成負面影響。

議程項目 14 至 15

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

議程項目 14

A/NE-TKL/403 擬在劃為「農業」及「鄉村式發展」地帶的粉嶺下山雞乙第 84 約地段第 848 號 C 分段第 4 小分段、第 848 號 D 分段第 3 小分段及第 848 號 F 分段第 5 小分段興建屋宇
(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-TKL/403 號)

議程項目 15

A/NE-TKL/404 擬在劃為「農業」及「鄉村式發展」地帶的粉嶺下山雞乙第 84 約地段第 848B 號 A 分段、第 848 號 C 分段第 5 小分段、第 848 號 D 分段第 4 小分段、第 848 號 E 分段第 6 小分段及第 848 號 F 分段第 4 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-TKL/404 號)

簡介和提問部分

33. 小組委員會得悉這兩宗申請性質類似，而且申請地點十分接近，因此同意可一併考慮這兩宗申請。

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

(a) 申請的背景；

- (b) 編號 A/NE-TKL/403 及 404 兩宗申請各擬興建的屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段及附錄 IV。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」)不支持這兩宗申請，理由是申請地點及其附近地區的復耕潛力高。其他相關的政府部門對這兩宗申請亦沒有反對或負面意見；
- (d) 在法定公眾查閱期內，關於這兩宗申請，當局各收到三份公眾意見書，分別來自一名北區區議員、嘉道理農場暨植物園公司及一名下山雞乙村民。該名北區區議員支持這兩宗申請，嘉道理農場暨植物園公司則對這兩宗申請表示關注，理由是這兩宗申請會為同類申請立下不良先例，導致農地流失，對附近的農耕活動造成不良影響。該名村民亦反對這兩宗申請，認為會影響風水。北區民政事務專員表示，打鼓嶺區鄉事委員會副主席、現任區議員及下山雞乙的村代表對這兩宗申請沒有意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據詳載於文件第 11 段的評估，規劃署不反對這兩宗申請。雖然從農業的角度而言，漁護署署長不支持這兩宗申請，但擬建的小型屋宇與毗鄰的鄉郊環境並非不協調，因為附近主要是空置土地和休耕農地，而且在申請地點以北約 20 米處的下山雞乙「鄉村式發展」地帶內也建有村屋。此外，申請地點附近曾有五宗擬發展小型屋宇的同類申請獲小組委員會批准，而規劃情況至今並沒有重大改變。至於公眾提出的負面意見，擬建的小型屋宇不會對該區的交通、環境、排水及景觀造成重大的不良影響，相關的政府部門對這兩宗申請亦沒有負面或反對意見。至於公眾所關注的風水問題，則不是小組委員會要考慮的規劃因素。

35. 委員並無就這兩宗申請提出問題。

商議部分

36. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這兩宗申請。這兩宗申請的規劃許可有效期均至二零一六年十一月二十三日止；除非在該日期前，所批准的發展已經展開或有關許可已續期，否則有關許可會於該日期後停止生效。這兩宗申請的許可均須附加下列條件：

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

37. 小組委員會亦同意告知這兩宗申請的申請人下列事宜：

- (a) 留意水務署總工程師／發展(2)以下意見：
 - (i) 為向發展項目供水，申請人或須把其項目的內部供水系統伸延，以接駁至最接近的合適政府總水管。申請人須解決與供水相關的任何土地問題(例如私人地段問題)，並須負責私人地段內的內部供水系統的建造、運作及維修保養，而有關情況必須符合水務署所訂標準；以及
 - (ii) 申請地點位於抽洪集水區內；
- (b) 留意規劃署總城市規劃師／規劃研究及土木工程拓展署新界西北拓展處處長的意見，擬建的新界豁免管制屋宇有部分位於坪輦／打鼓嶺新發展區。根據坪輦／打鼓嶺建議發展大綱圖，申請地點有一小部分侵佔了一條區內幹路。因此，宜把興建擬議的新界豁免管制屋宇的位置北移，以避免侵佔該條擬闢設的道路，或盡量把侵佔範圍減至最小；
- (c) 留意消防處處長的意見，申請人須遵守地政總署發出的《新界豁免管制屋宇消防安全規定指引》。消

防處收到地政總署轉介的正式申請後，便會制訂詳細的消防安全規定；以及

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

議程項目 16 至 18

第 16 條申請

[公開會議]

議程項目 16

A/NE-LT/461 擬在劃為「農業」地帶的
大埔林村沙壩第 8 約地段第 922 號 E 分段
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-LT/461、462 及 463 號)

議程項目 17

A/NE-LT/462 擬在劃為「農業」地帶的
大埔林村沙壩第 8 約地段第 922 號 G 分段
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-LT/461、462 及 463 號)

議程項目 18

A/NE-LT/463 擬在劃為「農業」地帶的
大埔林村沙壩第 8 約地段第 922 號 F 分段
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-LT/461、462 及 463 號)

38. 小組委員會知道這三宗申請的性質類似，而且申請地點十分接近，故同意可一併考慮這三宗申請。

39. 秘書報告，申請人於二零一二年十一月十五日要求小組委員會延期兩個月才考慮這三宗申請，讓他們有時間準備有關接駁污水收集系統的補充資料。

40. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這三宗申請作出決定，以待申請人提交進一步的資料。小組委員會同意，這三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可有最多兩個月時間準備將要提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則小組委員會不會批准再次延期。

議程項目 19

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-TK/414 擬在劃為「農業」地帶和「綠化地帶」的大埔山寮村第 15 約地段第 646 號 K 分段第 2 小分段、第 652 號 C 分段餘段、D 分段第 2 小分段、H 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/NE-TK/414 號)

簡介和提問部分

41. 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 段和附錄 V。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山寮的「鄉村範圍」和「鄉村式發展」地帶外。從農業角度而言，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。水務署總工程師／發展(2)反對這宗申請，因為申請地點位於下段間接集水區內，與最接近的河流相距不足 30 米，又在山寮的「鄉村式發展」地帶及「鄉村範圍」外。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，因為附近地區的景觀質素高。倘批准這宗申請，很可能鼓勵更多同類村屋在有關的「農業」地帶發展，令鄉村景貌擴展至現有「鄉村式發展」地帶的範圍外，對該「農業」地帶的景觀特色造成不能逆轉的改變；

- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局收到一份由世界自然基金會香港分會提交的公眾意見書，表示反對這宗申請，主要的理由包括擬議的發展不符合「農業」地帶的規劃意向；申請地點位於集水區內，擬議的發展會對該區的水質造成不良影響；有人曾於二零一零年採用「先破壞，後建設」的手法，在申請地點及附近地區進行地盤平整工程；以及批准這宗申請會立下不良先例；
- (e) 規劃署的意見——根據詳載於文件第 12 段的評估，規劃署不支持這宗申請。申請地點所在的地區劃為「農業」地帶(約佔 98%)和「綠化地帶」(約佔 2%)。擬議的發展項目不符合「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」，因為申請地點完全位於認可鄉村的「鄉村式發展」地帶和「鄉村範圍」外。有鑑於此，地政總署大埔地政專員並不支持這宗申請。此外，倘批准這宗申請，會為該區的其他同類申請立下不良先例。申請人也沒有提出任何特殊情況或有力的規劃理據，令當局要從寬考慮這宗申請。從農業角度而言，漁護署署長反對這宗申請，因為申請地點的復耕潛力高。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，因為這宗申請會立下不良先例，亦會對有

關的「農業」地帶的景觀特色造成不能逆轉的改變。此外，申請人並沒有提交資料證明擬建屋宇可接駁至公共污水收集系統。水務署總工程師／發展(2)亦反對這宗申請，因為申請地點位於下段間接集水區內，與最接近的河流相距不足 30 米。申請地點西部有部分是先前一宗小型屋宇申請(編號 A/NE-TK/349)所涉的地點，雖然該宗申請於二零一一年四月十五日獲小組委員會批准，但當時主要考慮的因素包括擬建小型屋宇的覆蓋範圍有超過 50% 位於「鄉村範圍」內；可發展小型屋宇的土地普遍供不應求；以及擬建的小型屋宇可接駁至該區已計劃鋪設的污水收集系統。

42. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

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

- (a) 擬議的發展項目不符合「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」)，因為申請地點完全位於認可鄉村的「鄉村式發展」地帶和「鄉村範圍」外；以及
- (b) 申請人未能證明位於下段間接集水區的擬議發展項目不會對該區的水質造成不良影響。

議程項目 20 及 21

第 16 條申請

[公開會議]

議程項目 20

A/NE-TK/415 擬在劃為「農業」地帶的大埔山寮
第 15 約地段第 608 號 B 分段及餘段
興建兩幢屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-TK/415 號)

議程項目 21

A/NE-TK/416 擬在劃為「農業」地帶的大埔山寮
第 15 約地段第 646 號 F 分段第 1 小分段及
第 2 小分段、G 分段第 1 小分段及第 2 小分段、
H 分段第 1 小分段及 O 分段餘段
興建兩幢屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-TK/416 號)

簡介和提問部分

44. 小組委員會得悉這兩宗申請的性質類似，而且申請地點接近，因此同意可一併考慮這兩宗申請。

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 編號 A/NE-TK/415 及 416 號兩宗申請各擬興建的兩幢屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段及附件 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，因為申請地點的復耕潛力高。其他相關的政府部門對這兩宗申請亦沒有反對或負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局收到世界自然基金會香港分會就這兩宗申請提交的公眾意見書，表示反對有關申請，主要的理由包括擬議的發展不

符合「農業」地帶的規劃意向；申請地點位於集水區內，擬議的發展會對該區的水質造成不良影響；有人曾於二零一零年採用「先破壞，後建設」的手法，在申請地點及附近地區進行地盤平整工程，以及批准這兩宗申請會立下不良先例。山寮原居民代表則基於「風水」問題，反對編號 A/NE-TK/415 的申請；

- (e) 規劃署的意見——根據詳載於文件第 11 段的評估，規劃署不反對這兩宗申請。雖然漁護署署長不支持這兩宗申請，但擬建的小型屋宇符合「臨時準則」，因為它們完全位於「鄉村範圍」內，而可用作發展小型屋宇的土地亦供不應求。此外，擬建的小型屋宇可接駁至公共污水收集系統，而且申請地點附近曾有同類申請獲得批准。因此，可從寬考慮這兩宗申請。世界自然基金會香港分會關注到擬議的小型屋宇可能會對「農業」地帶及該區的水質造成不良影響，針對這方面的問題，可在規劃許可加入附帶條件，盡量減少可能造成的不良影響。至於村民提出編號 A/NE-TK/415 的申請擬興建的小型屋宇會影響「風水」的問題，則不是小組委員會要考慮的規劃因素。

46. 委員並無就這兩宗申請提出問題。

商議部分

47. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這兩宗申請。這兩宗申請的規劃許可有效期均至二零一六年十一月二十三日止；除非在該日期前，所批准的發展已經展開或有關許可已續期，否則有關許可會於該日期後停止生效。這兩宗申請的許可都須附加下列條件：

- (a) 提交並落實美化環境建議，而有關建議和落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；

- (b) 提交並落實排水建議，而有關建議和落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (c) 把污水排放系統接駁至公共污水渠，而有關情況必須符合水務署署長或城規會的要求；以及
- (d) 採取保護措施，確保集水區不會受到污染或出現淤積情況，而有關措施必須符合水務署署長或城規會的要求。

48. 小組委員會亦同意告知這兩宗申請的申請人下述事宜：

- (a) 擬議小型屋宇的建造工程須在公共污水收集系統建成後，才可展開。待污水幹渠工程完成後，申請人須自費把其屋宇的污水渠接駁至公共污水渠，並須預留足夠的土地，以便將來進行污水渠接駁工程；
- (b) 申請人在簽立小型屋宇批地文件前，須就所有受影響的地段向土地註冊處登記相關的地役權批約，該份批約須夾附圖則，顯示在有關地段建造、運作和保養的污水管和接駁點。申請人亦須與大埔地政專員解決全部涉及所需政府土地的問題，以證明在技術和法律上，可把污水管由擬建的屋宇經有關的私人地段及政府土地鋪設至已計劃的污水收集系統；
- (c) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，申請地點附近並無公共排水渠。申請人須妥善保養排水系統，如在系統運作期間發現系統不足或欠妥，須作出補救。如因系統故障而造成損害或滋擾，申請人亦須就所引致的申索和要求，承擔責任及作出彌償。申請地點附近現時並沒有公共污水收集系統。申請人須就擬議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；
- (d) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，為向發展項目供水，申請人或須把其項目的內部供水系統伸延，以接駁至最接近的合適政府總水管。申請人須解決與供水相關的任何土地問題(例如私人地段問

題)，並須負責私人地段內的內部供水系統的建造、運作及維修保養，而有關情況必須符合水務署所訂標準；

- (e) 留意消防處處長的意見，申請人須遵守地政總署編訂的《新界豁免管制屋宇消防安全規定指引》。消防處會在批地階段制訂詳細的消防安全規定；
- (f) 留意土木工程拓展署土力工程處處長的意見，申請人須向地政總署提交所需的資料，以便核實申請地點是否符合《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》第 APP-56 號所訂的地盤平整工程豁免準則。如不獲豁免，申請人須根據《建築物條例》的規定，向屋宇署提交地盤平整工程圖則；以及
- (g) 留意這項規劃許可只批給申請所涉的發展項目。倘要為擬議發展項目闢設通道，申請人須確保有關通道(包括任何必須進行的填土／挖土工程)符合相關法定圖則的規定，並視乎情況所需，在進行道路工程前，向城規會申請規劃許可。

議程項目 22

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/ST/761 在劃為「工業」地帶的沙田火炭坳背灣街 34 至 36 號
豐盛工業中心地下 5A 舖經營商店及服務行業(油漆店)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/ST/761E 號)

簡介和提問部分

49. 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) 擬經營的商店及服務行業(油漆店)；
- (c) 政府部門的意見——相關的政府部門對這宗申請沒有反對或負面意見，詳見文件第 10 段；
- (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，而沙田民政事務專員亦沒有收到區內人士的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所作的評估，規劃署不反對這宗申請。建議批給三年的臨時規劃許可，是為免妨礙落實申請處所擬作工業用途的長遠規劃意向，並讓小組委員會能夠監察區內工業樓面空間的供求情況。

50. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

51. 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，至二零一五十一月二十三日止，並須附加以下條件：

- (a) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一三年五月二十三日或之前)，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；
- (b) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(a)項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。

52. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 在申請處所展開申請的用途前，必須先取得規劃許可；

- (b) 批給為期三年的臨時規劃許可，是爲了讓小組委員會監察申請人履行規劃許可附帶條件的情況及該區工業樓面空間的供求情況，以確保不會妨礙落實申請處所擬作工業用途的長遠規劃意向；
- (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臨時豁免書，以批准進行申請的用途；
- (e) 留意消防處處長的意見，申請人倘須貯存數量超過豁免限額的危險品，須向消防處危險品課正式申領危險品牌照；
- (f) 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分隔牆、門廊和樓層隔開，而且不應對現有處所的逃生途徑造成不良影響；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 23

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/ST/797 擬在劃爲「住宅(乙類)」地帶的沙田九肚
第 171 約政府土地
關設公用事業設施裝置(地面煤氣調壓站)

(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/ST/797 號)

簡介和提問部分

53. 秘書報告，黎慧雯女士和符展成先生就此議項申報利益，表示他們目前與擁有香港中華煤氣有限公司(即申請人)的恒基兆業地產有限公司有業務往來。小組委員會認為黎女士和符先生都涉及直接利益，所以他們應該在會議討論此議項時暫時離席。

[黎慧雯女士和符展成先生此時暫時離席。]

54. 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) 關設公用事業設施裝置(地面煤氣調壓站)的建議；
- (c) 政府部門的意見——相關的政府部門對這宗申請並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，當局收到四份公眾意見書，其中一份來自一名市民，表示沒有意見，另外三份則來自沙田鄉事委員會、九肚村的村代表和該村一名村民，他們都反對這宗申請，主要的理由包括擬建的煤氣調壓站會引起消防安全、污染和風水問題；一旦發生火警或爆炸，會嚴重影響斜坡的穩定程度；九肚的村民會承受不必要的風險；以及沒有正式諮詢九肚的村民。沙田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 10 段的評估，規劃署不反對這宗申請。儘管有村民認為擬議煤氣調壓站有安全和風險問題而提出反對，但申請地點位於山上，與最接近的村屋相距超過 70 米。從電力及氣體安全的角度而言，機電工程署署長對這宗

申請沒有負面意見。斜坡安全方面，土木工程拓展署土力工程處處長並沒有意見。根據消防處處長的意見，建議在規劃許可加入附帶條件，規定申請人須設置消防裝置及滅火水源。至於有公眾意見指當局沒有正式諮詢村民，其實當局已根據《城市規劃條例》就這宗申請諮詢公眾。

55. 委員沒有就這宗申請提出問題。

商議部分

56. 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二零一六年十一月二十三日止；除非在該日期前，所批准的發展已經展開或這項許可已續期，否則這項許可會於該日期後停止生效。這項許可並須附加下列條件：

- (a) 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；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。

57. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 就擬議工程向地政總署申請有關所需的許可；
- (b) 緊急車輛通道的安排須符合由屋宇署負責執行的《2011年建築物消防安全守則》D部第6節的規定；
- (c) 留意機電工程署署長的意見，申請人及其承建商在供電電纜附近進行工程時，必須遵守根據《供電電纜(保護)規例》訂立的《有關在供電電纜附近工作的實務守則》。項目倡議人亦須考慮在申請地點周圍設置充足的安全屏障，因為申請地點周圍有車輛往來，或會帶來風險。調壓站的所有門及通風口與

毗鄰的樓宇或廠房(日後如有者)之間應有合理的距離，因為這些建築物或會構成風險；以及

- (d) 不應影響渠務署設於麗坪路底下的排水設施。

[符展成先生此時返回席上。]

議程項目 24

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/ST/798 擬在顯示為「道路」用地的
沙田大圍積存街高架路下(第 180 約的政府土地)
關設公用事業設施裝置(電力組合式變壓站)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/ST/798 號)

簡介和提問部分

58. 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) 擬關設的公用事業設施裝置(電力組合式變壓站)；
- (c) 政府部門的意見——相關的政府部門對這宗申請沒有反對或負面意見，詳見文件第 8 段；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局沒有收到公眾的意見，而沙田民政事務專員亦沒有收到區內人士的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據詳載於文件第 10 段的評估，規劃署不反對這宗申請。

59. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

60. 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二零一六年十一月二十三日止。除非在該日期前，所批准的發展已經展開或這項許可已續期，否則這項許可會於該日期後停止生效。這項規劃許可須附加以下條件：

- (a) 設置消防裝置、滅火水源及緊急車輛通道，而有關設施必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (b) 提交並落實美化環境建議，而有關建議及落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

61. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 留意水務署署長的意見，申請地點與現有水管十分接近，如現有水管須改道，申請人須承擔有關工程的費用；
- (b) 留意渠務署總工程師／新界南的意見，該署轄下的雨水渠管及沙井設於擬議變壓站附近，倘擬議的變壓站是一項重要設施，中華電力有限公司(下稱「中電」)應進行地下勘探，確定有關地點的實際情況。中電亦須留意，在現有排水設施附近進行工程時，務須十分小心，以免對該等設施造成干擾或損壞。倘該等現有設施因中電進行的建造工程而淤塞或損壞，中電須自費把之修妥，令他滿意為止；
- (c) 留意機電工程署署長的意見，申請人及其承建商在供電電纜附近進行工程時，必須遵守根據《供電電纜(保護)規例》訂立的《有關在供電電纜附近工作的實務守則》；以及

- (d) 申請人須留意，擬作遮隔之用的美化設施須與四周的景貌協調，並須有足夠的空間進行日常的維修保養工作。

[主席多謝高級城市規劃師／沙田、大埔及北區吳育民先生、錢敏儀女士、劉志庭先生和陸國安先生到席上，解答委員的提問。吳先生、錢女士、劉先生和陸先生此時離席。]

[黎慧雯女士此時返回席上。]

屯門及元朗區

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

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-PS/398 擬在劃為「康樂」地帶的元朗屏山第 126 約地段第 63 號及第 64 號(部分)
臨時露天貯存建築材料(混凝土預製件)及
建築機械(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-PS/398 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬臨時露天貯存建築材料(混凝土預製件)及建築機械(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。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境從景觀規劃的角度考慮，對申請有所保留，因為擬議臨時貯物場不符合「康樂」地帶的規劃意向，毗連地區也沒有同類的露天貯物場。批准設置擬議的臨時貯物場會立下不良先例，鼓勵在「康樂」地帶內設立更多露天貯物場。運輸署署長已要求申請人提供資料，說明申請地點帶來的平均車輛流量及於繁忙時段帶來的車輛流量。他又關注天慈路的車輛出入口與現時申請地點附近的公共道路的布局並不吻合。渠務署總工程師／新界北和消防處處長亦已分別要求申請人提供更多資料以證明所提交的排水建議切實可行和提交消防裝置建議；
- (d) 當局在法定公布期的首三個星期內接獲三份反對申請的公眾意見書，分別由兩名元朗區議員和馮家圍一名村代表提交。提意見人反對這宗申請，主要因為擬議發展項目不符合已規劃的土地用途；與附近的濕地公園不相協調；會影響鳥類的自然棲息地；會對交通、安全和環境造成負面影響；對鄰近居民造成滋擾；以及批准申請或會為「先破壞後建設」的做法立下不良先例。元朗民政事務專員沒有接獲區內人士提出的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 12 段詳載的評估，不支持這宗申請。擬議露天貯物用途不符合「康樂」地帶的規劃意向，即主要是進行康樂發展，為市民提供所需設施。申請人沒有在申請書內提出充分的規劃理據，以支持偏離地帶的規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然。擬議發展項目不符合城市規劃委員會（下稱「城規會」）就「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」頒布的規劃指引 13E（城規會規劃指引編號 13E），因為申請地點先前沒有露天貯物用途獲批給規劃許可。此外，有政府部門對申請提出負面意見。總城市規劃師／城市設計及園境從景觀規劃的角度考慮，對申請有所保留，因為擬議用途不符合「康樂」地帶的規劃意向。運輸署署長要求申請人查核有關公共道路網

布局的資料，以釐清天慈路的車輛出入口位置。雖然渠務署總工程師／新界北和消防處處長原則上不反對申請，但已分別要求申請人提供更多資料以證明所提交的排水建議切實可行和提交消防裝置建議。就此，申請人未能在申請書中證明發展項目不會對附近地區的景觀和交通造成負面影響。小組委員會從未批准在同一地點作露天貯物用途的同類申請。批准這宗申請會立下不良先例，令同類用途在「康樂」地帶這個範圍內擴散。倘該等申請均獲得批准，累積影響所及，會導至該區整體的環境質素下降。

63. 委員沒有就申請提出問題。

商議部分

64. 陸永昌先生在回應主席的詢問時表示，運輸署署長已要求申請人提供資料，說明申請地點帶來的平均車輛流量及於繁忙時段帶來的車輛流量，並關注天慈路的擬議車輛出入口。不過，申請人沒有提供所需的資料，以致運輸署署長無法評估擬議露天貯物用途對附近公共道路(包括天慈路)的交通有何影響。陸先生同意拒絕這宗申請，因為申請人未能證明擬議發展項目不會對附近地區的交通造成負面影響。

65. 經進一步商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請。委員繼而審視文件第 13.1 段所載拒絕申請的理由，並認為有關理由恰當。有關理由如下：

- (a) 擬議發展項目不符合「康樂」地帶的規劃意向，即主要是進行康樂發展，為市民提供所需設施。申請書內沒有提供充分的規劃理據，以支持偏離規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；以及
- (b) 擬議發展項目不符合城市規劃委員會(下稱「城規會」)規劃指引編號 13E(城規會規劃指引編號 13E)，因為申請地點先前沒有露天貯物用途獲批給規劃許可；申請人未能證明擬議發展項目不會對附近地區的景觀和交通造成負面影響；以及有政府部

門對申請提出負面意見，公眾人士亦反對申請。擬議發展項目與附近具鄉郊特色的土地用途不相協調。

議程項目 26

第 16 條申請

[公開會議]

A/TM-LTTY/243 在劃為「鄉村式發展」地帶的屯門藍地順風圍第 124 約地段第 3674 號餘段及毗連政府土地臨時售賣汽車(私家車及輕型貨車)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/TM-LTTY/243 號)

66. 秘書報告，申請人的代表於二零一二年十一月十五日要求小組委員會延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備詳細的排水報告。

67. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計兩個月內提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人有最多兩個月時間準備將要提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則小組委員會不會批准再次延期。

議程項目 27

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TM-LTTY/244 在劃為「鄉村式發展」地帶的屯門藍地順風圍第 124 約地段第 3689 號餘段、第 3691 號(部分)及毗連政府土地臨時售賣汽車(私家車及輕型貨車)

(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/TM-LTY Y/244 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 臨時售賣汽車(私家車及輕型貨車)(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。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境表示，建議在申請地點北面角落栽種的樹木很可能會干擾該處現有的棕櫚樹，申請人須提交建議，說明如何保護樹木和美化環境，並落實建議。渠務署總工程師／新界北亦要求申請人提交建議，以證明擬闢設的車輛通道不會影響青山公路—洪水橋段沿路現有的排水渠，而有關建議必須符合渠務署的要求。運輸署署長則表示，該署曾收到市民的投訴，指申請人所佔用的地段附近的行人徑／單車徑有違例泊車的情況。闢設擬議的用途後，難免會有車輛穿過該公共行人徑及單車徑進出，令現時違例泊車的問題無法解決；
- (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，鍾屋村一名村代表表示對這宗申請沒有意見，而屯門民政事務專員則沒有收到區內人士的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據詳載於文件第 12 段的評估，規劃署不支持這宗申請。這宗申請提出的用途不符合所涉「鄉村式發展」地帶的規劃意向，有關意向是反映現有的認可鄉村和其他鄉村的範圍，以及提供合適土地以作鄉村擴展和重置受政府計劃影響的

村屋。申請書內沒有提供充分的規劃理據足以要偏離此規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然。雖然申請人申請臨時售賣汽車(私家車及輕型貨車)，但申請地點的狀況卻類似存放待售車輛的露天貯物場。根據城市規劃委員會規劃指引編號 13E 有關「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」的規定，第 4 類地區內的臨時露天貯物用途申請通常會遭否決。申請地點上的臨時發展項目先前並沒有獲批給許可，而這宗申請亦沒有特殊情況值得當局從寬考慮。雖然規劃署總城市規劃師／城市設計及園境及渠務署總工程師／新界北並不反對這宗申請，但他們要求申請人提交並落實保護樹木、美化環境及排水建議。運輸署署長亦表示曾收到市民的投訴，指申請人所佔用的地點附近的行人徑／單車徑有違例泊車的情況。申請人須關設妥善的出入口通道和採取預防措施，不過，申請人提交的申請書未能證明這項發展不會對附近地區的景觀、排水及交通造成不良影響。此外，在同一個「鄉村式發展」地帶內並沒有同類的申請獲批准，倘批准這宗申請，會為同類申請立下不良先例，而若這類申請均獲批准，累積影響所及，會導致該區整體的環境質素下降。

69. 簡國治先生回應一名委員的提問時表示，規劃事務監督已向有關人士發出強制執行通知書，要求他們中止申請地點上的違例發展。倘有關人士在通知書期限屆滿時仍未履行通知書的規定，當局可向有關人士採取檢控行動。

商議部分

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

- (a) 有關的「鄉村式發展」地帶的規劃意向是反映現有的認可鄉村和其他鄉村的範圍，以及提供合適土地以作鄉村擴展和重置受政府計劃影響的村屋。地帶內的土地主要預算供原居村民興建小型屋宇之用。

擬議的發展不符合該「鄉村式發展」地帶的規劃意向。申請書內沒有提供充分的規劃理據足以要偏離此規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；

- (b) 這宗申請不符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E 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」的規定，理由是申請地點位於第 4 類地區內，而且申請地點先前沒有獲批給規劃許可；
- (c) 申請人未能證明擬議的發展不會對附近地區的景觀、排水及交通造成不良影響；以及
- (d) 倘批准這宗申請，即使僅屬臨時性質，亦會為該「鄉村式發展」地帶內的同類申請立下不良先例。倘這類申請均獲批准，累積影響所及，會導致該區整體的環境質素下降。

[馬詠璋女士此時離席。]

議程項目 28

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-ST/417 在劃為「綠化地帶」及「未決定用途」地帶的元朗新田落馬洲路第 99 約地段第 207 號餘段(部分)、第 208 號 B 分段餘段及毗連政府土地闢設臨時公眾停車場(只供停泊私家車)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-ST/417A 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬闢設的臨時公眾停車場(只供停泊私家車)(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 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所保留，認為擬議的發展並不符合「綠化地帶」的規劃意向；批准這宗申請，會成為在「綠化地帶」作進一步發展的先例。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)表示，在二零一零年九月一日所拍的航攝照片顯示申請地點原本長滿茂密的植物和樹木，但最近視察時卻發現該處已鋪築硬地面，只留下數棵樹。雖然申請地點的生態價值有限，但從生態的角度而言，在「綠化地帶」進行的任何發展如涉及砍伐樹木都是不可取的；
- (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。其中一份來自嘉道理農場暨植物園公司，該公司對於沒有詳細的樹木勘查和評估報告說明何以只保留申請地點現有一棵樹表示關注。另一意見書由新田鄉事委員會提交，表示擔心批准這宗申請會導致嚴重的交通問題。元朗民政事務專員表示，受影響的政府土地南面部分侵佔了編號 YL/3 的指定墓地，可能會引起原居村民反對；以及
- (e) 規劃署的意見——根據詳載於文件第 12 段的評估，規劃署不支持這宗申請。申請地點橫跨兩個地帶，分別是北面的「未決定用途」地帶(約佔 46.82%)及南面的「綠化地帶」(約佔 53.18%)。「綠化地帶」部分幾乎完全在政府土地上，但申請的用途並不符合「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。申請書並沒有提出有力的規劃理據足以要偏離此規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然。申請的用途並不符合有關「擬在『綠化地帶』進行發展而按照《城市規劃條例》第 16 條提出規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引編號 10，因為根據一般推定，此地帶不宜進行發展，而且沒有特殊的規劃情況令當局要批准這宗申請。申請人未能證明該臨時公眾停車場不會對周邊地區的景觀、交通及排水造成負面影響。申請的用途也不符合有關「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，因為申請地點先前未曾獲批准作露天貯物用途。相關的政府部門對這宗申請有負面意見，而公眾亦表示關注。批准這宗申請，會為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，會令整體環境質素下降。

72. 簡國治先生回應一名委員的提問時提到文件的圖 A-2，表示根據規劃署本年進行的土地用途調查，申請地點附近現時有住宅發展項目、擺放建築材料的露天貯物場及停車場。該些停車場都有有效的規劃許可。其他一些構築物則涉嫌屬違例發展，規劃事務監督必要時會採取執管行動處理。

商議部分

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

- (a) 有關發展不符合「綠化地帶」的規劃意向，申請人也未能提供有力的規劃理據足以要偏離此規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (b) 有關發展不符合城市規劃委員會規劃指引編號 10，因為沒有特殊情況令當局要批准這宗申請。申請地點侵佔「綠化地帶」，令受影響地區的自然景觀質素下降。申請人也未能證明該臨時公眾停車場不會對周邊地區的景觀、交通及排水造成負面影響；

- (c) 有關發展不符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E，因為申請地點所在的「綠化地帶」擴展部分先前未曾獲規劃許可作申請的用途，而且相關的政府部門對這宗申請有負面意見，公眾也表示反對；以及
- (d) 批准這宗申請，即使僅屬臨時性質，也會為洲頭西路北面的「綠化地帶」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，會令該區整體的環境質素下降。

議程項目 29

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-ST/426 為批給在劃為「住宅(丁類)」地帶的元朗新田第 105 約地段第 210 號(部分)、第 341 號 B 分段餘段(部分)、第 353 號(部分)、第 354 號(部分)及毗連政府土地作臨時汽車維修工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-ST/426 號)

簡介和提問部分

74. 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) 為作臨時汽車維修工場用途的規劃許可(申請編號 A/YL-ST/378)續期三年；
- (c) 政府部門的意見——一如文件第 10 段所詳載，相關政府部門沒有對申請提出反對或負面意見。環境保

護署署長(下稱「環保署署長」)表示於二零一一年接獲一宗沒有事實根據的投訴；

- (d) 當局在法定公布期的首三個星期內並無接獲公眾的意見，而元朗民政事務專員亦沒有接獲區內人士的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據詳載於文件第 12 段的評估，認為有關臨時汽車維修工場可再予容忍三年。

75. 委員沒有對申請提出問題。

商議部分

76. 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，由二零一二年十二月五日至二零一五年十二月四日止，並須附加下列條件：

- (a) 一如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上七時至翌日早上九時在申請地點進行夜間作業；
- (b) 一如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點進行作業；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，已鋪設的路面及邊界圍欄必須時刻妥為保養；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，申請地點上的現有樹木必須時刻妥為護理；
- (e) 在規劃許可有效期內的任何時間，申請地點內的現有排水設施必須時刻妥為保養；
- (f) 在規劃許可有效期內的任何時間，有關的污水處理及排放設施必須時刻妥為保養；

- (g) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即二零一三年六月四日或之前)提交排水設施竣工圖及現有排水設施的攝影記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (h) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即二零一三年六月四日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (i) 就上文(h)項條件而言，必須在規劃許可續期之日起計九個月內(即二零一三年九月四日或之前)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；
- (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) 如在指明日期當日沒有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) 在這項許可的有效期限屆滿後，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。

77. 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有關臨時發展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，即申請地點內的地段位於根據集體政府租契持有的舊批農地，有關租契訂有限制，如事先未獲元朗地政處批准，不得在有關土地搭建構築物。當局亦沒有批准把申請地點作擬議用途及／或佔用其內的政府土地。事先未取得政府批准便佔用政府土地的行為實不應受到

鼓勵。前往申請地點須經過其他私人地段及／或政府土地，元朗地政處不會為有關政府土地進行維修保養工程，亦不保證給予通行權。有關地段擁有人仍須向元朗地政處提出申請，以獲准在申請地點搭建額外／更多構築物，或把申請地點的違例情況納入規範。此外，申請人須把屬政府土地的部分從申請地點剔出，或在真正佔用該政府土地部分前取得正式的許可。地政總處會以業主身分全權酌情考慮有關申請，但不保證該等申請會獲批准。倘該等申請獲得批准，申請人必須履行地政總署可能附加的條款和條件，包括支付地費或費用；

- (c) 遵守環境保護署署長發出的最新《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，以盡量減少對附近地區的環境可能造成的影響；
- (d) 留意運輸署署長的意見，即申請地點連接一條不知名的區內通道，該區內通道並非由運輸署管理。申請人須向地政監督查核該區內通道所在土地的類別。此外，申請人須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；
- (e) 留意渠務署總工程師／新界北載於相關小組委員會文件附錄 V 的詳細意見；
- (f) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即若擬進行任何新工程(包括把貨櫃及露天棚架用作臨時建築物)，必須事先取得建築事務監督的批准及同意，否則有關工程屬違例建築工程。根據《建築物條例》的規定，申請人須委聘一名認可人士出任擬議建築工程的統籌人。申請地點須根據《建築物(規劃)規例》第 5 條的規定，闢設可從街道通往申請地點的通道，並根據《建築物(規劃)規例》第 41D 條的規定，設置緊急車輛通道。他的詳細意見載於相關小組委員會文件附錄 VI；
- (g) 留意消防處處長的意見，即考慮到擬議構築物的設計／性質，預計須安裝消防裝置。因此，申請人須

向消防處提交附載擬議消防裝置的相關平面圖，以供審批。他的詳細意見載於相關小組委員會文件附錄 VII。申請人若擬申請豁免設置相關小組委員會文件附錄 VII 所述的某些消防裝置，須提出理據供消防處考慮；以及

- (h) 留意機電工程署署長載於相關小組委員會文件附錄 VIII 的詳細意見。

議程項目 30

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-NSW/217 擬在劃為「未決定用途」地帶及顯示為「道路」用地的元朗南生圍凹頭第 115 約地段第 999 號 E 分段、第 1001 號 A 分段餘段、第 1002 號 A 分段餘段、第 1327 號餘段及毗連政府土地闢設加油站
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-NSW/217 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬闢設加油站；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。基於元朗排水繞道的擬議覆蓋部分會對該區產生水浸威脅並對其維修工程構成限制，渠務署總工程師／新界北從公共排水角度不支持擬議發展項目。土木工程拓展署土力工程處處長不支持這宗申

請，理由是元朗排水繞道的擬議覆蓋部分位於現時在政府土地上的明渠石堤，而石堤的穩固程度成疑。申請人沒有就擬議覆蓋部分的詳細設計提供任何資料，並且未能處理擬議發展項目對排水造成的影響及在明渠石堤上興建覆蓋部分的可行性。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為擬議發展項目可能對元朗排水繞道所推行的生態緩解措施造成負面影響，並對根據《環境影響評估條例》(下稱《環評條例》)進行環境評估帶來不明朗因素。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)亦關注擬議發展項目或會影響所推行的生態緩解措施(受元朗排水繞道的環境許可證規管)。申請人並無提供資料證明擬議發展項目不會對生態造成負面影響(即導至喪失棲息地)，亦未能證明不會對水鳥(特別是從東成里鷺鳥林飛來繁殖的鷺鳥)的覓食地點造成直接影響或滋擾。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境從景觀規劃和視覺角度對申請有所保留；

- (d) 當局在法定公布期的首三個星期內接獲兩份公眾意見。來自元朗東成里村居民福利會的意見反對這宗申請，理由是青山公路元朗段現時已設有加油站。新的加油站會造成環境和空氣污染。另一份來自一名元朗區議員的意見亦反對這宗申請，因為擬議加油站會對附近民居及鄰近的醫院和酒店造成滋擾。元朗民政事務專員沒有接獲地區人士的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 11 段所詳載的評估，不支持這宗申請。當局自二零零八年年底已就「未決定用途」地帶進行內部土地用途檢討，而有關檢討至今仍未完成。在完成土地用途檢討前批准在「未決定用途」地帶的臨街面興建永久加油站，會對土地用途檢討構成進一步限制，並妨礙該區長遠的土地用途規劃。申請地點約三分之二的範圍位於政府土地上，而且發展項目涉及覆蓋元朗排水繞道及其石堤的部分範圍。然而，申請人既沒有就元朗排水繞道的擬議覆蓋部分的设计提供資料，

亦沒有提供理據證明實有需要覆蓋部分明渠。由於申請人未能證明擬議發展項目不會對附近地區的排水、岩土、生態、視覺和景觀造成負面影響，因此相關政府部門(包括渠務署總工程師／新界北、土木工程拓展署土力工程處處長、漁護署署長及規劃署總城市規劃師／城市設計及園境)不支持申請／對申請有所保留。儘管申請地點涉及兩宗先前申請(編號 A/YL-NSW/17 和 182)並分別於一九九七年和二零零八年經覆核後獲小組委員會／城規會批准，但由於元朗排水繞道已經啓用及申請地點主要位於政府土地(屬於元朗排水繞道的一部分)上，這宗申請的規劃情況已有所改變。

79. 對於主席詢問土地用途檢討的進度，馮智文先生在回應時解釋，由於需時研究土地用途方案和回應政府部門的意見，土地用途檢討至今仍未完成。

80. 對於副主席問及申請地點所在土地的類別，馮智文先生在回應時表示，這宗申請所涉及的用地與編號 A/YL-NSW/17 的先前申請的用地相若。他提述文件的圖 A-2b，指出申請地點的西部原先由申請人擁有，其後被政府收回，以興建元朗排水繞道。申請地點的東部由申請人擁有。

商議部分

81. 主席在回應一名委員的提問時解釋，與這宗申請相比，編號 A/YL-NSW/182 的申請於二零零九年三月六日經城規會覆核後在有附帶條件的情況下獲批給臨時許可，有效期為 10 年。該宗申請擬於一塊較小的用地(面積約 1 097.6 平方米，並且不涉及元朗排水繞道的政府土地部分)作加油站用途。申請人因不滿城規會批給臨時許可而向城市規劃上訴委員會(下稱「上訴委員會」)提出上訴。二零一零年十月二十八日，上訴委員會決定駁回個案。主席表示，雖然這宗申請在地盤面積、布局和設計容量方面與編號 A/YL-NSW/17 的核准計劃相若，但由於元朗排水繞道已啓用及申請地點主要位於政府土地(屬於元朗排水繞道的一部分)上，這宗申請的規劃情況已有所改變。主席亦指出，漁護署署長表示元朗排水繞道為多種雀鳥(包括水鳥)及其他依賴濕地的動物提供理想棲所，並為從鄰近東成里鷺鳥林

飛來繁殖的白鷺和蒼鷺提供覓食地點。擬議加油站佔用元朗排水繞道的範圍，或會對該等棲息地造成負面影響。然而，申請人沒有提供資料，以證明擬議發展項目不會對該區的生態造成負面影響。

82. 黃漢明先生表示，元朗排水繞道屬於《環評條例》附表二的指定工程項目，並已進行環境影響評估，以及向相關政府部門(包括渠務署)發出環境許可證，以便讓元朗排水繞道投入服務。覆蓋部分元朗排水繞道以興建擬議加油站的建議會影響在元朗排水繞道所落實的生態緩解措施。在進行任何會影響元朗排水繞道的發展項目(例如覆蓋部分元朗排水繞道的擬議工程)前，渠務署作為現有環境許可證的持有人，須申請更改環境許可證。

83. 一名委員詢問申請人在取得渠務署就排水事宜所發出的許可前提交規劃申請是否慣常做法。主席表示，一般而言，申請人須在申請書內說明相關的技術事宜會如何獲得解決。馮智文先生補充說，申請人須證明擬議發展項目不會對附近地區的環境造成負面影響。然而，申請人沒有提交任何技術評估，以證明有關建議可行和可以接受。

84. 另一名委員表示，在元朗排水繞道覆蓋部分闢設加油站的建議不可接受，因為如擬議加油站的地下油庫出現洩漏問題，或會對排水渠造成危險。因此，不應支持這宗申請。馮智文先生在回應該名委員的提問時表示，申請地點附近(即青山公路南面)有一加油站。

85. 經進一步商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請。委員繼而審視文件第 12.1 段所載的拒絕理由，並認為該等理由恰當。有關理由如下：

- (a) 擬議加油站位於現正進行全面檢討的「未決定用途」地帶內。批准這宗申請會對該區日後的土地用途構成不合理的限制；
- (b) 沒有充分規劃理據支持覆蓋部分元朗排水繞道，以作擬議加油站用途；以及

- (c) 申請人沒在提交任何技術評估，以證明擬議發展項目不會對附近地區的排水、生態、岩土、視覺及景觀造成負面影響。

[梁慶豐先生此時離席。]

議程項目 31

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-LFS/224 擬在劃為「自然保育區」地帶、「綠化地帶」及「其他指定用途」註明「綜合發展及濕地改善區」地帶的元朗流浮山豐樂園第 123 約地段第 1457 號餘段及毗連政府土地進行綜合住宅發展及濕地自然保育區和填塘及挖堤壘，以達到無淨濕地損失(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-LFS/224B 號)

86. 秘書報告，這宗申請是由長江實業(集團)有限公司(下稱「長實公司」)、新鴻基地產發展有限公司(下稱「新鴻基公司」)及遠東發展有限公司的一家附屬公司 Mutual Luck Investment Ltd.提交。黎慧雯女士及符展成先生就此議項申報利益。黎女士表示現時與新鴻基公司及這宗申請的顧問之一雅博奧頓國際設計有限公司有業務往來；符先生則表示現時與長實公司、新鴻基公司及這宗申請的其中三家顧問公司(包括雅博奧頓國際設計有限公司、英環香港有限公司及香港弘達交通顧問有限公司)有業務往來。由於這是一宗延期申請，小組委員會同意黎女士及符先生可留在席上。

87. 秘書報告，申請人的代表於二零一二年十一月九日要求小組委員會延期六個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間更新生態影響評估報告的內容，以回應漁農自然護理署署長的意見。規劃署不反對這宗延期申請，但不贊成按要求延期六個月，因為申請人未有提供足夠理據，說明為何要延期六個月。

88. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計兩個月內提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人再有兩個月時間準備將要提交的進一步資料，而由於已批准延期共五個月，因此，除非情況極為特殊，否則小組委員會不會批准再次延期；此外，亦會再告知申請人，申請人若認為／預計必須用更長的時間來解決這宗申請所涉及的複雜技術問題，可考慮先撤回現在這宗申請，然後重新提交新的申請。

議程項目 32

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-LFS/235 擬在劃為「住宅(丙類)」及「住宅(丁類)」地帶的元朗流浮山第 128 約地段第 10 號餘段、第 12 號餘段、第 14 號 B 分段餘段、第 14 號餘段、第 15 號 A 分段餘段、第 15 號餘段、第 16 號餘段、第 17 號 A 分段餘段、第 17 號 B 分段、第 17 號 C 分段及第 17 號餘段和第 129 約地段第 2153 號 A 分段、第 2388 號 A 分段第 2 小分段及毗連政府土地進行住宅發展及略為放寬地積比率限制(由 0.2 倍放寬至 0.2334 倍)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-LFS/235A 號)

89. 秘書報告，申請人於二零一二年十一月十二日要求小組委員會延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備補充資料，以回應相關政府部門所關注有關這宗申請的技術問題。

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

提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人再有兩個月時間準備將要提交的進一步資料，而由於已批准延期合共四個月，因此除非情況極為特殊，否則小組委員會不會批准再次延期。

議程項目 33

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTN/396 擬在劃為「農業」地帶的
元朗大江埔第 110 約地段第 750 號 A9 分
段餘段興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型
屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-KTN/396 號)

簡介和提問部分

91. 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) 擬建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——相關政府部門沒有就這宗申請提出反對或負面意見，詳情載於文件第 10 段及附錄 IV；
- (d) 當局在法定公布期的首三個星期內沒有接獲任何公眾意見，元朗民政事務專員亦沒有接獲區內人士提出的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 12 段所詳載的評估，不反對這宗申請。

92. 委員沒有就這宗申請提出問題。

商議部分

93. 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二零一六年十一月二十三日止。除非在該日期前，所批准的發展已經展開或這項許可已獲續期，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：

- 一 設計並提供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。

94. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，即為供水給發展項目，申請人或須把其項目的內部供水系統伸延，以接駁至最接近的合適政府總水管。申請人須解決與供水相關的任何土地問題(例如私人地段問題)，並須負責私人地段內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) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，即擬議發展不得阻礙地面水流，亦不得對現有天然河道、鄉村排水渠、溝渠及鄰近地區等造成負面影響。倘沿申請地點邊界豎設圍牆或設置石壘，須建造足夠的排水口，以阻截現時流經申請地點的地面水流。此外，須沿整條地段界線鋪設有足夠容量及渠閘的排水渠，以阻截地面徑流。申請人如在排水系統運作期間發現系統不足或欠妥，須作出補救。申請人如要在有關地段的範圍以外進行排水工程，須事先取得地政總署及／或有關私人地段的擁有人的許可及同意。申請地點所在的地區並沒有公共排污駁引設施。申請人須就發展項目的污水處理／排放及設置化糞池的事宜，徵詢環境保護署的意見。不論擬議排水工程是在有關地段的範圍以內還是以外進行，有關排水設施均須由地段的擁有人自費維修保養；

- (c) 留意運輸署署長的意見，即申請地點須經一段區內通道連接公共道路網，該段區內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，並與有關的地政及維修保養當局釐清該區內通道的管理及維修保養責任誰屬；
- (d) 留意消防處處長的意見，即申請人須遵守地政總署發出的《新界豁免管制屋宇－消防安全規定指引》。該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) 留意機電工程署署長的意見，即申請人須向電力供應商取得電纜圖，以找出申請地點範圍內或附近是否有任何地下電纜(及／或架空電纜)。根據所得的電纜圖則，倘申請地點內或附近設有地下電纜(及／或架空電纜)，而申請地點位於規劃署所頒布《香港規劃標準與準則》所訂輸電電壓水平在 132 千伏特及以上的高壓架空電纜的較理想工作走廊內，申請人須事先諮詢電力供應商及與電力供應商作出安排。申請人及／或其承辦商在申請地點範圍內搭建任何構築物前，須與電力供應商聯絡，如有需要，應要求電力供應商改變地下電纜(及／或架空電纜)的路線，使之遠離擬議構築物。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》；以及
- (f) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即所有不獲豁免的附屬地盤平整及／或公用排水渠工程必須符合《建築物條例》的規定。申請人亦須委聘認可人士負責地盤平整及公用排水渠工程。

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-PH/652 為批給在劃為「住宅(丁類)」地帶的
元朗八鄉第 108 約地段第 172 號(部分)
作臨時「露天存放貯藏醬油的貨櫃並附設食堂」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-PH/652 號)

簡介和提問部分

95. 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) 為批給作臨時露天存放貯藏醬油的貨櫃並附設食堂用途的規劃許可(申請編號 A/YL-PH/600)續期三年；
- (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，詳見文件第 10 段；
- (d) 當局在法定公布期的首三個星期內接獲一份由區內人士提交的公眾意見。該等人士表示是申請地點的土地擁有人，並就申請提出反對，理由是申請地點的租約將於二零一三年八月三十一日屆滿，而土地擁有人將會收回有關土地，以作其他用途。元朗民政事務專員沒有接獲地區人士的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 12 段所詳載的評估，認為申請用途可再予容忍三年。至於就申請用途提出反對的公眾意見，這純粹是土地擁有人與租戶／經營者之間的土地事宜。建議附加指引性質的條款，以提醒申請人須與申請地點的有關擁有人解決與發展項目相關的任何土地問題。

96. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

97. 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，由二零一二年十二月十九日至二零一五年十二月十八日止。這項規劃許可另須附加下列條件：

- (a) 在規劃許可有效期內，在該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，不得使用該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，該地點內的所有貨品必須存放在該地點闢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，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，申請地點必須時刻保持清潔，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，必須時刻妥為保養位於申請地點的現有渠務設施；
- (g) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零一三年六月十八日或之前)提交申請地點現有渠務設施的記錄，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；

- (h) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零一三年六月十八日或之前)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)項而言，在規劃許可續期之日起計九個月內(即在二零一三年九月十八日或之前)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) 在規劃許可續期之日起計六個星期內(即在二零一三年一月二十九日或之前)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；
- (k) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零一三年六月十八日或之前)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；
- (l) 就上文(k)項而言，在規劃許可續期之日起計九個月內(即在二零一三年九月十八日或之前)提供消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (m) 如在規劃許可有效期內沒有履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)或(f)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (n) 如在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，而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求；以及

- (p) 這項規劃許可由申請人個人擁有，如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。

98. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 與申請地點的有關擁有人解決與發展項目相關的任何土地問題；
- (b) 留意地政總署元朗地政專員的意見，即申請地點屬於根據集體政府租契持有的舊批農地，而租契規定事先未經地政總署批准，不得搭建構築物。地政處沒有批准搭建所指的擬議構築物，即辦公室、貨倉、員工休息室及職員飯堂。申請地點可經一條由粉錦公路延伸出來的非正式路徑前往，該路徑位於政府土地上。地政總署不會為該路徑進行維修保養工程，亦不保證給予通行權。相關地段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／過大的構築物，或把申請地點的違例情況納入規範。地政總署會以土地業權人的身分全權酌情考慮有關申請。倘申請獲得批准，申請人必須履行地政總署可能附加的條款和條件，包括支付地價或費用等；
- (c) 留意運輸署署長的意見，即申請地點經一段區內通道連接到公共道路網絡，而該區內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，即路政署並不／不應負責維修保養連接申請地點和粉錦公路的任何現有車輛通道；
- (e) 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》，以盡量減低可能對環境造成的滋擾。申請人須在規劃許可有效期內持有有效的水污染管制條例牌照；

- (f) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，即申請人須就申請地點界線內的現有樹木和灌木，提供最新的照片記錄；
- (g) 留意消防處處長的意見，即考慮到擬議構築物的設計／性質，預計須安裝消防裝置。因此，申請人須向消防處提交載有擬議消防裝置的相關平面圖，以供批准。有關平面圖須按比例繪畫，並訂明尺寸和佔用性質。擬議消防裝置的安裝位置須在平面圖上清楚標示。申請人為擬議構築物擬備消防裝置建議時，如其他存放場、開放式棚架或密封式構築物的總樓面面積少於 230 平方米，並設有緊急車輛通道通往構築物外 30 米的範圍，便須視乎佔用的性質提供認可的人手操作手提器具，而有關器具須在圖則上清楚標示。倘申請人希望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。為履行提供滅火器的規劃許可附帶條件，申請人須向消防處提交有效的消防證書(FS 251)，以供核准；
- (h) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即根據《建築物條例》，未經屋宇署批准而在已批租土地上搭建的現有構築物(並非新界豁免管制屋宇)均屬違例構築物，不應指定作這宗申請的任何用途。申請人若擬在申請地點進行任何新的建築工程(包括把貨櫃和開放式棚架用作臨時建築物)，必須先取得建築事務監督的許可和同意，否則有關工程即屬違例建築工程。申請人須按《建築物條例》的規定，委聘認可人士統籌擬議建築工程。根據《建築物(規劃)規例》第 5 條及第 41D 條的規定，申請地點須分別設有從街道通往該處的途徑及緊急車輛通道。對於在已批租土地上搭建的違例建築物，建築事務監督可按需要根據屋宇署針對違例建築工程的政策採取執法行動，清拆該等違例建築物。批給任何規劃許可，不應視作該署認可申請地點上現有的建築工程或違反《建築物條例》的違例建築工程。倘這宗申請的擬議用途須申領牌照，申請地點上任何擬作牌照所列用途的現有構築物，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階段根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條釐定核准發展密度；

- (i) 留意漁農自然護理署署長的意見，即申請地點附近有天然河道，申請人應採取一切所需措施，避免在運作期間干擾河堤或污染河流；
- (j) 留意食物環境衛生署署長的意見，即如要在申請地點從事食物業，必須取得由食物環境衛生署發出的牌照。申請人亦須避免造成環境滋擾，以免影響公眾；以及
- (k) 留意機電工程署署長的意見，即申請人須向電力供應商索取電纜圖則，以確定申請地點內或附近是否設有地下電纜(及／或架空電纜)。根據所取得的電纜圖則，倘申請地點範圍內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及與其作出安排。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，應要求電力供應商更改地下電纜(及／或架空電纜)的位置，使電纜不致接近擬議構築物。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 35

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-SK/175 擬在劃為「農業」地帶的元朗石崗第 114 約地段
第 1269 號興建屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段和附錄 III。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)從農業發展角度不支持這宗申請。儘管申請地點已鋪築地面和用作工地，但附近仍常有耕種活動，而且申請地點宜作溫室種植及苗圃。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境從景觀規劃角度對申請有所保留，因為該「農業」地帶是南面「自然保育區」地帶與北面「鄉村式發展」地帶之間的唯一緩衝區。倘申請獲得批准，或會鼓勵同類小型屋宇用途侵佔農地範圍和破壞自然保育區和鄉村發展之間的緩衝區；
- (d) 當局在法定公布期的首三個星期內接獲一份由世界自然基金會香港分會提交的公眾意見。有關意見就申請提出反對，理由是擬議發展有違「農業」地帶的規劃意向；申請地點已由農地轉變為建築用地，顯然屬於「先破壞、後建設」的行為；以及批准這宗申請會為「農業」地帶內同類的申請立下不良先例。元朗民政事務專員沒有接獲地區人士的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 12 段所詳載的評估，不支持這宗申請。擬議發展有違「農業」地帶的規劃意向。該地帶主要是保存和保護良好的農地／農場／漁塘，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。就此而言，申請書內並無

充分規劃理據支持偏離有關規劃意向。漁護署署長從農業發展角度不支持這宗申請，因為附近仍常有耕種活動，而且申請地點宜作溫室種植及苗圃。儘管申請地點現已鋪築地面和用作廣深港高速鐵路(下稱「高鐵」)香港段的工地，但高鐵的已核准環境影響評估建議，受影響農地須在交還土地擁有人前回復適宜進行耕種用途的狀況。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境從景觀規劃角度對申請有所保留。此外，這宗申請並不符合「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，因為申請地點完全位於認可鄉村的「鄉村範圍」及「鄉村式發展」地帶外。該「鄉村式發展」地帶普遍不乏土地應付相關村落的小型屋宇發展的預計需求。申請人未能在申請書內說明為何在「鄉村式發展」地帶內無法覓得合適用地進行擬議小型屋宇發展。就此，這宗申請不應獲得從寬考慮。

100. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

101. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請。委員繼而審視文件第 13.1 段所載的拒絕理由，並認為該等理由恰當。有關理由是：

- (a) 擬議發展有違分區計劃大綱圖上「農業」地帶的規劃意向。該地帶主要是保存和保護良好的農地／農場／漁塘，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。申請書內並無充分規劃理據支持偏離有關規劃意向；以及
- (b) 這宗申請並不符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」，因為申請地點完全位於認可鄉村的「鄉村範圍」及「鄉村式發展」地帶外。此外，相關村落的「鄉村式發展」地帶內普遍不乏土地應付小型屋宇發展的預計需求。申請

人未能在申請書內說明為何在「鄉村式發展」地帶內無法覓得合適用地進行擬議發展。

議程項目 36

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/618 在劃為「未決定用途」地帶的元朗公庵路第 117 約地段第 1937 號(部分)、第 1945 號(部分)、第 1946 號、第 1947 號、第 1948 號、第 1954 號(部分)、第 1955 號、第 1956 號、第 1957 號(部分)及毗連政府土地臨時露天貯物及關設貨倉存放建築材料連附屬地盤辦公室(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-TYST/618 號)

簡介和提問部分

102. 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) 臨時露天貯物及關設貨倉存放建築材料連附屬地盤辦公室(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持申請，因為申請地點北面有住宅用途，預計會出現環境滋擾。從園境規劃角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對申請有保留，因為所申請的露天貯物及關設貨倉存放建築材料用途與毗鄰的「綠化地帶」及「自然保育區」地帶不相協調。其他政府部門對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，當局接獲一份公眾意見，來自一名元朗區議員。提意見人反對申請，理由是預計擬議發展會對附近地區造成不良影響；當局沒有就佔用政府土地批給短期租約；以及申請地點涉及先前數宗被拒絕的申請。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——規劃署根據詳載於文件第 12 段的評估，認為有關臨時用途可予容忍三年。雖然環保署署長因為申請地點北面有易受影響的住宅用途而不支持申請，但該處過去三年並無涉及環境方面的投訴。規劃署建議加入規劃許可附帶條件，以限制作業時間；禁止進行維修、拆卸或其他工場活動；以及限制使用重型貨車，以解決環保署署長所關注的問題。此外，建議加入相關的規劃許可附帶條件，要求申請人設置邊界圍欄，以劃定地盤界線，避免侵佔毗鄰的「綠化地帶」及「自然保育區」地帶，以解決規劃署總城市規劃師／城市設計及園境所關注的問題。對於公眾關注到佔用申請地點上私人土地的情況未獲當局批給短期租約，應告知申請人留意地政總署元朗地政專員的意見，即須把屬政府土地的部分從申請地點剔出，或在真正佔用該政府土地部分前取得地政總署正式的許可。

103. 一名委員關注到屋宇署就已批租土地上的違例建築工程所提出的意見，何劍琴女士在回應時表示，若擬於申請地點進行任何新建築工程，必須事先取得建築事務監督的批准及同意，否則有關工程屬違例建築工程。何女士進一步指出，倘小組委員會批准這宗申請，申請人須遵守相關部門就落實有關建議所定的規定。

商議部分

104. 何劍琴女士在回應一名委員的提問時表示，申請人須落實小組委員會所批准的擬議方案。

105. 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，至二零一五年十一月二十三日止，並須附加下列條件：

- (a) 一如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於下午七時至翌日早上七時在申請地點進行夜間作業；
- (b) 一如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點進行作業；
- (c) 一如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行維修、拆卸及工場活動；
- (d) 一如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，《道路交通條例》所界定超過 24 公噸的重型貨車(包括貨櫃拖頭／拖架)不得在申請地點停泊／存放，或不得進出申請地點；
- (e) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零一三年五月二十三日或之前)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；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零一三年五月二十三日或之前)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，必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即二零一三年八月二十三日或之前)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；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零一三年五月二十三日或之前)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；
- (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(即二零一三年八月二十三日或之前)

關設排水設施，而有關設施必須符合渠務署署長或城規會的要求；

- (j) 在批給規劃許可之日起計六個星期內(即二零一三年一月四日或之前)設置具有效消防證書(FS251)的滅火器，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(即二零一三年五月二十三日或之前)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；
- (l) 就上文(k)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即二零一三年八月二十三日或之前)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) 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；
- (n) 如在指明日期當日沒有履行上述規劃許可附帶條件(e)、(f)、(g)、(h)、(i)、(j)、(k)或(l)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (o) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復原狀為美化市容地帶，而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

106. 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) 須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) 申請地點須時刻保持整齊清潔；
- (d) 留意地政總署元朗地政專員的意見，即擬闢設的特定構築物(例如貨倉、作貯物用途的露天棚架和附屬地盤辦公室)未有取得批准，當局亦沒有批准把申請地點作擬議用途及／或佔用其內的政府土地。倘這宗申請獲得批准，有關地段擁有人仍須向元朗地政處提出申請，以獲准在申請地點搭建額外／過大的構築物，或把申請地點的違例情況納入規範。此外，申請人須把屬政府土地的部分從申請地點剔出，或在真正佔用該政府土地部分前取得正式的許可。地政總處會以業主身分全權酌情考慮有關申請，但不保證該等申請會獲批准。倘該等申請獲得批准，申請人必須履行地政總署可能附加的條款和條件，包括支付地價或費用。另外，申請地點可經一條伸延自公庵路的非正式路徑前往，該路徑位於私人土地及／或政府土地上，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，即申請人須向地政監督查核通往申請地點的道路／小路／路徑所在土地的類別，並與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；
- (f) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即申請人須採取足夠的排水措施，以免地面水由申請地點流往附近的公共道路／排水渠。路政署不會負責維修保養任何連接申請地點和公庵路的通道；
- (g) 遵守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》，以盡量減少可能對環境造成的滋擾；
- (h) 留意漁農自然護理署署長的意見，即申請人須確保有關發展不會影響附近的溪流、林地和樹木；
- (i) 留意渠務署總工程師／新界北就所提交的排水圖(繪圖 A-3)提出的意見，即須沿擬設的 525 毫米 U 型

排水渠的轉角位設置集水井，而擬設集水井的大小，以及擬設的 525 毫米 U 型排水渠跟現有天然排水渠的接駁詳情須顯示在排水圖上。此外，申請人須查核並證明現有天然排水渠的水流容量不會受到有關發展影響。此外，須在申請地點的出入口鋪設 U 形排水渠連渠閘。申請人亦須就申請地點範圍外或其管轄範圍外的所有擬議排水工程，徵詢地政總署元朗地政專員及相關地段擁有人的意見；

- (j) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，即為向發展項目供水，申請人或須把內部供水系統伸延，以接駁至最接近的合適政府總水管。申請人須解決與供水相關的任何土地問題(例如私人地段問題)，並須負責私人地段內的內部供水系統的建造、運作及維修保養，而有關情況必須符合水務署所訂標準。此外，申請地點附近的總水管不能用以裝置標準的柱形消防栓；
- (k) 留意消防處處長的意見，即考慮到擬議構築物的設計／性質，預計須安裝消防裝置。因此，申請人須向消防處提交附載擬議消防裝置的相關平面圖，以供審批。申請人為擬議構築物擬定消防裝置建議時，應參考相關小組委員會文件附錄 V 的規定。申請人若擬申請豁免設置某些消防裝置，須提出理據供消防處考慮；
- (l) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即根據《建築物條例》，若已批租土地上的現有構築物(並非新界豁免管制屋宇)並無取得屋宇署的批准，即屬違例構築物，不應指定作這項申請獲核准的用途。若擬於申請地點進行任何新建築工程(包括作為臨時建築物的貨櫃及露天棚架)，必須事先取得建築事務監督的批准及同意，否則有關工程屬違例建築工程。此外，根據《建築物條例》的規定，申請人須委聘一名認可人士出任擬議建築工程的統籌人。對於任何在已批租土地上進行的違例建築工程，建築事務監督或會在有需要時，根據屋宇署清拆違例建築工程的政策，採取執行管制行動，以清拆違例建

築工程。批給規劃許可，不應視作當局認可申請地點上現有的建築工程或違反《建築物條例》的建築工程。申請地點須根據《建築物(規劃)規例》第 5 條的規定，闢設可從街道前往的通道，並根據《建築物(規劃)規例》第 41D 條的規定，設置緊急車輛通道。倘申請地點並非緊連一條至少闊 4.5 米的指定街道，則須在提交建築圖則的階段，根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條釐定准許發展密度；以及

- (m) 留意機電工程署署長的意見，即申請人須向供電商索取電纜圖則，以找出申請地點內或附近是否設有地底電纜(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 千伏特或以上的高壓架空電纜的較理想工作走廊內，申請人便須先諮詢供電商及與供電商作出安排。申請人及／或其承辦商在申請地點範圍內搭建任何構築物前，必須與供電商聯絡，以改移地下電纜(及／或架空電纜)的走線，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，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 37

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/619 擬在劃為「未決定用途」地帶的
元朗山下村第 120 約地段第 2685 號(部分)、
第 2686 號(部分)、第 2687 號(部分)、
第 2688 號(部分)、第 2689 號、第 2690 號(部
分)、第 2700 號(部分)、第 2701 號(部分)、
第 2702 號、第 2703 號(部分)、第 2704 號 A
分段、第 2704 號 B 分段(部分)及第 2705 號
(部分)

臨時露天存放建築機械、建築材料及回收物料
(包括紙張、金屬及塑膠)連附屬辦公室
(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-TYST/619 號)

簡介和提問部分

107. 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) 擬臨時露天存放建築機械、建築材料及回收物料(包括紙張、金屬及塑膠)連附屬辦公室，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，理由是申請地點的西南面及接駁山下路和申請地點的路徑有易受影響的住宅用途，預計會受到環境滋擾。於二零零九年接獲一宗針對申請地點環境方面的投訴，與傾倒／填土活動有關。不過，在實地視察時並無發現傾倒或填土活動或其他環境滋擾。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)對申請有所保留，理由是申請地點有很大復耕潛力。其他政府部門對這宗申請並沒有反對或負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局接獲一份公眾意見書。該份意見書由一名元朗區議員提交，提意見人反對申請，理由是有關申請涉及先前屢次被撤銷的規劃許可，反映申請人並無誠意履行規劃許可附帶條件。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，認為申請用途可予容忍三年。為了解決環保署署長所關注的環境問題，建議訂定規劃許可附帶條件，以限制作業時間；禁止在毗鄰「鄉村式發

展」地帶闊 20 米的緩衝範圍內作露天貯物用途；禁止進行工場活動；禁止貯存及處理舊電器及電子廢物；以及限制使用重型貨車。當局亦須提醒申請人遵守《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，以減低對環境造成的潛在影響，以及時刻保持申請地點整潔。雖然漁護署署長基於申請地點有很大復耕潛力而對申請有所保留，但是申請地點劃為「未決定用途」地帶，因此就這宗申請批出屬臨時性質的許可，不會妨礙落實該區的長遠用途。對於有公眾人士指申請人並無誠意履行規劃許可附帶條件，當局認為可再容忍這宗申請一次，並且訂定較短的履行規劃許可附帶條件期限，以便監察履行有關附帶條件的進展。申請人須留意，若規劃許可因未能履行規劃許可附帶條件而再次被撤銷，則再提出的申請不會獲從寬考慮。

108. 何劍琴女士在回應主席的詢問時指出，申請地點涉及五宗先前申請，由不同的申請人提交。

商議部分

109. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期三年，至二零一五年十一月二十三日止，並須附加下列條件：

- (a) 一如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上十一時至翌日早上八時在申請地點進行夜間作業；
- (b) 一如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點進行作業；
- (c) 一如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得在申請地點西面界線毗連「鄉村式發展」地帶的 20 米範圍內作露天貯物，並美化該區環境；

- (d) 一如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行拆卸、清潔、維修、噴漆及其他工場活動；
- (e) 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(包括起卸)電器及電子／電腦零件(包括陰極射線管)；
- (f) 一如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，《道路交通條例》所界定超過 24 公噸的重型貨車(包括貨櫃拖頭／拖架)，不得在申請地點停泊／存放或進出申請地點；
- (g) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即二零一三年二月二十三日或之前)提交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；
- (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(即二零一三年五月二十三日或之前)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；
- (i) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即二零一三年二月二十三日或之前)提交排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (j) 就上文(i)項條件而言，在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零一三年五月二十三日或之前)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；
- (k) 在批給規劃許可之日起計六個星期內(即二零一三年一月四日或之前)提供滅火器及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三個月內(即二零一三年二月二十三日或之前)提交消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (m) 就上文(1)項條件而言，在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零一三年五月二十三日或之前)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) 如在規劃許可有效期內未能履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(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；
- (o) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(g)、(h)、(i)、(j)、(k)、(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限屆滿後，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。

110. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 須與申請地點的相關擁有人解決發展項目所涉及的任何土地問題；
- (b) 批給較短的履行規劃許可附帶條件期限，是為了監察履行規劃許可附帶條件的進度；
- (c) 倘規劃許可因未能履行規劃許可附帶條件而被撤銷，則再提出的申請不會獲從寬考慮；
- (d) 申請地點必須時刻保持整潔；
- (e) 留意地政總署元朗地政專員的意見，即當局並沒有批准搭建擬議構築物作地盤辦公室、守衛室及廁所

用途。倘申請獲得批准，有關地段擁有人及政府土地的佔用人仍須向元朗地政處提出申請，以便獲准在申請地點搭建額外／過大的構築物，或把申請地點的任何違例情況納入規範。地政總署會以業主身分全權酌情考慮申請。倘有關申請獲得批准，地政總署或會附加條款及條件，包括繳付地價或費用。此外，前往申請地點須橫跨私人地段及／或政府土地，元朗地政處不會為所涉的政府土地進行保養工程，也不保證給予通行權；

- (f) 留意運輸署署長的意見，即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，並須與有關的地政及維修保養當局釐清管理及維修保養該通道／小路／路徑的責任誰屬；
- (g) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即申請人須採取足夠的排水措施，以免地面水由申請地點流往附近的公共道路／排水渠。路政署不會負責保養任何連接申請地點與山下路的通道；
- (h) 遵守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》，以盡量減少對環境造成的潛在滋擾；
- (i) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，即沿申請地點南面界線的三棵現有樹木(細葉榕)傾斜，應重新栽種，保持直立；
- (j) 留意渠務署總工程師／新界北對已提交的排水設施圖(繪圖 A-3)的意見，即排水設施圖應顯示擬議排水井的大小及接駁至現有公共沙井的詳細資料；在排水明渠改變方向的地方必須設置排水井；以及擬設瓦坑鐵片的位置和詳情必須在排水設施圖中述明。申請人須查核及證明現有公共排水渠的水流容量不會受到有關發展影響。申請人如有意在其地段界線和權限範圍以外進行渠務工程，均須徵詢地政總署元朗地政專員或相關地段擁有人的意見；

- (k) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，即為供水給有關發展，申請人或須把內部供水系統伸延，以接駁至最接近和合適的政府總水管。申請人須解決與供水相關的任何土地問題(例如私人地段問題)，並須負責私人地段內的內部供水系統的建造、運作及維修保養，而有關情況必須符合水務署所訂標準。申請地點附近的總水管不能裝置標準的柱形消防栓；
- (l) 留意消防處處長就制定消防裝置建議的規定所提出的意見(載於相關小組委員會文件附錄 V)。倘申請人擬申請豁免提供某些規定的消防裝置，須向消防處提供理據，以供考慮；
- (m) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即沒有任何記錄顯示建築事務監督曾批准現時在申請地點的構築物。根據《建築物條例》，未經屋宇署批准而在已批租土地上搭建的現有構築物(並非新界豁免管制屋宇)乃屬違例構築物，不應指定作這宗申請獲批准的用途。申請人若擬在申請地點進行任何新的建築工程(包括以貨櫃及露天棚架作臨時建築物)，必須先取得建築事務監督的許可和同意，否則有關工程即屬違例建築工程。申請人須按《建築物條例》的規定，委聘認可人士統籌擬議的建築工程。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根據屋宇署針對違例建築工程的政策採取執法行動，清拆該等違例建築工程。批給規劃許可，不應視作當局認可申請地點上現有的建築工程或違反《建築物條例》的建築工程。申請地點必須分別根據《建築物(規劃)規例》第 5 條及第 41D 條設有從街道通往該處的途徑及緊急車輛通道。倘申請地點並非緊連一條至少闊 4.5 米的指明街道，須在提交建築圖則的階段根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條釐定准許發展密度；以及
- (n) 留意機電工程署署長的意見，即申請人須向電力供應商取得電纜圖，以找出申請地點範圍內或附近有沒有任何地下電纜(及／或架空電纜)。申請地點如

位於規劃署所頒布《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及與其作出安排。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，須與電力供應商聯絡，以改變地下電纜(及／或架空電纜)的路線，使其不致接近擬議構築物。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 38

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/620 擬在劃為「住宅(丙類)」地帶的元朗白沙村第 119 約地段第 1279 號 A 分段(部分)、第 1298 號(部分)及第 1301 號(部分)關設臨時食肆及商店(雜貨店)(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-TYST/620 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬關設臨時食肆及商店(雜貨店)，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——相關政府部門沒有就這宗申請提出反對或負面意見，詳情載於文件第 9 段；

- (d) 當局在法定公布期的首三個星期內沒有接獲任何公眾意見，元朗民政事務專員亦沒有接獲區內人士提出的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 11 段所詳載的評估，認為所申請的臨時用途可予容忍三年。

112. 委員沒有就這宗申請提出問題。

商議部分

113. 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，至二零一五年十一月二十三日止，並須附加下列條件：

- (a) 一如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上八時至翌日早上八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，《道路交通條例》所界定的中型或重型貨車(超過 5.5 公噸)(包括貨櫃拖頭／拖架)，不得在申請地點內停泊／存放或進出申請地點；
- (c) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一三年五月二十三日或之前)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；
- (d) 就上文(c)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一三年八月二十三日或之前)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；
- (e) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一三年五月二十三日或之前)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；

- (f) 就上文(e)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一三年八月二十三日或之前)提供排水設施，而有關設施必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一三年五月二十三日或之前)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；
- (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(即在二零一三年八月二十三日或之前)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；
- (i) 如在規劃許可有效期內沒有履行上述規劃許可附帶條件(a)或(b)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (j) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(c)、(d)、(e)、(f)、(g)或(h)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (k) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，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。

114. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 須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) 留意地政總署元朗地政專員的意見，即當局沒有批准於申請地點上搭建特定的構築物，以作雜貨店、食肆、職員室、貯物室、廚房和洗手間。相關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／過大的構築物，或把申請地點的違例情況納入規範。地政總署會以業主身分全權酌情考

慮有關申請。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。此外，申請地點可經一條狹長的非正式鄉村路徑到達，該路徑由公庵路延伸，位於政府土地和其他私人土地上。元朗地政處不會為該路徑進行維修保養工程，亦不保證會給予通行權；

- (c) 留意運輸署署長的意見，即申請人須向地政監督查核通往申請地點的道路／小路／路徑所在土地的類別，並與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；
- (d) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即路政署不會負責維修保養任何連接申請地點與公庵路的通道。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／排水渠；
- (e) 留意環境保護署署長的意見，即申請人須遵從最新發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》。此外，從申請地點排放的所有廢水必須符合《水污染管制條例》所訂明的規定；
- (f) 留意食物環境衛生署署長的意見，即倘在申請地點經營食物業，必須領取該署簽發的牌照。申請人亦須避免對環境造成滋擾，影響公眾；
- (g) 留意漁農自然護理署署長的意見，即申請人須採取良好的場地作業方式，並落實所需措施，以免對附近的河道(包括沿岸植物)造成水質污染和干擾；
- (h) 留意渠務署總工程師／新界北就已提交的排水建議(繪圖 A-3)所提出的意見，有關建議涉及在申請地點外鋪設 375 毫米的排水明渠。申請人須說明為何擬在申請地點外鋪設 375 毫米的排水明渠。此外，擬議排水設施圖須顯示擬議排水井的尺寸，以及接駁至現有明渠的詳情。申請人須查核及證明現有明渠的水流容量不會受到有關發展影響。在排水明渠改變方向的位置須設置排水井，而擬議排水設施圖

須顯示擬議圍板的位置和詳情。鄰近地區的地面徑流所流經的路徑亦須在擬議排水設施圖中標明。此外，申請人須就所有擬在申請地點範圍外進行的渠務工程或在其管轄範圍外的渠務工程，徵詢地政總署元朗地政專員和相關地段擁有人的意見；

- (i) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，即為向發展項目供水，申請人或須把其項目的內部供水系統伸延，以接駁至最接近的合適政府總水管。申請人須解決與供水相關的任何土地問題(例如私人地段問題)，並須負責私人地段內的內部供水系統的建造、運作和維修保養，而有關情況必須符合水務署所訂標準。此外，申請地點附近的總水管不能裝置標準的柱形消防栓；
- (j) 留意消防處處長就制定消防裝置建議的規定所提出的意見(載於小組委員會文件附錄 IV)。申請人須就申請地點上搭建的任何構築物的結構穩定性取得有關當局的許可。當局收到正式申請後，便會為有關食肆制訂詳細的發牌規定。申請人若擬申請豁免設置某些規定的消防裝置，須提供理據予消防處考慮；
- (k) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即該署沒有任何記錄顯示建築事務監督曾批准搭建現時位於申請地點上的構築物。根據《建築物條例》，未經屋宇署批准而在已批租土地上搭建的現有構築物均屬違例構築物，不得指定作這宗規劃申請獲核准的用途。在申請地點進行任何新的建築工程前，必須先取得建築事務監督的批准和同意，否則會被視為違例建築工程。申請人須按《建築物條例》的規定，委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的執法政策採取執行管制行動，清拆在已批租土地上搭建的違例建築物。批給規劃許可，不應視作當局認可申請地點上現有的建築工程或違反《建築物條例》的建築工程。如申請用途須領取牌照，則申請地點上任何擬作這項用途的現有構築物均須符合發牌當局對建築

物安全和其他相關方面可能施加的規定。根據《建築物(規劃)規例》第 5 條的規定，申請地點須設有從街道通往該處的途徑，而根據《建築物(規劃)規例》第 41D 條的規定，亦須設有緊急車輛通道。倘申請地點並非緊連一條至少闊 4.5 米的指明街道，則須在提交建築圖則的階段根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條釐定發展密度；以及

- (1) 留意機電工程署署長的意見，即申請人須向電力供應商取得電纜圖，以找出申請地點範圍內或附近是否有地下電纜(及／或架空電纜)。倘申請地點位於規劃署頒布的《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及與電力供應商作出安排。申請人及／或其承辦商在申請地點範圍內搭建任何構築物前，須與電力供應商聯絡，以便更改地下電纜(及／或架空電纜)的位置，使電纜不致接近擬議構築物。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》。

[主席多謝高級城市規劃師／屯門及元朗黎定國先生、簡國治先生、馮智文先生及何劍琴女士出席會議解答委員的提問。黎先生、簡先生、馮先生及何女士此時離席。]

議程項目 39

其他事項

115. 餘無別事，會議於下午四時三十五分結束。