

城市規劃委員會

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會
二零一三年二月八日下午二時三十分舉行的
第 482 次會議記錄

出席者

規劃署署長

主席

凌嘉勤先生

馬錦華先生

副主席

陳漢雲教授

劉智鵬博士

馬詠璋女士

邱榮光博士

鄒桂昌教授

霍偉棟博士

黃令衡先生

李美辰女士

梁慶豐先生

陳福祥先生

運輸署總工程師／交通工程(新界東)

蕭鏡泉先生

民政事務總署總工程師(工程)
曹榮平先生

環境保護署助理署長(環境評估)
鄧建輝先生

地政總署助理署長／新界
林嘉芬女士

規劃署副署長／地區
黃婉霜女士

秘書

因事缺席

陳仲尼先生

符展成先生

黎慧雯女士

列席者

規劃署助理署長／委員會
謝建菁女士

總城市規劃師／城市規劃委員會
盧惠明先生

城市規劃師／城市規劃委員會
黃偉賢先生

一般事項

1. 主席歡迎陳福祥先生加入城市規劃委員會(下稱「城規會」)和鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)。

議程項目 1

通過小組委員會二零一三年一月二十五日第 481 次會議記錄草擬本

[公開會議]

2. 黃漢明先生提交小組委員會二零一三年一月二十五日第 481 次會議記錄草擬本第 15 段及第 16 段的修訂建議，修訂後版本為：

第 15 段： 「一名委員詢問，假如居於申請地點的申請人不當鐵路噪音是問題，環保署署長會否認為申請地點的擬議重建項目可以接受。黃漢明先生回應說，由於申請地點非常接近東鐵，環保署署長關注鐵路噪音對申請地點的擬議重建項目的影響。他指出，鐵路噪音受《噪音管制條例》所管制。倘小組委員會批准這宗改劃用途地帶申請，重建建議能夠落實，日後建成的屋宇就可能不只有現有的佔用人佔用，還有其他佔用人佔用。雖然現有佔用人不當鐵路噪音是問題，但日後的佔用人可能會因受噪音影響而作出投訴。噪音管制當局日後如收到佔用人的投訴，須進行調查，若鑑定噪音水平超出《噪音管制條例》的規定，便須採取執法行動。此外，符合噪音標準是《噪音管制條例》的其中一項規定。鑑於以上所述，並考慮到申請人沒有提交技術評估報告和紓減影響措施的建議，證明噪音水平符合《噪音管制條例》的規定，環保署署長無法支持這宗改劃用途地帶申請。」

第 16 段： 「一名委員詢問如果鑑定噪音水平超出《噪音管制條例》的規定，港鐵公司是否必須採取消減噪音措施，例如減慢火車的行車速度及改良鐵路沿

線設置的隔音屏障。黃漢明先生回應說，在此情況下，港鐵公司可能要採取消減噪音措施。他指出，應在規劃階段設法避免鐵路噪音問題。以前曾有例子是發展商建議在其申請地點採取紓減影響措施，例如設置隔音屏障，以解決鐵路噪音問題，而環保署署長認為這些措施可以接受。」

委員不反對作出擬議修訂，並同意在加入有關修訂後通過該份會議記錄。

議程項目 2

續議事項

[公開會議]

3. 秘書報告並無續議事項。

西貢及離島區

[高級城市規劃師／西貢及離島馮天賢先生及喬宗賢先生此時獲邀到席上。]

議程項目 3

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/I-MWF/21 擬在劃為「住宅(丁類)」及「鄉村式發展」地帶的大嶼山梅窩稔埔村(近白銀鄉)第 1 約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/I-MWF/21 號)

簡介和提問部分

[劉智鵬博士此時到席。]

4. 高級城市規劃師／西貢及離島馮天賢先生簡介這宗申請，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，當局並無收到公眾的意見，而民政事務總署離島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。

5. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

6. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城規會所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可的有效期至二零一七年二月八日止；除非在該日期前，所批准的發展已經展開或這項許可已續期，否則這項許可會於該日期後停止生效。這項許可須附加下列條件：

- (a) 提交關於擬議發展項目所採用能紓緩對周邊地區視覺影響的門面設計、用色和終飾材料的資料，而有關的資料必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (b) 提交並落實美化環境建議，而有關建議和落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；以及
- (c) 設置消防裝置及滅火水源，而有關設施必須符合消防處處長或城規會的要求。

7. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 留意地政總署離島地政專員的意見，若擬議發展項目會影響任何私人物業或牌照／許可證／租賃範圍，申請人必須取得相關各方的同意，方可展開工程；
- (b) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界東(1)及牌照的意見，所有建築工程必須符合《建築物條例》的規定，而申請人亦須委聘認可人士統籌所有建築工程；以及
- (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》(第 406H 章)訂立的《有關在供電電纜附近工作的實務守則》。

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-HC/222 擬在劃為「農業」及「鄉村式發展」地帶的
西貢蠔涌第 244 約地段第 481 號 A 分段第 3 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/SK-HC/222 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬建的屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段和附錄 IV。從農業的角度而言，漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這宗申請，因為

申請地點的復耕潛力高。其他政府部門對這宗申請沒有反對或負面意見；

- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局收到一份公眾意見書。提意見人反對這宗申請，因為申請地點劃作農業用途，而該區也缺乏符合可持續發展原則的發展藍圖，而且這宗申請會對交通造成負面影響，並會引致消防安全問題；以及
- (e) 規劃署的意見——根據詳載於文件第 12 段的評估，規劃署不反對這宗申請。雖然從農業的角度而言，漁護署署長不支持這宗申請，但申請地點和附近都沒有農業活動，而擬建的新界豁免管制屋宇並不會與附近地區格格不入。再者，申請地點附近曾有同類的新界豁免管制屋宇申請獲批准。雖然有公眾人士提出有關「農業」地帶、符合可持續發展原則的發展藍圖、對交通造成影響和消防安全問題的意見，但這宗申請符合「臨時準則」，因為申請地點位於「鄉村範圍」內，而且「鄉村式發展」地帶內可作發展小型屋宇的土地又供不應求，因此可從寬考慮這宗申請。相關的政府部門已證實，擬議的新界豁免管制屋宇不會對周邊地區造成不良影響。

9. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

10. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可的有效期至二零一七年二月八日止；除非在該日期前，所批准的發展已經展開或這項許可已續期，否則這項許可會於該日期後停止生效。這項許可須附加以下條件：

- 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。

11. 小組委員會亦同意告知這宗申請的申請人下述事宜：

- (a) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，為向發展項目供應食水，申請人或須把其項目的內部供水系統伸延，以接駁至最接近的合適政府總水管。申請人須解決與供水相關的任何土地問題(例如私人地段問題)，並須負責私人地段內的內部供水系統的建造、運作及維修保養，而有關情況必須符合水務署所訂標準；
- (b) 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；
- (c) 留意渠務署總工程師／新界南的意見，申請地點所在的地區附近現時並沒有渠務署的污水收集系統可供接駁；以及
- (d) 留意運輸署署長的意見，通往申請地點的車輛通道並非由運輸署負責管理。申請人應向地政監督查核該車輛通道所在土地的類別，並據此與有關的地政和維修保養當局釐清該車輛通道的管理和維修保養責任誰屬。

議程項目 5

第 16 條申請

[公開會議 (限於簡介和提問部分)]

A/SK-HC/223 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 B 分段(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/223 號)

簡介和提問部分

[李美辰女士此時到席。]

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬建的屋宇(附屬道路)；

[陳漢雲教授此時到席。]

- (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，因為建議為遮隔擬議通道而進行的美化措施(包括在高達 3.5 米的擋土牆上進行垂直綠化)，其效用有限，而且建議在擋土構築物上進行的垂直綠化，其位置在申請地點外，根本無路可入內護理用以綠化的植物。其他政府部門對這宗申請沒有反對或負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局收到兩份公眾意見書。提意見人反對這宗申請，理由包括申請地點劃作「綠化地帶」；該區欠缺符合可持續發展原則的發展藍圖；批准這宗申請會立下不良先例；交通會受到影響；以及會有消防安全問題；以及
- (e) 規劃署的意見——根據詳載於文件第 12 段的評估，規劃署不反對這宗申請。從景觀規劃的角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境表示擔心建議為遮隔擬議通道而進行的美化措施是否有效，故對這宗申請有所保留。針對他的憂慮，建議在規劃許可加入附帶條件，規定申請人須提交並落實美化環境建議，包括保護樹木建議。雖然有兩份公眾意見書反對這宗申請，理由包括這宗申請不符合「綠化地帶」的規劃意向；該區欠缺符合可持續發展原則的發展藍圖；批准這宗申請會立下不良先例；交通會受到影響；以及會有消防安全問題，但這宗申

請亦有特殊的情況值得當局支持有關發展，而且經諮詢的相關政府部門對這宗申請也沒有負面意見，至於擬設的通道對景觀和交通的影響，規劃署已建議加入相關的規劃許可附帶條件解決。

13. 喬先生回應一名委員的提問時表示，申請闢設的附屬道路會供擬在旁邊「住宅(丙類)1」地帶發展的一個共有 43 幢屋宇的住宅項目使用。喬先生繼續解釋，先前那宗涉及申請地點部分地方的申請(編號 A/SK-HC/104)，是要求臨時露天貯存土木工程機械及物料為期三年，但如文件第 6 段所述，該宗申請於二零零三年三月七日被小組委員會拒絕。

14. 主席詢問為何地政總署西貢地政專員所提出關於把有關通道連接南邊圍路的「方案 3」(如文件的繪圖 A-1 所示)不可行。喬先生回應時指出，擬議的路線不符標準，因為路面最窄的一處只闊約 3.85 米，而且南邊圍路兩邊的土地皆屬私人擁有，並供原居村民興建小型屋宇之用，申請人若要得到這些私人土地，然後進行工程，把擬議通道提升至符合運輸署接受的標準，根本不可行。

15. 喬先生回應另一名委員的提問時表示，如文件的圖 A-1 所示，擬在「住宅(丙類)1」地帶發展的住宅項目位於申請闢設的道路的西北方。喬先生亦說，根據分區計劃大綱圖的《註釋》，發展「分層住宅」或「屋宇」，在「住宅(丙類)1」地帶是經常准許的，但擬議發展項目必須符合分區計劃大綱圖《註釋》所訂的發展限制。喬先生表示，地政總署西貢地政專員於二零零四年收到有關這個擬在「住宅(丙類)1」地帶發展的住宅項目的換地申請。

商議部分

16. 一名委員表示，分區計劃大綱圖上所示的那條擬議通道是計劃供「住宅(丙類)1」地帶的住宅發展項目使用，雖然沒有政府部門反對這宗申請，但關於該條通道的時間表，部門之間在協調上卻有問題。蕭鏡泉先生回應說，興建擬議通道的時間表須視乎該區的交通情況及是否有資源而定。蕭先生表示，現時未有計劃優先落實興建分區計劃大綱圖所示的擬議通道。這名委員認為為免目前這宗個案的不理想情況日後再次出現，當

局應考慮如何更妥善統籌興建新道路的計劃，以配合擬議住宅發展項目的需要。

17. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可的有效期至二零一七年二月八日止；除非在該日期前，所批准的發展已經展開或這項許可已續期，否則這項許可會於該日期後停止生效。這項許可須附加下列條件：

- (a) 申請人須設計、建造、管理及維修保養擬設的通道，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (b) 在展開擬議附屬道路及相關的住宅發展項目的建築工程前，必須提交考古影響評估報告並落實緩解措施，而有關報告和落實情況必須符合康樂及文化事務署署長或城規會的要求；
- (c) 設置滅火水源，而有關設施必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (d) 提交並落實美化環境建議，包括保護樹木建議，而有關建議和落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；以及
- (e) 擬備綠化區的設計和裝飾細節，而有關情況必須符合路政署署長或城規會的要求。

18. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 就擬議發展項目與地政總署西貢地政專員聯絡，商討修訂契約或換地事宜；
- (b) 留意路政署總工程師／路燈的意見，由於申請人建議在窩美紅棉路設置一個路口，申請人須另外提出申請，詳述他建議進行的工程，包括裝設路燈的建議，以供路政署總工程師／路燈考慮；

- (c) 留意消防處處長的意見，有關緊急車輛通道的安排須符合由屋宇署執行的《2011年建築物消防安全守則》D部第6段的規定。消防處收到申請人正式提交的一般建築圖則後，便會制訂詳細的消防安全規定；
- (d) 留意水務署總工程師／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) 申請人須把總水管中心線起計的1.5米範圍劃為水務專用範圍，供水務署使用。在該水務專用範圍之上不得搭建構築物，也不得用作貯物。水務監督、其屬下人員和承辦商，以及水務監督或承辦商所僱用的工人，可隨時帶同所需裝備和駕駛車輛進入該水務專用範圍，以便鋪設及維修保養總水管。若要在該水務專用範圍鋪設其他水務設施，不論這些設施會穿越水務專用範圍地面還是地底，一律要獲水務監督許可才能鋪設。倘有水管受擬議發展項目影響而要改道，申請人須承擔改道工程的費用；
- (e) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界東(2)及鐵路的以下意見：
- (i) 倘連接窩美紅棉路的擬議通道按《建築物(規劃)規例》第18A條的規定建造為指定街道，並按《建築物(規劃)規例》第41D條的規定設計為緊急車輛通道，則就《建築物條例》而言，屋宇署原則上不反對這宗申請；

- (ii) 至於關設車輛通道的其他方案，倘申請地點並非按《建築物(規劃)規例》第 18A 條的規定緊連一條至少闊 4.5 米的指定街道，必須根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條，在提交建築圖則的階段釐定發展項目的准許發展密度。根據《2011 年建築物消防安全守則》的規定，只有方案 5 建議的車輛通道(車道闊度不少於 6 米)可接納為緊急車輛通道，但前提是消防處處長不反對載於文件附錄 Ia 的規劃綱領的圖 2.1 至 2.5 所示的平面圖；以及
- (iii) 屋宇署會在提交建築圖則的階段給予其他意見。

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

沙田、大埔及北區

議程項目 6

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/10D 號)

19. 秘書報告，這宗申請由 Great City Holdings Ltds.提交，而艾奕康有限公司和英環香港有限公司是其顧問。以下委員已就此議項申報利益：

符展成先生 — 現時與艾奕康有限公司和英環香港有限公司有業務往來；以及

黎慧雯女士 — 現時與艾奕康有限公司有業務往來

20. 不過，委員備悉符先生和黎女士已就未能出席會議致歉。

21. 秘書亦報告，申請人於二零一三年二月二十五日向城規會提交了一封信，要求城規會再延期兩個月或待「汀角+」計劃的初步研究結果公布後才就這宗申請作出決定。申請人解釋，因應近日就龍尾泳灘工程計劃的審核程序而出現的討論，政府公布推出「汀角海岸生態保育計劃」（下稱「汀角+」）。雖然整個汀角的全面及整體保育方案尚未推出，但「汀角+」計劃的研究結果很可能會對申請地點的發展建議造成規劃方面的影響。申請人亦表示，他或會因應「汀角+」計劃的研究結果及詳細建議而考慮進一步修訂發展建議和更新相關的技術評估結果及自然保養計劃。

22. 副主席關注「汀角+」計劃未必能於兩個月內有研究結果及詳細建議，因為有關研究預料需約一年才能完成。關於這宗申請，實在沒有理由無限期延期，而且這已是申請人第五次要求延期，所以應是最後一次。委員同意。

23. 經商議後，小組委員會決定延期兩個月才就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計三個月內提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，小組委員會批准延期兩個月，即前後已給予申請人合共 10 個月時間準備將要提交的進一步資料，所以這次應是這宗申請最後一次延期，除非情況極為特殊，否則不會批准再次延期。

議程項目 7

第 12A 條申請

[公開會議]

Y/TP/18

申請修訂《大埔分區計劃大綱草圖編號

S/TP/23》, 把位於大埔錦山路 74 至 75 號
第 6 約地段第 738 號 C 分段及
第 738 號 C 分段第 1 小分段
由「鄉村式發展」地帶改劃為
「政府、機構或社區(2)」地帶
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 Y/TP/18 號)

24. 秘書報告, 符展成先生就此議項申報利益, 表示他目前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。不過, 委員備悉符先生已就未能出席會議致歉。

25. 秘書報告, 申請人於二零一三年一月二十三日提交了進一步資料, 包括就市民及相關政府部門的意見所作的回應。有關的進一步資料於二零一三年一月二十四日交予相關的政府部門傳閱。由於有關的進一步資料屬技術性質, 不涉及發展計劃的任何重大改變, 亦沒有新的或經修訂的技術評估報告, 因此獲豁免履行公布及重新計算法定時限的規定。不過, 按照既定的做法, 相關的文件會在小組委員會會議前七天送交申請人。由於有關的進一步資料在文件發出前九天才收到, 相關的政府部門沒有足夠時間就進一步的資料提出意見, 規劃署亦沒有足夠時間整理文件上的意見。鑑於以上情況, 規劃署要求小組委員會考慮延至下次會議才考慮這宗申請。

26. 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, 以等待相關政府部門的意見。小組委員會同意, 這宗申請會在下次會議提交小組委員會考慮。

議程項目 8

第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-FTA/117 擬在劃為「農業」地帶的上水
第 87 約地段第 343 號餘段(部分)
進行填塘(約 1.2 米深), 以作准許的農業用途
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-FTA/117 號)

27. 秘書報告，申請人於二零一三年一月十八日要求城規會延期兩個月才就這宗申請作出決定，讓其有更多時間準備進一步資料，以回應渠務署關注的問題。

28. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計兩個月內提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人有兩個月時間準備將要提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則小組委員會不會批准再次延期。

議程項目 9

第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-FTA/118 擬在劃為「農業」地帶的上水
第 87 約地段第 342 號餘段(部分)
進行填塘(約 1.2 米深)及填土(約 1 米深)，
以作准許的農業用途
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-FTA/118 號)

29. 秘書報告，申請人於二零一三年一月十八日要求城規會延期兩個月才就這宗申請作出決定，讓其有更多時間準備進一步資料，以回應渠務署關注的問題。

30. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計兩個月內提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人有兩個月時間準備將要提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則小組委員會不會批准再次延期。

[高級城市規劃師／沙田、大埔及北區陳冠昌先生及李潔德女士此時獲邀到席上。]

議程項目 10

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-KTN/160 在劃為「工業(丁類)」地帶的古洞北第95約地段第759號A分段、第759號餘段(部分)、第761號A分段、第761號C分段(部分)、第762號A分段、第762號C分段及毗連政府土地關設臨時汽車修理工場(包括貨櫃車修理場)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-KTN/160 號)

簡介和提問部分

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

[霍偉棟博士此時到席。]

- (a) 申請的背景；
- (b) 關設臨時汽車修理工場(包括貨櫃車修理場)(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 9 段。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點附近有易受影響的用途，預料環境會受到滋擾。其他政府部門則對這宗申請沒有反對或負面意見；
- (d) 在法定公布期的首個三個星期內，當局收到兩份來自北區區議員的公眾意見書。北區區議會副主席對這宗申請沒有意見，另一名區議員則支持這宗申請，指有關用途可方便有需要的村民。二零一二年

十月二十六日，當局公布這宗申請的進一步資料，以供公眾查閱。在法定公眾查閱期的首個三個星期內，當局收到兩份意見書。同一名區議員表示對這宗申請沒有意見，但促請當局諮詢附近村民。一名市民則基於有關用途對該區環境和交通的影響及河上鄉路的安全問題而反對這宗申請。民政事務總署北區民政事務專員表示，河上鄉有兩名原居民反對這宗申請，因為申請地點附近有一所幼稚園，汽車修理工場的重型車輛進出會影響行人安全。他亦表示，關於這宗申請的進一步資料，河上鄉有兩名原居民亦以相同理由反對這宗申請；以及

[劉智鵬博士此時暫時離席。]

- (e) 規劃署的意見——根據詳載於文件第 11 段的評估，規劃署認為這個臨時用途可予容忍一年。雖然環保署署長不支持這宗申請，理由是申請地點附近有住用構築物，預料擬議用途會對區內居民造成環境滋擾，但過去三年他並沒有收到涉及申請地點的任何關於環境方面的投訴。針對環保署署長關注的問題，規劃署建議在規劃許可加入相關的附帶條件，限制工場的作業時間，並規定申請人維修保養申請地點現有的圍欄。申請人亦須採取《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》所載的紓減環境影響措施，以減輕對環境可能造成的任何影響。此外，建議批給為期一年的臨時規劃許可，是要密切監察申請地點的情況，盡量減低擬議用途對區內居民可能造成的環境及交通滋擾。

32. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

33. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為一年，至二零一四年二月八日止，並須附加下列條件：

- (a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上八時至翌日上午八時在申請地點進行夜間作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；
- (c) 在規劃許可有效期內，必須維修保養申請地點現有的排水設施；
- (d) 在規劃許可有效期內，必須維修保養申請地點現有的邊界圍欄；
- (e) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一三年五月八日或之前)，提交申請地點現有排水設施的狀況記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (f) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一三年五月八日或之前)，提交滅火水源和消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (g) 就上文(f)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一三年八月八日或之前)，設置滅火水源和消防裝置，而有關設施必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (h) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一三年五月八日或之前)，提交保護樹木和美化環境建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (i) 就上文(h)項條件而言，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一三年八月八日或之前)，落實保護樹木和美化環境建議，而落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (j) 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，並即時撤銷，不再另行通知；以及

- (k) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(e)、(f)、(g)、(h)或(i)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並於同日撤銷，不再另行通知。

34. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 在申請地點展開申請的用途前，必須先取得規劃許可；
- (b) 設定較短的規劃許可有效期，是爲了監察申請地點的情況，所以履行規劃許可附帶條件的期限亦相應較短；
- (c) 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，其日後再提出的申請未必會獲從寬考慮；
- (d) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，申請地點位於抽洪集水區內；
- (e) 遵行環境保護署署長發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》所載的紓減環境影響措施，以盡量減低對環境可能造成的滋擾；
- (f) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，在申請地點北面邊界有一個枯樹頭，申請人須換走該枯樹頭；另有兩棵分別在北面及南面邊界的樹狀況一般，如發現這些樹枯死，申請人亦須予替換；以及
- (g) 留意消防處處長的意見：

- a. 如在擬議的地點內搭建有蓋構築物(例如以貨櫃改裝而成的辦公室、臨時貨倉和用作工場的臨時屋棚)，必須裝設消防裝置；
- b. 倘建築圖則不會經屋宇署的中央處理系統送交消防處傳閱，申請人須把載有消防裝置建議的相關平面圖提交消防處處長審批。申請人在擬備平面圖時，須留意以下兩點：
 - (i) 平面圖須按比例繪製，並註明尺寸和佔用性質；以及
 - (ii) 平面圖上須清楚標示擬設消防裝置和緊急車輛通道的位置；以及

消防處收到申請人正式提交的一般建築圖則後，便會制訂詳細的消防安全規定。申請人隨後須根據已批准的建議設置消防裝置。此外，擬議的兩層高辦公室須裝設消防花灑系統，關於該系統，所提交的圖則必須予以說明。

- (h) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，申請地點所在地區並無公共污水收集系統可供接駁，申請人應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。

[劉智鵬博士此時返回席上。]

議程項目 11

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-LYT/496 在劃為「住宅(丙類)」地帶的粉嶺沙頭角公路第 83 約地段第 799 號 A 分段餘段、第 800 號 B 分段餘段及第 801 號 B 分段關設臨時停車場及上落客貨區(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-LYT/496 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 關設臨時停車場及上落客貨區(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見——相關的政府部門對這宗申請沒有反對或負面意見，詳見文件第 9 段；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局收到一份由一名北區區議員提交的公眾意見書，表示支持這宗申請，因為擬議的發展會為居民帶來方便；以及
- (e) 規劃署的意見——根據詳載於文件第 11 段的評估，規劃署認為有關的臨時用途可予容忍三年。規劃署並備悉有公眾意見支持這宗申請。

36. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

37. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一六年二月八日止，並須附加下列條件：

- (a) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一三年八月八日或之前)，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；
- (b) 就上文(a)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一三年十一月八日或之前)，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；
- (c) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一三年八月八日或之前)，提交滅火水源和消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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(即在二零一三年十一月八日或之前)，設置消防通道、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；
- (e) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一三年八月八日或之前)，提交美化環境和保護樹木建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (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(即在二零一三年十一月八日或之前)，落實美化環境和保護樹木建議，而落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；以及
- (g) 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，並會於同日撤銷，不再另行通知。

38. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 留意運輸署署長的意見，申請人必須提供有關車輛類別及預計每天和每小時往返申請地點的車輛架次的詳細資料，讓他參考；

- (b) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，申請地點所在的地區並沒有公共污水收集系統可供接駁。申請人須就擬議發展項目的污水處理／排放設施，徵詢環境保護署的意見；
- (c) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，申請地點位於抽洪集水區內；
- (d) 留意消防處處長的以下意見：
 - (i) 若在申請地點內搭建有蓋構築物(例如由貨櫃改裝而成的辦公室、臨時貨倉和用作工場的臨時屋棚)，則申請地點必須安裝消防裝置；
 - (ii) 除非建築圖則已送交屋宇署的中央處理系統，否則申請人須把附有消防裝置建議的相關平面圖提交消防處審批；
 - (iii) 平面圖須按比例繪製，並註明尺寸和佔用性質；
 - (iv) 平面圖上須清楚標示擬設消防裝置和緊急車輛通道的位置；
 - (v) 該處收到申請人正式提交的一般建築圖則後，便會制訂詳細的消防安全規定；以及
 - (vi) 申請人隨後須按經核准的建議，設置有關的消防裝置。
- (e) 遵行由環境保護署署長發出的最新《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》所載的紓減環境影響措施，以盡量減低對環境可能造成的滋擾；以及
- (f) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，他發現按先前的申請(編號 A/NE/LYT-308)在北面邊界所種的兩棵樹已枯死，申請人須除去枯

樹，補種新樹，另外，堆疊在植樹區的物件或會影響現有樹木的健康。

議程項目 12

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-LYT/497 擬在劃為「農業」地帶的粉嶺馬尾下嶺咀
第 76 約地段第 1757 號 C 分段
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-LYT/497 號)

簡介和提問部分

39. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區陳冠昌先生在會上報告，文件上有關馬尾下嶺咀及嶺皮村對小型屋宇的需求數字有所修改，有關的替代頁(文件第 4 和第 8 頁及附錄 IV 第 4 頁)已於二零一三年二月七日分發給委員參閱。他繼而簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬建的屋宇(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」)不支持這宗申請，因為申請地點附近有活躍的農業活動，而且申請地點的復耕潛力高；
- (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，其中一份來自一名北區區議員。該名區議員支持這宗小型屋宇申請，因為有關發展可方便村民。一名粉嶺區鄉事委員會委員表示對這宗申請沒有意見。另外兩份公眾意見書則分別來自嘉道里農

場暨植物園公司及創建香港，前者表示關注這宗申請並不符合「農業」地帶的規劃意向，若批准這宗申請，可能會令公眾以為在「農業」地帶進行發展通常／最終會獲批准；此外，又認為本港的農地不應再縮減，以維持食物供應，保障重要的公眾利益。政府應採取一切可行措施以保護本港的農地，確保食物供應穩定。至於創建香港所提交的意見書則反對這宗申請，主要理由如下：

- (i) 擬議的小型屋宇發展並不符合「農業」地帶的規劃意向；
 - (ii) 欠缺符合可持續發展原則的鄉村發展藍圖以保障現時及日後居民的健康和福祉；
 - (iii) 未有符合可持續發展原則的鄉村發展藍圖，便批准這宗申請，可能會使村內的生活環境變差，影響居民的福祉，造成健康和社會問題，令社會日後須付上代價；
 - (iv) 沒有設置污水收集系統，污水從化糞池滲出，累積影響所及，會對地下水和附近的水體造成負面影響；以及
 - (v) 通道和泊車位不足，會導致村民／居民之間發生衝突。地政總署作為小型屋宇政策的執行者，應即時調整對連接公用道路的鄉村的小型屋宇政策，確定有足夠的通道和泊車位，才批准興建新的小型屋宇；
- (e) 規劃署的意見——根據詳載於文件第 11 段的評估，規劃署不反對這宗申請。雖然從農業發展的角度而言，漁護署署長不支持這宗申請，因為申請地點附近有活躍的農業活動，而且申請地點的復耕潛力高，但申請地點位於馬尾下嶺咀「鄉村式發展」地帶及嶺皮村鄉村羣的西南面，而且擬建小型屋宇的覆蓋範圍完全位於同一鄉村羣的「鄉村範圍」內。此外，擬建的小型屋宇與周邊的土地用途並非不協

調，因為四周主要是鄉郊環境，北鄰、東鄰及西鄰多是長滿植物的空置土地，西南鄰及東面較遠處是鄉村民居，而南面和北面較遠處則是已獲批准的小型屋宇發展項目。雖然有公眾人士關注有關發展偏離「農業」地帶的規劃意向和影響食物安全、未能提供基建方面的符合可持續發展原則的鄉村發展藍圖、有關發展會對地下水和附近的水體造成負面影響以及導致居民不和的問題，但其實曾有涉及同一「農業」地帶／當中部分地方的同類小型屋宇申請在有附帶條件下獲小組委員會批准。此外，擬建的小型屋宇不會對周邊地區的交通、環境、排水及景觀造成嚴重的不良影響，而相關的政府部門對這宗申請也沒有負面或反對意見。規劃署亦已建議在規劃許可加入相關的條件，規定申請人提交並落實排水和美化環境建議，以解決有關發展可能影響排水和景觀的問題。

40. 委員並無就這宗申請提出問題。

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。這項規劃許可的有效期至二零一七年二月八日止；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，否則這項許可會於該日期後停止生效。這項規劃許可須附加下列條件：

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

42. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，申請地點所在的位置並沒有公共污水收集系統可供接駁。申請

人須就發展項目的污水處理／排放及設置化糞池的事宜，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-KLH/451 擬在劃為「農業」及「鄉村式發展」地帶的大埔泰亨村第 7 約地段第 25 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-KLH/451 號)

簡介和提問部分

43. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區李潔德女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬建的屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——相關的政府部門對這宗申請沒有反對或負面意見，詳見文件第 9 段和附錄 IV；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局並無收到公眾的意見，而民政事務總署大埔民政事務專員亦沒有收到區內人士的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據詳載於文件第 11 段的評估，規劃署不反對這宗申請。

44. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

45. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可的有效期至二零一七年二月八日止；除非在該日期前，所批准的發展已經展開或這項許可已續期，否則這項許可會於該日期後停止生效。這項許可須附加下列條件：

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

46. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 擬議小型屋宇的建造工程須在該區已計劃鋪設的污水收集系統建成後才可展開；
- (b) 留意環境保護署署長的意見，待日後公共污水渠鋪設後，申請人須自費把擬建小型屋宇的排污設施接駁至該公共污水渠，而污水渠的接駁點須設於申請地點內。此外，要預留足夠的地方，以便將來進行污水渠接駁工程；
- (c) 留意渠務署的意見，申請地點附近沒有公共排水渠。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。申請地點附近現時亦沒有公共污水收集系統，但到了二零一六年年尾，根據「北區污水收集系統第 2 階段第 1 期工程」計劃而進行的擬議鄉村污水收集系統工程完成後，擬建屋宇附近將有公共污水收集系統可供接駁。污水渠的走線在建屋時或可作調整，以配合所在地點的實際情況。由於有關地段的一角將被收回，以便進行擬議污水收集系統工程，申請人須留意要避免擬建屋宇侵進收地範圍；
- (d) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，申請人須就其建議的每一個會有接駁污水管經過的私人地段提交已簽立的地役權批約。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) 留意路政署總工程師／新界東的意見，由於申請地點接近毗鄰的粉嶺公路，申請人要自費實施紓減影響措施，以減低該公共道路所造成的滋擾(例如：噪音、塵埃等)，並評估吐露港公路／粉嶺公路第二期擴闊工程對擬建屋宇的影響，從而實施所需的措施；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 14

第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-LT/470 擬在劃為「農業」及「鄉村式發展」地帶的大埔白牛石下村第 10 約地段第 271 號 A 分段第 1 小分段、第 271 號 A 分段第 2 小分段、第 271 號 A 分段第 3 小分段及第 271 號 A 分段第 4 小分段興建四幢屋宇(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-LT/470 號)

47. 秘書報告，申請人於二零一三年一月二十五日要求城規會延期兩個月才就這宗申請作出決定，讓其有時間準備補充資料及修改化糞池的位置，以回應相關政府部門的意見。

48. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計兩個月內提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人有兩個月時間準備將要提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則小組委員會不會批准再次延期。

議程項目 15

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-LT/471 擬在劃為「農業」地帶的
大埔梧桐寨第 10 約地段第 742 號 E 分段、
第 742 號 G 分段及第 742 號 H 分段
興建三幢屋宇(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-LT/471 號)

簡介和提問部分

49. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區李潔德女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬建的三幢屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段和附錄 IV。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)從農業發展的角度不支持這宗申請，因為申請地點附近有活躍的農業活動，而申請地點的復耕潛力亦高。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境從景觀規劃的角度對這宗申請有所保留，因為該「農業」地帶景致優美，夾雜着農地、未受干擾且長滿植物的農田、林地樹木和零散的臨時構築物。若批准這宗申請，或會立下不良先例，鼓勵更多村屋在

「農業」地帶內興建，使鄉村發展擴展至現時「鄉村式發展」地帶外，對附近「農業」地帶的景觀特色造成不能逆轉的改變。擬議的小型屋宇會在建有 0.2 至 1.9 米高的護土牆的混凝土構築物上興建。此混凝土構築物會建至申請地點的邊緣，使地面一層沒有空間種植樹木和灌木作為緩衝，因此並不可取。

- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局收到四份公眾意見書，分別來自區內居民和梧桐寨原居村民、一名公眾人士和創建香港。區內居民／梧桐寨原居村民反對這宗申請，主要是基於「風水」、交通和環境方面的理由；該名公眾人士也反對這宗申請，並表示擔憂擬議的發展會影響生態和排污。創建香港同樣反對這宗申請，主要的理由是土力安全，以及欠缺符合可持續發展原則的鄉村發展藍圖；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。擬議的發展並不符合「臨時準則」，因為「鄉村式發展」地帶內仍有足夠的土地可完全應付日後發展小型屋宇的需求，而申請人亦未有證明為何「鄉村式發展」地帶內沒有其他土地可供擬議的發展使用。從景觀規劃的角度考慮，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有所保留，認為批准這宗申請會改變該「農業」地帶的景觀特色。由於擬建的三幢屋宇和加高的平台會完全佔用申請地點，在擬議的布局設計中再無地方可栽種植物作緩衝。雖然區內曾有兩宗同類申請(編號 A/NE-LT/350 和 400)分別於二零零五年十二月二十三日和二零零一年六月十八日基於申請符合「臨時準則」而獲批准，但要留意一點，城規會考慮該兩宗申請時，所涉地點都是空置平地，而當時可供日後發展小型屋宇的土地普遍供不應求。至於現在這宗申請，所涉地點在微斜的土地上，而「鄉村式發展」地帶內有足夠的土地應付日後發展小型屋宇的需求。由於情況有變，城規會不能參照該兩宗同類申請，從寬考慮現在這宗申請。

此外，有公眾意見基於交通、環境、排污、土力、生態和「風水」的理由，反對這宗申請。

50. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

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

- (a) 擬議的發展並不符合「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「鄉村式發展」地帶內仍有足夠的土地可完全應付日後發展小型屋宇的需求；以及
- (b) 申請人未能在申請書中證明為何「鄉村式發展」地帶內並無其他土地可用於擬議的發展。

議程項目 16

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-TK/426 擬在劃為「綠化地帶」及「鄉村式發展」地帶的大埔龍尾第 28 約地段第 138 號 A 分段
第 1 小分段 A 分段、A 分段第 1 小分段 B 分段、
A 分段第 1 小分段餘段、A 分段第 2 小分段
A 分段、A 分段第 2 小分段 B 分段、
B 分段第 1 小分段及 B 分段第 3 小分段、
第 145 號 A 分段、B 分段及 C 分段、
第 146 號、第 149 號、第 150 號 A 分段及餘段
和毗連政府土地興建八幢屋宇
(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/426 號)

簡介和提問部分

52. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區李潔德女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬建的八幢屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段及附錄 IV。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，擔心下游龍尾灘的水質可能會受到影響。從景觀規劃的角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境也不支持這宗申請，因為興建該八幢擬議的小型屋宇，要大規模清除植物，這樣會降低景觀的質素，但申請書並沒有提出保護樹木或美化環境的建議，證明可有效減少損失的植物數量。此外，有關的「綠化地帶」也是鄉村發展項目與未受干擾的八仙嶺山麓之間的重要緩衝區，若批准這宗申請，可能會鼓勵更多村屋興建，導致鄉村範圍擴展至該緩衝區，超出現有「鄉村式發展」地帶的範圍，損及八仙嶺山麓一帶優美景致。
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局收到六份公眾意見書，分別由嘉道理農場暨植物園公司、龍尾村的村代表、龍景別墅居民協會、一個住宅發展項目的互助委員會及一些當地居民提交。這些提意見人反對這宗申請，理由如下：
 - (i) 擬議的發展不符合「綠化地帶」的規劃意向。擬建的小型屋宇應局限在「鄉村式發展」地帶內，不應佔用「綠化地帶」的土地；
 - (ii) 申請地點位於草木茂密的山坡上，旁邊有一條河。興建擬議的小型屋宇會在生態上影響與八仙嶺郊野公園生態相連的地方；

- (iii) 擬議的發展會對周邊地區的環境、景觀、排水、排污、土力和生態造成不良影響；以及
 - (iv) 批准這宗申請會為該「綠化地帶」內的同類申請立下不良先例，對該區造成累積的影響。
- (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。興建該八幢擬議的小型屋宇及進行相關的地盤平整工程要砍伐樹木，清除天然植物，影響到比申請地點面積更大的地方，對周邊一帶的景觀資源和景觀特色造成不可逆轉的損害。因此，從景觀規劃的角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及景觀不支持這宗申請，並指出申請書並沒有提出保護樹木或美化環境的建議，證明可有效減少損失的植物數量。該「綠化地帶」也是鄉村發展項目與未受干擾的八仙嶺山麓之間的緩衝區，批准這宗申請會導致鄉村範圍擴展至該緩衝區，損及八仙嶺山麓一帶優美的景致。環保署署長則擔心下游龍尾灘的水質可能會受到影響，故不支持這宗申請。擬議的發展不符合「臨時準則」，因為擬建的屋宇會對周圍地區的景觀和排污造成負面影響。擬議的發展也不符合有關擬在「綠化地帶」進行發展的城規會規劃指引編號 10，因為有關的「綠化地帶」是鄉村發展項目與八仙嶺天然山坡之間的綠色緩衝區，進行擬議的發展項目及相關的地盤平整工程涉及大規模清除現有的天然植物，會影響該地帶現有的天然景致。批准這宗申請會導致有關的發展侵佔周邊具重要景觀價值的天然山坡／林地。雖然申請地點西面一帶曾有八宗同類申請(編號 A/NE-TK/140、192、259、260、261、262、367 和 373)於二零零二年至二零一一年期間獲得批准，但這些申請所涉的地點都是空置土地，長滿雜草，與天然山坡和現有林地的邊緣有一段距離，所以這些發展項目對周圍景觀的影響極微。至於現在這宗申請所涉的地點，則位於草木茂密的天然山坡，山坡上長有一些灌木和樹木，興建該八幢擬議的小型屋宇和進行相關的地盤平整工程會涉及大規

模清除現有的天然植物，影響周邊地區現有的天然景致，所須考慮的因素根本不能與那些同類申請相提並論。另外，亦有公眾意見反對擬議的發展項目，擔心申請地點周邊地區的環境、景觀、排水、排污、土力和生態可能會受到不良影響。

53. 李女士回應主席的查詢時說，如文件的圖 A-2 所示，在申請地點附近一帶先前曾有六宗同類申請獲小組委員會批准，但是這些申請所涉的地點都是空置的平地，長滿雜草。李女士指出，現在這宗申請提出發展的項目卻位於草木茂盛的天然山坡上，山坡上長有一些灌木和樹木。

商議部分

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

- (a) 擬議的發展不符合「綠化地帶」的規劃意向，有關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；
- (b) 擬議的發展不符合有關「擬在『綠化地帶』進行發展而按照《城市規劃條例》第 16 條提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引編號 10，因為擬議的發展涉及大規模清除現有的天然植物，會影響周邊地區現有的天然景致；以及
- (c) 擬議的發展不符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」，因為擬議的發展會對周邊地區的景觀和排污造成不良影響。

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-TK/428 擬在劃為「農業」地帶的
大埔山寮村第 15 約多個地段
興建五幢屋宇(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/428 號)

簡介和提問部分

55. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區李潔德女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (f) 申請的背景；
- (g) 擬建的五幢屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)；
- (h) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段和附錄 IV。從農業的角度而言，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。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，並表示該申請地點目前是空地，部分地方長有雜草。由於周邊地區景觀質素高，批准這宗申請會產生鼓勵作用，令「農業」地帶內有更多村屋，導致鄉村發展延伸至現有的「鄉村式發展」地帶範圍外，使「農業」地帶的景觀特色出現無法逆轉的改變；
- (i) 在法定公布期的首三個星期內，當局收到一份來自嘉道理農場暨植物園公司的公眾意見書。提意見人表示反對這宗申請，因為擬議的發展不符合「農業」地帶的規劃意向，擬建的小型屋宇應局限在「鄉村式發展」地帶內。此外，村內懷疑曾進行地盤平整工程，而任何「先破壞，後建設」的行為都

不應予以容忍。倘批准這宗申請，亦會為同類申請立下先例，對該區造成累積影響；以及

- (j) 規劃署的意見——根據詳載於文件第 12 段的評估，規劃署不反對這宗申請。雖然漁護署署長因為申請地點的復耕潛力高，所以從農業的角度而言，並不支持這宗申請，而且從景觀規劃的角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境也對這宗申請有所保留，認為申請地點周圍一帶的景觀質素高，批准這宗申請會使「農業」地帶的景觀特色出現改變，但要注意的是，擬建的小型屋宇完全位於「鄉村範圍」內，可作發展小型屋宇的土地又供不應求，而且擬建的小型屋宇可接駁至公共污水收集系統，加上申請地點附近曾有同類申請獲批准，而擬議的小型屋宇發展項目亦符合「臨時準則」，所以可從寬考慮這宗申請。針對規劃署總城市規劃師／城市設計及園境所關注的問題，規劃署建議在規劃許可附加相關的條件，規定申請人須提交並落實美化環境建議。至於有公眾意見反對擬議的發展，並對這項發展可能對有關的「農業」地帶造成不良影響表示關注，針對提意見人關注的問題，規劃署建議在規劃許可附加相關的條件，把這項發展可能對周邊地區造成的不良影響減至最低。至於提意見人所關注有關村內曾進行地盤平整工程的問題，其實申請地點並未涉及任何正在處理的執管個案。

56. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

57. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可的有效期至二零一七年二月八日止；除非在該日期前，所批准的發展已經展開或這項許可已續期，否則這項許可會於該日期後停止生效。這項許可須附加下列條件：

19. 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；

20. 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；
 21. 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
 22. 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。
58. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：
- (f) 擬議小型屋宇的建造工程須在公共污水收集系統建成後才可展開。待該系統建成後，申請人須自費把擬建屋宇的污水渠接駁至公共污水收集系統，並須預留足夠的地方，以便將來進行污水渠接駁工程；
 - (g) 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；
 - (h) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，申請地點附近沒有公共排水渠。申請人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。擬議發展項目須與現有的天然河道的河堤頂部保持 3.5 米的距離。申請地點附近現時亦沒有公共污水收集系統，但到了二零一三年，根據「吐露港未鋪設污水設施地區的污水收集系統第 1 階段第 2C 期」工程計劃而進行的擬議污水收集系統工程完成後，該區可能會有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／排放事宜，徵詢環保署署長的意見；
 - (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；

- (j) 留意消防處處長的意見，他提醒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；
- (k) 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必需的資料，以便當局核實申請地點是否符合《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》第 APP-56 號所訂定的地盤平整工程豁免準則。倘不獲豁免，申請人須根據《建築物條例》的規定，向屋宇署提交地盤平整工程圖則；以及
- (l) 留意這項規劃許可只批給這宗申請所涉的發展項目。倘要為擬議發展項目闢設通道，申請人須確保有關通道(包括任何必須進行的填土／挖土工程)符合相關法定圖則的規定，並視乎情況所需，在進行道路工程前，向城規會申請規劃許可。

議程項目 18

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-TK/429 擬在劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的大埔山寮村第 15 約政府土地
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-TK/429 號)

簡介和提問部分

59. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區李潔德女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬建的屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段和附錄 IV。從農業的角度而言，漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點的復耕潛力高。他並表示申請地點橫跨八仙嶺郊野公園，位於陡峭的天然山坡，而山坡頂上長滿茂密的植物和樹木。發展擬議的小型屋宇可能要進行大規模的斜坡鞏固和地盤平整工程，因而要清除植物和砍伐樹木，將會令生境消失及景觀質素下降。因此，從郊野公園的角度而言，他對這宗申請有所保留。此外，在工程展開之前，申請人須取得郊野公園及海岸公園管理局總監的同意。從景觀規劃的角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境反對這宗申請，因為申請書沒有提供資料說明所需進行的地盤平整工程的範圍，以及工程對申請地點附近的植物(包括林地)的潛在不良影響。由於附近地區的景觀質素高，倘這宗申請獲得批准，會鼓勵更多村屋在該區興建，導致鄉村範圍擴展至遠遠超出現有的「鄉村式發展」地帶，對該區的景觀特色造成不能逆轉的改變，並降低附近草木茂密地區的質素；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局收到一份由嘉道理農場暨植物園公司提交的公眾意見書。提意見人反對這宗申請，理由是：
 - (i) 擬議的發展項目不符合「農業」地帶的規劃意向，擬建的小型屋宇應局限在「鄉村式發展」地帶內；
 - (ii) 懷疑該村曾進行地盤平整工程，而當局不應容忍任何「先破壞，後建設」的行為；

- (iii) 申請地點位於切削斜坡及接近林地，該林地在生態上與八仙嶺郊野公園相連，因此，關注有關屋宇的安全及對林地生態的潛在影響；以及
 - (iv) 批准這宗申請會為同類申請立下先例，對該區造成累積的影響；
- (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。從郊野公園的角度而言，漁護署署長對這宗申請有所保留，並表示申請地點橫跨八仙嶺郊野公園，興建擬議的小型屋宇可能要進行大規模的斜坡鞏固和地盤平整工程，因而要清除植物和砍伐樹木，將會令生境消失及景觀質素下降。此外，在工程展開之前，申請人須事先取得郊野公園及海岸公園管理局總監的同意。從景觀規劃的角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境反對這宗申請。申請地點附近地區的景觀質素高，倘這宗申請獲得批准，很可能會改變該區的景觀特色和降低附近草木茂密地區的質素。擬議的發展並不符合「臨時準則」，因為擬議的發展項目對周邊地區的景觀和土力造成不良影響。申請人沒有在申請書內提供資料說明如何解決土力和景觀的問題。批准這宗申請會為該區的其他同類申請立下不良先例。倘這類申請都獲得批准，累積影響所及，會導致該區整體的環境和景觀質素下降，並會侵佔郊野公園四周的林地。申請地點南鄰有一宗編號 A/NE-TK/347 的同類申請，城規會於二零一一年十一月十一日覆核後予以駁回，有關的申請人其後就城規會的決定提出上訴。二零一三年一月十八日，上訴委員團(城市規劃)基於類似考慮因素而駁回該宗上訴。自此之後，規劃情況並無任何改變，而現在這宗申請亦沒有提出有力的規劃理據，足以令城規會／上訴委員團(城市規劃)偏離原先的決定。此外，有公眾意見反對擬議的發展項目，並對有關的「農業」地帶所受到的潛在不良影響、擬建屋宇的安全問題和八仙嶺郊野公園內林地所受到的潛在影響，表示關注。

60. 一名委員詢問為何申請人可以申請使用政府土地興建擬議屋宇。林嘉芬女士解釋說，根據小型屋宇政策，原居村民可以申請許可，一生一次在其所屬鄉村內的適當地點興建一幢小型屋宇自用。倘在「鄉村範圍」內有政府土地，他們可申請在該些土地興建小型屋宇；倘沒有足夠的政府土地，則可申請建屋牌照，在其擁有的農地興建其小型屋宇。

商議部分

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

- (a) 擬議的發展不符合「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」，因為擬議的發展會涉及地盤平整和斜坡鞏固工程，因而要清除周邊地區的成齡樹及茂密的植物，損及八仙嶺郊野公園一帶的景致。申請人未能證明擬議的發展不會對附近地區的土力和景觀造成不良影響；以及
- (b) 倘申請獲得批准，會導致發展項目進一步侵佔郊野公園四周的林地，令該區整體的環境和景觀質素下降。

議程項目 19

第 16 條申請

[公開會議(只限簡介和提問部分)]

A/NE-TK/430 擬在劃為「綠化地帶」的
大埔大美督村第 28 約地段第 542 號
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/430 號)

[馬詠璋女士此時暫時離席。]

簡介和提問部分

62. 秘書報告，申請人於二零一三年二月七日要求城規會延期兩個月才就這宗申請作出決定，以便申請人有時間回應相關的意見。

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。小組委員會亦同意告知申請人有兩個月時間準備將要提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則小組委員會不會批准再次延期。

[主席多謝高級城市規劃師／沙田、大埔及北區陳冠昌先生及李潔德女士出席會議，解答委員的提問。陳先生及李女士此時離席。]

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、馮智文先生和城市規劃師／屯門及元朗曾炤基先生此時獲邀到席上。]

議程項目 20

第 16 條申請

[公開會議(只限簡介和提問部分)]

A/YL/195 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的
元朗第 120 約地段第 1864 號餘段
闢設臨時食肆(食堂)以及經營商店及服務行業
(地產代理商舖)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL/195 號)

[馬詠璋女士此時返回席上。]

64. 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) 擬議臨時食肆(食堂)以及經營商店及服務行業(地產代理商舖)，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——相關政府部門對這宗申請並沒有反對或負面意見，詳見文件第 9 段；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局收到三份意見書，分別由馬田壘互助委員會主席、馬田壘一名業主(意見書附有 14 名當地居民的簽名)和大旗嶺村一名居民提交，都表示反對這宗申請，主要理由是擬議發展項目十分接近一條主要道路，違反了《建築物(規劃)規例》有關建築物間距的規定。該村現時已有泊車位不足的問題，申請的用途會引來村外人，令違例泊車的情況加劇，阻塞交通。此外，由於申請地點非常接近住宅，擬議發展項目發出的噪音及氣味會造成滋擾，帶來的額外交通量會危及附近居民，而且這項發展亦會使附近地區的治安及衛生情況變差。有關的排污和排水建議並沒有包括化糞池，亦沒有顯示排水渠／污水渠鋪設在地底還是地面。擬議發展項目會污染附近的河道，對環境造成負面影響；以及
- (e) 規劃署的意見——根據詳載於文件第 11 段的評估，規劃署認為有關的臨時用途可予容忍三年。雖然有公眾意見提出反對，指申請的用途會產生噪音及氣味，造成滋擾，又會造成交通擠塞和危及附近居民，並會令附近地區的治安及衛生情況變差，但相關的政府部門對這宗申請並沒有反對或負面意見。運輸署署長認為這項發展的規模細小，帶來的額外交通量不多。渠務署總工程師／新界北表示，申請地點內所收集的地面徑流和擬議發展項目所產生的污水會排放到公共雨水渠及排污渠。食物環境衛生署署長表示，申請人須另行申請牌照。此外，針對

所關注的環境、交通、排水和環境衛生問題，建議在規劃許可加入相關的附帶條件，另外，亦建議申請人聯絡馬田壘和大旗嶺村的居民，向他們解釋擬議的發展，以解決他們所關注的問題。

65. 委員沒有就這宗申請提出問題。

商議部分

66. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一六年二月八日止，並須附加下列條件：

- (a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上九時至早上八時在申請地點作業；
- (b) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一三年五月八日或之前)，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；
- (c) 就上文(b)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一三年八月八日或之前)，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；
- (d) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一三年五月八日或之前)，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；
- (e) 就上文(d)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一三年八月八日或之前)，設置消防裝置，而有關設施必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (f) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一三年五月八日或之前)，提交排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；

- (g) 就上文(f)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一三年八月八日或之前)，落實排水建議，而落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (h) 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)項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (i) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(b)、(c)、(d)、(e)、(f)或(g)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (j) 在規劃許可的有效期限屆滿後，須把申請地點恢復為美化市容地帶，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

67. 小組委員會亦同意告知申請人下列事項：

- (a) 把履行規劃許可附帶條件的期限定得較短，是為監察申請人履行這些條件的進度。申請人倘再次未有履行規劃許可附帶條件，而導致規劃許可遭撤銷，則其再提出的進一步申請未必會獲小組委員會從寬考慮；
- (b) 留意地政總署元朗地政專員的意見，有關地段的擁有人須向元朗地政處提出申請，請准在申請地點搭建額外／超出規定的構築物，或把申請地點的違例事項納入規範。地政總署會以業主身分全權酌情考慮有關申請，但不保證會批准申請，倘予批准，或會附加條款和條件，包括規定申請人繳付地價或費用。此外，申請地點須經一條非正規的路徑才能到達，該路徑由十八鄉路延伸出來，位於政府土地上，元朗地政處不會為該路徑進行維修保養工程，也不保證給予通行權；

- (c) 採取環境保護署發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》所載的紓減環境影響措施，以盡量減低對環境可能造成的滋擾；
- (d) 留意環境保護署署長的意見，申請人有責任確保在規劃許可有效期內一直持有根據《水污染管制條例》取得的有效排放牌照；
- (e) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，申請人須保養擬議的污水設施，當食堂關閉後，須移走這些污水設施。並把分水點回復原狀，而有關情況須符合渠務署署長的要求；
- (f) 留意消防處處長的意見，消防處收到申請人正式提交的一般建築圖則及相關的發牌當局的轉介後，便會制訂詳細的消防安全規定。申請地點的緊急車輛通道須符合根據《建築物(規劃)規例》第 41D 條制定並由屋宇署負責執行的《2011 年建築物消防安全守則》D 部第 6 節所訂的標準；
- (g) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，批給這項規劃許可，不應視作該署容忍申請地點上違反《建築物條例》及相關規例的現有違例構築物。屋宇署如發現違例情況，可根據該條例或其他成文法則採取適當的行動對付。申請人須根據《建築物條例》的規定正式提交建築建議。根據《耐火結構守則》的規定，作走火通道用途的樓梯須與建築物的餘下部分分隔。此外，任何臨時建築物須受《建築物(規劃)規例》第 VII 部規管，而若擬進行任何新的工程(包括搭建任何臨時構築物)，均須根據《建築物條例》正式提出申請；
- (h) 留意食物環境衛生署署長的意見，倘在有關處所經營食物業，經諮詢後如相關部門的意見正面，申請人須另行向該署申請食物業牌照，並須履行相關食肆牌照的規定和條款。所需申請的牌照類別視乎在有關處所將進行業務的模式而定。倘擬議食肆是僅供員工使用的食堂，則無須申請食物業牌照。申請

人如欲索取關於申請牌照的資料，可瀏覽食物環境衛生署的網頁或聯絡該署的食肆牌照資源中心。食肆東主須負責管理的事宜，並要防止有關處所造成任何滋擾；

- (i) 留意土木工程拓展署土力工程處處長的意見，申請人須根據《建築物條例》的規定，把有關工程的資料提交屋宇署審批；以及
- (j) 聯絡馬田壘和大旗嶺村的居民，向他們進一步解釋擬議的發展，以解決他們關注的問題。

議程項目 21

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-PS/403 在劃為「住宅(乙類)1」地帶的元朗屏山第 121 約地段第 131 號(部分)、第 132 號餘段(部分)、第 135 號餘段(部分)及第 136 號(部分)關設臨時公眾停車場(私家車及小型客貨車)(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-PS/403 號)

簡介和提問部分

68. 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) 關設的臨時公眾停車場(私家車及小型客貨車)(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見——相關的政府部門對這宗申請沒有反對或負面意見，詳見文件第 9 段；

- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局接獲兩份公眾意見書。一份意見書由土地擁有人提交，表示這宗申請並未得到他的同意。另一份意見書則來自創建香港，表示擬議的發展項目不符合所劃的土地用途，可能會令鄉郊環境的質素變差，影響景觀及交通，而且向公眾提供更多停車位會鼓勵附近物業的居民擁有車輛，當局亦須全盤考慮申請地點停車位的空置率和使用情況；以及
- (e) 規劃署的意見——根據詳載於文件第 11 段的評估，規劃署認為申請的臨時用途可予容忍三年。雖然有公眾意見反對這宗申請，指這宗申請未獲土地擁有人的同意，擬議的發展項目也不符合所劃土地用途，可能會令鄉郊環境的質素變差，影響景觀及交通，而且向公眾提供更多停車位會鼓勵附近物業的居民擁有車輛，當局亦須全盤考慮申請地點車位的空置率和使用情況，但相關的政府部門對這宗申請沒有反對或負面意見。此外，已建議加入相關的指引性質的條款，規定申請人要解決這宗申請涉及的土地問題。

69. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

70. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一六年二月八日止，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，不得於下午十一時至早上七時在申請地點進行夜間作業；
- (b) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得於申請地點拆卸和修理車輛，或進行其他工場活動；

- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有《道路交通條例》所界定重量超過 5.5 公噸的中型或重型貨車(包括貨櫃車拖頭／拖架)在申請地點停泊；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，必須在申請地點的當眼處張貼告示，訂明不得有《道路交通條例》所界定重量超過 5.5 公噸的中型或重型貨車(包括貨櫃車拖頭／拖架)在申請地點停泊／存放／或進出申請地點；
- (e) 在批給規劃許可之日起計六個星期內(即在二零一三年三月二十二日或之前)，設置滅火筒，而有關裝置必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一三年八月八日或之前)，設置邊界圍欄，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一三年八月八日或之前)，給申請地點鋪上地面，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(即在二零一三年八月八日或之前)，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(即在二零一三年十一月八日或之前)，落實排水建議，而落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (j) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一三年八月八日或之前)，提交美化環境和保護樹木建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (k) 就上文(j)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一三年十一月八日或之前)，

落實美化環境和保護樹木建議，而落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；

- (l) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一三年八月八日或之前)，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；
- (m) 就上文(l)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一三年十一月八日或之前)，設置消防裝置，而有關設施必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (n) 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；
- (o) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(e)、(f)、(g)、(h)、(i)、(j)、(k)、(l)或(m)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (p) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，必須把申請地點恢復為美化市容地帶，而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

71. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 與申請地點的相關擁有人解決這項發展所涉及的任何土地問題；
- (b) 留意元朗地政專員的意見，申請地點內的地段是根據集體政府租契持有的舊批農地，有關租契規定，事先未經元朗地政處批准，不得搭建任何構築物。元朗地政處沒有批出許可，准予搭建所指明的擬議構築物用作地盤辦公室、守衛室和廁所。申請地點須從屏葵路經政府土地上一條非正式的路徑才能到達。元朗地政處不會為該路徑進行維修保養工程，

亦不保證會給予通行權。該政府土地有部分已暫時撥予水務署進行名為「新界西北區海水供水計劃—屏山、洪水橋及藍地區水管鋪設工程」的工程計劃。即使獲批給規劃許可，有關地段的擁有人仍須向元朗地政處提出申請，請准在申請地點搭建額外／超出規定的構築物或把申請地點的違例事項納入規範。地政總署會以業主身分全權酌情考慮有關申請，但不保證會批准有關申請，倘予批准，或會附加條款和條件，包括規定申請人繳付地價或費用；

- (c) 留意環境保護署署長(下稱「環保署署長」)的意見，申請人須遵守環保署署長發出的最新《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》；
- (d) 留意運輸署署長的意見，申請地點內須有足夠空間讓車輛迴轉，而等候入內的車輛不得排隊至公共道路或倒車進出該公共道路。由屏葵路通往申請地點的區內路徑並非由運輸署負責管轄，申請人須向地政監督查核該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；
- (e) 留意路政署總工程師／新界西的意見，申請人須採取足夠的排水措施，防止地面水由申請地點流入鄰近的公共道路和排水渠。路政署並不負責維修保養任何連接申請地點和屏葵路的通道；
- (f) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，該署沒有任何記錄顯示建築事務監督曾批准現時在申請地點的構築物，而屋宇署亦不便評論該等構築物是否適合作這宗申請提出的用途。申請人須注意下列事項：
 - (i) 若那些現時在已批租土地(或政府批出了租契的土地)上的構築物是未經屋宇署批准而搭建的，根據《建築物條例》，乃屬違例構築物，不得指定作這宗申請獲批准的用途；

- (ii) 若擬在申請地點進行任何新的建築工程(包括搭建任何臨時構築物)，必須先取得建築事務監督的批准和同意，否則有關工程即屬違例建築工程。根據《建築物條例》，申請人須委聘認可人士統籌擬議的建築工程；
 - (iii) 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。批給規劃許可不應視作當局認可申請地點現有的建築工程或違反《建築物條例》的違例建築工程；
 - (iv) 根據《建築物(規劃)規例》第 5 條，申請地點須設有由街道通往申請地點的通道，而根據《建築物(規劃)規例》第 41D 條，亦須設有緊急車輛通道；以及
 - (v) 倘申請地點並非緊連一條至少闊 4.5 米的指定街道，必須根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條，在提交建築圖則的階段釐定准許的發展密度。
- (g) 留意消防處處長的意見，以擬議構築物的設計／性質，預計須設置消防裝置，因此，申請人須把附有擬議消防裝置的相關平面圖提交消防處處長審批。此外，申請人亦要留意下列兩點：
- (i) 平面圖須按比例繪製，並註明尺寸和佔用性質；以及
 - (ii) 平面圖上須清楚標示擬設消防裝置的位置。

消防處收到申請人正式提交的一般建築圖則及相關發牌當局的轉介後，便會制訂詳細的消防安全規定。此外，申請人若擬申請豁免設置上述消防處規定的某些消防裝置，必須提出理據予消防處考慮；

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

議程項目 22

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TM-LTY Y/253 在劃為「住宅(戊類)」地帶的屯門藍地
第130約地段第407號(部分)及毗連政府土地
闢設臨時食用冰製造廠(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第A/TM-
LTY Y/253號)

簡介和提問部分

72. 高級城市規劃師／屯門及元朗簡國治先生告知與會者，文件上有關消防處處長的意見和消防安全方面的指引性質條款

有所修改，有關的替代頁(文件的第 8 和第 15 頁)已於二零一三年二月七日派遞給各委員參考。他繼而簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 該為期三年的臨時食用冰製造廠；
- (c) 政府部門的意見——相關的政府部門對這宗申請沒有反對或負面意見，詳見文件第 9 段；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局一名人士提交的一份公眾意見書，表示反對這宗申請，因為當局沒有就這項發展全面評估，包括該廠運作時所發出的噪音、對空氣所造成的污染和所帶來的車流對行人的影響，以及安裝無上蓋的水缸和冷卻裝置等機器會對居民造成環境影響；以及
- (e) 規劃署的意見——根據詳載於文件第 11 段的評估，規劃署認為有關的臨時用途可予以容忍三年。雖然有公眾人士基於環境理由反對這宗申請，但環境保護署署長(下稱「環保署署長」)對這宗申請不表反對，並建議申請人針對相關提意見人關注的問題與提意見人聯絡磋商，並實施載於環境保護署網站的各項建議的適當污染管制措施，把對環境造成的滋擾減至最低。

73. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

74. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一六年二月八日止，並須附加下列條件：

- (a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期一至星期日晚上八時至早上八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的任何時間，只准有根據《道路交通條例》獲得有效牌照的輕型貨車在申請地點進出、停泊／存放；
- (c) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一三年五月八日或之前)，提交排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (d) 就上文(c)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一三年八月八日或之前)，落實排水建議，而落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (e) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一三年五月八日或之前)，提交滅火水源和消防裝置的建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (f) 就上文(e)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一三年八月八日或之前)，落實滅火水源和消防裝置的建議，而落實情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (g) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一三年五月八日或之前)，提交美化環境的建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (h) 就上文(g)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一三年八月八日或之前)，落實美化環境的建議，而落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；

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

75. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 與申請地點的擁有人解決這項發展所涉及的任何土地問題；
- (b) 在申請地點展開有關發展前，必須先取得規劃許可；
- (c) 給予較短的規劃許可附帶條件履行時限，是為了監察申請人履行這些條件的進度；
- (d) 申請人倘未有履行規劃許可的任何一項附帶條件，以致規劃許可再被撤銷，日後再提出的申請未必會獲小組委員會從寬考慮；
- (e) 留意地政總署屯門地政專員的意見，第 130 約地段第 407 號是根據集體政府租契持有的舊批農地。屯門地政處曾就該地段發出短期豁免書編號 208，容許搭建構築物用作「金屬及搪瓷製品廠」。把有關構築物用作「食用冰製造廠」違反了短期豁免書編號 208 的規定。申請地點須由五柳路經一條位於政府土地及其他私人土地的非正式路徑才能到達。該政府土地先前獲批短期租約編號 415，可用作「金屬及搪瓷製品廠」，但該短期租約已經終止。屯門地政處不會為該路徑進行維修保養工程，亦不保證

申請人會有前往申請地點的通行權。有關地段的擁有人須向地政總署申請短期豁免書，方可於該地段搭建構築物，而所涉政府土地的佔用人亦須向屯門地政專員申請短期租約，才能佔用該政府土地。不過，他不保證必會批准有關申請，並且不會就這方面置評。地政總署會以業主身分全權酌情考慮有關申請，倘予批准，或會附加政府認為適當的條款及條件，包括規定申請人繳付豁免書費用／租金、按金及行政費；

- (f) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，若那些現時在已批租土地上的構築物(並非新界豁免管制屋宇)是未經屋宇署批准而搭建的，根據《建築物條例》乃屬違例構築物，不得指定作這宗申請獲批准的用途。若擬在申請地點進行任何新工程，必須先取得屋宇署的批准及同意，否則有關工程屬違例建築工程。此外，申請人須根據《建築物條例》的規定，委聘一名認可人士出任擬議建築工程的統籌人。至於在已批租土地上搭建的違例建築物，如有需要，屋宇署可根據該署針對違例建築工程的政策採取執法行動予以清拆。批給規劃許可，不應視作該署認可申請地點現有的建築工程或違反《建築物條例》的違例建築工程。倘申請的用途須申領牌照，有關地點上任何擬作有關用途的現有構築物，均須符合建築物安全及發牌當局可能施加的其他相關規定。申請地點須分別根據《建築物(規劃)規例》第 5 條和第 41D 條的規定，闢設可從街道通往申請地點的通道及緊急車輛通道。倘申請地點並非緊連一條至少闊 4.5 米的指定街道，則須在提交建築圖則階段，根據《建築物(規劃)規例》第 19(3) 條釐定准許的發展密度；
- (g) 遵守由環境保護署(下稱「環保署」)發出的最新《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，以盡量減少對周邊地區的環境可能造成的滋擾；

- (h) 留意環境保護署署長的意見，申請地點附近的五柳路沿路設有公共污水渠，申請人須把來自申請地點的所有污水排放到該公共污水渠，而申請用途產生的所有廢水必須按照《水污染管制條例》的規定予以收集、處理和排放。申請人應針對相關提意見人關注的問題與提意見人聯絡磋商，並實施載於環保署網站的各項建議的適當污染管制措施，把對環境造成的滋擾減至最低；
- (i) 留意運輸署署長的意見，通往五柳路的現有通道並非由運輸署負責管理的公共道路，申請人應向地政監督查核該通往申請地點的通道所在土地的類別，並據此向有關的地政和維修保養當局查核該通道的管理和維修保養責任誰屬；
- (j) 留意消防處處長的意見，消防處收到申請人正式提交的一般建築圖則及相關發牌當局的轉介後，便會訂定詳細的消防安全規定。此外，於申請地點設置的緊急車輛通道須符合根據《建築物(規劃)規例》第 41D 條訂立的《2011 年建築物消防安全守則》D 部第 6 節所定的標準；以及
- (k) 留意機電工程署署長的意見，申請地點上方設有 400 千伏特架空電纜。申請人及其承建商必須嚴格遵守各項確保供電安全及可靠性的條件。任何構築物的最高點與架空電纜的導體的最低點之間，必須保持最少 7.6 米的垂直距離，而架空電纜的導體四周圍亦要有最少 5.5 米的安全距離。此外，構築物的頂部不得有任何人進入，而不論是任何時間，亦不得在那些 400 千伏特架空電纜的 9 米範圍內搭建棚架及操作起重機和吊機。若要在那些 400 千伏特架空電纜附近進行工程，必須詢問中華電力有限公司要採取哪些安全措施。在建築工程進行期間及其後的任何時間，都要容許該公司的人員進入相關的 400 千伏特架空電纜的 50 米工作走廊範圍，以進行運作、保養和修理工作(包括修剪樹木)。申請人及其承建商在任何時間均須遵守《供電電纜(保護)規例》和根據這規例制訂的《有關在供電電纜附近

工作的實務守則》。申請人須注意，那些 400 千伏特架空電纜所產生的電磁場，可能會對發展項目內位於架空電纜下方的部分電子用品(例如電腦顯示器)造成不正常干擾。

議程項目 23

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TM-LTY Y/254 擬在劃為「綠化地帶」的屯門藍地達福路菜園村第130約地段第2407號餘段(部分)及毗連政府土地闢設臨時私人停車場(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/254號)

簡介和提問部分

76. 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) 擬議為期三年的臨時私人停車場(私家車及輕型貨車)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。地政總署屯門地政專員表示，申請地點的西北部侵進了原居民許可墓地範圍(泥圍及順風圍村屯門墓地第 23 號)和一條現有的行人徑，而申請地點東南部的政府土地則侵進了路政署指定的一個種植區，該種植區將在后海灣幹線工程完成後闢設，並由康樂及文化事務署管理。申請人應把申請地點的範圍局限於私人土地之內。民政事務總署屯門民政事務專員表示，申請地點附近有一個為藍地的鄉村(即泥圍和順風圍)而設的許可墓地第 23 號，預料區內人士會關注這宗申請對該許可墓地的影響。因

此，申請地點的範圍不應侵進該許可墓地。從景觀規劃的角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有所保留。雖然區內有各類露天貯物場、貨倉和停車場，但是大部分均是違例闢設的。再者，如城規會批准這宗申請，會立下不良先例，引來更多不協調的用途侵進「綠化地帶」，使這地帶的景觀質素進一步變差，完整性受損；

- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局收到兩名人士的兩份公眾意見書，表示支持這項申請。他們支持這宗申請，主要原因是附近停車位設施不足的問題已導致很多車輛於路上和路旁避車處違例停泊，對村民和駕駛者構成不便和危險。達福路是一條每天都有很多重型貨車使用的單線雙程道路。這項計劃會使村民得益，又可紓緩區內停車位不足的問題；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。擬議的發展不符合「綠化地帶」的規劃意向，但申請人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。擬議的發展不符合城市規劃委員會規劃指引編號 10，因為擬議的是新的發展，違反「綠化地帶」內不准進行發展的一般推定，而這宗申請並沒有特殊情況令當局要予以批准，況且，相關的政府部門也提出了負面意見。地政總署屯門地政專員表示，申請地點涉及政府土地，西部又侵進了許可墓地第 23 號和一條現有的行人徑，東南部則侵進了指定的種植區。他認為申請人應把擬議發展的範圍局限於私人土地之內。民政事務總署屯門民政事務專員亦表示，預料區內人士會關注許可墓地會所受到的影響，因此，申請地點不應侵進該許可墓地。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有所保留，理由是批准這宗申請，會立下不良先例，引來更多不協調的用途侵進「綠化地帶」，使這地帶的景觀質素進一步變差，完整性受損。申請人亦未能證明擬議的發展不會影響該許可墓地和現有的行人徑。申請地點涉及先前一宗申請（編號

A/DPA/TM-LTTY/59)，該宗申請於一九九五年七月二十一日被小組委員會拒絕，主要的拒絕理由是有關的發展不符合要改善整個地區環境的規劃意向，以及沒有資料證明有關的發展不會對周邊環境有重大的不良影響。有關的規劃情況並無改變至需要偏離保護「綠化地帶」環境的意向。此外，還有一宗同類申請(編號 A/TM-LTTY/173)於二零零九年被小組委員會拒絕，主要原因是有關的建議不符合規劃意向、沒有有力的理據足以要偏離規劃意向，以及批准申請會立下不良先例，累積影響所及，會令該區周邊整體環境的質素下降。因此，拒絕這宗申請符合小組委員會先前的決定。

77. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

78. 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) 擬議的發展不符合「綠化地帶」的規劃意向，但申請人提交的申請資料並無供有力的規劃理據足以要偏離有關的規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (b) 擬議的發展不符合關於「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)，因為按照一般推定，「綠化地帶」內不准進行發展，而且沒有特殊情況令當局要批准這宗申請；以及
- (c) 批准這宗申請，即使僅屬臨時性質亦會為「綠化地帶」內的同類申請立下不良先例。倘這些同類申請都獲批准，累積影響所及，會令該區整體環境的質素下降。

議程項目 24

第 16 條申請

[公開會議]

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

79. 秘書報告，申請人於二零一三年一月三十一日要求城規會延期兩個月就這宗申請作出決定，以便有時間擬備噪音影響評估，以支持這宗申請。

80. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計兩個月內提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人有兩個月時間準備將要提交的進一步資料。除非情況極為特殊，否則小組委員會不會批准再次延期。

議程項目 25

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-NTM/283 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗牛潭尾上竹園第 104 約地段第 2308 號 C 分段第 2 小分段及第 2308 號 C 分段餘段(部分)闢設私人設施裝置(水錶房)及進行挖土
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-NTM/283 號)

簡介和提問部分

81. 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) 擬闢設私人設施裝置(水錶房)及進行挖土；
- (c) 政府部門的意見——有關部門沒有對申請提出反對或負面意見，詳情載於文件第 8 段；
- (d) 當局在法定公布期的首三個星期內沒有接獲公眾意見，民政事務總署元朗民政事務專員也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 段詳載的評估，並不反對這宗申請。

82. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

83. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請，這項規劃許可的有效期至二零一七年二月八日止。除非在該日期前，現時批准的發展已經展開或許可已獲續期，否則許可會於該日期後停止生效。有關許可須附加下列條件：

- (a) 提交並落實美化環境建議，而有關建議及落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；以及
- (b) 提供滅火水源及消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求。

84. 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，即有關地段屬根據集體政府租契持有的舊批農地，有關契約規定

事先未經元朗地政處批准，不得搭建構築物。申請地點經由一條由新潭路延伸出來的非正式路徑前往，而該路徑位於政府土地上。地政總署不會為這路徑進行維修保養工程，亦不會保證給予通行權。有關的地段擁有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／更多構築物，又或把該處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，但不保證會予以批准。倘有關申請獲得批准，申請人須履行地政總署或會訂定的條款和條件，其中包括繳付地價或費用；

- (b) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，即擬議水錶房須符合相關的水務署通告的規定及水務監督的要求；
- (c) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，即擬議發展不得阻擋地面水流，亦不得對現有的天然河溪、鄉村排水渠、溝渠及毗鄰地區造成負面影響；
- (d) 留意消防處處長的意見，即消防處在收到申請人正式提交的一般建築圖則和相關發牌當局轉介的個案後，便會制訂詳細的消防安全規定。此外，在申請地點設置的緊急車輛通道必須符合根據《建築物(規劃)規例》第 41D 條所制定並由屋宇署負責執行的《2011 年建築物消防安全守則》D 部第 6 節所訂的標準；
- (e) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即根據《建築物(規劃)規例》第 5 條，申請地點須設有由街道通往該處的通道，而根據《建築物(規劃)規例》第 41D 條，亦須設有緊急車輛通道。倘申請地點並非緊連一條至少闊 4.5 米的指定街道，便須在提交建築圖則的階段根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條釐定發展密度。有關水錶房的地腳及相關挖掘工程，屋宇署尚未接獲該等工程的個別結構圖則。詳細意見會在正式提交建築／結構圖則後提供；以及

- (f) 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下電纜(及／或架空電纜)。若申請地點位於《香港規劃標準與準則》所訂輸電電壓水平在 132 千伏特或以上的高壓架空電纜的較理想工作走廊內，申請人須先諮詢供電商並與供電商作出安排。申請人及／或其承建商在申請地點範圍內搭建任何構築物前，須與供電商聯絡，如有需要，應要求供電商更改地下電纜(及／或架空電纜)的位置，使電纜不致接近擬議構築物。申請人及其承建商在供電電纜附近進行工程時，必須遵守根據《供電電纜(保護)規例》訂立的《有關在供電電纜附近工作的實務守則》。新田公路沿路有高壓地下煤氣輸送管道。

議程項目 26

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-NTM/285 在劃為「住宅(丁類)」地帶的
元朗牛潭尾第 104 約地段第 2616 號(部分)
關設臨時物業代理辦公室及運輸辦公室
連附屬停車場及貯物室(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-NTM/285 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 臨時物業代理辦公室及運輸辦公室連附屬停車場及貯物室，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——有關部門沒有對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接獲一份由圍仔村村民提交的公眾意見。提意見人反對這宗申請，理由是申請地點位於其村落與新潭路之間的繁忙路段。提意見人又說商業用途已令該區的交通流量增加；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 11 段詳載的評估，認為有關的臨時用途可予容忍三年。有關公眾基於申請地點位於圍仔村與新潭路之間的繁忙路段，以及商業用途令該區的交通流量有所增加而反對這宗申請，運輸署署長及警務處處長均沒有從交通的角度對申請提出負面意見。

86. 馮先生在回應一名委員的詢問時說，申請地點涉及先前一宗有關闢設臨時地產代理辦公室連附屬停車場的申請(編號 A/YL-NTM/234)。該申請在有附帶條件下獲批予屬臨時性質的許可，有效期為三年，並已於二零一二年三月二十八日屆滿。據最近實地視察所見，申請地點現時用作申請用途，但並無有效的規劃許可。在獲批給規劃許可前，申請地點目前的用途屬違例發展，如有充分證據，可根據《城市規劃條例》採取執行管制行動。然而，這宗規劃申請與執行規劃管制行動並無關係，不應一併考慮。

商議部分

87. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一六年二月八日止。有關許可須附加下列條件：

- (a) 一如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於下午八時至翌日早上九時在申請地點進行夜間作業；
- (b) 在規劃許可有效期內，申請地點內的現有樹木必須時刻妥為護理；
- (c) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一三年八月八日或之前)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；

- (d) 就上文(c)項條件而言，排水設施須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一三年十一月八日或之前)設置，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (e) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一三年八月八日或之前)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，消防裝置建議須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一三年十一月八日或之前)落實，而落實情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (g) 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，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
- (h) 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)或(f)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。

88. 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) 與申請地點的有關擁有人解決發展項目涉及的任何土地問題；
- (c) 留意地政總署元朗地政專員的意見，即申請地點位於根據集體政府租契持有的舊批農地，有關契約規定事先未經政府批准，不得搭建構築物。地政處沒有批准搭建所指的擬議構築物，即物業代理辦公室、運輸辦公室及貯物貨櫃。申請地點經由一條由牛潭尾路延伸出來的非正式路徑前往，而該路徑位於私人地段及／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，亦不會保證給予通行權。申請人須向元朗地政處提出申請，以便獲准在

申請地點搭建額外／更多構築物，又或把該處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，但不保證會予以批准。倘有關申請獲得批准，申請人須履行地政總署或會訂定的條款和條件，其中包括繳付地價或費用；

- (d) 留意渠務署總工程師／新界北就所提交的排水建議提出的意見，即申請人須在排水設施圖標示擬議 U 型排水渠的斜度和提供 U 型排水渠的標準橫切面圖，以及建議把申請地點的雨水排放至現有明渠。申請人須提供相關的喉管接駁詳細資料／橫切面圖，以徵詢意見。如屬當地鄉村的排水渠，則申請人須徵詢元朗民政事務專員的意見。申請人須提交橫切面圖，顯示申請地點相對於毗鄰地區的現有地面水平。有關發展不得阻擋地面水流，亦不得對現有的天然河溪、鄉村排水渠、溝渠及毗鄰地區造成負面影響等。申請人在開展排水工程前，須就申請地點界線外的排水工程諮詢元朗地政專員及取得相關地段擁有人的同意；
- (e) 留意漁農自然護理署署長的意見，即申請地點位於先前的河套附近，該河套於「牛潭尾、元朗及錦田主要排水道」工程中獲保留，用以紓減對生態造成的影響。申請人須避免干擾河套堤上的植物，並採取所需的措施，以免在運作期間令河套受污染；
- (f) 留意消防處處長的意見，即為有關發展擬備消防裝置建議時，申請人須參考以下規定：如其他貯物場、開放式棚架或密封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，便須按佔用用途的需要提供經認可的人手操作手提器具，而有關器具的所在位置亦須在圖則上清楚標示。平面圖須按比例繪製，並清楚註明尺寸及佔用性質，擬議消防裝置的位置亦須在平面圖上清楚標示。倘申請人擬申請豁免提供上述的某些消防裝置，須向消防處提供理據，以供考慮；
- (g) 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現時在申請

地點的構築物，而屋宇署亦不便評論該等構築物是否適合作這宗申請提出的用途。倘現有構築物是在未經屋宇署批准的情況下於已批租土地上搭建，則根據《建築物條例》便屬於違例構築物，不應指定作有關申請獲批准的用途。在申請地點進行任何新建築工程(包括使用貨櫃及開放式棚架作臨時建築物)前，必須先取得建築事務監督的批准及同意，否則便屬於違例建築工程。按照《建築物條例》的規定，申請人須委任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，建築事務監督在有需要時可按照屋宇署對付違例建築工程的執行政策，採取執行管制行動，以清除有關違例建築物。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。根據《建築物(規劃)規例》第 5 條及第 41D 條，申請地點須分別設有從街道通往該地點的途徑及緊急車輛通道。倘申請地點並非緊連一條最少闊 4.5 米的指定街道，則其准許的發展密度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；以及

- (h) 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下電纜(及／或架空電纜)。若申請地點位於《香港規劃標準與準則》所訂輸電電壓水平在 132 千伏特或以上的高壓架空電纜的較理想工作走廊內，申請人須先諮詢供電商並與供電商作出安排。申請人及／或其承建商在申請地點範圍內搭建任何構築物前，須與供電商聯絡，如有需要，應要求供電商更改地下電纜(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 27

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-HT/804 在劃為「未決定用途」地帶的
元朗廈村短期租約第 1869 號(部分)
臨時露天存放循環再造物料(塑膠、紙張及金屬)
連附屬工場(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-HT/804B 號)

89. 秘書報告，申請人於二零一三年一月二十八日要求城規會延期兩個月對這宗申請作出決定，以便與消防處進一步釐清於二零一二年十二月十三日提交的經修訂消防裝置建議。

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。小組委員會同意應在收到申請人的進一步資料當日起計兩個月內，把申請提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人有兩個月時間準備擬提交的進一步資料。由於已批准延期共六個月供準備擬提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再次延期。

議程項目 28

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-HT/806 在劃為「未決定用途」地帶的
元朗廈村短期租約第 1869 號(部分)
進行臨時舊電器產品回收
(貯存連附屬工場及辦公室)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-HT/806B 號)

91. 秘書報告，申請人於二零一三年一月二十八日要求城規會延期兩個月對這宗申請作出決定，以便與消防處進一步釐清於二零一二年十二月十三日提交的經修訂消防裝置建議。

92. 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。小組委員會同意應在收到申請人的進一步資料當日起計兩個月內，把申請提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人有兩個月時間準備擬提交的進一步資料。由於已批准延期共六個月供準備擬提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再次延期。

議程項目 29

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-HT/832 在劃為「綜合發展區」地帶的元朗廈村第 129 約地段第 3169 號(部分)、第 3170 號(部分)、第 3172 號餘段(部分)、第 3173 號 A 分段餘段(部分)、第 3173 號 B 分段(部分)、第 3173 號 C 分段、第 3174 號餘段(部分)、第 3175 號(部分)、第 3176 號、第 3177 號(部分)、第 3178 號(部分)、第 3179 號(部分)、第 3184 號(部分)、第 3185 號(部分)、第 3187 號餘段(部分)及毗連政府土地臨時露天存放貨櫃辦公室、舊貨櫃、工具、建築材料、建築機械、進行五金買賣連附屬工場及物流車輛後勤中心(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-HT/832 號)

簡介和提問部分

93. 高級城市規劃師／屯門及元朗馮智文先生告知與會者，載有申請編號 A/YL-HT/797 的修訂許可撤銷日期的替代頁(文件第 4 頁)已於會上提交委員參閱。他繼而簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

(a) 申請的背景；

- (b) 臨時露天存放貨櫃辦公室、舊貨櫃、工具、建築材料、建築機械、進行五金買賣連附屬工場及物流車輛後勤中心(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見——相關政府部門的意見載於文件第 10 段。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點西鄰有易受影響的用途。申請用途很可能會引來重型車輛，或會對附近易受影響的用途造成環境滋擾。雖然隔音屏障可減少對毗連申請地點的民居所造成的噪音影響，但即使符合《噪音管制條例》和《香港規劃標準與準則》所訂的噪音標準，申請用途仍可能造成環境滋擾。根據作業指引，擬議露天貯物用途並不可取。再者，環保署於二零一二年接獲兩宗環境投訴，指申請地點造成噪音滋擾。其中一宗噪音投訴由新界鄉議局主席劉皇發先生轉介，投訴人是一名居於五金回收工場附近的村屋居民，該五金回收工場名為「百年廢鐵回收公司」，位於第 129 約地段第 3173 號 B 分段、第 3175 號、第 3184 號及第 3185 號。該署曾於投訴人的單位量度噪音，發現噪音水平超出規限。二零一二年七月九日，環保署署長向回收工場的擁有人發出消滅噪音通知書，要求他在二零一二年十月五日或之前消滅回收工場的噪音。另一宗噪音投訴於二零一二年七月三十一日接獲，投訴人是一名個別人士，他聲稱是上一宗投訴的村屋居民。環保署告知投訴人該署已發出消滅噪音通知書，要求被投訴人於二零一二年十月五日或之前消滅噪音，而在該日期之前，環保署無法採取任何行動。環保署於二零一二年十月五日之後查核被投訴人有否遵行通知書的規定，現正考慮對「百年廢鐵回收公司」的擁有人採取檢控行動；
- (d) 當局在法定公布期的首三個星期內接獲一份公眾意見。第 129 約地段第 3174 號餘段的居民反對這宗申請，理由是申請地點使用重型機械壓縮廢金屬，造成噪音和震動滋擾，而前往申請地點的重型車輛又產生塵埃滋擾。提意見人聲稱，自兩年前申請人於申請地點經營五金回收業務以來，他本來寧靜的

生活受到影響，他認為五金回收場必須遠離民居。他又投訴毗鄰地點的排水渠經常被枯葉、樹枝及其他物品堵塞；以及

- (e) 規劃署的意見——規劃署根據第 12 段詳載的評估，不支持這宗申請。在有關「綜合發展區」地帶內主要有露天貯物場和工場，而申請用途與鄰近大部分用途並非不相協調。自這宗申請的申請人於二零一一年起在有關地點進行回收業務後至今(申請編號 A/YL-HT/685 和 797)，當局接獲有關居民就申請地點提出的反對和投訴，理由是該名居民十分關注申請地點產生的噪音滋擾。正如繪圖 A-1 的平面圖和文件的圖 A-4 所示，設有重型機械的廢金屬附連工場位於民居旁邊，即使申請人表示已把壓縮機搬離申請地點，又設置了隔音屏障以紓緩噪音滋擾，但工場用途與西鄰(約在兩米以外)的民居不相協調。就此，環保署署長亦認為申請用途會對申請地點附近的易受影響用途造成環境滋擾，因此不支持這宗申請。第 129 約地段第 3174 號餘段的當地居民亦反對這宗申請，理由是申請地點使用重型機械壓縮廢金屬，造成噪音和震動滋擾，而前往申請地點的重型車輛又產生塵埃滋擾。提意見人聲稱，自兩年前申請地點的五金回收業務營運以來，他本來寧靜的生活受到影響。就此，環保署署長確認接獲了兩宗投訴，並且已向回收工場的擁有人發出消滅噪音通知書。

94. 委員沒有就申請提出問題。

商議部分

95. 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 段所載拒絕申請的理由，並認為有關理由恰當。有關理由如下：

- (a) 有關發展會對鄰近地區的環境造成負面影響，而申請人沒有提供資料，證明可以紓緩對環境造成的負面影響；以及

- (b) 申請人根據先前申請(編號 A/YL-HT/685 及 797)獲批給的規劃許可均因為申請人沒有履行規劃許可附帶條件而被撤銷。如申請人多次未有履行規劃許可附帶條件，但當局仍然批准這宗申請，會為涉及臨時用途而同樣須符合履行規劃許可附帶條件的規定的同類規劃申請立下不良先例，令法定規劃管制失去應有的效用。

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-HT/834 在劃為「未決定用途」地帶的元朗廈村第 124 約地段第 133 號餘段(部分)、第 134 號(部分)、第 135 號 A 分段、第 135 號 B 分段、第 136 號餘段(部分)、第 219 號餘段(部分)、第 220 號餘段(部分)、第 221 號餘段(部分)、第 222 號、第 223 號、第 224 號、第 225 號、第 226 號(部分)、第 227 號(部分)、第 228 號(部分)、第 229 號(部分)、第 230 號(部分)、第 231 號(部分)、第 259 號(部分)、第 260 號(部分)、第 262 號(部分)、第 263 號、第 264 號(部分)、第 265 號(部分)及第 266 號(部分)、第 125 約地段第 1607 號(部分)及第 1611 號(部分)和毗連政府土地臨時露天存放貨櫃，以及闢設修理貨櫃工場和物流場地(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-HT/834 號)

簡介和提問部分

96. 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：

[副主席此時暫時離席。]

- (a) 申請的背景；
- (b) 臨時露天存放貨櫃，以及闢設修理貨櫃工場和物流場地(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，因為申請地點附近(最接近的位於 30 米以外)及有關通道(田廈路)有易受影響用途，預計會受到環境滋擾。其他政府部門對申請沒有反對或負面意見；
- (d) 當局在法定公布期的首三個星期內並無接獲公眾意見，而民政事務總署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，認為有關臨時用途可予容忍三年。雖然環保署署長不支持申請，因為申請地點附近(最接近的位於 30 米以外)及有關通道(田廈路)沿路有易受影響用途，預計會受到環境滋擾。然而，自二零一零年以來並無任何針對申請地點環境方面的投訴，亦沒有接獲涉及這宗申請的公眾意見。建議加入相關的規劃許可附帶條件，限制營業時間和堆疊貨櫃的情況，以紓解可能造成的環境影響。

97. 委員沒有對申請提出問題。

商議部分

98. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一六年二月八日止，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) 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，不得在申請地點邊界的五米範圍以內堆疊貨櫃；
- (d) 一如申請人所建議，在規劃許可有效期內，在申請地點存放貨櫃的堆疊高度不得超過八個貨櫃疊放的高度；
- (e) 一如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於任何樹木的一米範圍以內泊車；
- (f) 在規劃許可有效期內的任何時間，車龍不得向後伸延至公共道路，車輛亦不得以倒車方式進出公共道路；
- (g) 在規劃許可有效期內的任何時間，申請地點現有的排水設施必須時刻妥為保養；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零一三年八月八日或之前)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；
- (i) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零一三年八月八日或之前)提交保護樹木及美化環境建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (j) 就上文(i)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即二零一三年十一月八日或之前)落實保護樹木及美化環境建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；

- (k) 在批給規劃許可之日起計六星期內(即二零一三年三月二十二日或之前)設置滅火器，並提交有效的消防證書(FS 251)，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (l) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零一三年八月八日或之前)落實已獲接納的消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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)、(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；以及
- (n) 如在指明日期當日沒有履行上述規劃許可附帶條件(h)、(i)、(j)、(k)或(l)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。

99. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 在申請地點展開申請的用途前，必須先取得規劃許可；
- (b) 與申請地點的相關擁有人解決有關發展所涉及的任何土地問題；
- (c) 留意地政總署元朗地政專員的意見，即這宗申請所涉及的地段是以集體政府租契持有的舊批農地，有關租契規定事先未得政府批准，不得搭建任何構築物。當局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爲實不應受到鼓勵。前往申請地點須經過其他私人地段及／或政府土地，元朗地政處不保證給予通行權。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／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，或取得正式的許可，以實際佔用該政府土地部分。地政總署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／費用；

- (d) 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》，以盡量減少可能對附近的易受影響用途所造成的環境滋擾；
- (e) 留意運輸署署長的意見，即須在申請地點內提供足夠的掉頭空間。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。此外，申請人須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) 留意消防處處長的意見，即消防裝置的安裝／保養／改裝／維修工作須由註冊消防裝置承辦商負責，而註冊消防裝置承辦商在完成有關安裝／保養／改裝／維修工作後，須向要求進行工程的人士發出證明書(FS 251)，並把證明書副本送交消防處處長；以及
- (g) 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(包括搭建用作避雨亭或儲物用途的露天棚架)，必須事先取得建築事務監督的許可及同意，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。至於任何在已批租土地上搭建的違例建築工程，建築事務監督或會在有需要時，根據屋宇署的清拆僭建物政策採取執行管制行動，以清拆所有違例建築工程。批給這項規劃許可，不應視作當局認可申請地點上的現有建築工程或違反《建築物條例》的違例建築工程。申請地點須根據《建築物(規劃)規例》第 5 條的規定，闢設可從街道通往該處的通道，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

須在提交建築圖則階段根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條釐定核准的發展密度。

議程項目 31

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TT/309 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗大棠第 118 約地段第 32 號餘段及毗連政府土地經營臨時商店及服務行業(地產代理)
(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-TT/309 號)

簡介和提問部分

100. 城市規劃師／屯門及元朗曾炤基先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議為期三年的臨時商店及服務行業(地產代理)；
- (c) 政府部門的意見——相關的政府部門對這宗申請並沒有反對或負面意見，詳見文件第 9 段；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局沒有收到公眾的意見，而民政事務總署元朗民政事務專員亦沒有收到區內人士的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據詳載於文件第 11 段的評估，規劃署不反對這宗申請。

101. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

102. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一六年二月八日止，並須附加下列條件：

- (a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上八時至早上九時在申請地點進行夜間作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點露天的地方露天貯物；
- (c) 在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一三年十一月八日或之前)，落實申請人提交的美化環境建議，而落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (d) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一三年八月八日或之前)，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；
- (e) 就上文(d)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一三年十一月八日或之前)，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；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一三年八月八日或之前)，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；
- (g) 就上文(f)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一三年十一月八日或之前)，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；
- (h) 如在規劃許可有效期內未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；

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

103. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 在申請地點展開申請的用途前，須先取得規劃許可；
- (b) 留意地政總署元朗地政專員的意見，申請地點內的地段是根據集體政府租契持有的舊批農地，有關租契規定，事先未經元朗地政處批准，不得搭建任何構築物。元朗地政處沒有批出許可，准予搭建所指明的擬議構築物用作地產代理公司和廁所。元朗地政處亦沒有批准申請的用途及／或佔用申請地點內的政府土地。事先未經政府批准而佔用政府土地的行爲不應鼓勵。政府撥地編號 TYL 1278 的範圍內有一小塊政府土地撥予渠務署以進行「工務計劃項目編號 4368DS－元朗南分支污水管」的工程。申請地點直接連接大棠路，須穿過上述政府撥地編號 TYL 1278 的範圍才能到達。元朗地政處不會為所涉及的政府土地進行保養工程，亦不保證會給予通行權。有關地段的擁有人及政府土地佔用人仍須向元朗地政處提出申請，准其在申請地點搭建額外／超出規定的構築物或把申請地點的違例事項納入規範。此外，申請人必須把政府土地的部分剔出申請地點的範圍，或在實際佔用該政府土地的部分前，申請正式的許可。地政總署會以業主身分全權酌情考慮有關申請，但不保證必會批准有關申請，倘予批准，或會附加條款和條件，包括規定申請人繳付地價或費用；

- (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》，以盡量減少對環境可能造成的滋擾；
- (d) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，有關的發展不得對附近地區的排水情況造成不良影響。擬設的 225 毫米 U 型排水渠的各個轉彎位均須設置集水井，而擬議集水井的大小及接駁現有暗渠的詳情，均須在擬議排水設施圖內顯示。此外，申請人須就其擬在申請地點範圍外或其管有範圍外的地方進行的所有渠務工程，徵詢地政總署元朗地政專員及相關地段擁有人的意見；
- (e) 留意消防處處長的意見，考慮到擬議構築物的設計／性質，他預計須設置消防裝置。申請人須把附有消防裝置建議的相關平面圖提交消防處審批。平面圖須按比例繪製，並註明尺寸和佔用性質，以及清楚標示擬設消防裝置的位置。此外，須說明是否設有通道可供緊急車輛通往構築物外 30 米的範圍。申請人若擬申請豁免設置消防處規定的消防裝置，必須提出理據予消防處考慮；
- (f) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，若那些現時在已批租土地上的構築物(並非新界豁免管制屋宇)是未經屋宇署批准而搭建的，根據《建築物條例》，乃屬違例構築物，不得指定作這宗申請獲批准的用途。若擬在申請地點進行任何新的建築工程(包括把貨櫃用作臨時構築物)，必須先取得建築事務監督的批准和同意，否則有關工程即屬違例建築工程。根據《建築物條例》，申請人須委聘認可人士統籌擬議的建築工程。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。批給規劃許可，不應視作該署認可申請地點現有的建築工程或違反《建築物條例》的違例建築工程；以及

- (g) 留意機電工程署署長的意見，申請人須向供電商索取電纜圖則，以找出申請地點內或附近是否設有地下電纜(及／或架空電纜)。倘申請地點位於規劃署編訂的《香港規劃標準與準則》所訂輸電電壓水平在 132 千伏特或以上的高壓架空電纜的較理想工作走廊內，申請人須先諮詢供電商，並與供電商作出安排。申請人及／或其承建商在申請地點範圍內搭建任何構築物前，必須與供電商聯絡，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》。

[副主席此時返回席上。]

議程項目 32

第 16 條申請

[公開會議(只限簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/612 在劃為「工業(丁類)」地帶的元朗唐人新村
第 121 約地段第 1092 號 A 分段、
第 1092 號 B 分段第 7 小分段餘段(部分)、
第 1819 號(部分)、第 2008 號 H 分段餘段(部分)
及毗連政府土地
闢設臨時貨倉存放食品及附屬物流中心
(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-TYST/612A 號)

簡介和提問部分

104. 城市規劃師／屯門及元朗曾炤基先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；

- (b) 關設臨時貨倉存放食品及附屬物流中心(為期三年)的建議；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，理由是申請地點南面和附近皆有易受影響的住宅用途。該署在過去三年亦收到兩宗關於環境方面的投訴涉及申請地點，其中一宗在二零零九年收到，指有人在申請地點傾倒建築廢料，但該宗投訴並不成立。環保署人員視察時，發現申請地點被鎖上，但不見有非法傾倒建築廢料的情況。另一宗投訴在二零一二年收到，指有建築活動產生塵埃，該宗投訴亦不成立。環保署人員視察時，看見工人正在貨倉上蓋用金屬搭建構築物，但申請地點的入口潔淨，沒有人在進行會產生塵埃的工作。其他政府部門對這宗申請沒有反對或負面意見；
- (d) 在法定公眾查閱期的首三個星期內，當局沒有收到公眾的意見，而民政事務總署元朗民政事務專員亦沒有收到區內人士提出的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據詳載於文件第 12 段的評估，規劃署認為這項臨時用途可予容忍三年。雖然環保署署長不支持這宗申請，因為申請地點南面(離申請地點約 20 米)和附近皆有易受影響的住宅用途，而過去三年亦有兩宗關於環境方面的投訴涉及申請地點，但是兩宗投訴皆不成立，而且當局亦沒有收到區內人士就申請地點環境方面的事宜提出的反對意見。建議在規劃許可附加相關的條件，限制作業時間、禁止使用重量超過 16 公噸的貨車(包括貨櫃車拖頭／拖架)，以及禁止進行工場活動，以回應環保署署長所關注的問題。

105. 委員並無就這宗申請提出問題。

[邱榮光博士此時暫時離席。]

商議部分

106. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一六年二月八日止，並須附加下列條件：

- (a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上九時至早上七時在申請地點進行夜間作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；
- (c) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得有超過 16 公噸的貨車(包括貨櫃車拖頭／拖架)在申請地點停泊／存放或進出申請地點；
- (d) 按申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行拆件、修理、切割、打磨、清洗及其他工場活動；
- (e) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一三年八月八日或之前)，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；
- (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(即在二零一三年十一月八日或之前)，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；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一三年八月八日或之前)，提交排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (h) 就上述(g)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一三年十一月八日或之前)，落實排水建議，而落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；

- (i) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一三年八月八日或之前)，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；
- (j) 就上述(i)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一三年十一月八日或之前)，設置消防裝置，而有關設施必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (k) 如在規劃許可有效期內沒有履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)或(d)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (l) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(e)、(f)、(g)、(h)、(i)或(j)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。

107. 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，申請地點內的地段是根據集體政府租契持有的舊批農地，有關租契規定事先未經地政總署批准，不得在有關土地搭建構築物。元朗地政處曾發出修訂租約編號M15954，准許在第121約地段第1091號A分段和地段第1819號搭建構築物作農業用途。倘該處發現上述地段有作其他用途的構築物，會按照情況考慮終止該修訂租約。第121約地段第1092號A分段的私人土地獲批短期豁免書第431號，可用作棉花工廠，覆蓋面積及建築物高度分別不得超過2380平方米及13呎。申請地點包括第121約地段第2008號H分段餘段一小部分，此一部分的土地獲批短期豁免書第1806號，可用作動物飼料廠，覆蓋面積及高度分別不得超過585平方米及

5.18 米。申請地點有部分橫越一幅獲批短期租約編號 754 的土地，該幅土地可用作棉花工廠。元朗地政處沒有批准佔用包括在申請地點內的政府土地。前往申請地點須經過私人地段及／或政府土地。此外，元朗地政處不會為有關的政府土地進行保養工程，也不保證給予通行權。有關地段的擁有人仍須向元朗地政處提出申請，准其在申請地點搭建額外／超出規定的構築物，或把申請地點的違例情況納入規範。地政總署會以業主身分全權酌情考慮有關申請，但不保證必會批准申請，倘予批准，或會附加條款及條件，包括規定申請人繳付地價或費用；

- (c) 留意運輸署署長的意見，申請地點內須有足夠空間讓車輛迴轉，而任何車輛均不得在公共道路排隊等候或以倒車方式進出。申請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，通往申請地點的通道安排須由運輸署評核及批准。路政署並不負責維修保養連接申請地點與唐泰路的通道。申請人須在申請地點採取足夠的排水措施，防止地面水由申請地點流入鄰近的公共道路和排水渠；
- (e) 遵守環境保護署署長發出的最新《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，以盡量減低對環境可能造成的滋擾；
- (f) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，擬種樹木的大小的量度單位應予說明；
- (g) 留意渠務署總工程師／新界北對排水建議(文件的繪圖 A-4)的意見，擬議集水井的大小及接駁至現有公共雨水渠的詳情必須在擬議排水設施圖上顯示。申請人須查核及證明申請的用途不會對現有公共雨水渠的水流容量造成負面影響。擬在申請地點範圍

外鋪設的 450 毫米 U 形排水渠的走線位於一條行人徑內。因此，使用排水渠會較擬議的 450 毫米 U 形排水渠適合。行人徑亦應設置沙井，而不是終端沙井。擬議排水設施圖須顯示擬建圍板的位置和詳情。此外，申請人須就其擬在申請地點範圍外或其管有的範圍外的地方進行的所有渠務工程，徵詢地政總署元朗地政專員和相關地段擁有人的意見；

- (h) 留意消防處處長的意見，考慮到擬議構築物的設計／性質，他預計須安裝消防裝置。因此，申請人須把附有消防裝置建議的相關平面圖提交消防處審批。平面圖須按比例繪製，並註明尺寸和佔用性質，以及清楚標示擬設消防裝置的位置。消防處收到申請人正式提交的一般建築圖則及相關發牌當局的轉介後，便會制訂詳細的消防安全規定。申請人若擬申請豁免設置消防處所規定的某些消防裝置，必須提出理據予消防處考慮；

- (i) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，該署沒有任何記錄顯示建築事務監督曾批准現時在申請地點的構築物。倘那些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》，乃屬違例構築物，不得指定作這宗規劃申請獲批准的用途。若擬在申請地點進行新的建築工程，必須先取得建築事務監督的批准和同意。否則有關工程即屬違例建築工程。申請人須按《建築物條例》的規定，委聘認可人士統籌擬議建築工程。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。批給規劃許可，不應視作該署認可申請地點現有的建築工程或違反《建築物條例》的違例建築工程。根據《建築物(規劃)規例》第 5 條，申請地點必須設有由街道通往申請地點的途徑，而根據《建築物(規劃)規例》第 41D 條，申請地點亦須設有緊急車輛通道；以及

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

議程項目 33

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-KTS/592 在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗錦田錦上路第 109 約地段第 398 號(部分)、第 399 號(部分)、第 400 號及毗連政府土地關設臨時街市(跳蚤市場)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-KTS/592 號)

[馬詠璋女士此時暫時離席。]

108. 秘書報告，申請人於二零一三年二月四日要求城規會延期兩個月才就這宗申請作出決定，以便有時間作準備，回應政府部門對這宗申請的意見。

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。小組委員會亦同意告知申請人有兩個月時間準備將要提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則小組委員會不會批准再次延期。

議程項目 34

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTS/594 在劃為「住宅(丁類)」地帶的
元朗八鄉錦上路江廈圍第 106 約
地段第 1319 號(部分)及第 1336 號 A 分段(部分)
臨時露天存放車輛及闢設客貨車和貨車改裝工場
(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-KTS/594 號)

簡介和提問部分

[邱榮光博士和馬詠璋女士此時返回會議席上。]

110. 城市規劃師／屯門及元朗曾炤基先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 臨時露天存放車輛及闢設客貨車和貨車改裝工場(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持申請，因為申請地點東面及附近均有易受影響的住宅構築物。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，當局接獲兩份公眾意見書，分別來自一名元朗區議員和一名市民。民政事務總署元朗民政事務專員亦指接獲一份公眾意見書，來自一名元朗區議員，與在法定公布期接獲的相同。提意見人反對或表示關注這宗申請，因為有關發展會帶來更多交通流量，對四周的環境及交

通情況造成負面影響。此外，有關發展會對附近的有機農場造成污染，所造成的塵埃亦會對空氣質素造成負面影響；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以東(最接近的在五米以外)及附近有住宅構築物而不支持申請，但他在過去三年並無接獲環境方面的投訴。建議加入相關的許可附帶條件，限制營業時間和在申請地點的露天地區進行噴漆活動；以及禁止使用中型或重型車輛，或貨櫃車拖架／拖頭，以解決環保署署長所關注的問題。至於有兩份公眾意見反對或表示關注這宗申請，理由是有關發展會對附近地區(包括附近的有機農場)的環境和交通造成負面影響，有關發展受先前的許可規管，而且環保署署長在過去三年並無接獲環境方面的投訴，該等有機農場距離申請地點逾 50 米。建議加入適當的規劃許可附帶條件，以盡量減低可能造成的滋擾。另提醒申請人採取由環保署署長發出的作業備考所訂的紓解環境影響措施，以紓解可能造成的影響。至於交通方面的問題，運輸署署長和警務處處長均沒有對申請提出負面意見。

111. 委員沒有對申請提出問題。

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，至二零一六年二月八日止，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，不得於星期一至六晚上六時至翌日早上九時在申請地點進行夜間作業；
- (b) 一如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點進行作業；

- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點的露天地區進行噴漆活動；
- (d) 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 5.5 公噸的中型或重型貨車(包括貨櫃車拖頭／拖架)不得在申請地點停泊／存放或進出申請地點；
- (e) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得以倒車方式進出申請地點；
- (f) 在規劃許可有效期內的任何時間，申請地點上現有的樹木及為美化環境而栽種的植物必須時刻妥為護理；
- (g) 在規劃許可有效期內的任何時間，申請地點現有的排水設施必須時刻妥為保養；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零一三年八月八日或之前)提交現有排水設施記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (i) 在批給規劃許可之日起計六星期內(即二零一三年三月二十二日或之前)設置具有效消防證書(FS 251)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；
- (j) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零一三年八月八日或之前)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；
- (k) 就上文(j)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即二零一三年十一月八日或之前)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；
- (l) 如在規劃許可有效期內沒有履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(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；

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

113. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 在申請地點展開申請的用途前，必須先取得規劃許可；
- (b) 與申請地點的相關擁有人解決有關發展所涉及的任何土地問題；
- (c) 留意地政總署元朗地政專員的意見，即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得政府批准，不得搭建任何構築物。擬闢設的特定構築物(改裝工場、辦公室及倉庫和貯物場)未獲批准。另外，申請地點可經一條非正式路徑前往，該路徑位於政府土地上，地政總署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。當局已發出修訂租賃編號 MNT 22953，以便在第106約地段第1277號A分段及1336號A分段搭建構築物作住宅用途。倘在上述地段發現作其他用途的擬議構築物，地政總署便會適當地安排終止有關的修訂租賃。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。地政總署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；

- (d) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即路政署不應負責維修保養任何連接申請地點和錦上路及金水路的現有車輛通道；
- (e) 採取環境保護署署長發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》所載的紓解環境影響措施，以盡量減低可能對環境造成的滋擾；
- (f) 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。為擬議構築物擬訂消防裝置建議時，申請人須留意，如其他貯物區、開放式棚架或密封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，便須按佔用用途的需要提供經認可的人手操作手提器具，而有關器具的所在位置亦須在圖則上清楚標示。此外，平面圖須按比例繪畫，並訂明尺寸和佔用性質。申請人須遵守小組委員會文件附錄 V 的露天貯物用地良好做法指引，而擬議消防裝置的安裝位置亦須在平面圖上清楚標示。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。為了履行設置滅火器的規劃許可附帶條件，申請人須向消防處提交消防證明書(FS 251)，以供批准；
- (g) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即批給這項規劃許可，不應視作當局認可申請地點上違反《建築物條例》的違例建築工程。當局日後或會採取執法行動，以清拆所有違例建築工程。此外，申請人須委聘一名認可人士統籌所有建築工程；以及
- (h) 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編訂的《香港規劃標準與準則》所訂輸電電壓水平在 132 千伏特或以上的高壓架空電纜的較理想工作走廊內，申請人便

須先諮詢供電商及與供電商作出安排。此外，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，應要求供電商改變地下電纜(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 35

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTS/595 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的
元朗八鄉元岡村第106約政府土地
關設臨時建造業訓練中心(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-KTS/595 號)

簡介和提問部分

114. 城市規劃師／屯門及元朗曾焯基先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬關設的為期三年的臨時建造業訓練中心；
- (c) 政府部門的意見——相關的政府部門對這宗申請沒有反對或負面意見，詳見文件第 9 段；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局並無收到公眾的意見，而民政事務總署元朗民政事務專員亦沒有收到區內人士的反對／意見；以及

- (e) 規劃署的意見——根據詳載於文件第 11 段的評估，規劃署不反對這宗申請。

115. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

116. 林嘉芬女士表示，申請人已就其申請的用途向地政總署申請短期租約，而該署亦已批准有關的申請。該署會視乎附加於規劃許可的條件，覆核有關的批准書。

117. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一六年二月八日止，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，不得於晚上五時至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，不得於星期六(下午一時後)、星期日及公眾假期在申請地點作業；
- (c) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得在申請地點進行發出噪音的活動，例如鑽挖或掘地活動；
- (d) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一三年五月八日或之前)，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；
- (e) 就上文(d)項條件而言，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一三年八月八日或之前)，落實保護樹木建議，而落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (f) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一三年五月八日或之前)，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；

- (g) 就上文(f)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一三年八月八日或之前)，設置消防裝置，而有關設施必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (h) 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)或(c)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並即時撤銷，不再另行通知；
- (i) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(d)、(e)、(f)或(g)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (j) 在規劃許可的有效期屆滿後，必須把申請地點恢復為美化市容地帶，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

118. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 把履行規劃許可附帶條件的期限定得較短，是為監察申請人履行這些條件的進度。申請人倘再次未有履行規劃許可附帶條件，導致規劃許可遭撤銷，則其再提出的進一步申請未必會獲小組委員會從寬考慮；
- (b) 留意地政總署元朗地政專員的意見，申請人須向地政總署申請短期租約，但他不保證有關的申請必會獲得批准。地政總署倘收到申請，會以業主身分全權酌情考慮有關申請，倘予批准，或會附加條款和條件，包括規定申請人繳付租金或行政費。前往申請地點須穿過私人土地和政府土地，地政總署不保證申請人會有通往申請地點的通道的通行權；
- (c) 留意環境保護署署長(下稱「環保署署長」)的意見，在該空置校舍進行小型翻新工程期間，須採取適當的污染控制措施，以盡量減低對環境可能造成的影響。《建築合約的污染控制條款建議》全文該

署的網頁載有。此外，申請人須遵守環保署署長發出的最新《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》；

- (d) 留意漁農自然護理署署長的意見，申請地點內或其毗鄰的地方有多棵樹齡頗大的成齡本土樹木。在建造工程／翻新工程進行及訓練中心運作期間，申請人須採取必需的措施保護及護理這些樹木；
- (e) 留意消防處處長的意見，考慮到擬議構築物的設計／性質，他預計須設置消防裝置，所以申請人須把附有消防裝置建議的相關平面圖提交消防處處長審批。申請人須留意，平面圖須按比例繪製，並註明尺寸和佔用性質，以及清楚標示擬設消防裝置的位置。消防處收到申請人正式提交的一般建築圖則及相關的發牌當局的轉介後，便會制訂詳細的消防安全規定。倘申請人擬申請豁免設置所規定的某些消防裝置，必須提出理據予消防處考慮；
- (f) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，若擬在申請地點進行任何新的建築工程，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。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。倘若申請地點並非毗連一條至少闊 4.5 米的特定街道，則須在提交建築圖則階段，根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條釐定發展密度。此外，根據《建築物(規劃)規例》第 5 條，申請地點須設有可從街道通往申請地點的途徑，而根據《建築物(規劃)規例》第 41D 條，亦須設有緊急車輛通道。倘申請的用途須申領牌照，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；以及
- (g) 留意機電工程署署長的意見，申請人須向供電商索取電纜圖則，以找出申請地點內或附近是否設有地下電纜(及／或架空電纜)。根據所取得的電纜圖則，倘若申請地點內或附近設有地下電纜(及／或架

空電纜)，而申請地點又位於規劃署編訂的《香港規劃標準與準則》所訂輸電電壓水平在 132 千伏特或以上的高壓架空電纜的較理想工作走廊內，申請人須先諮詢供電商，並與供電商作出安排。申請人及／或其承建商在申請地點範圍內搭建任何構築物前，必須與供電商聯絡，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 36

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-PH/659 擬在劃為「農業」地帶的元朗八鄉

第 111 約地段第 1864 號餘段(部分)、
第 1865 號(部分)、第 1866 號(部分)、
第 1867 號(部分)、第 1868 號(部分)、
第 3047 號(部分)及第 3048 號(部分)

臨時露天存放建築材料及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-PH/659 號)

簡介和提問部分

119. 城市規劃師／屯門及元朗曾炤基先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

(a) 申請的背景；

(b) 臨時露天存放建築材料及闢設附屬地盤辦公室(為期三年)的建議；

- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。從農業的角度而言，漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點的復耕潛力高。其他政府部門則對這宗申請沒有反對或負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局收到四份公眾意見書，分別由一名元朗區議員、申請地點所涉的第 111 約地段第 1866、3047 和 3048 號的土地擁有人(由 Yap & Lam Solicitors 代表)、嘉道理農場暨植物園公司及創建香港提交。上述第 111 約各地段的土地擁有人反對這宗申請，表示保留日後使用有關地段的權利。嘉道理農場暨植物園公司和創建香港也反對這宗申請，理由是這宗申請提出的發展不符合規劃意向，會損害環境，而且申請地點附近有一條水道，是連接深灣這個重點鳥區的錦田河上游其中一段，有關發展會對該水道造成負面影響。此外，為保障香港的食物供應，當局應保護農地。該元朗區議員則表示，對這宗申請沒有太大意見，但申請人須妥善進行排水工程和保護或改善環境的工程，並諮詢相關的土地擁有人；以及
- (e) 規劃署的意見——根據詳載於文件第 12 段的評估，規劃署認為這項臨時用途可予容忍三年。雖然從農業的角度而言，漁護署署長因申請地點的復耕潛力高而不支持這宗申請，但申請人聲稱有關的發展僅屬臨時性質，以便進行高鐵建築工程，而高鐵項目暫定在二零一三至一四年度完成，並計劃在二零一五年開始提供客運服務。申請人亦承諾把申請地點恢復原貌，包括清除申請地點所鋪設的硬地面、在該處種植灌木和草，以及拆除該處的所有構築物。針對漁護署署長關注的問題，規劃署建議在規劃許可加入附帶條件，規定申請人把申請地點還原至適宜作農業用途的狀況。雖然在收到的四份公眾意見書中，有三份(包括來自申請地點的土地擁有人的一份)都反對這宗申請，因為有關的發展不符合保存農地的規劃意向，會損害環境，並會對附近一條與深灣相連的水道造成負面影響，而且土地擁有人也表

示要保留日後使用申請地點的權利，但有關的發展只是臨時性質，應不會妨礙落實「農業」地帶長遠的規劃意向，而且申請人亦須還原申請地點作復耕之用。此外，規劃署亦已建議在規劃許可加入適當的附帶條件和指引性質條款，以盡量減少對環境可能造成的影響，而環保署署長對這宗申請亦沒有負面意見。另外，亦會告知申請人要與申請地點的相關土地擁有人解決這項發展涉及的土地問題。另一提意見人表示對這宗申請沒有太大意見，但申請人必須妥善進行排水工程和保護／改善環境的工程，並諮詢相關的土地擁有人。

120. 關於土地擁有人以保留日後使用申請地點的權利為由反對這宗申請，一名委員提出了問題。曾先生回應時說，會告知申請人要與有關的土地擁有人解決擬議發展所涉及的土地問題。秘書補充說，根據《城市規劃條例》，申請人若非申請地點的現行土地擁有人，便須取得現行土地擁有人的書面同意或以書面通知現行土地擁有人。由於這宗申請的申請人不是現行土地擁有人，他已遵照有關「按照《城市規劃條例條例》第12A條及第16條的規定取得擁有人的同意／向擁有人發給通知」的城市規劃委員會規劃指引，為取得擁有人同意而採取合理步驟，以掛號形式郵寄通知書給土地擁有人。要留意的是，即使小組委員會批給規劃許可，一旦發生土地糾紛，獲准的用途／發展能否落實，或會受到影響。有鑑於此，規劃署建議在規劃許可加入一項指引性質的條款，建議申請人和有關的土地擁有人解決土地問題。

商議部分

121. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一六年二月八日止，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進行夜間作業；

- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行拆件、保養、維修、清洗、噴漆或其他工場活動；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有《道路交通條例》所界定重量超過 5.5 公噸的中型或重型貨車(包括貨櫃拖頭／拖架)在申請地點停泊／存放或進出申請地點；
- (e) 如申請人所建議，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一三年八月八日或之前)，落實紓減環境影響措施，而落實情況必須符合環境保護署署長或城規會的要求；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一三年八月八日或之前)，提交排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (g) 就上文(f)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一三年十一月八日或之前)，設置排水設施，而有關設施必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一三年八月八日或之前)，提交美化環境建議(包括保護樹木建議)，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (i) 就上文(h)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一三年十一月八日或之前)，落實美化環境建議(包括保護樹木建議)，而落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (j) 在批給規劃許可之日起計六個星期內(即在二零一三年三月二十二日或之前)，設置滅火筒，並提交有效

的消防證書(FS251)，而有關設施必須符合消防處處長或城規會的要求；

- (k) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一三年八月八日或之前)，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；
- (l) 就上文(k)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一三年十一月八日或之前)，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；
- (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) 如在指明日期當日仍未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) 爲了保存農地，在規劃許可的有效期屆滿後，申請人須自費把申請地點還原至適合作農業用途的狀況，而有關狀況必須符合漁農自然護理署署長或城規會的要求。

122. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 在申請地點展開申請的用途前，必須先取得規劃許可；
- (b) 與申請地點的相關擁有人解決這項發展所涉及的任何土地問題；
- (c) 留意地政總署元朗地政專員的意見，申請地點的土地包括根據集體政府租契持有的舊批農地。有關租

契規定，若事先未獲政府批准，不得搭建構築物。元朗地政處並沒有批准所指的擬議構築物可用作地盤辦公室。前往申請地點須經過私人地段及／或政府土地，但地政總署不會為所涉的政府土地進行維修保養工程，亦不保證給予通行權。有關地段的擁有人仍須向地政總署提出申請，准其在申請地點搭建額外／超出規定的構築物，或把申請地點的違例情況納入規範。地政總署會以業主身分全權酌情考慮有關申請，但不保證必會批准，倘予批准，或會附加條款和條件，包括規定申請人支付地價或費用；

- (d) 留意運輸署署長的意見，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區內通道的管理和維修保養責任誰屬；
- (e) 留意路政署總工程師／新界西的意見，該署並不負責維修保養連接申請地點和錦田路的任何現有車輛通道；
- (f) 遵行由環境保護署署長(下稱「環保署署長」)發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》所載的紓減環境影響措施，以減輕對環境可能造成的滋擾；
- (g) 留意環保署署長的意見，若情況有變，例如在高鐵工程竣工後通道有所改變，日後的申請不應獲得批准；
- (h) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，申請人須採取紓緩措施，例如預留地方種樹作緩衝，務求從外圍望向申請地點時，在申請地點北面 and 南面邊界分別長約 98 米和 38 米的隔音屏障構築物(量度所得)及沿申請地點邊界所建的 2.5 米高圍欄可能造成的視覺影響能減至最少。因此，申請

人須檢視擬議隔音屏障構築物的位置，務求有足夠空間進行園景美化，以遮隔這些構築物；

- (i) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，有關的發展不應對鄰近地區造成負面影響。關於申請人所提交的「排水建議」，申請人須沿擬設的 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及排水渠與現有河流的接駁詳情亦須在排水設施圖上顯示。申請人也須就其在申請地點範圍外或其管轄範圍外進行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，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。此外，申請地點附近水管的水流未達滅火標準；
- (k) 留意消防處處長的意見，考慮到擬議構築物的設計／性質，預計須安裝消防裝置。因此，申請人須把附有消防裝置建議的相關平面圖提交消防處審批。平面圖須按比例繪製，並註明尺寸和佔用性質，也須清楚標示擬安裝消防裝置的位置。申請人須依循小組委員會文件附錄 V 所載有關露天貯存用地的規定和良好作業指引。申請人若擬申請豁免設置上述規定的若干消防裝置，必須提出理據予消防處考慮。至於設置滅火筒的規劃許可附帶條件，申請人須把有效的消防證書(FS251)提交消防處審批；
- (l) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，申請地點的所有違例構築物必須移除。所有建築工程均須符合《建築物條例》的規定。申請人須委聘認可人士統籌所有建築工程。批給規劃許可，不應視作該署認可申請地點上違反《建築物條例》的違例構築

物，該署日後可採取執法行動，移除所有違例建築物；以及

- (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，以找出申請地點內或附近是否設有地下電纜(及／或架空電纜)。根據所取得的電纜圖則，倘申請地點內或附近設有地下電纜(及／或架空電纜)，並位於規劃署編訂的《香港規劃標準與準則》所訂輸電電壓水平在 132 千伏特或以上的高壓架空電纜的較理想工作走廊內，申請人須先諮詢供電商，並與供電商作出安排。申請人及／或其承建商在申請地點內搭建任何構築物前，必須與供電商聯絡，如有需要，應要求供電商遷移地下電纜(及／或架空電纜)，使電纜遠離擬建的構築物。申請人及其承建商在供電電纜附近進行工程時，必須遵守根據《供電電纜(保護)規例》訂立的《有關在供電電纜附近工作的實務守則》。

[主席多謝高級城市規劃師／屯門及元朗黎定國先生、簡國治先生、馮智文先生及城市規劃師／屯門及元朗曾炤基先生出席會議，解答委員的提問。黎先生、簡先生、馮先生及曾先生此時離席。]

議程項目 37

其他事項

123. 一名委員詢問當局會否把小組委員會／城規會就規劃申請作出的決定(包括加於規劃許可的附帶條件)通知區內居民。秘書回應說，小組委員會／城規會會議記錄會上載城規會網站，供公眾閱覽。此外，規劃署會把小組委員會／城規會的決定通知規劃申請的提意見人，並會把會議記錄的摘要送交他們參閱。如收到相關村民和區內居民的查詢，秘書處及相關地區的規劃處亦會向他們解釋小組委員會／城規會的決定。

124. 餘無別事，會議於下午四時十五分結束。