

城市規劃委員會

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會
二零一三年六月二十一日下午二時三十分舉行的
第 490 次會議記錄

出席者

馬錦華先生

副主席

劉智鵬博士

邱榮光博士

鄒桂昌教授

黎慧雯女士

李美辰女士

梁慶豐先生

陳福祥先生

運輸署總工程師／交通工程(新界西)

陸永昌先生

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
蘇應亮先生

秘書

因事缺席

規劃署署長
凌嘉勤先生

主席

陳漢雲教授

陳仲尼先生

馬詠璋女士

霍偉棟博士

符展成先生

黃令衡先生

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
盧惠明先生

城市規劃師／城市規劃委員會
易康年女士

議程項目 1

通過鄉郊及新市鎮規劃小組委員會二零一三年六月七日第 489 次會議記錄草擬本

[公開會議]

1. 鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)二零一三年六月七日第 489 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 12A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

Y/I-CC/2 擬修訂《長洲分區計劃大綱核准圖編號 S/I-CC/5》，把長洲花屏路 15 號(長洲內地段第 11 號)由「政府、機構或社區(4)」地帶改劃為「住宅(丙類)7」地帶
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 Y/I-CC/2 號)

3. 秘書報告，符展成先生就此議項申報利益，表示他目前與申請人的顧問領賢規劃顧問有限公司有業務往來。黎慧雯女士亦就此議項申報利益，表示她是申請人的代表 Nick Chappell 先生的舊同事。小組委員會備悉符先生已就未能出席會議致歉。由於黎女士沒有直接參與這宗申請，小組委員會同意黎女士可留在席上。

4. 以下規劃署的代表此時獲邀到席上：

鍾文傑先生 — 西貢及離島規劃專員

鄭達昌先生 — 高級城市規劃師／西貢及離島

5. 以下申請人的代表此時獲邀到席上：

Nick Chappell 先生

Ian Brownlee 先生

Eric Chih 先生

6. 副主席歡迎上述各人出席會議，並解釋聆訊的程序。他繼而請高級城市規劃師／西貢及離島鄭達昌先生向委員簡介這宗申請的背景。

簡介及提問部分

7. 鄭達昌先生借助投影片簡介這宗申請，並陳述以下詳載於文件的要點：

建議

- (a) 申請人建議把在《長洲分區計劃大綱核准圖編號 S/I-CC/5》上劃為「政府、機構或社區(4)」地帶的申請地點改劃為「住宅(丙類)7」地帶，並把最高地積比率定為 0.9 倍，最大上蓋面積定為 45%，以及最高建築物高度定為兩層(7.62 米)。建議把該地點改劃作此地帶，是為了把一所空置的道觀重建為屋宇；

背景

- (b) 申請地點先前涉及兩宗申請(編號 A/I-CC/10 和 A/I-CC/17)，分別擬議闢設靈灰安置所和發展屋宇。編號 A/I-CC/10 的申請由另一申請人提交，於二零一一年九月三十日經城規會覆核後駁回，理由是土地用途不協調，而且影響行人安全，申請人

又沒有進行交通／行人影響評估。至於申請人就城規會對其覆核申請(編號 A/I-CC/10)的決定而提出的城市規劃上訴(個案編號 13/2011)，亦於二零一三年四月十七日遭城市規劃上訴委員會駁回；

- (c) 編號 A/I-CC/17 的申請則由現在這宗改劃用途地帶申請的申請人提出，要求在申請地點及附近橫跨分區計劃大綱圖上的「政府、機構或社區(4)」地帶及毗連「綠化地帶」的政府土地，興建一幢兩層高的屋宇(總樓面面積為 422 平方米)。該宗第 16 條規劃申請於二零一三年三月八日經城規會覆核後駁回，理由是擬發展的屋宇並不符合「政府、機構或社區」地帶的規劃意向和城規會規劃指引編號 16 的規定，而批准該宗申請會為該「政府、機構或社區」地帶內的其他同類申請立下不良先例；

政府部門的意見

- (d) 政府部門的意見載於文件第 9 段。社會福利署署長(下稱「社署署長」)表示，長洲地區對增加用作福利用途的處所一直有迫切需求，若技術上可行，他想表明希望把申請地點周圍的政府土地闢作福利用途。政府產業署署長提議，應就該「政府、機構或社區(4)」地帶的使用徵詢相關部門的意見，同時應考慮區內人士對政府、機構及社區用地是否有其關注的問題、需要或要求。一旦改劃申請地點及其周圍的政府土地的用途，將來或不易尋到用地替代；

公眾的意見

- (e) 在法定公眾查閱期的首三個星期內，當局並無收到公眾意見書，而離島民政事務專員也沒有收到關於這宗申請的意見；以及

規劃署的意見

- (f) 根據詳載於文件第 11 段的評估，規劃署不反對這宗申請。二零零四年六月十八日，首份長洲分區計劃大綱圖公布，自此，申請地點便一直劃作「政府、機構或社區(4)」地帶，以反映該處建有該道觀。該道觀現已停用，而申請地點的擁有人不打算繼續把該處闢作政府、機構或社區用途。相關的政府部門並沒有提出過在該處闢設政府、機構或社區設施的要求，而且長洲亦預留了其他「政府、機構或社區」用地，以應付日後闢設政府、機構或社區設施的需要。這項改劃用途地帶的建議符合城規會規劃指引編號 16 的規定，因為倘若「政府、機構或社區」地帶不能反映用地現有或預算的用途，而該用地又無須用作其他政府、機構或社區用途，則城規會可考慮把該「政府、機構或社區」用地改劃作另一合適的用途。申請地點周圍主要是低密度和低矮的住宅發展項目，劃為「住宅(丙類)4」、「住宅(丙類)5」和「住宅(丙類)6」地帶，最高地積比率定為 0.2 倍至 0.6 倍不等。把申請地點改劃作住宅用途，能大致配合周圍以住宅為主的特色，而且擬發展的屋宇對該區的基礎設施、交通、視覺和景觀不會有負面影響。餘下圍繞着申請地點的「政府、機構或社區(4)」地帶是政府土地，社署署長已表明希望在該政府土地興建安老院舍。若小組委員會決定同意這宗申請，規劃署會檢討這幅政府土地所劃作的用途地帶，過程中會考慮社署署長的建議。規劃署會把對申請地點及餘下的「政府、機構或社區(4)」地帶所作的用途修訂建議提交小組委員會考慮。

8. Ian Brownlee 先生應主席的邀請作出陳述，他表示接受規劃署的建議，並提出以下要點：

- (a) 申請人早前曾就有關建議提交第 16 條申請，但遭小組委員會拒絕。申請人聽從小組委員會的意見，按城規會規劃指引提交第 12A 條申請，繼續尋求城規會批准這項建議；以及

- (b) 關於社署署長提出興建安老院舍的建議，申請人曾做了一些工作，探討是否可由長洲一所安老院開設安老院，得知開設安老院的其中一項要求是地點要方便易達。圍繞申請地點的政府土地只有一條狹窄的行人徑可達，未必方便進出安老院，所以不一定是合適的地點。

9. 委員並無就這宗申請提出問題。由於申請人的代表再沒有論點要提出，委員亦沒有再提出問題，副主席告知各代表申請的聆訊程序已經完成，小組委員會將在他們離席後商議這宗申請，稍後會把決定通知申請人。副主席多謝申請人的代表和和規劃署的代表出席聆訊。他們各人此時離席。

商議部分

10. 經進一步商議後，小組委員會決定同意這宗申請，同時，規劃署須把對分區計劃大綱圖所作的各項涉及申請地點和餘下的「政府、機構或社區(4)」地帶的修訂建議提交小組委員會，待小組委員會同意後，根據《城市規劃條例》刊憲。

議程項目 4

第 12A 條申請

[公開會議(限於簡介及提問部分)]

Y/SK-PK/2 擬修訂《北港及沙角尾分區計劃大綱核准圖編號 S/SK-PK/11》，把西貢孟公窩第 217 約地段第 1025 號 A 分段、第 1025 號 B 分段、第 1026 號 A 分段(部分)、第 1026 號餘段、第 1030 號 A 分段餘段(部分)、第 1030 號 B 分段第 1 小分段(部分)及毗連政府土地由「住宅(丙類)2」地帶、「農業」地帶及「綠化地帶」改劃為「其他指定用途」註明「靈灰安置所」地帶及「綠化地帶」(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 Y/SK-PK/2 號)

11. 秘書報告說，符展成先生就此議項申報利益，表示與申請人的顧問英環香港有限公司和弘達交通顧問有限公司有業務

往來。小組委員會備悉，符先生無法出席是次會議，並已就此致歉。

12. 以下規劃署的代表此時獲邀到席上：

鍾文傑先生 — 西貢及離島規劃專員

麥黃潔芳女士 — 高級城市規劃師／西貢及離島

13. 以下申請人的代表此時獲邀到席上：

歐陽天華先生

譚志輝先生

何美瑤女士

王子豐先生

張凱怡女士

林廣良先生

潘偉麟先生

鍾秀蕙女士

何智諾先生

鄭志明先生

黃偉傑先生

14. 副主席歡迎各人出席會議，並向他們解釋聆訊的程序。他繼而邀請高級城市規劃師／西貢及離島麥黃潔芳女士向各委員簡介這宗申請的背景資料。

簡介及提問部分

15. 麥黃潔芳女士借助投影片，按文件詳載的內容簡介這宗申請，要點如下：

建議

- (a) 申請地點的總面積約為 3 272 平方米，其中 892 平方米為政府土地。這宗申請建議把該地點內約 3 201 平方米的土地(約為總面積的 97.8%)由「住宅(丙類)2」地帶、「農業」地帶及「綠化地帶」

改劃為「其他指定用途」註明「靈灰安置所」地帶，並將餘下的 71 平方米土地(2.2%)改劃為「綠化地帶」，以便在該地點興建一幢三層高的低矮建築物，作靈灰安置所用途，提供不超過 8 500 個單人靈灰龕位；

- (b) 申請地點位於西貢公路以西約 350 米，可經由孟公窩路抵達。孟公窩路狹窄蜿蜒，寬度由 2.7 米至 5.8 米不等；

背景資料

- (c) 一九九九年十一月三日，申請人建議把同一地點由「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(丙類)2」地帶，以便在該地點興建九幢兩層高的屋宇，並在其下建造一層開敞式地下停車間(申請編號 Z/SK-PK/2)。該宗申請於二零零零年三月三十一日獲小組委員會批准。修訂建議其後加入了《北港及沙角尾分區計劃大綱草圖》，不過，申請人卻一直未有按有關建議落實發展；

政府部門的意見

- (d) 政府部門的意見詳載於文件第 8 段。運輸署署長、警務處處長、規劃署總城市規劃師／城市設計及園境、漁農自然護理署署長及土木工程拓展署土力工程處處長對這宗申請不表支持／表示反對／提出負面意見。這些部門的意見概要收錄在下文規劃署的意見內。其他有關的政府部門對這宗申請不表反對／沒有提出負面意見；

公眾的意見

- (e) 在這宗申請及其進一步資料的法定公布期的首三個星期內，當局共接獲 174 份公眾意見書。其中六份表示支持這宗申請，認為西貢需要靈灰安置所，為區內居民提供服務。餘下的 168 位提意見人則反對這宗申請，理由是這宗申請會對該區的交通造成不

良影響，尤以在清明和重陽這兩個節日期間(下稱「節日期間」)為甚，並會對附近地區的環境、景觀、生態及公眾安全產生負面影響，更會帶來公共衛生方面的不良影響。靈灰安置所也會滋擾該區村民，對村民造成負面的心理影響，並為其他同類申請立下不良的先例。西貢民政事務專員沒有收到有關這宗申請的意見；

規劃署的意見

- (f) 基於文件第 10 段所作的評估，規劃署不支持這宗申請。有關的評估結果撮述如下：

土地用途

- (i) 考慮到申請地點所處的自然環境和周圍現有的低矮及低密度住宅發展，規劃署認為擬議的靈灰安置所用途並不配合申請地點周圍的環境。自從小組委員會於二零零零年批准改劃用途地帶申請編號 Z/SK-PK/2，同意把申請地點由「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(丙類)2」地帶後，規劃情況並無任何改變，而申請人亦未能證明擬議的靈灰安置所用途會較住宅用途更為合適。該地點現時被劃為「住宅(丙類)2」地帶、「農業」地帶和「綠化地帶」，實屬恰當，若改劃作建議的用途，則可供發展住宅的用地會有所減少，以致影響房屋用地供應，無法協助紓解全港迫切的住屋需求。再者，申請人亦未有提出理據，說明把 892 平方米政府土地包括在這宗改劃用途地帶申請的原因；

交通安排及人潮控制

- (ii) 警務處處長估計，在節日期間將有超過 40 000 人前往擬議的靈灰安置所。警務處處長反對這宗申請，因為申請人未能妥善解決人潮控制、公眾安全和穿梭巴士服務安排

等問題。運輸署署長在現階段亦不支持這宗申請，因為他對申請人能否有效監察和執行交通管理計劃存有疑問；

交通影響評估

- (iii) 運輸署署長對申請人提交的交通影響評估報告有負面意見。警務處處長亦提出意見，認為該區在節日期間會出現頗為嚴重的車輛及行人擠塞情況，將會嚴重阻延西貢公路以至孟公窩一帶的交通。交通影響評估報告未有提供足夠的資料，作為支持在申請地點內闢設擬議的泊車及上落客貨設施的理據，並證明擬議的發展項目不會對該區的交通造成不良影響；

行人安全

- (iv) 公眾人士必須沿著狹窄的孟公窩路步行，與雙向的車流爭路，因此會產生嚴重的交通擠塞和行人安全問題。申請人建議提供的穿梭巴士亦難以在孟公窩路上順利通行。該路兩端會成為樽頸地帶，令車龍延伸至西貢公路。由於西貢公路是從九龍及香港島前往西貢的唯一通路，該段道路的交通流量若忽然增加，將會干擾居民及道路使用者，並令緊急車輛受到延誤；

擴闊孟公窩路的建議

- (v) 運輸署署長對擴闊孟公窩路這項建議的可行性有負面意見。由於擴闊工程涉及複雜的土地業權及技術事宜，亦產生維修責任問題，因此，運輸署署長認為在現階段單純作出承諾並不可予接納。警務處處長亦表示不能接納在這段道路沿路不闢設連續的行人徑；

提供穿梭巴士服務的建議

- (vi) 申請人建議提供兩條穿梭巴士(30 座位旅遊巴士)路線，來往將軍澳及西貢市中心與申請地點，每小時七班次。運輸署署長和警務處處長均對「只限穿梭巴士」這項安排的可行性和成效存有疑問，特別是對憑票入場制度(即在節日期間只准許乘搭穿梭巴士的人進入靈灰安置所)是否可以切實執行存疑。警務處處長表示，擬提供的 14 輛穿梭巴士，明顯不足以應付預期的人潮。因此，預期有相當數量的掃墓人士會在西貢公路下車後再沿孟公窩路徒步前往靈灰安置所，而不會乘搭穿梭巴士。西貢公路將出現嚴重的擠塞情況；

景觀

- (vii) 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境反對這宗申請，認為相關的美化環境及保護樹木建議的可行性和成效令人存疑；

土力技術

- (viii) 土木工程拓展署土力工程處處長認為，申請人提交的土力規劃檢討報告並不足以斷定擬議的發展項目不會受到自然山坡的影響。申請人有需要展開進一步的研究；

農業

- (ix) 漁農自然護理署署長認為，申請地點東北部劃為「農業」地帶的土地的復耕潛力高，故他並不支持這宗申請；

就《註釋》中「其他指定用途」註明「靈灰安置所」地帶的用途註釋提出的建議

- (x) 把擬議的「靈灰安置所」用途列為「其他指定用途」註明「靈灰安置所」地帶的第一欄用途，意味着發展靈灰安置所無須進一步獲

得小組委員會的批准，也就是說沒有任何機制可以確保申請人會把各項措施／建議付諸實行；以及

不良先例

- (xi) 批准擬議的改劃用途地帶申請會為同類申請立下不良先例，累積影響所及，會令該區不勝負荷。

16. 張凱怡女士應副主席的邀請，簡介這宗改劃用途地帶申請，要點如下：

- (a) 申請地點位於孟公窩路旁，大部分土地劃為「住宅(丙類)2」地帶，餘下部分為「綠化地帶」及「農業」地帶。申請人建議把申請地點內 3 201 平方米的土地改劃為「其他指定用途」註明「靈灰安置所」地帶，並把邊緣位置的 71 平方米的土地改劃為「綠化地帶」。附設佛教靈灰龕位的佛光寺、企壁山墳場和一些寺廟就在申請地點附近，而民居則在距離較遠的地方。因此，擬議的靈灰安置所相當配合周圍的土地用途；
- (b) 申請地點的位置較孟公窩路為低，並且受到天然地勢遮隔。該處現時部分土地闢作園藝花園，部分土地則空置，長滿野草；
- (c) 本港對各類靈灰安置所的需求甚殷，而擬議的靈灰安置所將有助紓緩這方面迫切的需求。擬議的靈灰安置所僅提供 8 500 個單人靈灰龕位，而且會採用不損害環境的設計，並禁止燃燒香燭冥鏹。該靈灰安置所會由駐場員工管理，日後更會設立業主立案法團，使能長期妥善處理管理事宜。在節日期間會有特別的交通安排，盡量減少對鄰近地區的交通影響。因此，擬議的靈灰安置所不會對鄰近地區產生長期的交通影響；

- (d) 在申請地點外圍種植和保存的樹木，可以遮隔擬議的靈灰安置所，並有助該發展項目融入四周環境。靈灰安置所進入營運階段後，申請人會繼續小心護理擬議為美化環境而種植的植物。建築物會採用簡約時尚的設計，申請地點內亦會全面種植植物，美化環境；
- (e) 食物及衛生局食物科和食物環境衛生署表示，他們的政策目標是要增加認可的公營和私營靈灰龕位的供應，以應付公眾對龕位日益殷切的需求，故認為發展擬議的靈灰安置所原則上符合與此政策目標。他們建議項目倡議者實施各項能令相關各方滿意的措施，減輕影響；
- (f) 環境保護署不反對這宗申請提出的改劃用途地帶建議，惟申請人必須嚴格履行「禁止燃燒物品」的承諾；
- (g) 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境認為，擬議的靈灰安置所的地積比率和上蓋面積與現時的「住宅(丙類)2」地帶的相若，而其建築物高度為 13.5 米(三層高)，亦與附近地區現有的建築物相配。在考慮附近地區的地形後，他表示從城市設計／視覺影響角度而言，他對有關建議沒有意見；以及
- (h) 其他相關的政府部門不反對這項改劃用途地帶建議，而西貢民政事務專員也沒有收到有關這宗申請的意見。

17. 接着，林廣良先生向委員簡介擬議的靈灰安置所發展項目在環境美化方面的建議，要點如下：

- (a) 擬議的靈灰安置所包括三組兩層高的建築物，將建於申請地點中央已平整的土地上，以盡量減少平整地盤時削切斜坡的幅度。建築物的天台會進行綠化，而申請地點與四周地區的交接邊界亦會栽種植物，構成一軟性的邊界(2 至 15 米)。擬議的發展項目會與四周景致融為一體；

- (b) 擬議的發展項目將盡量遠離現時在申請地點內的河。靠近孟公窩路並跨越該河的一段行人徑會採用懸臂式設計，使行人徑盡量遠離溪流；
- (c) 申請地點內共有 44 棵樹，其中 19 棵會保留，25 棵會砍掉，而除了這些樹外，並沒有名木古樹和受保護的樹。申請人建議以 1:3 的補償比率，種植 74 棵重標準樹和 896 棵林木樹苗作為補償，並提高該區的生物多樣性。種植區面積為 1 120 平方米，綠化比率達 34.23%，比率相當高；
- (d) 申請地點劃為「住宅(丙類)2」地帶，准許作私人房屋發展用途。因此，進行地盤平整並清除植被會是無可避免的事。由於擬議的靈灰安置所的發展規模與分區計劃大綱圖所劃的「住宅(丙類)2」地帶內准許發展的私人住宅項目相似，因此，擬議的靈灰安置所的地盤平整工程和清除植被的情況亦會與該私人房屋發展項目相若。若把於二零零零年呈交小組委員會的擬議低密度住宅用途的大綱設計與擬議的靈灰安置所的大綱設計作一對比，可見該靈灰安置所能夠保存申請地點內更多現有樹木，並栽種更多植物，全面地美化環境；以及
- (e) 改劃用途地帶的建議若獲得小組委員會批准，可於修訂契約時，在契約條款加入有關保護樹木和美化環境的要求。

18. 接着，潘偉麟先生向委員簡介這宗改劃用途地帶申請在交通方面的建議，要點如下：

- (a) 申請地點周圍也有類似的用途，例如寺廟和墳場等。該地點直達孟公窩路，距離西貢公路約 350 米，從西貢公路步行約五至十分鐘即達；
- (b) 申請人以一些現有的私營靈灰安置所提供的泊車設施作為參考，建議在其靈灰安置所提供一個上落客貨泊車位、兩個旅遊巴士泊車位及六個私家車泊車位。這些泊車位只供平日使用。由於企壁山墳場

的緣故，孟公窩路在節日期間將會封閉，禁止車輛進入，並改爲主要的行人徑，供掃墓人士使用。在節日期間，擬議的靈灰安置所將提供穿梭巴士服務，接載掃墓人士。爲能有效控制前來的人數，申請人建議實施持票進場制度。前往擬議靈灰安置所的人，必須在登上穿梭巴士時購票。只有持票人士才可進入靈灰安置所。建議設立兩個穿梭巴士站，一個在西貢市，另一個在將軍澳。兩個巴士站均鄰近公共交通車站，附近亦有足夠的泊車位；

- (c) 申請人曾於節日期間在該區及香港其他設有同類私營靈灰安置所的地區進行交通調查，以評估在節日期間，擬議的 8 500 個靈灰龕位會帶來的人數及申請地點附近的交通流量。根據調查所得，擬議的靈灰安置所在節日期間的繁忙時段預期會在上午十一時至中午十二時左右，與西貢公路的繁忙時段(即下午四時三十分至五時三十分)不同。預計在繁忙時段前往擬議靈灰安置所的人數約爲每小時 1 200 人，而每小時接載他們的車次約爲 13 至 14 次。在西貢公路的繁忙時段，前往擬議靈灰安置所的人數約爲每小時 280 人，每小時車次約爲 4 次，因此對西貢公路的交通流量影響不大；以及

[邱榮光博士此時離席。]

- (d) 雖然擬議的孟公窩路擴闊工程未必能提供一條連續的行人徑，但卻起碼能爲孟公窩路提供一條合規格的行人徑。在節日期間，孟公窩路將禁止車輛駛入並改爲行人徑，應有足夠容量應付每小時額外 1 200 人前往擬議發展項目的人流。

19. 張凱怡女士總結出下述各點：

- (a) 西貢地政專員表示，倘若這宗改劃用途地帶申請獲城規會批准，有關地段的擁有人必須向西貢地政處申請換地；

- (b) 土木工程拓展署土力工程處處長認為，有關的土力規劃檢討報告並不足以斷定天然山坡不會影響擬議的發展項目。倘若小組委員會同意改劃用途地帶的建議，可以於修訂契約時在契約條款加入有關岩土勘探、處理斜坡建議、山泥傾瀉預防措施、緩解及修葺工程等的要求；以及
- (c) 食物環境衛生署的政策目標是要增加認可的靈灰龕位的供應，以應付公眾迫切的需求，因此，改劃用途地帶的建議符合此政策目標。靈灰安置所是市民必然的基本需求。擬議的靈灰安置所發展項目與周圍的土地用途並無衝突，且會採用適當的建築設計和環境美化措施，讓其融入周圍的環境。申請人會妥善管理靈灰安置所，使之能長期營運下去。日後還會提交技術評估報告，當中包括可盡量減少對該區的潛在影響的緩解措施。西貢民政事務處並未收到任何意見，而孟公窩村的居民亦表示支持這宗申請。基於上述各點，這宗申請理應獲得批准。

20. 麥黃潔芳女士在回應一名委員的提問時澄清說，文件所附的圖 Z-4 a 上的照片 1 是在二零一三年拍攝的。同一名委員詢問，何以該幅照片及申請人提交的樹木保育及園景設計圖(文件的附錄 1a)均顯示經勘察的樹木大部分狀況欠佳。林廣良先生回答說，申請地點內的平地目前闢作園藝花園，樹木數量不多，大部分生長在申請地點邊緣位置的斜坡上，狀況不是很好。同一名委員指出，樹木保育及園景設計圖顯示若干樹木結有果實，狀況理應良好。再者，申請地點屬再生地，樹木大部分狀況欠佳的機會甚微。這名委員注意到，樹木保育及園景設計圖所載的照片並沒有顯示大部分樹木的樹冠，質疑樹木保育及園景設計圖何以會作出有關結論，認為經勘察的樹木狀況欠佳。

21. 另一名委員詢問何以這宗申請會把佔申請地點面積 27% 的政府土地也包括在內。張凱怡女士回應說，從宏觀角度看，把該部分政府土地納入申請地點範圍內，會令擬議的靈灰安置所的設計更為完整和優秀。

22. 副主席詢問，孟公窩路狹窄蜿蜒，又沒有連續的行人徑，是否能夠應付每小時 1 200 人前往擬議靈灰安置所的人流。潘偉麟先生回答說，就交通工程容量而言，一米闊的行人徑每小時的行人流量可達 3 000 人。在清明及重陽節期間(節日期間)，孟公窩路會封閉，只讓行人進入。有這條三米闊的孟公窩路，再加上行人徑，應足以應付節日期間每小時 1 200 人前往擬議靈灰安置所的人流。副主席再問，申請地點周圍已有其他寺廟和墳場，孟公窩路的容量是否足以應付擬議的靈灰安置所帶來的額外人流。潘偉麟先生回答說，他們在今年清明節進行了調查，發現前往該區的人數約為每小時 1 200 人。當擬議的靈灰安置所落成後，預計在節日期間前往該區的人數約為每小時 2 500 人。以一米闊的行人徑每小時的行人流量可達 3 000 人這個比率計算，封閉後的孟公窩路將足以應付人流。

23. 陸永昌先生向潘先生提出以下問題：

- (a) 擬議的穿梭巴士服務在節日期間須與行人共用孟公窩路，在這方面有什麼詳細的安排；
- (b) 穿梭巴士服務的運作詳情，包括班次和憑票入場制度；
- (c) 擬議的孟公窩路擴闊工程所涉及土地的類別，以及土地的管理和保養安排；
- (d) 交通影響評估是否有把西貢公路無法擴闊這個情況計算在內；以及
- (e) 基於什麼理據要選擇青松仙苑和鑽石山墳場及火葬場作為參考個案，來評估擬議在申請地點發展的靈灰安置所在交通方面的需求。

24. 潘先生回應如下：

- (a) 在節日期間，由於孟公窩路會封閉，禁止車輛駛入，因此，從將軍澳和西貢市開往靈灰安置所的穿梭巴士會在西貢公路近孟公窩路口的兩個巴士站停車上落客，巴士站位置已在文件內的圖 Z-9 標示。

掃墓人士須沿孟公窩路徒步前往靈灰安置所。至於穿梭巴士服務班次，假定每小時有大約 1 200 人前往該靈灰安置所，並使用 60 座位的旅遊巴士接載他們，則來回兩程每小時應各有大約七至八班次。因此，對西貢公路的影響不大；

- (b) 在節日期間，前往擬議的靈灰安置所的人必須乘搭穿梭巴士。他們登上穿梭巴士時會獲發車票，憑票才能進入靈灰安置所。申請人會嚴格執行憑票入場制度；
- (c) 由於西貢公路擴闊工程尚未有落實時間表，因此，交通影響評估是以西貢公路不擴闊為前提而進行的。有關評估包括一項在二零一八年節日期間進行的連接道路效能評估，結果發現在擬議的靈灰安置所的繁忙時段，西貢公路仍有一些剩餘容量。西貢公路的繁忙時段與擬議的靈灰安置所的繁忙時段並不相同。在西貢公路的繁忙時段，來往擬議靈灰安置所的旅遊巴士每小時只會有四架次，因此不會對西貢公路的交通情況產生重大的影響；以及
- (d) 申請人曾對多間現有的靈灰安置所進行評估，發現青松仙苑的個案最適合用以評估建議在申請地點進行的發展項目，原因是前往青松仙苑的人數最多，可以就擬議的靈灰安置所作最壞情況下的評估。青松仙苑接近主要的公共交通車站(即西鐵)，但擬議的靈灰安置所則不然。不過，現時有若干巴士／小巴路線途經西貢公路，市民可以乘搭這些巴士／小巴，前往擬議的靈灰安置所。

25. 一名委員詢問營辦商如何能確保前往靈灰安置所的人會乘搭穿梭巴士離開。潘先生回答說，由於前往擬議靈灰安置所的人必須乘搭穿梭巴士，不能乘搭私家車，所以他們回程時可以乘搭穿梭巴士或在西貢公路乘搭巴士／小巴。由於在周末或節日期間，很多巴士／小巴來往西貢公路，因此應有足夠的公共交通服務疏散這些人。

26. 陸永昌先生補充說，靈灰安置所的位置會影響前往該處的人選擇乘搭的交通工具。由於青松仙苑接近公共交通車站，前往該處的人乘搭公共交通工具會相當方便。至於不接近公共交通車站的靈灰安置所，前往該處的人則可能會選擇駕車或乘搭的士。因此，有關各類交通工具乘客率分析(即前往靈灰安置所的人乘搭各類交通工具的比率分析)相當重要，申請人理應提供有關數據以供考慮。

27. 潘先生回應副主席的查詢時澄清說，已提交的交通影響評估報告第 4.2.12 段所述的是 30 座位的旅遊巴士，此項資料並不正確。一如在是次會議上所說，進行交通影響評估時是假定會使用 60 座位的旅遊巴士。

28. 由於申請人的代表再沒有論點要提出，而委員亦沒有再提問，副主席告知他們這宗申請的聆訊程序已經完成，小組委員會將會在他們離席後商議這宗申請，稍後把決定通知申請人。副主席多謝申請人的代表和規劃署的代表出席聆訊。他們各人此時離席。

商議部分

29. 一名委員不支持這宗申請，認為一旦批准這宗申請，或會破壞「綠化地帶」的完整。再者，樹木勘查結果顯示申請地點內的樹木大部分狀況欠佳，但這名委員對此有保留，認為這些樹木生長在再生土地上，理應狀況良好。

30. 另一名委員亦認為不應批准這項改劃用途地帶的建議，因為該靈灰安置所設有的靈灰龕位多達 8 500 個，孟公窩路不可能應付到前往該處的人流，而且亦難以確保這些人必定乘搭穿梭巴士。

31. 副主席認為沒有理據要把政府土地包括在擬議的靈灰安置所發展項目內。此外，建議實施的憑票入場制度亦未必切實可行。交通影響評估的一些假定，例如預計每小時有 1 200 人前往該靈灰安置所，亦缺乏有力理據支持。

32. 林嘉芬女士作出更正，表示文件第 8.1.1(a)段所述的「地段第 1025 號 A 分段」應為「地段第 1025 號 B 分段」。

33. 經進一步商議後，小組委員會決定不同意這宗申請。委員繼而審視文件第 11.2 段所載的拒絕理由，並認為理由恰當。有關理由如下：

- (a) 擬議的靈灰安置所與周圍的低矮、低密度住宅和農業用途不協調。就土地用途是否協調而言，現時所劃的「住宅(丙類)2」地帶、「農業」地帶及「綠化地帶」較為合適；
- (b) 擬議的靈灰安置所發展項目會對附近道路網(包括西貢公路和孟公窩路)的車輛及行人交通造成不良影響，而在清明和重陽等節日期間，影響尤為嚴重。申請地點所提供的泊車位和上落客貨設施亦不足以應付擬議的靈灰安置所產生的需求；
- (c) 申請人能否按照其建議監察和執行交通管理計劃，令人存疑。申請人無法證明能夠妥善解決擬議發展項目連帶的人潮管理、公眾安全和穿梭巴士服務安排問題；
- (d) 申請地點四周長滿植物，且有不少成齡樹木，但沒有足夠資料證明所提出的綠化環境建議切實可行並具成效；以及
- (e) 批准這宗申請，會為其他同類申請立下不良先例，若這些申請都獲批准，累積影響所及，會令該區的交通擠塞情況惡化。

[西貢及離島規劃專員鍾文傑先生及高級城市規劃師／西貢及離島麥黃潔芳女士此時獲邀到席上。]

議程項目 5

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/SK-SKT/7 擬略為放寬劃為「其他指定用途」註明

「商業及與旅遊業有關的用途(包括酒店)」(1)及「其他指定用途」註明「商業及與旅遊業有關的用途(包括公眾休憩用地)」地帶的西貢第 221 約地段第 1950 號的地積比率及上蓋面積限制，以作准許的酒店及零售發展(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/SK-SKT/7 號)

34. 秘書報告，黎慧雯女士就此議項申報利益，表示她的配偶在申請地點附近擁有一項物業。小組委員會認為黎女士涉及直接利益，同意她應暫時離席。

[黎慧雯女士此時暫時離席。]

35. 小組委員會備悉一幅替代文件的繪圖 A-2 的繪圖已提交會議席上。

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 略為放寬地積比率及上蓋面積限制以作准許的酒店及零售發展的建議；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。相關的政府部門對這宗申請沒有反對或負面意見；
- (d) 在公眾查閱期的首三個星期內，當局收到 22 份公眾意見書，分別來自香港中華煤氣有限公司(下稱「煤氣公司」)、創建香港、一名西貢區議員、沙下村的村代表及 18 名市民。煤氣公司認為由於申請地點非常接近現有的一條高壓管道，因此應進行風險評估，以評估潛在風險及所需的紓減影響措施。創建香港、該名沙下村的村代表及該 18 名市民則

反對這宗申請，主要理由是擬議的發展項目造成交通、景觀及視覺(高度過高)方面的影響，並會砍伐樹木，申請人又沒有提交技術評估報告以支持這宗申請，而且遊客會引致噪音、學生安全和治安這些問題。該名西貢區議員要求城規會更慎重考慮居民及各個組織所提出的眾多反對意見。西貢民政事務專員沒有收到區內人士的反對／意見；以及

- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所作的評估，規劃署不反對這宗申請。這宗申請要求略為放寬申請地點劃為「其他指定用途」註明「商業及與旅遊業有關的用途(包括酒店)」(1)地帶的部分(約佔 16 038 平方米或 89%)(「酒店部分」)的地積比率及上蓋面積限制，分別由 1.5 倍增至 1.68 倍(+12%)及由 70%增至 78%(+11%)，以作准許的酒店及零售發展。劃為「其他指定用途」註明「商業及與旅遊業有關的用途(包括公眾休憩用地)」地帶的部分(約佔 1 902 平方米或 11%)(「商業及與旅遊業有關的公眾休憩用地部分」)則會根據契約的規定，發展為全日供公眾使用的露天長廊。為達到契約准許的總樓面面積(即 26 910 平方米)並符合契約有關「商業及與旅遊業有關的公眾休憩用地部分」露天長廊及現有海堤蓋頂線 15 米範圍內不得進行撞擊式打樁工程的規定，申請人須把全部三層高連三層地庫的酒店大樓設於「酒店部分」，因而超出了分區計劃大綱圖就「酒店部分」所訂的准許地積比率及上蓋面積，故須申請略為放寬「酒店部分」的地積比率及上蓋面積限制。要求放寬的幅度輕微。關於煤氣公司的意見，機電工程署署長認為，由於該高壓管道在申請地點範圍外，只要擬議發展項目與該煤氣管道之間的距離不少於 3 米及擬議酒店的房間不多於 250 個，預料不會有無法克服的問題。至於其他反對意見，現在這宗申請只涉及略為放寬地積比率及上蓋面積限制，並沒有增加分區計劃大綱圖就地面構築物的總樓面面積及體積所訂定的規限。就遊客噪音、交通影響、學生安全和治安方面而言，其他相關政府部門對這宗申請都沒有負面意見，因此申請人無須提交技術評估報告。

37. 一名委員問及第 1 及第 3 座大樓由長廊邊往後移的安排。西貢及離島規劃專員鍾文傑先生回答說，該兩座大樓距離海旁超過 15 米，東面的地方會闢設長廊，全日開放予公眾使用。

商議部分

38. 這名委員認為第 1 及第 3 座大樓非常接近長廊，或可放寬建築物的高度限制，令大樓由長廊邊往後移的距離可以增加。鍾文傑先生回應說，申請地點近年才售出，包括建築物高度限制在內的發展參數在契約已訂明。對於新售出的土地，地政總署通常不會考慮修訂契約條款。在提交建築圖則的階段，申請人所提交的圖則須符合屋宇署《可持續建築設計指引》的規定，包括建築物間距及建築物向後移的距離。此外，酒店大樓之間擬設的兩個廣場可提供更開闊的通道通往露天長廊，讓公眾有更多露天場地享用，方便行人往來。擬議的發展項目可改善長廊的現有布局。

39. 經進一步商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可的有效期至二零一七年六月二十一日止。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：

- 一 擬議發展項目與現有的高壓煤氣輸送管之間須留有最低限度的緩衝距離，而有關情況必須符合機電工程署署長或城規會的要求。

40. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 留意環境保護署署長的意見，申請人作詳細設計時，須挑選適當的位置設置中央空氣調節系統的鮮風入口，以免日後佔用人受到不能接受的環境滋擾／影響；
- (b) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，為向擬議的發展項目供水，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

- (c) 留意機電工程署署長的意見，擬議的發展項目附近有一條高壓煤氣輸送管。在發展項目的設計及施工階段，申請人須與香港中華煤氣有限公司保持緊密聯繫，以確定擬議發展項目附近現有及已計劃鋪設的氣體喉管／氣體裝置的位置。如須進行任何挖掘工程，施工位置須後移，與這些喉管／氣體裝置保持至少 3 米的距離。申請人須進行風險評估，以評估申請地點附近現有的高壓煤氣輸送管所帶來的潛在風險，並實施所建議的安全措施，盡量減低對公眾構成的風險。申請人亦須注意機電工程署《避免氣體喉管構成危險工作守則》的規定。

[副主席多謝西貢及離島規劃專員鍾文傑先生和高級城市規劃師／西貢及離島麥黃潔芳女士出席會議，解答委員的查詢。鍾先生及麥太太此時離席。]

議程項目 6

第 16 條申請

[公開會議]

A/SK-PK/201 略為放寬劃為「住宅(丙類)1」地帶的
西貢竹洋路 4 號第 221 約地段第 1811 號的
建築物高度限制，以進行擬議屋宇重建
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/SK-PK/201A 號)

41. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一三年五月三十日要求城規會延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步的資料，以回應屋宇署的意見。

42. 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有兩個月時間準備將要提交的進一步資料，而由於前後已批准延期共四個月，故此，除非情況極為特殊，否則小組委員會不會批准再次延期。

[黎慧雯女士此時返回到席上。]

沙田、大埔及北區

[高級城市規劃師／沙田、大埔及北區陳冠昌先生、鄧永強先生、吳育民先生和劉志庭先生此時獲邀到席上。]

議程項目 7 及 8

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/DPA/NE-TKLN/4 擬在劃為「康樂」地帶的打鼓嶺北
第 78 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-TKLN/4 號)

A/DPA/NE-TKLN/5 擬在劃為「康樂」地帶的打鼓嶺北
第 78 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-TKLN/5 號)

43. 委員得悉這兩宗第 16 條申請的性質類似，而且申請地點相鄰，故同意一併考慮這兩宗申請。

簡介和提問部分

44. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區陳冠昌先生簡介這兩宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬建的兩幢屋宇(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 10 段。北區地政專員表示，即使這兩宗申請獲批給規劃許可，他也不會考慮讓申請人在有關申請地點興建新界豁免管制屋宇／小型屋宇。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這兩宗申請，因為申請地點附近有活躍的農業活動。運輸署署長對這兩宗申請有所保留，並表示小型屋宇的發展應盡量局限在「鄉村式發展」地帶內。這類在「鄉村式發展」地帶外的發展會為日後的同類申請立下不良先例，長此下去，可能會對交通造成嚴重的負面影響。其他相關的政府部門對這兩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，關於這兩宗申請，當局各收到相同的 23 份公眾意見書。一名市民支持這兩宗申請，另一名市民表示這兩宗申請是要滿足原居村民對新界豁免管制屋宇／小型屋宇的需求。嘉道理農場暨植物園公司對這兩宗申請表示關注，理由是城市規劃委員會(下稱「城規會」)曾因編號 A/DPA/NE-TKLN/3 的申請屬特殊個案而批予規劃許可，准許興建擬議的六幢小型屋宇，以便可及時在受蓮塘／香園圍口岸連接道路工程影響的屋地進行清拆。雖然編號 A/DPA/NE-TKLN/3 的申請獲批准，但也不能以此為理由而要在該區興建更多小型屋宇。再者，這兩宗申請要發展的是小型屋宇，並不符合「康樂」地帶的規劃意向，倘予批准，會為該區的同類申請立下不良先例。創建香港反對擬議的發展，認為有關發展會破壞打鼓嶺北的規劃，而且大多數村民興建屋宇只為賺錢，並非用作自住。此外，有 19 份內容相同的意見書(附有附近村民共 58 個簽名)表示，倘當局批准這兩宗涉及

在政府土地發展小型屋宇的申請，也應一視同仁，批准他們興建平房的要求；

- (e) 北區民政事務專員表示，打鼓嶺區鄉事委員會副主席及竹園村的原居民代表和居民代表都支持這兩宗申請，而現任那名北區區議員則對這兩宗申請沒有意見；以及
- (f) 規劃署的意見——根據詳載於文件第 12 段的評估，規劃署不支持這兩宗申請。有關的評估撮錄如下：
 - (i) 擬建的屋宇完全位於「康樂」地帶內，該地帶的規劃意向主要是進行康樂發展，為市民提供所需設施。根據在二零一零年七月完成的「邊境禁區的土地規劃－可行性研究」的建議，沿蓮麻坑路的地方（即申請地點所在之處）應劃為「康樂」地帶，通過發展融合其他康樂設施（例如遠足徑、文物徑和單車徑）及附近的「鄉村式發展」地帶和「農業」地帶的低密度康樂用途，提供更多經濟上的土地用途機遇，建立可推廣該區文化遺產、鄉村生活、農業及康樂資產的旅遊點，同時保留該區的天然和鄉郊特色。擬議的發展有違「康樂」地帶的規劃意向，故並不完全符合「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」。從農業發展的角度而言，漁護署署長不支持這兩宗申請，因為申請地點內及附近一帶都有活躍的農業活動；
 - (ii) 該區的「鄉村式發展」地帶仍有 5.45 公頃的土地（相等於 218 幅小型屋宇用地）可供使用，但預計未來 10 年所需的小型屋宇用地則是 0.55 公頃（相等於 22 幅小型屋宇用地），所以可用的土地足夠應付需求有餘。規劃署認為，如要再發展新界豁免管制屋宇／小型屋宇，這些屋宇應集中在新竹園村的「鄉村式發展」地帶內，這樣，發展模式會

較具條理，而在土地運用及基礎設施和服務的提供方面，亦較具經濟效益；

- (iii) 該宗獲批准的編號 A/DPA/NE-TKLN/3 的申請(涉及在申請地點北鄰發展六幢新界豁免管制屋宇／小型屋宇)應當作特殊個案處理，因為該宗申請關乎重置竹園南面的屋地，那些屋地因受蓮塘／香園圍口岸連接道路工程影響而須重置。該宗申請獲得批准，不應視為「康樂」地帶內其他同類申請的先例。至於批准現在這兩宗小型屋宇的申請，則會為同類申請立下不良先例，倘這些同類申請都獲批准，長此下去，會對「康樂」地帶的長遠規劃有所影響；以及
- (iv) 運輸署署長表示，小型屋宇發展應盡量局限在「鄉村式發展」地帶內。雖然預料擬議的發展不會令交通量大增，但「鄉村式發展」地帶外有這類發展，會為日後的同類申請立下不良先例，長此下去，可能會對交通造成嚴重的負面影響。因此，他對這兩宗申請有所保留。

45. 委員並無就這兩宗申請提出問題。

商議部分

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

- (a) 有關申請不符合「康樂」地帶的規劃意向，有關的規劃意向主要是進行康樂發展，為市民提供所需設施，從而促進動態及／或靜態康樂活動和旅遊／生態旅遊的發展；
- (b) 有關申請不符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」，因為有關的「鄉村

式發展」地帶內的土地足以應付未來對新界豁免管制屋宇／小型屋宇的需求；以及

- (c) 批准擬議的發展會為其他同類申請立下不良先例，倘這些同類申請都獲批准，長此下去，會對交通造成負面影響。

[副主席多謝高級城市規劃師／沙田、大埔及北區陳冠昌先生出席會議，解答委員的提問。陳先生此時離席。]

議程項目 9

第 16 條申請

[公開會議]

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

47. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一三年六月五日要求城規會延期兩個月才考慮這宗申請，因為申請人現正與相關的政府部門商討，就他們對這宗申請的意見尋求解決辦法。

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，而由於前後已批准延期共四個月，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 10

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-LYT/498 在劃為「農業」地帶的粉嶺塘坑第51約地段
第2808號B分段、第2808號C分段、
第2808號D分段、第2808號E分段及
第2808號餘段(部分)關設臨時貨倉及
露天存放鋼材(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第A/NE-LYT/498A號)

49. 小組委員會備悉，文件附錄 Ic 缺了第二頁，該頁已提交會議席上。

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 關設臨時貨倉及露天存放鋼材(為期三年)的申請；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。運輸署署長表示，擬建通往申請地點的車輛通道會通過一條單線通道，從交通的角度而言，不適宜中型／重型貨車使用。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。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)表示，申請地點完全位於「農業」地帶內，雖然大部分已鋪了硬地面，但有部分滿布林木，而且附近的農業活動活躍，而申請地點本身的復耕潛力亦高。因此，從農業發展的角度而言，他不支持這宗申請。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境表示，申請地點所在地區的景觀富鄉郊特色，擬議的用途與周邊這種富鄉郊特色的景觀並不協調，若批准這宗申請，會引

來要在區內作同類發展的申請，使鄉郊景觀的質素進一步下降。因此，從景觀規劃的角度而言，他對這宗申請有些保留；

- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局收到 14 份公眾意見書，其中一份來自一名北區區議員，表示對這宗申請沒有意見。其餘 13 份意見書反對這宗申請，理由包括擬議的發展不符合「農業」地帶的規劃意向；這項發展會對環境、景觀、鄰近道路網的交通、村民的安全，以及區內村民的健康和優質生活造成負面影響；這宗申請似乎是為了能逐步增加發展，如予批准，會為同類申請立下不良先例；擬議的發展與周邊的土地用途和鄉郊景觀並不協調；以及沒有污水收集和排水系統，可能會導致水浸；
- (e) 北區民政事務專員表示，粉嶺區鄉事委員會主席和塘坑(上)的居民代表都對這宗申請沒有意見，而塘坑(下)的居民代表則關注有關通道的交通負荷量和村民的安全；以及
- (f) 規劃署的意見——根據詳載於文件第 12 段的評估，規劃署不支持這宗申請。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優質的農地／農場／魚塘，以便作農業用途。據漁護署署長表示，申請地點附近的農業活動活躍，而申請地點本身的復耕潛力亦高，因此，他不支持這宗申請。申請地點位於城市規劃委員會規劃指引編號 13E 所指的第 3 類地區。城規會通常不會從優考慮在這地區內的申請，除非申請地點先前曾獲批給規劃許可。這宗申請不符合該指引的規定，因為申請地點先前不曾獲批給規劃許可，可作同類用途。再者，相關的部門對這宗申請有負面意見，區內人士也表示反對，而且申請人沒有提交技術評估報告，證明所申請的發展不會對周邊地區造成負面影響。據運輸署署長表示，擬建通往申請地點的車輛通道會通過一條單線通道。從交通的角度而言，不適宜中型／重型貨車使用。申請人所提交的申請書並沒有足夠的資料，證明擬議的用途不會對周邊地區的

交通造成負面影響。此外，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，而渠務署總工程師／新界北則關注到現有的排水系統，以及擬議的發展對申請地點和鄰近地區的排水情況所造成的影響。申請地點所在地區的景觀富鄉郊特色，建有住用構築物和村屋。擬議的用途與周邊這種富鄉郊特色的景觀並不協調，若批准這宗申請，會引來要在區內作同類發展的申請，使鄉郊景觀的質素進一步下降。

51. 鄧永強先生回應一名委員的查詢時表示，申請地點以北有一處地方現正用作露天存放發泡膠箱，但相關的規劃申請(編號 A/NE-LYT/368)其實已被拒絕。規劃署中央執行管制及檢控組現正調查該個案。

52. 副主席從航攝照片看到申請地點的土地已平整，另知道先前有提出於申請地點興建小型屋宇的規劃申請被拒絕，遂詢問這宗申請是否涉及「先破壞，後建設」的行為。鄧先生回答說，該宗提出於申請地點闢設臨時木傢俬工場的申請(編號 A/IDPA/NE-LYT/3)於一九九一年獲批准，有關的許可於一九九三年失效，但申請人也沒有申請續期。自此之後，規劃署中央執行管制及檢控組未有發現申請地點有任何違例的用途。

商議部分

53. 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 13.1 段所載的拒絕理由，並認為理由恰當。有關理由是：

- (a) 有關的發展不符合有關「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，因為申請地點先前不曾獲批給規劃許可，可作同類用途，而且相關的部門對這宗申請有負面意見，區內人士也表示反對。此外，沒有足夠資料證明所申請的發展不會對周邊地區的交通和其他使用道路人士的安全造成負面影響；

- (b) 有關的發展不符合「農業」地帶的規劃意向，有關的規劃意向主要是保存和保護優質的農地／農場／魚塘，以便作農業用途，同時也為了保存在復耕及作其他農業用途方面具有良好潛力的休耕農地。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；以及
- (c) 如果批准這宗申請，會為「農業」地帶內的其他同類申請立下不良先例，若這些同類申請都獲批准，累積影響所及，會令該區整體環境的質素下降。

議程項目 11

第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-LYT/509 在劃為「住宅(丙類)」地帶的粉嶺馬料水新村
第83約地段第896號餘段
闢設臨時物流中心及附屬辦公室(為期兩年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第A/NE-LYT/509號)

54. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一三年六月十日要求城規會延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步的資料，回應運輸署署長所提出的意見。

55. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計兩個月內提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人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 12

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-TKL/426 在劃為「露天貯物」地帶的打鼓嶺第 77 約地段第 393 號餘段、第 394 號餘段、第 397 號 B 分段餘段(部分)及第 401 號餘段(部分)和第 79 約地段第 1206 號餘段(部分)闢設臨時貨櫃車停車場(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-TKL/426A 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 所設的臨時貨櫃車停車場(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點附近有易受影響的用途，預料會造成環境方面的滋擾。其他相關的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，當局收到一份由一名北區區議員提交的公眾意見書，表示對這宗申請沒有意見，而北區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——根據文件第 12 段所作的評估，規劃署不反對這宗申請，雖然環保署署長不支持這宗申請，但過往三年並沒有涉及申請地點的投訴記錄。針對環保署署長所關注的問題，可在規劃許可加入附帶條件，限制申請地點的作業時間。

57. 鄧永強先生回應一名委員的查詢時表示，申請地點現時用作停泊貨櫃車及存放貨櫃，但此用途未獲有效的規劃許可。秘書提到文件第 5 段，並作出補充，表示當局已就申請地點用

作違例貨櫃車停車場採取了執管行動，並已向有關的土地擁有人送達強制執行通知書。由於該違例發展情況在該法定通知書所規定的限期屆滿後仍未終止，當局會向有關人士採取檢控行動。

商議部分

58. 經進一步商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一六年六月二十一日止，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) 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) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一三年十二月二十一日或之前)，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(即在二零一四年三月二十一日或之前)，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(即在二零一三年十二月二十一日或之前)，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(即在二零一四年三月二十一日或之前)，落實排水建議，而落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一三年十二月二十一日或之前)，提交滅火水源及消防裝置

建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；

- (h) 就上文(g)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一四年三月二十一日或之前)，落實滅火水源及消防裝置建議，而落實情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (i) 如在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)或(b)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (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。

59. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 在申請地點開始進行申請用途之前，必須先取得規劃許可；
- (b) 與申請地點的有關擁有人解決與這項發展相關的任何土地問題；
- (c) 留意地政總署北區地政專員的意見，有關地段的擁有人須就擬議構築物向北區地政處申請短期豁免書，但該處不保證必會向申請人批出短期豁免書。倘該處批出短期豁免書，或會附加政府認為合適的條款和條件，包括須繳付短期豁免書的費用；
- (d) 留意運輸署署長以下的意見：
 - (i) 五洲路並非由運輸署負責管理，申請人須向地政監督查核該條通往申請地點的通道所在土地的類別；以及

- (ii) 須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；
- (e) 留意消防處處長以下的意見：
- (i) 倘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)，便須設置消防裝置；
 - (ii) 在這種情況下，除非建築圖則已經送交屋宇署的中央處理系統，否則承租人須把附有消防裝置建議的相關平面圖提交消防處審批。申請人在擬備所提交的平面圖時，須留意以下事項：
 - (a) 平面圖須按比例繪製，並註明尺寸大小和佔用性質；以及
 - (b) 平面圖上須清楚標示擬設置的消防裝置和緊急車輛通道的位置；以及
 - (iii) 消防處在收到申請人正式提交的建築圖則後，便會制訂詳細的消防安全規定。申請人隨後須根據已批准的建議設置消防裝置；
- (f) 留意渠務署總工程師／新界北以下的意見：
- (i) 申請人須留意申請地點北面 and 南面現時有由渠務署負責維修保養的明渠和箱形暗渠；
 - (ii) 申請人須確保擬議的用途(包括擬種植的植物)不會超出申請地點範圍，亦不會侵佔或影響申請地點附近的現有渠管，以免對這些現有渠管的排水功能和維修保養工程造成負面影響；以及
 - (iii) 申請地點所在的地區沒有公共污水收集系統可供接駁；

(g) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見：

- (i) 申請地點東面邊界有地方種樹；以及
- (ii) 沒有關於擬種樹木的品種及其間距的資料，申請人須提交經更新的美化環境建議；

(h) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見：

- (i) 申請地點範圍內和附近現時有政府水管，申請人使用該地點及進行建築工程期間，須作出一切所需的安排，避免觸及這些水管，以及採取預防措施，避免這些水管受損。如須把這些現有水管改道，申請人須承擔有關費用；
- (ii) 無論在任何時間，申請人都須讓水務署署長屬下人員或其授權的承辦商自由進入申請地點檢查、操作、保養及修理水管；以及
- (iii) 申請地點位於抽洪集水區內；

(i) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見：

- (i) 申請人若擬在申請地點進行任何新的建築工程(包括以貨櫃建造而成的臨時建築物)，必須先取得屋宇署的許可和同意，否則有關工程即屬違例建築工程。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；
- (ii) 關於以上所述，根據《建築物(規劃)規例》第 5 條，申請地點須設有可從街道通往申請地點的途徑，而根據該規例第 41D 條，亦須設有緊急車輛通道；以及

(iii) 倘申請地點並非緊連一條至少闊 4.5 米的指定街道，根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條，須在提交建築圖則階段，由當局釐定准許的發展密度；以及

(j) 遵守環境保護署署長發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》所載的紓減環境影響措施，以盡量減少對環境可能造成的滋擾。

議程項目 13

第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-TKL/434 在劃為「農業」地帶的坪輦坪輦路第 82 約地段第 965 號餘段(部分)及第 966 號餘段臨時露天存放可循環再造物料(紙張及塑膠)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-TKL/434 號)

60. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一三年六月十日要求城規會延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間預備進一步資料，回應環境保護署所提出的意見。

61. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計兩個月內提交小組委員會考慮。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 14

第 16 條申請

[公開會議(只限簡介和提問部分)]

A/NE-TKL/435 擬在劃為「農業」地帶的打鼓嶺塘坊村第 82 約地段第 1088 號 A 分段第 2 小分段、

第 1088 號 A 分段第 1 小分段 A 分段、
第 1088 號 A 分段餘段(部分)及
第 1089 號 A 分段興建屋宇
(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-TKL/435 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬建的屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。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，附近亦有活躍的農業活動。其他相關的政府部門對這宗申請沒有反對或負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局收到五份公眾意見書。一份意見書由一名北區區議員提交，表示支持這宗申請，因為對村民是好事。另有一名市民指原居民有住屋需要。其餘三份意見書表示反對這宗申請，理由是所作的發展不符合「農業」地帶的規劃意向，對周邊地區的交通、環境、排污和排水又有不良影響，亦與該區的鄉郊格局不協調；此外，香港的農地面積正在減少，該區也欠缺符合可持續發展原則的基建、通道、泊車及康樂設施發展藍圖，令該區的生活環境變差，若未能確定會有通道、通行權、泊車及康樂設施，亦會令居民之間產生糾紛和爭拗；
- (e) 北區民政事務專員表示，現任那名北區區議員、塘坊原居民代表及塘坊居民代表均支持這宗申請，但打鼓嶺區鄉事委員會則反對這宗申請，理由是申請

地點位於「新界東北新發展區規劃及工程研究」指定作「污水泵房」的地方，並不適合用來發展小型屋宇；

- (f) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所作的評估，規劃署不反對這宗申請。關於漁護署署長的反對意見，在有關地點興建的小型屋宇不會與附近地區格格不入，因為塘坊村的中心區就在申請地點以北約 40 米處。再者，小組委員會亦曾在有附帶條件下批准同一「農業」地帶內有關發展小型屋宇的同類申請。擬議的發展預料不會對周邊地區的環境、排水、交通和景觀造成嚴重的不良影響。至於北區民政事務專員所轉達的區內人士反對意見，須留意的是，申請地點位於建議的坪輦／打鼓嶺新發展區的範圍外。至於收到的公眾意見，擬建的小型屋宇不會對周邊地區的交通、環境、排水和景觀造成嚴重的不良影響。相關政府部門亦對這宗申請沒有負面或反對意見。

63. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

64. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項許可的有效期至二零一七年六月二十一日止；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。

65. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 留意渠務署總工程師／新界北的以下意見：

- (i) 申請地點北鄰現時有一條河道(圖 A-2)，該條現有河道對申請地點附近一帶的排水很重要。申請人不得在該河道內架設任何構築物(包括木板或支撐物)，或放置任何物件或障礙物，或容許同樣的物件在河道內架設或放置。申請人須確保距離河道最近端三米範圍內不得架設任何構築物或設置障礙物，以便可隨時自由進出該河道的沿岸範圍；
 - (ii) 申請人收到該署發出的書面通知後若干日(例如 14 日)內，須讓渠務署的人員或其代理進入或穿過申請地點視察河道；以及
 - (iii) 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(下稱「環保署」)的意見；
- (b) 留意消防處處長的以下意見：
- (i) 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》；以及
 - (ii) 消防處收到地政總署轉介的正式申請／申請人正式提交的建築圖則後，便會制訂詳細的消防安全規定；
- (c) 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；

- (d) 留意環境保護署署長的意見，申請人須按照環保署的《專業人士環保事務諮詢委員會專業守則第 5/93 號》附錄 D 的規定設計滲水井系統；
- (e) 留意土木工程拓展署新界西及北拓展處處長的意見，擬建的新界豁免管制屋宇位於「新界東北新發展區規劃及工程研究」建議作污水處理廠的用地附近；以及
- (f) 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。

[副主席多謝高級城市規劃師／沙田、大埔及北區鄧永強先生出席會議，解答委員的提問。鄧先生此時離席。]

議程項目 15

第 16 條申請

[公開會議(只限簡介和提問部分)]

A/DPA/NE-YSO/1 擬在劃為「非指定用途」地區的
西貢北約榕樹澳第 204 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-YSO/1 號)

簡介和提問部分

66. 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：

- (g) 申請的背景；
- (h) 擬建的屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)；

- (i) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境認為，申請地點內現有的景觀資源不會受到很大的影響，但可能有需要修剪附近林地樹木的樹冠，而且擬建屋宇的地盤平整工程亦可能會對一條河造成負面的影響。由於申請人未有提供任何資料，故此無法完全確定申請地點毗鄰的景觀資源所受到的不良影響。此外，倘批准這宗申請，會導致鄉村的範圍擴散至附近的土生林地，故此，從景觀規劃的角度而言，他對這宗申請有些保留。其他相關的政府部門對這宗申請並沒有反對或負面意見；
- (j) 在法定公布期的首三個星期內，當局收到四份公眾意見書，表示反對這宗申請，主要的反對理由包括擬議的發展與當局要保護該區環境的承諾不符，可能影響該區及附近林地的生態；小型屋宇的發展應局限於「鄉村式發展」地帶內；既未有符合可持續發展原則的基建及鄉村地區發展藍圖，又沒有合適的通道、通道的通行權及泊車位等，若進行擬議的發展，會令該區的環境變差；榕樹澳是根據新自然保育政策所鑑定的 12 個「須優先加強保育地點」之一，涉及該區的任何規劃申請，倘會使現有的天然環境改變，都不應批准；以及在「非指定用途」地區未有詳細規劃前，不應批准作任何發展。大埔民政事務專員沒有收到區內人士的反對／意見；以及
- (k) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所作的評估，規劃署不反對這宗申請。景觀方面，雖然規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有些保留，但只要在規劃許可附加一項條件，規定申請人提交並落實保護樹木建議及地盤平整圖則，便可解決他所關注的問題。對於公眾意見關注的問題，擬議的發展項目對周邊地區的生態、環境、排水及交通都不會有嚴重的負面影響。相關的政府部門對這宗申請都沒有負面／反對意見。雖然榕樹澳是根據新自然保育政策所鑑定的 12 個「須優先加強保育地點」之一，但考慮到申請地點大部分地方都被灌木

所覆蓋，只有一棵屬常見品種的樹可能會受影響，漁農自然護理署署長對這宗申請沒有特別意見。對於有公眾意見認為在「非指定用途」地區未有詳細規劃前不應批准作任何發展這一點，應注意的是，擬備發展審批地區圖的用意並非要禁止發展。對於在此過渡期間提出的發展申請，可根據相關的指引及部門的意見，按個別情況作出考慮。

67. 吳育民先生回應一名委員的提問時表示，榕樹澳的風水林位於有關鄉村的東南面。

商議部分

68. 經進一步商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項許可的有效期至二零一七年六月二十一日止；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：

- (c) 提交保護樹木建議和地盤平整工程圖則，並落實有關建議和工程，而有關建議、圖則及落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；以及
- (d) 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。

69. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (g) 留意地政總署大埔地政專員的意見，倘城規會批給規劃許可，大埔地政處隨後便會處理有關的小型屋宇申請。倘作為業主的地政總署全權酌情批准有關的小型屋宇申請，或會附加條款和條件。地政總署不保證申請人會有通往相關小型屋宇的通道的通行權，或通往該小型屋宇的緊急車輛通道會獲得批准；
- (h) 留意漁農自然護理署署長的意見，由於申請地點位於林地的邊陲，故此應盡量局限在「鄉村式發展」

地帶內興建該小型屋宇，盡量減少對附近地區的影響；

- (i) 留意環境保護署署長的意見，申請人提議設置化糞池及滲水井系統為該小型屋宇排污。為妥善處理所排出的廢水，該化糞池及滲水井系統的設計和保養都必須符合環保署的《專業人士環保事務諮詢委員會專業守則第 5/93 號》的規定。據於二零一三年五月三十日實地視察時所見，申請地點附近似乎有一條河，但申請地點與該河的距離少於《專業人士環保事務諮詢委員會專業守則第 5/93 號》的規定。申請人若要擬建的新界豁免管制屋宇與該河之間的距離符合該守則的規定，可能會有困難。不過，無論如何，就這宗個別的小型屋宇個案而言，只要申請人有其委聘的認可人士發出的證明書，證明化糞池及滲水井系統的設計和建造符合《專業人士環保事務諮詢委員會專業守則第 5/93 號》的規定，他原則上是不反對這宗申請的；

- (j) 留意渠務署總工程師／新界北的以下意見：
 - (iii) 榕樹澳沒有公共雨水渠可供接駁，申請人須設置適當的雨水排放系統，收集申請地點所產生或從附近地區流向申請地點的所有徑流，並把所收集的徑流排放到適當的排放點。任何擬議的排水設施，無論是設於申請地點的範圍之內還是之外，都須由申請人自費建造及維修保養。如在排水系統運作期間發現系統不足或欠妥，申請人／擁有人須作出補救；如因系統故障而造成損害或滋擾，申請人／擁有人亦須就所引致的申索及要求作出彌償，無須政府負責；以及

 - (iv) 沒有公共污水渠可供申請地點的污水設施接駁；

- (k) 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；

- (l) 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；
- (m) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，申請人應研究可否把擬議的小型屋宇向後移離現有那條河和毗鄰的林地植物，或把擬議的小型屋宇建於另一位置，以盡量減少對該河及毗鄰的樹木的不良影響；以及
- (n) 留意土木工程拓展署土力工程處處長的意見，申請人須向分區地政處提交必需的資料，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 APP-56》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；
- (o) 留意機電工程署署長的意見，申請人須向供電商索取電纜圖則，以找出申請地點內或附近是否設有地下電纜(及／或架空電纜)。根據所取得的電纜圖則，倘申請地點內或附近設有地下電纜(及／或架空電纜)，申請人便須採取以下措施：
 - (i) 若申請地點位於規劃署編訂的《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及與供電商作出安排；

- (ii) 申請人及／或其承建商在申請地點範圍內搭建任何構築物前，必須與供電商聯絡，如有需要，應要求供電商遷移地下電纜(及／或架空電纜)，使電纜遠離擬建的構築物；以及
 - (iii) 申請人及其承建商在供電電纜附近進行工程時，必須遵守根據《供電電纜(保護)規例》訂立的《有關在供電電纜附近工作的實務守則》；以及
- (p) 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。

[副主席多謝高級城市規劃師／沙田、大埔及北區吳育民先生出席會議，解答委員的提問。吳先生此時離席。]

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/445 在劃為「鄉村式發展」地帶及「綠化地帶」的大埔洞梓毗連第 14 約地段第 595 號 A 分段的政府土地興建屋宇(新界豁免管制屋宇之附屬私人花園)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-TK/445 號)

簡介和提問部分

70. 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) 所建的屋宇(新界豁免管制屋宇之附屬私人花園)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段，而相關的政府部門對這宗申請沒有反對或負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局收到一份公眾意見書，表示反對這宗申請，理由是有關用途不符合「綠化地帶」的規劃意向和城市規劃委員會規劃指引編號 10 的規定，若予批准，會立下不良先例，而且有關用途不會為公眾帶來裨益，申請人也沒有提出足以凌駕一切因素的規劃理據。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。有關的評估撮錄如下：
 - (i) 該私人花園侵佔「綠化地帶」，並不符合該地帶的規劃意向，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，該地帶不宜進行發展。從土地用途規劃的角度而言，劃作「綠化地帶」的地方應保留給公眾享用，不宜加建圍欄作私人用途。申請人未能在申請書內提出有力的規劃理據，以支持偏離「綠化地帶」的規劃意向。鄰近「綠化地帶」的地方還有其他新界豁免管制屋宇，一旦批准這宗申請，會為其他同類申請立下不良先例。若這些同類申請均獲批准，累積影響所及，會難以落實「綠化地帶」的規劃意向；
 - (ii) 申請地點先前涉及五宗由同一申請人提出把同一申請地點作相同用途的規劃申請。首四宗先前的申請均獲小組委員會在有附帶條件下批給臨時規劃許可，而最後一宗編號 A/NE-TK/337 的申請則於二零一一年五月

十三日被城規會覆核後駁回，因為有關發展不符合「綠化地帶」的規劃意向，而申請人亦沒有提出有力的規劃理據，令當局要偏離此規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然。申請人就城規會的決定提出上訴。城市規劃上訴委員會於二零一二年九月二十一日駁回該宗上訴(編號 9/2011)，理由主要是把政府土地用作上訴人的私人花園與「綠化地帶」和「鄉村式發展」地帶的規劃意向背道而馳，劃為「綠化地帶」的地方應保留作靜態康樂場地，若裁定該宗申請上訴得直，會立下不良先例。由於規劃情況一直沒有改變，而申請人亦沒有在申請書內提出有力的規劃理據，因此當局沒有理由偏離城規會和城市規劃上訴委員會的決定；

- (iii) 根據規劃署的最新估計，洞梓及井頭的「鄉村式發展」地帶內可供使用的土地(約 0.94 公頃)不能完全滿足這兩條鄉村日後對小型屋宇的需求(所需土地約為 5.38 公頃)。由於「鄉村式發展」地帶內可用作發展小型屋宇的土地短缺，這宗申請所涉及的那塊位於該地帶內的政府土地(約 156 平方米)應留作發展小型屋宇。現在並沒有特殊情況或有力理據，令當局要從寬考慮這宗申請，讓申請人把「鄉村式發展」地帶和「綠化地帶」內的政府土地闢作私人花園。批准這宗申請，會妨礙落實「鄉村式發展」地帶和「綠化地帶」的規劃意向；以及
- (iv) 申請人聲稱該私人花園自一九八六年至今已闢設 27 年，但對於某項用途是否所指稱的「現有用途」，城規會無權作出裁決。

71. 劉志庭先生回應一名委員的查詢時說，地政總署表示，目前申請地點大部分的地方由一份短期租約所涵蓋，以作私人花園之用。該短期租約的有效期至二零一三年六月三十日。

商議部分

72. 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) 發展項目不符合「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。申請人沒有在申請書內提出有力的規劃理據，足以令當局偏離此規劃意向；以及
- (b) 批准這宗申請，會為該區其他同類申請立下不良先例。若這些同類申請均獲批准，累積影響所及，該區整體的天然環境質素將會下降。

議程項目 17

第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-TK/446 擬在劃為「綠化地帶」及「鄉村式發展」地帶的大埔蝦地下第 26 約補租地段第 215 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-TK/446 號)

73. 小組委員會備悉在文件發出後，申請人的代表在二零一三年六月十九日要求城規會延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間擬備雨水和污水排放建議及美化環境建議。

74. 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 18

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-TK/447 為批給在劃為「鄉村式發展」地帶的大埔大美督 69B 號毗連第 28 約地段第 882 號的政府土地作臨時食肆(餐廳戶外座位區)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/NE-TK/447 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 為批給作臨時食肆(餐廳戶外座位區)用途的規劃許可(申請編號 A/NE-TK/315)續期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。相關的政府部門對這宗申請沒有反對或負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局收到一份公眾意見書，表示支持這宗申請，主要是因為擬議用途符合現時的土地用途，而且有關的食肆會令區內村民和遊客受惠。大埔民政事務專員沒有收到區內人士的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所作的評估，規劃署認為該臨時食肆(餐廳戶外座位區)可再予容忍三年。

76. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

77. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。有關的規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，由二零一三年八月二十五日至二零一六年八月二十四日止，並須附加下列條件：

- (a) 在規劃許可有效期的任何時間內，發展項目都必須與南面現有的鄉村道路保持 1.6 米的距離；
- (b) 在規劃許可有效期內，保養申請地點的排水駁引設施，使之時刻保持良好狀況；
- (c) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零一四年二月二十四日或之前)，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；
- (d) 就上文(c)項條件而言，在規劃許可續期之日起計九個月內(即在二零一四年五月二十四日或之前)，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；
- (e) 如在規劃許可有效期內未有遵守上述規劃許可附帶條件(a)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；
- (f) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(c)或(d)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
- (g) 在這項規劃許可的有效期限屆滿後，必須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。

78. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 留意路政署總工程師／新界東的意見，申請人不得損毀毗連的公共道路及相關的道路設施。如有公共道路及街道設施因申請人進行的工程而損毀，申請人須自費把損毀之處修妥，令路政署滿意為止；以及
- (b) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，申請地點須自設雨水收集和排放系統，以排走申請地點產生的徑流和附近地區的地面水流。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／排放事宜，徵詢環境保護署署長的意見。

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/448 擬在劃為「綠化地帶」及顯示為「道路」的地方的大埔黃魚灘第 26 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/NE-TK/448 號)

簡介和提問部分

79. 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——政府部門的意見載於文件第 9 段。相關的政府部門對這宗申請沒有反對或負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局並無收到公眾的意見，而大埔民政事務專員也沒有收到區內人士的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段的評估，規劃署不反對這宗申請。

80. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

81. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可的有效期至二零一七年六月二十一日止。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：

- 設置消防裝置和滅火水源，而有關設施必須符合消防處處長或城規會的要求。

82. 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，申請地點須自設雨水收集及排放系統，以處理申請地點所產生的徑流或來自附近地區的地面水流。申請人須妥善維修保養這些系統，如在系統運作期間，發現系統不足或欠妥，須作出補救。如因系統故障而造成損害或滋擾，申請人／擁有人亦須就所引致的申索及要求，承擔責任及作出彌償。申請地點附近現時沒有公共污水收集系統；
- (b) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，擬議發展項目將會影響一條建議鋪設的鹹水管，申請人必須在這個項目的設計和施工階段與水務署緊密聯絡；

- (c) 留意消防處處長的意見，有關緊急車輛通道的安排須符合由屋宇署執行的《2011年建築物消防安全守則》D部第6節的規定。消防處收到申請人正式提交的建築圖則後，便會制訂詳細的消防安全規定；
- (d) 留意運輸署署長的意見，如政府提出要求，申請人必須按要求自費遷移擬議電力組合式變壓站的位置；以及
- (e) 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》。

[副主席多謝高級城市規劃師／沙田、大埔及北區劉志庭先生出席會議，解答委員的查詢。劉先生此時離席。]

屯門及元朗區

[高級城市規劃師／屯門及元朗黎定國先生、簡國治先生及何劍琴女士此時獲邀到席上。]

議程項目 20

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-PS/410 在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗屏山上章圍第 122 約地段第 425 號(部分)及毗連政府土地闢設臨時公眾停車場(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/YL-PS/410 號)

簡介和提問部分

83. 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) 所設的臨時公眾停車場(私家車及輕型貨車)(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。相關的政府部門對這宗申請沒有反對或負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局收到一份公眾意見書。提意見人反對這宗申請，主要是因為申請地點附近已有大量泊車位供附近鄉村的村民使用，而泊車位過剩會鼓勵居民自置汽車。元朗民政事務專員沒有收到區內人士的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所作的評估，規劃署認為擬議的臨時停車場可予容忍三年。雖然有公眾意見以交通理由反對這宗申請，但運輸署署長不反對這宗申請，而且區內村民亦支持這宗申請，認為擬議的停車場可滿足他們對泊車位的需求。

84. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

85. 經商議後，小組委員會決定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，至二零一六年六月二十一日止，並須附加下列條件：

- (a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上十一時至早上七時在申請地點進行夜間作業；
- (b) 在規劃許可有效期內的任何時間，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)停泊在申請地點；

- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有未根據《道路交通條例》獲發有效牌照的車輛停泊／存放在申請地點；
- (d) 在申請地點的當眼位置張貼告示，說明在規劃許可有效期內的任何時間，不得有《道路交通條例》所界定重量超過 5.5 公噸的中型或重型貨車(包括貨櫃車拖頭／拖架)停泊在申請地點；
- (e) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得在申請地點進行修車、拆車及工場用途；
- (f) 在規劃許可有效期內，保養申請地點現時已鋪築的地面及圍欄，使之時刻保持良好狀況；
- (g) 如申請人所建議，在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零一三年十二月二十一日或之前)，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) 在規劃許可有效期內，保養申請地點的排水設施，使之時刻保持良好狀況；
- (i) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一三年十二月二十一日或之前)，提交美化環境及保護樹木建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (j) 就上文(i)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一四年三月二十一日或之前)，落實美化環境及保護樹木建議，而落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (k) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一三年十二月二十一日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；

- (l) 就上文(k)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一四年三月二十一日或之前)，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；
- (m) 如在規劃許可有效期內未有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)、(f)或(h)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (n) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(g)、(i)、(j)、(k)或(l)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (o) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復為美化市容地帶，而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

86. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 與申請地點的相關擁有人解決這項發展所涉及的任何土地問題；
- (b) 留意元朗地政專員的意見，所涉的私人土地是以集體政府租契持有的舊批農地，有關租契規定事先未得政府批准，不得搭建任何構築物。元朗地政處並未批准在申請地點搭建申請書所述的構築物，亦未批准佔用所涉的政府土地。未經政府批准而佔用政府土地的行爲是不應鼓勵的。申請地點東面及西面的通道可能侵佔了工務計劃項目編號 157DS「元朗及錦田污水收集系統第二階段第 4C 期上章圍鄉村污水收集計劃」的擬議工程範圍。元朗地政處倘發現有關的私人地段有構築物及所涉的政府土地未經政府批准而被佔用，會考慮對申請地點採取執行契約條款行動和土地管制行動。有關地段的擁有人仍須向元朗地政處申請准其在申請地點搭建構築物，或把申請地點的違例情況納入規範。申請人須從申

請地點剔出屬政府土地的部分，或在實際佔用該部分的政府土地前申請正式許可。地政總署會以業主身分全權酌情考慮有關申請，倘批准申請，或會附加條款和條件，包括規定申請人繳付地價或費用；

- (c) 採取環境保護署發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》所載的紓減環境影響措施，以盡量減少對環境可能造成的滋擾；
- (d) 留意運輸署署長的意見，申請地點內須有足夠空間讓車輛迴轉，而等候入內的車輛不得排至公共道路或倒車進出公共道路。通往申請地點的區內路徑並非由運輸署管轄，申請人須向地政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，申請人須就屏廈路通往申請地點的通道安排徵詢運輸署的意見，並取得該署的同意。申請人須在申請地點採取足夠的排水措施，防止地面水由申請地點流入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廈路的通道；
- (f) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，有關的發展項目不得妨礙地面水流或對現有河道、天然河道、鄉村水渠、溝渠及鄰近地區造成負面影響。申請人在申請所涉的私人地段以外範圍展開排水工程之前，須先諮詢元朗地政專員的意見和取得相關地段擁有人的同意；
- (g) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，該署沒有記錄顯示建築事務監督曾批准搭建現時在申請地點的構築物。申請人須注意下列事項：
 - (i) 倘現時在已批租土地上的構築物(並非新界豁免管制屋宇)是未經屋宇署批准而搭建的，根

據《建築物條例》，乃屬違例建築物，不得指定作這宗申請獲批准的用途；

- (ii) 申請人若擬在申請地點進行任何新的建築工程，必須先取得建築事務監督的許可和同意，否則有關工程即屬違例建築工程。申請人須按《建築物條例》的規定，委聘一名認可人士統籌擬議的建築工程；
 - (iii) 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；
 - (iv) 關於上文(ii)項，根據《建築物(規劃)規例》第5條，申請地點須設有從街道通往申請地點的途徑，而根據該規例第41D條，亦須設有緊急車輛通道；以及
 - (v) 若申請地點並非緊連一條至少闊4.5米的指定街道，根據《建築物(規劃)規例》第19(3)條，須在提交建築圖則的階段，由當局釐定該地點准許的發展密度；
- (h) 留意消防處處長的意見，以擬建構築物的設計／性質而言，預計須設置消防裝置。申請人須把載有消防裝置建議的相關平面圖提交消防處處長審批。平面圖須按比例繪製，並註明尺寸和佔用性質，而擬安裝消防裝置的位置亦須在平面圖上清楚標示。如擬議構築物須符合《建築物條例》的規定，消防處收到申請人正式提交的建築圖則後，便會制訂詳細的消防規定。申請人若擬申請豁免設置上述某些消防裝置，必須提出理據予消防處處長考慮；

- (i) 留意土木工程拓展署土力工程處處長的意見，申請人須根據《建築物條例》的規定，把擬議工程的資料提交屋宇署審批；以及
- (j) 留意機電工程署署長的意見，申請人須向供電商索取電纜圖則，以找出申請地點內或附近是否設有地下電纜(及／或架空電纜)。根據所取得的電纜圖則，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》。

[副主席多謝高級城市規劃師／屯門及元朗黎定國先生出席會議，解答委員的提問。黎先生此時離席。]

議程項目 21

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

進一步考慮申請編號 A/YL-MP/205

擬在劃為「住宅(丁類)」地帶的元朗米埔第 104 約

地段第 3054 號 A 分段餘段、第 3098 號餘段(部分)、

第 3108 號(部分)、第 3109 號(部分)、第 3100 號(部分)、

第 3110 號、第 3111 號、第 3112 號、第 3113 號、

第 3114 號、第 3115 號餘段、第 3119 號餘段、
第 3122 號餘段、第 3123 號、第 3124 號、第 3126 號、
第 3131 號 A 分段、第 3131 號 B 分段、第 3131 號 C 分段、
第 3131 號 D 分段、第 3131 號餘段、第 3132 號、
第 3138 號、第 3146 號、第 3147 號餘段(部分)、
第 3148 號、第 3150 號餘段、第 3156 號餘段、
第 3158 號餘段、第 3162 號、第 3163 號、
第 3164 號 A 分段、第 3164 號餘段、第 3167 號、
第 3168 號、第 3171 號、第 3173 號、第 3176 號、
第 3177 號、第 3178 號、第 3179 號、第 3180 號餘段、
第 3181 號餘段、第 3182 號餘段、第 3189 號餘段、
第 3190 號、第 3191 號、第 3192 號餘段、第 3193 號餘段、
第 3194 號餘段及毗連政府土地進行屋宇發展、
略為放寬建築物高度限制，以及進行填土及挖土
(只適用於地盤平整工程)(獲核准計劃的修訂建議)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-MP/205D 號)

87. 秘書報告，這宗申請由新鴻基地產發展有限公司(下稱「新鴻基」)的附屬公司提交，而 TMA Planning and Design Ltd.(下稱「TMA」)、艾奕康有限公司(下稱「艾奕康」)、英環香港有限公司(下稱「英環」)及雅邦規劃設計有限公司(下稱「雅邦」)是這宗申請的顧問。符展成先生現時與新鴻基、TMA、艾奕康、英環及雅邦有業務往來，而黎慧雯女士現時與新鴻基、艾奕康及雅邦有業務往來，他們已就此議項申報利益。小組委員會備悉符先生已就未能出席會議致歉。由於黎女士涉及直接利益，小組委員會同意她應暫時離席。

[黎慧雯女士於此時暫時離席。]

簡介和提問部分

88. 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：

背景

- (a) 小組委員會於二零一二年十月十九日首次考慮這宗申請，並關注沿申請地點東面及南面界線高 6.6

米、長約 620 米的隔音屏障在視覺方面造成的影響。小組委員會延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料，回應委員關注的事宜；

- (b) 申請人其後提交進一步資料。沿申請地點東面界線高 6.6 米的隔音屏障已被移除，而沿申請地點南面界線高 6.6 米的隔音屏障則改由高 5.4 米和 5.6 米的經修訂隔音屏障及高 6 米的園林山丘取代。隔音屏障的總長度由約 620 米縮減至約 280 米；
- (c) 小組委員會於二零一三年四月十九日進一步考慮申請，以及經修訂隔音屏障的事宜。申請地點東南部有一小部分範圍侵佔了下竹園的「鄉村範圍」，地政總署的代表於會上要求申請人把該部分範圍從申請地點剔出。小組委員會再次延期考慮這宗申請，以便申請人釐清有關地方的業權誰屬；

地政總署的意見

- (d) 當局曾就申請人對業權所作的闡釋，以及應否把位於「鄉村範圍」的有關地方從申請地點剔出，進一步諮詢地政總署元朗地政專員。元朗地政專員的意見如下：
 - (i) 他沒有特別意見，前提是申請人能提出證據，證明有關地方的業權誰屬。所涉私人土地的土地類別詳情及土地業權會於換地階段核實；
 - (ii) 申請地點東南部侵佔了下竹園「鄉村範圍」的地方，在通常情況下是預留給原居村民作興建小型屋宇之用；以及
 - (iii) 倘批給規劃許可，地段擁有人須向地政總署提出換地申請，但換地申請(包括增批政府土地的申請)不一定會獲批准。

規劃署的意見

- (e) 規劃署基於文件第 4 段所作的評估，不反對這宗申請。有關評估內容撮錄如下：
- (i) 申請人澄清申請地點內的所有私人地段(包括位於「鄉村範圍」的地方)由申請人全權擁有。元朗地政專員表示，所涉私人土地的土地類別／業權會於換地階段核實。此外，侵佔下竹園的「鄉村範圍」屬土地事宜，可於換地階段進一步解決。倘侵佔下竹園「鄉村範圍」的土地須從擬議計劃剔出，導致出現任何須獲城市規劃委員會(下稱「城規會」)批准的修訂，申請人須另行提出規劃申請；
 - (ii) 這宗申請是對先前獲批准的計劃(申請編號 A/YL-MP/193)作出修訂，主要發展參數不變。主要改動在於納入兩塊涉及先前排水工程的狹長政府土地，以延長申請地點的界線。因此，地盤面積有所增加，而住用總樓面面積亦相應增加。為回應小組委員會就視覺影響所提出的關注，申請人已修訂隔音屏障的設計，並縮減隔音屏障的長度。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境認為隔音屏障的改動優化了原先的方案；
 - (iii) 申請地點位於后海灣濕地緩衝區的範圍內。擬議發展符合城規會規劃指引編號 12B 的規定，包括提交生態影響評估、不可導致后海灣的污染量出現淨增加的情況，以及為濕地保育區提供視覺緩衝區。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)沒有就這宗申請提出負面意見；
 - (iv) 相關政府部門沒有就這宗申請提出反對或負面意見；
 - (v) 小組委員會自二零零三年起曾批准涉及同一「住宅(丁類)」地帶的同類申請，批准這宗申請與小組委員會先前的決定並非不一致；

- (vi) 公眾反對申請的主要理由是擬議發展會在交通、環境、生態／耕作、排污、康樂設施及視覺方面造成負面影響。相關政府部門不反對這宗申請。

89. 委員沒有就這宗申請提出問題。

商議部分

90. 秘書詢問地政總署對位於「鄉村範圍」界線內的申請地點部分所持的立場，林嘉芬女士在回應時表示，除非情況極為特殊，否則地政總署一般不會處理涉及侵佔「鄉村範圍」界線的土地的換地申請。基於坐落在「鄉村範圍」內的土地面積廣闊(2 730 平方米)，而區內人士亦反對有關發展，理由是「鄉村式發展」地帶的土地不足，地政總署會在接獲換地申請後，就這宗申請的相關換地安排進行詳細研究。

91. 經進一步商議後，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六月二十一日止。除非在該日期前，現時所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。這項許可須附加下列條件：

- (a) 為擬議發展設計並提供車輛和電單車停車位，以及上落客貨設施，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (b) 提交並落實園境設計總圖及保護樹木建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (c) 提交經修訂的排水影響評估，並落實有關評估所確認的排水設施，包括各項紓緩措施，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (d) 提交經修訂的生態影響評估，並落實有關評估所確認的紓緩措施，而有關情況必須符合漁護署署長或城規會的要求；

- (e) 設置滅火水源、消防裝置及緊急車輛通道，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (f) 設計並實施紓緩措施，以減低隔音屏障所造成的視覺影響，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

92. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 批准這宗申請，並不表示為符合《可持續建築設計指引》的規定而加入的擬議建築設計元素，以及就擬議發展提出的額外地積比率及／或總樓面面積寬免建議會獲建築事務監督批准。申請人須直接與屋宇署聯絡，以取得所需的許可。倘建築設計元素及總樓面面積寬免不獲建築事務監督批准，而目前的計劃需作出重大修訂，申請人或須向城規會提交新的規劃申請；
- (b) 留意地政總署元朗地政專員的意見，即錦墾路與原先申請地點的北面界線之間的兩塊狹長土地為政府土地。有關土地現為路堤，毗連一條明渠，並有一些行人路。申請地點涉及第 104 約多個私人地段及毗連政府土地。元朗地政處經初步查核有關土地的類別後，發現所涉私人土地主要是根據集體政府租契持有的舊批農地。地段擁有人須向地政總署提出換地申請。地段擁有人如向地政總署提出換地申請，必須確保所交還地段的業權的完整性，以便進行換地。此外，地段擁有人如向地政總署提出換地申請，所涉私人地段的土地類別詳情、土地業權及地盤面積在換地階段需經核實。申請地點東南部侵佔下竹園「鄉村範圍」的地方，在通常情況下是預留給原居村民作發展小型屋宇之用。然而，換地申請(包括增批政府土地的申請)不一定會獲批准。倘地政總署接獲換地申請，會以業主身分全權酌情考慮申請。倘申請獲得批准，申請人須履行地政總署可能附加的條款及條件，包括繳付地價及行政費用等；

- (c) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即擬納入錦學路一帶用地的狹長斜坡並非由該署負責維修保養。只有錦學路的車路及行人路由該署負責維修保養。該署亦不負責維修保養擬議隔音屏障；
- (d) 留意環境保護署署長的意見，即擬議發展位於后海灣緩衝區第 2 區，而根據《環境影響評估條例》(下稱「環評條例」)，該發展項目屬於指定工程項目。環境影響評估研究概要(編號 ESB-204/2009)已於二零零九年五月發給申請人。當局已提醒申請人，擬議發展在開展建造工程及開始運作前，必須取得環境許可證。他的意見是基於行政理由而提出的，不應凌駕其按照環評條例所作的決定；
- (e) 留意漁護署署長的意見，即根據環評條例，擬議發展屬於指定工程項目，申請人須在擬提交的環境影響評估報告證明該項計劃在環境方面可以接受，以符合相關法定要求；
- (f) 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建築圖則或發牌當局轉介的個案後，便會制定詳細的消防安全規定。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 條所制定的《2011 年建築物消防安全守則》D 部第 6 節的標準；
- (g) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即他根據《建築物條例》的規定，原則上不反對這宗申請，前提是申請地點須緊連最少闊 4.5 米的街道，否則發展密度須根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條釐定。擬議地積比率及上蓋面積不得超逾《建築物(規劃)規例》附表 1 所訂明的限制。基於申請地點的面積，在計算地積比率及上蓋面積時，《建築物條例》第 16(1)(p)條所規定須闢設的內街的面積可能須從地盤面積中扣除。有關的通路／內街須符合《建築物(私家街道及通路)規例》的規定。新的優化建築環境規定及總樓面面積寬免政策均適用於此項發展。屋宇署會在申請人正式提交建

築圖則後給予詳細意見。不過，申請人不一定可根據《建築物條例》獲扣減 10% 的總樓面面積。如要獲扣減 10% 的總樓面面積，必須符合新的優化建築環境規定，並在提交建築圖則的階段經仔細審議；

- (h) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，即現時的水管會受到影響。對於受擬議發展影響而須進行的任何改道工程，所涉費用概由申請人承擔；
- (i) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，即申請人須進一步研究降低地盤平整水平的可行性，以減低從下竹園路眺望的隔音屏障的整體高度；
- (j) 如申請人所建議，為有關發展闢設的排污設施須接駁至公共污水渠網絡；
- (k) 申請人須告知發展項目的住宅單位準買家，該等住宅單位只會在發展項目的排污設施已接駁至政府污水渠網絡，以及發展項目所產生的污水能排放至政府污水渠網絡後才可入伙；
- (l) 申請人須告知住宅單位準買家，有關毗連錦墾路的狹長土地(包括斜坡／路堤)的管理及維修保養責任誰屬；以及
- (m) 就申請地點附近的居民與區內村民及有關人士所關注的問題與他們聯繫。

[黎慧雯女士於此時返回席上。]

議程項目 22

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-ST/419 在劃為「住宅(丁類)」地帶的元朗新田第 105 約地段第 149 號餘段、第 150 號餘段、第 151 號、第 152 號餘段、第 153 號餘段、第 154 號、第 155 號(部分)、第 156 號 B 分段餘段(部分)、第 162 號餘段(部分)、第 164 號餘段(部分)、第 375 號餘段(部分)及毗連政府土地臨時露天存放可循環再造物料(只限金屬、塑膠及紙張)並闢設附屬地盤辦公室(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-ST/419C 號)

簡介和提問部分

93. 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) 臨時露天存放可循環再造物料(只限金屬、塑膠及紙張)並闢設附屬地盤辦公室，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。環境保護署(下稱「環保署」)署長不支持這宗申請，因為臨時發展涉及中型貨車行駛，以及位於青山公路－新田段對面的申請地點西北面相距約 80 米有易受影響的用途(民居)。其他相關的政府部門對這宗申請沒有表示反對或負面意見；
- (d) 當局在法定公布期的首三個星期內接獲一份由元朗區議員提交的公眾意見書。他關注由於超過 10% 的地盤面積為政府土地，他欲知地政總署是否同意出

租該塊土地。若是，他欲知租金為何。若否，有關經營者已佔用政府土地，他欲知地政總署的跟進行動。元朗民政事務專員並無接獲由區內人士提出的反對／意見；以及

- (e) 規劃署的意見——規劃署認為臨時露天存放可循環再造物料(只限金屬、塑膠及紙張)並闢設附屬地盤辦公室可予以容忍三年。環保署署長不支持這宗申請，因為申請地點西北面相距約 80 米有民居。環保署署長於二零一一年接獲的水質污染投訴並無實據，亦沒有接獲區內人士以環境理由反對這宗申請。為紓解環保署署長的關注事宜及消滅對附近地區可能造成的環境影響，建議就作業時間、申請地點活動、鋪築路面及車輛的進出和類別附加規劃許可附帶條件。至於有關使用政府土地的公眾意見，地政總署表示，由於所涉規劃申請仍有待城市規劃委員會(下稱「城規會」)批准，該署現時不會考慮發出短期租約。地政總署已因應申請地點涉及未經該署批准而使用政府土地的情況，採取土地管制行動。

94. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

95. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城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，至二零一六年六月二十一日止，並須附加下列條件：

- (a) 按政府的要求，把申請地點的南面界線後移，以免侵佔「連接新界西北及東北之單車徑－屯門至上水段」工程的施工範圍，而有關情況必須符合地政總署署長或城規會的要求；

- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期一至星期六下午七時至翌日早上七時在申請地點作業；
- (c) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；
- (d) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行清潔或工場活動；
- (e) 在規劃許可有效期內，申請地點所鋪築的路面必須時刻加以保養；
- (f) 在規劃許可有效期內，申請地點與青山公路－新田段之間的車輛通道／車輛進出口通道必須時刻加以保養；
- (g) 在規劃許可有效期內的任何時間，車輛不得以倒車方式進出申請地點；
- (h) 在規劃許可有效期內，申請地點的排水設施必須時刻加以保養；
- (i) 按政府的要求，把申請地點的出入口遷移，以便當局能在申請地點的東北面興建擬議污水抽水站，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (j) 按政府的要求，把申請地點東北面的界線後移，以免侵佔擬建污水抽水站的用地，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (k) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，申請地點只可存放金屬、塑膠及紙張；
- (l) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，申請地點只可停泊／存放《道路交通條例》所界定的中型貨車及私家車；

- (m) 在批給規劃許可之日起計六個星期內(即在二零一三年八月二日或之前)設置滅火筒，並提交有效的消防證書(FS 251)，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (n) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一三年九月二十一日或之前)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；
- (o) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一三年九月二十一日或之前)落實已獲接納的美化環境及保護樹木建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (p) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一三年九月二十一日或之前)在申請地點邊界設置圍欄，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (q) 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)、(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，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (r) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(m)、(n)、(o)或(p)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
- (s) 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。

96. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 在申請地點展開申請的用途前，必須先取得規劃許可；

- (b) 與申請地點的相關擁有人解決涉及這項臨時發展的任何土地問題；
- (c) 批給較短的履行期限，是爲了密切監察申請人履行規劃許可附帶條件的情況；
- (d) 倘申請人再次未能履行規劃許可附帶條件，以致規劃許可被撤銷，則其再提出的進一步申請不會獲小組委員會從寬考慮；
- (e) 這項規劃許可是批給申請的發展項目／用途，並不表示當局會容忍現於申請地點內但非這宗申請所涵蓋的其他發展項目／用途及構築物。申請人須立即採取行動，中止這些發展項目／用途及清拆該等未獲規劃許可的構築物；
- (f) 申請地點的臨時露天貯存用地必須妥爲管理，並時刻保持整潔；
- (g) 遵守環保署最新發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，以盡量減低對附近地區的環境可能造成的影響；
- (h) 留意地政總署元朗地政專員的意見，即申請地點內的私人土地包括根據集體政府租契持有的舊批農地，規定事先未獲政府批准，不得搭建任何構築物。當局曾批出修訂租約編號 M17019，准許在地段第 151 號及 152 號餘段搭建住用和農用構築物。改變申請地點的用途會違反修訂租約的條款。元朗地政處並無批准搭建該樓高兩層的地盤辦公室、洗手間及有蓋棚架的指明構築物，亦沒有批准佔用申請地點內的政府土地(面積約 697 平方米，但尚待核實)。申請地點經由一小塊政府土地通往青山公路－新田段。元朗地政處不會爲該塊政府土地進行維修保養工程，也不保證給予通行權。地段擁有人須向元朗地政處提出申請，以獲准在申請地點搭建構築物，或把違例情況納入規範。佔用人亦須向元朗地政處申請佔用所涉政府土地。該等申請由

地政總署以業主身分全權酌情考慮，但不保證申請會獲批准。倘申請獲得批准，申請人必須履行地政總署可能附加的條款和條件，包括支付地價或費用等；

- (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，而屋宇署亦不宜就該等構築物是否宜作申請所涉的用途給予意見。根據《建築物條例》，凡未經屋宇署批准而在已批租土地上搭建的構築物(非新界豁免管制屋宇)，乃屬違例構築物，不得指定作這宗申請獲批准的用途。倘擬在申請地點進行任何新的建築工程(包括把地盤辦公室／貯物庫用作臨時建築物)，必須先取得建築事務監督的批准及同意，否則即屬違例建築工程。根據《建築物條例》的規定，申請人必須委聘認可人士統籌擬議建築工程。對於在已批租土地上進行的違例建築工程，建築事務監督可按需要而根據屋宇署針對違例建築工程的政策採取執法行動，予以清拆。批給規劃許可，不應視作當局認可申請地點的現有建築工程或違反《建築物條例》的建築工程。申請地點須分別根據《建築物(規劃)規例》第 5 及第 41D 條的規定，闢設可從街道接達該處的通道及緊急車輛通道。倘申請地點並非緊連一條至少闊 4.5 米的指明街道，則須在提交建築圖則階段，根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條釐定核准發展密度；
- (j) 留意漁農自然護理署署長的意見，即申請人須採取良好的地盤施工方法及所需措施，以免污染附近水道的水質；
- (k) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，即申請人擬在申請地點界線以外進行任何工程，必須徵詢地政總署元朗地政專員的意見，並取得相關地段擁有人的同意，以及留意小組委員會文件附錄 V 所載的意見；

- (1) 留意消防處處長的意見，即申請人亦須遵循小組委員會文件附錄 VI 所載有關露天貯存用地的良好作業指引。消防裝置的安裝／保養／改進／修理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／改進／修理工作後，須向作出工程指示的人士發出證明書(FS 251)，並把證明書副本送交消防處處長。倘申請人擬申請豁免設置上述規定的某些消防裝置，必須向消防處提出理據，以供考慮；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，以確定申請地點或附近是否設有地下電纜(及／或架空電纜)。根據所得的電纜圖則，倘申請地點或附近設有地下電纜(及／或架空電纜)，申請人／承辦商須採取以下措施。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／或其承辦商在申請地點內搭建任何構築物之前，必須與供電商聯絡；倘有需要，應要求供電商遷移地下電纜(及／或架空電纜)，使其遠離擬議構築物。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》。

[副主席多謝高級城市規劃師／屯門及元朗簡國治先生出席會議解答委員的提問。簡先生此時離席。]

議程項目 23

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-NSW/219 擬在劃為「露天貯物」地帶及顯示為「道路」的地方的元朗南生圍青朗公路及青山公路－潭尾段交界的政府土地闢設鋼筋預製組件工場

(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-NSW/219 號)

97. 秘書報告，這宗申請由土木工程拓展署提交。黎慧雯女士現時與土木工程拓展署有業務往來，已就此議項申報利益。由於申請人已要求延期考慮這宗申請，小組委員會同意黎女士可以留在席上。

98. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一三年六月十八日要求延期一個月考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料，以回應相關政府部門的意見。

99. 經商議後，小組委員會決定應申請人的要求延期對這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會並同意應在收到申請人提交進一步資料當日起計的兩個月內，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一個月時間準備提交進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

議程項目 24

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTN/407 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的
元朗錦田城門新村第 109 約政府土地
開設學校(擴建現有學校)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-KTN/407 號)

簡介和提問部分

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

(a) 申請的背景；

(b) 擬開設的學校(擴建現有學校)；

- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。教育局局長支持這宗申請，並表示從優質教育的角度而言，有關的鄉村學校校舍陳舊，設施遠低於標準。預期通過改善工程提升的學校設施，可加強有關鄉村學校的學習與教學成效，並提高教育質素。從學位需求的角度而言，學生對該校的學位有確實的需求。此外，有關鄉村學校的收生人數由二零一零至一一學年約 99 人增至二零一二至一三學年的 125 人。考慮到居於有關學校網內的鄉村的學生及跨境學生的需求，當局預計下一學年其校舍使用率會上升。其他有關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，當局接獲區內村民所提交的 10 份公眾意見書。所有提意見人均對這宗申請提出反對或表達關注。反對／關注的理由是在有關學校就讀的學生人數不斷下降，實無須擴建現有學校。此外，擬議的擴建學校工程會造成水質及環境／空氣污染、噪音滋擾，以及衛生、氣味和消防安全問題，並對風水造成負面影響。該區並無公共污水收集系統，以供有效處理從學校及附近鄉村排放的污水。此外，倘擴建學校，大型車輛(如消防車或村屋的吸糞車)便不能進入村內。建築工程亦會造成噪音滋擾及環境／空氣污染。倘與附近的小型屋宇發展比較，擬議的擴建學校工程屬於大規模項目。因此，申請人應提交環境評估、視覺影響評估、景觀影響評估、排水評估及排污評估，以供考慮。擬議的擴建學校項目的地積比率須包括現有學校建築物的總樓面面積。擬議消防泵房及擬議消防水缸的位置接近村屋，相距約八米。前者會產生熱力及噪音滋擾，而後者在非密封的情況下會滋生蚊蟲。此外，擬議的擴建學校項目靠近毗鄰的現有村屋及垃圾收集站，會阻礙天然通風，並令氣味及公共衛生問題進一步惡化。有關的垃圾收集站可以關閉，因為附近有另一較大型的垃圾收集站。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 11 段所作的評估，並不反對這宗申請。關於公眾意見，獲教育局局長支持的擬議擴建學校工程可提升學校設施，以加強學校的學習與教學成效，而且該區對學位有確實且不斷上升的需求。有關發展的規模相對較小(一幢建築物高度為 3.65 米的構築物)，與四周的鄉村式發展項目亦非不相協調。擬議的擴建學校項目會在現時的校舍內進行，不會影響車輛進出鄉村。有關政府部門對申請沒有負面意見。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)又表示，環境滋擾可通過學校的完善設計與管理而盡量減低，而有關學校的排污設施須按照環保署署長的要求設計及維修保養。申請人亦澄清，擬議消防泵房只會在發生火警意外的情況下才運作，而擬議消防水缸會完全密封。至於臨時垃圾收集站，其位置處於申請地點的範圍外，而有關拆除該垃圾收集站的要求已轉交食物環境衛生署署長跟進。當局亦建議附加適當的規劃許可附帶條件，以盡量減低擬議的擴建學校工程所帶來的影響。此外，申請人應就擬議發展與區內村民聯絡。

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。這項規劃許可的有效期至二零一七年六月二十一日止。除非在該日期前，所批准的發展已經展開或這項許可已經續期，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；
- (b) 提交並落實排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；以及

- (c) 設計並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。

103. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 就擬議發展與區內村民緊密聯繫；
- (b) 留意元朗地政專員的意見，即當局沒有批准佔用有關政府土地，未經政府事先批准而佔用政府土地的行爲不應予以鼓勵。倘發現有關政府土地在未經政府批准的情況下被佔用，地政總署會考慮就申請地點採取土地管制行動。由申請地點往返錦田公路的通道須橫越一條位於政府土地上的路徑。地政總署不爲所涉及的政府土地進行維修保養工程，也不保證給予通行權。申請人在實際佔用有關政府土地之前，須取得正式的許可。地政總署會以業主身分全權酌情考慮有關申請，但不保證申請會獲得批准。倘申請獲得批准，申請人須履行地政總署可能附加的條款及條件，包括繳付地價或費用等；
- (c) 留意環保署署長的意見，即從申請地點排放的污水應導引至附近的公共污水渠。如沒有公共污水渠，便應設置化糞池及滲水井。申請人須按照《專業人士環保事務諮詢委員會專業守則》第 5/93 號的規定，設計和維修保養化糞池及滲水井；
- (d) 留意運輸署署長的意見，即車輛不得以倒車方式進出申請地點。申請地點經一段區內通道接達公共道路網絡，而該區內通道並非由運輸署管理。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) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，即須在合適的情況下栽種植物以作緩衝，並闢設園景設施，令擬議學校建築物的外牆產生柔和的視覺效果。此外，現時在通德學校未受影響的範圍內有成齡樹，申請人須妥善護理及保護該等樹木。

另外，申請人須在擬議的學校擴建部分的布局設計內納入景觀規劃。當局極力建議沿學校邊界植樹，以分隔附近的停車場及村屋；

- (f) 留意食物環境衛生署署長的意見，即有關通道不得侵佔編號為 GLA-YL DNT192 的永久撥地範圍，而擬議發展亦不得妨礙垃圾收集站和公廁的日常運作；
- (g) 留意機電工程署署長的意見，即申請人須向供電商索取電纜圖則，以確定申請地點或附近是否設有地下電纜(及／或架空電纜)。根據所取得的電纜圖則，倘申請地點或附近設有地下電纜(及／或架空電纜)，則在申請地點內搭建任何構築物之前，申請人及／或其承辦商須與供電商聯絡，如有需要，應要求供電商遷移地下電纜(及／或架空電纜)，使其遠離擬議構築物。申請人及其承辦商在供電電纜附近進行工程時，須遵從根據《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》；
- (h) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，即申請人須提交詳細的排水建議等資料，以處理擬議發展所造成的排水影響，特別是說明如何妥善收集並排放申請地點內的徑流和地面水流；
- (i) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即該署並不／無須負責維修保養任何連接申請地點與錦田公路的現有車輛通道；
- (j) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，即申請地點附近的水管未能用以裝設標準的柱形消防栓；以及
- (k) 留意消防處處長的意見，即消防裝置及滅火水源須按照《最低限度之消防裝置及設備守則》的規定提供。消防處收到申請人提交的建築圖則或發牌當局的轉介後，便會制訂詳細的消防安全規定。緊急車

輛通道須按照由屋宇署負責執行的《建築物消防安全守則》闢設。

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-KTS/576 在劃為「農業」地帶的元朗錦田第 103 約地段第 810 號 A 分段、B 分段及餘段經營臨時休閒農場、單車生態遊及燒烤場地(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL- KTS/576A 號)

簡介和提問部分

104. 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) 臨時休閒農場、單車生態遊及燒烤場地(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)從農業發展角度而言，支持這宗申請所擬議的農業活動(即種植甘蔗、果樹及其他農作物)。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)表示，申請地點附近有一些民居(最接近的民居相距約 15 米)。擬議燒烤場地的活動可能會對鄰近易受影響的用途造成噪音滋擾，特別是在周末及公眾假期，但申請人並沒有回應這些問題。因此，從環境規劃角度而言，他對這宗申請有所保留。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境從景觀規劃角度而言，對這宗申請有所保留。該區饒具鄉郊特色，其內主要為農地、臨時構

築物、林地樹木羣和基建交通路線。根據二零一一年十二月的航攝照片，在申請地點有植被、灌木和零散樹木。擬議發展與四周大致上未受干擾的鄉郊環境並非完全協調。從近期的實地照片所見，申請地點最近有地盤清理和平整工程進行。雖然在該處大部分剩餘的零散樹木和樹木羣的整體狀況良好，但擬議發展如獲得批准，會立下不良先例，令其他人效法，導致零星發展，破壞鄉郊地區寧靜的環境。其他相關的政府部門對這宗申請沒有表示反對或負面意見；

- (d) 在法定公布期的首三個星期內，共接獲兩份公眾意見。其中一份意見關注到擬議發展不符合申請地點作農業用途的規劃意向。擬議發展亦會造成衛生問題，而擬議的踏單車活動則會構成道路安全問題。此外，擬議發展亦不會有電力供應。另一份意見支持這宗申請，因為擬議發展會為在職人士提供身心舒暢的環境，又可增進市民的環保知識。元朗民政事務專員並無接獲由區內人士提出的反對／意見；
- (e) 規劃署的意見——基於文件第 11 段所詳載的評估，規劃署不支持這宗申請。有關評估撮錄如下：
 - (i) 從二零一一年十二月的航攝照片所見，在申請地點有植被。其後，當局發現申請地點部分範圍已被平整和鋪築，亦有一些植物被清理。根據規劃署中央執行管制及檢控組的調查，沒有證據顯示二零一二年的地盤平整／清理植物工程是由申請人進行，也沒有證據顯示違例發展的性質可能構成濫用規劃申請制度。不過，當局可對申請地點上的違例發展(即康樂用途，包括燒烤設施)採取執行管制行動。就此，在評估這宗申請時，不應以申請地點「受破壞」的情況作為依據；反而，委員應考慮申請地點在用作有關發展之前，其原先植物／樹木茂生的狀況；

- (ii) 雖然擬議農耕活動與「農業」地帶的規劃意向並無抵觸，而且漁護署署長亦支持申請所擬議的農業活動，但在提出申請之前，在申請地點的一些植物／樹木已遭砍伐，而申請地點也被平整。此外，有關發展與四周大致上未受干擾的鄉郊環境並非完全協調。批准這宗申請會令其他人效法，破壞區內的鄉郊特色，從景觀規劃角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境亦對這宗申請有所保留；
- (iii) 申請書沒有提供足夠資料，說明有關發展的設計和營辦詳情，例如參加者人數、擬在申請地點舉辦的活動／節目的類別和次數、單車生態遊的性質和詳情，以及為踏單車活動和燒烤場地鋪築地面的需要；
- (iv) 從環境角度而言，環保署署長對這宗申請有所保留，因為擬議燒烤場地的活動，例如交談聲、叫喊聲及可能使用的擴音系統，或會對鄰近的民居(最接近的民居相距約 15 米)造成噪音滋擾，特別是在周末及公眾假期，但申請人並無提交資料以回應有關的環境問題。此外，申請地點已被鋪築，鋪築工程可能對申請地點和毗連地區的排水造成影響。然而，申請人沒有提交資料，以證明擬議發展不會對排水造成負面影響。渠務署已要求申請人就有關發展提交排水建議；以及
- (v) 在同一「農業」地帶內沒有同類申請獲得批准。批准這宗申請會立下不良先例，如其他同類申請也獲得批准，累積影響所及，會導致該區整體的鄉郊環境和景觀質素下降。

105. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

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

- (a) 申請書沒有提供詳細資料，說明有關發展的設計和營辦詳情，當中包括為休閒農場、單車生態遊和燒烤場地進行地盤平整和清理植物工程；
- (b) 申請人未能證明有關發展不會對附近地區的環境、排水及景觀造成負面影響；以及
- (c) 批准這宗申請會為「農業」地帶內的同類申請立下不良先例，累積影響所及，會導致該區整體的鄉郊環境和景觀質素下降。

議程項目 26

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-PH/667 在劃為「農業」地帶的元朗八鄉第 111 約地段第 1832 號餘段(部分)、第 1840 號(部分)、第 1860 號 B 分段餘段(部分)、第 1861 號、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)及毗連政府土地臨時露天存放建築材料、二手車輛及汽車零件，並闢設附屬員工食堂(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-PH/667 號)

107. 秘書報告說，申請人於二零一三年六月十八日提交進一步資料，就環境保護署(下稱「環保署」)對發展項目的污水處理安排的意見作出回應。由於所提交的進一步資料涉及排污技術問題，而當局於二零一三年六月十八日(即會議舉行前三個工

作天)才接獲有關資料，環保署並無足夠時間提出意見。由於環保署的意見是這宗申請的相關考慮因素，規劃署要求延期至二零一三年七月五日舉行的下次會議上才考慮申請，以待環保署提出意見。

108. 經商議後，小組委員會決定應規劃署的要求，延期對這宗申請作出決定。小組委員會並同意應在接獲環保署的意見後，於下次會議把申請提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

議程項目 27

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/629 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗欖口村第 120 約地段第 2681 號 A 分段及 B 分段(部分)、第 2682 號(部分)、第 2683 號(部分)及毗連政府土地闢設臨時公眾停車場(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/YL-TYST/629A 號)

簡介和提問部分

109. 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) 擬議的臨時公眾停車場(私家車及輕型貨車)，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境表示，根據於二零零七年二月二日拍攝的航攝照片，整個申請地點原為林地，並有多棵現有大樹。其後，申

請地點受到干擾，差不多所有覆蓋申請地點的植物被移除。申請地點現有的景觀特色及資源受到嚴重干擾及出現重大改變。雖然附近一帶發現有停車場及露天貯物場，但大部分都屬涉嫌違例用途。申請地點亦是當局採取執行管制行動的所涉地點。此外，這宗申請並無提交樹木調查或保護樹木建議，而所提交的美化環境建議亦無顯示任何現有樹木，而擬栽種的新樹木的範圍會與現有樹木有所衝突。因此，從景觀規劃的角度而言，他對這宗申請有所保留。其他有關的政府部門沒有對這宗申請提出反對或負面意見；

- (d) 當局在法定公布期的首三個星期內接獲一份公眾意見書，表示關注鄉村地方泊車設施不足及沒有通道／通道權所引致的公眾安全／治安問題，例如佔用政府土地、區內居民不和、刑事行爲／暴力及破壞易受影響的環境等問題。提意見人表示，地政總署應調整小型屋宇政策，並只在確認有足夠通道及泊車位可供使用的情況下才批准小型屋宇申請。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 11 段所作的評估，認為擬議臨時公眾停車場(私家車及輕型貨車)用途可予容忍三年。雖然從景觀規劃的角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對申請有所保留，但須留意申請地點位於「鄉村式發展」地帶，此地帶的土地主要預算供原居村民興建小型屋宇，並提供多項配合村民需要和鄉村發展的商業、社區和康樂用途。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境所關注的問題可透過附加規劃許可附帶條件而解決，即規定申請人須提交並落實保護樹木及美化環境建議。有關公眾意見方面，相關政府部門沒有對申請提出負面意見。有意見認為只應在確實有足夠通道及泊車位的情況下才批准小型屋宇申請，但此乃土地行政事宜，並非這宗申請的重要考慮因素。

110. 委員並沒有就申請提出問題。

商議部分

111. 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，至二零一六年六月二十一日止，並須附加下列條件：

- (a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上十一時至翌日上午七時在申請地點進行夜間作業；
- (b) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點停泊／存放並未根據《道路交通(車輛登記及領牌)規例》獲發有效牌照的車輛；
- (c) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得有《道路交通條例》所界定重量超過 5.5 公噸的中型或重型貨車(包括貨櫃車拖頭／拖架)停泊／存放在申請地點或進出申請地點；
- (d) 在申請地點的當眼位置張貼告示，說明在規劃許可有效期內的任何時間，不得有《道路交通條例》所界定重量超過 5.5 公噸的中型或重型貨車(包括貨櫃拖頭／拖架)停泊／存放在申請地點，或進出申請地點；
- (e) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行拆車、保養、修理、清洗、噴漆或其他工場活動；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一三年十二月三十一日或之前)在申請地點邊界設置圍欄，而所設置的圍欄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(即在二零一三年十二月三十一日或之前)提交保護樹木和美化環境建

議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；

- (h) 就上文(g)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一四年三月二十一日或之前)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六個月內(即在二零一三年十二月二十一日或之前)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；
- (j) 就上文(i)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一四年三月二十一日或之前)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月內(即在二零一三年十二月二十一日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (l) 就上文(k)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一四年三月二十一日或之前)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未能履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)或(e)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (n) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(f)、(g)、(h)、(i)、(j)、(k)或(l)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及

- (o) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復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。

112. 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) 留意地政總署元朗地政專員的意見，即申請地點內的地段屬於根據集體政府租契持有的舊批農地，該租契規定事先未經元朗地政處批准，不得在申請地點搭建構築物。元朗地政處沒有批准搭建該地盤辦公室及警衛室的擬議指明構築物，亦沒有批准佔用申請地點內的政府土地。有關的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，申請人須從申請地點剔出屬政府土地的部分，或在實際佔用該部分的政府土地之前取得正式的許可。地政總署會以業主身分全權酌情考慮有關申請，但不保證申請會獲批准。倘申請獲得批准，申請人須履行地政總署可能附加的條款及條件，包括繳付地價或費用等。此外，申請地點須穿過私人地段及／或政府土地才能到達。元朗地政處不會為所涉政府土地進行維修保養工程，亦不保證給予通行權；
- (c) 留意運輸署署長的意見，即申請人須向地政監督查核由山下路通往申請地點的道路／小路／路徑所在土地的類別，並與有關的管理和維修保養當局釐清該道路／小路／路徑的管理和維修保養責任誰屬。申請人須留意，申請地點內必須有足夠空間供車輛轉動，以及任何車輛均不得在公共道路排隊等候，亦不得以倒車方式進出申請地點；
- (d) 留意路政署總工程師／新界西的意見，申請人須採取足夠的排水措施，以防地面水由申請地點流入附

近的公共道路和排水渠。路政署不應負責維修保養任何連接申請地點和山下路的通道；

- (e) 遵從環保署署長最新發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，以盡量減低可能造成的環境滋擾；
- (f) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，沿申請地點邊界現有一些樹木，包括五棵木棉、一棵台灣相思、一棵秋楓樹及多棵銀合歡。申請人提交的美化環境建議並無顯示任何現有樹木，而擬栽種的新樹木的範圍會與現有樹木有所衝突。申請人須在圖則上使用兩種不同的符號，清楚標示和區別所有現有及擬種植的樹木，以免產生混淆；
- (g) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，即有關的發展項目不得對毗連地區的排水情況造成負面影響。申請人須沿擬設的 525 毫米 U 型排水渠的轉角位設置排水井，而擬議排水井的大小及接駁至現有明渠的詳情必須在排水建議圖上顯示。此外，申請人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和相關地段擁有人的意見；
- (h) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，即申請地點附近的水管未能用以裝設標準的柱形消防栓；
- (i) 留意消防處處長的意見，即考慮到擬議構築物的設計／性質，預計須設置消防裝置。因此，申請人須向消防處提交載有消防裝置建議的相關平面圖，以供批准。申請人為擬議構築物制訂消防裝置建議時，如其他貯物場、開放式棚架或圍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 米範圍，便須視乎佔用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。此外，有關平面圖須按比例繪畫，並訂明尺寸和佔用性質。擬議消防裝置的位置亦須在平面圖上清楚標示。申請人若擬申請豁免安裝消防處所

規定的若干消防裝置，必須向消防處提出理據，以供考慮；

- (j) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，倘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建築物)，必須先取得建築事務監督的批准及同意，否則屬違例建築工程。申請人須按《建築物條例》的規定，委聘認可人士統籌擬議建築工程。對於在已批租土地上進行的違例建築工程，建築事務監督可視乎需要而根據屋宇署針對違例建築工程的政策採取執法行動，予以清拆。批給規劃許可，不應視作當局認可申請地點的現有建築工程或違反《建築物條例》的建築工程。申請地點須分別根據《建築物(規劃)規例》第 5 及第 41D 條的規定，闢設從街道接達該處的通道及緊急車輛通道。倘申請地點並非緊連一條至少闊 4.5 米的指明街道，則須在提交建築圖則階段，根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條釐定核准發展密度；以及

- (k) 留意機電工程署署長的意見，即申請人須向供電商索取電纜圖則，以確定申請地點或附近是否設有地下電纜(及／或架空電纜)。如申請地點位於規劃署公布的《香港規劃標準與準則》所訂輸電電壓水平在 132 千伏特或以上的高壓架空電纜的較理想工作走廊內，申請人須事先諮詢供電商，並與供電商作出安排。申請人及／或其承辦商在申請地點內搭建任何構築物之前，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)，使其遠離擬議構築物。申請人及其承辦商在供電電纜附近進行工程時，必須遵守根據《供電電纜(保護)規例》訂立的《有關在供電電纜附近工作的實務守則》。

議程項目 28

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/640 在劃為「未決定用途」地帶的元朗白沙村第 119 約地段第 990 號(部分)、第 991 號(部分)、第 994 號(部分)、第 1020 號(部分)、第 1022 號(部分)、第 1023 號(部分)、第 1024 號(部分)、第 1025 號、第 1026 號、第 1027 號(部分)及毗連政府土地臨時露天存放建築機械及建築材料(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-TYST/640 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 臨時露天存放建築機械及建築材料，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。環境保護署(下稱「環保署」)署長不支持這宗申請，因為申請地點的東鄰、南鄰、西鄰及附近均有易受影響的住宅用途，預計擬議用途會對環境造成滋擾。其他相關的政府部門對這宗申請沒有表示反對或負面意見；
- (d) 當局在法定公布期的首三個星期內接獲一份公眾意見書。提意見人表示，申請地點的臨時用途經多次申請及獲發給許可後，實際上正轉為永久用途。由於先前的許可曾被撤銷，當局應密切監察申請地點的情況。元朗民政事務專員並無接獲區內人士提出的反對／意見；以及

- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 12 段所作的評估，認為露天存放建築機械及建築材料的臨時用途可予容忍三年。關於環保署署長不支持這宗申請，建議附加規劃許可附帶條件，以盡量減低臨時用途可能製造的滋擾。有關附帶條件包括限制作業時間；禁止工場活動及存放／露天存放電子廢料；禁止使用重量超過 24 公噸的貨車(包括貨櫃車拖頭／拖架)；以及規定設置邊界圍欄。至於公眾意見方面，當局會根據每宗申請的個別情況予以評估，考慮因素包括相關用途地帶的規劃意向、城市規劃委員會規劃指引，以及土地用途是否協調。就這宗申請而言，申請人已盡力提交相關建議，以處理有關部門的關注事宜。規劃署認為這宗申請可予容忍，但須批給較短的履行期限，以便密切監察申請人履行規劃許可附帶條件的進度。

114. 副主席在回應一名委員的詢問時表示，申請地點接近元朗南已受破壞的棕地，該處現有很多倉庫。

商議部分

115. 經進一步商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一六年六月二十一日止，並須附加下列條件：

- (a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上十一時至翌日早上七時在申請地點進行夜間作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；
- (c) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行拆卸、修理、清潔或其他工場活動；

- (d) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點存放或處理(包括裝卸)舊電器、電腦／電子零件(包括陰極射線管)或任何其他種類的電子廢料；
- (e) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得有《道路交通條例》所界定重量超過 24 公噸的重型貨車(包括貨櫃車拖頭／拖架)停泊／存放在申請地點或進出申請地點；
- (f) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一三年九月二十一日或之前)為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；
- (g) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一三年九月二十一日或之前)落實已獲接納的保護樹木及美化環境建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (h) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一三年九月二十一日或之前)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；
- (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(即在二零一三年十二月二十一日或之前)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；
- (j) 在批給規劃許可之日起計六個星期內(即在二零一三年八月二日或之前)設置滅火筒，並提交有效的消防證明書(FS 251)，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (k) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一三年九月二十一日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；

- (l) 就上文(k)項條件而言，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一三年十二月三十一日或之前)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)、(d)或(e)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (n) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(f)、(g)、(h)、(i)、(j)、(k)或(l)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (o) 在這項規劃許可的有效期限屆滿後，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。

116. 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) 批給較短的履行期限，是爲了監察申請地點的情況及申請人履行規劃許可附帶條件的進度。倘申請人再次未能履行規劃許可附帶條件，以致規劃許可被撤銷，則其再提出的進一步申請不會獲小組委員會從寬考慮；
- (c) 與申請地點的相關擁有人解決涉及這項發展的任何土地問題；
- (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，即申請地點包括政府土地及根據集體政府租契持有的舊批農地，規定事先未獲政府批准，不得搭建任何構築物。元

朗地政處並無批准搭建申請書所述的構築物。至於申請地點內的政府土地，亦沒有獲准佔用。倘發現所涉地段有未經政府批准而搭建的構築物，以及政府土地被非法佔用的情況，元朗地政處會考慮對申請地點採取執行契約條款行動及土地管制行動。倘申請獲得批准，有關的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，申請人須從申請地點剔出屬政府土地的部分，或在實際佔用該部分的政府土地之前取得正式的許可。地政總署會以業主身分全權酌情考慮有關申請，但不保證申請會獲批准。倘申請獲得批准，申請人須履行地政總署可能附加的條款和條件，包括繳付地價或費用等。另外，往來申請地點與公庵路須穿越一條由公庵路延伸出來的狹長路徑，該路徑位於露天政府土地和其他私人土地上。元朗地政處不會為所涉政府土地進行維修保養，亦不保證給予通行權。此外，接達公庵路的路口或會侵佔渠務署名為「工務計劃項目編號 4368DS – 元朗南分支污水管」工程的施工範圍；

- (f) 留意運輸署署長的意見，即申請人須向地政監督查核由公庵路通往申請地點的通道／小路／路徑所在土地的類別，並與有關的地政和維修保養當局釐清該通道／小路／路徑的管理和維修保養責任誰屬；
- (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，以防地面水由申請地點流入附近的公共道路和排水渠。此外，路政署不應負責維修保養任何連接申請地點和公庵路的通道；
- (h) 遵守環保署署長最新發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，以盡量減低對環境可能造成的滋擾；
- (i) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，即排水建議須說明擬議排水井的大小及接駁至現有的天然排水明渠的詳情，並顯示擬議周邊圍板的位置及詳情。

申請人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，即為向有關發展供水，申請人或須把其內部供水系統伸延，以接駁至最接近的合適政府水管。申請人須解決與供水相關的任何土地問題(例如私人地段問題)，並須負責私人地段內的內部供水系統的建造、運作及維修保養，而有關情況必須符合水務署所訂標準。此外，申請地點附近的水管未能用以裝設標準的柱形消防栓；
- (k) 留意消防處處長就所提交消防裝置建議的意見，即露天貯存用地必須設置消防喉轆系統及手控火警警報系統。申請人須遵從小組委員會文件附錄 V 所載有關露天貯存用地的良好作業指引。至於有關設置滅火筒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明書(FS 251)，以供審批。倘申請人擬申請豁免設置所規定的若干消防裝置，必須向消防處提出理據，以供考慮；
- (l) 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。根據《建築物條例》，凡未經屋宇署批准而在已批租土地上搭建的構築物(非新界豁免管制屋宇)，乃屬違例構築物，不得指定作這宗申請獲批准的用途。倘擬在申請地點進行任何新的建築工程(包括改裝貨櫃及開放式棚架)，必須先取得建築事務監督的批准及同意，否則屬違例建築工程。根據《建築物條例》的規定，申請人必須委聘認可人士統籌擬議建築工程。對於在已批租土地上進行的違例建築工程，建築事務監督可按需要而根據屋宇署針對違例建築工程的政策採取執法行動，予以清拆。批給規劃許可，不應視作當局認可申請地點的現有建築工程或違反《建築物條例》的建築工程。須分別根據《建築物(規劃)規例》第 5 及第 41D 條的規定，在申請地點闢設可從街道接達該處

的通道及緊急車輛通道。倘申請地點並非緊連一條至少闊 4.5 米的指明街道，則須在提交建築圖則階段，根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條釐定核准發展密度；以及

- (m) 留意機電工程署署長的意見，即申請人須向供電商索取電纜圖則，以確定申請地點或附近是否設有地下電纜(及／或架空電纜)。申請人及／或其承辦商在申請地點內搭建任何構築物之前，必須與供電商聯絡；倘有需要，應要求供電商遷移地下電纜(及／或架空電纜)，使其遠離擬議構築物。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》。

[副主席多謝高級城市規劃師／屯門及元朗何劍琴女士出席會議解答委員的提問。何女士此時離席。]

議程項目 29

其他事項

117. 餘無別事，會議於下午五時五十分結束。