

限閱文件

城市規劃委員會

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會
二零一五年八月七日下午二時三十分舉行的
第 538 次會議記錄

出席者

規劃署署長
凌嘉勤先生

主席

許智文教授

劉智鵬博士

馬詠璋女士

邱榮光博士

鄒桂昌教授

李美辰女士

梁慶豐先生

袁家達先生

簡兆麟先生

運輸署總工程師／交通工程(新界西)
蕭健民先生

民政事務總署總工程師(工程)
關偉昌先生

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／區域 3
陳永堅先生

規劃署副署長／地區
李啟榮先生

秘書

因事缺席

黃仕進教授

符展成先生

黃令衡先生

黎慧雯女士

陳福祥先生

雷賢達先生

列席者

規劃署助理署長／委員會
龍小玉女士

總城市規劃師／城市規劃委員會
任雅薇女士

城市規劃師／城市規劃委員會
湯月琮女士

議程項目 1

通過鄉郊及新市鎮規劃小組委員會二零一五年七月十七日第 537 次會議記錄草擬本

[公開會議]

1. 鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)二零一五年七月十七日第 537 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

[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 3

第 12A 條申請

[公開會議]

Y/SK-CWBN/7 申請修訂《清水灣半島北分區計劃大綱核准圖編號 S/SK-CWBN/6》，把位於西貢清水灣第 238 約多個地段及毗連政府土地的申請地點由「鄉村式發展」地帶改劃為「鄉村式發展(1)」地帶
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 Y/SK-CWBN/7 號)

3. 小組委員會備悉，有關文件發出後，申請人於二零一五年八月四日去信要求城規會延期一至兩個月考慮這宗申請，讓其有時間準備進一步資料，以回應政府部門的意見。申請人的

信已在席上提交，供委員考慮。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

4. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計兩個月內提交小組委員會考慮。若申請人所提交的進一步資料不包含重要的內容，可在較短時間內處理，這宗申請可於較早的會議上提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，小組委員會已給其兩個月時間準備所要提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再次延期。

[邱榮光博士及關偉昌先生於此時到席。]

議程項目 4

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/SK-HC/245 在顯示為「道路」及「鄉村式發展」地帶的
西貢蠔涌新村毗連第 244 約地段
第 2072 號的政府土地
興建臨時屋宇
(附屬於新界豁免管制屋宇的私人花園)
(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/SK-HC/245 號)

簡介和提問部分

5. 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) 興建臨時屋宇(附屬於新界豁免管制屋宇的私人花園)(為期三年)；

- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 民政事務總署西貢民政事務專員表示，雖然西貢民政事務處沒有收到區內人士對這宗申請的反對，但注意到蠓涌新村的居民十分關注村內道路／緊急車輛通道的阻塞問題，並認為應妥為考慮區內人士的意見；
- (e) 在法定公布期的首三個星期內，當局收到一份來自創建香港的公眾意見書，表示反對這宗申請，理由如下：(i)所申請的用途，不符合該劃為「道路」的地方的規劃意向；(ii)批准這宗申請會為同類申請立下不良先例；以及(iii)申請地點位於供附近許多村屋使用的唯一緊急車輛通道；以及
- (f) 規劃署的意見——根據載於文件第 11 段的評估，規劃署不反對這宗申請。申請地點作私人花園用途並不符合該地方的規劃意向(即在分區計劃大綱圖內劃作「道路」用途)，該地方是預留作發展供區內居民使用的通路。不過，由於現時的申請要求批給為期三年的規劃許可，當局認為不會妨礙有關「道路」的規劃意向，因為視乎當時的情況，當局可能不會再批給臨時的許可。相關的政府部門對這宗申請不表反對／沒有負面意見。當局認為申請地點作私人花園用途與附近的發展並非不相協調，而且不大可能會破壞景觀。至於區內人士及公眾的意見，這宗申請不會造成負面影響，而且與附近的發展並非不相協調。值得注意的是，直接面向申請地點的現有通道寬約五米，消防處處長對這宗申請沒有負面意見。

6. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

7. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。有關的規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一八年八月七日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年二月七日或之前)，提交美化環境建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (b) 就上文(a)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一六年五月七日或之前)，落實美化環境建議，而落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (c) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(a)或(b)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (d) 在規劃許可的有效期限屆滿後，把申請地點恢復為美化市容地帶，而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

8. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- 「(a) 留意地政總署西貢地政專員的意見，申請人須向西貢地政處取得以政府土地作私人花園用途的短期租約。儘管城規會批給規劃同意，但不保證西貢地政處會向申請人批給短期租約。倘該處批給短期租約，或會附加其認為合適的條款及條件，包括規定申請人須繳付租金及行政費；
- (b) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界東 2 及鐵路的意見，所有不獲豁免的附屬地盤平整及／或公用排水渠工程(如有者)均須符合《建築物條例》的規定，申請人亦須委聘認可人士負責上述的地盤平整及公用排水渠工程；

- (c) 留意渠務署總工程師／新界南的意見，申請人須就擬議的發展提供足夠的雨水收集和排放設施，以收集來自或流入申請地點的地面徑流，以免對鄰近地區的排水造成負面影響或滋擾；
- (d) 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，申請人或須把該項目的內部供水系統伸延，以接駁至最接近而合適的政府水管。申請人須解決與供水相關的任何土地問題(例如私人地段問題)，並須負責私人地段內的內部供水系統的建造、運作及維修保養，而有關情況必須符合水務署所訂標準；以及
- (e) 留意環境保護署署長(下稱「環保署署長」)的意見，申請人須遵從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》。

議程項目 5 至 7

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- | | |
|------------|--|
| A/SK-HH/66 | 在劃為「綠化地帶」的
西貢南圍第 214 約的政府土地
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇) |
| A/SK-HH/67 | 在劃為「綠化地帶」的
西貢南圍第 214 約的政府土地
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇) |
| A/SK-HH/68 | 在劃為「綠化地帶」的
西貢南圍第 214 約的政府土地
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/SK-HH/66、67 及 68 號) |
-

9. 小組委員會備悉這三宗興建三幢小型屋宇的申請性質類似，而且申請地點非常接近，都是在同一「綠化地帶」內，並在同一份文件合併闡述簡介，故同意一併考慮這三宗申請。

簡介和提問部分

10. 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) 擬分別在三個申請地點興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段及附錄 IV。主要政府部門的意見撮述如下：
 - (i) 運輸署署長對這三宗申請有保留，認為小型屋宇應盡量局限在「鄉村式發展」地帶內發展；
 - (ii) 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境反對這三宗申請，因為擬議的發展很可能涉及削切斜坡／地盤平整工程及清除植被，因此可能對申請地點及附近的林地造成負面影響。批准這宗申請會縮減該狹窄綠化地帶的寬度，而且會為其他同類申請立下不良先例，令小型屋宇的發展伸延，以及降低綠化緩衝區對毗鄰「自然保育區」地帶的次生樹林的效益，累積影響所及，會令東南面現有次生樹林緩衝區的整體質素和完整性下降，以及對該區的景觀資源和景觀特色有負面影響；以及
 - (iii) 其他政府部門對這三宗申請不表反對或沒有負面意見；

- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局就這三宗申請各收到九份公眾意見書。創建香港、環保觸覺、嘉道理農場暨植物園公司及四名個別人士反對這三宗申請，另有兩名個別人士對這三宗申請提出意見。反對的理由如下：(i) 擬議的小型屋宇發展不符合「綠化地帶」的規劃意向；(ii) 「綠化地帶」是「鄉村式發展」地帶與「自然保育區」地帶之間的緩衝區；以及(iii) 擬議小型屋宇的建築及運作對附近地區生境的生態可能造成影響。其中一名提意見人是牌照編號 S11210 的持牌人，他表示他未有同意這三宗規劃申請；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 12 段的評估，規劃署不支持這三宗申請。擬議的發展不符合「綠化地帶」的規劃意向，在南圍的「鄉村式發展」地帶內仍有土地可供發展小型屋宇。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境反對這三宗申請，因為擬議的發展會降低「綠化地帶」緩衝區對毗鄰「自然保育區」地帶的次生樹林的效益，亦可能會涉及清除植被，這或會對申請地點及毗鄰的林地造成負面影響。這三宗申請不符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」（下稱「臨時準則」），因為申請人未有提供足夠資料，證明對「綠化地帶」以及毗鄰的「自然保育區」地帶不會造成負面影響。這三宗申請不符合有關「擬在『綠化地帶』進行發展而按照《城市規劃條例》第 16 條提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引編號 10(城規會規劃指引編號 10)的規定，因為沒有特殊的情況或充分的規劃理據支持這三宗申請。先前編號(A/SK-HH/9)的規劃申請，涵蓋編號 A/SK-HH/66 部分的申請和編號 A/SK-HH/67 及 68 整項的申請。編號(A/SK-HH/9)的規劃申請在「臨時準則」於二零零零年首次頒布前已獲城市規劃委員會(下稱「城規會」)在一九九七年九月二十六日覆核後批准。對於公眾的意見，上述規劃評估亦適用。

11. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

12. 經商議後，小組委員會決定拒絕這三宗申請。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。這三宗申請的有關理由是：

- 「(a) 擬議的小型屋宇並不符合「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。申請人未有在申請書內提出有力的理據，以支持偏離此規劃意向；
- (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，因為沒有特殊的情況或充分的規劃理據支持這三宗申請，而且擬議的發展很可能涉及清除植被，或會對申請地點內及毗鄰地區的景觀造成負面影響；
- (c) 南圍的「鄉村式發展」地帶內仍有主要擬作小型屋宇發展的土地可供使用。擬建的小型屋宇宜集中在現有村落附近的地方，使發展模式較具條理，而在土地運用及基礎設施和服務的提供方面，亦較具效益；以及
- (d) 批准這三宗申請會立下不良先例。倘這些同類申請都獲批准，累積影響所及，會令現有次生樹林的整體質素和完整性下降，以及對該區的景觀資源和景觀特色有負面影響。」

[劉智鵬博士於此時到席。]

議程項目 8

第 16 條申請

[公開會議]

A/SK-SKT/10 擬在劃為「住宅(戊類)1」地帶及「道路」地帶的
西貢康定路 6 號第 215 約地段第 1002 號
興建分層樓宇及屋宇
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/SK-SKT/10 號)

13. 秘書報告，英環香港有限公司(下稱「英環公司」)是擔任申請人顧問的其中一間公司。符展成先生及黎慧雯女士就此議項申報利益，因為他們現時與英環公司有業務往來。小組委員會備悉符先生及黎女士因事未能出席會議。

14. 小組委員會備悉申請人的代表於二零一五年七月十四日要求城規會再次延期兩個月考慮這宗申請，讓其有時間準備進一步資料，以回應相關政府部門的意見。這是申請人第二次要求延期。

15. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計兩個月內提交小組委員會考慮。若申請人所提交的進一步資料不包含重要的內容，可在較短時間內處理，這宗申請可於較早的會議上提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，小組委員會已給其兩個月時間準備所要提交的進一步資料。由於這是第二次延期，小組委員會同意告知申請人，小組委員會已給其共四個月時間準備所要提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再次延期。

[主席多謝高級城市規劃師／西貢及離島麥黃潔芳女士出席會議，解答委員的提問。麥女士於此時離席。]

沙田、大埔及北區

議程項目 9

第 12A 條申請

[公開會議]

Y/ST/32

申請修訂

《沙田分區計劃大綱草圖編號 S/ST/31》，
把位於沙田排頭村 97 號第 185 約地段
第 12 號餘段(部分)及第 13 號和毗連政府土地的
申請地點由「鄉村式發展」地帶
改劃為「政府、機構或社區」地帶
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 Y/ST/32 號)

16. 秘書報告，英環香港有限公司(下稱「英環公司」)及香港弘達交通顧問有限公司(下稱「香港弘達公司」)是擔任申請人顧問的其中兩間公司。符展成先生及黎慧雯女士就此議項申報利益，因為符先生現時與英環公司及香港弘達公司有業務往來，而黎女士現時與英環公司有業務往來。小組委員會備悉符先生及黎女士因事未能出席會議。

17. 小組委員會備悉申請人的代表於二零一五年七月八日要求城規會延期兩個月考慮這宗申請，讓其有時間準備進一步資料，以回應有關交通的問題。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

18. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計兩個月內提交小組委員會考慮。若申請人所提交的進一步資料不包含重要的內容，可在較短時間內處理，這宗申請可於較早的會議上提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，小組委員會已給其兩個月時間準備所要提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再次延期。

[高級城市規劃師／沙田、大埔及北區曾炤基先生、劉志庭先生及鄧永強先生此時獲邀到席上。]

議程項目 10

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/ST/881 擬在劃為「住宅(甲類)」地帶的
沙田大圍村南道單車徑旁的土地
(第 180 約的政府土地)
關設擬議公用事業設施裝置(電力組合式變壓站)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/ST/881 號)

19. 秘書報告，這宗申請由中華電力有限公司(下稱「中電」)提交。李美辰女士及邱榮光博士就此議項申報利益，因為李女士是香港活力都會協會秘書長，該協會曾獲中電贊助，而邱博士則為中電的教育委員會和能源教育委員會的委員。由於李女士及邱博士均沒有參與這宗申請，委員同意他們可留在席上。

簡介和提問部分

20. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區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) 關設擬議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 8 段。相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局共收到四份公眾意見書。沙田鄉事委員會主席不反對擬議的組合式電力分站。其他三份公眾意見書來自一名沙田區

議員及兩名區內居民，表示反對這宗申請，反對的主要理由涉及擬議的位置及組合式變電站的其他可能地點；阻擋駕駛者及行人的視線，以及對鄰近的行人徑、單車徑及景觀美化地方造成負面影響；以及

- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 10 段的評估，規劃署不反對這宗申請。擬議的組合式變電站位於一個很大的「住宅(甲類)」地帶內，須要供電予大圍的發展項目，包括在積福街和積富街附近的住宅樓宇、大圍村南面的村屋及附近日後的發展項目，因為在過往幾年，該區的電力需求增長迅速。擬議變電站的總樓面面積約為 11.95 平方米，規模細小，當局認為與主要為住宅項目及村屋的附近地區並非不相協調。對於公眾的意見，上述的規劃評估亦適用，而所建議的另一地點(在冼次雲小學北面)，是通往現時供電予一個泵房的電力分站的唯一通道。基於運作及安全的規定，申請人已確定使用該地點並不可行。

21. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

22. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。有關的規劃許可有效期至二零一九年八月七日止；除非在該日期前，所批准的發展已展開或有關許可已續期，否則有關許可會於該日期後停止生效。規劃許可須附加下列條件：

- 「(a) 設置消防裝置和滅火水源，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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) 擬議的電力組合式分站的設計不可阻擋任何交通標誌和行人輔助線的視線，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求。」

23. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- 「(a) 留意地政總署沙田地政專員的意見，由於申請地點在路政署管轄的地區範圍內，申請人須在安裝工程展開前向路政署提交挖掘許可證的申請；
- (b) 留意消防處處長的意見：
 - (i) 申請人須根據由屋宇署執行的《2011年建築物消防安全守則》D部第6節的規定，設置緊急車輛通道；以及
 - (ii) 消防處在收到正式提交的建築圖則後，便會制定詳細的消防安全規定；
- (c) 留意渠務署總工程師／新界南的意見，申請人務須十分小心，切勿對現時附近的公共污水渠或雨水渠造成騷擾、干擾或損壞。如發現不當的沉降或現時的公共排水設施遭受損壞，須立刻停止擬議的工程，申請人亦須盡快向水務署報告。倘因擬議的工程導致公共排水設施遭受損壞，申請人須自費進行維修，而有關情況必須符合水務署的要求；
- (d) 留意衛生署署長的意見，此發展項目的倡議者必須確保有關裝置符合國際非電離輻射防護委員會所發出的相關指引及其他既定的國際標準。世界衛生組織亦鼓勵各地在規劃新的電力設施時，應與持份者進行有效坦誠的溝通；以及
- (e) 留意康樂及文化事務署署長的意見，擬議的組合式變電站的設計不得影響附近的園藝、樹木和植物，以及有關的灌溉系統。」

[許智文教授此時到席。]

議程項目 11 及 12

第 16 條申請

[公開會議]

- A/NE-KLH/495 擬在劃為「綠化地帶」的大埔九龍坑村第 9 約地段第 179 號 C 分段第 1 小分段興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-KLH/495 號)
- A/NE-KLH/496 擬在劃為「綠化地帶」的大埔九龍坑村第 9 約地段第 179 號 C 分段餘段興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-KLH/496 號)
-

24. 小組委員會備悉這兩宗延期的申請性質類似(小型屋宇)，而且申請地點非常接近，都是在同一「綠化地帶」內，並在同一份文件合併闡述簡介，故同意一併考慮這兩宗申請。

25. 小組委員會備悉申請人的代表於二零一五年七月十五日要求城規會延期兩個月考慮這兩宗申請，讓其有時間準備和提交污水收集系統接駁建議。這是申請人首次就這兩宗申請要求延期。

26. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計兩個月內提交小組委員會考慮。若申請人所提交的進一步資料不包含重要的內容，可在較短時間內處理，這宗申請可於較早的會議上提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，小組委員會已給其兩個月時間準備所要提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再次延期。

議程項目 13

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-LT/541 擬在劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的大埔社山村第 19 約地段第 640 號 A 分段興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-LT/541 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬建的屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段及附錄 IV。從農業發展的角度而言，漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點的復耕潛力高。其他政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，收到一份公眾意見書。創建香港反對這宗申請，理由主要包括擬議的發展不符合「農業」地帶的規劃意向；申請人沒有提交影響評估報告；以及擬議發展對排水、衛生、環境及交通會有潛在的累積影響；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 11 段的評估，規劃署不反對這宗申請。漁護署署長不支持這宗申請，因為申請地點的復耕潛力高。雖然林村的「鄉村式發展」地帶內有足夠土地以應付尚未處理的小型屋宇申請，但未能應付日後所有的小型屋宇需求。擬建的小型屋宇大致符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」(下稱

「臨時準則」)，因為擬建小型屋宇的覆蓋範圍有超過 50% 在「鄉村範圍」內，而且擬建的小型屋宇在集水區內，可接駁到該區已計劃鋪設的污水收集系統。擬建的小型屋宇可視為在尚餘空間進行的填空式發展。關於公眾意見，上文的規劃評估已作相關回應。

28. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

29. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。有關的規劃許可有效期至二零一九年八月七日止；除非在該日期前，所批准的發展已展開或有關許可已續期，否則有關許可會於該日期後停止生效。規劃許可須附加下列條件：

- 「(a) 提交並落實美化環境建議，而有關建議和落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (b) 提交並落實排水建議，而有關建議和落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (c) 把污水排放系統接駁至公共污水渠，而有關情況必須符合水務署署長或城規會的要求；以及
- (d) 實施足夠的保護措施，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。」

30. 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，申請人須在計劃的污水收集系統建成後，才開始建造擬議的小型屋宇。申請人須自費把擬建小型屋宇的排污設施接駁至日後的公共污水渠。如污水管須穿越旁邊的地段，申請人須取得該地段擁有人的同意書，讓其在地段內

鋪設及維修保養污水管；另要預留足夠的地方，以便將來進行污水渠接駁工程；

- (b) 留意渠務署總工程師／新界北和總工程師／工程管理的意見：
 - (i) 申請地點附近沒有公共雨水渠可供接駁。不論擬議的排水工程是在申請地點的範圍之內還是之外進行，有關的排水設施都須由申請人自費建造及維修保養。在排水系統運作期間，申請人／擁有人如發現系統不足或欠妥，須作出補救；如因系統故障而造成損害或滋擾，亦須就所引致的申索和要求作出彌償，無須政府負責；以及
 - (ii) 該處現時沒有公共污水收集系統可供接駁。根據渠務署的工程計劃編號 4332DS，擬議發展項目附近將鋪設公共污水渠。申請人若打算把擬建屋宇的污水排入計劃鋪設的公共污水收集系統，可自行把擬建屋宇的污水渠伸延，經其他私人／政府土地接駁至公共污水渠。不過，這些僅屬初步資料，會因應申請地點的實際情況而有所修訂；
- (c) 留意水務署總工程師／建設的意見，為向發展項目供水，申請人或須把該項目的內部供水系統伸延，以接駁至最接近而合適的政府水管。申請人須解決與供水相關的任何土地問題(例如私人地段問題)，並須負責私人地段內的內部供水系統的建造、運作及維修保養，而有關情況必須符合水務署所訂標準；
- (d) 留意消防處處長的意見，申請人須遵守地政總署編訂的《新界豁免管制屋宇消防安全規定指引》。消防處收到地政總署轉介的正式申請後，便會制訂詳細的消防安全規定；

- (e) 留意康樂及文化事務署署長的意見，申請人須在建造工程展開前最少兩星期通知古物古蹟辦事處，以便該辦事處的職員前往申請地點進行監察；
- (f) 留意機電工程署署長的意見，申請人須向供電商索取電纜圖則(及／或架空電纜走線繪圖，視乎何者適用)，以找出申請地點範圍內或附近是否設有地下電纜(及／或架空電纜)。根據所取得的電纜圖則及相關的繪圖，倘申請地點範圍內或附近設有地下電纜(及／或架空電纜)，申請人便須採取以下措施：
 - (i) 若申請地點位於《香港規劃標準與準則》所訂明輸電電壓水平在 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其作出安排；
 - (ii) 申請人及／或其承建商在申請地點範圍內搭建任何構築物前，必須與供電商聯絡，如有需要，應要求供電商遷移地下電纜(及／或架空電纜)，使電纜遠離擬建的構築物；以及
 - (iii) 申請人及其承建商在供電電纜附近進行工程時，必須遵守根據《供電電纜(保護)規例》訂立的《有關在供電電纜附近工作的實務守則》；以及
- (g) 留意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(限於簡介和提問部分)]

A/NE-TK/553 擬在劃為「農業」地帶的大埔
第 17 約地段第 674 號 A 分段、
第 674 號 B 分段、第 674 號 C 分段及
第 674 號餘段
關設臨時休閒農莊，並經營商店及
服務行業(零售商店)，以及進行填土工程
(10 厘米厚的地台)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-TK/553 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬關設的臨時休閒農莊和經營的商店及服務行業(零售商店)，以及進行的地盤平整工程；
- (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／城市設計及園境對這宗申請有所保留。從二零一四年四月十二日的航攝照片所見，申請地點長滿草和灌木，東部現時長有一些樹木。不過，申請地點的植物最近被人清除，並鋪了硬面的地台。根據所提交的布局設計圖，申請地點設有兩個出入口，但並無正規的行車或行人通道接達。若作擬議的用途，很可能需要關設一條可較長期使用的通路，連接申請地點與最接近該處的山寮路，並很可能需要為此進一步進行土地清理／平整工程。據申請書所述，沿着貨櫃所在之處會進行綠化，以紓減對景觀造成的負面影響，但申請書並無提供相關資料說明綠化的情況。其他政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；

- (d) 在法定公布期的首三個星期內，收到七份公眾意見書。創建香港反對這宗申請，理由主要是申請地點已鋪了混凝土地面，屬「先發展，後申請」的情況，而申請書亦未能說明擬議用途如何運作並符合排水及排污規定。其餘六份公眾意見書由汀角村的村民提交，表示支持這宗申請，理由主要是這宗申請合乎政府在大美督地區推動旅遊及康樂活動的整體意向，並可善用農地，以及改善居民之間的凝聚力；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 11 段的評估，有關的臨時用途可予容忍三年。為解決規劃署總城市規劃師／城市設計及園境所關注的問題，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。由於擬議發展的規模不大，以其性質來說，應不大可能會對周邊地區的排水、環境和交通帶來很大的負面影響。對於公眾的意見，上述規劃評估及政府部門的意見已有相關的回應。至於申請地點的違例發展，規劃事務監督會對之採取執管行動。

32. 主席問道，申請地點內鋪上硬地面的範圍有否縮減的空間。高級城市規劃師／沙田、大埔及北區劉志庭先生以文件的繪圖 A-2 作說明，表示鋪上混凝土地面的總面積約為 134 平方米，申請人建議在該處開設茶座、貯物處及零售商店，面積約為 70 平方米，因此，會有空間縮減鋪上混凝土地面的範圍。

商議部分

33. 委員大致不反對這宗申請，但留意到申請地點內擬鋪平作單車停泊處等非農業用途的地方過大。為確保申請地點所鋪上的硬地面範圍不會過大，主席建議而委員亦同意在規劃許可加入附帶條件，規定申請人必須按規劃署署長或城規會的要求縮減申請地點鋪平的地面範圍。

34. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。有關

的規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一八年八月七日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上七時至早上十一時在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期一在申請地點作業；
- (c) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年二月七日或之前)，提交美化環境建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (d) 就上文(c)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一六年五月七日或之前)，落實美化環境建議，而落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (e) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年二月七日或之前)，提交排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (f) 就上文(e)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一六年五月七日或之前)，落實排水建議，而落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年二月七日或之前)，提交消防裝置及滅火水源建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (h) 就上文(g)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一六年五月七日或之前)，落實消防裝置及滅火水源建議，而落實情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (i) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年二月七日或之前)，提交已縮減鋪平的地面範圍的經

修訂布局設計圖，而有關圖則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(即在二零一六年五月七日或之前)，落實已縮減鋪平的地面範圍的經修訂布局設計圖，而落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (k) 倘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；
- (l) 倘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)、(h)、(i)或(j)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (m) 在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。」

35. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- 「(a) 在申請地點進行申請的用途前，須先取得規劃許可；
- (b) 留意地政總署大埔地政專員的意見，有關地段的擁有人須向地政總署申請新的短期豁免書，但該署不保證有關申請最終會獲批准。地政總署會以業主身分酌情考慮有關申請，倘予批准，或會附加條款及條件，包括規定申請人繳付費用／其他收費；
- (c) 留意水務署總工程師／建設的意見，為向發展項目供水，申請人或須把該項目的內部供水系統伸延，以接駁至最接近而合適的政府水管。申請人須解決與供水相關的任何土地問題(例如私人地段問題)，並須負責私人地段內的內部供水系統的建造、運作

及維修保養，而有關情況必須符合水務署所訂標準；

- (d) 留意消防處處長的意見，消防處收到申請人正式提交的建築圖則後，便會制定詳細的消防安全規定。申請人須遵守由屋宇署執行的《2011年建築物消防安全守則》D部第6節所載有關緊急車輛通道的規定；
- (e) 留意運輸署署長的意見，申請地點附近現有的鄉村通道並非由運輸署負責管理。申請人須與有關的地政及維修保養當局釐清該鄉村通道所在土地的類別，以及其管理和維修保養責任誰屬，避免可能出現的土地糾紛；
- (f) 留意路政署總工程師／新界東的意見，擬議的發展並不涉及影響山寮路及汀角路現有排水系統的土地平整工程；
- (g) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，申請地點附近現時有由渠務署負責維修保養的公共排水渠可供接駁。如要在申請地點範圍外進行工程，必須先取得地政總署及／或有關私人地段的擁有人的許可和同意。申請地點附近現時亦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／排放事宜，徵詢環境保護署的意見。申請人須遵照既定的程序和規定，把申請地點的污水渠接駁至該公共污水收集系統，並事先把接駁污水渠的建議經地政總署提交渠務署審批。此外，污水渠接駁工程須由渠務署進行技術審核，該署會收取審核費用；
- (h) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見：
 - (i) 根據《建築物條例》，未經屋宇署批准而在已批租土地上搭建的現有構築物(並非新界豁免管制屋宇)乃屬違例構築物，不應指定作這宗申請擬議的任何用途；

- (ii) 在申請地點進行任何新的建築工程(包括以貨櫃／開放式屋棚作為臨時建築物)，事先必須取得屋宇署的許可及同意，否則即屬違例建築工程。根據《建築物條例》，申請人須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進行的違例建築工程，如有需要，屋宇署會根據該署針對違例建築工程的政策採取執法行動，予以清拆。即使獲批給規劃許可，也不應視作在《建築物條例》下，申請地點現有的建築工程或違例建築工程亦獲許可；
 - (iv) 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) 倘申請地點並非緊連一條至少闊 4.5 米的指明街道，根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條，須在提交建築圖則的階段由當局釐定該地點准許的發展密度；以及
- (i) 留意機電工程署署長的意見，申請人須向供電商索取電纜圖則(及架空電纜準線繪圖，視乎何者適用)，以確定申請地點範圍內或附近是否設有地下電纜及／或架空電纜。根據所取得的電纜圖則及相關繪圖，倘申請地點範圍內或附近設有地下電纜及／或架空電纜，申請人便須採取以下措施：
- (i) 若申請地點位於《香港規劃標準與準則》所訂輸電電壓水平在 132 千伏特或以上的高壓架空電纜的較理想工作走廊內，申請人須先諮詢供電商並與其作出安排；
 - (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，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)，使電纜遠離擬議構築物；以及

- (iii) 申請人及其承建商在供電電纜附近進行工程時，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》。」

[鄒桂昌教授此時到席。]

議程項目 15

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TP/587 在劃為「綠化地帶」及「鄉村式發展」地帶的大埔黃魚灘第 26 約地段第 841 號
重建新界豁免管制屋宇(小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/TP/587 號)

簡介和提問部分

36. 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) 重建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段和附錄 V。相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局收到兩份公眾意見書。一名附近的土地擁有人及一名個別人士反對這宗申請，主要理由是這宗申請不符合「綠化地帶」的規劃意向；通道的安排，以及可能有排水、

環境和噪音的影響；擬議的小型屋宇建築工程可能會影響附近其他的私人地段；申請地點有違例構築物；以及

- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 12 段的評估，規劃署不反對這宗申請。黃魚灘的「鄉村式發展」地帶內可供發展的土地不足應付日後的小型屋宇需求。擬議的小型屋宇是為取代現時在申請地點的小型屋宇。擬議的發展大致符合有關「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(城規會規劃指引編號 10)的規定。申請地點涉及先前一宗遭拒絕的申請(編號 A/TP/580)，該宗申請為重建新界豁免管制屋宇，其建築物的覆蓋範圍完全在「綠化地帶」內。這宗申請把小型屋宇的覆蓋範圍移向「鄉村式發展」地帶，使覆蓋範圍約 65% 在「綠化地帶」內。由於這宗申請是為重建現時的小型屋宇，而預計不會對附近地方造成負面影響，因此可視為特殊情況，可予從寬考慮。對於公眾的意見，上述的規劃評估亦適用。有關申請地點內的疑似違例構築物，相關的政府部門會採取執管行動，包括地政總署採取的執行契約條款行動。

37. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

38. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。有關的規劃許可有效期至二零一九年八月七日止；除非在該日期前，所批准的發展已展開或有關許可已續期，否則有關許可會於該日期後停止生效。規劃許可須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，設置化糞池，而其位置必須符合地政總署署長或城規會的要求；
- (b) 提交並落實排水建議，而有關建議和落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；以及

- (c) 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。」

39. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- 「(a) 留意地政總署大埔地政專員的意見，地政總署會以業主身分全權酌情考慮有關小型屋宇的申請，倘予批准，或會附加條款及條件。該署不保證申請人會獲給予有關小型屋宇的通行權或批准設置通往小型屋宇的緊急車輛通道。有一所毗連的臨時構築物橫跨第 26 約地段第 741 號、第 742 號餘段、第 841 號(申請地點)、第 842 號及第 855 號。該臨時構築物沒有取得任何牌照或許可，當局會對該臨時構築物採取執管行動；
- (b) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，該地區沒有由渠務署負責維修保養的現有公共排水渠可供接駁。申請人須重新設置受影響的現有流徑。申請人／擁有人須妥善保養排水系統，如在系統運作期間，發現系統不足或欠妥，須作出補救；如因系統故障而造成損害或滋擾，亦須就所引致的申索和要求，承擔責任及作出彌償。倘要在有關地段的範圍外進行工程，必須先取得地政總署及／或相關私人地段擁有人的許可和同意。申請地點附近有公共污水收集系統可供接駁；
- (c) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，為向發展項目供水，申請人或須把該項目的內部供水系統伸延，以接駁至最接近而合適的政府水管。申請人須解決與供水相關的任何土地問題(例如私人地段問題)，並須負責私人地段內的內部供水系統的建造、運作及維修保養，而有關情況必須符合水務署所訂標準；
- (d) 留意運輸署署長的意見，申請地點附近現有的鄉村通道並不是由運輸署管理。申請人須向有關的地政和維修保養當局查核該鄉村通道所在土地的類別，

並釐清該鄉村通道的管理和維修保養責任誰屬，以避免可能引致的土地糾紛；

- (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
- (f) 留意有關的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 16

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TP/588 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的
大埔下坑第 12 約的政府土地
闢設公用事業設施裝置(組合式變電站)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/TP/588 號)

40. 秘書報告，這宗申請由中華電力有限公司(下稱「中電」)提交。李美辰女士及邱榮光博士就此議項申報利益，因為李女士是香港活力都會協會秘書長，該協會曾獲中電贊助，而邱博士則是中電的教育委員會和能源教育委員會的委員。由於李女士及邱博士均沒有參與這宗申請，委員同意他們可留在席上。

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；

- (b) 擬闢設的公用事業設施裝置(組合式變電站)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 8 段。相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，沒有收到公眾意見書，而大埔民政事務專員沒有收到區內人士的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 10 段的評估，規劃署不反對這宗申請。擬議的組合式變電站是基本的公用事業設施，以加強該區的電力供應。就電力的安全及可靠性而言，機電工程署署長對這宗申請沒有意見。所有相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。

42. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

43. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。有關的規劃許可有效期至二零一九年八月七日止；除非在該日期前，所批准的發展已展開或有關許可已續期，否則有關許可會於該日期後停止生效。規劃許可須附加下列條件：

「設置消防裝置和滅火水源，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求。」

44. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- 「(a) 留意地政總署大埔地政專員的意見，申請人須根據集體牌照機制(涵蓋面積小於 12 平方米)，向地政總署申請所需的許可，以便裝置擬議的組合式變電站；

- (b) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，申請地點附近現有渠務署負責維修保養的公共排水渠。倘要在申請地點範圍外進行工程，必須先取得地政總署及／或相關私人地段擁有人的許可和同意；申請地點附近有公共污水收集系統可供接駁。申請人須遵照既定的程序和規定，把擬議申請地點的污水渠接駁至公共污水收集系統。申請人須事先透過地政總署提交接駁排污設施建議予渠務署審批。此外，渠務署會對排污設施的接駁進行技術審核，並會徵收審核的費用。相關的指引可在渠務署網頁下載；
- (c) 留意漁農自然護理署署長的意見，申請地點西面有一條河道。申請人須遵守屋宇署發出的《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》第 ADV-27 號有關「保護天然河溪免受建造工程影響」的規定，特別是附錄 B 所載的「關於制定施工期間預防措施的指引」，以免干擾河流及污染河水；
- (d) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，申請人須考慮在申請地點外栽種植物以作遮隔；
- (e) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，為向發展項目供水，申請人或須把該項目的內部供水系統伸延，以接駁至最接近而合適的政府水管。申請人須解決與供水相關的任何土地問題，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；
- (f) 留意消防處處長的意見，消防處在收到正式提交的建築圖則後，便會制定詳細的消防安全規定。此外，申請人須根據由屋宇署執行的《2011 年建築物消防安全守則》D 部第 6 節的規定，設置緊急車輛通道；
- (g) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，倘該已批租的土地的類別有變，申請人便須留意，若擬在

申請地點進行任何新的建築工程，必須先取得屋宇署的許可和同意，否則有關工程即屬違例建築工程。申請人亦須按《建築物條例》的規定，委聘一名認可人士統籌擬議的建築工程。根據《建築物(規劃)規例》第 5 條，申請地點須設有從街道通往申請地點的途徑，而根據該規例第 41D 條，亦須設有緊急車輛通道。若申請地點並非緊連一條至少闊 4.5 米的指明街道，根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條，須在提交建築圖則的階段，由當局釐定該地點准許的發展密度。屋宇署會在申請人提交建築圖則的階段作出詳細考慮；

- (h) 留意衛生署署長的意見，工程倡議者必須確保有關裝置符合國際非電離輻射防護委員會所發出的相關指引或其他既定的國際標準。世界衛生組織亦鼓勵各地在規劃新的電力設施時，應與各持份者進行有效和坦誠的溝通；
- (i) 留意機電工程署署長的意見，申請人須遵照《電力條例》及相關的法定要求設計和操作該組合式變電站。由於該組合式變電站是為了向附近地區日後的發展項目供電而設，因此相關的電力需求應盡量由附近的變電站提供。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
- (j) 留意有關的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 17

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TP/589 擬在劃為「綠化地帶」的大埔下黃宜坳第 32 約地段第 353 號 A 分段、第 353 號 B 分段、第 370 號及第 371 號和毗連政府土地興建兩幢屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/TP/589 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬建的兩幢屋宇(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 段和附錄 IV，政府部門主要的意見撮錄如下：
 - (i) 地政總署大埔地政專員不支持這宗申請，因為擬建的小型屋宇在「鄉村式發展」地帶和「鄉村範圍」外。曾有幾宗投訴指申請地點有涉嫌違例發展及有人切削在「綠化地帶」的斜坡作停車場用途，而實地視察發現，附近有幾幅已登記的斜坡可能被改動和加上鋪面；
 - (ii) 運輸署署長對這宗申請有所保留，認為小型屋宇發展應盡量局限在「鄉村式發展」地帶內；以及
 - (iii) 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有極大保留。批准這宗申請會鼓勵人們在提出申請前對有關地點作同類改動，導

致有零碎的發展，破壞鄉郊地區寧靜的環境。批准這宗申請，亦會為區內同類的小型屋宇申請立下不良先例，導致發展進一步侵進綠化地帶，令寶貴的景觀資源失去；

- (d) 在法定公布期的首三個星期內，收到四份公眾意見書。創建香港、環保觸覺和兩名個別人士反對這宗申請，理由主要包括擬議的發展不符合「綠化地帶」的規劃意向及有關「擬在『綠化地帶』進行發展而按照《城市規劃條例》第 16 條提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引編號 10(城規會規劃指引編號 10)；申請人沒有進行影響評估；擬議的發展對環境、景觀和排污可能會有不良影響；批准申請會立下不良先例；在提出申請前有違例的地盤平整工程；以及該區的通道和泊車位不足；以及

- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段作出的評估，規劃署不支持這宗申請。擬建的小型屋宇不符合「綠化地帶」的規劃意向。雖然下黃宜坳的「鄉村式發展」地帶並沒有足夠的土地以應付日後所有的村屋需求，但下黃宜坳的「鄉村式發展」地帶仍有土地可用。地政總署大埔地政專員不支持這宗申請，因為擬建的小型屋宇在下黃宜坳的「鄉村範圍」／「鄉村式發展」地帶外。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有極大保留，因為在提出申請前申請地點涉及清除植物和地盤平整活動。批准這宗申請會為區內同類的小型屋宇申請立下不良先例，令發展侵進綠化地帶，以致失去珍貴的景觀資源。擬建的小型屋宇不符合城規會規劃指引編號 10，因為擬議的發展對周邊地區的土力和景觀會有不良影響。擬議的發展也不符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」(下稱「臨時準則」)，因為擬建小型屋宇的覆蓋範圍有超過 50% 在「鄉村範圍」及「鄉村式發展」地帶外，而且擬議發展對周邊地區的景觀和土力會有不良影響。對於公眾的意見，相關政府部門的意見和規劃評估已作相關回應。

46. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

47. 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) 擬議的發展不符合該區「綠化地帶」的規劃意向，有關的意向是利用天然地理環境作為市區的發展區的界限，以抑制市區範圍的擴展，並提供土地作靜態康樂場地。根據一般推定，此地帶不宜進行發展。申請書並沒有提出有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向；
- (b) 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」，因為申請地點和擬建小型屋宇的覆蓋範圍有超過 50% 在認可鄉村的「鄉村範圍」和「鄉村式發展」地帶外，而且有關發展對周邊地區的景觀和土力會有不良影響；
- (c) 這宗申請不符合有關「擬在『綠化地帶』進行發展而按照《城市規劃條例》第 16 條提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引，因為擬議的發展會影響現有的天然景致，對斜坡的穩定性有不良影響；以及
- (d) 批准這宗申請會為有關的「綠化地帶」內的同類申請立下不良先例，若這些申請都獲得批准，累積影響所及，該區整體的天然環境質素會下降。」

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-LYT/568 在劃為「農業」地帶的粉嶺軍地第 83 約地段第 470 號(部分)及毗連政府土地關設臨時公眾停車場(私家車)(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-LYT/568A 號)

48. 小組委員會備悉，文件第 8 及第 9 頁的替代頁已於二零一五年八月五日分發給各委員。

簡介和提問部分

49. 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) 所關設的臨時公眾停車場(私家車)(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。雖然申請地點是一塊已鋪平的空置土地，但漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)並不支持這宗申請，因為附近有活躍的農耕活動，而且申請地點既有道路接達，也有水源，具復耕潛力。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有一些保留，理由是批准這宗申請，可能會立下不良先例，導致不適當的用途擴散至「農業」地帶，破壞鄉郊景貌；
- (d) 民政事務總署北區民政事務專員曾就這宗申請諮詢區內人士。軍地兩名原居民代表支持這宗申請，而粉嶺區鄉事委員會主席則對這宗申請沒有意見；
- (e) 在法定公布期的首三個星期內，收到四份公眾意見書。粉嶺區鄉事委員會主席對這宗申請沒有意見，

一名北區區議員則表示對這宗申請沒有特別意見，但認為應就這宗申請諮詢附近居民。另外兩份意見書分別來自創建香港及嘉道理農場暨植物園公司，兩者都反對這宗申請，理由主要包括有關發展不符合「農業」地帶的規劃意向；申請人沒有提交影響評估報告／資料以證明有關發展不會對交通和附近居民的安全造成不良影響；把有關地點用作申請用途，理應取得城市規劃委員會的規劃許可；以及批准申請會為同類申請立下不良先例；以及

- (f) 規劃署的意見——根據載於文件第 11 段的評估，規劃署認為有關的臨時用途可予容忍三年。擬設的臨時公眾停車場不符合「農業」地帶的規劃意向。雖然漁護署署長因申請地點具復耕潛力而不支持這宗申請，但有關發展屬臨時性質，而且規模小，該臨時公眾停車場與周邊主要是住用構築物、空地／荒地、貯物用途及休耕農地的土地用途並非不協調。為解決規劃署總城市規劃師／城市設計及園境所關注的問題，建議在規劃許可加入有關提交並落實美化環境建議的附帶條件。關於公眾的意見，上述政府部門的意見及規劃評估已作相關的回應。

50. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

51. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。有關的規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一八年八月七日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有未根據《道路交通條例》獲發有效牌照的車輛在申請地點停泊／存放或進出申請地點；
- (b) 在規劃許可有效期內的任何時間，只有《道路交通條例》所界定的私家車才可在申請地點停泊／存放或進出申請地點；

- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，在申請地點的當眼位置張貼告示，訂明只有《道路交通條例》所界定的私家車才可在申請地點停泊／存放或進出申請地點；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行洗車、修車、拆件、噴漆或其他工場活動；
- (e) 在規劃許可有效期內，保養申請地點的邊界圍欄，使之時刻保持良好狀況；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年二月七日或之前)，提交美化環境建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (g) 就上文(f)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一六年五月七日或之前)，落實美化環境建議，而落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年二月七日或之前)，提交排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (i) 就上文(h)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一六年五月七日或之前)，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；
- (j) 如在規劃許可有效期內沒有履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)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；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(f)、(g)、(h)或(i)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

52. 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) 留意地政總署北區地政專員的意見，相關的擁有人須向北區地政處申請短期租約，政府會以業主身分考慮有關申請，但不保證會批准申請，倘予批准，或會施加北區地政處認為合適的條款和條件，包括規定申請人繳付租金和行政費；
- (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) 留意路政署總工程師／新界東的意見，申請地點旁邊的現有通道並非由路政署維修保養；
- (e) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，申請地點所在的地區並無公共污水收集系統可供接駁；以及
- (f) 遵行環境保護署署長發出的最新《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》所載的紓減環境影響措施，以盡量減低對環境可能造成的滋擾。」

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-MUP/119 擬在劃為「農業」地帶的
沙頭角萬屋邊第 37 約地段第 334 號 F 分段及
第 334 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-MUP/119 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬建的屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段和附錄 V。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)表示，申請地點有復耕潛力，所以從農業發展的角度而言，並不支持這宗申請。運輸署署長對這宗申請有保留，認為小型屋宇應盡量局限在「鄉村式發展」地帶內；
- (d) 民政事務總署北區民政事務專員已就這宗申請諮詢區內人士意見。所有的回應者(包括沙頭角區鄉事委員會主席、現任北區區議員及萬屋邊原居民代表及居民代表)均沒有意見；
- (e) 在法定公布期的首三個星期內，當局收到三份公眾意見書。一份來自一名北區區議員的意見書支持這宗申請，因為會為村民帶來便利。其餘兩份來自嘉道理農場暨植物園公司和創建香港的公眾意見書則反對這宗申請，主要理由是擬議的小型屋宇發展不符合「農業」地帶的規劃意向；農地應予保留，以保障本地食物供應；小型屋宇應在「鄉村式發展」地帶內發展；批准這宗申請會違背政府現正進行諮詢的新農業政策；申請人沒有提交交通、環境、排水及排污評估報告；以及批准這宗申請會為該區日後同類申請立下不良先例；以及
- (f) 規劃署的意見——根據載於文件第 11 段的評估，規劃署不反對這宗申請。擬議的小型屋宇發展不符合「農業」地帶的規劃意向。雖然漁護署署長因為申請地點有復耕潛力而不支持這宗申請，但擬議的小型屋宇與附近的鄉郊風貌非不相協調。獲諮詢的相

關政府部門對這宗申請沒有意見或不表反對。擬議的小型屋宇發展大致符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」(下稱「臨時準則」)，因為擬建小型屋宇的覆蓋範圍有超過50%在萬屋邊村的「鄉村範圍」內。雖然在「鄉村式發展」地帶內仍有土地可應付尚待處理的小型屋宇申請，但不能完全滿足日後小型屋宇的需求。自先前的申請獲批給許可以來，規劃情況一直沒有重大改變。對於公眾的意見，上述政府部門的意見和規劃評估適用。

54. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

55. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。有關的規劃許可有效期至二零一九年八月七日止；除非在該日期前，所批准的發展已展開或有關許可已續期，否則有關許可會於該日期後停止生效。規劃許可須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，設置化糞池，而其位置必須符合地政總署署長或城規會的要求；
- (b) 提交並落實排水建議，而有關建議和落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；以及
- (c) 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。」

56. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- 「(a) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見；
- (i) 為向發展項目供水，申請人或須把該項目的內部供水系統伸延，以接駁至最接近而合適的政府水管。申請人須解決與供水相關的任何土地問題(例如私人地段問題)，並須負責

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

- (ii) 申請地點位於抽洪集水區內；
- (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；
- (c) 留意路政署總工程師／新界東的意見，現時申請地點附近的通道並非由路政署維修保養；
- (d) 留意消防處處長的意見，申請人須遵守地政總署編訂的《新界豁免管制屋宇消防安全規定指引》。消防處收到地政總署轉介的正式申請後，便會制訂詳細的消防安全規定；以及
- (e) 留意有關的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。」

[馬詠璋女士此時暫時離席。]

議程項目 20

第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-TKL/514 擬在劃為「農業」地帶的
打鼓嶺第 82 約地段第 1097 號
臨時露天存放建築材料、器材及工具(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-TKL/514 號)

57. 小組委員會備悉申請人的代表於二零一五年七月十四日要求城規會延期兩個月才考慮這兩宗申請，讓其有時間回應運輸署署長的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

58. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計兩個月內提交小組委員會考慮。若申請人所提交的進一步資料不包含重要的內容，可在較短時間內處理，這宗申請可於較早的會議上提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，小組委員會已給其兩個月時間準備所要提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再次延期。

議程項目 21 至 46

第 16 條申請

[公開會議]

- A/DPA/NE-TT/31 擬在劃為「非指定用途」地區的大埔屋頭第 289 約地段第 854 號 B 分段、第 883 號 B 分段、第 884 號 A 分段及第 885 號餘段
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
- A/DPA/NE-TT/32 擬在劃為「非指定用途」地區的大埔屋頭第 289 約地段第 853 號餘段、第 854 號 A 分段、第 885 號 B 分段及第 886 號 F 分段
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
- A/DPA/NE-TT/33 擬在劃為「非指定用途」地區的大埔屋頭第 289 約地段第 899 號 B 分段、第 900 號 A 分段及第 903 號 A 分段
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
- A/DPA/NE-TT/34 擬在劃為「非指定用途」地區的大埔屋頭第 289 約地段第 862 號 B 分段及第 864 號餘段
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)

- A/DPA/NE-TT/35 擬在劃為「非指定用途」地區的
大埔屋頭第 289 約地段第 886 號 B 分段及
第 893 號 F 分段
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
- A/DPA/NE-TT/36 擬在劃為「非指定用途」地區的
大埔屋頭第 289 約地段第 897 號 A 分段
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
- A/DPA/NE-TT/37 擬在劃為「非指定用途」地區的
大埔屋頭第 289 約地段第 898 號 E 分段、
第 922 號 A 分段、第 923 號 A 分段、
第 924 號 B 分段、第 924 號餘段、
第 925 號 C 分段及第 925 號 D 分段
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
- A/DPA/NE-TT/38 擬在劃為「非指定用途」地區的
大埔屋頭第 289 約地段第 926 號 C 分段、
第 926 號餘段、第 927 號 H 分段、
第 927 號餘段、第 930 號 K 分段、
第 930 號 L 分段、第 930 號 R 分段、
第 930 號 S 分段及第 931 號 B 分段
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
- A/DPA/NE-TT/39 擬在劃為「非指定用途」地區的
大埔屋頭第 289 約地段第 900 號餘段、
第 901 號 C 分段、第 902 號 A 分段、
第 903 號餘段及第 904 號 B 分段
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
- A/DPA/NE-TT/40 擬在劃為「非指定用途」地區的
大埔屋頭第 289 約地段第 858 號 A 分段、
第 859 號 C 分段、第 860 號 D 分段、
第 861 號 A 分段、第 879 號 B 分段、
第 879 號 E 分段、第 880 號 B 分段及
第 881 號 E 分段
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)

- A/DPA/NE-TT/41 擬在劃為「非指定用途」地區的
大埔屋頭第 289 約地段第 858 號 B 分段、
第 861 號 B 分段、第 879 號 D 分段、
第 880 號餘段及第 958 號 A 分段
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
- A/DPA/NE-TT/42 擬在劃為「非指定用途」地區的
大埔屋頭第 289 約地段第 894 號 E 分段、
第 898 號 D 分段、第 899 號 C 分段及
第 901 號 A 分段
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
- A/DPA/NE-TT/43 擬在劃為「非指定用途」地區的
大埔屋頭第 289 約地段第 887 號 A 分段、
第 888 號 A 分段、第 889 號 A 分段、
第 890 號 B 分段及第 891 號 B 分段
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
- A/DPA/NE-TT/44 擬在劃為「非指定用途」地區的
大埔屋頭第 289 約地段第 881 號 C 分段及
第 930 號 G 分段
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
- A/DPA/NE-TT/45 擬在劃為「非指定用途」地區的
大埔屋頭第 289 約地段第 853 號 B 分段、
第 885 號 A 分段及第 886 號 E 分段
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
- A/DPA/NE-TT/46 擬在劃為「非指定用途」地區的
大埔屋頭第 289 約地段第 925 號 E 分段及
第 926 號 A 分段
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
- A/DPA/NE-TT/47 擬在劃為「非指定用途」地區的
大埔屋頭第 289 約地段第 927 號 F 分段、
第 930 號 E 分段及第 930 號 F 分段
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)

- A/DPA/NE-TT/48 擬在劃為「非指定用途」地區的
大埔屋頭第 289 約地段第 923 號餘段、
第 925 號餘段、第 926 號 B 分段、
第 931 號 A 分段、第 932 號 A 分段及
第 933 號 A 分段
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
- A/DPA/NE-TT/49 擬在劃為「非指定用途」地區的
大埔屋頭第 289 約地段第 868 號 A 分段、
第 870 號 B 分段、第 871 號 B 分段及
第 873 號 A 分段
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
- A/DPA/NE-TT/50 擬在劃為「非指定用途」地區的
大埔屋頭第 289 約地段第 867 號 A 分段、
第 876 號 D 分段及第 877 號
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
- A/DPA/NE-TT/51 擬在劃為「非指定用途」地區的
大埔屋頭第 289 約地段第 921 號 A 分段、
第 921 號 B 分段、第 922 號 B 分段、
第 922 號 C 分段、第 923 號 B 分段及
第 925 號 F 分段
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
- A/DPA/NE-TT/52 擬在劃為「非指定用途」地區的
大埔屋頭第 289 約地段第 854 號 E 分段
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
- A/DPA/NE-TT/53 擬在劃為「非指定用途」地區的
大埔屋頭第 289 約地段第 854 號 C 分段、
第 883 號餘段及第 884 號 B 分段
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)

- A/DPA/NE-TT/54 擬在劃為「非指定用途」地區的大埔屋頭第 289 約地段第 854 號 G 分段、第 857 號 C 分段及第 858 號 D 分段興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
- A/DPA/NE-TT/55 擬在劃為「非指定用途」地區的大埔屋頭第 289 約地段第 854 號 D 分段興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
- A/DPA/NE-TT/58 擬在劃為「非指定用途」地區的大埔屋頭第 289 約地段第 867 號 B 分段、第 868 號餘段、第 873 號 C 分段及第 876 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/DPA/NE-TT/31 至 55 及 58 號)
-

59. 小組委員會備悉這 26 宗延期申請的性質類似(小型屋宇)，而且申請地點非常接近，都是在同一「非指定用途」地區內，並在同一份文件合併闡述簡介，故同意一併考慮這 26 宗申請。

60. 小組委員會備悉申請人的代表於二零一五年七月二十一日及二零一五年七月三十日要求城規會再延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間準備進一步資料(包括環境評估報告、詳細的地形測量和樹木調查)，以回應相關政府部門的意見。這是申請人第二次要求延期。

61. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計兩個月內提交小組委員會考慮。若申請人所提交的進一步資料不包含重要的內容，可在較短時間內處理，這宗申請可於較早的會議上提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，小組委員會已給其兩個月時間準備所要提交的進一步資料。由於這是這宗申請的第二次延期，小組委員會同意告知申請人，小組委員會已給其共四個月時間準備進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再次延期。

[馬詠璋女士於此時返回席上。]

[主席多謝高級城市規劃師／沙田、大埔及北區曾炤基先生、劉志庭先生及鄧永強先生出席會議，解答委員的提問。他們於此時離席。]

粉嶺、上水及元朗東區

[高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東陳冠昌先生、吳曙斌先生及袁承業先生，以及署理高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東陳凱恩女士及張志強先生此時獲邀到席上。]

議程項目 47

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/FSS/233 擬在劃為「工業」地帶的粉嶺安樂門街 35 至 37 號
經營商店及服務行業／食肆
(設於經大規模改建的現有建築物)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/FSS/233A 號)

62. 秘書報告，艾奕康有限公司(下稱「艾奕康公司」)及英環香港有限公司(下稱「英環公司」)是申請人的其中兩家顧問公司。下列委員就此議項申報利益：

符展成先生]	現時與艾奕康公司及英環公司有
]	業務往來
]	
黎慧雯女士]	
黃仕進教授	—	現時與艾奕康公司有業務往來， 並為香港大學土木工程系講座教授兼系主任，而艾奕康公司曾贊助該學系一些活動

63. 小組委員會備悉，黃仕進教授、符展成先生及黎慧雯女士因事未能出席會議。

簡介和提問部分

64. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東陳冠昌先生請委員留意，有關的鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 11.2 段有打字錯誤(即對這宗申請表示沒有意見的意見書共有五份而非兩份)。陳先生接着簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬經營商店及服務行業／食肆(設於經大規模改建的現有建築物)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 民政事務總署北區民政事務專員就這宗申請諮詢了區內人士。粉嶺區鄉事委員會主席反對有關建議，而粉嶺工貿大廈業主立案法團主席則支持有關建議。相關選區的北區區議員及新界北區廠商會(粉嶺)主席對這宗申請沒有意見。安泰工貿中心、安興工貿中心及得利中心的業主立案法團主席沒有就諮詢作出回覆。粉嶺區鄉事委員會主席對申請人所提交的進一步資料沒有意見；
- (e) 在法定公布期的首三個星期內，當局共收到十份公眾意見書，分別來自嘉里貨倉(香港)有限公司、粉嶺區鄉事委員會主席、北區區議員及一名公眾人士。這十份公眾意見書中，有五份對這宗申請表示沒有意見。有關的公眾人士建議應提供足夠泊車位，以免該區的道路網不勝負荷。其餘四份意見書(包括嘉里貨倉(香港)有限公司及粉嶺區鄉事委員會主席的意見書)反對這宗申請。公眾意見書的主要意見撮述如下：

- (i) 擬議商業用途並不符合「工業」地帶的規劃意向；擬議食肆／商店及服務行業用途可能會吸引「水貨客」和購物團前往粉嶺區該處地方，令當地的交通問題惡化；
 - (ii) 沒有迫切需要在安樂村工業區提供額外的商用樓面面積，因為鄰近的住宅羣已提供足夠的食肆／商店及服務行業；
 - (iii) 公共運輸服務供應不足，公路容車量有限(即安樂村狹窄的單程路)，難以應付擬議發展帶來的額外人流和車流。工業區內的泊車位不足，並且出現路旁非法泊車的情況。倘這些問題未能解決，擬議發展只會令區內的擠塞問題惡化；
 - (iv) 擬議發展可能會導致車流匯聚於安樂門街沿路，或會對附近貨倉的出入口構成阻塞及影響其運作；以及
 - (v) 政府的活化工業大廈政策令工業／貨倉樓面面積持續下降。工業用地沒有新增供應，倉庫／貨倉處所租金上漲，對物流業造成負面影響；以及
- (f) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署不反對這宗申請。擬議用途與鄰近主要用作倉庫、小型工場及露天停車場的工業大廈／用途並非不相協調。擬進行的改建工程有助提供額外商店及服務行業／食肆，滿足工業區工人及附近居民的需求。為免防礙落實申請地點的長遠規劃意向(「2009 年分區研究」建議把該區保留作「工業」地帶)，建議有關許可的有效期以大廈的整段使用期為限。至於區內人士及公眾的意見，上文所述的規劃評估及政府部門的意見亦適用。

65. 主席請規劃專員向委員講述由規劃署進行並涵蓋安樂村工業區的「2014 年全港工業用地分區研究」(下稱「2014 年分

區研究」)的最新進展，以及擬議發展的泊車／上落客貨設施安排。

66. 陳冠昌先生稱將會在二零一五年八月／九月向城規會簡介「2014年分區研究」的結果及建議。至於交通方面，運輸署關注的主要是馬適路與沙頭角公路及安居街交界處的情況。沙頭角公路／馬適路／安居街的路口改善工程於二零一九年完成後，該區的交通狀況將會改善。鑑於申請人確定擬議的發展會於二零二一年或之後開始運作(視乎沙頭角公路／馬適路／安居街的路口改善工程何時竣工而定)，運輸署並不反對這宗申請。此外，為擬議發展關設 48 個私家車泊車位及 12 個上落客貨車位，符合《香港規劃標準與準則》的規定。

商議部分

67. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這宗申請的規劃許可有效期至二零一九年八月七日止；除非在該日期前，所批准的發展已展開或有關許可已續期，否則有關許可會於該日期後停止生效，而這項許可的有效期限以有關大廈的整段使用期為限。規劃許可須附加下列條件：

- 「(a) 提交並落實消防裝置及滅火水源建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (b) 設計並提供泊車位及上落客貨設施，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；以及
- (c) 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。」

68. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- 「(a) 這項許可的有效期限以有關大廈的整段使用期為限，日後一旦進行重建，申請地點便須符合重建時有效的分區計劃大綱圖對有關的用途地帶和發展所定的限制，因為屆時的限制未必與現時有關大廈的限制相同；

- (b) 向地政總署北區地政專員申請特別豁免書，以容許進行所申請的用途；
- (c) 留意屋宇署總屋宇測量師／港島西以下的意見：
 - (i) 申請人須委聘一名認可人士就擬議改變用途／改動及加建工程提交建築圖則，確保有關工程完全符合《建築物條例》的現行規定；
 - (ii) 屋宇署會在申請人提交建築圖則的階段作出詳細考慮。申請人須留意《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-47 號的內容，當中訂明建築事務監督並無權力就違例建築工程批給具追溯力的許可或施工同意書；以及
 - (iii) 構成新建築物的擬議改動及加建工程，倘須符合先決條件才可獲批豁免把環保及適意設施及非強制性／非必要機房及設備計入總樓面面積及／或上蓋面積(總樓面面積寬免)，則作業備考第 APP-151 及 APP-152 號的可持續建築設計規定及其所訂的先決條件將適用於擬議的工程；
- (d) 留意運輸署署長的意見，有關發展須在二零二一年一月一日或之後才投入運作，視乎沙頭角公路／馬適路／安居街的路口改善工程何時竣工而定；
- (e) 留意路政署總工程師／新界東的意見，申請人須按照路政署的標準圖則編號 H1113B 及 H1114A 闢設擬議的車輛進出通道；
- (f) 留意環境保護署署長的意見，申請人須按環境評估的建議設置中央空調系統；

- (g) 留意消防處處長的意見，申請人須遵從由屋宇署執行的《2011年建築物消防安全守則》D部第6節有關緊急車輛通道安排的規定；
- (h) 留意機電工程署署長的意見：
 - (i) 沙頭角公路－龍躍頭段沿路有一條合成天然氣管道，項目倡議者須就此與香港中華煤氣有限公司保持聯絡／協調；以及
 - (ii) 項目倡議者須遵守機電工程署發出的《避免氣體喉管構成危險工作守則》；以及
- (i) 留意食物及環境衛生署署長的意見，根據《公眾衛生及市政條例》(第132章)，倘在處所內經營食物業，必須向食物環境衛生署申領食物業牌照。該署會確定有關處所符合所訂明的衛生標準、建築物結構、消防安全、契約條件和規劃限制，才發出牌照。」

議程項目 48

第 16 條申請

[公開會議(只限簡介和提問部分)]

A/FSS/235 擬在劃為「工業」地帶的新界粉嶺安全街 11 號
興建混凝土配料廠
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/FSS/235A 號)

69. 秘書報告，英環香港有限公司(下稱「英環公司」)及領賢規劃顧問有限公司(下稱「領賢公司」)是申請人的顧問。符展成先生和黎慧雯女士就此議項申報利益，因為符先生現時與英環公司和領賢公司有業務往來，而黎女士現時與英環公司有業務往來。小組委員會備悉符先生和黎女士因事未能出席會議。

簡介和提問部分

70. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東陳冠昌先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬建的混凝土配料廠；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。從環境的角度而言，環境保護署署長(下稱「環保署署長」)無法支持這宗申請，因為環境評估報告及相關的進一步資料(包括空氣質素影響評估)未能證明混凝土配料廠的運作和混凝土車輛排放的污染物對空氣質素造成的影響是可以接受的。在最壞的情況下，在繁忙時間進出配料廠的交通流量(雙程行車)為每小時 84 架次。擬議的發展及所產生的重型車輛交通，會對申請地點附近 500 米範圍內的易受影響地方(例如住宅發展項目、學校、辦公室、休憩處及遊樂場)的空氣質素有負面影響。運輸署署長不反對有關的交通影響評估，條件是申請人須實施建議的交通管理措施。其他政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 民政事務總署北區民政事務專員曾就這宗申請諮詢區內人士。粉嶺區鄉事委員會主席、粉嶺工貿大廈業主立案法團及安興工貿中心業主立案法團均反對這宗申請，有關選區的北區區議員、得利中心業主立案法團主席及新界北區廠商會(粉嶺)對這宗申請沒有意見，而安泰工貿中心業主立案法團主席則沒有回應；
- (e) 在法定公布期的首三個星期內，共收到 14 份公眾意見書，分別來自一名北區區議員、粉嶺區鄉事委員會主席、可祥物流有限公司、寶力奇國際有限公司、廣泰食品貿易有限公司、廣泰代理有限公司、上水區鄉事委員會主席、安居街 8 號的租戶及德堡亞洲代理有限公司。一名市民表示對這宗申請沒有

意見，上水區鄉事委員會主席則提議規定申請人進行交通影響評估，以確保擬議的用途不會對交通造成負面影響。其餘 12 份公眾意見書表示反對這宗申請，內容撮述如下：

- (i) 擬建的混凝土配料廠與周圍的土地用途(例如以貨倉和工業及辦公室用途為主的輕工業用途)並不協調；
 - (ii) 申請地點範圍內沒有足夠的泊車位供混凝土車使用；
 - (iii) 區內道路網的容量有限，不足以承受混凝土配料廠帶來的額外交通量，這樣會使安樂村地區和毗鄰的沙頭角公路的交通擠塞問題惡化；
 - (iv) 有關發展所產生的環境滋擾(包括噪音和空氣污染)會為周圍地區的環境帶來負面影響，特別是擬建的混凝土配料廠會與毗鄰的環境易受影響地方(以食品加工／貯存及／或製造業用途為主)不協調而產生環境方面的問題；以及
 - (v) 安樂村工業區已受到污染，而且交通擠塞，人口又稠密，區內是否需要兩所混凝土配料廠，實在令人懷疑；以及
- (f) 規劃署的意見——根據載於文件第 11 段的評估，規劃署不支持這宗申請。申請地點位於安樂村工業區的中心，緊連樂鳴街，該街道是由聯和墟住宅區通往安樂村及麻笏河沿岸的區內休憩用地的主要行人通道。申請地點西北面有一所小學。擬建的混凝土配料廠會令混凝土車輛的交通流量大增，與周圍的用途不能完全協調。環保署署長並不支持這宗申請，因為申請人未能證明混凝土配料廠的運作和混凝土車輛排放的污染物對附近易受影響地方所造成的空氣質素影響是可以接受的。擬議發展及所產生

的重型車輛交通，會對申請地點附近 500 米範圍內的易受影響地方造成負面的空氣質素影響。雖然在同一「工業」地帶內有一宗同類的混凝土配料廠申請(編號 A/FSS/109)於一九九八年獲小組委員會批准，但該獲批准的發展規模較小，距離樂鳴街也較遠。對於公眾的意見，上述規劃評估及政府部門的意見也適用。

71. 主席請該區規劃專員提供有關重型車輛進出申請地點的路線資料；周圍的土地用途；比較附近的小學(寶血會培靈學校)與申請地點及獲批准那宗申請的地點的距離，以及比較兩宗申請所涉的生產量及所產生的交通流量。

72. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東陳冠昌先生根據文件的位置圖及地盤平面圖，簡述擬議發展所在地區的環境。他說混凝土車會經馬會道及樂業路進入申請地點，沿路會經過休憩用地和政府、機構或社區用地及祥華邨，而混凝土車離開申請地點時則會取道安居街，再經樂業路穿過聯和墟及周邊的政府、機構或社區用地到粉嶺，或轉右經沙頭角公路到龍躍頭及新界東北新發展區。

73. 陳冠昌先生再說，有關小學與現在這宗申請及獲批准那宗申請的地點分別相距 100 米及 120 米。獲批准的混凝土配料廠的規模約為現在這宗申請擬建的配料廠的三分之一，前者每天生產 300 立方米混凝土，後者則每天生產 2880 立方米混凝土。目前這宗申請所涉的配料廠每天會運作 16 小時，估計繁忙時間的交通流量(雙程行車)為每小時 84 架次，而獲批准那宗申請的相關資料則不詳。

商議部分

74. 一名委員留意到文件第 12.1 段所載，規劃署僅基於環境理由不支持這宗申請。他詢問，若申請人能解決有關的環境問題，該署是否會建議批准這宗申請。另一名委員擔心，由於申請地點位處中心地點，混凝土車可能會產生的車輛排放污染物會對安樂村及該新市鎮地區更廣泛範圍的易受影響地方有負面影響。此外，重型車輛會對區內的行人安全構成威脅。同一委員詢問，規劃署目前進行的「二零一四年全港工業用地分區

研究」(下稱「二零一四年分區研究」)對考慮這宗申請會否有影響。主席表示，二零一四年分區研究的結果及建議會建議把安樂村工業區改劃為非工業用途，或將之保留為「工業」地帶。若該研究建議把該區改劃為其他非工業用途，在土地用途協調性方面，申請地點不適宜興建擬議的混凝土配料廠。即使建議把該地點保留為「工業」地帶，基於申請地點位於安樂村工業區的中心及粉嶺／上水新市鎮的範圍內，小組委員會仍須考慮興建擬議的混凝土配料廠是否合適。小組委員會亦應考慮緊連申請地點的樂鳴街是供行人往返聯和墟的主要行人通道，以及擬議的用途會對附近易受影響地方的空氣質素造成負面影響。他表示並無有力理據支持延期考慮這宗申請，以待二零一四年分區研究公布結果及建議。

75. 一名委員表示不支持這宗申請，因為混凝土車輛排放的污染物會對申請地點附近易受影響地方的空氣質素造成負面影響；以及在交通方面，申請地點位於安樂村的中心地方，所增加的重型車輛交通會令該區的交通情況惡化。另一名委員則認為，由於申請地點位於「工業」地帶內，有重型貨車在區內穿梭屬預料情況，因此以交通流量增加為由拒絕這宗申請，或許並不恰當。

76. 環境保護署助理署長(環境評估)鄧建輝先生指出，環境保護署除了擔心配料廠本身的運作會對空氣質素造成影響外，亦擔心混凝土車在易受影響地方的道路上行駛時會排放污染物。因此，應把拒絕理由加強，以清楚地指出所涉及的環境問題。一名委員表示同意此提議。

77. 運輸署總工程師／新界西蕭健民先生補充說，運輸署不反對有關的交通影響評估，而所有主要路口在擬議的發展下，仍不會超出其運作容量。在繁忙時間進出申請地點的交通流量(單程行車)約為每小時 42 架次，不會佔樂業路交通量的很大部分。

78. 委員普遍認為申請地點的位置不適宜作擬議的發展，並審閱文件第 12.1 段所載的拒絕理由。委員同意修訂有關的環境理由，加入當局關注擬議發展運作時會對環境造成負面影響這一點，致於應否加入土地用途協調性作為一項拒絕理由，則由於申請地點座落於工業區內，委員所持的意見各異。經進一步

討論後，委員大致同意，位於粉嶺／上水新市鎮內及安樂村工業區中心的申請地點的位置不適宜作擬議的發展，因為有關發展會對周圍的土地用途造成負面影響。

79. 經進一步商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請。有關理由是：

「(a) 申請人未能證明擬議的發展項目及其運作不會對周圍地區的環境造成負面影響；以及

(b) 位於粉嶺／上水新市鎮內及安樂村工業區中心地方的申請地點的位置不適宜作擬議的發展，因為有關發展會對周圍的土地用途造成負面影響。」

[會議小休 10 分鐘。]

[馬詠璋女士、李美辰女士、邱榮光博士及許智文教授此時離席。]

議程項目 49

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/FSS/236 略為放寬劃為「住宅(甲類)1」地帶的
上水彩園路的政府土地的
最大總樓面面積和最高建築物高度限制，
以作准許的住宅發展
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/FSS/236 號)

80. 秘書報告，這宗申請由香港房屋委員會(下稱「房委會」)提交，奧雅納工程顧問香港有限公司(下稱「奧雅納公司」)是擔任申請人顧問的其中一間公司。下列委員就此議項申報利益：

- | | | |
|-----------------------------------|---|---|
| 凌嘉勤先生
(主席)
(以規劃署署長的身分) | — | 房委會策劃小組委員會
及建築小組委員會委員 |
| 關偉昌先生
(以民政事務總署
總工程師(工程)的身分) | — | 民政事務總署署長的替
補人員，該署長擔任房
委會策劃小組委員會及
資助房屋小組委員會委
員 |
| 梁慶豐先生 | — | 房委會投標小組委員會
委員 |
| 黎慧雯女士 | — | 現時與房委會有業務往
來 |
| 符展成先生 | — | 現時與奧雅納公司有業
務往來 |
| 黃仕進教授 | — | 現時與奧雅納公司有業
務往來 |

81. 小組委員會備悉黃仕進教授、黎慧雯女士及符展成先生因事未能出席會議。由於關偉昌先生和梁慶豐先生涉及直接利益，因此小組委員會同意他們應在會議討論此議項時暫時離席。

[關偉昌先生、梁慶豐先生及陳永堅先生於此時暫時離席。]

82. 雖然主席已就此議項申報利益，但副主席黃仕進教授因事未能出席會議，不能代為主持會議。由於這宗申請涉及法定時限，小組委員會同意主席應出於必要而繼續主持會議，但須盡力把其參與範圍局限於行政方面。

簡介和提問部分

83. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東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) 略為放寬最大總樓面面積和最高建築物高度限制，以作准許的住宅發展；
- (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／城市設計及園境對這宗申請有些保留，並認為應盡量擴大地面的綠化地方，亦應在擬議的發展與周邊地區之間闢設足夠的綠化緩衝區，使龐大的建築羣看來柔和一點。其他相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在這宗申請的法定公眾查閱期內，當局收到三份公眾意見書。一名北區區議員表示支持這宗申請，香港鐵路有限公司對擬議紓減環境影響措施的落實情況表示關注，一名市民則表示關注可能會出現「屏風效應」和立下不良先例；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 11 段所載的評估，規劃署不反對這宗申請。有關建議符合《二零一四年施政報告》所載在可行範圍內把發展密度提高兩成以增加房屋供應的政策。這宗申請會令住屋單位增加 260 個(由 900 個增至 1 160 個)，有助應付市民對公共房屋的迫切需求。略為放寬限制以增加單位供應的建議，可有助善用珍貴的土地資源，以應付市民迫切的住屋需求。申請地點位於上水新市鎮的中心，上水港鐵站就在申請地點的東南鄰。就所處位置及申請地點的環境而言，把總樓面面積由 69 500 平方米略為放寬至 83 400 平方米(使非住用地積比率變為 1.81 倍，住用地積比率則變為 4.92 倍)的建議是可接受的；以及略為放寬總樓面面積和建築物高度的建議，在視覺、空氣流通、景觀、環境及基礎設施方面，均不會有負面影響。至於景觀方面的關注，可藉加入一項規劃許可附帶條件規定申請人須提交並落實美化環境建議，便可予以解決。

84. 一名委員詢問，「住宅(甲類)1」地帶所訂明的總樓面面積為 69 500 平方米，是否已包括行政長官在《二零一四年施政報告》所指把總樓面面積提高的兩成；申請地點目前用作臨時「泊車轉乘」露天停車場，申請人擬在該處提供多少個泊車位；以及擬議的發展對毗鄰公共屋邨的陰影效果。

85. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東陳冠昌先生表示，申請地點於二零一三年由「政府、機構或社區」地帶及「休憩用地」地帶被改劃為「住宅(甲類)1」地帶，而「住宅(甲類)1」地帶所訂明的最大整體總樓面面積為 69 500 平方米(相等於約為 5 倍的地積比率)，並不包括所增加的兩成。至於泊車位的問題，申請人會提供共 221 個泊車位，比運輸署的最低要求還要多。對於陰影效果的問題，雖然沒有這方面的資料，但規劃署總城市設計師／設計及園境認為，有關的視覺影響評估是可接受的。建議的建築物高度為不多於 35 層高，與周邊地區並非不相協調。

86. 主席詢問擬議方案與履行方案在高度輪廓方面有何分別。高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東陳冠昌先生借助文件的圖 A-5 a，表示現在這宗申請的擬議方案不會在視覺方面造成負面影響，擬建的三幢住宅大廈的梯級式建築物高度輪廓仍能保持，只是比履行方案的高度輪廓略欠明顯。

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。有關的規劃許可有效期至二零一九年八月七日止；除非在該日期前，所批准的發展已展開或有關許可已續期，否則有關許可會於該日期後停止生效。規劃許可須附加下列條件：

- 「(a) 設計及提供泊車位及上落客貨設施，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (b) 提交並落實交通改善措施建議，而有關建議和落實情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；

- (c) 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
- (d) 提交並落實紓減環境影響措施建議，而有關建議和落實情況必須符合環境保護署署長或城規會的要求。」

88. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- 「(a) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，應採取適當的建築設計或任何其他設計方面的適當措施，以活化外牆；以及
- (b) 留意運輸署署長的意見，申請人須提交綜合交通影響評估報告，該報告須包括所有先前的意見、回應及相關的運算結果，以供其存照及參考。」

[關偉昌先生、梁慶豐先生及陳永堅先生於此時返回席上。]

議程項目 50

第 16 條申請

[公開會議(只限簡介和提問部分)]

A/NE-KTS/403 在劃為「鄉村式發展」地帶的上水坑頭村第 94 約地段第 369 號(部分)及第 372 號(部分)闢設臨時私家車停車場(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/NE-KTS/403 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 所闢設的臨時私家車停車場(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不表反對或沒有負面意見；
- (d) 民政事務總署北區民政事務專員曾就這宗申請諮詢區內人士。北區區議會副主席兼當區的北區區議員、上水區鄉事委員會主席、坑頭的兩名原居民代表和一名居民代表均對這宗申請沒有意見，但嘉芙花園業主立案法團的代表反對這宗申請，因為停車場用途會導致毗鄰的住宅發展項目的汽車流量增加，公眾安全問題亦令人關注，而且車輛在狹窄的通路出入，可能會損毀該住宅發展項目的圍牆；
- (e) 在法定公布期的首三個星期內，共收到五份來自五名市民的公眾意見書，全部反對這宗申請，理由如下：
 - (i) 公眾安全問題令人關注，因為申請地點附近都是住宅用途，但通往申請地點的通路對消防車來說過於狹窄；
 - (ii) 該停車場會對附近的住宅用途造成空氣及噪音污染；
 - (iii) 出入申請地點必經過一條狹窄的區內通路，因此會出現人車爭路的情況；
 - (iv) 該停車場會影響鄉郊風貌；以及
 - (v) 對於發展小型屋宇的用地，本已有需求，若批准這宗申請，先例一開，就會有劃作住宅用途的土地闢作其他用途；以及
- (f) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所作的評估，規劃署認為有關的臨時用途可予容忍三年。雖然擬議的發展不符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，但據申請人表示，申請闢設的私家車停車場是供坑頭村村民泊車之用，而且這項發展是臨時性質，現時

又沒有小型屋宇申請正在處理，進行這項發展不會妨礙落實「鄉村式發展」地帶長遠的規劃意向。此外，申請關設的臨時停車場與周邊的土地用途並非不協調，不大可能會對周邊地區的環境、交通、排水、景觀或水質造成很大的不良影響。經諮詢的相關政府部門對這宗申請亦不表反對或沒有負面意見。為能密切監察申請地點的情況，盡量減低對區內居民的影響，建議批給為期一年而非所申請的三年臨時許可。對於區內人士的反對意見及公眾的意見，上述規劃評估和政府部門的意見已有相關回應。

90. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

91. 一名委員得悉該臨時私家車停車場並不收費，遂詢問收費問題是否這宗申請的考慮因素之一。主席答稱不是，並表示審議這類申請時，會考慮有關用途的性質(即停車場是供私人使用還是為應付其他村民的需要而設)，以及停泊的車輛種類(即私家車、輕型貨車還是重型貨車)。若停車場是用作停泊重型貨車，一般不會獲接受，因為會造成空氣和噪音污染，影響附近的住宅區，而且通往停車場的通路可能不夠闊。

92. 委員備悉，根據申請人所述，該臨時私家車停車場會設 13 個私家車停車位和兩個輕型貨車停車位，但不設重型貨車停車位。

93. 委員亦備悉，由於有公眾意見書指申請地點約 10 米外的地方有住用構築物，所以反對這宗申請，因此建議批給為期一年的臨時規劃許可，密切監察申請地點的情況。主席表示，由於村民有泊車需要，所以停車場設於鄉村附近並非不常見。為解決公眾關注的問題，可以在規劃許可加入附帶條件，規定申請人設置圍欄，盡量減低對區內居民的影響。

94. 一名委員詢問載於文件第 12.2 段的建議規劃許可附帶條件(b)項的意義。主席回應說，加入這項附帶條件，是要防止有人在申請地點存放並無有效牌照的車輛，因為存放這些車

輛，不能滿足區內村民的泊車需要。這名委員表示擔心有人可能會把獲發有效牌照的車輛存放在申請地點作銷售用途。主席表示，申請人如不遵守規劃許可附帶條件，規劃許可會被撤銷。

95. 一名委員表示，同類申請一般獲批給為期三年的規劃許可，就這宗申請而言，只要在規劃許可加入合適的附帶條件，解決區內居民關注的問題，這名委員不反對批給申請人所要求的三年規劃許可。經進一步商議後，委員同意向擬議的發展批給為期三年的規劃許可，並加入附帶條件，訂明申請人須在申請地點設置邊界圍欄。另外，履行有關的附帶條件的期限亦應適當地修訂。

96. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。有關的規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一八年八月七日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上十一時至早上七時在申請地點作業；
- (b) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有未根據《道路交通(車輛登記及領牌)規例》獲發有效牌照的車輛在申請地點停泊／存放；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有《道路交通條例》所界定重量超逾 5.5 公噸的中型或重型貨車(包括貨櫃車拖頭／拖架)在申請地點停泊／存放或進出申請地點；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，在申請地點的當眼位置張貼告示，訂明不得有《道路交通條例》所界定重量超逾 5.5 公噸的中型或重型貨車(包括貨櫃車拖頭／拖架)在申請地點停泊／存放或進出申請地點；
- (e) 在規劃許可有效期內的任何時間，車輛不得倒後進出申請地點；

- (f) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，申請地點必須留有闊 3.7 米的車輛通道；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年二月七日或之前)，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；
- (h) 就上文(g)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一六年五月七日或之前)，落實滅火水源和消防裝置建議，而落實情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (i) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年二月七日或之前)，提交美化環境建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (j) 就上文(i)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一六年五月七日或之前)，落實美化環境建議，而落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (k) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年二月七日或之前)，設置邊界圍欄，而有關設施必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (l) 如在規劃許可有效期內未有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)或(f)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (m) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(g)、(h)、(i)、(j)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。」

97. 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的用途之前，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) 規劃許可是批給所申請的用途／發展，並不表示當局會容忍現於申請地點但非這宗申請所涵蓋的其他用途／發展。申請人須立即採取行動，終止規劃許可沒有涵蓋的用途／發展；
- (d) 留意地政總署北區地政專員以下的意見：
 - (i) 實際的佔用範圍較申請地點的範圍大，第 94 約地段第 369 號和第 372 號的一些土地亦被佔用。此外，在有關地段和毗連的政府土地上，有一些違例構築物未經北區地政處批准而搭建。這些構築物有違相關的契約。北區地政處保留採取契約執行和土地管制行動對付違例事項的權利；
 - (ii) 擬議的車輛通道會經過多個地段，申請人或須徵求有關地段擁有人的同意；以及
 - (iii) 有關地段的擁有人須向北區地政處申請涵蓋實際佔用的所有地方的短期豁免書，以及就非法佔用政府土地申請短期租約。政府會以業主身分考慮有關申請，但不保證會予批准，倘予批准，或會附加北區地政處認為合適的條款和條件，包括規定申請人繳付豁免書費用／租金和行政費；
- (e) 留意運輸署署長的意見，連接坑頭路的區內通路並非由運輸署負責管理。申請人須向地政當局查核該通往申請地點的區內通路所在土地的類別，並與有

關的地政和維修保養當局釐清該區內通路的管理和維修保養責任誰屬；

- (f) 留意環境保護署署長的意見，申請人須妥為管理該停車場，盡量減低對附近用途造成的環境滋擾；
- (g) 留意消防處處長以下的意見：
 - (i) 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；以及
 - (ii) 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；
- (h) 留意水務署總工程師／建設以下的意見：
 - (i) 為向發展項目供水，申請人或須把該項目的內部供水系統伸延，以接駁至最接近而合適的政府水管。申請人須解決與供水相關的任何土地問題(例如私人地段問題)，並須負責私人地段內的內部供水系統的建造、運作及維修保養，而有關情況必須符合水務署所訂標準；
 - (ii) 鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件的圖 A-2 所示的現有水管位於申請地點範圍內，將會受到影響。申請人須把申請地點的水管改道或保護這些水管；
 - (iii) 倘須改道，應把申請地點範圍現有的水管改移到進行這項發展的申請地點的範圍外，使之位處政府土地，另應提供最少約 1.5 米闊的地方作現有水管改道之用。若當局要求把現有水管改道，申請人須承擔有關工程的費用，並向水務署提交所有相關建議，待該署考慮和同意後才展開工程；

- (iv) 倘無須改道，則須留意下列事項：
- (a) 如水管圖則所示，現有的水管受到影響，不得進行任何涉及改移水管的發展；
 - (b) 若要進行地盤平整工程，須先向水務署署長提交詳細資料，並獲水務署署長批准，才可動工；
 - (c) 水管中心線起計的 1.5 米範圍內不得搭建構築物或存放物料。另應讓水務署署長屬下人員或其承建商可隨時自由進入申請地點，建造、檢查、操作、保養及修理水管；
 - (d) 不得在水務專用範圍內或水管附近種植根部具貫穿力的樹木或灌木。事先未經水務署署長同意，不得改變上述範圍的現狀。倘擬種植的樹與喉管之間的淨距離為 2.5 米或不足 2.5 米，則可能須加設堅硬的隔根層，並將隔根層向下延伸至超越喉管的內底水平；
 - (e) 除非是鋪植草皮，否則不得在任何閘蓋周圍 1.5 米的範圍內或任何消防栓出水口周圍 1 米的範圍內栽種植物或設置任何障礙物；
 - (f) 倘水務署署長認為水管可能受損，可禁止種植樹木；以及
- (v) 申請地點位於抽洪集水區內；以及
- (i) 留意機電工程署署長的意見，申請人須向供電商索取電纜圖則，以找出申請地點範圍內或附近是否設有地下電纜(及／或架空電纜)。根據所取得的電纜

圖則，倘申請地點範圍內或附近設有地下電纜(及／或架空電纜)，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》。

議程項目 51、52 及 54

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTN/469 擬在劃為「農業」地帶的元朗錦田水頭村
第 109 約地段第 607 號 L 分段興建屋宇
(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-KTN/469 號)

A/YL-KTN/470 擬在劃為「農業」地帶的元朗錦田水頭村
第 109 約地段第 607 號 P 分段興建屋宇
(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-KTN/470 號)

A/YL-KTN/472 擬在劃為「農業」地帶的元朗錦田水頭村
第 109 約地段第 607 號 Q 分段餘段興建屋宇
(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-KTN/472 號)

98. 小組委員會備悉三宗各擬建一幢小型屋宇的規劃申請性質相若，而且申請地點在同一「農業」地帶內，位置非常接近，故同意一併考慮這三宗申請。

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 各宗申請擬在有關地點興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件的第 10 段及附錄 IV。相關政府部門對各宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 元朗民政事務專員已就各宗申請諮詢區內人士，並接獲村民基於交通及排水理由提出的反對意見。
- (e) 當局在法定公布期的首三個星期內，共接獲九份對編號 A/YL-KTN/469 及 A/YL-KTN/470 的申請提出反對的公眾意見書，以及接獲六份對編號 A/YL-KTN/472 的申請提出反對的公眾意見書。提意見人包括錦田鄉水頭村原居民村代表、15 名村民、兩名區內居民、公眾人士和創建香港。他們所提出的反對意見概述如下：
 - (i) 提意見人基於交通、消防安全及排水的理由反對申請，因為鄉村的出入口和區內道路較窄，消防龍頭或不能經狹窄的道路到達申請

地點，而且區內已有若干會所和康樂場地，令交通負荷問題加劇。此外，雨天或會出現水浸情況，對村民和汽車構成不便。擬建的新界豁免管制屋宇亦會嚴重影響村落的風水。申請地點位於水頭村起計 300 呎界線的範圍外，有關地點並非劃為「鄉村式發展」地帶。元朗地政專員曾基於交通理由拒絕涉及申請地點和毗連地段的一些先前申請。申請人並非水頭村、水尾村和錦慶圍的原居村民。批准申請會鼓勵同類的小型屋宇發展申請；以及

- (ii) 另一提意見人創建香港則以擬議發展有違「農業」地帶的規劃意向為理由，反對申請。申請人亦未能確認申請地點設有合適的通道、已獲通行權和容許泊車。區內的道路和泊車地方未達標準，既不安全，亦不足夠。毗鄰的「鄉村式發展」地帶內有足夠土地，而且沒有公眾利益或相關理據足以支持改變現有土地用途。早前的編號 A/YL-KTN/284 至 286 的同類申請已被拒絕，城市規劃委員會(下稱「城規會」)應貫徹其決定，拒絕有關申請；以及
- (f) 規劃署的意見——根據文件第12段所載的評估，規劃署不支持各宗申請。擬議小型屋宇發展不符合「農業」地帶的規劃意向。編號 A/YL-KTN/470 及 472 的申請，亦不符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」(下稱「臨時準則」)，即申請地點完全位於水頭村和水尾村的「鄉村範圍」外。至於編號 A/YL-KTN/469 的申請，儘管在水頭村、水尾村和錦慶圍的「鄉村式發展」地帶內可供應付興建小型屋宇需求的土地普遍不敷應用，但認為不應支持擬議發展，因為不應鼓勵在「鄉村式發展」地帶外進行零碎和雜亂無章的小型屋宇發展。即使申請地點的西面建有小型屋宇，但該些屋宇是早於一九九九年「臨時準則」首次頒布之前已獲小組委員會批准的。在二零零三

年至二零一二年間，小組委員會和城規會考慮了七宗擬於水頭村、水尾村和錦慶圍附近興建小型屋宇的同類申請。除了編號 A/YL-KTN/380 的申請獲得批准外，其餘全被拒絕。編號 A/YL-KTN/380 的申請獲小組委員會從寬考慮，是因為所涉用地和覆蓋範圍大部分(即75%)位於「鄉村式發展」地帶內，而且有關的「鄉村式發展」地帶內可供應付興建小型屋宇需求的土地不敷應用。就現時各宗申請而言，申請書內並無有力的理據，足以支持小組委員會從寬考慮。至於回應公眾的意見，上文述及的規劃評估也適用。

100. 委員並無就各宗申請提出問題。

商議部分

101. 主席表示，就編號 A/YL-KTN/470 及 472 的申請而言，申請地點完全位於水頭村和水尾村的「鄉村範圍」外，不符合「臨時準則」的要求。至於編號 A/YL-KTN/469 的申請，過往共有八宗擬於申請地點附近興建小型屋宇的同類申請獲小組委員會批准。

102. 一名委員認為，就編號 A/YL-KTN/469 的申請而言，不應如先前獲批准的同類申請般予以相同的規劃考慮，因為該等申請是於「臨時準則」頒布前予以考慮的；以及批准這宗申請或會為區內同類申請立下不良先例，導致區內的「農業」地帶被進一步侵佔。一名委員表示贊同，並認為應根據現行的「臨時準則」拒絕這宗申請。

103. 委員大致同意不應支持各宗申請。一名委員認為應對文件第 13.1 段所述的拒絕理由(a)作出適當修訂，刪除具良好復耕潛力的提述，理由是漁農自然護理署署長基於申請地點復耕潛力低而對各宗申請沒有強烈意見。委員表示贊同。

104. 經商議後，小組委員會決定拒絕各宗申請。委員繼而審視載於文件第 13.1 段的拒絕理由，並認為該等理由恰當，以及須對理由(a)作出適當修訂。各宗申請的拒絕理由如下：

編號 A/YL-KTN/469 的申請

- 「(a) 擬議發展不符合「農業」地帶的規劃意向，有關意向主要是保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途。申請書內並無有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向；以及
- (b) 水頭村、水尾村和錦慶圍的「鄉村式發展」地帶內仍有土地可供使用，該地帶內的土地主要預算供興建小型屋宇之用。為使發展模式較具條理，以及在土地運用及基礎設施和服務的提供方面，較具經濟效益，把擬議小型屋宇發展集中在靠近現有村落的地方，會較為合適。」

編號 A/YL-KTN/470 的申請

- 「(a) 擬議發展不符合「農業」地帶的規劃意向，有關意向主要是保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途。申請書內並無有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向；
- (b) 擬議發展不符合「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」，即申請地點位於「鄉村式發展」地帶及「鄉村範圍」外，以及沒有特殊情況支持批准這宗申請；以及
- (c) 水頭村、水尾村和錦慶圍的「鄉村式發展」地帶內仍有土地可供使用，該地帶內的土地主要預算供興建小型屋宇之用。為使發展模式較具條理，以及在土地運用及基礎設施和服務的提供方面，較具經濟效益，把擬議小型屋宇發展集中在靠近現有村落的地方，會較為合適。」

編號 A/YL-KTN/472 的申請

- 「(a) 擬議發展不符合「農業」地帶的規劃意向，有關意向主要是保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以

便作農業用途。申請書內並無有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向；

- (b) 擬議發展不符合「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」，即申請地點位於「鄉村式發展」地帶及「鄉村範圍」外，以及沒有特殊情況支持批准這宗申請；以及
- (c) 水頭村、水尾村和錦慶圍的「鄉村式發展」地帶內仍有土地可供使用，該地帶內的土地主要預算供興建小型屋宇之用。為使發展模式較具條理，以及在土地運用及基礎設施和服務的提供方面，較具經濟效益，把擬議小型屋宇發展集中在靠近現有村落的地方，會較為合適。」

議程項目 53

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTN/471 擬在劃為「農業」地帶的元朗八鄉大江埔村
第 110 約地段第 58 號 B 分段興建屋宇
(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-KTN/471 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段和附錄 IV。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；

- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局共接獲五份公眾意見書，分別由一名村民、三名市民及創建香港提交，均表示反對這宗申請。有關意見撮述如下：
- (i) 村民及市民反對這宗申請，理由包括申請人並非原居民，不合資格獲准興建小型屋宇；批准這宗在「鄉村式發展」地帶以外地方興建小型屋宇的申請，會鼓勵小型屋宇發展的同類申請，導致對環境造成累積的負面影響；在日漸減少的農地上興建屋宇，會進一步破壞當區的鄉郊環境；申請擬在「鄉村式發展」地帶以外地方興建小型屋宇及擬掠奪農地，並不符合小組委員會先前的決定，因此應予以拒絕；區內的道路及其他基礎設施，未足以應付當區新增發展項目及居民的需求；而且所產生的污水會污染附近的河溪；以及
 - (ii) 另一提意見人創建香港反對這宗申請，理由是這宗申請不符合「農業」地帶的規劃意向；申請人未能確認會有合適的車輛通道、通行權和泊車設施；以及該區的道路和泊車地方未達標準，並不安全，亦不足夠；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 12 段的評估，規劃署對這宗申請不表反對。這宗申請符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」（下稱「臨時準則」），因為申請地點完全位於大江埔的鄉村範圍內，而大江埔並無「鄉村式發展」地帶可提供土地，以應付現時尚餘及未來 10 年的興建小型屋宇需求。在此情況下，可從寬考慮這宗申請。雖然擬議小型屋宇發展不符合「農業」地帶的規劃意向，但漁農自然護理署署長對這宗申請不表反對，而且申請地點位於村屋羣內。此外，申請地點東鄰涉及一宗小型屋宇發展的規劃申請（編號 A/YL-KTN/467），該申請於二零一五年七月十七日獲小組委員會批准。關於這宗申請，獲諮詢的相關政府部門沒有負面意見。批准這宗申請符合小

組委員會先前就大江埔的同類申請作出的決定。至於公眾意見方面，上述政府部門的意見及規劃評估也適用。

106. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

107. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可的有效期至二零一九年八月七日止。除非在該日期前，所批准的發展已經展開或這項許可已獲續期，否則有關許可會於該日期後停止生效。這項許可須附加下列條件：

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

108. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- 「(a) 留意消防處處長的意見，申請人須遵照地政總署編訂的《新界豁免管制屋宇消防安全規定指引》；
- (b) 留意漁農自然護理署署長的意見，申請人須採納適當措施，以免在施工期間對毗鄰申請地點的池塘造成污染或干擾；
- (c) 留意環境保護署署長的意見，擬議發展位於集水區範圍以外，申請地點及其附近一帶並無公共污水渠可供使用。鑑於相關人口較少和擬議發展的性質，該署認為化糞池和滲水井系統是合適的污水處理系統；但系統的設計及運作，須符合環境保護署的專業人士作業備考《專業人士環保事務諮詢委員會專

業守則第 5/93 號》—「須經環境保護署評核的排水渠工程計劃」的要求，當中包括進行滲濾試驗，並由認可人士核證；以及

- (d) 留意這項規劃許可只批給申請所涵蓋的發展項目。倘要為擬議發展提供車輛通道，申請人須確保擬建的通道(包括任何所需進行的填土／挖土工程)均符合相關法定圖則的規定，以及視乎情況所需而在進行道路工程前，向城規會申請規劃許可。」

[劉智鵬博士此時離席。]

議程項目 55

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTN/474 擬在劃為「農業」地帶的元朗錦田逢吉鄉路
第 107 約地段第 926 號餘段及第 957 號
闢設臨時休閒農莊(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-KTN/474 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬闢設臨時休閒農莊，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；

- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局接獲兩份分別由一名市民及創建香港提交的公眾意見書。提意見人反對把農莊再分割為多個小園地，理由是申請用途會使農地價格上升，令實際耕種無利可圖。這亦會鼓勵投機及短期投資活動，促使農戶退出鄉郊土地市場。有關發展的概括布局設計圖亦未能說明運作詳情，尤以排水及排污方面為然。倘這宗申請獲得批准，所批給的臨時規劃許可會定期續期，並會延續一段長時間。當局應就「休閒農業」訂明清晰的定義，並要檢視休閒農業土地用途的標準；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署認為擬議的臨時休閒農莊可予容忍三年。擬議的臨時休閒農莊大致上符合「農業」地帶的規劃意向，這是因為擬議發展會涉及使用申請地點作耕種用途，以及不會涉及填土工程。擬議發展與四周的土地用途並非不相協調。最近，在大江埔同一「農業」地帶內的一宗擬作臨時休閒農莊的同類申請(編號 A/YL-KTN/465)，亦獲小組委員會在有附帶條件下批給許可。批准這宗申請與小組委員會先前所作的決定一致。考慮到擬議發展的性質及規模，相當可能不會對附近地區的環境、交通、景觀或排水造成重大負面影響。獲諮詢的相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。至於公眾意見方面，上文所載的規劃評估及政府部門的意見也適用。

110. 主席請規劃專員在圖則上標示擬鋪築混泥土地面的範圍。高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東袁承業先生提述文件的繪圖 A-1，指出申請地點會鋪築硬地面，以闢建構築物、通道及 19 個泊車位。

商議部分

111. 主席關注到申請地點內擬鋪築硬地面的範圍過大。正如在同一會議由小組委員會考慮的大埔一宗同類申請(編號 A/NE-TK/553)，主席建議而委員也同意應加入規劃許可附帶條件，規定申請人須縮減鋪築申請地點地面的範圍。主席亦要

求規劃署日後處理同類申請時，須留意申請地點是否需要盡量縮減鋪築硬地面的範圍。

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，至二零一八年八月七日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，擬議發展不得於晚上六時至翌日早上十時在申請地點作業；
- (b) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年二月七日或之前)落實已接納的美化環境建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (c) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年二月七日或之前)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；
- (d) 就上文(c)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一六年五月七日或之前)落實保護樹木建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (e) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年二月七日或之前)提交排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (f) 就上文(e)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一六年五月七日或之前)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；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年二月七日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；

- (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(即在二零一六年五月七日或之前)設置消防裝置，而有關裝置必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (i) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年二月七日或之前)提交附有已縮減鋪築地面範圍的經修訂布局設計圖，而有關圖則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(即在二零一六年五月七日或之前)落實附有已縮減鋪築地面範圍的經修訂布局設計圖，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (k) 倘在規劃許可有效期內沒有履行上述規劃許可附帶條件(a)項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (l) 倘在上述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)、(g)、(h)、(i)或(j)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (m) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復為美化市容地帶，而有關情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列事宜：

- 「(a) 與申請地點的相關擁有人解決涉及這項發展的任何土地事宜；
- (b) 留意地政總署元朗地政專員的意見，申請地點包括以集體政府租契持有的舊批農地。有關租契訂明，倘事先未獲政府批准，不得搭建構築物。申請地點可經由政府土地和私人土地接達逢吉鄉路。地政總署不會為所涉及的政府土地進行維修保養工程，也

不保證給予通行權。有關地段擁有人仍須向地政總署提出申請，以獲准在申請地點搭建構築物，或把申請地點的違例情況納入規範。地政總署會以業主身分全權酌情考慮有關申請，但不保證予以批准。倘予批准，申請人須履行地政總署可能施加的條款及條件，包括繳付地價或費用等；

- (c) 留意運輸署署長的意見，申請地點經由一段區內通道接達公共道路網絡，而該段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。司機應小心慢駛，尤以該區內道路上有迎面車輛時為然；
- (d) 留意漁農自然護理署署長的意見，由於該兩幢構築物並非只作農業用途，申請人應就擬議構築物向地政總署申請短期豁免書。申請人亦應盡量減少對撥作非耕種用途的土地造成的滋擾(例如鋪築硬地面)；
- (e) 留意環境保護署署長的意見，申請人應遵照《香港規劃標準與準則》的要求，即取水和排放污水的方式，不應對下游地區的農業用途(如有的話)造成不良影響。申請人亦應遵照相關污染管制條例的法定規定，並提供足夠的支援基礎設施(包括廢物／廢水收集及處置設施)，以供適當地收集、處理和處置擬議休閒農莊所產生的廢物／廢水；
- (f) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，現有水管會受到影響。倘水管受擬議發展影響而須進行改道工程，有關費用須由發展商承擔。倘未能就受影響的水管進行改道工程，則從受影響水管中心線起計1.5米內的土地須劃為水務署的水務專用範圍。水務專用範圍內不得搭建構築物，亦不得作貯物用途。水務監督和其屬下人員，以及承辦商或其所僱用的工人，可隨時帶同所需裝備，乘車進出上述範圍，以便根據水務監督的規定或授權，鋪設、修理和保養橫跨或穿越該範圍或埋置其地底的水管及所

有其他水務設施。倘申請地點及其附近的公共水管爆裂或滲漏而造成任何損害，不論損害如何造成，政府概不負責；

- (g) 留意消防處處長的意見，考慮到擬議構築物的設計／性質，預計有需要提供消防裝置。因此，申請人須向消防處提交已收納消防裝置建議的相關平面圖，以供審批。平面圖須按比例繪製，並註明尺寸及佔用性質。擬設消防裝置的位置亦須在平面圖上清楚標示。此外，申請人須留意，倘擬議構築物須符合《建築物條例》的規定，消防處會在收到正式提交的建築圖則後才制定詳細的消防規定；以及
- (h) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，在申請地點進行任何新的建築工程(包括改裝貨櫃／搭建開放式棚架作臨時建築物)前，必須先取得屋宇署的批准及同意，否則即屬違例建築工程。申請人須按《建築物條例》的規定，委聘認可人士統籌擬議的建築工程。對於在已批租土地上進行的違例建築工程，屋宇署可視乎需要而根據該署針對違例建築工程的政策採取執法行動，予以清拆。即使獲批給規劃許可，也不應視作在《建築物條例》下，申請地點現有的建築工程或違例建築工程亦獲許可。就此，申請地點須分別根據《建築物(規劃)規例》第 5 及第 41D 條，闢設從街道接達申請地點的途徑及緊急車輛通道。倘申請地點並非緊連一條至少闊 4.5 米的指明街道，則須在提交建築圖則階段根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條釐定核准發展密度。」

[梁慶豐先生、陳永堅先生及關偉昌先生此時離席。]

議程項目 56

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-PH/719 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(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-PH/719 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 臨時露天存放建築材料，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。各部門的主要意見撮述如下：
 - (i) 環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支
持這宗申請，因為在申請地點附近有易受影
響的民居(最近的在申請地點西北面約 20 米
外)，預期擬議發展會對環境造成滋擾。不
過，當局過去三年沒有接獲有關申請地點環
境方面的投訴；
 - (ii) 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
請地點的復耕潛力頗高，而且完全位於「農
業」地帶內，附近亦有活躍的農業用途；以
及

- (iii) 其他政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局接獲兩份公眾意見書，分別來自一名區議員和一名市民。提意見人反對這宗申請或提出關注事宜，理由包括申請人未取得有關地段擁有人或租客的同意；擬議發展導致土地用途有欠妥善的情況延續，因為一大片土地只用以容納規模較小的企業；以及批准有關申請會立下不良先例，令鄉郊景觀資源進一步受到破壞；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署認為有關臨時用途可予容忍三年。雖然擬議發展不符合「農業」地帶的規劃意向，而漁護署署長亦基於申請地點附近有活躍的農業用途和其復耕潛力頗高而不支持這宗申請，但申請地點內並無農業活動，況且自一九九七年以來已獲給予許可作臨時堆肥／露天堆肥或露天貯物用途。因此，批給這宗申請臨時規劃許可，不會妨礙落實有關的「農業」地帶的長遠規劃意向。該署認為，申請用途與附近地方並非不相協調。這宗申請大致符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E 有關「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」(城規會規劃指引編號 13E)的要求，因為申請地點位於第 3 類地區，先前曾獲給予規劃許可(申請編號 A/YL-PH/659)作相同申請用途。由於規劃情況在上次批准有關申請後並無重大改變，因此這宗申請可予從寬考慮。另外，環保署署長不支持這宗申請，因為在申請地點附近有住用構築物(最接近的在申請地點西北面約 20 米外)，預期擬議發展會對環境造成滋擾。不過，環保署署長在過去三年沒有接獲有關申請地點環境方面的投訴。為回應環保署署長對臨時用途可能造成滋擾的疑慮，規劃署建議加入規劃許可附帶條件，限制營業時間和車輛類別，並禁止進行拆卸、保養、維修、清潔、噴漆或其他工場活動。申請人亦會獲告知須遵守《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，以減低可能造成的影

響。就公眾意見而言，申請人須與申請地點的相關擁有人解決擬議發展所涉及的任何土地事宜。獲諮詢的政府部門對這宗申請沒有負面意見。

115. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

116. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一八年八月七日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上六時至翌日早上九時在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；
- (c) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行拆除、保養、修理、清洗、噴漆或其他工場活動；
- (d) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，《道路交通條例》所界定重量超過 5.5 公噸的中型或重型貨車(包括貨櫃車拖架／拖頭)，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，必須妥為維修保養根據編號 A/YL-PH/659 的申請而設置的排水設施；
- (f) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一五年十一月七日或之前)提交申請地點現有排水設施的記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；

- (g) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一五年十一月七日或之前)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；
- (h) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一五年十一月七日或之前)提交保護樹木建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (i) 就上文(h)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年二月七日或之前)落實保護樹木建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (j) 在批給規劃許可之日起計六個星期內(即在二零一五年九月十八日或之前)設置備有有效消防證書(FS 251)的滅火筒，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(即在二零一五年十一月七日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (l) 就上文(k)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年二月七日或之前)落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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。」

117. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- 「(a) 在申請地點進行申請用途前，必須先取得規劃許可；
- (b) 與申請地點的相關擁有人解決涉及這項發展的任何土地事宜；
- (c) 批給較短的履行期限，是為了監察履行規劃許可附帶條件的進度。倘申請人再次未能履行規劃許可附帶條件，以致規劃許可被撤銷，則其再提出的申請未必會獲小組委員會從寬考慮；
- (d) 申請地點須時刻保持整潔；
- (e) 須留意，在私人土地上豎設圍牆及室外網欄的建築工程須受《建築物條例》規管。在施工前，申請人須徵得建築事務監督批准有關圖則及批出展開工程同意書。倘該等工程屬小型工程監管制度的規管範圍，則申請人須確保遵從《建築物(小型工程)規例》的簡化規定；
- (f) 留意地政總署元朗地政專員的意見，申請地點包括以集體政府租契持有的舊批農地。有關租契訂明，倘事先未獲政府批准，不得搭建構築物。申請地點可經由政府土地和私人土地接達錦田公路。地政總署不會為所涉及的政府土地進行維修保養工程，也不保證給予通行權；
- (g) 留意運輸署署長的意見，申請地點經由一段區內通道接達公共道路網絡，而該段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。司機應小心慢駛，尤以該區內道路上有迎面車輛時為然；

- (h) 留意漁農自然護理署署長的意見，由於申請地點北面 and 南面均有河道，倘這宗申請獲批給許可，申請人須在作業期間採用良好的地盤施工方法，並採取所需措施，避免污染和干擾這些河道；
- (i) 須採納環境保護署發出的《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；
- (j) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，水務專用範圍內不得搭建構築物，亦不得作貯物用途。水務監督和其屬下人員，以及承辦商或其所僱用的工人可隨時帶同所需裝備，乘車進出上述範圍，以便根據水務監督的規定或授權，鋪設、修理和保養橫跨或穿越該範圍或埋置其地底的水管及所有其他水務設施。倘申請地點及其附近的公共水管爆裂或滲漏而造成任何損害，不論損害如何造成，政府概不負責；
- (k) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，申請人須提供申請地點內現有樹木的最新照片記錄；
- (l) 留意消防處處長的意見，考慮到建議的設計／性質，預計有需要提供消防裝置。因此，申請人須向消防處提交已收納消防裝置建議的相關平面圖，以供審批。平面圖須按比例繪製，並註明尺寸及佔用性質。擬設消防裝置的位置須在平面圖上清楚標示。申請人必須依循載於小組委員會文件附錄 V 有關「露天貯存用地的良好作業指引」。為能符合設置滅火筒的規劃許可附帶條件，申請人須提交有效的消防證書(FS 251)，以供消防處批准。申請人須留意，倘擬議構築物須符合《建築物條例》的規定，消防處會在收到正式提交的建築圖則後才制定詳細的消防安全規定；以及

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

議程項目 57 及 58

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-NSW/239 為批給在劃為「其他指定用途」
註明「綜合發展包括濕地修復區」地帶的
元朗南生圍涌業路第115約地段
第1212號A分段第2小分段及
第1212號A分段第3小分段(部分)和
毗連政府土地
作臨時「貨櫃車拖頭／拖架停放場」用途的
規劃許可續期一年
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第A/YL-NSW/239號)

A/YL-NSW/240 為批給在劃為「其他指定用途」
註明「綜合發展包括濕地修復區」地帶的
元朗南生圍涌業路第115約地段
第1212號A分段第3小分段(部分)
作臨時「私家車停車場」用途的
規劃許可續期一年
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第A/YL-NSW/240號)

118. 小組委員會備悉這兩宗申請(作臨時貨櫃車拖頭／拖架停放場或私家車停車場用途)的性質類似，而且申請地點非常接近，都是在同一「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」地帶內，故同意一併考慮這兩宗申請。

簡介和提問部分

119. 署理高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東陳凱恩女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 為臨時貨櫃車拖頭／拖架停放場或私家車停車場用途的規劃許可續期一年；
- (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」)不支持編號A/YL-NSW/239的申請，因為申請地點附近(最接近的距離該處西北面約50米)有易受影響用途，預計會對環境造成滋擾；以及其他政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局收到十三份公眾意見書，當中一份來自一名元朗區議員，表示對這宗申請沒有意見；另12份則為反對意見書，其中一份來自山背村的居民代表，反對這宗申請的理由主要是申請地點位於濕地緩衝區內，貨櫃車拖頭／拖架停放場與濕地緩衝區不相協調。所收到的另一份反對意見書是來自先前的申請人／貨櫃車拖頭／

拖架停放場的營運商，他表示已停止有關業務，而申請地點於二零一五年七月一日已空置。其餘十份反對意見書來自個別人士，反對理由是附近現正興建住宅發展項目，東頭工業區及駕駛學校已令該區的交通擠塞。申請人應提交有關環境、交通、排水和景觀的技術評估報告，以及消防裝置建議；以及

- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 12 段的評估，規劃署不支持這宗申請。這宗申請不符合「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」地帶的規劃意向。小組委員會在考慮先前兩個申請地點的申請時，已留意到毗鄰的東頭工業區「住宅(戊類)」1」地帶內將有擬議住宅發展，而毗鄰地區正啟動轉型作住宅用途。小組委員會分別於二零一二年十二月二十一日及二零一三年一月十一日批准兩宗住宅用途的規劃申請(編號 A/YL/191 及 194)，而另一幅位於兩個申請地點正南面的「住宅(戊類)」1」地帶作住宅用途的政府用地，會於二零一三年／一四年度出售。為避免因與擬議住宅發展為鄰而產生不理想的鄰接問題，以及協助盡早落實有關「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」地帶，小組委員會在加入規劃許可附帶條件下批准先前的申請再續期一年，批給的許可屬臨時性質，而小組委員會亦告知申請人，當局不會再予續期。現在這宗續期規劃許可申請(作同一用途及續期一年)是由不同的申請人提交。為透過綜合的住宅及／或康樂發展包括濕地修復區以協助落實修復環境已受破壞的濕地的規劃意向，當局不支持現在這宗續期規劃申請。這符合小組委員會先前的決定。這宗申請亦不符合有關「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」的經修訂城市規劃委員會規劃指引(城規會規劃指引編號 13E)的規定，因為申請地點在第三類地區內，而且有政府部門提出負面意見。環保署署長不支持編號 A/YL-NSW/239 的申請，因為申請地點附近(最接近者在距離該處西北面約 50 米)有易受影響用途，預計會對環境造成滋

擾。對於公眾的意見，上述的規劃評估和政府部門的意見已有相關回應。

120. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

121. 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：

編號A/YL-NSW/239的申請

- 「(a) 申請地點內的臨時貨櫃車拖頭／拖架停放場不符合「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」地帶的規劃意向，有關意向是要促使環境已受破壞的濕地上零散的露天貯物及港口後勤用途逐步遷離。申請人並沒有提出有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；以及
- (b) 先前的規劃許可(編號A/YL-NSW/230)是批給申請人以便其把業務遷移往其他合適的地點，以盡早實現有關「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」地帶的規劃意向。申請人並沒有提出有力的規劃理據，以支持准許在申請地點內繼續有不符合規劃意向的用途。」

編號A/YL-NSW/240的申請

- 「(a) 申請地點內的臨時私家車停車場不符合「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」地帶的規劃意向，有關意向是要促使環境已受破壞的濕地上零散的露天貯物及港口後勤用途逐步遷離。申請人並沒有提出有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；以及
- (b) 先前的規劃許可(編號A/YL-NSW/229)是批給申請人以便其把業務遷移往其他合適的地點，以盡早

實現有關「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」地帶的規劃意向。申請人並沒有提出有力的規劃理據，以支持准許在申請地點內繼續有不
符合規劃意向的用途。」

議程項目 59

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-NTM/322 擬在劃為「綠化地帶」的元朗牛潭尾第 104 約地段第 316 號闢設社會福利設施(安老院舍)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-NTM/322 號)

122. 小組委員會備悉申請人於二零一五年七月十五日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間準備進一步資料，以回應相關政府部門所提出的意見。這是申請人首次要求把申請延期。

123. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計兩個月內提交小組委員會考慮。倘申請人所提交的進一步資料不包含重要的內容，可在較短時間內處理，這宗申請可於較早的會議上提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，小組委員會已給其兩個月時間準備所要提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

議程項目 60

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-NTM/323 擬在劃為「露天貯物」地帶的
元朗新田第 102 約地段第 434 號及第 444 號和
毗連政府土地
闢設臨時汽車維修工場連附屬拆車場(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-NTM/323 號)

簡介和提問部分

124. 署理高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東陳凱恩女士
簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬闢設臨時汽車維修工場連附屬拆車場(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用途，預計會造成環境滋擾。其他政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局沒有收到公眾意見書，而元朗民政事務專員亦沒有收到區內人士的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 12 段的評估，規劃署認為臨時用途可予容忍三年。所申請的用途大致符合「露天貯物」地帶的規劃意向。申請地點的附近地區主要有貯物、貨倉、汽車維修等不同的用途及一些住用構築物，與申請的用途並非不相協調。申請的用途符合有關「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」的經修訂城市規劃委員

會規劃指引(城規會規劃指引編號 13E)的規定，因為申請地點在第一類地區內。環保署署長不支持這宗申請，因為申請地點附近(最接近的民居距離該處西南面 7 米)有易受影響用途，但過去三年並沒有收到任何涉及申請地點的投訴。申請人所表示，擬議的汽車維修連附屬的拆車工作將會在擬建的一層高密封式構築物內進行。為回應環保署署長所關注的問題及紓緩任何可能對環境造成的影響，建議加入規劃許可附帶條件，包括限制作業時間及禁止中型和重型貨車(即重量超過 5.5 公噸的車輛)及貨櫃車拖頭／拖架進入申請地點，亦會告知申請人須注意遵守環境保護署署長發出的最新作業指引，以盡量減低可能對鄰近地區造成的環境影響。

125. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

126. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。有關的規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一八年八月七日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在規劃許可有效期內的任何時間，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；
- (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上午九時在申請地點進行作業；
- (c) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；
- (d) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥善保養在申請地點設置的圍欄；

- (e) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年二月七日或之前)，提交美化環境建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (f) 就上文(e)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一六年五月七日或之前)，落實美化環境建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年二月七日或之前)，提交排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (h) 就上文(g)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一六年五月七日或之前)，落實排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (i) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年二月七日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (j) 就上文(i)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一六年五月七日或之前)，落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (k) 倘在規劃許可有效期內沒有履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)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) 倘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。」

127. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- 「(a) 在申請地點進行申請的發展項目／用途前，必須先取得規劃許可；
- (b) 申請地點必須時刻保持整潔；
- (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事宜；
- (d) 留意地政總署元朗地政專員的意見，申請地點包含以集體政府租契持有的舊批農地，有關租契訂明，事先未經政府批准，不得搭建任何構築物。當局並無批准佔用申請地點所涵蓋的政府土地(約 270 平方米，有待核實)。未經政府事先批准而佔用政府土地的行為，不應予以鼓勵。申請地點可由嘉龍路經政府土地前往，元朗地政處不會為所涉的政府土地進行維修保養工程，也不保證給予通行權。申請地點並非位於「機場高度限制區」內。地段的擁有人須向元朗地政處申請准其在申請地點搭建構築物，或把申請地點的違例事項納入規範。此外，申請人須把申請地點內屬政府土地的部分剔出，或在實際佔用該部分的政府土地前取得正式許可。地政總署會以業主身分全權酌情考慮有關申請，但不保證會予以批准，倘予批准，申請人須履行地政總署可能施加的條款和條件，包括繳付地價或費用；
- (e) 留意運輸署署長的意見，申請地點連接一條不知名的區內通道，該段區內通道並非由運輸署管理。申請人須向地政當局查核該通道所在土地的類別。此外，申請人須與有關的地政和維修保養當局釐清該通道的管理和維修保養責任誰屬；
- (f) 留意路政署總工程師／新界西的意見，倘運輸署署長同意擬議的入口通道，申請人須按照最新版本的 路政署標準圖則 H1113 號及 H1114 號，或 H5133 號、H5134 號及 H5135 號(視乎何者配合毗鄰現有的行人路而定)，在嘉龍路出入口闢設一條

車輛進出口通道。路政署不會／不須負責維修保養任何連接申請地點與嘉龍路的車輛通道。申請人須採取足夠的排水措施，以防止地面水由申請地點流往附近的公共道路和排水渠；

- (g) 留意路政署鐵路拓展處總工程師／鐵路拓展(2-2)的意見，申請地點將位於擬議的北環線的影響範圍內。雖然當局仍在檢討興建擬議北環線的時間表和走線，但當動工興建擬議的北環線時，該等位於鐵路線範圍內的地方或須騰空；
- (h) 留意環境保護署署長的意見，申請人須遵照環境保護署發出的最新《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，以盡量減低對周邊地區可能造成的環境影響；
- (i) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，排水建議須包括排水設施，說明現有排水渠和擬議排水渠的詳細資料，連同足夠的相關設計計算資料，以顯示申請人會如何收集、疏導及排走流進或流向申請地點的雨水。在申請地點落實排水工程前，排水建議必須獲得批准。完成排水設施工程後，申請人須向渠務署提供一套顯示已完成的排水工程的記錄照片，以供參考，獲批准的排水設施圖上須清楚標明相應照片所涉的地點。渠務署會參考該套照片，聯同申請人視察已完成的排水工程。申請人須確保所有現有流徑均會妥為截流及保養，不會增加毗鄰地區的水浸風險。申請人須留意，所提出的排水建議／工程和地盤界線不應導致侵佔其管轄範圍以外的地區。目前並沒有由渠務署總工程師／新界北負責保養的公共污水收集系統可供接駁；就污水排放和處理事宜，申請人須取得環境保護署署長的同意。申請人應就地段界線以外的所有建議排水工程徵詢元朗地政專員的意見，以確保申請地點日後排水暢順。申請人須自費建造及保養所有擬議排水設施，並確保申請地點所有排水設施時刻獲得妥善保養；

- (j) 留意水務署總工程師／建設部的意見，現有水管會受到影響，發展商必須承擔因受擬議發展影響而須進行的水管改道工程的費用。倘無法把申請地點內受影響的水管改道，則須把受影響水管中心線起計 1.5 米內的土地劃為水務專用範圍，供水務署使用。水務專用範圍內不得搭建任何構築物，亦不得作貯物用途。水務監督及其屬下人員和承辦商，以及水務監督及承辦商所僱用的工人，可隨時帶同所需裝備，駕駛車輛進出上述範圍，以便根據水務監督的規定或授權，鋪設、維修及保養橫跨、穿越該範圍或埋置其地底的水管和所有其他水務設施。倘因申請地點及其附近的公共水管爆裂或滲漏而引致任何損毀，不論有關損毀如何造成，政府概不負責；

- (k) 留意消防處處長的意見，申請地點需要設置消防裝置。申請人須提交附有消防裝置建議的相關平面圖予消防處審批。平面圖須按比例繪製，並註明尺寸及佔用性質，而擬設消防裝置的位置亦須在平面圖上清楚標示。申請人須留意，倘擬議構築物須符合《建築物條例》(第 123 章)的規定，消防處收到申請人正式提交的建築圖則後，便會制訂詳細的消防安全規定；以及

- (l) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，該署沒有任何記錄顯示現時在申請地點的構築物曾獲建築事務監督批准。屋宇署未能就該等構築物是否適合作申請所涉用途給予意見。倘現時在已批租土地上的構築物是未經屋宇署批准而搭建的，根據《建築物條例》，乃屬違例建築物，不得指定作這宗申請獲批准的任何用途。申請人若擬在申請地點進行任何新的建築工程(包括搭建作臨時建築物用的貨櫃及開放式貯物屋棚)，必須先取得建築事務監督的許可和同意，否則屬違例建築工程。申請人亦須按《建築物條例》的規定，委聘認可人士統籌擬議的建築工程。對於在已批租土地上進行的違例建築工程，建築事務監督可視乎需要而根據屋宇署針對違例建築工程的政策採取執法行動，予以清拆。即使獲批

給規劃許可，也不應視作在《建築物條例》下，申請地點現有的建築工程或違例建築工程亦獲許可。申請地點須分別根據《建築物(規劃)規例》第 5 條及第 41D 條設有從街道通往申請地點的途徑及緊急車輛通道。倘申請地點並非緊連一條至少闊 4.5 米的指明街道，則須在提交建築圖則階段，根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條釐定其核准發展密度。」

議程項目 61

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-ST/470 在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗新田第 102 約地段第 3071 號 A 分段、第 3071 號餘段、第 3072 號、第 3073 號及第 3076 號和毗連政府土地
關設臨時公眾停車場(貨櫃車除外)(為期兩年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-ST/470 號)

簡介和提問部分

128. 署理高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東張志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) 關設臨時公眾停車場(貨櫃車除外)，為期兩年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局收到一份反對申請的公眾意見書。提意見人稱他們是蕃田村的原居村民和第 102 約地段第 161 號的土地擁有人。

他們指申請人會使用第 102 約地段第 161 號部分地方作主要車輛通道，由於他們未獲告知這宗申請，亦沒有准許申請人使用其土地，故認為當局不應批准這宗申請；以及

- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署認為有關的臨時用途可予容忍兩年。所申請的用途雖非完全符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，但卻可滿足附近區內人士的一些需求。地政總署元朗地政專員表示，雖然二零零九年和二零一零年曾有五宗在申請地點興建小型屋宇的申請獲批准，但這些小型屋宇發展項目均獲准延長完工期限。鑑於資金問題，該等申請人在兩年內未能動工興建有關的小型屋宇。就此而言，倘批予這宗申請為期兩年的臨時許可，並不會妨礙落實「鄉村式發展」地帶的長遠規劃意向。而且，所申請的用途與四周的村屋及停車場等土地用途並非不相協調。雖然申請地點位於濕地緩衝區內，但根據有關「擬於后海灣地區內進行發展而按照《城市規劃條例》第 16 條提出的規劃申請」的城市規劃委員會指引(城規會規劃指引編號 12C)，作臨時用途的規劃申請可獲豁免進行生態影響評估。漁農自然護理署署長對這宗申請沒有意見。申請地點所在位置與后海灣地區的魚塘和濕地有一段距離，故預期不會對有關魚塘和濕地的生態價值造成很大的場外滋擾影響。這宗申請亦符合有關「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(城規會規劃指引編號 13E)的要求。申請地點鄰近新田的跨境巴士總站和落馬洲邊境管制站。除滿足該區村民／居民一些泊車需求外，所申請的用途亦可滿足跨境旅客一些泊車需求。從環境、交通、防火、排水和景觀方面而言，相關的政府部門不表反對或沒有負面意見。申請地點(整體或部分地方)先前曾有七宗申請獲得批准。批准目前這宗申請與小組委員會先前所作決定一致。至於有關未經土地擁有人同意而使用私人土地作主要車輛通道的公眾意見書，應知悉第 102 約地段第 161 號位於申請地點以外，而關乎私人土地糾紛問題。在

這方面，建議申請人與申請地點及其連接通道的相關擁有人解決涉及這項發展的任何土地事宜。

129. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

130. 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，有效期為兩年，至二零一七年八月七日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有未根據《道路交通條例》獲發有效牌照的車輛在申請地點停泊／存放；
- (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《道路交通條例》所界定的中型或重型貨車(即超過 5.5 公噸的貨車)，包括貨櫃拖頭／拖架；
- (c) 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，訂明不准在申請地點停泊／存放《道路交通條例》所界定的中型或重型貨車(即超過 5.5 公噸的貨車)，包括貨櫃車拖架／拖頭；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行洗車、維修、拆卸、噴漆或其他工場活動；
- (e) 在規劃許可有效期內，必須妥為護理申請地點的現有樹木；
- (f) 在規劃許可有效期內，必須妥為保養申請地點的現有排水設施；
- (g) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一五年十一月七日或之前)，提交排水設施圖及現有排水設

施的照片記錄，而有關圖則和記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；

- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年二月七日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (i) 就上文(h)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一六年五月七日或之前)，落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (j) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年二月七日或之前)，在申請地點設置圍欄，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (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)、(d)、(e)或(f)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (l) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(g)、(h)、(i)或(j)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (m) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復為美化市容地帶，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

131. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- 「(a) 與申請地點及其連接通道的相關擁有人解決涉及這項發展的任何土地問題；
- (b) 規劃許可是批給所申請的發展項目／用途及構築物，並不表示當局會容忍現於申請地點但並非這宗申請涵蓋的其他發展／用途及構築物。申請人須立

即採取行動，終止規劃許可沒有涵蓋的這些發展／用途，並移除這些構築物；

- (c) 留意在私人土地上豎設圍牆和外部鐵絲圍欄的建築工程須受《建築物條例》規管。在施工前，申請人須取得建築事務監督批准有關圖則和批給展開工程同意書。倘相關工程屬小型工程監管制度的規管範圍，則申請人須確保遵從《建築物(小型工程)規例》的簡化規定；
- (d) 留意地政總署元朗地政專員的意見，申請地點包含以集體政府租契持有的舊批農地，有關租契訂明，事先未經政府批准，不得搭建任何構築物。申請地點可由青山公路新田段經政府土地前往。地政總署不會為所涉的政府土地進行維修保養工程，也不保證給予通行權。相關地段的擁有人須向元朗地政處申請准其在申請地點搭建額外／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，申請人須把申請地點內屬政府土地的部分剔出，又或在實際佔用該部分的政府土地之前取得正式許可。地政總署會以業主的身分全權酌情考慮有關申請，但不保證會予以批准；倘予批准，申請人須履行地政總署可能施加的條款和條件，包括繳付地價或費用；
- (e) 留意路政署總工程師／新界西的意見，申請人須就青山公路新田段通往申請地點的擬議通道安排，徵詢運輸署署長的意見。倘運輸署署長同意擬議的入口通道，申請人須按照路政署最新版本的標準圖則 H1113 號和 H1114 號，或 H5133 號、H5134 號和 H5135 號(視乎何者配合毗鄰現有的行人路而定)，在青山公路新田段出入口關設一條車輛進出口通道。路政署不會／不須負責維修保養任何連接申請地點與青山公路新田段的車輛通道。申請人須採取足夠的排水措施，以防地面水由申請地點流往附近的公共道路和排水渠；

- (f) 留意消防處處長的意見，考慮到擬議構築物的設計／性質，預計須提供消防裝置。因此，申請人須向消防處提交已收納消防裝置建議的相關平面圖，以供審批。亦須告知申請人：(i) 平面圖須按比例繪製，並註明尺寸及佔用性質；以及(ii) 平面圖亦須清楚標示擬設消防裝置的位置。申請人須留意，倘擬議構築物須符合《建築物條例》(第 123 章)的規定，該處會在收到正式提交的建築圖則後，才制定詳細的消防安全規定；
- (g) 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現時在申請地點的構築物曾獲建築事務監督批准。屋宇署未能就該等構築物是否適合申請所涉用途給予意見。倘現時在已批租土地上的構築物(並非新界豁免管制屋宇)是未經屋宇署批准而搭建的，根據《建築物條例》，乃屬違例建築物，不得指定作這宗申請獲批准的用途。申請人若擬在申請地點進行任何新的建築工程(包括搭建作臨時建築物用的貨櫃／開放式屋棚)，必須先取得建築事務監督的許可和同意，否則有關工程即屬違例建築工程。申請人亦須按《建築物條例》的規定，委聘一名認可人士統籌擬議的建築工程。對於在已批租土地上搭建的違例建築物，如有需要，建築事務監督可根據屋宇署針對違例建築工程的政策，採取執法行動，予以清拆。即使獲批給規劃許可，也不應視作在《建築物條例》下，申請地點現有的建築工程或違例建築工程亦獲許可。根據《建築物(規劃)規例》第 5 條，申請地點須設有從街道通往申請地點的途徑，而根據該規例第 41D 條，亦須設有緊急車輛通道。若申請地點並非緊連一條至少闊 4.5 米的指明街道，則須在提交建築圖則階段，根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條釐定該地點的核准發展密度；
- (h) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，申請人須自費維修保養所有排水設施，並在規劃許可有效期內，確保申請地點所有排水設施得到妥善保養。申請人須確保所有現有的流徑均可妥為截流及保養，

不會增加毗鄰地區的水浸風險。目前沒有由渠務署負責保養的公共污水渠可供接駁，申請人須就有關污水排放和處理的事宜取得環境保護署署長的同意。申請人須留意，渠務工程所涉位置和地盤界線不得侵佔申請人業權範圍以外的地方。申請人須就申請地點界線以外進行的所有排水工程，徵詢地政總署元朗地政專員的意見，以確保申請地點日後排水暢順；

- (i) 留意警務處處長的意見，不得在申請地點進行任何水貨相關活動；以及
- (j) 遵照環境保護署發出的最新《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，以盡量減低對周邊地區可能造成的環境影響。」

[主席多謝高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東陳冠昌先生、吳曙斌先生及袁承業先生，以及署理高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東陳凱恩女士及張志強先生出席會議，解答委員的提問。他們於此時離席。]

屯門及元朗西區

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

議程項目 62

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-HT/955 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的
元朗廈村第125約地段第1119號(部分)
經營臨時商店及服務行業(地產代理)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第A/YL-HT/955A號)

132. 秘書報告，黎慧雯女士就此議項申報利益，因為其配偶是一間公司的股東，而該公司擁有兩塊位於廈村第 125 約的土地。委員備悉黎女士因事未能出席會議。

133. 小組委員會備悉，文件第 11 至 14 頁(英文本)的替代頁已提交席上。這些替代頁旨在新增一項指引性質的條款(h)。

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議臨時商店及服務行業(地產代理)(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局收到一份公眾意見書。一名祥降圍翠麗豪園的區內居民表示反對這宗申請，理由是擬建的通道不能容納額外的交通流量，而且擬議的用途會引起治安方面的問題；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段的評估，規劃署認為有關的臨時用途可予容忍三年。雖然有關的臨時商店及服務行業不符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，但是地政總署元朗地政專員表示，沒有收到在申請地點興建小型屋宇的申請。以臨時性質批准這宗申請不會妨礙落實有關的「鄉村式發展」地帶的長遠規劃意向。擬議臨時商店及服務行業用途(地產代理)規模細小，而且是為鄰近地區的區內居民服務，與該區已規劃的土地用途並非不相協調。由於擬議發展的規模細小，因此不會對周邊地區的環境、視覺、景觀、交通或排水造成很大的負面影響，而且相關的政府部門沒有提出負面意見。自二

零零五年起，小組委員會已批准七宗在「鄉村式發展」地帶內的同類申請，因此批准現在這宗申請符合小組委員會先前的決定。雖然公眾意見提到交通和治安方面的問題，但是相關的部門(包括運輸署署長和警務處處長)對這宗申請都不表反對或沒有負面意見。規劃署已建議在規劃許可加入附帶條件，限制申請地點的作業時間及禁止車輛排隊至公共道路及以倒車方式進出公共道路，盡量減低可能對周圍地區造成的影響。

135. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

136. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。有關的規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一八年八月七日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於下午八時至翌日上午九時在申請地點進行作業；
- (b) 在規劃許可有效期內，不得有車輛在公共道路排隊等候及以倒後方式進出公共道路；
- (c) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年二月七日或之前)，落實獲接納的排水建議，而落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (d) 就上文(c)項條件而言，在規劃許可有效期內，必須保養已於申請地點落實的排水設施，使之時刻保持良好狀況；
- (e) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年二月七日或之前)，提交美化環境建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；

- (f) 就上文(e)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一六年五月七日或之前)，落實美化環境建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年二月七日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (h) 就上文(g)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一六年五月七日或之前)，落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (i) 如在規劃許可有效期內沒有履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)或(d)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (j) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(c)、(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) 在規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復為美化市容地帶，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

137. 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涉及這項發展的任何土地事宜；
- (b) 留意地政總署元朗地政專員的意見，申請地點包含以集體政府租契持有的舊批農地。有關租契訂明，事先未獲政府批准，不得搭建任何構築物。申請地點可經其他私人地段和一條位於政府土地的區內道路前往新錫路。元朗地政處不會為所涉的政府土地進行維修保養工程，也不保證給予通行權。相關地

段的擁有人須向元朗地政處申請，以獲准在申請地點搭建構築物，或把申請地點的違例情況納入規範。地政總署會以業主身分全權酌情考慮有關申請，但不保證會予批准。倘予批准，申請人須履行地政總署可能施加的條款和條件，包括繳付地價／費用；

- (c) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，有關的發展項目不應阻礙地面水流或對現有的河道、天然河溪、鄉村排水渠、溝渠及鄰近地區造成負面影響。申請人在其地段界線外展開排水工程前，須徵詢地政總署元朗地政專員的意見和取得相關地段擁有人的同意；
- (d) 留意環境保護署署長的意見，申請人須遵照最新的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，盡量減少可能造成的環境滋擾；
- (e) 留意路政署總工程師／新界西的意見，須有足夠的排水措施，防止地面水由申請地點流往附近的公共道路及排水渠。路政署不須負責維修保養任何連接申請地點與新錫路的通道；
- (f) 留意消防處處長的意見，申請人須向消防處提交已收納消防裝置建議的相關平面圖，以供審批。平面圖須按比例繪製，並註明尺寸及佔用性質，而擬設消防裝置的位置亦須在平面圖上清楚標示。申請人須留意，倘擬議構築物須符合《建築物條例》(第123章)的規定，該處會在收到正式提交的建築圖則後，才會制訂詳細的消防規定；以及
- (g) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，倘現時在已批租土地上的構築物(並非新界豁免管制屋宇)是未經屋宇署批准而搭建的，根據《建築物條例》，乃屬違例建築物，不得指定作這宗申請獲批准的任何用途。申請人若擬在申請地點進行任何新的建築工程(包括搭建作臨時建築物用的貨櫃／開放式屋棚)，必須先取得建築事務監督的許可和同意，

否則有關工程即屬違例建築工程。申請人亦須按《建築物條例》的規定，委聘一名認可人士統籌擬議的建築工程。對於在已批租土地上搭建的違例建築物，如有需要，建築事務監督可根據屋宇署針對違例建築工程的政策，採取執法行動，予以清拆。即使獲批給規劃許可，也不應視作在《建築物條例》下，申請地點現有的建築工程或違例建築工程亦獲許可。根據《建築物(規劃)規例》第 5 條，申請地點須設有從街道通往申請地點的途徑，而根據該規例第 41D 條，亦須設有緊急車輛通道。若申請地點並非緊連一條至少闊 4.5 米的指明街道，則須在提交建築圖則階段，根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條釐定該地點的核准發展密度。」

議程項目 63

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-HT/964 擬在劃為「康樂」地帶的元朗廈村第 125 約地段第 228 號、第 229 號、第 230 號及第 231 號(部分)和毗連政府土地臨時露天存放建築材料及器材(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-HT/964 號)

138. 秘書報告，黎慧雯女士已就這議項申報利益，因為其配偶任股東的一間公司，在廈村第 125 約擁有兩塊土地。委員得悉，黎女士因事缺席會議。

簡介和提問部分

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

(a) 申請的背景；

(b) 擬臨時露天存放建築材料及器材，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，因為來往通道沿路(雞伯嶺路)有易受影響用途，預期會造成環境滋擾。但過去三年，並無接獲關於申請地點的環境投訴。其他政府部門對申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局接獲兩份公眾意見書，一份來自創建香港，另一份來自一名市民。他們反對這宗申請，並對申請表示關注，理由是申請用途與「康樂」地帶的規劃意向不符，申請地點應保留作康樂用途；擬議用途可能會對環境、景觀及交通造成負面影響；申請亦不符合政府的政策，該政策是要引入多層大廈用作貯物及泊車用途，以釋出棕地及其他用地進行重建發展；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署認為該臨時用途可予容忍三年。擬議用途與「康樂」地帶的規劃意向不符；不過，當局尚未有任何計劃／已知意向以落實該地帶的規劃用途。康樂及文化事務署署長對這申請沒有意見，並表示申請地點並非預留供該署使用，而該署也無計劃獲取申請地點作任何用途。批給這宗申請屬臨時性質的許可，為期三年，並不會妨礙落實「康樂」地帶的規劃意向。露天存放建築材料及器材的申請用途，與周圍地區並非不相協調；該地區主要用作露天貯物及物流用途。擬發展符合城市規劃委員會規劃指引「擬作露天貯物及港口後勤用途」(城規會規劃指引編號 13E)，申請地點屬第 2 類地區，相關的政府部門沒有負面意見。雖然環保署署長因來往通道沿路有易受影響用途，並預期會有環境滋擾而不支持這宗申請，但在過去三年，並無接獲關於申請地點的環境投訴。為回應環保署署長的關注，並緩解潛在的環境影響，當局建議施加規劃許可附帶條件，限制作業時間，以及在申請地點的活動類別。亦會告知申請人遵守「處理臨時用途及露天貯物用地環境問題工作守則」，以減少對毗鄰地區可能造成的環境影響。自當局批予先前的許可後，規劃情

況並無重大改變。此外，小組委員會曾就該「康樂」地帶內各項露天貯物用途批准一些同類申請。因此，批准這宗申請符合小組委員會先前的決定。至於公眾意見書方面，上文述及的規劃評估也適當。

140. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

141. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一八年八月七日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期一至六下午五時至翌日上午九時在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；
- (c) 在規劃許可有效期內，不得於申請地點進行切割、清洗、鎔解、拆卸及任何其他工場活動；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，車輛不得排隊至公共道路範圍或倒車進出公共道路；
- (e) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年二月七日或之前)落實已獲接納的排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (f) 在規劃許可有效期內的任何時間，須妥為保養在申請地點設置的排水設施；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年二月七日或之前)，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(即在二零一六年五月七日或之前)，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星期內(即在二零一五年九月十八日或之前)，設置滅火筒及提交有效消防證書(FS 251)，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (j) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年二月七日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (k) 就上文(j)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一六年五月七日或之前)落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (l) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年二月七日或之前)，在申請地點設置圍欄，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (m) 倘在規劃許可有效期內沒有覆行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)或(f)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (n) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(e)、(g)、(h)、(i)、(j)、(k)或(l)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (o) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復為美化市容地帶，而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

142. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- 「(a) 在申請地點繼續擬議發展前，必須先取得規劃許可；
- (b) 與申請地點的相關擁有人解決擬議發展所涉及的任何土地問題；
- (c) 申請地點應時刻保持整潔；
- (d) 留意在私人土地上豎設圍牆及外部圍網，乃屬《建築物條例》規管的建築工程。申請人在開展工程前，須先獲建築事務監督批准圖則和同意，或倘工程納入小型工程監管制度的範圍，申請人須確保遵守《建築物(小型工程)規例》下的簡化規定；
- (e) 留意地政總署元朗地政專員的意見，申請地點包括根據集體政府租契持有的舊批農地；有關租契訂明限制，事先未經政府批准，不得搭建任何構築物。此外，當局沒有就佔用申請地點內的政府土地(約159.73平方米，有待核實)批給許可。未經政府事先批准而佔用政府土地的行為不應予以鼓勵。此外，由申請地點前往雞伯嶺路須經過其他私人地段及政府土地上一條區內小徑。元朗地政專員不會為該段政府土地進行維修保養工程，亦不保證會給予通行權。有關地段的擁有人須向元朗地政專員提出申請，准其在申請地點搭建任何額外／更多構築物或把申請地點的違例情況納入規範。此外，申請人須把屬政府土地的部分從申請地點剔出，或在實際佔用政府土地相關部分之前取得正式許可。地政總署會以業主身分全權酌情考慮有關申請，但不保證會批准有關申請，倘予批准，地政總署或會附加條款和條件，其中包括須繳付地價或費用；
- (f) 須遵照環境保護署最新發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，以盡量減少對環境可能造成的滋擾；

- (g))留意渠務署總工程師／新界北的意見，由於排放渠管的終點位於申請地點外的其他私人土地上，在進行任何擬議的渠務工程前，須先取得相關地段擁有人的同意(至於由元朗地政處維修保養的鄉村排水渠，則須取得元朗地政專員的同意)；
- (h) 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。接達申請地點的區內小徑並非由運輸署管理。申請人須向地政當局查核該小徑的土地類別，並與相關的地政和維修保養當局釐清該段道路／路徑／小路的管理和維修保養責任誰屬；
- (i) 留意路政署總工程師／新界西的意見，須就前往申請地點的通道安排徵詢運輸署的意見，並取得其批准。路政署並不負責維修保養連接申請地點和附近公共道路的任何通道；
- (j) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見。根據申請人的規劃陳述書，擬議的貯物範圍和護衛員更亭，會與擬議的植樹地方有些重疊，而申請人應考慮修改貯物範圍。此外，在提交的美化環境建議中，擬種植的樹木太稀疏。由於繪圖不合圖例，未有足夠資料確定樹木之間的距離。因此，須提交另一份最新的美化環境建議書。由於擬植樹木位於貯物範圍內，申請人應建議防止破壞樹木的措施；因此，亦須提交詳細的保育樹木計劃書；
- (k) 留意消防處處長的意見，申請人須向消防處提交附有消防裝置建議的相關平面圖，以供審批。平面圖須按比例繪畫，並註明尺寸及佔用性質，而擬設消防裝置的位置亦須在平面圖上清楚標示。此外，應遵循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守則。申請人須向消防處提交有效的消防證書(FS 251)，以供批准。亦會告知申請人，倘擬議構築物須符合《建築物條例》(第 123 章)的規定，則消防處在收到正式提交的建築圖則後，才會制定詳細的消防安全規定；

- (1) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，根據《建築物條例》的規定，未經屋宇署批准而在已批租土地上搭建的現有構築物屬違例構築物，不應指定作這宗申請下獲批准的任何用途。倘申請人擬在申請地點進行任何新的建築工程(包括改裝貨櫃／開放式棚架)，必須先取得屋宇署的批准及同意，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的建築工程。對於在已批租土地上進行的違例建築工程，屋宇署會視乎需要而根據該署針對違例建築工程的政策採取執法行動，予以清拆。即使獲批給規劃許可，也不應視作在《建築物條例》下，申請地點現有的建築工程或違例建築工程亦獲許可。申請地點須分別根據《建築物(規劃)規例》第 5 條及第 41D 條，設有從街道通往該地點的途徑及緊急車輛通道。倘申請地點並非緊連一條至少闊 4.5 米的指明街道，則須在提交建築圖則的階段根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條釐定核准發展密度；
- (m) 留意漁農自然護理署署長的意見，申請人須避免影響申請地點附近的現有林地及池塘；以及
- (n) 留意水務署總工程師／建設的意見，申請地點附近的水管不能提供標準的柱形消防栓。」

議程項目 64

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-HT/965

在劃為「未決定用途」地帶的元朗廈村第 125 約地段第 1842 號(部分)、第 1844 號(部分)、第 1845 號(部分)及第 1846 號(部分)闢設臨時可循環再造物料回收中心(包括塑膠、紙張及金屬)連附屬工場及地盤辦公室(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-HT/965 號)

143. 秘書報告，黎慧雯女士就此議項申報利益，因為其配偶是一間公司的股東，而該公司擁有兩塊位於廈村第 125 約的土地。委員備悉黎女士因事未能出席會議。

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 關設臨時可循環再造物料回收中心(包括塑膠、紙張及金屬)連附屬工場及地盤辦公室(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。環境保護署署長表示，有關通道(屏廈路)沿路有易受影響的用途，預期會造成環境滋擾，故不支持這宗申請。不過，過去三年沒有收到涉及申請地點環境問題的投訴；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內沒有收到公眾意見書，元朗民政事務專員亦沒有收到區內人士的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署認為申請所涉的臨時用途可予容忍三年。申請地點位於劃為「未決定用途」地帶的地方，並訂明為受西鐵走線影響及於洪水橋新發展區規劃及工程研究完成後再進行檢討的地方。該項為期三年的臨時用途不會妨礙申請地點長遠的發展。擬議的發展與附近主要作為上述「未決定用途」地帶內的各類露天貯物、貨倉、工場及物流用途的土地用途並非不相協調。該項發展大致符合有關「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(城規會規劃指引編號 13E)的規定，因為申請地點位於第 1 類地區，而相關政府部門亦無負面意見。雖然環保署署長因為有關通道(屏廈路)一帶有易受影響的用途及預期會出現環境滋擾而

不支持這宗申請，但過去三年並無涉及申請地點造成環境問題的投訴。為了紓減對環境的潛在影響，建議在規劃許可加入附帶條件，限制作業時間、存放物料的類別及所使用車輛的類型。申請人須遵照《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，以盡量減少對毗鄰地區可能造成的環境影響。小組委員會曾批准先前三宗在同一「未決定用途」地帶內涉及同一用途的申請及 31 宗涉及各類臨時露天貯物及港口後勤用途的同類申請。批准這宗申請與小組委員會先前的決定一致。

145. 鑑於先前申請的許可期已於二零一三年十二月屆滿，而申請地點現時在沒有有效規劃許可的情況下用作申請用途，一名委員詢問會否因這宗申請涉及違例發展而對其作出處罰。高級城市規劃師／屯門及元朗西黎定國先生表示，申請人已履行先前申請的所有規劃許可附帶條件，但沒有提出規劃許可續期申請。當局現正對申請地點採取規劃管制行動，亦已發出強制執行通知書。

商議部分

146. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。有關的規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一八年八月七日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期一至星期六下午八時至翌日上午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，不得於星期日和公眾假期在申請地點進行作業；
- (c) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得在申請地點處理(包括裝卸、存放及拆卸)電器／電子產品；

- (d) 在規劃許可有效期內，不得在申請地點處理(包括裝卸和存放)陰極射線管、陰極射線管電腦顯示屏／電視機和陰極射線管器材；
- (e) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得有貨櫃車作申請地點的運作用途或停泊／存放在申請地點內；
- (f) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊等候，或以倒車方式進出公共道路；
- (g) 在規劃許可有效期內，必須妥為保養申請地點現有的排水設施；
- (h) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一五年十一月七日或之前)，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；
- (i) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年二月七日或之前)，提交保護樹木及美化環境建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (j) 就上文(i)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一六年五月七日或之前)，落實保護樹木及美化環境建議，而落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (k) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年二月七日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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(即在二零一六年五月七日或之前)，設置消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；

- (m) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年二月七日或之前)，在申請地點設置圍欄，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (n) 倘在規劃許可有效期內沒有履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)、(f)或(g)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (o) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(h)、(i)、(j)、(k)、(l)或(m)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

147. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- 「(a) 在申請地點繼續進行有關發展前，必須先取得規劃許可；
- (b) 須留意，在私人土地豎設圍牆及外部鐵絲圍欄，屬建築工程，須受《建築物條例》規管。申請須事先徵得建築事務監督批准有關圖則及批出展開工程同意書。倘該等工程屬小型工程監管制度的規管範圍，則申請人須確保遵從《建築物(小型工程)規例》的簡化規定；
- (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事宜；
- (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，申請地點包含以集體政府租契持有的舊批農地，相關租契訂明，事先未獲政府批准，不得搭建任何構築物。申請地可經區內一條位於其他私人地段和政府土地上的路徑前往屏廈路。元朗地政處不會為所涉的政府土地進行維修保養工程，亦不保證給予通行權。地段的擁有人須向元朗地政處申請准其在申請地點搭建構

築物，或把申請地點的違例事項納入規範。地政總署會以業主身分全權酌情考慮有關申請，但不保證會予以批准。倘予批准，申請人須履行地政總署可能施加的條款和條件，包括繳付地價或費用；

- (f) 遵照環境保護署最新發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，以盡量減少可能造成的環境滋擾；
- (g) 留意運輸署署長的意見，申請地點內須有足夠空間讓車輛迴轉。通往申請地點的區內路徑並非由運輸署負責管理。申請人須向地政當局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；
- (h) 留意路政署總工程師／新界西的意見，申請人須就由屏廈路通往申請地點的擬議通道安排徵詢運輸署的意見，並取得該署的許可。申請人須採取足夠的排水措施，防止地面徑流由申請地點流往附近的公共道路及排水渠。路政署不須負責維修保養任何連接申請地點與屏廈路的通道；
- (i) 留意消防處處長的意見，申請人須向消防處提交已收納消防裝置建議的相關平面圖，以供審批。平面圖須按比例繪製，並註明尺寸及佔用性質，而擬設消防裝置的位置亦須在平面圖上清楚標示。申請人須留意，倘擬議構築物須符合《建築物條例》(第123章)的規定，消防處在收到正式提交的建築圖則後，便會制訂詳細的消防規定；
- (j) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，根據規劃陳述書，還可在西南面角落植樹，申請人須提交最新的美化環境建議書；以及
- (k) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，倘現時在已批租土地上的構築物是未經屋宇署批准而搭建的(並非新界豁免管制屋宇)，根據《建築物條例》，乃屬違例構築物，不得指定作這宗申請的任

何獲批准用途。若擬在申請地點進行任何新的建築工程(包括以貨櫃／開放式屋棚作為臨時建築物)，必須先取得屋宇署的許可及同意，否則屬違例建築工程。申請人必須按《建築物條例》的規定，委聘認可人士統籌擬議的建築工程。對於在已批租土地上搭建的違例建築物，屋宇署會視乎需要而根據該署針對違例建築工程的政策採取執法行動，予以清拆。即使獲批給規劃許可，也不應視作在《建築物條例》下，申請地點現有的建築工程或違例建築工程亦獲許可。申請地點須分別根據《建築物(規劃)規例》第 5 條及第 41D 條，設有從街道通往該處的途徑及緊急車輛通道。倘申請地點並非緊連一條至少闊 4.5 米的指明街道，則須在提交建築圖則階段根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條釐定其核准發展密度。」

議程項目 65

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-LFS/276 擬在劃為「住宅(戊類)」地帶的元朗流浮山第 129 約地段第 2177 號(部分)、第 2193 號(部分)、第 2194 號(部分)、第 2195 號、第 2196 號、第 2197 號、第 2198 號、第 2199 號(部分)、第 2200 號、第 2201 號(部分)、第 2203 號、第 2204 號 A 分段(部分)、第 2219 號餘段(部分)、第 2225 號(部分)、第 2228 號 A 分段(部分)、第 2228 號 B 分段(部分)、第 2334 號(部分)、第 2336 號 A 分段(部分)、第 2336 號 B 分段(部分)、第 2337 號(部分)、第 2338 號、第 2339 號 A 分段(部分)、第 2340 號、第 2341 號、第 2342 號、第 2343 號、第 2344 號 A 分段(部分)、第 2344 號 B 分段(部分)、第 2344 號 C 分段、第 2349 號(部分)、第 2350 號、第 2351 號(部分)、第 2352 號(部分)、第 2353 號(部分)、第 2364 號(部分)、第 2365 號(部分)、第 2366 號 A 分段(部分)、第 2366 號餘段(部分)、第 2367 號、第 2368 號、第 2369 號、第 2370 號、第 2371 號、第 2373 號 A 分段、第 2373 號餘段(部分)、第 2374 號、第 2375 號、第 2376 號 A 分段、第 2376 號 B 分段(部分)、第 2376 號 C 分段(部分)、第 2377 號、第 2378 號餘段(部分)及第 3450 號(部分)闢設臨時物流中心，以及露天存放建築機械及材料和全新拖架，並闢設附屬食堂及拖架停放場(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-LFS/276 號)

簡介和提問部分

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

(a) 申請的背景；

- (b) 擬闢設臨時物流中心，以及露天存放建築機械及材料和全新拖架，並闢設附屬食堂及拖架停放場，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)並不支持這宗申請，因為申請地點附近有易受影響用途(最接近的僅在四米外)，而沿通道(即流浮山道)亦有易受影響用途，因此預計發展項目會對環境造成滋擾。儘管於二零一二年及二零一三年曾接獲兩宗有關裝卸建築材料的噪音投訴，但在實地視察時並無發現有過量噪音。因此，過去三年並無接獲任何查明屬實的投訴；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局並無接獲公眾意見，而元朗民政事務專員亦沒有接獲區內人士的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署認為申請所涉的臨時用途可予容忍三年。雖然申請用途並不符合「住宅(戊類)」地帶的規劃意向，但申請地點尚未有已知的發展建議，而申請用途屬臨時性質，故此暫時可予容忍。申請地點毗鄰地區除了幾處民居外，主要為停車場、工場及露天貯物場，因此有關發展與該區的整體特色並非不相協調。發展項目大致符合城市規劃委員會規劃指引「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」(城規會規劃指引編號 13E)的要求，即申請地點位於第 2 類地區，而先前曾獲批給規劃許可，加上相關政府部門並無提出負面意見。環保署署長並不支持這宗申請，因為申請地點附近有易受影響用途(最接近的僅在四米外)，而沿通道(即流浮山道)亦有易受影響用途。然而，過去三年並無接獲涉及申請地點而查明屬實的環境投訴。為緩解任何潛在的環境影響，已建議施加規劃許可附帶條件，以限制申請地點的作業時間和堆疊物料的高度，並禁止工場活動，以及要求在申請地點設置圍欄。申請人須遵照《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易受影響用途所造成的環境影響。小組委員會先前已批准 18 宗涉及申請地點的露天貯物用途申請。鑑於該區對露天貯物及港口後勤用途的需求，小組委員會先前已批准 10 宗位於同一「住宅(戊類)」地帶的同類申請。由於自批給先前及同類的規劃許可以來，申請地點的規劃情況沒有重大改變，因此批准這宗申請與小組委員會先前的決定一致。

149. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

150. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，為期三年，至二零一八年八月七日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於下午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進行作業；
- (c) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，在申請地點周邊五米範圍內存放的物料，其堆疊高度不得高於 2.5 米高的邊界圍欄；
- (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可循環再用物料，亦不得進行拆卸、組裝、維修或其他工場活動；
- (e) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在水務專用範圍內搭建構築物，而該範圍亦不得作貯物用途；
- (f) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛在公共道路排隊等候，或以倒車方式進出公共道路；

- (g) 在規劃許可有效期內，必須妥為維修保養所落實的現有排水設施；
- (h) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一五年十一月七日或之前)提交現有排水設施的狀況記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (i) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年二月七日或之前)豎設圍欄，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (j) 在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一六年五月七日或之前)落實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；
- (k) 在批給規劃許可之日起計六個星期內(即在二零一五年九月十八日或之前)設置滅火筒並提交有效的消防證書(FS 251)，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (l) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年二月七日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (m) 就上文(l)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一六年五月七日或之前)落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (n) 倘在規劃許可有效期內沒有履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)、(f)或(g)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (o) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(h)、(i)、(j)、(k)、(l)或(m)項的任何一項，現

時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及

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

151. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- 「(a) 申請地點須時刻保持整潔；
- (b) 須留意，在私人土地上豎設圍牆及外部鐵絲圍欄的建築工程須受《建築物條例》規管。申請人須事先徵得建築事務監督批准有關圖則及批出展開工程同意書。倘該等工程屬小型工程監管制度的規管範圍，則申請人須確保遵從《建築物(小型工程)規例》的簡化規定；
- (c) 留意地政總署元朗地政專員的意見，申請地點包含以集體政府租契持有的舊批農地。有關租契訂明，事先未經政府批准，不得搭建任何構築物。申請地點亦包含以新批土地契約編號 843 持有的第 129 約地段第 3450 號新批地段，有關地段僅作私人住宅用途。第 129 約地段第 2225 號及第 2378 號餘段的私人土地為短期豁免書編號 3675 及 3556 所涵蓋，分別批准搭建構築物作「露天存放建築材料及金屬製品的附屬用途」及「臨時露天存放建築材料的用途」。第 129 約地段第 2368 號的私人土地則為建築牌照第 247 號所涵蓋，批准興建一間小屋宇作非工業用途。申請地點可經政府土地前往流浮山道。元朗地政處不會為所涉政府土地進行維修保養工程，也不保證給予通行權。申請地點並非位於機場高度限制區的範圍內。短期豁免書持有人須向元朗地政處申請修訂短期豁免書的條款，以把申請地點的違例情況納入規範。另外，沒有短期豁免書的地段擁有人須向元朗地政處提出申請，以獲准在申請地點搭建構築物，或把申請地點的違例情況納入規範。地政總署會以業主身分全權酌情考慮有

關申請，但不保證予以批准。倘予批准，申請人須履行地政總署可能施加的條款及條件，包括繳付地價或費用等；

- (d) 遵照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》，以盡量減少可能造成的環境滋擾；
- (e) 留意運輸署署長的意見，申請地點內須有足夠空間供車輛轉動；
- (f) 留意路政署總工程師／新界西的意見，申請人須向運輸署提交從流浮山道前往申請地點的通道安排，並取得其批准。倘擬議入口獲運輸署同意，申請人須根據路政署最新制訂的標準圖則 H1113 號及 H1114 號或 H5133 號、H5134 號及 H5135 號（視乎何者配合毗鄰的現有行人路而定），在位於屏唐東街的出入口闢設進出口通道。申請人須在申請地點的通道採取足夠的排水措施，以防止地面水由申請地點流往鄰近的公共道路／排水渠。路政署不須負責維修保養任何連接申請地點和流浮山道的通道；
- (g) 留意消防處處長的意見，申請人須向消防處提交已收納消防裝置建議的相關平面圖，以供審批。平面圖須按比例繪製，並註明尺寸和佔用性質。擬設消防裝置的位置須在平面圖上清楚標示，以及必須依循露天貯物的良好作業指引（小組委員會文件的附錄 V）。為履行這項規劃許可附帶條件，申請人須向消防處提交有效的消防證書（FS 251），以供審批。然而，申請人須留意，倘擬議構築物須符合《建築物條例》（第 123 章），消防處會在收到正式提交的建築圖則後，才制訂詳細的消防安全規定；以及
- (h) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，該署沒有記錄顯示建築事務監督曾就申請地點的現有構築物批予許可，因此該署未能就該等構築物是否適合作申請所涉用途給予意見。根據《建築物條例》，

未經屋宇署批准而在已批租土地上搭建的構築物(並非新界豁免管制屋宇)，乃屬違例構築物，不得指定作這宗申請的獲核准用途。倘擬在申請地點進行任何新的建築工程(包括使用貨櫃及開放式棚架作臨時建築物)，必須先取得建築事務監督的批准及同意，否則即屬違例建築工程。申請人必須按《建築物條例》的規定，委聘認可人士統籌擬議建築工程。對於在已批租土地上進行的違例建築工程，建築事務監督可視乎需要而根據屋宇署針對違例建築工程的政策採取執法行動，予以清拆。即使獲批給規劃許可，也不應視作在《建築物條例》下，申請地點現有的建築工程或違例建築工程亦獲許可。申請地點必須分別根據《建築物(規劃)規例》第 5 及第 41D 條，設有從街道通往該地點的途徑及緊急車輛通道。倘申請地點並非緊連一條至少闊 4.5 米的指明街道，則須在提交建築圖則階段根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條釐定核准發展密度。」

議程項目 66

第 16 條申請

[公開會議]

A/TSW/61 擬在劃為「綜合發展區」地帶的天水圍規劃區第 112 區(天水圍市地段第 33 號)進行綜合住宅及商業發展，包括興建分層住宅、經營食肆和商店及服務行業，以及闢設公眾停車場
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/TSW/61 號)

152. 秘書報告，申請由新鴻基地產發展有限公司(下稱「新鴻基公司」)的附屬公司國集有限公司提交。下列委員已就此議項申報利益：

- | | | |
|-------|---|-------------------------------------|
| 符展成先生 |] | |
| |] | 現時與新鴻基公司有業務往來 |
| 黎慧雯女士 |] | |
| 李美辰女士 | — | 為香港活力都會協會的秘書長，該會曾獲新鴻基公司的贊助 |
| 邱榮光博士 | — | 為一項社區建築物照明及節能計劃的執行代理人，該計劃曾獲新鴻基公司的贊助 |

153. 小組委員會備悉，符展成先生及黎慧雯女士因事未能出席會議，而李女士則已離席。由於申請人已要求延期考慮這宗申請，因此委員同意邱博士可留在會議席上。

154. 小組委員會備悉申請人於二零一五年七月二十四日要求再延期兩個月考慮這宗申請，讓其有足夠時間準備進一步資料回應相關政府部門的意見。這是申請人第二次要求延期。

155. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計兩個月內提交小組委員會考慮。倘申請人所提交的進一步資料不包含重要的內容，可在較短時間內處理，這宗申請可於較早的會議上提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，小組委員會已給其兩個月時間準備所要提交的進一步資料。由於這是第二次延期，小組委員會同意告知申請人，小組委員會已給其合共四個月時間準備進一步資料，因此除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

議程項目 67

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-PS/484 在劃為「露天貯物」地帶的元朗屏山第 123 約地段第 664 號(部分)、第 669 號(部分)、第 670 號(部分)、第 671 號(部分)、第 672 號、第 673 號、第 714 號(部分)、第 715 號(部分)、第 716 號(部分)、第 717 號(部分)、第 723 號 A 分段(部分)、第 724 號、第 727 號(部分)、第 728 號(部分)、第 731 號(部分)、第 734 號(部分)、第 762 號 D 分段(部分)及第 768 號，以及第 126 約地段第 558 號(部分)及第 562 號(部分)和毗連政府土地闢設臨時貨櫃存放場連附屬貨櫃車及拖架修理工場(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-PS/484 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 闢設臨時貨櫃存放場連附屬貨櫃車及拖架修理工場，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局沒有接獲任何公眾意見書；元朗民政事務專員沒有接獲區內人士的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署認為有關的臨時用途可予容忍三年。有關的臨時貨櫃存放場發展連附屬貨櫃車及拖架修理工場，大致符合「露天貯物」地帶的規劃意向，而附近的

用途主要是停車場、維修工場、物流中心、倉庫及露天存放場，有關發展與這些用途並非不相協調。這宗申請大致符合城市規劃委員會規劃指引「擬作露天貯物及港口後勤用途而按照《城市規劃條例》第 16 條提出的規劃申請」(城規會規劃指引編號 13E)的規定，因為申請地點位於第 1 類地區內通常會從優考慮；相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見，而他們所關注的事宜可藉施加規劃許可附帶條件予以處理；以及當局沒有接獲任何公眾意見書或區內人士的反對。自二零零九年以來，有兩宗涉及申請地點作同一用途的先前申請獲得批准；自二零零四年以來，在同一「露天貯物」地帶內亦有兩宗同類申請獲得批准。批准這宗申請與小組委員會先前的決定一致。

157. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

158. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一八年八月七日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期一至星期六下午七時至翌日上午七時在申請地點作維修工場用途；亦不得於星期一至星期六下午十一時至翌日上午七時在申請地點進行其他作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點進行作業；
- (c) 在規劃許可有效期內，貨櫃的堆疊高度不得超過八個貨櫃箱的高度；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛在公共道路排隊等候，或以倒車方式進出公共道路；

- (e) 在規劃許可有效期內的任何時間，必須妥為維修保養現有的排水設施；
- (f) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一五年十一月七日或之前)提交現有排水設施的狀況記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個星期內(即在二零一五年九月十八日或之前)設置滅火筒並提交有效的消防證書(FS 251)，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年二月七日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (i) 就上文(h)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一六年五月七日或之前)落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (j) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年二月七日或之前)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；
- (k) 就上文(j)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一六年五月七日或之前)落實美化環境及保護樹木建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (l) 倘在規劃許可有效期內沒有覆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；以及
- (m) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(f)、(g)、(h)、(i)、(j)或(k)項的任何一項，現

時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

159. 委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- 「(a) 與申請地點的其他擁有人解決涉及這項發展的任何土地事宜；
- (b) 留意地政總署元朗地政專員的意見，申請地點包含以集體政府租契持有的舊批農地。有關租契訂明，事先未獲政府批准，不得搭建任何構築物。申請地點內的政府土地由短期租約第 2622 號涵蓋，容許在該地段搭建構築物作申請用途；私人土地第 123 約地段第 727 號由短期豁免書第 3561 號所涵蓋，准許在該處搭建構築物作申請用途。申請地點可經一條位於政府土地及其他私人地段的區內路徑前往福喜街，元朗地政處不會為所涉及的政府土地進行維修保養工程，也不保證給予通行權。申請地點並非位於「機場高度限制區」內。有關的短期租約及短期豁免書持有人須向元朗地政處申請修訂短期租約及短期豁免書的條款，而沒有短期豁免書的地段擁有人亦須向元朗地政處提出申請，准其在有關地段搭建構築物，或把申請地點的違例情況納入規範。地政總署會以業主身分全權酌情考慮有關申請，但不保證予以批准。倘予批准，申請人須履行地政總署可能施加的條款和條件，包括繳付地價或費用等；
- (c) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，根據《建築物條例》的規定，未經屋宇署批准而在已批租土地上搭建的現有構築物，乃屬違例構築物，不應指定作這宗申請的任何獲核准用途。倘擬在申請地點進行任何新的建築工程(包括使用貨櫃／開放式棚架作臨時建築物)，必須先取得建築事務監督的批准及同意，否則即屬違例建築工程。申請人必須按《建築物條例》的規定，委聘認可人士統籌擬議建築工程。對於在已批租土地上進行的違例建築工程，屋宇署可視乎需要而根據該署針對違例建築工

程的政策採取執法行動，予以清拆。即使獲批給規劃許可，也不應視作在《建築物條例》下，申請地點現有的建築工程或違例建築工程亦獲許可。申請地點須分別根據《建築物(規劃)規例》第 5 及第 41D 條，設有從街道通往申請地點的途徑及緊急車輛通道。倘申請地點並非緊連一條至少闊 4.5 米的指明街道，則須在提交建築圖則階段根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條釐定其核准發展密度；

- (d) 須遵照環境保護署最新發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，以盡量減少對附近地區可能造成的環境滋擾，尤其是有關臨時用途涉及附屬貨櫃車及拖架修理工場，有可能造成土地污染，申請人須落實作業指引所訂的以下環境措施：(i) 設置排水道及隔油裝置，以減少由徑流帶來的污染物；以及(ii) 存放在露天地方而可能漏出油污或化學廢物的物料，應放在防滑厚膜上，然後用防水布妥善覆蓋，以免污染泥土；
- (e) 留意漁農自然護理署署長的意見，申請人須確保擬議用途不會影響申請地點以西「自然保育區」地帶內附近的林木區；
- (f) 留意運輸署助理署長／新界的意見，申請地點內須有足夠空間供車輛轉動。接達申請地點的區內路徑並非由運輸署管理。申請人須向地政監督查核該路徑所在土地的類別，並與相關的地政和維修保養當局釐清該道路／小路／路徑的管理和維修保養責任誰屬；
- (g) 留意路政署總工程師／新界西的意見，申請人須提供足夠的排水設施，以防止地面水由申請地點流往鄰近的公共道路及排水渠。路政署並不須負責維修保養任何連接申請地點和福喜街的通道；
- (h) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，就申請地點的供水設施而言，申請人或須把其內部水管系統伸延以接駁至最接近的政府總水管。申請人須解決

與供水相關的任何土地事宜(例如涉及私人地段的問題)，並須負責私人地段內部水管系統的建造、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不能提供標準的柱形消防栓；

- (i) 留意消防處處長的意見，考慮到擬議構築物的設計／性質，預計須提供消防裝置。因此，申請人須向消防處提交已收納消防裝置建議的相關平面圖，以供審批。平面圖須按比例繪製，並註明尺寸及佔用性質，而擬設消防裝置的位置亦須在平面圖上清楚標示。申請人須留意，倘擬議構築物須符合《建築物條例》(第 123 章)的規定，消防處在收到正式提交的建築圖則後，才制訂詳細的消防安全規定；
- (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(及／或架空電纜準線位置圖，視乎情況是否適用)，以確定申請地點或附近是否設有地下電纜(及／或架空電纜)。根據所取得的電纜圖則和相關的繪圖，倘申請地點或附近設有地下電纜(及／或架空電纜)，申請人須採取以下措施：(i)申請地點位於規劃署所頒布的《香港規劃標準與準則》所訂輸電電壓水平在 132 千伏或以上的高壓架空電纜的較理想工作走廊內，申請人／承建商須事先諮詢電力供應商及與其作出安排。(ii)在申請地點搭建任何構築物前，申請人及／或其承建商須與供電商聯絡；如有需要，應要求供電商遷移地下電纜(及／或架空電纜)，使其遠離擬議構築物；以及(iii)申請人及其承建商在供電電纜附近進行工程時，須遵照根據《供電電纜(保護)規例》訂立的《有關在供電電纜附近工作的實務守則》；以及
- (k) 留意食物及環境衛生署署長的意見，申請地點或擬進行的活動不得造成衛生滋擾。」

議程項目 68

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-PS/485 為批給在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗屏山坑尾村第 122 約地段第 449 號餘段(部分)、第 450 號(部分)及第 452 號餘段(部分)和毗連政府土地作臨時中型巴士(24 座位)及私家車公眾停車場用途的規劃許可續期三年(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-PS/485 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 為批給臨時中型巴士(24 座位)及私家車公眾停車場用途的規劃許可續期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局並無接獲公眾意見，而元朗民政事務專員亦沒有接獲區內人士的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署認為申請所涉的臨時用途可予容忍三年。臨時中型巴士(24 座位)及私家車公眾停車場的用途並不符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向。不過，地政總署元朗地政專員表示，申請地點並無任何小型屋宇的規劃許可申請。因此，就這宗申請批給臨時規劃許可，並不會妨礙落實「鄉村式發展」地帶的長遠規劃意向。申請地點四周的土地用途，主要為停

車場，因此准許申請地點繼續作臨時中型巴士(24座位)及私家車公眾停車場的用途並非不相協調。這宗申請大致符合城市規劃委員會規劃指引「有關臨時用途或發展的規劃許可續期及延長履行規劃許可附帶條件的期限」(城規會規劃指引編號 34B)的要求，因為自當局批給先前的臨時規劃許可後，規劃情況並無重大改變；預計規劃許可獲續期不會在規劃上帶來負面影響；申請人已履行先前獲批許可的所有附帶條件；以及所要求的許可有效期與先前批准的相同。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。申請地點涉及先前四宗獲批規劃許可的申請，以及 13 宗獲小組委員會批准的同類申請。因此，批准這宗申請與小組委員會的先前決定一致。

161. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

162. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，為期三年，由二零一五年八月二十五日至二零一八年八月二十四日止，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翌日上午七時在申請地點進行作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，只有《道路交通條例》所界定的中型巴士(24座位)及私家車可以在申請地點進出／停泊；
- (c) 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，訂明只有《道路交通條例》所界定的中型巴士(24座位)及私家車可以在申請地點進出／停泊；
- (d) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，必須在進出通道設置警告牌；

- (e) 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在申請地點停泊／存放；
- (f) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行洗車、維修、拆卸、噴漆或其他工場活動；
- (g) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛在公共道路排隊等候，或以倒車方式進出公共道路；
- (h) 在規劃許可有效期內，必須妥為維修保養申請地點的現有排水設施；
- (i) 在規劃許可有效期內，必須妥為護理申請地點的現有樹木；
- (j) 在規劃許可續期之日起計三個月內(即在二零一五年十一月二十五日或之前)提交現有排水設施的記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (k) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零一六年二月二十五日或之前)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，在規劃許可續期之日起計九個月內(即在二零一六年五月二十五日或之前)落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (m) 倘在規劃許可有效期內沒有履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)、(f)、(g)、(h)或(i)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (n) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(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。」

163. 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涉及這項發展的任何土地事宜；
- (b) 留意地政總署元朗地政專員的意見，申請地點包含以集體政府租契持有的舊批農地。有關租契訂明，事先未經政府批准，不得搭建任何構築物。根據這宗申請的資料，申請人並無建議在申請地點搭建任何構築物。當局並無批准佔用申請地點所涵蓋的政府土地(約 32 平方米，有待核實)。未經政府事先批准而佔用政府土地的行為，不應予以鼓勵。申請地點可經一條由聚星路延伸並在政府和私人土地上的非正式路徑接達。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。申請人須把申請地點內屬政府土地的部分剔出，又或在實際佔用該部分的政府土地之前取得正式許可。地政總署會以業主身分全權酌情考慮有關申請，但不保證予以批准。倘予批准，申請人須履行地政總署可能施加的條款和條件，包括繳付地價或費用；
- (c) 遵照環境保護署最新發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，以盡量減少可能對附近地區造成的環境滋擾；
- (d) 留意漁農自然護理署署長的意見，申請地點南面有幾棵樹木，申請人須採取適當措施，以避免在作業期間對這些樹木造成影響；
- (e) 留意運輸署助理署長／新界的意見，申請地點內必須有足夠空間供車輛轉動。該條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；

- (f) 留意消防處處長的意見，考慮到有關建議的設計／性質，預計須提供消防裝置。因此，申請人須向消防處提交已收納消防裝置建議的相關平面圖，以供審批。平面圖須按比例繪製，並註明尺寸及佔用性質，而擬設消防裝置的位置亦須在平面圖上清楚標示；以及
- (g) 留意食物環境衛生署署長的意見，申請地點／進行的活動不得造成衛生滋擾。」

議程項目 69

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/736 擬在劃為「住宅(丙類)」地帶及「未決定用途」地帶的元朗唐人新村第 119 約地段第 1318 號餘段(部分)、第 1319 號(部分)、第 1320 號 A 分段、第 1320 號餘段、第 1321 號 A 分段、第 1321 號 B 分段、第 1322 號、第 1323 號(部分)、第 1325 號(部分)、第 1326 號及第 1327 號和毗連政府土地闢設臨時水耕農場(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-TYST/736 號)

簡介和提問部分

164. 高級城市規劃師／屯門及元朗西何劍琴女士表示，文件第 13 頁的替代頁已在會上呈閱。何女士繼而簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 闢設臨時水耕農場，為期三年；

- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)並不支持這宗申請，因為在申請地點的南鄰和東南面，以及附近地區均有易受影響的住用構築物，而在通往申請地點的通道的 50 米範圍內亦有民居，因此預計發展項目會對環境造成滋擾。不過，該署在過去三年並無接獲涉及申請地點的環境投訴；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局接獲 19 份來自環保團體、山下村村代表及個別人士的公眾意見書，全部反對這宗申請，提出的理據主要與生態、土地用途、風水及環境衛生有關。部分提意見人(包括長春社、香港觀鳥會及創建香港)指出，現時在申請地點附近的鷺鳥林是十分重要的鷺鳥繁殖場地，擔心擬議發展會產生噪音及人為干擾，影響鷺鳥林及雀鳥的飛行路徑。申請地點亦被指有非法傾倒垃圾的情況(即「先破壞、後發展」的做法)。另外，有提意見人亦關注到申請地點鄰近墳場的風水問題，以及蟲鼠為患所帶來的環境衛生影響；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署認為擬議臨時用途可予容忍三年。雖然「元朗南房屋用地規劃及工程研究」正就有關用地的用途進行檢討，但該研究尚未完成。批給這宗申請臨時的規劃許可屬可予容忍，並不會妨礙落實「住宅(丙類)」地帶的長遠規劃意向。儘管環保署署長並不支持這宗申請，因為在申請地點的南鄰和東南面，以及附近地區均有易受影響的用途，而通往申請地點的通道的 50 米範圍內亦有民居，但該署在過去三年並無接獲涉及申請地點的環境投訴。為回應環保署署長所關注的問題及盡量減少可能產生的滋擾／干擾，如申請人所提議，建議附加規劃許可附帶條件，以限制作業時間及在申請地點作業時所使用的車輛類別，並禁止在現時鷺鳥林內的樹木和竹樹的 10 米範圍內搭建構築物。此外，申請人亦須遵從《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，以盡量減低可能對環境造成的影響。小組委員會曾批准一宗擬在同一「未決定用途」地帶作臨

時農業用途(菇舍及溫室)連附屬住用構築物的同類申請。因此，批准有關申請與小組委員會的先前決定一致。至於主要與生態、土地用途、風水及環境衛生有關的公眾意見，應注意申請地點是劃為「住宅(丙類)」地帶及「未決定用途」地帶，兩者均為可發展區。關於干擾該區鷺鳥林的問題，漁農自然護理署署長對這宗申請並無負面意見，而當局亦會附加相關的規劃許可附帶條件，以盡量減少對鷺鳥林及現有竹樹和樹木的影響。

165. 何劍琴女士回應一名委員的提問時指出，鷺鳥的繁殖季節為每年的三月至八月，在這段期間不得在申請地點進行包括搭棚的建築工程。

商議部分

166. 一名不反對這宗申請的委員建議，倘批准這宗申請，應附加一項規劃許可附帶條件，禁止使用合成殺蟲劑，此舉有助保護現於申請地點西南面的鷺鳥林。主席詢問如何執行這項附帶條件，而該名委員回應表示，要檢查申請人有否遵從建議的規劃許可附帶條件，可於巡查有關地點時留意現場有否任何合成殺蟲劑的空樽。小組委員會同意該名委員的建議。

167. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，為期三年，至二零一八年八月七日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於下午九時至翌日上午七時在申請地點進行作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得有《道路交通條例》所界定重量超過 5.5 公噸的中型及重型貨車(包括貨櫃車拖頭／拖架)在申請地點內停泊／存放或進出申請地點；

- (c) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在位於申請地點西南隅的鷺鳥林內的現有竹樹和樹木的 10 米範圍內搭建任何構築物；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，必須妥為護理在申請地點西南隅的現有竹樹和樹木，而有關情況必須符合漁農自然護理署署長或城規會的要求；
- (e) 在三月至八月(首尾兩月包括在內)鷺鳥繁殖季節內的任何時間，不得在申請地點進行任何工程，包括地盤平整工程、挖土工程，以及興建擬議的擋雨棚及遮蔭棚，以保護附近的鷺鳥林，而有關情況必須符合漁農自然護理署署長或城規會的要求；
- (f) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛在公共道路排隊等候，或以倒車方式進出公共道路；
- (g) 在規劃許可有效期內的任何時間，必須妥為護理申請地點的現有天然河道；
- (h) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在水耕農場內使用合成殺蟲劑；
- (i) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年二月七日或之前)提交排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (j) 就上文(i)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一六年五月七日或之前)落實排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (k) 就上文(j)項條件而言，在規劃許可有效期內的任何時間，必須妥為維修保養已落實的排水設施；
- (l) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年二月七日或之前)提交保護樹木及美化環境建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；

- (m) 就上文(1)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一六年五月七日或之前)落實保護樹木及美化環境建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (n) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年二月七日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (o) 就上文(n)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一六年五月七日或之前)落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (p) 倘在規劃許可有效期內沒有履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)、(f)、(g)、(h)或(k)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (q) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(i)、(j)、(l)、(m)、(n)或(o)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (r) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復原狀為美化市容地帶，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

168. 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涉及這項發展的任何土地事宜；
- (b) 留意地政總署元朗地政專員的意見，申請地點包含以集體政府租契持有的舊批農地。有關租契訂明，事先未經政府批准，不得搭建構築物。當局並無批准佔用申請地點所涵蓋的政府土地(約 443 平方米，有待核實)。未經政府事先批准而佔用政府土地

的行為，不應予以鼓勵。相關地段擁有人須向元朗地政處提出申請，以獲准在申請地點搭建構築物，或把申請地點的違例情況納入規範。此外，申請人須把申請地點內屬政府土地的部分剔出，又或在實際佔用該部分的政府土地之前取得正式許可。地政總署會以業主身分全權酌情考慮有關申請，但不保證予以批准。倘予批准，申請人須履行地政總署可能施加的條款和條件，包括繳付地價或費用。此外，申請地點可經一條延伸自公庵路的非正式路徑前往，而該路徑位於政府和私人土地上。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) 留意運輸署署長的意見，申請人須向地政監督查核該條由公庵路通往申請地點的道路／小路／路徑所在土地的類別，並與有關的管理和維修保養當局釐清該道路／小路／路徑的管理和維修保養責任誰屬。申請地點內須有足夠空間供車輛轉動，並且不可在公共道路停泊車輛；
- (d) 留意路政署總工程師／新界西的意見，申請人須提供足夠的排水設施，以防止地面水由申請地點流往附近的公共道路及排水渠。路政署不須負責維修保養任何連接申請地點與公庵路的通道；
- (e) 留意漁農自然護理署署長的意見，在申請地點的西南隅(位於河道旁)及西面小丘長有一些竹樹和樹木，形成一片鷺鳥林(鷺鳥的繁殖場地)(小組委員會文件的圖則 A-2)。申請人須注意，所有野生雀鳥，包括其鳥巢及鳥蛋，均受《野生動物保護條例》(第 170 章)保護，因此建議申請人應盡量減少夜間照明，並於適當地點設置照明設施(如有的話)，避免直接照射鷺鳥林。申請人亦應於擬議構築物的相關設計完成後，就申請批准書事宜預早向農業推廣辦事處徵詢意見；
- (f) 留意環保署署長的意見，申請地點所排出的所有廢水須符合《水污染管制條例》的規定。申請人須注

意，必須採取良好的地盤措施和內部管理，以免對附近地區的環境造成影響。另外，申請人亦須遵照環境保護署發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，以盡量減少可能造成的環境滋擾；

- (g) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，已提交的設計圖則(小組委員會文件的繪圖A-2)並無記錄申請地點的東北部有一列成年的垂葉榕；
- (h) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，由於申請地點有部分會設有上蓋，申請人應自設排水設施，收集從申請地點流出或流經申請地點的徑流，並把所收集的徑流排往適當的排放點。有關發展不得阻塞地面水流，亦不得對毗鄰地區的排水情況和現有的排水設施造成任何負面影響；
- (i) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，申請地點附近的水管不能用以裝置標準的柱形消防栓；
- (j) 留意消防處處長的意見，考慮到構築物的設計／性質，預計有需要設置消防裝置。申請人須向消防處提交已收納消防裝置建議的相關平面圖，以供審批。平面圖須按比例繪製，並註明尺寸及佔用性質，而擬設消防裝置的位置亦須在平面圖上清楚標示。然而，申請人須留意，倘擬議構築物須符合《建築物條例》(第123章)的規定，該處會在收到正式提交的建築圖則後，才制定詳細的消防安全規定；以及
- (k) 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(包括貨櫃改建構築物)，必須先取得屋宇署的批准及同意，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，屋宇署可視乎需要而根據該署針對違例建築工程的政策採取執法行動，予以

清拆。即使獲批給規劃許可，也不應視作在《建築物條例》下，申請地點現有的建築工程或違例建築工程亦獲許可。申請地點須分別根據《建築物(規劃)規例》第 5 及第 41D 條，設有從街道通往該地點的途徑及緊急車輛通道。倘申請地點並非緊連一條至少闊 4.5 米的指明街道，則須在提交建築圖則階段根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條釐定核准發展密度。」

議程項目 70

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/746 在劃為「未決定用途」地帶的元朗公庵路第 119 約地段第 1399 號(部分)、第 1401 號 A 分段至 D 分段(部分)、第 1402 號(部分)及第 1403 號(部分)關設臨時貨倉存放廣告材料、建築材料及家用產品(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-TYST/746 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 關設臨時貨倉存放廣告材料、建築材料及家用產品，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點附近有易受影響的住宅用途(最接近的住宅用途於申請地點西南面和南面不足 5 米的地方)，預計擬議發展會造成環境滋擾；

- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局並無接獲公眾意見；元朗民政事務專員沒有接獲區內人士的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署認為擬議臨時用途可予容忍三年。所申請的用途並不違反「未決定用途」地帶的規劃意向，該地帶一般預留作露天貯物用途，劃為「未決定用途」地帶，主要因為當局擔心公庵路會出現容車量不足的情況。就這方面而言，運輸署署長對這宗申請沒有負面意見。雖然《元朗南房屋用地規劃及工程研究》現正檢討該地區的用途，但該研究尚未完成。批給臨時規劃許可予這宗申請，並不會妨礙該地區的長期用途。該發展項目與「未決定用途」地帶周圍的同類的用途並非不相協調。環保署署長不支持這宗申請，因為申請地點附近有易受影響的住宅用途(最接近的住宅用途位於申請地點南面和西南面不足五米的地方)，預計擬議發展會造成環境滋擾。然而，在過去三年並無接獲涉及申請地點的環境投訴，而擬議發展主要是用作以有蓋貨倉構築物貯物的用途。因此預計申請地點的有關發展不會對附近地區的環境造成重大影響。為處理環保署署長對臨時用途可能造成滋擾的關注，可建議施加規劃許可附帶條件，即如申請人所建議，限制作業時間及所使用的車輛類型，並禁止在申請地點進行工場和露天貯存活動，以及貯存電子廢物及電器。申請人亦須遵照《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，以盡量減少可能造成的環境影響。獲諮詢的其他政府部門對這宗申請沒有負面意見。申請地點自二零零四年起已獲批給規劃許可作同類臨時貨倉用途。申請人已履行對上一次申請的所有相關規劃許可附帶條件。鑑於小組委員會曾批准該「未決定用途」地帶有關部分的同類貨倉用途申請，故批准這宗申請與小組委員會先前的決定一致。

170. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

171. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一八年八月七日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於下午六時至翌日上午九時在申請地點進行作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點進行作業；
- (c) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行工場活動；
- (d) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點貯存電子廢物和舊電器；
- (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露天貯物活動；
- (f) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得有《道路交通條例》所界定重量超過 24 公噸的重型貨車(包括貨櫃車拖頭／拖架)停泊／存放在申請地點內，又或進出申請地點；
- (g) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛在公共道路排隊等候，或以倒車方式進出公共道路；
- (h) 在規劃許可有效期內，必須妥為護理申請地點現有的樹木及為美化環境而栽種的植物；
- (i) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為維修保養申請地點現有的排水設施；
- (j) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一五年十一月七日或之前)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；

- (k) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年二月七日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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(即在二零一六年五月七日或之前)，落實消防裝置建議，而落實情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (m) 倘在規劃許可有效期內沒有履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)、(f)、(g)、(h)或(i)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (n) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(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。」

172. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- 「(a) 在申請地點進行申請的用途之前，必須先取得規劃許可；
- (b) 與申請地點的相關擁有人解決涉及這項發展的任何土地事宜；
- (c) 留意地政總署元朗地政專員的意見，申請地點包含以集體政府租契持有的舊批農地，有關租契訂明，事先未獲政府批准，不得搭建構築物。地段擁有人須向元朗地政處提出申請，以獲准在申請地點搭建構築物，或把申請地點的違例情況納入規範。地政

總署會以業主身分全權酌情考慮有關申請，但不保證予以批准。倘予批准，申請人須履行地政總署可能施加的條款和條件，包括繳付地價或費用等。此外，申請地點可經一條延伸自公庵路的非正式路徑前往，而該路徑位於政府土地及私人地段。元朗地政處不會為涉及的政府土地進行維修保養工程，亦不保證給予通行權；

- (d) 留意運輸署署長的意見，申請人須向地政監督查核由公庵路通往申請地點的通道／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通道／小路／路徑的管理和維修保養責任誰屬。申請地點內須有足夠空間讓車輛轉動，並且不可在公共道路停泊車輛；
- (e) 留意路政署總工程師／新界西的意見，申請人須採取足夠的排水措施，以防止地面水由申請地點流往附近的公共道路及排水渠。路政署不須負責維修保養連接申請地點與公庵路的通道；
- (f) 遵照環境保護署發出的最新《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，以盡量減少可能造成的環境滋擾；
- (g) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，申請地點附近的水管不能用以裝置標準的柱形消防栓；
- (h) 留意消防處處長的意見，考慮到有關建議的設計／性質，預計有需要提供消防裝置。申請人須向消防處提交已收納消防裝置建議的相關平面圖，以供審批。平面圖須按比例繪製，並註明尺寸和佔用性質，而擬設消防裝置的位置亦須在平面圖上清楚標示。申請人須遵照鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件附錄 IV 有關露天貯存用地的良好作業指引。倘擬議構築物須符合《建築物條例》(第 123 章)的規定，消防處會在收到正式提交的建築圖則後，才制定詳細的消防安全規定；以及

- (i) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，該署沒有記錄顯示建築事務監督曾就申請地點的現有構築物批給許可。根據《建築物條例》，未經屋宇署批准而在已批租土地上搭建的現有構築物乃屬違例構築物，不得指定作這宗申請獲批准的任何用途。申請人若擬在申請地點進行任何新的建築工程(包括使用貨櫃作為臨時建築物)，必須先取得建築事務監督的許可和同意，否則屬違例建築工程。申請人須按《建築物條例》的規定，委聘認可人士統籌擬議的建築工程。對於在已批租土地上進行的違例建築工程，屋宇署可視乎需要而根據該署針對違例建築工程的政策採取執法行動，予以清拆。即使獲批給規劃許可，也不應視作在《建築物條例》下，申請地點現有的建築工程或違例建築工程亦獲許可。申請地點須分別根據《建築物(規劃)規例》第 5 條及第 41D 條，設有從街道通往該地點的途徑及緊急車輛通道。倘申請地點並非緊連一條至少闊 4.5 米的指明街道，則須在提交建築圖則階段根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條釐定其核准發展密度。」

議程項目 71

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/747 擬在劃為「未決定用途」地帶的元朗公庵路
第 119 約地段第 1495 號(部分)和毗連政府土地
闢設臨時貨倉存放展覽材料(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-TYST/747 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬闢設臨時貨倉存放展覽材料，為期三年；

- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局接獲一份公眾意見書，提意見人聲稱代表申請地點附近一羣居民提出各項關注，包括申請地點進出車輛，對其入口附近的小巴士使用者可能構成危險，以及申請用途會令公庵路的交通問題惡化和造成水浸風險。不過，元朗民政事務專員並無接獲區內人士的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署認為擬議的臨時用途可予容忍三年。雖然《元朗南房屋用地規劃及工程研究》現正檢討該地區的用途，但該研究尚未完成。批給臨時許可予這宗申請，不會妨礙該地區的長遠用途。該發展項目與「未決定用途」地帶周圍的同類貨倉用途並非不相協調。環保署署長不支持這宗申請，因為申請地點附近有住宅用途(最接近的住宅用途位於申請地點南鄰不足五米的地方)。然而，在過去三年並無接獲涉及申請地點的環境投訴，而擬議發展主要是用作以有蓋貨倉構築物貯物的用途。為處理環保署署長對臨時用途可能造成滋擾的關注，可建議施加規劃許可附帶條件，即如按申請人所建議，限制作業時間及所使用的車輛類型，並禁止在申請地點進行工場活動。申請人亦須遵照《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，以盡量減少可能造成的環境影響。獲諮詢的其他政府部門對這宗申請沒有負面意見。申請地點涉及七宗先前的申請。鑑於小組委員會曾批准在申請地點附近作臨時貨倉用途的同類申請，故批准這宗申請與小組委員會先前的決定一致。關於公眾意見，獲諮詢的相關政府部門對這宗申請沒有負面意見。

174. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

175. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一八年八月七日止，並須附加以下條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於下午七時至翌日上午七時在申請地點進行作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點進行作業；
- (c) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行拆卸、修理、清洗或其他工場活動；
- (d) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得有《道路交通條例》所界定重量超過 24 公噸的重型貨車(包括貨櫃車拖頭／拖架)停泊／存放在申請地點內，又或進出申請地點；
- (e) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛在公共道路排隊等候或以倒車方式進出公共道路；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年二月七日或之前)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；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年二月七日或之前)提交公庵路的車輛進出口通道建議，而有關建議必須符合路政署署長或城規會的要求；
- (h) 就上文(g)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一六年五月七日或之前)在公庵

路闢設車輛進出口通道，而有關情況必須符合路政署署長或城規會的要求；

- (i) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年二月七日或之前)提交經修訂的排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (j) 就上文(i)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一六年五月七日或之前)落實排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (k) 就上文(j)項條件而言，在規劃許可有效期內，必須時刻妥為維修保養已落實的排水設施；
- (l) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年二月七日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (m) 就上文(l)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一六年五月七日或之前)落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (n) 倘在規劃許可有效期內沒有履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)或(k)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (o) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(f)、(g)、(h)、(i)、(j)、(l)或(m)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (p) 在這項規劃許可有效期屆滿後，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。」

176. 小組委員會亦同意告知申請人以下事項：

- 「(a) 與申請地點的相關擁有人解決涉及這項發展的任何土地事宜；
- (b) 留意地政總署元朗地政專員的意見，申請地點包含以集體政府租契持有的舊批農地。有關租契訂明，事先未經政府批准，不得搭建構築物。當局並無批准佔用申請地點所涵蓋的政府土地(約 157 平方米，有待核實)。未經政府事先批准而佔用政府土地的行為，不應予以鼓勵。地段擁有人須向元朗地政處提出申請，以獲准在申請地點搭建構築物，或把申請地點的違例情況納入規範。此外，申請人須把申請地點內屬政府土地的部分剔出，或在實際佔用該部分的政府土地之前取得正式許可。地政總署會以業主身分全權酌情考慮有關申請，但不保證予以批准。倘予批准，申請人須履行地政總署可能施加的條款和條件，包括繳付地價或費用等。此外，申請地點可經一條延伸自公庵路的非正式路徑前往，而該路徑位於政府土地上。元朗地政處不會為該小徑進行維修保養工程，也不保證給予通行權；
- (c) 留意運輸署署長的意見，申請地點須有足夠空間供車輛轉動，而公共道路上不准停泊車輛；
- (d) 留意路政署總工程師／新界西的意見，申請人須按照路政署最新版本的路政署標準圖則第 H1113 及 H1114 號，或第 H5133、H5134 及 H5135 號(視乎何者配合毗鄰的現有行人路而定)，在公庵路的路口興建車輛進出通道。另外，須採取足夠的排水措施，以防止地面水由申請地點流往附近的公共道路及排水渠。路政署不須負責維修保養任何連接申請地點與公庵路的通道；
- (e) 遵照環境保護署發出的最新《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，以盡量減少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，在二零一五年二月三日實地視察期間，發現有些樹木狀況轉差；
- (g) 留意渠務署總工程師／新界北就所提交的排水建議(小組委員會文件的繪圖 A-3)而提出的意見。申請人須告知如何把從現有貨倉收集的徑流排放至擬議排水設施。擬議發展所收集的雨水會從申請地點經由現有排水設施排放，但該等現有排水設施並非由渠務署負責維修保養；申請人須找出擬接駁現有排水設施的擁有人是誰，並在展開擬議工程前取得該擁有人的同意。倘屬於區內的鄉村排水渠，則須諮詢元朗民政事務專員。申請人須查核並確保現有排水設施的水流容量，不會受到擬議發展的負面影響。此外，擬議發展不應阻礙地面水流，亦不應對任何現有天然溪流、鄉村排水渠、溝渠及鄰近地區等造成負面影響。就任何擬在其地段範圍界線以外進行的渠務工程，申請人須諮詢元朗地政專員，並在渠務工程施工前取得相關擁有人的同意；
- (h) 留意消防處處長的意見，考慮到有關建議的設計／性質，預計有需要提供消防裝置。申請人須向消防處提交附有消防裝置建議的相關平面圖，以供審批。平面圖須按比例繪製，並註明尺寸和佔用性質，而擬設消防裝置的位置亦須在平面圖上清楚標示。申請人須留意，倘擬議構築物須符合《建築物條例》(第 123 章)的規定，消防處會在收到正式提交的建築圖則後，才制訂詳細的消防安全規定；以及
- (i) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，沒有記錄顯示建築事務監督曾批准在申請地點的現有構築物。根據《建築物條例》的規定，未經屋宇署批准而在已批租土地上搭建的現有構築物乃屬違例構築物，不得指定作這宗申請獲批准的任何用途。申請人若擬在申請地點進行任何新的建築工程(包括使用貨櫃作為臨時建築物)，必須先取得建築事務監督的許可和同意，否則即屬違例建築工程。申請人須按

《建築物條例》的規定，委聘一名認可人士統籌擬議建築工程。對於在已批租土地上進行的違例建築工程，建築事務監督可視乎需要而根據屋宇署針對違例建築工程的政策採取執法行動，予以清拆。即使獲批給規劃許可，也不應視作在《建築物條例》下，申請地點現有的建築工程或違例建築工程亦獲許可。申請地點須分別根據《建築物(規劃)規例》第 5 及第 41D 條，設有從街道通往申請地點的途徑及緊急車輛通道。倘申請地點並非緊連一條至少闊 4.5 米的指明街道，則須在提交建築圖則階段根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條釐定其核准發展密度。」

議程項目 72

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/748 為批給在劃為「未決定用途」地帶及「鄉村式發展」地帶的元朗唐人新村第 119 約地段第 324 號(部分)、第 325 號、第 326 號(部分)、第 327 號 E 分段餘段(部分)、第 1420 號餘段及第 1421 號(部分)作臨時「露天存放可循環再造物料(金屬、塑膠和紙張)及舊電器／電子用品和零件，以及進行附屬包裝工序」用途的規劃許可續期三年
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-TYST/748 號)

簡介和提問部分

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

(a) 申請的背景；

- (b) 為批給作臨時露天存放可循環再造物料(金屬、塑膠和紙張)及舊電器／電子用品和零件，以及進行附屬包裝工序用途的規劃許可續期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為附近有易受影響的住宅用途(最接近的住宅用途位於申請地點西面約 20 米的地方)，預計會造成環境滋擾。然而，在過去三年，並無接獲涉及申請地點的環境投訴。其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局並無接獲公眾意見書，而元朗民政事務專員亦無接獲區內人士的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署認為該臨時用途可予容忍三年。雖然《元朗南房屋用地規劃及工程研究》現正檢討有關地區的用途(主要劃為「未決定用途」地帶)，但該研究尚未完成。申請地點其餘一小部分(約 6.4%)坐落在「鄉村式發展」地帶內的，該部分的土地涉及六宗先前獲批的申請。地政總署元朗地政專員表示，在該部分的「鄉村式發展」地帶內，現時沒有小型屋宇申請。有關的「未決定用途」地帶包括類似用途，擬議發展與該地帶周圍的用途並非不相協調。這宗申請大致上符合「有關臨時用途或發展的規劃許可續期及延長履行規劃許可附帶條件的期限」(城規會規劃指引編號 34B)，因為自上一次批給許可至今，規劃情況沒有重大改變；先前規劃許可的附帶條件已獲履行；以及所要求的三年規劃許可有效期與先前許可的有效期相同。這宗申請亦大致上符合「擬作露天貯物及港口後勤用途而按照城市規劃條例第 16 條提出的規劃申請」(城規會規劃指引編號 13E)，因為相關政府部門的關注屬技術性質，可通過落實規劃許可附帶條件予以處理；以及該「未決定用途」地帶內有已獲批的同類申請。環保署署長不支持這宗申請，因為申請地點附近有易受

影響的住宅用途(最接近的住宅用途位於西面約 20 米的地方)，但有關住宅構築物有圍牆圍起，還有一條區內小徑可作為與申請地點的緩衝區。此外，在過去三年，當局並無接獲針對申請地點的環境投訴。為盡量減少可能產生的環境關注，建議施加相關的規劃許可附帶條件，限制作業時間，並禁止進行會產生噪音／空氣污染的活動等。此外，亦會告知申請人須時刻保持申請地點整潔，並遵照《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，以盡量減少可能造成的環境影響。申請地點涉及六宗先前已獲批准的申請。對上一宗申請的所有相關規劃許可附帶條件已獲履行。批准這宗續期申請，與小組委員會先前的決定一致。

178. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

179. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，由二零一五年八月二十五日至二零一八年八月二十四日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於下午七時至翌日上午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，不得於星期日及公眾假期在申請地點進行作業；
- (c) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點已鋪築混泥土地面的有蓋構築物以外的地方存放或處理(包括起卸)舊電器、電腦／電子零件(包括陰極射線管)或任何其他類型的電子廢物；
- (d) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行拆卸、修理、清潔或其他工場活動(附屬包裝工序活動除外)；

- (e) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點的一號和二號構築物進行起卸活動；
- (f) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛在公共道路排隊等候或以倒車方式進出公共道路；
- (g) 在規劃許可有效期內的任何時間，必須妥為維修保養申請地點的現有排水設施；
- (h) 在規劃許可續期之日起計三個月內(即在二零一五年十一月二十五日或之前)提交申請地點現有排水設施的記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (i) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零一六年二月二十五日或之前)落實已獲接納的保護樹木及美化環境建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (j) 在規劃許可續期之日起計六個星期內(即在二零一五年十月六日或之前)設置滅火筒，並提交有效的消防證書(FS 251)，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (k) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零一六年二月二十五日或之前)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，在規劃許可續期之日起計九個月內(即在二零一六年五月二十五日或之前)落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (m) 倘在規劃許可有效期內沒有履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)、(f)或(g)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；

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

180. 小組委員會亦同意告知申請人以下事項：

- 「(a) 與申請地點的相關擁有人解決涉及這項發展的任何土地事宜；
- (b) 申請地點須時刻保持整潔；
- (c) 留意地政總署元朗地政專員的意見，申請地點包含以集體政府租契持有的舊批農地。有關租契訂明，事先未經政府批准，不得搭建構築物。第 119 約地段第 325 號和第 326 號分別由短期豁免書第 3134 和 3135 號涵蓋，准許在該處搭建構築物作貯存和附屬用途。第 119 約地段第 324 號由短期豁免書第 3457 號涵蓋，准許在該處搭建構築物，以存放建築物料、廢金屬和家具(連附屬地盤辦公室)。相關地段擁有人須向元朗地政處提出申請，以獲准在申請地點搭建額外／更多構築物，或把申請地點的違例情況納入規範。地政總署會以業主身分全權酌情考慮有關申請，但不保證予以批准。倘予批准，申請人須履行地政總署可能施加的條款和條件，包括繳付地價或費用等。此外，申請地點可經一條延伸自山下路的非正式路徑前往，該路徑位於政府土地和私人土地上。元朗地政處不會為所涉及的政府土地進行維修保養工程，亦不保證給予通行權；
- (d) 留意運輸署署長的意見，申請人須向地政當局查核該條由山下路通往申請地點的道路／小路／路徑所在土地的類別，並與有關的地政和維修保養當局釐清該道路／小路／路徑的管理及維修保養責任誰

屬。申請地點內須有足夠空間讓車輛轉動，並且不可在公共道路停泊車輛；

- (e) 留意路政署總工程師／新界西的意見，申請人須提供足夠的排水措施，以防止地面水由申請地點流往附近的公共道路及排水渠。路政署不須負責維修保養任何連接申請地點與山下路的通道；
- (f) 須遵照環境保護署最新發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，以盡量減少可能造成的環境滋擾。申請人須妥為落實視為適當的措施，以防止污染周圍環境的泥土和地下水，包括在有蓋和已鋪築地面的地方起卸、處理和存放所有舊電器／電子用品和舊電池；
- (g) 留意水務署總工程師／建設的意見，申請地點附近的水管不能提供標準的柱形消防栓；
- (h) 留意消防處處長的意見，考慮到有關建議的設計／性質，預計有需要提供消防裝置。申請人須向消防處提交收納消防裝置建議的相關平面圖，以供審批。平面圖須按比例繪製，並註明尺寸及佔用性質，而擬設消防裝置的位置亦須在平面圖上清楚標示。申請人須遵照露天貯存方面的良好作業指引(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件附錄 VI)。申請人亦須留意，倘擬議構築物須符合《建築物條例》(第123章)的規定，該處會在收到正式提交的建築圖則後，才制定詳細的消防安全規定；以及
- (i) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，沒有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》的規定，未經屋宇署批准而在已批租土地上搭建的現有構築物(並非新界豁免管制屋宇)，均屬違例構築物，不得指定作這宗申請獲批核准的任何用途。申請人若擬在申請地點進行任何新的建築工程(包括使用貨櫃及開放式棚架作臨時建築物)，必須先取得建築事務監督的許可及同意，否則即屬違例建築工程。申請人須按《建築物

條例》的規定，委聘認可人士統籌擬議建築工程。對於在已批租土地上進行的違例建築工程，建築事務監督可視乎需要而根據屋宇署針對違例建築工程的政策採取執法行動，予以清拆。即使獲批給規劃許可，也不應視作在《建築物條例》下，申請地點現有的建築工程或違例建築工程亦獲許可。申請地點須分別根據《建築物(規劃)規例》第 5 條及第 41D 條，設有從街道通往該地點的途徑及緊急車輛通道。倘申請地點並非緊連一條至少闊 4.5 米的指明街道，則須在提交建築圖則階段根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條釐定其核准發展密度。」

議程項目 73

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL/213 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗十八鄉大圍村第 115 約黃屋村地段第 103 號及第 104 號、地段第 195 號 E 分段(部分)、第 197 號、第 198 號、第 201 號(部分)、第 203 號(部分)及第 205 號(部分)和毗連政府土地(前五和學校)作機構用途(社區及康樂中心)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL/213 號)

181. 小組委員會備悉申請人於二零一五年七月二十七日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間準備進一步資料。這是申請人首次要求把申請延期。

182. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計兩個月內提交小組委員會考慮。倘申請人所提交的進一步資料不包含重要的內容，可在較短時間內處理，這宗申請可於較早的會議上提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，小組委員會已給其兩個月時間準備所要提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

[主席多謝高級城市規劃師／屯門及元朗西黎定國先生、簡國治先生及何劍琴女士出席會議，解答委員的提問。他們於此時離席。]

議程項目 74

其他事項

[機密事項。閉門會議]

183. 此議項以機密形式記錄。

184. 餘無別事，會議於下午六時三十分結束。