

城市規劃委員會

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會

二零一二年一月二十日下午二時三十分舉行的

第 458 次會議記錄

---

出席者

規劃署署長  
梁焯輝先生

主席

陳家樂先生

副主席

陳炳煥先生

鄭恩基先生

鄭心怡女士

林群聲教授

陳漢雲教授

馬錦華先生

劉智鵬博士

盧偉國博士

邱榮光博士

運輸署總工程師／交通工程(新界西)

陸永昌先生

環境保護署助理署長(環境評估)  
黃漢明先生

地政總署助理署長／新界  
林嘉芬女士

規劃署副署長／地區  
黃婉霜女士

秘書

因事缺席

陳仲尼先生

劉志宏博士

馬詠璋女士

葉滿華先生

民政事務總署助理署長(2)  
許國新先生

列席者

規劃署助理署長／委員會  
凌志德先生

總城市規劃師／城市規劃委員會  
謝建菁女士

城市規劃師／城市規劃委員會  
鄧永強先生

### 議程項目 1

#### 通過鄉郊及新市鎮規劃小組委員會二零一二年一月六日第 457 次會議記錄草擬本

[公開會議]

1. 鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)二零一二年一月六日第 457 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. 秘書報告說並無續議事項。

## 西貢及離島區

### 議程項目 3

#### 第 16 條申請

[公開會議]

A/SK-HC/185 擬在劃為「綠化地帶」的西貢莫遮峯  
第 244 約地段第 1945 號 H 分段  
興建屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/SK-HC/185C 號)

---

3. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一二年一月五日要求小組委員會延期兩個月考慮這宗申請，讓申請人有足夠時間完成有關工作／評估，以回應政府部門對這宗申請提出的意見。

4. 秘書表示，自二零一零年至今，這宗申請已先後延期三次，原因是申請人須就政府部門的意見作出回應，以及提交包括天然山坡災害研究報告和美化環境建議的技術評估報告，以

回應政府部門的意見。申請人每次都盡力提交進一步資料，以期回應部門對這宗申請的意見。

5. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計兩個月內，提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人再有兩個月時間準備將要提交的進一步資料。由於這已是這宗申請第四次延期，而小組委員會亦已批准延期共十個月，因此除非情況極為特殊，否則小組委員會不會批准再次延期。

[林群聲教授此時暫時離席，而盧偉國博士和陳漢雲教授則到席。]

[西貢及離島規劃專員鍾文傑先生和高級城市規劃師／西貢及離島任志輝先生及林葉惠芬女士此時獲邀出席會議。]

#### 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/206 擬在劃為「農業」地帶的西貢蠔涌  
第 244 約地段第 678 號 B 分段餘段及  
第 678 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/SK-HC/206 號)

---

6. 秘書報告，鄭心怡女士就此議項申報利益，表示她現時與這宗申請的顧問建港規劃顧問有限公司有業務往來。由於鄭女士沒有直接參與這宗申請，因此小組委員會同意她可以留在席上。

##### 簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬建的屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點的復耕潛力高。其他政府部門對這宗申請沒有負面／反對意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局收到由創建香港提交的一份公眾意見書。提意見人反對這宗申請，理由是申請地點劃作農業用途，而且該區也欠缺符合可持續發展原則的鄉村發展藍圖；以及

[鄭心怡女士此時暫時離席。]

- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所作的評估，規劃署不反對這宗申請。申請地點位於「鄉村範圍」內，而且「鄉村式發展」地帶內可用作發展小型屋宇的土地供不應求。根據「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」)，可從寬考慮這宗申請。擬建的新界豁免管制屋宇對周邊地區沒有不良影響，而且相關的政府部門普遍不反對這宗申請。雖然漁護署署長表示申請地點的復耕潛力高，但該處並沒有任何農耕活動，擬建的小型屋宇與周邊環境協調。小組委員會在二零零一年曾拒絕兩宗先前申請(編號 A/SK-HC/86 及 89)，該兩宗申請涉及的地點橫跨現在這個申請地點，而其中一個拒絕理由是「鄉村式發展」地帶內已預留足夠的土地應付小型屋宇的需求。不過，根據現時對小型屋宇需求所作估計，可建小型屋宇的土地普遍不足以應付日後的需求。此外，自二零零五年至今，城規會亦曾批准附近的同類申請。雖然有公眾提出關於「農業」地帶的規劃意向及該區欠缺符合可持續發展原則的鄉村發展藍圖的意見，但根據「臨時準則」，這宗申請值得從寬考慮，而且有關的政府部門亦已確認擬建的小型屋宇不會對周邊地區造成不良影響。

8. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

9. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可的有效期至二零一六年一月二十日止。除非在該日期前，現時所批准的發展已經展開或這項許可已獲續期，否則這項許可會於該日期後停止生效。這項許可須附加以下條件：

- (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；以及
- (b) 設置消防通道、滅火水源和消防裝置，而有關設施必須符合消防處處長或城規會的要求。

10. 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，為供應食水給發展項目，申請人或須把其項目的內部供水系統伸延，以接駁至最接近的合適政府總水管。申請人亦須解決與供水相關的任何土地問題(例如私人地段問題)，並須負責私人地段內的內部供水系統的建造、運作及維修保養，而有關情況必須符合水務署所訂標準；
- (b) 留意消防處處長的意見，消防處收到地政總署轉介的正式申請後，便會制訂詳細的消防安全規定；
- (c) 留意渠務署總工程師／新界南的意見，申請地點所在地區附近現時並沒有渠務署的污水設施可供接駁；
- (d) 留意運輸署署長的意見，通往申請地點的車輛通道並非由運輸署負責管理。申請人應向地政監督查核該通往申請地點的車輛通道所在土地的類別，並據此與有關的地政和維修保養當局釐清該車輛通道的管理和維修保養責任誰屬；以及

- (e) 留意康樂及文化事務署轄下古物古蹟辦事處(下稱「康文署古蹟辦」)的意見，由於申請地點位於「蠔涌具考古研究價值地點」的範圍內，申請人須預留充裕的時間予康文署古蹟辦，讓古蹟辦的人員進入有關地點進行考古調查，然後才可展開工程。

[林群聲教授此時返回會議席上。]

## 議程項目 5

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/DPA/I-TOF/3 擬在劃為「綠化地帶」及「鄉村式發展」地帶的大嶼山大澳梁屋村第313約地段第479號興建屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/DPA/I-TOF/3 號)

---

### 簡介和提問部分

11. 高級城市規劃師／西貢及離島林葉惠芬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) 擬建的屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這宗申請，因為根據一般推定，「綠化地帶」不宜進行發展，若批准這宗申請，會為「綠化地帶」內同類小型屋宇發展項目立下不良先例，令此地帶未能發揮作為綠化緩衝區的主要功能。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境反對這宗申請，因為批准這宗申請會立下不良先例，吸引更多人士提出進行同類的小型屋宇發展項目的要求，令鄉村擴展至「綠化地帶」；

- (d) 當局在法定公布期的首三個星期內收到 26 份公眾意見書，分別來自一些組織(包括長春社、大澳環境及發展關注協會、綠色大嶼山協會、創建香港、香港觀鳥會、嘉道理農場暨植物園公司、環保觸覺及世界自然基金會香港分會)及個別人士。一眾提意見人均反對這宗申請，主要理由包括擬建的小型屋宇不符合「綠化地帶」的規劃意向；擬議的發展項目會對周邊地區的景觀造成不良影響；批准這宗申請會立下不良先例；以及「鄉村式發展」地帶內已有足夠的土地發展小型屋宇；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所作的評估，規劃署不支持這宗申請。擬議的發展項目不符合「綠化地帶」的規劃意向。根據一般推定，此地帶不宜進行發展。申請地點距離大澳蘆葦林只有 15 米，大澳蘆葦林是香港第二大的蘆葦林，有很高的景觀及生態價值。此外，申請地點及其周邊地區是較廣闊的「綠化地帶」的一部分，是用以作為大澳蘆葦林與梁屋村內鄉村式發展項目之間的緩衝區。申請人是二澳的原居村民，其申請是要在同一鄉內跨村興建小型屋宇，但申請書內沒有資料證明為何不能在二澳進行擬議的小型屋宇發展。此外，梁屋村的土地不缺，足以應付日後對小型屋宇的需求。這宗申請不符合城規會規劃指引編號 10 及「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」，因為擬建的小型屋宇不符合「綠化地帶」的規劃意向，亦會對其周邊地區的景觀造成不良影響。漁護署署長及規劃署總城市規劃師／城市設計及園境都不支持這宗申請。批准這宗申請會為「綠化地帶」內的同類申請立下不良先例，吸引更多人提出進行同類新界豁免管制屋宇發展的要求，令鄉村擴展至「綠化地帶」。此外，當局所收到的公眾意見均反對這宗申請，理由是擬議的發展項目不符合「綠化地帶」的規劃意向，亦會對周邊地區的景觀造成不良影響，若批准這宗申請，會為其他同類申請立下不良先例，而且「鄉村式發展」地帶內並非欠缺足夠的土地發展小型屋宇。

12. 委員並無就這宗申請提出問題。



## 商議部分

13. 主席提到文件的圖 A-3，詢問申請地點東北面的地方會否進行地盤平整工程。另外，他留意到航攝照片顯示有一片林地，於是詢問梁屋村的「鄉村式發展」地帶是否有足夠的土地發展小型屋宇。林葉惠芬女士回應說，主席所提及的地點涉及違例填土活動，規劃事務監督或會採取執行管制行動對付。林女士進一步表示，梁屋村的「鄉村式發展」地帶內可供應付未來 10 年的小型屋宇需求的土地約有 2.2 公頃，該個數目已把「鄉村式發展」地帶內的林地加以考慮。然而，須留意的是，該「鄉村式發展」地帶內的土地是用以應付梁屋村村民的小型屋宇需求，但申請人卻是二澳而非梁屋村的原居村民。

14. 經進一步商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請。委員繼而審閱文件第 13.1 段所載的拒絕理由，並認為理由恰當。有關理由是：

- (a) 擬議的發展項目不符合「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發展區的界限；保存現有地形和天然草木；以及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。擬議的發展項目亦不符合城市規劃委員會規劃指引編號 10「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」，因為該項目會對周邊地區的景觀造成不良影響；
- (b) 擬議的發展項目不符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」，因為該項目會對周邊地區的景觀造成不良影響。申請書內沒有提供資料證明擬議的發展項目不會對周邊地區的景觀造成不良影響；以及
- (c) 批准這宗申請，會為「綠化地帶」內的其他同類申請立下不良先例，倘這類申請都獲批准，累積影響所及，會影響「綠化地帶」的完整，削弱「綠化地帶」作為「鄉村式發展」地帶與劃為「自然保育區」的大澳蘆葦林之間的緩衝區的功能，以及會對周邊地區的景觀造成不良影響。

## 議程項目 6

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

進一步考慮第16條申請編號A/SK-CWBN/19

擬在劃為「綠化地帶」的西貢第229約地段第72號餘段、第73號、第75號、第76號、第77號A分段、第77號B分段、第77號餘段、第78號、第79號(部分)、第80號A分段、第80號B分段、第80號餘段、第81號、第82號、第83號餘段、第84號餘段、第96號餘段、第97號餘段、第98號、第99號餘段、第100號、第101號、第102號、第103號、第104號、第105號、第106號、第107號、第121號、第122號、第123號、第124號、第126號、第127號、第129號A分段(部分)、第129號B分段(部分)、第129號餘段(部分)、第130號、第132號、第133號及毗連的政府土地闢設度假營和填土(即平整至最高0.5米)，以及在兩幢構築物內開設環境教育中心  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第A/SK-CWBN/19A號)

---

15. 秘書報告，鄭心怡女士就此議項申報利益，因為她現時與這宗申請的顧問之一 BMT Asia Pacific Ltd 有業務往來。由於鄭女士沒有直接參與這宗申請，小組委員會同意她可留在席上。委員備悉鄭女士暫時離席。

16. 秘書表示，當局收到西貢大埔仔一名村民一封日期為二零一二年一月十六日的來信，該名村民曾就這宗申請提交一份公眾意見書，但當時已過了提交意見的時限，他不滿他對這宗申請的意見不獲城規會接納。該名村民表示，申請地點附近有一個大埔仔村的祖墳，擬議的發展項目會對附近地區造成不良影響，特別是附近墓地的風水。該名村民亦質疑張貼有關這宗申請的通告的時間和地點皆不當，目的是要避免引起公眾反對。他也投訴城規會及規劃署不願意就他對這宗申請的意見與他溝通。這封信已在會上呈上，以供委員參閱。

## 簡介和提問部分

17. 西貢及離島規劃專員鍾文傑先生借助投影片簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景——這宗申請是由 Ideal Star Ltd 代表邵逸夫慈善信託基金提交，擬申請規劃許可，以便把申請地點南部的地方(總面積為 11 601 平方米，當中約 1 732 平方米已鋪築硬地面)用作興建一幢兩層高的度假營，內有康樂設施、多用途室、活動室，宿舍及附屬設施，供邵氏聯屬公司的員工使用，並擬為擬議的這個用途進行地盤平整工程(平整至最高 0.5 米)，同時在申請地點餘下北部的地方(約 9 869 平方米)進行一項「綠化地帶還原及保育計劃」，在該處開設環境教育中心。小組委員會在二零一一年十月七日審議這宗申請時，部分委員認為開設環境教育中心可視為一項規劃增益，故可從寬考慮這宗申請。小組委員會經商議後，決定延期考慮這宗申請，並要求申請人提供進一步資料，說明有關把擬議度假營及環境教育中心開放給公眾使用的建議。二零一一年十一月十八日及二零一一年十二月十六日，申請人提交了進一步資料，說明環境教育中心的目的是、開設和運作，亦闡述了把度假營開放給公眾使用的模式；
- (b) 進一步考慮擬議的度假營和填土工程(即平整至最高 0.5 米)及在兩幢構築物內開設的環境教育中心；

[鄭心怡女士此時返回會議席上。]

- (c) 政府部門的意見——經研究這宗申請及考慮申請人在二零一一年十一月十八日及二零一一年十二月十六日提交的進一步資料後，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境反對這宗申請，因為這個項目的整體規模(包括擬在申請地點北部進行的「綠化地帶還原及保育計劃」所涉範圍)太大，並不符合「綠化地帶」的規劃意向，而且申請人也沒有在申請書內提供任何資料，證明擬議的發展項目不會對申請地點邊界的樹木造成不良影響。此外，擬議的地盤平整

工程及鋪築硬地面工程所涉範圍亦過大，同樣不符合「綠化地帶」的規劃意向。渠務署總工程師／新界南認為，申請人應提供資料，確保匯集後的徑流可排放至現有的排水系統。申請人亦應確保建成後的擬議排水渠及下游排水系統有足夠的容量和狀況良好，能排走來自申請地點及所有上游集水區的徑流；

- (d) 由於申請人提交的進一步資料沒有令這宗申請在本質上有任何實質改變，純粹是闡述先前提交的建議，故當局不須公布這些資料供公眾查閱；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 6 段所作的評估，規劃署維持先前不支持這宗申請的意見，有關的評估撮錄如下：
  - (i) 申請地點位於「綠化地帶」。根據一般推定，此地帶不宜進行發展。該處現時用作植物苗圃，主要有樹木及灌木等植物。擬建作私人用途的度假營，既不符合「綠化地帶」的規劃意向，也不符合城規會規劃指引編號 10 的規定，因為擬議的發展項目會對周邊地區的景觀造成不良影響。就這方面，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境反對這宗申請；
  - (ii) 申請地點位於一個淺谷，四周有長滿植物的山坡，並有一條兩米闊經導流的溪流流經。擬議的發展項目涉及在申請地點填土至最高 0.5 米。渠務署總工程師／新界南指出，申請人應提供足夠資料，證明擬建的排水渠及下游排水系統有足夠的容量和狀況良好，能排走來自申請地點及所有上游集水區的徑流；
  - (iii) 倘批准這宗申請，會立下不良先例，引來擬在分區計劃大綱圖上「綠化地帶」內發展的其他同類申請。倘這類申請都獲批准，累積影響所及，會對該區的景觀造成負面影響，

破壞「綠化地帶」的完整，使此地帶未能有效發揮綠化緩衝區的功能，導致整體的環境質素下降；

- (iv) 申請人在提交的進一步資料中闡述，開設擬議環境教育中心的成本和開支會由申請人承擔，參與中心日間活動的學校團體無須支付費用，而參與晚間活動的團體則亦只須支付食宿費用。每星期至少會有五個半天及一晚預留給學校／大學／其他公共團體進行活動。申請人會把環境教育中心(總樓面面積為 80 平方米)開放給公眾使用，至於總樓面面積為 970 平方米的度假營，則主要作私人用途。雖然申請人建議把環境教育中心開放給公眾使用，但卻沒有提出有力的規劃理據，令當局要偏離「綠化地帶」的規劃意向，也沒有提供足夠的資料，證明該發展項目不會對四周的景觀造成不良影響；以及
- (v) 根據城規會規劃指引編號 10 的規定，對擬在「綠化地帶」發展的申請，城規會只會在特殊的情況下才會考慮，有關申請並須具備有力的規劃理據支持。現在問題的關鍵是，總樓面面積為 80 平方米的擬議環境教育中心及偶爾用作慈善活動場地供學校團體和其他市民使用的度假營可否視為一項規劃增益，以及這宗擬在「綠化地帶」進行發展的申請是否有特殊情況，以致即使根據一般推定，此地帶不宜進行發展，也可以予以批准。

18. 一名委員備悉，申請人建議在申請地點北部多取大約 7 000 平方米的土地進行「綠化地帶還原及保育計劃」，以提高該區的生態價值。他詢問在評估現在這宗申請時，此建議可否視為規劃優點。

19. 鍾文傑先生回應時說，與先前那宗擬闢設度假營用途但在二零一零年九月十日被小組委員會拒絕的申請(編號 A/SK-CWBN/13)相比，申請人這次在申請書中提出在度假營

北部的「綠化地帶」再多取 7 000 平方米的土地進行「綠化地帶還原及保育計劃」，使項目涉及的面積達到 9 869 平方米左右，約佔申請地點總面積的 85%。據申請人所述，「綠化地帶還原及保育計劃」的目的，是通過保護樹木、種植本土樹苗及改建人工水池等措施，提高該區的生態價值。還原後的「綠化地帶」及所採取的措施皆可通過申請人所提供的環境教育計劃向公眾展示。對於擬議的「綠化地帶還原及保育計劃」，漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)表示，若進行「綠化地帶還原及保育計劃」的地點不受干擾，假以時日，該處也會回復天然狀態。此外，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境認為，計劃的整體規模(包括在申請地點北部進行的「綠化地帶還原及保育計劃」所涉範圍)太大，可能會對周邊地區的景觀有負面影響。鍾先生續稱，擬議的發展項目(包括擬關設的度假營)並不符合「綠化地帶」的規劃意向，與四周的景觀布局也不協調。

20. 鍾文傑先生在一名委員提問後表示，申請人沒有提供具體資料，解釋申請地點(包括北部擬進行「綠化地帶還原及保育計劃」的地方)內的生態價值，只建議在該處採取措施保護樹木、栽種新的植物／移植本土品種。

21. 鍾文傑先生在回答另一名委員的提問時表示，據最近一次實地視察所見，擬用作環境教育中心的兩幢構築物是空置的。鍾先生亦確定，申請地點超過 95% 的地方(包括該兩幢構築物)屬申請人所有，其餘 5% 的地方(約 590 平方米)則是政府土地。

22. 鍾文傑先生在回應一名委員的查詢時表示，沒有就這宗申請諮詢教育局，因為這宗申請的性質不屬該局的管轄範疇。儘管如此，曾諮詢的相關政府部門對該環境教育中心都沒有特別意見。

23. 鑑於申請人聲稱會聘用合資格的人員負責推行該環境教育計劃，一名委員詢問申請人有否表明會否有任何非政府組織參與。鍾文傑先生回答時表示，申請人沒有表明有否與任何非政府組織訂下協議營辦該環境教育中心，但所提交的補充規劃綱領則夾附了有關該環境教育中心的技術建議，說明營辦擬議環境教育中心所需員工的人數、類別及資歷。

## 商議部分

24. 主席扼要重述這宗申請的資料，表示當小組委員會在二零一一年十月七日審議這宗申請時，曾就該環境教育中心及把擬議的度假營開放給公眾使用可否視爲一項規劃增益這一點進行了頗長的討論。由於委員認爲把擬議的發展項目(特別是度假營)開放予公眾使用這一點對考慮這宗申請至爲關鍵，因此在當日的會議上，委員決定延期考慮這宗申請，待申請人提供進一步資料，說明有關把度假營開放給公眾使用的建議。

25. 主席說，申請地點位於分區計劃大綱圖上劃爲「綠化地帶」的地方。根據一般推定，此地帶不宜進行發展。儘管如此，委員在審議規劃申請時，也應留意提交的發展建議在設計／規劃上有否任何優點，並考慮有關建議對規劃有否任何增益足以令當局批准申請。委員須根據申請人所提交有關營辦該環境教育中心及開放度假營的住宿設施給公眾使用這些進一步資料，決定這些建議可否視爲規劃增益，若然，這些規劃增益又是否足以令當局批准這宗申請。

26. 一名委員詢問城規會在考慮一宗規劃申請時，應否採用一個概括的原則，審視發展建議是否在規劃上有所增益及有沒有設計／規劃優點。不然，城規會可能須花很長時間考慮每宗申請，因爲委員須研究每項計劃的細節。

27. 關於如何確保擬議的環境教育中心及度假營會開放給公眾使用這個問題，主席表示，雖然政府部門無法監察中心及度假營的日常運作，但若市民和傳媒得知有這樣開放給公眾使用的設施，便可監察有關情況。這個問題在二零一一年十月小組委員會討論這宗申請時已經提出，當時地政總署已表示沒有足夠人手監察該環境教育中心及度假營會否開放給公眾使用。雖然如此，但主席說，若這宗申請獲批准，但申請人卻沒有履行規劃許可的附帶條件，相關政府部門便會採取適當行動。

28. 鑑於申請人沒有說明擬進行「綠化地帶還原及保育計劃」的地方具有什麼特別的生態價值，只是提出一些如保護樹木、栽種新的植物／移植本土品種的措施，一名委員認爲擬進行的「綠化地帶還原及保育計劃」似乎未能提高該區的生態價值。申請人建議把申請地點一個較大的部分作度假營用途，也不符合「綠化地帶」的規劃意向。因此這名委員認爲不應批准

這宗申請。這名委員亦指出，單單把兩幢現有的構築物用作環境教育中心，不足以構成特殊情況，令當局同意偏離「綠化地帶」的規劃意向。

29. 一名委員對這宗申請亦有保留，因為這個包括環境教育中心和「綠化地帶還原及保育計劃」的擬議發展項目會由一家私人公司營辦，但所提供的資料未夠詳盡，不足以令小組委員會要批准這宗申請。

30. 另一名委員也同意這一點，認為申請人所提交的進一步資料並沒有包括具體的建議，以證明擬議的發展項目及「綠化地帶還原及保育計劃」／環境教育中心可取。單憑開放度假營予公眾使用這一點，並不足以令這宗申請可取得許可。

31. 鍾文傑先生應主席的邀請作出解釋，表示申請人原先在二零一一年八月提交的申請書中已提出了「綠化地帶還原及保育計劃」。申請人提交的補充規劃綱領載有關於該項計劃概念的資料。據申請人所述，「綠化地帶還原及保育計劃」主要包括以原產品種的植物替換一些外來植物和枯死的樹木，希望能為本土野生生物提供棲息之所，以及作為幼蟲的食用植物和蝴蝶的花蜜來源，同時也藉此吸引雀鳥在還原的綠化地帶繁殖。計劃中將會保留和移植的樹分別約有 410 棵和 13 棵，另會種植 39 棵樹以作補償。此外，現有的人工水池會改建為具生態效益的水池，而現有的河道亦可栽種未萌芽及已萌芽的水生植物。申請人表示，環境教育中心會推行環境教育計劃，向公眾呈示進行「綠化地帶還原及保育計劃」的地方的生態系統的物種多樣性。

32. 鍾文傑先生補充說，申請人的申請書附有生態基線評估報告。該報告連同補充規劃綱領已送交漁護署署長考慮。漁護署署長表示沒有發現該處有任何特殊物種。

33. 主席請各委員留意申請人所提交的補充規劃綱領內所夾附的兩份附錄，說明實施「綠化地帶還原及保育計劃」及營運環境教育中心的建議。

34. 主席說，申請地點有部分現時用作植物苗圃。漁護署署長表示，由於申請地點受到干擾，該植物苗圃無助修復該處。漁護署署長亦表示，該處若不受干擾，自會逐漸回復天然狀



態。不過，如積極進行修復計劃，則可加快修復過程，有助該處回復天然狀態。

35. 鍾文傑先生說，前往申請地點北部須經過一條貫穿該植物苗圃的車路。關於這方面，申請人在其計劃中建議日後在申請地點東面新闢一條連接清水灣道的通道通往度假營。鍾先生說，日後如落實這項發展建議，申請人須與該植物苗圃解決有關的租約問題。

36. 一名委員提到申請人提交有關「綠化地帶還原及保育計劃」及環境教育中心的附錄，表示有關顧問所進行的生態調查頗為表面，提供的主要是教科書資料。這名委員認為沒有令人信服的理據說明為何要進行「綠化地帶還原及保育計劃」，而不讓該處不受干擾，隨着時間過去而自行回復天然狀態。至於開設環境教育中心，這名委員指出，申請人應在提交申請前與非政府組織商討，但申請人沒有這樣做。這名委員不支持這宗申請。

37. 另一名委員亦不支持這宗申請，並指申請人未能提供足夠資料，說明該環境教育中心如何運作及「綠化地帶還原及保育計劃」如何推行。申請人須提供更多關於這項建議的詳情作為支持理據。

38. 鍾文傑先生請各委員留意文件第 2.7 段，指出申請人在其提交的進一步資料中表示會委聘合資格的非政府組織來營辦環境教育計劃，並已開始與富經驗的有意營辦者進行初步商討。儘管如此，申請人並沒有表示已物色一個非政府組織來營辦該環境教育計劃。

39. 經進一步商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請。委員繼而審閱文件第 7.1 段所載的拒絕理由，並認為理由恰當。有關理由是：

- (a) 擬議的度假營及環境教育中心並不符合「綠化地帶」的規劃意向，有關的規劃意向主要是利用天然地理環境作為市區和近郊的發展區界限，以抑制市區範圍的擴展，並提供土地作靜態康樂場地。根據一般推定，此地帶不宜進行發展。申請書內也沒有提出有力的規劃理據以支持偏離這個規劃意向；

- (b) 擬議的發展項目並不符合城規會規劃指引編號 10 的規定，因為沒有特殊情況令城規會要批准在「綠化地帶」進行擬議的發展項目，而且擬議的發展項目會對該區的景觀造成不良影響。此外，也沒有足夠資料證明擬議的度假營、填土工程和環境教育中心不會對周邊地區造成不良影響；以及
- (c) 倘批准這宗申請，會為「綠化地帶」內同類的申請立下不良先例。倘這些同類建議都獲批准，累積影響所及，會導致整體環境質素下降，對該區的景觀造成不良影響。

[林群聲教授此時暫時離席。]

## 議程項目 7

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/SK-CWBN/20 擬在劃為「自然保育區」及「政府、機構或社區(6)」地帶的西貢清水灣北大埔仔第 227 約地段第 171 號、第 172 號、第 174 號、第 178 號餘段、第 180 號、第 184 號和第 185 號餘段及毗連政府土地興建屋宇(員工宿舍)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/SK-CWBN/20 號)

---

40. 秘書報告，鄭心怡女士和葉滿華先生就此議項申報利益，表示現時與這宗申請的顧問之一英環香港有限公司有業務往來。小組委員會備悉葉先生已就未能出席會議致歉。由於申請人已要求小組委員會延期考慮這宗申請，因此小組委員會同意鄭女士可留在席上。

41. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一二年一月十日要求小組委員會延期一個月考慮這宗申請，讓申請人有更多時

間準備進一步的資料，以回應政府部門提出的意見／關注問題。

42. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計兩個月內提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人有一個月時間準備將要提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則小組委員會不會批准再次延期。

[主席多謝西貢及離島規劃專員鍾文傑先生、高級城市規劃師／西貢及離島任志輝先生和林葉惠芬女士出席會議，解答委員的提問。鍾先生、任先生和林女士此時離席。]

### 沙田、大埔及北區

#### 議程項目 8

##### 第 12A 條申請

[公開會議]

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

---

43. 秘書報告，鄭心怡女士和葉滿華先生就此議項申報利益，表示現時與這宗申請的顧問之一英環香港有限公司有業務往來。小組委員會備悉葉先生已就未能出席會議致歉。由於申請人已要求小組委員會延期考慮這宗申請，因此小組委員會同意鄭女士可留在席上。

44. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一二年一月六日要求小組委員會延期兩個月考慮這宗申請，讓申請人有更多時間準備進一步的資料，以回應各個政府部門的意見。

45. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計三個月內提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人有兩個月時間準備將要提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則小組委員會不會批准再次延期。

## 議程項目 9

### 第 12A 條申請

[公開會議]

Y/TP/14

申請修訂《大埔分區計劃大綱草圖  
編號 S/TP/23》，把大埔錦山路 74 至 75 號  
第 6 約地段第 738 號 C 分段、  
第 738 號 C 分段第 1 小分段  
由「鄉村式發展」地帶  
改劃為「其他指定用途」  
註明「靈灰安置所」地帶  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 Y/TP/14B 號)

---

46. 秘書報告，鄭心怡女士就此議項申報利益，表示現時與這宗申請的顧問弘域城市規劃顧問有限公司有業務往來。由於申請人已要求小組委員會延期考慮這宗申請，因此小組委員會同意鄭女士可留在席上。

47. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一二年一月九日要求小組委員會再延期兩個月考慮這宗申請，讓申請人有足夠時間回應相關的政府部門就這宗申請所提出的意見。

48. 秘書表示，這宗申請自二零一零年五月至今已經兩度延期，理由都是申請人需要準備進一步資料，以回應相關的政府

部門所提出的意見。申請人每次都盡力提交進一步資料，以回應政府部門就這宗申請所提出的意見。

49. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計三個月內提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人再有兩個月時間準備將要提交的進一步資料。由於這已是這宗申請第三次延期，而小組委員會亦已批准延期共六個月，因此，這是最後一次延期，小組委員會不會批准再次延期。

[林群聲教授此時返回會議席上。]

[高級城市規劃師／沙田、大埔及北區丁雪儀女士和鄭禮森女士此時獲邀出席會議。]

## 議程項目 10

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-FTA/112 在劃為「農業」地帶、  
「綠化地帶」及「其他指定用途」  
註明「港口後勤用途」地帶的  
上水虎地坳第 52 約地段  
第 168 號餘段(部分)、  
第 170 號餘段(部分)及  
第 181 號餘段(部分)及  
毗連政府土地關設臨時停車場  
(貨櫃車、中型貨車及私家車)，  
以及進行貯物及上落貨用途(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/NE-FTA/112 號)

---

### 簡介和提問部分

50. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區丁雪儀女士表示，已在會上呈上文件第 17 頁的替代頁，供委員參閱。她繼而簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 關設臨時停車場(貨櫃車、中型貨車及私家車)，以及進行貯物及上落貨用途，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點附近有住用構築物，但他表示在過去三年該署沒有收到涉及申請地點的任何關於環境方面的投訴。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)亦反對這宗申請，因為申請地點的復耕潛力高；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局收到一份來自一位北區區議員的公眾意見書，表示對這宗申請沒有意見。北區民政事務專員則表示，華山村原居民代表認為這宗申請須符合香港法例和相關政府部門的政策；以及

[陳炳煥先生此時暫時離席。]

- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所作的評估，規劃署認為申請的臨時用途可予以容忍三年。申請地點主要位於城規會規劃指引編號 13E 所指的第 1 類地區(約 91.6%)，另有一部分位於第 3 類地區，一部分位於第 4 類地區，而根據該指引，涉及第 1 類地區的申請通常會獲從優考慮，第 3 類地區則通常不會獲從優考慮，至於第 4 類地區，有關申請通常會遭否決。申請的臨時用途大致符合「其他指定用途」註明「港口後勤用途」地帶的規劃意向，並且與周邊地區的土地用途並非不相協調，預計發展項目不會對周邊地區造成重大的不良影響，而且相關的政府部門普遍不反對這宗申請。雖然漁護署署長不支持這宗申請，但申請地點只有小部分位於「農業」地帶和「綠化地帶」內，部分／整個申請地點曾涉及先前兩宗已獲批准作同類用途的申請。因此，這宗申請大致符合城規會規劃指引編號 13E 的規定，即申請地點大部分位於第 1 類地區，而且，沒有收到政府部門或地區人士對這宗申請的很大反對意見。雖然環保署署長不支持這宗申請，但在過

去三年該署沒有收到涉及申請地點的任何關於環境方面的投訴。爲了盡量減低對環境可能造成的滋擾，建議在規劃許可加入附帶條件，限制作業時間。對於水務署提出申請地點不應佔用水務專用範圍的意見，建議在規劃許可加入附帶條件，禁止在水務專用範圍內搭建任何構築物。雖然申請地點位於「新界東北新發展區規劃及工程研究」所涉的範圍內，但批給這宗申請爲期三年的臨時規劃許可，將不會妨礙新發展區的發展。不過，由於先前批給的規劃許可因申請人未有履行規劃許可附帶條件而被撤銷，因此建議這次設定較短的履行附帶條件的期限，以監察申請人履行附帶條件的進度。

51. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

52. 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，有效期爲三年，至二零一五年一月二十日止，並須附加下列條件：

- (a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上七時至早上九時在申請地點進行夜間作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；
- (c) 在規劃許可有效期內，不得在水務專用範圍(如文件的圖 A-2 所示)內建造任何搭建物或存放物料；
- (d) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一二年七月二十日或之前)，提交並落實美化環境和保護樹木的建議，而有關建議及落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (e) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一二年七月二十日或之前)，提交並落實消防裝置和滅火水

源的建議，而有關建議及落實情況必須符合消防處處長或城規會的要求；

- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一二年七月二十日或之前)，提交並落實排水建議，而有關建議及落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (g) 如在規劃許可有效期內沒有履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)或(c)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (h) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(d)、(e)或(f)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。

53. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 設定較短的履行規劃許可附帶條件的期限，是爲了密切監察申請人履行有關條件的情況；
- (b) 倘申請人再次未能履行規劃許可附帶條件，以致規劃許可遭撤銷，其日後再提出的申請未必會獲小組委員會從寬考慮；
- (c) 在申請地點展開發展項目前，必須先取得規劃許可；
- (d) 與申請地點的相關擁有人解決這個發展項目所涉及的任何土地問題；
- (e) 留意北區地政專員的意見，有關地段的擁有人須向北區地政處申請短期豁免書及短期租約，以便把所涉政府土地上的構築物或違例佔用政府土地的情況正規化，但該處不保證會向申請人批出短期豁免書及短期租約。倘批出短期豁免書及短期租約，或會附加政府認爲合適的條款和條件，包括規定申請人繳付短期豁免書／短期租約的費用；



- (f) 留意消防處處長的意見，倘不會有建築圖則經屋宇署的中央處理系統送交消防處，但在申請地點內搭建有蓋構築物(例如由貨櫃改裝的辦公室、臨時貨倉和用作工場的臨時棚舍)，申請人必須把附有消防裝置建議的相關平面圖提交消防處審批，然後根據核准的建議設置消防裝置。在擬備須提交該處審批的消防裝置建議時，申請人須留意：
  - (i) 平面圖須按比例繪製，並註明尺寸和佔用性質；以及
  - (ii) 平面圖須清楚標示擬裝設的消防裝置的位置；
- (g) 留意運輸署署長的意見，申請人應向地政監督查核由文錦渡路通往申請地點的一條通道所在土地的類別，並與有關的地政和維修保養當局釐清該通道的管理和維修保養責任誰屬；
- (h) 留意水務署總工程師／發展(2)以下意見：
  - (i) 事先未經水務署署長批准，不得在現有的水務專用範圍或現有水管管道的 1.5 米範圍(由管道邊緣向橫計)內搭建構築物或存放物料；
  - (ii) 須提供通道，以便水務署署長屬下人員或其承辦商可隨時自由進入上述範圍，進行水管建造、檢查、運作及維修保養工程；
  - (iii) 為向發展項目供水，申請人或須把其內部供水系統伸延，以接駁至最接近的合適政府總水管。申請人須解決與供水相關的任何土地問題(例如私人地段問題)，並須負責私人地段內的內部供水系統的建造、運作及維修保養，而有關情況必須符合水務署所訂標準；
  - (iv) 申請地點位於水務署的抽洪集水區內；以及

(v) 申請地點附近的水管不能裝設標準的柱形消防栓；以及

(i) 遵行最新的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》所建議的紓減環境影響措施，以盡量減低對附近地區的環境可能造成的影響。

[馬錦華先生此時離席。]

## 議程項目 11

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-LYT/450 擬略為放寬劃為「住宅(丙類)」地帶的粉嶺軍地南第 83 約地段第 897 號餘段及第 916 號 B 分段餘段及毗連政府土地的建築物高度限制，以作准許的屋宇發展(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-LYT/450 號)

---

54. 秘書報告，劉志宏博士就此議項申報利益，表示他現時與這宗申請的顧問楊家聲建築師事務所有業務往來。小組委員會得悉劉博士已就未能出席會議致歉。

### 簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬略為放寬建築物高度限制，以作准許的屋宇發展；
- (c) 政府部門的意見——規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有所保留，因為擬議的屋宇發展項目會影響一棵現有的成齡樹，而擬議的發展項

目所涉的地盤平整及建造工程亦可能會影響現有的樹木；

- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局並無收到公眾的意見，而北區民政事務專員亦沒有收到區內人士提出的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所作的評估，規劃署不反對這宗申請。這宗申請建議略為放寬「住宅(丙類)」地帶的建築物高度限制，以進行准許的屋宇發展項目，興建一個斜頂裝設太陽能電池板，用來發電和供應熱水。申請放寬的幅度輕微，不大可能會對周邊地區造成重大的不良影響，而相關政府部門對此亦沒有負面或反對意見。擬建的屋宇樓高兩層(6.5 米)，下面是一層停車間，既配合周邊地區的低矮和低密度住宅的特色，與附近的土地用途也非不相協調。渠務署總工程師／新界北表示，現時在申請地點北面邊界旁邊及西面有兩條河道，對該區的排水很重要，故此，建議在規劃許可附加條件，規定申請人提交該兩條現有河道的測量記錄及狀況照片，以及提交並落實排水建議，同時禁止在河道架設和放置構築物(包括木板或支撐物)、物件或障礙物等。對於規劃署總城市規劃師／城市設計及園境所提出有關景觀方面的問題，則建議在規劃許可附加條件，要求申請人提交並落實保護樹木及美化環境建議，包括補種樹木建議；

56. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

57. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交的申請內容，批准這宗申請。這項許可的有效期至二零一六年一月二十日止。除非在該日期前，現時所批准的發展已經展開或這項許可已獲續期，否則這項許可會於該日期後停止生效。這項許可須附加下列條件：

- (a) 不得在申請地點北面邊界旁邊及西面的河道架設或放置任何構築物(包括木板或支撐物)、或物件或障礙物；
- (b) 不得在靠路旁那邊的河堤三米範圍內搭建任何構築物或設置障礙物，以免妨礙自由出入河道的沿岸地方；
- (c) 在申請地點範圍內的那部分河道的結構須保持完整，不得有任何廢物、沉積物或障礙物一類的物件，確保河道暢通無阻；
- (d) 在開展擬議屋宇的建造工程前，提交在申請地點北面邊界旁邊及西面的兩條現有河道的測量記錄及狀況照片，而有關記錄和照片必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (e) 提交並落實排水建議，而有關建議及落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (f) 提交並落實保護樹木建議和美化環境建議，包括補種樹木建議，而有關建議及落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；以及
- (g) 提交並落實滅火水源及消防裝置建議，而有關建議及落實情況必須符合消防處處長或城規會的要求。

58. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 留意北區地政專員以下意見：
  - (i) 申請人須向地政總署申請換地，地政總署會以業主身分酌情考慮有關申請，如批准申請，或會附加政府認為合適的條款和條件，包括規定申請人繳付必需的費用及地價，但該署不保證會批准換地申請；
  - (ii) 政府不保證會向地段擁有人批出所涉的政府土地，即使政府以業主身分酌情批出土地，

亦可能會附加政府認為合適的條款及條件，包括規定申請人繳付地價；

- (iii) 申請書內指第 83 約地段第 897 號餘段及第 916 號 B 分段餘段的地盤總面積為 597.7 平方米，而毗連的政府土地的面積則為 55.9 平方米。如申請人提出換地申請，當局在處理有關申請時，會查證這些資料；以及
  - (iv) 申請地點與龍馬路之間隔着一幅政府土地，當局不保證會給予該幅政府土地的通行權，讓申請人能在該處闢設車輛通道直達申請地點。
- (b) 留意運輸署署長的意見，申請人須向地政監督查核通往申請地點的通道所在土地的類別，並據此與有關的地政和維修保養當局釐清該通道的管理和維修保養責任誰屬；
- (c) 留意路政署總工程師／新界東的意見，在申請地點進行的工程不得侵佔龍馬路改善工程的施工範圍；
- (d) 留意渠務署總工程師／新界北以下意見：
- (i) 申請人收到該署發出的書面通知後若干日(例如 14 日)內，須讓該署或其代理進入或穿過申請地點視察河道；
  - (ii) 申請地點所在的地區並沒有公共排污設施可供接駁。申請人應就擬議的發展項目的污水處理／排放設施徵詢環境保護署的意見；以及
  - (iii) 該署備悉申請人建議在申請地點南面邊界豎設圍牆，因此提醒申請人若在申請地點的邊界豎設圍牆或設置路壘，必須在圍牆或路壘兩邊鋪設排水渠，有關細節須與渠務署協定；

(e) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西以下意見：

- (i) 申請地點與龍馬路之間隔着一幅政府土地，但當局不保證會給予該幅政府土地的通行權。根據現有資料，申請地點不是《建築物(規劃)規例》第 18A 條所列的甲類地盤。根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條，申請地點的發展密度須在提交建築圖則階段由建築事務監督釐定；
- (ii) 根據《建築物(規劃)規例》第 5 條，申請地點須設有從街道通往該處的途徑，而根據《建築物(規劃)規例》第 41D 條，申請地點亦須設有緊急車輛通道；以及
- (iii) 若擬進行任何新的工程，必須根據《建築物條例》正式提出申請，該署會在提交建築圖則的階段提供詳細意見；

(f) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境以下意見：

- (i) 由於關於擬議花槽的資料(例如槽內泥土深度、花槽的闊度和疏水孔及槽內植物的種類)並不足夠，因此無法確實預計其景觀效果。申請人須在美化環境建議內說明建議的掛牆花槽的資料，以供該署審閱；以及
- (ii) 建議的掛牆花槽設於頗高的位置，例如離地面 1.7 米，申請人須確保能妥善管理擬種植的植物；

(g) 留意機電工程署署長以下意見：

申請人須向供電商索取電纜圖則，以找出申請地點內或附近是否設有地下電纜(及／或架空電纜)。根據所取得的電纜圖則，倘若申請地點內或附近設有地下電纜(及／或架空電纜)，申請人須採取以下措施：

- (i) 若申請地點位於規劃署編制的《香港規劃標準與準則》所訂輸電電壓水平在 132 千伏特或以上的高壓架空電纜的較理想工作走廊內，申請人須先諮詢供電商並與供電商作出安排；
  - (ii) 申請人及／或其承辦商在申請地點範圍內搭建任何構築物前，必須與供電商聯絡，如有需要，應要求供電商改變地下電纜(及／或架空電纜)的走線，移離擬建的構築物附近；以及
  - (iii) 申請人及其承辦商在供電電纜附近進行工程時，必須遵守根據《供電電纜(保護)規例》訂立的《有關在供電電纜附近工作的實務守則》；
- (h) 留意漁農自然護理署署長的意見，申請人須盡量保護和避免干擾在申請地點內及附近生長的樹木。如在無可避免的情況下，有任何樹受到影響，須予以移除／修剪，必須在進行有關工程前，先取得相關政府部門的許可；
- (i) 留意消防處處長以下意見：
- (i) 有關緊急車輛通道的安排須符合屋宇署負責執行的《消防和救援進出途徑守則》第 VI 部的規定；以及
  - (ii) 消防處在收到申請人正式提交的一般建築圖則後，便會制訂詳細的消防安全規定；以及
- (j) 留意水務署總工程師／發展(2)以下意見：
- (i) 為向發展項目供水，申請人或須把其項目的內部供水系統伸延，以接駁至最接近的合適政府總水管。申請人須解決與供水相關的任何土地問題(例如私人地段問題)，並須負責私人地段內的內部供水系統的建造、運作及

維修保養，而有關情況必須符合水務署所訂標準；以及

- (ii) 申請地點位於抽洪集水區內。

## 議程項目 12

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-PK/27 擬在劃為「綠化地帶」的上水  
丙崗大隴第 91 約地段第 2100 號(部分)  
闢設宗教機構(包括靈灰安置所及墳塘)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/NE-PK/27C 號)

---

59. 秘書報告，鄭心怡女士已就此議項申報利益，表示現時與這宗申請的顧問達材都市規劃顧問有限公司和 LLA 顧問有限公司有業務往來。由於鄭女士沒有直接參與這宗申請，委員同意鄭女士可留在席上。

### 簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬闢設的宗教機構(包括靈灰安置所及墳塘)；

[陳炳煥先生此時返回會議席上。]

- (c) 政府部門的意見——運輸署署長不支持這宗申請，因為擬議的發展項目會令區內現有的鄉村路徑不勝負荷，而且申請人未有在申請書中證明有關的交通及運輸安排已得到區內人士／警方的同意。警務處處長反對這宗申請，因為該處沒有足夠的泊車設施以防止車輛在通往擬議靈灰安置所的小路沿途非法



泊車；申請人亦未有沿該小路安排足夠的停車處，避免交通受阻，該處的整體道路網也有需要改善。至於申請人建議在節日期間封閉有關的通道，他對此亦有保留。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點的復耕潛力高。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有保留，因為現有的成齡樹會受到影響。由於申請人沒有提供地盤平整工程的資料，故無法確定現有地形和河溪的景觀會受到什麼影響；

(d) 在幾個法定公布期內所收到的公眾意見撮載如下：

- (i) 在法定公布期的首三個星期內(截至二零一一年一月二十五日)，當局收到 14 份公眾意見書，分別來自三名北區區議員、大隴的兩名居民、代表流浪牛之家的一名個別人士、香港觀鳥會、創建香港、嘉道理農場暨植物園公司(下稱「嘉道理農場」)、世界自然基金會香港分會及四名個別人士。除嘉道理農場從自然保育方面表達對這宗申請的意見外，餘下 13 名提意見人都反對這宗申請，主要理由是土地用途不協調、對周邊地區的生態、環境及交通造成不良影響，以及危害附近村民和牛隻的健康和安全；
- (ii) 在第二個法定公眾查閱期的首三個星期內(截至二零一一年六月十四日)，當局收到七份公眾意見書，分別來自兩名北區區議員、香港觀鳥會、創建香港和個別人士，其中香港觀鳥會對這宗申請提出了意見，一名北區區議員對這宗申請有保留，而另一名北區區議員(連同 96 名區內村民的簽名)及餘下四名提意見人則反對這宗申請，理由跟他們先前提出的相似；
- (iii) 在第三個法定公眾查閱期的首三個星期內(截至二零一一年八月十六日)，當局收到六份表示反對這宗申請的公眾意見書，分別來自一名北區區議員(連同 96 名區內村民的簽

名)、香港觀鳥會、丙崗村的兩名村民、五名個別人士(反對意見以一封信件提交),以及另一名個別人士。該名北區區議員、丙崗村的兩名村民及該名個別人士提出的反對理由跟他們先前提出的相似。香港觀鳥會反對這宗申請,則是因為這宗申請會為同類申請立下不良先例,累積影響所及,會令生物失去其棲息地,對生態造成不良影響。至於該五名人士在反對信中提出的反對理由則包括申請書中提及的天后廟只是臨時構築物、燃燒香燭冥鏹會污染空氣,以及擬議的發展項目會令區內的交通情況惡化;

- (iv) 在第四個法定公眾查閱期的首三個星期內(截至二零一一年十二月九日),當局收到 12 份公眾意見書,分別來自兩名北區區議員(其中一人的意見書連同 96 名區內村民的簽名)、丙崗村的村代表、丙崗村的八名村民及一名個別人士。其中一名北區區議員表示對這宗申請有保留,因為附近居民的日常生活會受到影響,而餘下 11 名提意見人則反對這宗申請,理由是擬議的發展項目會令附近的「綠化地帶」縮少;申請人未有就使用車輛通道與村民達成協議;擬設的靈灰安置所會影響居民的健康和生計;擬議的發展項目在節日期間要政府動用資源管制交通及人羣;以及在政府就靈灰安置所的政策立法前不應處理任何關設靈灰安置所的申請;以及
- (v) 在第五個法定公眾查閱期的首三個星期內(截至二零一二年一月六日),當局收到九份公眾意見書,分別來自兩名北區區議員、丙崗村的原居民代表、丙崗村及大隴的村民,以及五名個別人士。其中一名北區區議員對這宗申請有保留,而大隴的一些村民則擔心擬議的發展項目會影響交通,並表示區內常發生山泥傾瀉。其他提意見人反對這宗申請,他們主要擔心擬議的發展項目會破壞鄉郊景

觀，對環境、交通和生態造成不良影響，以及會釀成火警，危害居民的安全；

- (e) 北區民政事務專員表示，上水區鄉事委員會主席對這宗申請沒有意見，而吳屋村的居民代表則表示支持這宗申請。有關的北區區議員、丙崗村的原居民代表及居民代表、吳屋村的原居民代表，以及丙崗村的村民均大力反對這宗申請，主要理由是擬議的發展項目會影響附近居民寧靜的鄉郊生活環境，也會影響「綠化地帶」和破壞生態，對該區的排污、交通和環境又會造成不良影響，更會影響該區的風水；以及
- (f) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所作的評估，規劃署並不支持這宗申請。有關評估撮錄如下：
  - (i) 擬議的發展項目是要在新的位置重建現有的天后廟臨時構築物，並興建兩幢附屬的靈灰安置所構築物。不過，北區民政事務專員及民政事務局局長對該廟宇的土地類別和歷史，所得的資料並不多。擬建廟宇的總樓面面積將為 65 平方米，擬建的靈灰安置所會提供合共 5 000 個骨灰龕位，總樓面面積為 260 平方米，故當局認為這個發展計劃擬發展的主要用途應是靈灰安置所，而非附設靈灰安置所的宗教機構；
  - (ii) 擬議的發展項目不符合「綠化地帶」的規劃意向，因為根據一般推定，此地帶不宜進行發展，申請書內亦無提供有力的規劃理據以支持偏離此地帶的規劃意向。擬議的發展項目亦不符合城規會規劃指引編號 10，因為該項目會影響現有的自然景觀，也會令區內現有的鄉村路徑不勝負荷；
  - (iii) 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有保留，因為申請地點內現有的成齡樹很可能要移除，當局亦沒有擬議的地盤平整工程的資料，無法確定現有地形和河溪的

景觀會受到什麼影響。漁護署署長亦不支持這宗申請，因為申請地點的復耕潛力高；

- (iv) 申請地點只可從粉錦公路經一條不合標準的單程路徑前往。運輸署署長不支持這宗申請，因為倘不實施特別的交通及運輸安排，擬議的發展項目會令區內現有的鄉村路徑不勝負荷。此外，申請人亦沒有尋求區內人士／警方的同意，以證明實施交通及人羣管制措施是切實可行的。至於申請人建議在節日期間局部封閉有關通道，警務處處長對此亦有保留；
- (v) 雖然按建議把申請地點內的人工池塘填平，不會對周邊地區的排水及生態造成嚴重的不良影響，但由於擬議的發展項目不符合「綠化地帶」的規劃意向，又可能會對周邊地區的交通造成不良影響，故當局也不支持填塘的建議；
- (vi) 申請地點附近同一「綠化地帶」內並無同類申請，批准這宗申請，會立下不良先例，令「綠化地帶」內出現同類申請。若批准這些同類申請，累積影響所及，會有損「綠化地帶」的完整，令該區整體的環境質素下降；以及
- (vii) 區內人士和公眾意見都大力反對這宗申請，主要是基於交通、景觀、生態、環境、排水、排污及土力問題。

61. 丁雪儀女士在回應主席的提問時表示，有居民代表表示支持這宗申請的吳屋村位處上水市鎮附近，遠離申請地點。

#### 商議部分

62. 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) 擬議的發展項目不符合「綠化地帶」的規劃意向。此地帶的規劃意向，主要是利用天然地理環境作為市區和近郊的發展區的界限，以抑制市區範圍的擴展，並提供土地作靜態康樂場地。根據一般推定，此地帶不宜進行發展。申請書內並無提供有力的規劃理據以支持偏離此規劃意向；
- (b) 擬議的發展項目不符合城市規劃委員會規劃指引編號 10「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」的規定，因為該項目會影響現有的自然景觀，也會令區內現有的鄉村路徑不勝負荷；
- (c) 申請地點只可從粉錦公路經一條不合標準的單程路徑前往，該路徑又窄又彎曲折，其設計未能承受很大的交通流量。申請人未能證明擬議的發展項目不會對周邊地區的交通造成不良影響；以及
- (d) 批准這宗申請會立下不良先例，令「綠化地帶」內出現同類申請。若批准這些同類申請，累積影響所及，會有損「綠化地帶」的完整，令該區整體的環境質素下降。

### 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/446 擬在劃為「農業」地帶的大埔林村  
大陽峯村第8約地段第253號餘段  
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-LT/446號)

---

#### 簡介和提問部分

63. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區鄭禮森女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬建的屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——大埔地政專員不支持這宗申請，因為擬建小型屋宇的覆蓋範圍有超過 90% 位於大芒峯村的「鄉村範圍」外。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)對這宗申請有所保留，理由是申請地點的復耕潛力高。水務署總工程師／發展(2)反對這宗申請，因為申請地點位於上段間接集水區內，但不能接駁至已計劃鋪設的公共污水收集系統。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為擬建的屋宇排放的污水可能會污染集水區的水質。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有所保留，理由是興建擬議小型屋宇將要移除林地內部分樹木，對景觀資源造成不良影響。土木工程拓展署土力工程處處長反對這宗申請，並指出申請地點位於陡斜的天然山坡之下，符合警戒準則的要求須進行天然山坡災害研究；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局收到大陽峯村一名村民以兩封信提交的公眾意見書。這名提意見人擔心擬議發展項目不是在「鄉村式發展」地帶內，會破壞附近的林地，亦會影響斜坡的穩定、該區的景致和他的祖墳的「風水」。這名提意見人亦擔憂擬建的小型屋宇會對該區的環境、交通和消防安全造成不良影響；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所作的評估，規劃署不支持這宗申請。雖然有關的「鄉村式發展」地帶內可用作發展小型屋宇的土地未能完全應付日後的需求，但擬建的小型屋宇並不符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」(下稱「臨時準則」)，因為擬建的小型屋宇的覆蓋範圍完全位於「鄉村式發展」地帶外，亦有超過 50% 位於大芒峯村的「鄉村範圍」外，因此，大埔地政專員不支持這宗申請。渠務署總工程師／工程管理表示，該署會鋪設公共污水渠，理論上申請人可自行把污水渠伸延，經政府土地及／或私人地

段接駁至擬建的公共污水渠，但申請人卻建議使用化糞池處理污水，而且申請書內亦沒有資料證明擬建的小型屋宇的污水渠能接駁至該區已計劃鋪設的污水收集系統。由於擬建的屋宇排放的污水可能會污染集水區的水質，所以環保署署長和水務署總工程師／發展(2)都不支持這宗申請。此外，漁護署署長也不支持這宗申請，因為申請地點的復耕潛力高。申請地點位於長滿樹木的天然斜坡邊緣，從景觀規劃角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境反對這宗申請。此外，土木工程拓展署土力工程處處長表示，申請人須進行天然山坡災害研究，並須按需要採取適當的緩解措施。有一份公眾意見書反對這宗申請，理由是擬議發展項目不是在「鄉村式發展」地帶內，會破壞附近的林地，亦會影響斜坡的穩定、該區的景致和他的祖墳的「風水」。

64. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

65. 鑑於土木工程拓展署土力工程處處長原則上反對這宗申請，理由是申請地點十分接近陡斜的山坡，委員同意加入此點，作為拒絕這宗申請的理由。

66. 經進一步商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請。委員繼而審閱文件第 12.1 段所載的拒絕理由，並同意要適當地修訂有關理由，以反映委員在會議上所表達的意見。有關的理由是：

- (a) 擬議的發展項目並不符合「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，同時亦是要保存在復耕及作其他農業用途方面具有良好潛力的休耕農地。現在所提交的申請書並無有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向；
- (b) 擬議的發展項目並不符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」(下稱「臨

時準則」)，因為擬建的小型屋宇的覆蓋範圍完全位於「鄉村式發展」地帶外，亦有超過 50% 是位於大芒輦村的「鄉村範圍」外；

- (c) 擬議的發展項目並不符合「臨時準則」，因為擬建的小型屋宇位於上段間接集水區內，未必能接駁至該區已計劃鋪設的公共污水渠。申請人未有在申請書內證明位於集水該區的擬議發展項目不會對該區的水質造成不良影響；以及
- (d) 擬議的發展項目並不符合「臨時準則」，因為申請書內沒有資料證明擬議的發展項目不會對周邊地區的土力造成不良影響。

#### 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-SSH/79 擬在劃為「政府、機構或社區」及「鄉村式發展」地帶的西貢北約十四鄉西徑村第 209 約地段第 280 號餘段及第 300 號餘段興建屋宇(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-SSH/79 號)

---

##### 簡介和提問部分

67. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區鄭禮森女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬建的屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——有關的政府部門對這宗申請並無反對或負面意見；



- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局並無收到公眾的意見，而大埔民政事務專員也沒有收到區內人士提出的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所作的評估，規劃署不反對這宗申請。西徑村的「鄉村式發展」地帶的土地不足以應付日後的小型屋宇需求，而且擬建的小型屋宇與申請地點附近的鄉村環境並非不相協調。先前編號 A/NE-SSH/65 的申請於二零零九年遭小組委員會拒絕，主要理由是不符合「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」），因為該小型屋宇的覆蓋範圍超過 50% 位於認可鄉村的「鄉村範圍」及「鄉村式發展」地帶外，批准該宗申請會為該「政府、機構或社區」地帶內的其他同類申請立下不良先例，並妨礙該區闢設政府、機構或社區設施。這宗申請的小型屋宇覆蓋範圍已予修訂，除面積縮減外，並有超過 50% 的覆蓋範圍位於「鄉村式發展」地帶內。這宗申請符合「臨時準則」，因為該區可用作發展小型屋宇的土地普遍供不應求，擬議的發展項目亦不大可能會對附近地區造成嚴重的不良影響，而且相關的政府部門對這宗申請沒有意見，當局也沒有收到區內人士的反對意見。雖然擬建的小型屋宇會侵佔「政府、機構或社區」地帶的土地，但該「政府、機構或社區」地帶並未指定作任何用途，而且佔用的地方（約 62 平方米）位於該「政府、機構或社區」地帶的邊緣，不大可能會影響在該區闢設政府、機構或社區設施。這項計劃與城規會規劃指引編號 16 也無抵觸，因為擬議的發展項目不大可能會對在該區闢設政府、機構或社區設施造成長遠的不良影響。此外，批准這宗申請與小組委員會先前就其他小型屋宇發展項目所作的決定亦一致。

68. 委員並無就這宗申請提出問題。

## 商議部分

69. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項許可的有效期至二零一六年一月二十日止。除非在該日期前，現時所批准的發展已經展開或這項許可已獲續期，否則這項許可會於該日期後停止生效。這項許可須附加下列條件：

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

70. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 留意大埔地政專員的意見，倘城規會批給規劃許可，大埔地政處便會處理這宗小型屋宇申請。地政總署將以業主的身分全權酌情考慮這宗小型屋宇申請，倘批准有關申請，或會附加條款和條件；
- (b) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，該區現時並沒有由渠務署負責維修保養的公共雨水渠可供接駁。申請人須妥善維修保養其排水系統，如在系統運作期間，發現系統不足或欠妥，須作出補救。如因系統故障而造成損害或滋擾，申請人亦須就所引致的申索和要求，承擔責任及作出彌償；
- (c) 如要在申請地段的範圍外進行排水工程，申請人須先徵詢大埔地政專員的意見，並取得相關土地擁有人的同意，才可動工；
- (d) 申請地點沒有公共污水收集系統可供接駁，申請人須就發展項目的污水處理／排放設施及設置化糞池的事宜，徵詢環境保護署的意見；

- (e) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，為向擬議的發展項目供水，申請人或須把其項目的內部供水系統伸延，以接駁至最接近的合適政府總水管。申請人須解決與供水相關的任何土地問題(例如私人地段問題)，並須負責私人地段內的內部供水系統的建造、運作及維修保養，而有關情況必須符合水務署所訂標準。申請地點附近的水管不能裝設標準的柱形消防栓；
- (f) 留意消防處處長的意見，該處收到地政總署轉介的正式申請後，便會制訂詳細的消防安全規定；以及
- (g) 留意機電工程署署長的意見，申請人須向供電商索取電纜圖則，以找出申請地點範圍內或附近是否有地下電纜(及／或架空電纜)。根據所得的電纜圖則，倘申請地點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的措施：
  - (i) 申請人及／或其承辦商在申請地點內搭建任何構築物前，須與供電商聯絡，如有需要，應要求供電商改變地下電纜(及／或架空電纜)的走線，移離擬建的構築物附近；以及
  - (ii) 申請人及其承辦商在供電電纜附近進行工程時，須遵守根據《供電電纜(保護)規例》訂立的《有關在供電電纜附近工作的實務守則》。

## 議程項目 15

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-TK/370 擬在劃為「綠化地帶」及  
「鄉村式發展」地帶的  
大埔船灣李屋第 26 約地段第 518 號 A 分段  
第 15 小分段(部分)、第 16 小分段、  
第 17 小分段及餘段(部分)及

---

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/NE-TK/370A 號)

---

71. 秘書報告，鄭心怡女士和劉志宏博士就這個議項申報利益，鄭女士表示現時與 Arthur Yung and Associates Ltd 有業務往來，劉博士則表示現時與黃志明建築工程師有限公司有業務往來，這兩家公司都是這宗申請的顧問。小組委員會備悉劉博士已就未能出席會議致歉。由於申請人已要求小組委員會延期考慮這宗申請，因此小組委員會同意鄭女士可留在席上。

72. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一一年十二月三十日要求小組委員會延期多兩個月考慮這宗申請，因為申請人需要更多時間進行實地測量及構思、擬備和改進美化環境建議，以回應政府部門就景觀及視覺方面所提出的意見，以及解決與擬議的發展項目有關的各項技術問題。

73. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計兩個月內提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人再有兩個月時間準備將要提交的進一步資料。由於小組委員會已批准延期共四個月，因此，除非情況極為特殊，否則小組委員會不會批准再次延期。

[林群聲教授此時離席，而盧偉國博士此時暫時離席。]

## 議程項目 16

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-TK/379 擬在劃為「綠化地帶」的  
大埔沙欄村第27約政府土地  
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/NE-TK/379 號)

---

## 簡介和提問部分

74. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區鄭禮森女士表示已在會議呈上文件第 8 頁的替代頁，供委員參閱。她繼而簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 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——土木工程拓展署土力工程處處長表示申請地點有土力問題，倘申請人希望繼續進行擬議的發展項目，必須提交土力規劃檢討報告，以評估擬議發展項目在土力工程上是否可行。大埔地政專員不支持這宗申請，因為申請地點的土地權益並不清晰。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，因為申請書內並沒有資料可說明地盤平整工程的範圍及工程對現有景觀資源的潛在影響。倘批准這宗申請，會導致「綠化地帶」被進一步侵佔，令該區的景觀質素進一步變差，亦令市區範圍進一步擴展至該區；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局收到三份反對這宗申請的公眾意見書。其中一份意見書由沙欄的原居民代表提交，他們基於風水問題對這宗申請表示關注，因為傳統上，村民興建的小型屋宇不會高於地面 18 呎。另外兩份意見書由沙欄小築居民委員會的女主席和一名居民提交，表示反對這宗申請，主要理由是擬議的發展項目會對周邊地區的交通、環境、視覺、景觀和土力情況造成不良影響；以及

[盧偉國博士此時返回會議席上。]

- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所作的評估，規劃署不支持這宗申請。雖然申請地點完全位於「鄉村範圍」內，而可供應付小型屋宇需求的土地亦普遍供不應求，但擬建的小型屋宇並不符合「評審新

界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」及城規會規劃指引編號 10，因為擬議的發展項目可能會有土力方面的問題。由於申請地點位於一個斜坡底部，旁邊有一幢新界豁免管制屋宇在進行地盤平整工程時曾遇到土力方面的問題，因此土木工程拓展署土力工程處處長預計擬議的發展項目亦很可能會遇到類似的土力問題。他亦建議申請人考慮另覓地點，又或提交土力規劃檢討報告，評估擬議發展項目在土力工程上是否可行。然而，申請人並沒有提交這方面的報告。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境亦不支持這宗申請，表示擔心發展項目對現有景觀資源有潛在影響及小型屋宇發展項目對餘下的「綠化地帶」造成的累積性影響。此外，當局亦收到反對這宗申請的公眾意見書，表示擔心擬議的發展項目會對周邊地區的交通、環境、視覺、景觀和土力情況造成不良影響。

75. 一名委員指出，在申請地點旁邊第 27 約地段第 236 號有一宗編號 A/NE-TK/117 的同類小型屋宇申請，其用地的狀況與現在這宗申請類似。由於小組委員會批准了該宗申請，要是拒絕現在這宗申請，會否不公平。鄭禮森女士回答說，該宗在申請地點旁邊的先前申請是於一九九九年獲得批准，當時並沒有進行土力勘察。及至落實該小型屋宇發展項目時發現地段第 236 號有土力問題，地盤平整工程也因此而要暫停。有鑑於此，土木工程拓展署土力工程處處長認為這宗申請所涉的地點可能也有類似的土力問題。基於這個根本的問題，當局不支持這宗申請。

76. 另一名委員表示，申請地點處於鄉郊環境，附近亦有其他小型屋宇，因此並非不適宜用來興建小型屋宇。既然相關政府部門基於土力問題提出反對，申請人或可委聘顧問進行所需的評估，然後提交申請供城規會考慮。

#### 商議部分

77. 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。有關理由是這宗申請並不符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」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，因為擬議的發展項目會對周邊的發展項目造成土力和景觀方面的不良影響，而申請書內並沒有關於解決土力和景觀問題的資料。

[主席多謝高級城市規劃師／沙田、大埔及北區丁雪儀女士及鄭禮森女士出席會議，解答委員的提問。丁女士和鄭女士此時離席。]

### 屯門及元朗區

[高級城市規劃師／屯門及元朗劉長正先生、黎定國先生、簡國治先生、馮智文先生及陳永榮先生此時獲邀出席會議。]

#### 議程項目 17

##### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TM/423      擬把劃為「其他指定用途」  
註明「酒樓餐廳／商場」地帶的  
屯門青山灣三聖街 5 號的  
最大總樓面面積由 2 308 平方米  
略為放寬至 2 382.72 平方米，  
以作准許的酒樓餐廳用途  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/TM/423 號)

---

#### 簡介和提問部分

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

(a) 申請的背景；

(b) 擬把最大總樓面面積由 2 308 平方米略為放寬至 2 382.72 平方米，以作准許的酒樓餐廳用途；

- (c) 政府部門的意見——規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有所保留，理由是擬議擴建部分會阻擋現有的行人通道，而為了騰出通道，甚至可能要把整個花槽連同現有的樹木和灌木移走，但申請人並無提交關於這些樹木及灌木的資料和保護樹木或美化環境的建議。此外，他指出擬議計劃中並無很大的設計優點，以支持申請人提出略為放寬限制的要求；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局並無收到公眾的意見，而屯門民政事務專員也沒有收到區內人士的反對／意見；以及

[劉智鵬博士此時暫時離席。]

- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所作的評估，規劃署不支持這宗申請。這宗申請是要把總樓面面積限制略為放寬，以作准許的酒樓餐廳用途，而所涉及的地點就是先前編號 A/TM/406 申請的地點。該宗申請已於二零一零年十二月二十三日遭小組委員會拒絕。與先前的計劃相比，這次擴建部分只局限於現有建築物的地下一層，而建議的總樓面面積為 2 382.72 平方米，放寬幅度有所減少。雖然與先前那項被拒的計劃相比，這次建議的規模已見縮減，而建議放寬的地積比率亦只由 2 倍改為 2.0651 倍。但須注意一點，當局是於二零零九年首次在屯門分區計劃大綱圖加入申請地點的總樓面面積限制，而 2 308 平方米這個限制是根據契約條件釐定。申請地點處於沿海位置，毗鄰青山灣泳灘。由於申請地點處於顯眼的海濱位置，在該處發展這類項目，2 倍的地積比率並不算低。當局訂定申請地點的發展密度限制時，是考慮到契約條件、發展完成後的情況和申請地點所處的顯眼海濱位置。因此，若要增加發展密度，必須提出充分理據，由城規會視乎每項建議的個別情況作出考慮。申請人聲稱，申請略為放寬限制是為了拉直現有建築物的「之」字形外牆，更加善用室內空間，可是申請人除了表示會加設花槽點綴露台以配合周遭的環境外，並沒有提出任何具創意設計，作為要求放



寬限制的理由。其實，從青山灣泳灘觀看，現有建築物那呈「之」字形的外牆十分有趣，把地下一層擴建，反而會減低該建築物的視覺趣味。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境認為申請人未能證明其建議在設計上有任何優點，足以要略為放寬總樓面面積限制。此外，他亦對擬議的擴建計劃有所保留，因為進行擴建會干擾現有的景觀特色和資源，但申請人卻沒有提交任何關於保護樹木的資料或美化環境建議。此外，倘批准這宗要求略為放寬總樓面面積限制的申請，會為要求增加總樓面面積的同類申請立下不良先例，累積影響所及，會對海濱的發展項目的建築形貌造成不良影響。

79. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

80. 主席表示，雖然有關的政府部門普遍不反對略為放寬總樓面面積限制的建議，但申請人並沒有提出其項目在設計或規劃方面有何優點，以支持放寬限制的建議。設定總樓面面積／地積比率限制的目的是要加強管制建築物的體積，以改善居住環境。批准這宗申請，會為海濱甚至本港其他地區的同類申請立下不良先例，影響範圍甚廣。委員表示同意。

81. 經進一步商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請。委員繼而審閱文件第 12.1 段所載的拒絕理由，並認為理由恰當。有關理由是：

- (a) 鑑於把該顯眼的海濱位置的地積比率定為 2 倍已不算低，而申請人提出的規劃理據卻未夠充分，不足以支持把總樓面面積限制由 2 308 平方米放寬至 2 382.72 平方米的建議；
- (b) 根據這項放寬總樓面面積限制的建議，現有建築物的「之」字形外牆會拉直，屆時，該建築物的外觀便會不及現在那樣有趣，尤其是從青山灣泳灘觀看，觀感更受影響。申請書並無提供資料，以證明改動後的建築物外觀不會不及建築物現有外牆那樣富視覺趣味或不會對景觀造成不良影響；以及

- (c) 批准這宗申請，會為該區其他提出放寬總樓面面積限制的同類申請立下不良先例。倘這類申請均獲批准，長此下去，會對該區的發展項目的建築形貌造成不良影響。

[劉智鵬博士此時返回席上。]

## **議程項目 18**

### **第 16 條申請**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TM/424 擬在劃為「工業」地帶的  
屯門新合里 3 號青山市地段第 23 號(部分)  
關設辦公室  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/TM/424 號)

---

82. 秘書報告，鄭心怡女士就此議項申報利益，表示現時與這宗申請的顧問 LLA 顧問有限公司有業務往來。由於鄭女士沒有直接參與這宗申請，小組委員會同意鄭女士可留在席上。

### **簡介和提問部分**

83. 高級城市規劃師／屯門及元朗劉長正先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬關設辦公室；
- (c) 政府部門的意見——有關的政府部門對這宗申請並無反對或負面意見；
- (d) 當局在法定公布期的首三個星期內(截至二零一一年十月二十九日)收到一名個別人士提交的一份公眾意見書。提意見人支持這宗申請，認為可配合屯門新市鎮日後的發展需要，亦符合屯門區議會的期望。

在第二個法定公眾查閱期的首三個星期內(截至二零一二年一月十日)，當局收到三份公眾意見書，分別來自一名個別人士及兩名沒有表明身分的提意見人。其中一名提意見人支持這宗申請，認為有助活化屯門區內的現有工業樓宇。另外兩名提意見人則表示反對，理由是批准這宗申請會令經營成本急升，並令物業市場出現更多投機活動，區內亦沒有足夠的基建設施配合擬議的發展項目；以及

- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所作的評估，規劃署並不反對這宗申請。「工業」地帶的規劃意向，主要是預留土地作一般工業用途。不過，如擬在「工業」地帶的工業樓宇內進行商業用途，可向城規會提出申請。擬闢設的辦公室與毗鄰的土地用途並非不相協調。諮詢過的有關政府部門並沒有對這宗申請提出意見／反對。不過，為了確保擬在擬議發展項目內闢設的泊車位符合有關的要求，建議在規劃許可加入附帶條件，規定申請人設計並提供符合運輸署署長要求的泊車設施。先前兩宗擬作辦公室用途的申請(編號 A/TM/328 及 A/TM/346)分別於二零零五年六月十日及二零零六年三月十七日被小組委員會拒絕，因為擬議的用途不符合「工業」地帶的規劃意向，而且工業貿易署署長當時對該兩宗申請有保留。不過，政府於二零一零年實施新的政策措施，鼓勵重建工業樓宇或把工業樓宇整幢改建。這宗申請所涉的工業樓宇，其樓齡逾 30 年，全幢屬申請人所有，正是這項政府政策所指的樓宇，因此，工業貿易署署長對現在這宗申請沒有意見。申請地點附近亦有同類申請(編號 A/TM/403、A/TM/413 及 A/TM/420)於二零一一年獲小組委員會批准。當局收到四份關於這宗申請的公眾意見書，當中一名個別人士提交了兩份意見書，表示支持這宗申請，餘下兩名提意見人則表示反對，他們主要是擔心批准這宗申請會令樓價及經營成本上升，亦質疑是否有足夠的基建設施配合擬議的發展項目。不過，須留意的是，有關的政府部門對這宗申請並無反對／負面意見。

84. 一名委員表示不反對這宗申請，並詢問是否有其他擬把工業樓宇整幢改建的同類申請。劉長正先生回應時提到文件的圖 A-1，表示除了現在這宗申請，附近的「工業」地帶內曾有三宗同類的規劃申請(編號 A/TM/403、413 及 420)獲得批准。

85. 劉長正先生在回應主席的提問時表示，根據近日實地視察所見，有關的工業樓宇主要用作工廠／工場及貨倉。文件的圖 A-4f 載有該工業樓宇的現有用途的實地照片，供委員參考。

#### 商議部分

86. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項許可的有效期至二零一六年一月二十日止。除非在該日期前，現時所批准的發展已經展開或這項許可已獲續期，否則這項許可會於該日期後停止生效。這項許可須附加以下條件：

- (a) 提交並落實滅火及消防裝置建議，而有關建議和落實情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (b) 為擬議的發展項目設計及關設泊車設施、上落客貨車位和避車處，而有關設施必須符合運輸署署長或城規會的要求。

87. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 留意屯門地政專員的意見，倘這宗申請獲批給規劃許可，申請人應為擬議的用途申請修訂契約或臨時豁免書。屯門地政處在收到申請人提出的正式申請後，才會考慮建議，但該處不保證在收到申請後會批准申請，亦不會就此置評。他會以業主的身分全權酌情考慮申請，如批准申請，或會附加政府認為合適的條款和條件，包括規定申請人繳付地價、豁免費用和行政費用；
- (b) 留意環境保護署署長的意見，申請人在落實建議時，須遵守相關的污染管制條例的規定；

- (c) 留意路政署總工程師／新界西的意見，申請人須自行負責通道安排。倘運輸署署長批准有關車輛的進出口通道，申請人須按照路政署標準圖則 H1113 號及 H1114 號，或 H5133 號、H5134 號及 H5135 號，建造車輛的進出口通道，以配合現有行人路的情況。此外，申請人須在入口實施足夠的排水措施，防止地面水從有關地段經車輛的進出口通道流往公共道路／行人徑；
- (d) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，申請人須根據《1996 年提供火警逃生途徑守則》第 21 段的規定闢設隔火層，並須證明所提供的殘疾人士設施符合《建築物(規劃)規例》第 72 條的規定。申請人亦須根據《建築物條例》，把為擬議改變樓宇用途而遵照《建築物條例》和相關規例進行的改建及加建工程的圖則提交建築事務監督審批；以及
- (e) 留意消防處處長的意見，申請人必須設置符合他要求的消防裝置和滅火水源。消防處在收到申請人正式提交的一般建築圖則後，便會制訂詳細的消防安全規定。所闢設的緊急車輛通道須符合屋宇署負責執行的《消防和救援進出途徑守則》第 VI 部所訂定的標準。

## 議程項目 19

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TSW/53 擬在劃為「綜合發展區」及「政府、機構或社區」地帶的天水圍第 112 區的政府土地進行多項臨時用途，包括社會福利設施、食肆(另加駕車速購服務)、展覽、訓練中心、住宿機構、商店及服務行業及公廁設施(為期十年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/TSW/53 號)

---

88. 秘書報告，這宗申請由香港房屋協會(下稱「房協」)提交，以下委員已就此議項申報利益：

梁焯輝先生 以規劃署署長身分	—	房協監事會委員
林嘉芬女士 以地政總署助理 署長(新界)身分	—	地政總署署長的候補委員 (地政總署署長為房協監事 會委員)
陳家樂先生	—	房協執行委員會委員
陳炳煥先生	—	房協監事會委員
馬錦華先生	—	房協監事會委員
鄭恩基先生	—	房協委員

89. 秘書表示，由於主席及副主席已就此議項申報利益，根據城規會的辦事程序與方法，主席有必要繼續主持會議。委員表示同意。小組委員會備悉馬錦華先生已經離席，並同意林女士、陳家樂先生、陳炳煥先生及鄭先生應暫時離席。

90. 秘書亦報告，鄭心怡女士及葉滿華先生近期與這宗申請的顧問之一的英環香港有限公司有業務往來，已就此議項申報利益。小組委員會備悉葉先生已就未能出席會議致歉。由於鄭女士並無直接參與這宗申請，小組委員會同意她可留在會議席上。

91. 秘書報告，城規會秘書處於會前接獲一份新聞稿的副本。這份新聞稿由數個地區關注團體聯合發出，包括社區發展陣線、天主教香港教區教區勞工牧民中心(新界)及推動天水圍經濟發展大聯盟，就申請提出反對。關注團體在新聞稿中表示，政府不應讓房協把申請地點用作大型訓練中心，而租期亦不應由五年延至十年。這個發展計劃不會刺激地區經濟，亦不會為天水圍居民帶來就業機會。關注團體要求房協計劃所建議的露天市場應在平日及假日開放，而非只在假日於停車場進行。他們並表示，溫室的面積(不多於 1 826 平方米)過小，應予擴展和開放供天水圍居民種植。此外，設立訓練中心但沒有

提供足夠的就業機會，無助解決天水圍的失業問題。這些關注團體要求城規會延長這宗申請的公眾諮詢期，並促請房協撤回申請並再次在區內進行公眾諮詢，以及要求在來年的財政預算中預留足夠撥款以促進偏遠地區(包括天水圍和東涌)的經濟。所接獲的新聞稿的副本已於會上呈交，供委員參閱。

### 簡介和提問部分

92. 高級城市規劃師／屯門及元朗黎定國先生表示，文件第18頁的替代頁已於會前送交委員。他繼而簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬設臨時社會福利設施、食肆(另加駕車速購服務)、展覽、訓練中心、住宿機構、商店及服務行業及公廁設施，為期十年；
- (c) 政府部門的意見——相關政府部門並無就申請提出反對或負面意見；
- (d) 當局在法定公布期的首三個星期內接獲六份公眾意見。一個關注團體支持這宗申請，並指部分範圍應預留供街頭小販擺賣，並在申請地點北面闢設綠化緩衝區。一名環保團體成員表示應採取紓減措施，以免雀鳥撞上建築物使用的透明物料。其他提意見人(包括一名社工、兩個地區關注團體及一名宗教團體成員)對在申請地點擬建職業中心表示關注，並建議把中心轉作商業用途，因為擬議發展或無助於解決天水圍的失業問題。此外，公眾諮詢期亦應延長。元朗民政事務專員表示，鑑於區內人士深表關注和可能會提出反對，應就這宗申請的臨時用途進行廣泛諮詢。此外，一名區議員表示沒有充分時間諮詢相關居民；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第13段所載的評估，認為申請的臨時用途可予容忍十年。現將有關評估概述如下：

- (i) 儘管申請的規劃許可屬臨時性質，但考慮到申請年期長達十年，因此規劃評估把擬議發展當作永久性質而進行。申請地點(主要劃為「綜合發展區」地帶及部分劃為「政府、機構或社區」地帶)位於天水圍新市鎮的東北邊緣。這宗申請的擬議臨時用途與規劃意向並非不相協調。擬議地積比率(約0.169倍)及樓高一層的最高建築物高度亦符合「綜合發展區」地帶的地積比率和建築物高度限制。「政府、機構或社區」地帶並無任何發展計劃；
- (ii) 根據所提交的總綱發展藍圖，發展計劃將提供31幢樓高一層的建築物。較靜態的用途位於香港濕地公園(下稱「濕地公園」)附近，而用以吸引更多遊客的用途(例如食肆和商店)則會遠離濕地公園。申請人已提交多項技術評估，以支持這宗申請。相關政府部門並無就申請提出反對，並普遍接納擬議總綱發展藍圖；
- (iii) 申請地點須受已核准的規劃大綱(列出申請地點的設計準則)規管，而擬議發展大致符合各項設計準則，包括避免對濕地公園造成負面影響、在新市鎮和濕地公園之間提供視覺上的過渡地區、不會對通風造成負面影響、善用綠化和美化環境的機會，以及減少噪音滋擾；
- (iv) 擬議臨時發展不大可能會對附近地區的生態、交通、排水、視覺及環境造成重大的負面影響。獲諮詢的相關政府部門沒有就申請提出負面意見或反對。政府部門所提出的技術問題可通過訂定相關規劃許可附帶條件而予以處理。由於擬議發展不會對濕地保育區內的魚塘的生態價值帶來重大負面干擾，因此符合城規會規劃指引編號12B的規定；以及



- (v) 有關公眾提出公眾諮詢不足的問題，須備悉公眾諮詢是按照《城市規劃條例》的規定進行。至於擬議設施的成效，元朗民政事務專員、食物環境衛生署署長、社會福利署署長和食物及衛生局局長並無就申請提出反對或負面意見。然而，基於元朗民政事務專員就申請提出的意見，建議申請人與地區人士聯絡，以解釋擬議發展項目和處理他們關注的事宜。

93. 委員並無就申請提出問題。

#### 商議部分

94. 秘書向委員解釋申請的背景。她表示，儘管申請人就擬議發展所申請的規劃許可屬臨時性質，但規劃評估是把擬議發展當作永久性質而進行，因為根據分區計劃大綱圖的《註釋》，為期超過五年的臨時用途須符合用途地帶的規定。這與把年期由五年延至十年的決定無關。至於地區關注團體要求延長這宗申請的公眾諮詢期，須備悉諮詢期是根據《城市規劃條例》的條文訂定。另一方面，申請人(即房協)是否撤回申請屬申請人而非城規會的決定。至於要求政府在財政預算中預留撥款以促進偏遠地區的經濟，並非城規會的職權範圍。

95. 有鑑於此，秘書表示委員應決定申請地點是否適宜作這宗申請的擬議臨時用途(為期十年)，以及擬議發展是否對附近地區造成負面影響，尤以對濕地公園為然。

96. 一名委員就於公眾諮詢期所接獲的公眾意見表示，地區人士看來強烈反對申請，因此詢問房協的發展方案是否回應天水圍居民的需要。為此，該名委員質疑是否有足夠的規劃優點來支持申請人所提交的發展方案。

97. 秘書解釋，一如於會前接獲的新聞稿所反映，天水圍居民最關心的是高租金問題，但這並非小組委員會的考慮因素。至於有意見認為申請地點不應用作訓練中心，須備悉這宗申請的臨時用途旨在為該區的經濟帶來動力和起促進作用，藉以為天水圍創造就業機會。

98. 黎定國先生應主席邀請就文件繪圖 A-1 所顯示的總綱發展藍圖解釋，擬議臨時用途將包括長者資源中心(以迎合長者因年老而於家居安全、生活習慣及實質環境方面的需要)、保健中心(在社區內提倡長者保健和身體健康)、職業訓練中心(提供有關照顧長者、旅遊、餐飲及醫護服務的培訓)，以及一些商業設施(作小型商店和服務用途，提供創業機會)。此外，停車場或於周末及假期用作露天市場，以增加申請地點的活力和社交氣氛。擬議發展亦會提供一家食肆，以服務公眾。

99. 秘書在回應一名委員的提問時澄清，元朗民政事務專員只是反映一名區議員的意見。該名區議員認為沒有足夠時間讓他諮詢相關居民。

100. 一名委員表示，儘管接獲就申請提出的反對意見，但這宗申請從城市規劃角度而言屬可以接受，因此可予以批准。該名委員認為這宗申請實際上回應了社區的期望，並有助為地區經濟帶來動力，以及為天水圍居民提供就業機會。

101. 另一名委員亦同意上述意見，並認為申請人應加強與區內人士的溝通，以回應他們關注的事宜。秘書表示，已建議訂定指引性質的條款，要求申請人與區內人士／地區團體聯絡，向他們解釋發展方案的詳情和回應他們關注的事宜。

102. 經進一步商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項許可屬臨時性質，有效期為十年，至二零二二年一月二十日止，並須附加下列條件：

- (a) 提交並落實已顧及下述規劃許可附帶條件的經修訂總綱發展藍圖，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (b) 提交並落實美化環境建議(包括保護樹木建議)，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (c) 提交並落實紓緩環境影響措施，而有關情況必須符合環境保護署署長或城規會的要求；

- (d) 設計並提供進出申請地點的車輛出入口，特別是就現有的路型(例如行人路、單車徑及花槽圍牆)作出相關的改動，而有關情況必須符合路政署署長或城規會的要求；
- (e) 提供滅火水源及消防裝置，以及設計並提供緊急車輛通道，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (f) 提交經修訂的生態影響評估，並落實經修訂生態影響評估內所建議的生態緩解措施，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。

103. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 根據《城市規劃條例》第 4A(3)條，經核准的總綱發展藍圖連同規劃許可附帶條件會由城規會主席核證，然後存放於土地註冊處。申請人應把相關規劃許可附帶條件納入經修訂的總綱發展藍圖內，並在可行的情況下，盡早把藍圖交予土地註冊處存放；
- (b) 留意元朗地政專員的意見，短期租約所批給的年期不可超過七年。逾七年期限的租約不可視為短期租約。地政處會另行考慮適當的批地模式，以涵蓋這宗申請的現有方案。倘獲批給規劃許可，申請人須向地政總署申請以私人協約方式批地。批地申請會在元朗地政專員正式接獲申請後才獲考慮，但不保證以私人協約方式批地的申請會獲批給許可。地政總署會以業主身分全權酌情考慮有關申請。倘申請獲得批准，申請人必須履行地政總署可能附加的條款和條件，包括支付地價和行政費用等。透過私人協約方式批地的建議或須取得政策許可。此外，現時位於申請地點的廁所屬臨時用途，並非供公眾人士使用，不可作公廁用途；
- (c) 留意路政署總工程師／新界西的意見，由天瑞路前往申請地點的通道安排須獲運輸署批准。申請人須於申請地點入口鋪設截渠，以免申請地點的徑流經出入口流向附近的公共道路和排水渠。此外，路政

署不應負責維修保養連接申請地點和天瑞路的任何車輛通道；

- (d) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，申請人須自行提供排放設施，收集申請地點產生或流經該處的徑流，並把所收集的徑流排放到合適的排放點。擬議發展不應阻礙地面水流或對鄰近地區的排水及現有排放設施造成負面影響；
- (e) 留意漁農自然護理署署長的意見，申請人就限制晚間施工和避免於香港濕地公園附近圍板／屏障安裝照明設施的承諾須反映於生態影響評估內；
- (f) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，如情況許可，須沿可能進行噪音活動的地方建議合適的緩衝種植／綠化地帶。申請人亦須在美化環境建議內善用綠化和美化環境的機會；
- (g) 留意消防處處長的意見，消防處收到正式提交的一般建築圖則及由相關發牌當局轉介的個案後，便會制訂詳細的消防安全規定。申請地點所提供的緊急車輛通道須符合根據《建築物(規劃)規例》第 41D 條制定的《消防和救援進出途徑守則》第 VI 部所訂標準；
- (h) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，倘若日後須提交建築圖則以配合總綱發展藍圖，則這將被視作重大圖則修訂來處理，而優質及可持續建築環境的規定和新的總樓面面積寬免政策將適用於申請地點；
- (i) 留意食物及衛生局局長的意見，倘若擬議發展將於稍後階段提供護理設施，申請人須在擬備服務的詳情前諮詢食物及衛生局局長，以免與天水圍的其他護理服務出現重疊情況；
- (j) 留意食物環境衛生署署長的意見，申請人須向食物環境衛生署署長取得有效的食物牌照或許可證，以

便從事食物業。倘若舉辦或進行公眾娛樂活動，申請人須向食物環境衛生署申請公眾娛樂場所牌照；

- (k) 留意民政事務總署總主任(牌照)的意見，申請人須備悉《旅館業條例》(第 349 章)第 2 條的規定，以及倘若擬設酒店／賓館，獲發牌照的範圍必須相連。此外，在接獲申請人根據《旅館業條例》提出的牌照申請後，民政事務總署轄下建築物安全組及消防安全組將進行實地視察，以便訂定發牌規定；
- (l) 留意警務處處長的意見，申請地點須設有多個出入口，因為擬議發展可能吸引羣眾聚集，導致緊急服務難以進入肇事現場或事故地點；
- (m) 留意教育局局長的意見，第 112 區有部分範圍屬預留的學校用地，須在短期租約屆滿後交還教育局；
- (n) 在落實擬議發展時須留意公眾就便利程度、通達程度、負擔能力及效益提出的意見，並與區內人士／地區團體解釋擬議發展的詳情和回應他們關注的事宜；以及
- (o) 申請獲批給許可，並不表示為符合《可持續建築設計指引》的規定而加入的擬議建築設計元素，以及擬議發展的額外地積比率和總樓面面積寬免建議會獲建築事務監督批准。申請人須直接與屋宇署聯絡，以取得所需的許可。如建築事務監督不就建築設計元素及總樓面面積寬免批給許可，而目前的發展計劃須作出重大修訂，申請人或須向城規會重新提交規劃申請。

[劉智鵬博士此時離席，而邱榮光博士則於此時暫時離席。陳家樂先生、林嘉芬女士、陳炳煥先生及鄭恩基先生此時返回會議席上。]

**議程項目 20**

**第 16 條申請**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-PS/353 擬在劃為「綜合發展區」及「住宅(甲類)2」地帶和顯示為「道路」用地的元朗屏山洪水橋第 124 約地段第 2328 號餘段、第 2340 號餘段、第 2340 號 A 分段第 1 小分段、第 2340 號 A 分段第 2 小分段、第 2340 號 A 分段第 3 小分段、第 2340 號 A 分段第 4 小分段餘段、第 2340 號 A 分段第 5 小分段餘段、第 2340 號 A 分段第 6 小分段、第 2340 號 A 分段餘段、第 2341 號、第 2342 號 A 分段、第 2342 號 B 分段第 1 小分段、第 2342 號 B 分段餘段、第 2342 號 C 分段餘段、第 2342 號 D 分段餘段、第 2343 號 A 分段第 1 小分段、第 2343 號 A 分段餘段、第 2343 號 B 分段餘段和第 2350 號和毗連政府土地進行商住發展計劃，並略為放寬建築物高度限制(由 12 層和 36 米至 13 層和 42.053 米)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-PS/353A 號)

---

104. 秘書報告，鄭心怡女士現與這宗申請的顧問聯協建築師事務所有限公司及雅博奧頓國際設計有限公司有業務往來，因此已就此議項申報利益。由於鄭女士並非直接涉及這宗申請，小組委員會同意她可以留席。

**簡介和提問部分**

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬進行商住發展計劃，並把建築物高度限制由 12 層和 36 米略為放寬至 13 層和 42.053 米；
- (c) 政府部門的意見——相關政府部門對申請沒有反對或負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內(即截至二零一一年八月三十日止)，當局沒有接獲任何公眾意見。在第二次的法定公眾查閱期的首三個星期內(即截至二零一一年十二月三十日止)，當局接獲由雅珊園業主立案法團提交的一份公眾意見。提意見人反對這宗申請，並要求政府在依循洪水橋先前圖則進行低密度發展的同時，亦作出綜合規劃；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 10 段所載的評估，並不反對這宗申請。申請地點涉及一宗先前獲批給許可的申請(編號 A/YL-PS/198)，該宗申請要求放寬建築物高度的幅度與這宗申請相若。自先前申請於二零零五年獲批給許可以來，規劃情況並無改變，但該項許可已於二零零九年失效。擬議發展項目符合「住宅(甲類)2」地帶的規劃意向。擬議發展項目的最高建築物高度會增至 42.053 米(即增加 8.3%)和 13 層(即增加 16.8%)，這偏離了分區計劃大綱圖上的建築物高度限制。然而，放寬建築物高度限制的建議可予容忍，原因是擬議住宅發展項目的建築物高度會維持在地面水平之上 36 米，因此擬議發展項目的建築形式及高度不會對附近地區造成負面的視覺影響。就此，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請並沒有意見。雖然申請地點輕微侵佔「綜合發展區」地帶及一塊顯示為「道路」的土地，但這些地方在擬議計劃下已劃為非建築用地。與先前核准計劃(申請編號 A/YL-PS/198)比較，這宗申請書所涉及的建築物高度由主水平基準上 43.175 米及 13 至 14 層減至 42.053 米及 13 層。現行計劃亦對建築物設計作出改善並具有設計優點，包括把建築物高度減少一層，以及關設兩道分別 10 米及 15 米的間距，藉以

改善透氣度。此外，預計擬議發展項目不會對附近地區造成負面影響，而有關部門亦對這宗申請亦沒有意見或反對。在同一「住宅(甲類)2」地帶內有同類的略為放寬建築物高度限制申請(編號 A/YL-PS/204、234 及 261)獲小組委員會批准。批准這宗申請與小組委員會先前的決定相符。關於反對申請的公眾意見，當局認為這宗略為放寬建築物高度的申請並不涉及增加地積比率／總樓面面積，預計亦不會帶來額外的地區設施需求。擬議發展項目的建築物高度會維持在地面水平之上 36 米，而建築物之間亦會關設 10 米及 15 米的間距，因此擬議發展項目的建築形式不大可能會對附近地區造成負面的視覺影響。

106. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

107. 主席表示除了有關計劃的設計優點外，擬議發展亦有助增加本港中小型住宅單位的供應。

108. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可的有效期至二零一六年一月二十日止。除非在該日期前，現時批准的發展已經展開或許可已獲續期，否則許可會於該日期後停止生效。有關許可須附加下列條件：

- (a) 提交並落實美化環境及保護樹木建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；以及
- (b) 提供滅火水源及提交並落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求。

109. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 留意元朗地政專員的意見，申請人須進行換地，以落實有關建議，建議所涉及的私人地段及政府土地的實際地盤面積須在換地階段加以核實。換地申請不一定會獲得批准，地政總署會以業主身分全權酌



情考慮有關申請。如有關申請獲得批准，地政總署或會附加條款和條件，包括補繳地價。此外，由於毗鄰私人地段(第 124 約地段第 2328 號 B 分段餘段)並不構成申請地點一部分，但卻會因擬議發展項目而被圍封，因此申請地點內須預留通道供地段第 2328 號 B 分段餘段的擁有人及佔用人在任何時間內使用。另外，有關地段第 2328 號 B 分段餘段的擬議 24 小時通道的設計會在提交建築圖則階段予以考慮。

- (b) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，須盡量爭取進行綠化的機會，例如在 B 座附近的上落客貨區後面及 B 座與 C 座之間的景觀美化地方進行綠化。申請人須沿中央範圍進行更多綠化，以修飾緊急車輛通道的外貌並改善景觀。此外，申請人須確保大廈四周的長方形綠色範圍只供私人使用，而且不會鋪築地面。除此之外，輕微的高度差異(東西向及南北向)不能視作具實際效用的梯級狀／建築物高度變化，所營造的視覺效果亦有限；申請人若要締造明顯的梯級狀建築物高度輪廓，則須進一步放寬建築物高度或放寬上蓋面積；
- (c) 留意路政署總工程師／新界西的意見，路政署不會負責維修保養任何連接申請地點與洪安里的通道，而申請人亦須就由洪安里通往申請地點的擬議車輛通道安排取得運輸署同意。此外，申請人須按照路政署最新制定的標準圖則 H1113 號和 H1114 號，或 H5133 號、H5134 號和 H5135 號(視乎何者配合現有的行人路而定)，在洪安里車輛出入口關設一條車輛進出口通道。申請人亦須在車輛通道實施足夠的排水措施，防止地面徑流由申請地點流往鄰近的公共道路／排水渠；
- (d) 留意消防處處長的意見，根據《建築物(規劃)規例》第 41D 條，在申請地點關設的緊急車輛通道須符合《消防和救援進出途徑守則》第 VI 部所訂的標準；

- (e) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，為根據《建築物條例》計算地積比率及上蓋面積，在重批用地內闢設作進出地段第 2328 號 B 分段餘段之用的任何公共通道，以及任何按照《建築物條例》第 16(1)(p)條的規定闢建的內街／道路所佔的面積，均應從地盤面積中扣除。此外，擬闢設的休憩用地面積不得少於《建築物(規劃)規例》附表 2 所訂明的規定。除此之外，優質及可持續建築環境規定和新的總樓面面積寬免政策均適用於申請地點；以及
- (f) 申請獲批給許可，並不表示建築事務監督會批准為符合「可持續建築設計指引」的規定而提出的建築設計元素建議，或擬議發展的額外地積比率及總樓面面積寬免的建議。申請人須直接聯絡屋宇署，以便取得所需許可。此外，倘建築事務監督不批准有關建築設計元素及總樓面面積寬免的建議而須大幅修訂目前的計劃，則申請人或須向城規會重新提出規劃申請。

[ 鄭心怡女士此時暫時離席。 ]

## 議程項目 21

### 第 16 條申請

[ 公開會議(限於簡介和提問部分) ]

A/YL-PS/363 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的  
元朗屏山上章圍第 122 約地段  
第 387 號 C 分段第 3 小分段餘段(部分)及  
第 387 號 C 分段餘段(部分)  
闢設臨時公眾私家車及輕型貨車停車場  
(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-PS/363 號)

---

### 簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬闢設臨時公眾私家車及輕型貨車停車場，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——相關的政府部門對這宗申請沒有反對或負面意見；
- (d) 在法定公布期的首個三星期內，當局並無收到公眾的意見，而元朗民政事務專員亦沒有收到區內人士提出的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所作的評估，規劃署認為申請的臨時用途可予以容忍三年。雖然申請地點劃為「鄉村式發展」地帶，但由於目前沒有發展建議要在申請地點落實已規劃的用途，因此，批准這宗臨時性質的規劃申請，並不會妨礙落實「鄉村式發展」地帶的長遠規劃意向。此外，擬闢設的停車場只供私家車及輕型貨車停泊，而且與周邊的土地用途並非不相協調。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境認為擬議發展項目的性質與現有的景觀特色並非不協調，所以他不反對這宗申請。此外，擬議的停車場可應付區內村民對泊車位的需求。為進一步減少該停車場對周邊環境可能造成的影響，建議在規劃許可附加條件，限制停車場的作業時間和停泊的車輛類型。有關的政府部門對這宗申請沒有負面意見。此外，自一九九九年至今，在同一個「鄉村式發展」地帶內亦曾有多宗擬作同類用途的規劃申請獲小組委員會批准。因此，批准這宗申請與小組委員會先前的決定一致。

111. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

112. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一五年一月二十日止，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上午七時在申請地點進行夜間作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點停泊《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；
- (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《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；
- (d) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一二年七月二十日或之前)，設置邊界圍欄，而有關圍欄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(即在二零一二年七月二十日或之前)，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) 就上述(e)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一二年十月二十日或之前)，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(即在二零一二年七月二十日或之前)，提交美化環境和保護樹木建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (h) 就上述(g)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一二年十月二十日或之前)，落實美化環境和保護樹木建議，而落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (i) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一二年七月二十日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；

- (j) 就上述(i)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一二年十月二十日或之前)，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；
- (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)或(c)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (l) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(d)、(e)、(f)、(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，須把申請地點恢復為美化市容地帶，而有關狀況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) 在申請地點展開申請的用途前，必須先取得規劃許可；
- (b) 與申請地點的其他擁有人解決這個發展項目所涉及的任何土地問題；
- (c) 留意元朗地政專員的意見，申請地點可直達聚星路，元朗地政處不會為該通道進行維修保養工程，亦不會保證給予通行權。如要在申請地點搭建額外／過大的構築物，或申請地點有違規事項，有關地段的擁有人須向元朗地政處提出申請，請准搭建有關構築物及把違規事項規範化。地政總署會以業主身分全權酌情考慮申請，倘批准申請，或會附加條款和條件，包括規定申請人支付地價或費用；
- (d) 採取環境保護署發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》所載的紓減環境影響措施，以盡量減低對環境可能造成的滋擾；

- (e) 留意運輸署署長的意見，申請人須向地政監督查核通往申請地點的道路／小路／路徑所在土地的類別，並據此與有關的地政和維修保養當局釐清該道路／小路／路徑的管理和維修保養責任誰屬；
- (f) 留意路政署總工程師／新界西的意見，連接申請地點和聚星路的擬議通道安排須取得運輸署的同意。路政署不負責維修保養現有的聚星路，申請人須負責其通道安排；
- (g) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見：
  - (i) 倘在已批租土地上的現有構築物是未經屋宇署批准而搭建的，根據《建築物條例》，乃屬違例構築物，不得指定作這宗申請獲核准的用途。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清拆這些違例建築物。批給規劃許可，不應視作當局認可申請地點上現有的建築工程或違反《建築物條例》的違例建築工程；
  - (ii) 若擬在申請地點進行任何新的建築工程，必須先取得建築事務監督的批准和同意。根據《建築物條例》，申請人須委聘認可人士擔任統籌人，統籌擬議的建築工程；以及
  - (iii) 申請地點須根據《建築物(規劃)規例》第 5 條的規定，闢設可從街道通往申請地點的通道，並根據《建築物(規劃)規例》第 41D 條的規定，闢設緊急車輛通道；
- (h) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，申請人須善用所有機會進行綠化，並考慮在申請地點的東面和西面邊界植樹；以及
- (i) 留意消防處處長的意見，凡總樓面面積少於 230 平方米並設有緊急車輛通道通往構築物外 30 米範圍的貯物場、開放式棚架或密封式構築物，一律須根據佔用性質，提供認可的人手操作手提器具，而有

關器具亦須在平面圖上清楚標示。附有消防裝置建議的平面圖須按比例繪製，並註明尺寸和佔用性質，另外亦須清楚顯示安裝擬議消防裝置的位置。申請人倘希望申請豁免設置消防處規定的某些消防裝置，必須提出理據予消防處處長考慮。

## 議程項目 22

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/TM-LTY Y/221 擬在劃為「住宅(戊類)」地帶的屯門藍地新慶路第 130 約地段第 464 號 A 分段第 1 小分段、第 464 號 B 分段、第 465 號、第 472 號 A 分段餘段及第 472 號 B 分段餘段進行分層住宅發展(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/TM-LTY Y/221A 號)

---

114. 秘書報告，鄭心怡女士和葉滿華先生就此議項申報利益，鄭女士表示現時與這宗申請的顧問英環香港有限公司和 Landes Ltd 有業務往來，而葉先生現時亦與英環香港有限公司有業務往來。小組委員會備悉葉先生已就未能出席會議致歉。由於申請人已要求小組委員會延期考慮這宗申請，因此小組委員會同意鄭女士可留在席上。小組委員會亦備悉鄭女士已暫時離席。

115. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一二年一月四日要求小組委員會延期兩個月考慮這宗申請，讓申請人有更多時間回應相關政府部門所提出的意見。

116. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計兩個月內提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人再有兩個月時間準備將要提交的進一步資料。由於小組委員會已批准延

期共四個月，因此，除非情況極為特殊，否則小組委員會不會批准再次延期。

### 議程項目 23

#### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-ST/408 擬在劃為「住宅(丁類)」地帶的  
元朗米埔第 105 約近合盛圍政府土地  
興建屋宇(新界豁免管制屋宇)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-ST/408 號)

---

#### 簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬建的屋宇(新界豁免管制屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——相關的政府部門沒有對這宗申請提出反對或負面意見；

[邱榮光博士此時返回會議席上。]

- (d) 當局在法定公布期的首三個星期內接獲兩份公眾意見，其中一份由米埔村一名村民提交。該名村民強烈反對申請，理由是擬議屋宇會影響其祖墳的「風水」。另一份意見由新田鄉鄉事委員會提交，要求城規會在弄清申請人是否新田鄉村民前，不要批准這宗申請；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 12 段所述的評估並不反對申請。元朗地政專員表示，申請人擁有的用地上曾有獲政府土地牌照編號 PNT2214 批准



搭建的構築物，但該構築物於二零一零年被大火摧毀。元朗地政專員又表示，當局或可容許以耐用物料重建該構築物，而最大地盤面積為 37.2 平方米 (400 平方呎)，建築物高度為兩層 / 5.18 米 (17 呎)，並可在天台搭建不超過 2.14 米的梯屋。根據分區計劃大綱圖的《註釋》，重建新界豁免管制屋宇屬經常准許的用途，但這條文並不適用於這宗申請，因為所有構築物已被地政總署拆除。鑑於上述特殊背景，這宗申請或許值得特殊處理和從寬考慮。擬議新界豁免管制屋宇與附近地區的用途並非不相協調。擬議新界豁免管制屋宇的上蓋面積 (37.15 平方米) 並非過大，建築物高度 (7.32 米) 也非過高。獲徵詢意見的政府部門沒有對申請提出反對或負面意見。政府部門所關注的消防安全及排水等技術問題可透過附加規劃許可附帶條件解決。至於所接獲的兩份公眾意見，會告知申請人就相關村民及區內居民所關注的「風水」事宜與他們聯絡。至於新田鄉鄉事委員會要求城規會不要考慮有關個案，直至弄清申請人的村民身分為止，應留意的是，這宗申請所涉範圍在「鄉村式發展」地帶及「鄉村範圍」以外，而且擬議屋宇並非小型屋宇。

118. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

119. 林嘉芬女士在回應一名委員的詢問時說，新界豁免管制屋宇一般指獲得根據《建築物條例(新界適用)條例》(第 121 章) 第三部的規定發出豁免證明書以豁免其建築工程的住用建築物或主要用作居住的建築物。根據該條例，新界豁免管制屋宇的高度不得超過 8.23 米 (27 呎)，建築物不得多於三層，而上蓋面積則不得超過 65.03 平方米 (700 平方呎)。至於非原居村民可否在申請地點興建新界豁免管制屋宇，林女士說，相關地政處在收到申請人的申請後，會以業主身分考慮每宗個案。

[ 鄭心怡女士此時返回會議席上。 ]

120. 林嘉芬女士在同一名委員提問後進一步解釋，當局可透過簽發相關牌照容許在農地上搭建住用構築物，供需要在農場

工作的農夫居住。根據地政總署的政策，獲地政總署簽發這類建築物牌照的合資格農夫可在農地上搭建上蓋面積不超過 400 平方呎(37.2 平方米)的兩層住用構築物。

121. 林嘉芬女士補充說，香港法例沒有訂明只有原居村民才可興建小型屋宇。地政總署在接獲小型屋宇發展的申請後，會以業主身分考慮每宗個案。

122. 經進一步商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項許可的有效期至二零一六年一月二十日止；除非在上述日期前，獲批准的發展項目已經展開或許可已獲續期，否則許可會於該日期後停止生效。有關許可並須附加下列條件：

- (a) 提交並落實滅火水源及消防裝置建議，而有關建議及落實情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (b) 提交並落實排水設施建議，而有關建議及落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求。

123. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 留意元朗地政專員的意見，申請地點位於政府土地，元朗地政專員沒有批准任何人佔用政府土地。申請人需獲元朗地政專員批准，才可在申請地點搭建新界豁免管制屋宇。地政總署會以業主身分全權酌情考慮申請。倘申請獲得批准，申請人必須履行地政總署可能附加的條款和條件，包括支付地價或費用；
- (b) 留意運輸署署長的意見，申請地點連接區內一條不知名的通道，而該通道並非由運輸署管理。申請人須向地政監督查核該區內通道所在土地的類別，並且須分別向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；
- (c) 留意環境保護署署長的意見，就 10 幢或少於 10 幢新界豁免管制屋宇而言，倘沒有公共污水渠設施，

申請人須就地提供妥善的處理或排污設施。如擬闢設化糞池／滲水系統，則系統的設計須遵行《專業人士環保事務諮詢委員會專業守則》第 5/93 號所列出的規定，有關守則載於該署網頁；

- (d) 留意漁農自然護理署署長的意見，申請地點接近鷺鳥林，該鷺鳥林經常有鷺鳥出沒，而且面積全港最大，二零一一年共有 153 個繁殖鷺鳥巢。申請人應盡量規限或縮短施工期，以及避免在三月至八月(首尾兩月包括在內)的鷺鳥繁殖季節使用發出噪音的器械。申請人須確保擬議發展不會在工程(包括開闢／擴闊通道的工程(如有的話))進行期間影響附近的林木區和樹木；
- (e) 留意渠務署總工程師／新界北詳載於文件附錄 III 的意見；
- (f) 留意消防處處長的意見，須遵行地政總署發出的「新界豁免管制屋宇－消防安全規定指引」；
- (g) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，為供水給有關的發展項目，申請人或須把內部供水系統伸延，以接駁至最接近的合適政府總水管。申請人須解決與供水相關的任何土地問題(例如私人地段問題)，並須負責私人地段內的內部供水系統的建造、運作及維修保養，而有關情況必須符合水務署所訂標準；
- (h) 留意機電工程署署長的意見，申請人須向供電商索取電纜圖則，以找出申請地點內或附近是否設有地下電纜(及／或架空電纜)。根據所得的電纜圖，倘若申請地點內或附近設有地下電纜(及／或架空電纜)，申請人便須採取詳載於文件附錄 III 的措施；以及
- (i) 就相關村民及區內居民所關注的問題與他們聯絡。

[陳炳煥先生此時離席。]

**議程項目 24**

**第 16 條申請**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-ST/409 為在劃為「未決定用途」地帶的元朗新田第 99 約地段第 372 號 D 分段餘段(部分)及毗連政府土地闢設臨時公眾停車場(供私家車停泊)及附屬設施(包括小食亭)的規劃許可(申請編號 A/YL-ST/357)續期三年(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-ST/409 號)

---

124. 秘書報告，鄭心怡女士就此議項申報利益，因為她現時與這宗申請的顧問宏基測量師行有限公司有業務往來。由於鄭女士沒有直接參與這宗申請，小組委員會同意她可留在席上。

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 為闢設臨時公眾停車場(供私家車停泊)及附屬設施(包括小食亭)的規劃許可(申請編號 A/YL-ST/357)續期三年；
- (c) 政府部門的意見——相關政府部門對這宗申請沒有提出反對或負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局並無收到公眾的意見，而元朗民政事務專員也沒有收到區內人士提出的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所作的評估，規劃署認為申請的臨時用途可再予容忍三年。申請地

點位於分區計劃大綱圖上的「未決定用途」地帶，而落馬洲河套地區研究現正覆檢該地帶日後的土地用途。批予這宗申請為期三年的臨時許可，不會妨礙落實「未決定用途」地帶日後的土地用途。這宗規劃許可續期申請符合城規會規劃指引編號 34B 的規定，因為規劃情況並沒有重大改變、相關政府部門對這宗申請沒有負面意見、申請人已履行先前獲批准的申請的所有附帶條件、申請的三年許可有效期與先前的申請相同，以及申請的臨時用途不會違反「未決定用途」地帶的規劃意向。此外，臨時公眾停車場(供私家車停泊)的用途與附近的環境並非不協調。雖然申請地點位於城規會規劃指引編號 12B 所述的濕地緩衝區內，但擬作臨時用途的規劃申請可獲豁免提交生態影響評估報告。由於最接近的魚塘位於申請地點以北約 203 米，申請地點的發展項目不大可能會對該地點範圍外的魚塘造成嚴重的干擾。此外，申請的用途除可應付區內村民／居民對泊車位的部分需求外，亦可滿足跨境旅客的部分泊車需求。由於相關的政府部門對這宗申請沒有提出負面意見，而且預計申請的用途也不會對周邊地區造成負面影響，故這宗申請符合城規會規劃指引編號 13E 的規定。儘管如此，為紓減發展項目對周邊地區的環境可能造成的滋擾，建議附加規劃許可附帶條件，限制使用申請地點的車輛類別和在申請地點進行的活動，並規定申請人須保養所鋪築的地面和邊界圍欄。另外，亦建議訂明相關的規劃許可附帶條件，以解決其他部門所關注的技術問題。此外，自二零零零年以來，小組委員會曾批准十宗擬在同一「未決定用途」地帶關設臨時公眾停車場的申請。批准這宗申請與小組委員會先前的決定一致。

126. 鑑於申請地點內有一間汽車護理公司但規劃署建議在規劃許可附加不可在申請地點洗車及修車的條件，一名委員詢問汽車護理服務活動會否與規劃許可的附帶條件有衝突。

127. 簡國治先生回應時表示，雖然實地視察期間發現申請地點內有一個汽車護理公司的招牌，但規劃署職員沒有見到此等活動。小組委員會建議在規劃許可附加條件，就是要避免洗車

及修車活動污染環境。儘管如此，簡先生指出，申請的用途並不包括汽車護理服務和修車活動，因此即使續期申請獲小組委員會批准，申請人也不得在申請地點內從事這些活動。

128. 簡國治先生回應主席的提問時確定，先前批給同一名申請人的規劃許可都有訂明相同的附帶條件，申請人已履行規劃許可的所有附帶條件。

### 商議部分

129. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項許可屬臨時性質，有效期為三年，由二零一二年二月十四日至二零一五年二月十三止，並須附加下列條件：

- (a) 在規劃許可有效期內的任何時間，把申請地點西面界線從現有直徑 150 毫米的主水管中心線後移至少 1.5 米；
- (b) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點停泊／存放並未根據《道路交通條例》獲發有效牌照的車輛；
- (c) 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)，包括貨櫃車拖架／拖頭；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，必須在申請地點的當眼處張貼告示，訂明不准在申請地點停泊／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)，包括貨櫃車拖架／拖頭；
- (e) 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、拆車、噴漆或其他工場活動；
- (f) 在規劃許可有效期內，必須經常保養在申請地點鋪築的地面和在邊界設置的圍欄；

- (g) 在規劃許可有效期內，必須經常護理在申請地點為美化環境而栽種的植物；
- (h) 在規劃許可有效期內，必須經常保養申請地點現有的排水設施；
- (i) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零一二年八月十三日或之前)，提交排水竣工圖和切面圖及現有排水設施的照片記錄，而有關資料必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (j) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零一二年八月十三日或之前)，就闢設面向青山公路——洲頭段的緩衝區提交建議，而有關建議必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (k) 就上文(j)項條件而言，必須在規劃許可續期之日起計九個月內(即在二零一二年十一月十三日或之前)，闢設面向青山公路——洲頭段的緩衝區，而有關設施必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (l) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零一二年八月十三日或之前)提交消防裝置的建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (m) 就上文(l)項條件而言，必須在規劃許可續期之日起計九個月內(即在二零一二年十一月十三日或之前)設置消防裝置，而有關設施必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (n) 如在規劃許可有效期內沒有履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)、(f)、(g)或(h)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (o) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(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) 在規劃許可的有效期屆滿後，必須把申請地點恢復為美化市容地帶，而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

130. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 與申請地點的相關擁有人解決這個臨時發展項目所涉及的任何土地問題；
- (b) 這項規劃許可是批給申請的發展項目／用途，並不表示當局會容忍現於申請地點內但非這宗申請所涵蓋的其他發展項目／用途。申請人須立即採取行動，中止這些未獲規劃許可的發展項目／用途。
- (c) 留意元朗地政專員的意見，申請地點的土地包括根據集體政府契約持有的舊批農地，有關契約規定事先未經政府批准，不得搭建構築物。元朗地政處從沒有批准搭建所指的構築物，即以貨櫃改裝而成的地盤辦公室及小食亭。必須避免申請地點東部侵佔短期租約第 1748 號所訂明出租用作泊車的地方。有關申請地點佔用政府土地(尙待核實的面積約 9 796 平方米)的情況，元朗地政處從未給予許可。申請地點的通道直接毗連青山公路——洲頭段。元朗地政處不會維修保養所涉的政府土地，亦不保證會給予通行權。該處已收到短期豁免書和短期租約的申請，以便把申請地點的違例情況正規化，而有關申請仍在處理。地政總署會以業主身分全權酌情考慮有關申請，但不保證申請會獲批准。倘申請獲得批准，申請人必須履行地政總署可能附加的條款和條件，包括支付地價或費用；
- (d) 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》，盡量減低對附近地區的環境可能造成的影響；
- (e) 留意文件附錄 V 所詳載有關渠務署總工程師／新界北的意見；



- (f) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，該署可根據《建築物條例》第 24 條對申請地點上的違例構築物採取行動，申請人應把這些構築物移除。批給這項規劃許可，不應視作該署容忍申請地點上任何違反《建築物條例》及相關規例的現有違例構築物。如發現違例情況，屋宇署可根據該條例或其他成文法則採取適當的行動對付。根據《建築物條例》，若擬進行任何新的工程，包括搭建臨時構築物，必須正式提出申請，以待審批。根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條，倘若申請地點並非緊連一條至少闊 4.5 米的街道，須在提交建築圖則階段釐定發展密度。《建築物(規劃)規例》第 41D 條有關關設緊急車輛通道的規定亦適用於此；
  
- (g) 留意消防處處長的意見，從擬議構築物的設計／性質，預計須設置消防裝置。申請人須把載有消防裝置建議的相關平面圖提交消防處審批。申請人為擬議構築物擬備消防裝置建議時須留意，凡整體樓面面積少於 230 平方米並設有緊急車輛通道通往構築物外 30 米範圍的其他露天貨倉、露天屋棚或密封式構築物，一律須根據佔用性質，提供認可的人手操作手提器具，並在圖則上清楚標示有關器具的位置。申請人亦須注意：(i)平面圖須按比例繪製，並註明尺寸和佔用性質；以及(ii)亦須清楚標示擬設消防裝置的位置。此外，申請人若擬申請豁免設置上述某些規定的消防裝置，必須提出理據予消防處考慮；
  
- (h) 留意文件附錄 VI 所詳載有關機電工程署署長的意見；
  
- (i) 留意食物環境衛生署署長的意見，倘若經營任何一類對公眾開放的食物業，申請人必須取得由該署簽發的正式食物牌照；以及
  
- (j) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，沿申請地點西面邊界的現有水管(直徑為 150 毫米)會受到影響，水務監督及其屬下人員和承辦商及其僱用的工人，應可帶同所需的裝備，駕車隨時自由進入該範圍。

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地面或地底的水管及所有其他水務設施。其他現有水管亦會受發展項目影響。若受擬議發展項目影響而須進行改道工程，申請人須承擔有關費用。

## 議程項目 25

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-HT/760 擬在劃為「綜合發展區」及  
「鄉村式發展」地帶的元朗廈村  
第 129 約地段第 3216 號餘段  
臨時露天存放鋼筋(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-HT/760 號)

---

### 簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬臨時露天存放鋼筋，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，理由是申請地點附近有易受影響用途，預計環境會受到滋擾。運輸署署長擔心倘同類的申請均獲批准，長此下去，會對附近道路網絡的交通造成負面影響。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境反對這宗申請，因為申請的用途與毗鄰的土地用途及鄉郊景觀特色不相協調，批准這宗申請會立下不良先例，令附近的鄉村環境變差；

- (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，由一名區內村民及一批共 59 名的區內村民提交。提意見人反對這宗申請，主要理由是擬議的發展項目不符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，會令鄉村的環境變差，對該區的排水亦會造成不良影響；此外，申請的用途會增加該區出現水浸的機會，而擬關設的出入口也會對區內村民構成危險；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所作的評估，規劃署不支持這宗申請。申請地點主要位於城規會規劃指引編號 13E 所指的第 4 類地區內(99.3%)，而在這類地區內的申請通常會遭否決。申請的用途不符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，但申請人並沒有在申請書內提供有力的規劃理據以支持偏離有關的規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然。批准這宗申請不單會立下不良先例，對擬在有關的「鄉村式發展」地帶內關設露天貯物用途的其他同類申請產生鼓勵作用，亦會造成與相鄰用途的不協調的問題，令「鄉村式發展」地帶的長遠規劃意向難以落實。因此，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境反對這宗申請。雖然申請的用途與北面的露天貯物場及停車場並非不相協調，但與西面的鳳降村的鄉村民居卻格格不入。環保署署長亦不支持這宗申請，因為申請地點附近有易受影響的用途。這宗申請不符合城規會規劃指引編號 13E 的規定，原因包括這宗申請沒有特殊情況值得特別考慮；申請地點先前從未獲許可作露天貯物用途；有區內人士表示反對，而運輸署署長、規劃署總城市規劃師／城市設計及園境和環保署署長亦提出負面意見；以及申請人沒有提交資料，證明申請的用途不會對附近地區造成負面影響。申請人舉述獲城規會批給規劃許可的一些涉及在其他「鄉村式發展」地帶關設貯物／露天貯物用途的同類申請(編號 A/YL-HT/588、694 及 711)，以支持這宗申請。關於申請人舉述的這三宗獲批給規劃許可的申請，其規劃情況與現在這宗申請有所不同，所以不能相提並論。小組委員會最近亦拒絕了一宗同類的申請(編號 A/YL-HT/750)，所涉地點位於廈村分區計劃大綱

圖另一個「鄉村式發展」地帶內。拒絕這宗申請符合小組委員會最近作出的這個決定。此外，當局收到兩份區內人士的意見書，表示基於規劃意向、環境和排水影響及交通安全的理由反對這宗申請。

132. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

133. 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) 擬議的發展項目與「鄉村式發展」地帶的規劃意向並不相符，有關意向是就現有的認可鄉村和適宜作鄉村擴展的土地劃定界線。申請書內並無有力的規劃理據以支持偏離此規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (b) 擬議的發展項目與鳳降村的鄉村民居不相協調；
- (c) 發展項目不符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」的規定，原因包括這宗申請沒有特殊情況值得特別考慮；申請地點先前從未獲許可作露天貯物用途；有區內人士表示反對；政府部門提出了有關交通、景觀及環境方面的負面意見；以及擬議的發展項目會對附近地區的交通、景觀及環境造成負面影響；以及
- (d) 倘批准這宗申請，會為鳳降村的「鄉村式發展」地帶內的同類申請立下不良先例。倘此類申請均獲批准，累積影響所及，會令該區的整體環境變差。

## 議程項目 26

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-HT/762 擬在劃為「綜合發展區」地帶的元朗廈村第 125 約地段第 805 號 B 分段餘段、第 807 號餘段、第 808 號餘段、第 809 號餘段(部分)、第 813 號餘段(部分)、第 814 號餘段(部分)、第 815 號(部分)及第 816 號 B 分段餘段(部分)和毗連政府土地闢設臨時停車場停泊私家車、輕、重型貨車及貨櫃車拖頭／拖架連附屬貨運設施、車輛維修工場和露天存放廢鐵(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-HT/762 號)

---

### 簡介和提問部分

134. 高級城市規劃師／屯門及元朗馮智文先生表示，文件第 12 及第 13 頁的替代頁已在開會前送交委員參閱。他繼而簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 闢設臨時停車場停泊私家車、輕、重型貨車及貨櫃車拖頭／拖架連附屬貨運設施、車輛維修工場和露天存放廢鐵，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點附近有易受影響的用途，預計環境會受到滋擾。她並指出，該署在二零零九年接獲的兩宗有關申請地點的空氣污染投訴證實成立；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局收到三份公眾意見書。其中一份由一名區內居民提交，表示關注申請的用途所帶來的噪音影響。其餘兩份意見書則

由另外兩名區內居民提交，表示反對這宗申請，理由是在申請地點進行露天噴漆活動，可能會嚴重污染空氣，損害公眾健康；以及

- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所作的評估，規劃署認為申請的臨時用途可予容忍一年，而非申請人提出的三年。申請地點位於城規會規劃指引編號 13E 所指的第 1 類地區，在該類地區的申請通常會獲從優考慮。申請的用途與附近的用途並非不相協調，即使批給這宗申請臨時的規劃許可，也不會妨礙落實該「綜合發展區」地帶的長遠規劃意向。這項發展符合城規會規劃指引編號 13E 的規定，因為政府部門及提意見人所關注的問題可通過在規劃許可加入相關的附帶條件解決，而且相關的政府部門也沒有負面意見。環保署署長不支持這宗申請，並指出在二零零九年，有兩宗有關申請地點的空氣污染投訴證實成立。因此，建議在規劃許可附加條件，限制申請用途的作業時間和禁止在申請地點進行噴漆活動。自一九九八年至今，小組委員會亦曾批准一些涉及申請地點的先前申請，雖然對上兩宗申請(編號 A/YL-HT/650 及 697)的規劃許可因申請人未有履行規劃許可附帶條件而被撤銷，但該兩宗申請是由另一名申請人提出的。儘管如此，由於這次申請的用途與先前的申請提出的用途性質類似，加上申請地點曾有兩宗空氣污染投訴證實成立，區內人士又指申請地點有露天噴漆活動，因此建議批給有效期較短的一年規劃許可，以便監察申請地點及申請人履行規劃許可附帶條件的情況。小組委員會／城規會最近批准了一些在同一「綜合發展區」地帶的同類申請，涉及各種臨時露天貯物／港口後勤用途，因此，批准這宗申請，與小姐委員會先前的決定一致。此外，區內人士就這宗申請提交了三份公眾意見書，因此，建議在規劃許可加入附帶條件，以解決提意見人所關注的問題。同時，亦建議批給有效期較短的一年規劃許可，以便監察申請地點的情況。

135. 委員並無就這宗申請提出問題。

## 商議部分

136. 主席表示，禁止車輛維修工場進行噴漆活動，似乎不甚合理。他詢問該類活動可否限在申請地點的指定範圍內進行。黃漢明先生表示，鑑於區內居民十分關注在申請地點進行的噴漆活動，為審慎起見，應禁止進行該類活動。黃先生續說，申請地點大部分的地方會用作停泊不同類型的車輛，即使禁止在申請地點進行噴漆活動，也不會影響申請的用途。

137. 經進一步商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為一年，至二零一三年一月二十日止，並須附加下列條件：

- (a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上十一時至早上七時在申請地點進行夜間作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日或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噴漆活動；
- (d) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得在申請地點停泊未取得有效牌照／登記證的車輛；
- (e) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得在申請地點任何樹木的一米範圍內存放物料／停泊車輛；
- (f) 在規劃許可有效期內，必須經常保養申請地點各項根據編號 A/YL-HT/697 的申請設置的排水設施；
- (g) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一二年四月二十日或之前)，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；

- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一二年七月二十日或之前)，提交並落實消防裝置建議，而有關建議及落實情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (i) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一二年七月二十日或之前)，提交並落實美化環境和保護樹木的建議，而有關建議及落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (j) 如在規劃許可有效期內沒有履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)或(f)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；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(g)、(h)或(i)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (l) 在規劃許可的有效期屆滿後，須把申請地點恢復為美化市容地帶，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

138. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 在申請地點展開發展項目前，必須先取得規劃許可；
- (b) 留意批給有效期較短的一年規劃許可及設定較短的履行附帶條件的期限，是為監察申請地點及申請人履行附帶條件的情況；
- (c) 與申請地點的相關擁有人解決這個發展項目所涉及的任何土地問題；
- (d) 留意元朗地政專員的意見，申請地點位於根據集體政府租契持有的舊批農地上，租契訂明一項限制，如事先未經政府批准，不得搭建構築物。申請人須向他提出申請，請准在申請地點搭建構築物，或把



申請地點的違規情況及佔用政府土地的情況正規化。地政總署會以業主的身分全權酌情考慮申請，如予以批准，可能會附加條款和條件，包括規定申請人繳付地價或費用。從屏廈路往申請地點須經過一條區內路徑，該路徑位於政府土地及政府批撥的土地(編號 TYL 825)上，他不保證會給予通行權。申請人應徵詢土木工程拓展署總工程師／土地工程對因「屏廈路改善工程－餘下工程」而造成的不同用途接鄰問題的意見；

- (e) 遵守環境保護署署長發出的最新《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，以盡量減少對環境可能造成的滋擾；
- (f) 留意運輸署署長的意見，申請人須向地政監督查核通往申請地點的道路／小路／路徑所在土地的類別，並據此與有關的地政和維修保養當局釐清該道路／小路／路徑的管理和維修保養責任誰屬；
- (g) 留意路政署總工程師／新界西的意見，申請人須在申請地點的入口實施足夠的排水措施，防止地面水通過車輛進出通道由申請地點流往附近的公共道路及排水渠；
- (h) 留意消防處處長的意見，如露天貯物場、開放式棚舍或圍封構築物的總樓面面積少於 230 平方米，並設有緊急車輛通道通往構築物外 30 米的範圍，須根據佔用性質提供經認可的人手操作手提器具，並在圖則上清楚標示有關器具的位置。申請人須把附有消防裝置建議的相關平面圖提交他審批。消防處在收到申請人正式提交的平面圖後，便會制定詳細的消防安全規定。平面圖須按比例繪製，並註明尺寸和佔用性質。此外，平面圖亦須清楚標示安裝擬議消防裝置的位置。申請人若擬申請豁免設置某些消防裝置，須提出理據供他考慮；以及
- (i) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，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，清拆在申請地點上搭建的違

例建築物。批給規劃許可，不應視作當局認可申請地點上現有的建築工程或違反《建築物條例》的違例建築工程。若擬進行任何新的建築工程，包括搭建任何臨時構築物，申請人必須根據《建築物條例》正式提出申請，並委聘一名認可人士出任統籌人，統籌擬議的建築工程。改作臨時辦公室及上落客貨用途的貨櫃和棚舍屬臨時建築物，須受《建築物(規劃)規例》第 VII 部規管。若要在申請地點進行任何新的建築工程，必須先取得建築事務監督的批准及同意。倘申請地點並非緊連一條至少闊 4.5 米的指定街道，根據《建築物(規劃)規例》第 19(3) 條的規定，須在提交建築圖則階段釐定發展密度。根據《建築物(規劃)規例》第 5 條，申請地點須設有從街道通往該處的途徑，而根據《建築物(規劃)規例》第 41D 條，亦須設有緊急車輛通道。

## 議程項目 27

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-LFS/232 擬在劃為「康樂」及「住宅(戊類)」地帶的元朗流浮山深灣路第 129 約地段第 2219 號餘段(部分)及第 2226 號(部分)和毗連政府土地臨時露天存放雲石及建築材料，並闢設附屬小型工場(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-LFS/232 號)

---

### 簡介和提問部分

139. 高級城市規劃師／屯門及元朗馮智文先生說，文件第 16 頁的替代頁及附錄 X 已在會議前送交委員參閱。他繼而簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

(a) 申請的背景；

- (b) 擬臨時露天存放雲石及建築材料，並闢設附屬小型工場(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見——環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點附近有易受影響的用途，預計會出現環境滋擾。她又表示於二零一一年接獲一宗針對申請地點並經調查後成立的噪音投訴；
- (d) 當局在法定公布期的首三個星期內接獲四份公眾意見，分別由一名元朗區議員、一名立法會議員(轉達一名區內居民的反對意見)及兩名區內居民提交。所有提意見人均反對這宗申請，主要理由是申請地點接近住宅發展，會對附近居民造成噪音／塵埃滋擾、申請用途會因使用起重機起卸物料而導致安全問題，以及申前地點先前曾多次有申請人沒有履行規劃許可附帶條件；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署認為申請的臨時用途(附屬小型工場除外)可予容忍一年而不是申請人所建議的三年。根據城規會規劃指引編號 13E，申請地點主要位於第 2 類地區，只要政府部門沒有負面意見及區內居民不提出反對，則有關申請將會獲得有效期最長達三年的臨時規劃許可。申請地點亦有部分位於第 3 類地區，除非申請地點先前曾獲批給規劃許可，否則申請通常不會獲從優考慮。雖然擬議臨時用途不符合「住宅(戊類)」及「康樂」地帶的規劃意向，但申請地點沒有即時需予落實的發展建議，而且申請用途屬於臨時性質，擬議臨時用途與附近地區的用途也並非不相協調。因此，以臨時性質批准這宗申請不會妨礙落實「住宅(戊類)」及「康樂」地帶的規劃意向。擬議發展符合城規會規劃指引編號 13E 的規定，即相關政府部門及提意見人所關注的問題可透過訂定相關的規劃許可附帶條件解決，而且相關政府部門也沒有提出負面意見。雖然環保署署長不支持申請，但建議批給規劃許可時附加附帶條件，以限制作業時間、所使用車輛的類型、在申請地點所存放物料的堆疊高度及種類，以及禁止進行工場活

動，以紓減對附近居民可能造成的環境影響。申請地點自一九九六年以來涉及 10 項規劃許可。自先前批給這些許可以來，規劃情況沒有重大改變。此外，小組委員會曾批准多宗在有關的「住宅(戊類)」及「康樂」地帶作露天貯物用途的同類申請。批准這宗申請符合小組委員會先前的決定。雖然對上兩次批給的許可因申請人未有履行規劃許可附帶條件而被撤銷，但兩宗規劃申請是由不同申請人提交，而且申請地點現已空置。考慮到申請地點非常接近兩幢獨立民居、最近經調查後成立的噪音投訴、先前的申請無一獲批給多於一年的規劃許可有效期，以及小組委員會從未批准在申請地點進行任何工場用途，因此建議批給一年的較短有效期。此外，所申請的附屬小型工場則不獲當局支持。有四項意見反對這宗申請，主要理由涉及在申請地點使用起重機的操作安全問題，以及擬議發展會引致噪音／塵埃滋擾。因此，已建議附加規劃許可附帶條件，以解決提意見人所關注的問題，也已建議批給有效期較短(一年)的規劃許可，以便監察申請地點的情況；

[陳家樂先生此時暫時離席。]

140. 一名委員留意到所申請的臨時用途包括一個露天附屬工場。鑑於區內居民擔心打磨／切割雲石會造成塵埃及噪音滋擾，該名委員詢問應否批准這宗申請。

141. 馮智文先生在回應時請委員留意文件第 12.6 及 13.2 段，並表示為盡量減低有關臨時用途對附近居民造成的噪音及塵埃滋擾，所申請的附屬小型工場用途不獲支持。馮先生進一步解釋，申請地點先前涉及 12 宗作各種露天貯物用途的申請，其中 10 宗申請獲城規會／小組委員會批准，但申請地點從未獲批准進行工場用途。因此，批准這宗申請但不容許作附屬小型工場用途與小組委員會先前的決定一致。

[陳家樂先生此時返回會議席上。]

## 商議部分

142. 主席根據文件的繪圖 A-1 表示，有關的工場位於申請地點北部，與位於申請地點西南面的民居有一段距離。主席留意到城規會／小組委員會在先前批給的規劃許可中，沒有批准申請地點作工場用途，因此詢問申請地點目前的情況，以及在先前批給的規劃許可的有效期間，申請地點有否發現小型工場。

143. 馮智文先生說，申請地點自小組委員會於二零一一年十二月二日拒絕作臨時露天存放建築材料用途的先前申請(編號 A/YL-LFS/229)後已被清理。雖然在先前的申請中，申請用途為臨時露天存放雲石及建築材料，但當局在處理該宗申請(編號 A/YL-LFS/229)並進行實地視察期間，發現申請地點只用作露天存放建築金屬架。根據文件附錄 III，馮先生說申請地點先前自一九九六年獲批給的規劃許可中，從沒獲准進行小型工場用途。有關這方面，倘這宗申請獲得批准，申請人可選擇只存放建築材料或存放建築材料及雲石，但無論如何，鑑於工場用途可能會對附近居民造成負面環境滋擾，因此不應准許進行該用途。

144. 經進一步商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請(附屬小型工場除外)。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為一年而不是所申請的三年，至二零一三年一月二十日止，並須附加下列條件：

- (a) 在規劃許可有效期內，不得於晚上七時至翌日早上七時在申請地點進行夜間作業；
- (b) 在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點進行作業；
- (c) 在規劃許可有效期內，《道路交通條例》所界定超過 24 噸的車輛(包括重型貨車)不得進入申請地點，或在申請地點停泊或運作；
- (d) 在規劃許可有效期內，長逾 10 米的車輛(包括貨櫃車／拖架／拖頭)不得進入申請地點，或在申請地點停泊或運作；

- (e) 在規劃許可有效期內，在申請地點邊界五米範圍內所存放的物料的堆疊高度，不得超出邊界圍欄的高度；
- (f) 在規劃許可有效期內，不得在申請地點處理(包括拆除、裝卸和貯存)電器／電子產品、電腦／電腦零件／廢物、陰極射線管、陰極射線管電腦屏幕／電視機／器材；
- (g) 在規劃許可有效期內，不得在申請地點露天存放可再造物料；
- (h) 在規劃許可有效期內，不得在申請地點進行切割、拆除、清潔、鎔解、修理、壓實及工場活動；
- (i) 在規劃許可有效期內，在距離申請地點任何樹木一米的範圍內，不得存放任何物料；
- (j) 在規劃許可有效期內，根據先前獲批准的申請(編號A/YL-LFS/211)提供的現有排水設施須時刻加以保養；
- (k) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即二零一二年四月二十日或之前)就現有排水設施提交狀況記錄，而有關情況須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (l) 在批給規劃許可之日起計六星期內(即二零一二年三月二日或之前)提供滅火筒及提交有效的消防證書(FS251)，而有關情況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(即二零一二年七月二十日或之前)提交和落實消防裝置建議，而有關建議及落實情況須符合消防處處長或城規會的要求；
- (n) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零一二年七月二十日或之前)提交並落實美化環境及保護樹木建

議，而有關建議及落實情況須符合規劃署署長或城規會的要求；

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

145. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 有關許可只批給申請所涉的擬議臨時露天存放雲石及建築材料用途。對於這宗申請涵蓋的附屬小型工場用途及並未涵蓋的任何其他用途／發展，當局不會予以容忍；
- (b) 留意批給為期一年的較短規劃許可有效期和相應較短的履行期限，是為監察申請地點的情況；
- (c) 與申請地點的相關擁有人解決有關這項發展的任何土地問題；
- (d) 留意元朗地政專員的意見，申請地點位於根據集體政府租契持有的舊批農地，該租契規定事先未經政府批准，不得搭建任何構築物。申請人須向元朗地政專員提出申請，以便佔用所涉的政府土地及獲准在申請地點搭構築物，或把申請地點的任何違例情況納入規管。地政總署會以業主身分全權酌情考慮申請，但不保證申請會獲批准。倘申請獲得批准，申請人必須履行地政總署可能附加的條款和條件，包括支付地價或費用。申請地點可經位於政府土地

及其他私人土地的一條非正式區內路徑前往深灣路，但元朗地政專員不會保證給予通行權或為所涉的政府土地進行維修保養工程；

- (e) 遵守環境保護署署長發出的最新《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，以盡量減少可能對環境造成的滋擾；
- (f) 留意運輸署署長的意見，申請人須向地政監督查核通往申請地點的道路／小路／路徑所在土地的類別，並向有關的地政和維修保養當局釐清該道路／小路／路徑的管理和維修保養責任誰屬；
- (g) 留意路政署總工程師／新界西的意見，須在申請地點入口提供足夠排水設施，以防止地面水從申請地點經車輛出入通道流向附近公用道路及排水渠；
- (h) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，美化環境及保護樹木建議提供的所有資料(即現有樹木數目及申請地點的界線)必須清楚齊全；
- (i) 留意消防處處長載於文件附錄 V 的意見及把附有擬議消防裝置的相關平面圖提交消防處處長審批。消防處在收到正式提交的平面圖後，便會制訂詳細的消防規定。有關平面圖須按比例繪畫，並訂明尺寸和佔用性質。擬議消防裝置的安裝位置須在平面圖上清楚標示。申請人須遵守載於文件附錄 VI 的《露天貯存用地良好作業指引》。申請人若擬申請豁免提供若干消防裝置，必須向消防處處長提出理據，以供考慮；
- (j) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，在申請地點展開任何新建築工程(包括任何臨時構築物)前，須事先取得建築事務監督的許可及同意，否則該等工程會被視為違例建築工程。此外，須根據《建築物條例》委任一名認可人士統籌擬議建築工程。建築事務監督或會在有需要時，根據屋宇署的清拆僭建物政策採取執行管制行動，以清拆在申請地點上搭建的違例建築工程。批給這項規劃許可，



不應視作當局認可申請地點上違反《建築物條例》的現有建築工程或違例建築工程；以及

- (k) 如在運作上有需要使用起重機起卸所存放的物料，必須遵行勞工處處長發出的《安全使用流動式起重機工作守則》。

## 議程項目 28

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-PH/632 為批給在劃為「農業」地帶的元朗八鄉第 108 約地段第 20 號(部分)、第 21 號、第 22 號(部分)、第 23 號(部分)、第 24 號(部分)、第 25 號(部分)、第 27 號 A 分段(部分)、第 42 號(部分)及第 43 號(部分)和毗連政府土地進行臨時「露天存放盜器產品／清潔器皿」用途(申請編號 A/YL-PH/576)的規劃許可續期三年  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-PH/632 號)

---

### 簡介和提問部分

146. 高級城市規劃師／屯門及元朗陳永榮先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 為批給進行臨時「露天存放盜器產品／清潔器皿」用途的規劃許可(申請編號 A/YL-PH/576)續期三年；
- (c) 政府部門的意見——環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點附近有易受影響的用途，預料環境會受到滋擾；

- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局並無收到公眾的意見，而元朗民政事務專員也沒有收到區內人士提出的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所作的評估，規劃署認為申請的臨時用途可再予容忍三年。申請地點位於城規會規劃指引編號 13E 所指的第 3 類地區，在該類地區的申請除非所涉地點先前曾獲批給規劃許可，否則通常不會獲從優考慮。雖然申請地點位於「農業」地帶內，但漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)對這宗申請沒有負面意見。批給這宗申請臨時的規劃許可，不會妨礙落實該地帶的長遠規劃意向。自一九九八年至今，申請地點曾有六宗擬作同類用途的先前申請獲批准。這項發展大致符合城規會規劃指引編號 13E 的規定，因為申請地點先前曾獲批給規劃許可，而且經諮詢的相關政府部門普遍不反對這宗續期申請。雖然元朗地政專員認為申請地點現有的構築物的總覆蓋面積較目前所申請的大得多，但這方面涉及的是土地行政問題。為回應元朗地政專員關注的這個問題，建議加入指引性質的條款，提醒申請人須申請修訂現有的短期豁免書及短期租約。雖然環保署署長不支持這宗申請，但是該署在過去三年沒有收到任何屬實的環境投訴，亦沒有收到區內人士反對這宗申請的意見。為回應環保署署長關注的問題，建議在規劃許可訂明相關的附帶條件，限制申請地點的作業時間和工場活動，並規定申請人必須保養申請地點的排水設施，並栽種植物美化環境。上一次批給的規劃許可(申請編號 A/YL-PH/576)遭撤銷，是因為申請人沒有遵照規劃許可附帶條件的規定在申請地點設置消防裝置，不過，其他規劃許可附帶條件，申請人已全部履行，而且申請人已數度向消防處處長提交資料供其考慮，可見申請人確有努力履行有關條件。消防處處長亦已於二零一二年一月五日表示在申請地點裝設的消防裝置可以接受。不過，為監察申請人履行附帶條件的進度，建議這次設定較短的履行附帶條件的期限。

147. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

148. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一五年一月二十日止，並須附加下列條件：

- (a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上六時至早上七時在申請地點進行夜間作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行拆卸、保養、修理、清洗、噴漆或其他工場活動；
- (d) 在規劃許可有效期內，必須經常保養申請地點各項根據編號 A/YL-PH/576 的申請設置的排水設施；
- (e) 在規劃許可有效期內，必須經常護理申請地點內的現有樹木和為美化環境而栽種的植物；
- (f) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一二年四月二十日或之前)，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六個星期內(即在二零一二年三月二日或之前)，設置滅火筒，而有關設施必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一二年七月二十日或之前)，提交並落實消防裝置建議，而有關建議及落實情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (i) 如在規劃許可有效期內未能履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)或(e)項的任何一項，現

時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；

- (j) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(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) 在規劃許可有效期屆滿後，須把申請地點恢復為美化市容地帶，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

149. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 與申請地點的其他相關擁有人解決涉及這個發展項目的任何土地問題；
- (b) 建議設定較短的履行規劃許可附帶條件的期限，是為瞭監察申請人履行附帶條件的進度；
- (c) 申請人倘再次不履行規劃許可附帶條件，以致規劃許可被撤銷，日後再次提出申請，小組委員會未必會從寬考慮；
- (d) 留意元朗地政專員的意見，事先未經政府批准，不得搭建構築物。所涉及的地段中，地段第 20 至 25 號及 42 號有短期豁免書編號 2559 涵蓋，可作存放盜器／清潔用具的附屬用途，地段上的構築物的核准覆蓋面積為 4844.5 平方米，高度為 6 米。申請地點內的大部分政府土地則有短期租約編號 1724 涵蓋，可作存放盜器／清潔用具的用途，這些土地上的附屬構築物的覆蓋面積規限為 444.7 平方米，高度為 5 米。至於申請所涉的其餘政府土地，當局並沒有批准可以佔用。申請地點從粉錦公路可達，但要經過私人土地及政府土地，元朗地政處既不會為該政府土地進行維修保養工程，也不保證給予通行權。他最近曾進行實地視察，發現申請地點現有構築物的總覆蓋面積為 7688 平方米，比現在申請的及先前申請所獲批准的(申請編號 A/YL-PH/576)大得多，因此，建議申請人重新再

提交申請。如違反短期豁免書編號 2559 及短期租約編號 1724 的規定，元朗地政處保留採取執法行動的權力。有關地段的擁有人和所涉政府土地的佔用人須向元朗地政處提出申請，以便為申請地點上任何將要加建／過大的構築物取得許可或把申請地點上的任何違規情況納入規範。地政總署會以業主身分全權酌情考慮申請，倘予批准，可能會附加條款和條件，包括規定申請人繳付地價或費用；

- (e) 留意運輸署署長的意見，由申請地點前往公共道路網須經一段區內通道，該段區內通道並非由運輸署負責管理，申請人須向地政監督查核該區內通道所在土地的類別，並須據此與相關的地政及維修保養當局釐清該區內通道的管理及維修保養責任誰屬；
- (f) 留意路政署總工程師／新界西的意見，由粉錦公路通往申請地點的路徑並非由路政署負責維修保養；
- (g) 依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》採取紓減環境影響措施，以盡量減低對環境可能造成的滋擾；
- (h) 留意消防處處長的意見，考慮到擬議構築物的設計／性質，他預計須設置消防裝置。因此，申請人須把附有消防裝置建議的相關平面圖提交消防處處長審批，並須參照文件附錄 IV 所載的規定。申請人倘欲申請豁免設置消防處所規定的某些消防裝置，須提出理據供消防處考慮；
- (i) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，申請地點附近現有的水管會受到影響，倘因為受擬議的發展項目影響而須把水管改道，申請人必須承擔所需改道工程的費用。倘無法把受影響的水管改道，申請人須把由水管中線起計 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構築物，亦不得貯物。水務監督和其屬下人員，以及承辦商和其僱用的工人，應可帶同所需的裝備並駕駛車輛隨時自由進出該範圍，根據水務監督的規定或授權，鋪設、修理和保養跨過或穿過該範圍或

穿越該範圍地底的水管及所有其他水務設施。申請地點附近的水管未能用以裝設標準的柱形消防栓；

- (j) 留意機電工程署署長的意見，申請人及／或其承辦商須向供電商索取電纜圖則，以找出申請地點內或附近是否設有地下電纜(及／或架空電纜)。根據所取得的電纜圖則，倘若申請地點內或附近設有地下電纜(及／或架空電纜)，申請人及／或其承辦商在申請地點內搭建任何構築物前，必須與供電商聯絡，如有需要，應要求供電商改變地下電纜(及／或架空電纜)的走線，移離擬建的構築物附近。申請人及其承辦商在供電電纜附近進行工程時，亦須遵守根據《供電電纜(保護)規例》訂定的《有關在供電電纜附近工作的實務守則》；
- (k) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，申請地點上所有違例構築物均須移除。所有建築工程必須符合《建築物條例》的規定。申請人須委聘一名認可人士統籌所有建築工程。批給規劃許可，不應視作當局認可申請地點上違反《建築物條例》的違例建築物。當局日後可採取執法行動，移除所有違例建築物；以及
- (l) 留意漁農自然護理署署長的意見，緊貼申請地點西面和東面邊界有兩段半天然的河流。申請人應採取適當措施，以免對該河及其堤岸造成干擾，同時防止在申請地點作業期間污染該河。

## 議程項目 29

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-PH/633 在劃為「鄉村式發展」地帶的  
元朗八鄉橫台山永寧里 189 號地下  
經營臨時食肆(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-PH/633 號)

---

150. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一二年一月六日要求城規會延期兩個月考慮這宗申請，以便有更多時間就這宗申請準備足夠的資料。

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

### 議程項目 30

#### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-PH/635 在劃為「農業」地帶的  
元朗八鄉第 111 約地段第 1832 號餘段  
(部分)及第 1861 號(部分)和毗連政府土地  
闢設臨時建築材料及汽車零件貯物場  
連附屬員工食堂(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-PH/635 號)

---

#### 簡介和提問部分

152. 高級城市規劃師／屯門及元朗陳永榮先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 闢設臨時建築材料及汽車零件貯物場連附屬員工食堂，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點附近有易受影響的用途，預計會受到環境滋擾。然而，他表示

在過去三年來並無接獲關於申請地點的任何環境投訴。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)對於這宗申請有所保留，因為申請地點的復耕潛力甚高；

- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局並無接獲任何公眾意見，而元朗民政事務專員並無接獲區內人士提出的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所作的評估，規劃署認為所申請的臨時用途可予容忍三年。申請地點位於城規會規劃指引編號 13E 所指的第 3 類地區，而根據該份指引，除非申請地點先前曾獲批給規劃許可，否則城規會通常不會從優考慮這類申請。申請地點附近有各種土地用途，東面較遠處的範圍則劃為「露天貯物」地帶，根據城規會規劃指引編號 13E，屬於第 1 類地區。此外，申請地點的西面及西南面範圍擬作石崗列車停放處（即鐵路路軌）。石崗列車停放處發展一經落成，便會永久改變附近地區的風貌，減輕現有鄉郊特色，因此擬議發展對景觀造成的影響不大。相關政府部門不反對這宗申請或沒有意見。為處理漁護署署長關注的事宜，建議附加規劃許可附帶條件，要求申請人把申請地點還原為適宜作農業用途的狀況。至於環保署署長關注申請地點可能產生環境滋擾，申請人已表示只會使用 5.5 公噸以下的輕型貨車，並建議附加規劃許可附帶條件，限制作業時間和車輛種類，並禁止進行工場活動。此外，涉及申請地點旁邊用地的同類規劃申請(編號 A/YL-PH/608 及 616)先前於二零一一年一月二十八日獲小組委員會批准作臨時露天貯物用途。再者，鑑於高鐵項目會對該區的規劃狀況造成改變，當局現正對根據城規會規劃指引編號 13E 所訂的土地分類進行檢討。

153. 委員並無就這宗申請提出問題。



商議部分

154. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一五年一月二十日止，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，不得於下午五時三十分至翌日早上七時在申請地點進行夜間作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點進行作業；
- (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、保養、修理、清洗、噴漆及其他工場活動；
- (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(包括貨櫃車拖頭／拖架)不得停泊／存放在申請地點或進出該地點；
- (e) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零一二年七月二十日或之前)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(即二零一二年十月二十日或之前)設置排水設施，而有關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(即二零一二年七月二十日或之前)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；
- (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(即二零一二年十月二十日或之前)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；

- (i) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零一二年七月二十日或之前)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(即二零一二年十月二十日或之前)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) 如在規劃許可有效期內未能履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)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；
- (l) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(e)、(f)、(g)、(h)、(i)或(j)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (m) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，申請人須自費把申請地點還原為適宜作農業用途的狀況，以盡量保留農地，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。

155. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 與申請地點的相關擁有人解決發展項目所涉及的任何土地問題；
- (b) 留意元朗地政專員的意見，未經政府事先批准，不得搭建任何構築物。元朗地政處並無批准搭建特定構築物，作辦公室、廁所、食堂和電錶房，亦沒有准許佔用申請地點內的政府土地。申請地點可經政府土地及私人土地通往錦田公路。元朗地政處不會為該政府土地進行保養工程，亦不保證會給予通行權。地段擁有人及政府土地佔用人須向元朗地政處

申請在申請地點搭建構築物或把違例情況納入規管。地政總署會以業主的身分全權酌情考慮有關申請。倘申請獲得批准，申請人必須遵守地政總署可能附加的條款和條件，包括支付地價或費用；

- (c) 留意運輸署署長的意見，申請地點須經一段區內通道連接公共道路網，該段區內通道並非由運輸署管理。申請人須向地政監督查核該區內通道所在土地的類別，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；
- (d) 採取環境保護署署長發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》所載的紓減環境影響措施，以減低可能對環境造成的滋擾。此外，須提醒申請人，倘申請地點須排放污水，申請人須根據《水污染管制條例》的規定，向環境保護署區域辦事處(北)申領排放牌照；
- (e) 留意消防處處長的意見，考慮到擬議構築物的設計／性質，預計須安裝消防裝置。因此，申請人須向消防處提交收納消防裝置建議的相關平面圖，以供核准。平面圖須按比例繪畫和註明尺寸及佔用性質。申請人須澄清申請地點是否涉及露天貯物，並須在平面圖清楚標明擬議消防裝置的安裝位置。消防處收到申請人正式提交的一般建築圖則及相關發牌當局轉介的申請後，便會制訂詳細的消防安全規定。申請人若擬申請豁免安裝若干消防裝置，須向消防處提出理據，以供考慮；
- (f) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，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現有構築物均屬違例構築物，不應指定作這宗申請獲核准的用途。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，清拆在已批租土地上搭建的違例建築物。批給這項規劃許可，不應視作當局認可申請地點上現有的建築工程或違反《建築物條例》的違例建築工程。用作貯物／食堂／辦公室的臨時改裝貨櫃／構築物／開放式棚架均屬臨時建築物，須受《建築物

(規劃)規例》第 VII 部規管。若要在申請地點進行任何新的建築工程，事先必須取得建築事務監督的批准及同意。此外，根據《建築物條例》的規定，申請人須委聘一名認可人士出任統籌人，統籌擬議建築工程。如這宗申請的擬議用途須領取牌照，應提醒申請人注意，申請地點上擬作這項用途的任何現有構築物均須符合建築物安全規定及發牌當局可能施加的其他相關規定。根據《建築物(規劃)規例》第 5 條的規定，申請地點須設有從街道通往該處的途徑，而根據《建築物(規劃)規例》第 41D 條的規定，亦須設有緊急車輛通道。根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條，倘申請地點並非緊連一條至少闊 4.5 米的指定街道，則須在提交建築圖則的階段釐定發展密度；

- (g) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，為供水給有關發展，申請人或須把內部供水系統伸延，以接駁至最接近和合適的政府總水管。申請人須解決與供水相關的任何土地問題(例如私人地段問題)，並須負責私人地段內的內部供水系統的建造、運作及維修保養，而有關情況必須符合水務署所訂標準。申請地點附近的水管不能裝設標準的柱形消防栓；
  
- (h) 留意機電工程署署長的意見，申請人須向電力供應商取得電纜圖，以找出申請地點範圍內或附近是否有地下電纜(及／或架空電纜)。根據所取得的電纜圖，倘申請地點範圍內或附近設有地下電纜(及／或架空電纜)，而申請地點位於規劃署所頒布《香港規劃標準與準則》所訂輸電電壓水平在 132 千伏或以上的高壓架空電纜的較理想工作走廊內，申請人須事先諮詢電力供應商及與電力供應商作出安排。申請人及／或其承辦商在申請地點內搭建任何構築物前，須與電力供應商聯絡；倘有必要，應要求電力供應商把地下電纜(及／或架空電纜)的路線移離擬議構築物的附近範圍。申請人及其承辦商在供電電纜附近進行工程時，須遵守根據《供電電纜(保護)規例》訂立的《有關在供電電纜附近工作的實務守則》；以及

- (i) 留意食物環境衛生署署長的意見，用膳人士須限於指定工作地點的工人，否則須取得該署所簽發的食物業牌照。申請人須避免造成環境滋擾，影響公眾。

### 議程項目 31

#### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-SK/167 為批給在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗錦上路黎屋村第 112 約地段第 225 號 D 分段(部分)進行臨時「商店及服務行業(地產代理)」用途(申請編號 A/YL-SK/160)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-SK/167 號)

---

#### 簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 為批給進行臨時「商店及服務行業(地產代理)」用途的規劃許可續期三年；
- (c) 政府部門的意見——相關的政府部門對這宗申請沒有提出反對或負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局收到五份公眾意見書，分別來自八鄉上村村公所和原居民代表，以及三名當地村民。所有提意見人都反對這宗申請，主要理由是發展項目會對周邊地區的排水和環境造成不良影響，並會帶來交通和結構安全方面的問題，亦可能會影響申請地點附近的植桂書室這個法定古蹟；以及

- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所作的評估，規劃署認為申請的臨時用途可再予容忍三年。這個發展項目包括兩個規模較小的單層構築物，而且位於主要道路旁邊，與附近鄉郊環境並非不相協調。雖然發展項目不是完全符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，但在「鄉村式發展」地帶內，在新界豁免管制屋宇的地下一層作同類「商店及服務行業」用途是經常准許的，而元朗地政專員亦表示，現時沒有收到涉及申請地點的小型屋宇申請。因此，批予這個發展項目臨時的許可，不會妨礙落實「鄉村式發展」地帶的長遠規劃意向。這宗申請大致符合城規會規劃指引編號 34B 的規定，因為自批給先前的臨時許可(申請編號 A/YL-SK/160)以來，規劃情況並無重大改變，而且申請人亦已履行先前許可所附帶的所有條件。經諮詢的相關政府部門對這宗申請並無負面意見，這些部門所關注的排水、景觀和消防安全問題，都可藉着加入規劃許可附帶條件解決。雖然有區內人士反對這宗申請，但應注意的是，申請地點自二零零九年以來已一直進行申請的用途，沒有記錄顯示曾發生提意見人所指出的問題，而經諮詢的相關政府部門對這宗申請亦無負面意見。

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。這項許可屬臨時性質，有效期為三年，由二零一二年一月二十九日至二零一五年一月二十八日止，並須附加下列條件：

- (a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於下午六時至上午九時在申請地點進行夜間作業；
- (b) 在規劃許可有效期內，須經常保養申請地點現有的邊界圍欄；

- (c) 在規劃許可有效期內，須經常護理申請地點現有的樹木及為美化環境而栽種的植物；
- (d) 在規劃許可有效期內，須經常保養根據編號 A/YL-SK/152 的申請而在申請地點設置的現有排水設施；
- (e) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零一二年七月二十八日或之前)，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；
- (f) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零一二年七月二十八日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (g) 就上文(f)項條件而言，必須在規劃許可續期之日起計九個月內(即在二零一二年十月二十八日或之前)，落實消防裝置建議，而落實情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (h) 如在規劃許可有效期內未有履行上述規劃許可附帶條件(a)、(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；
- (i) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(e)、(f)或(g)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (j) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，須把申請地點恢復為美化市容地帶，而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

159. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 與申請地點的相關擁有人解決發展項目所涉及的任何土地問題；

- (b) 留意元朗地政專員的意見，如要在申請地點搭建任何額外／過大的構築物，或申請地點有違例事項，有關地段的擁有人須向元朗地政處提出申請，以取得許可及把違例情況正規化。地政總署會以業主身分全權酌情考慮有關申請，倘予以批准，可能會附加條款和條件，包括規定申請人繳付地價或費用。此外，由錦上路前往申請地點須穿越私人 and 政府土地，但元朗地政處不會維修保養該塊政府土地，亦不保證會給予通行權；
- (c) 留意運輸署署長的意見，由申請地點前往公共道路網，要經過一段區內通道，該段通道並不是由該署負責管理。申請人須向地政監督查核該段通往申請地點的區內通道所在土地的類別，並據此與有關的地政和維修保養當局釐清該通道的管理和維修保養責任誰屬；
- (d) 留意路政署總工程師／新界西的意見，路政署並不負責維修保養連接申請地點與錦上路的任何現有車輛通道；
- (e) 留意環境保護署署長的意見，申請人須遵從經修訂的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》。根據該份作業指引，申請地點排出的污水須排往附近的公共污水渠。倘附近沒有公共污水渠，申請人須設置化糞池和滲水井，並須根據「專業人士環保事務諮詢委員會專業守則」第 5/93 號的規定設計及維修保養化糞池和滲水池；
- (f) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，現有的水管會受到影響。如水管因受發展項目影響而須進行改道工程，有關費用須由發展商承擔。倘不能把受影響的水管改道，申請人須把由受影響水管中線起計 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構築物，亦不得用作貯物或泊車。水務監督和其屬下人員，以及承辦商和其僱用的工人，應可帶同所需的裝備，駕車隨時自由進入該範圍，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地面或地



底的水管和所有其他水務設施。水務專用範圍內不得種植樹木／灌木；

- (g) 留意消防處處長的意見，以擬議構築物的設計／性質，預計須設置消防裝置。因此，申請人須把載有消防裝置建議的相關平面圖提交消防處審批。申請人爲擬議構築物擬備消防裝置建議時須留意，凡總樓面面積少於 230 平方米並設有緊急車輛通道通往構築物外 30 米範圍的其他貯物場、開放式棚架或密封式構築物，一律須根據佔用性質，提供認可的人手操作手提器具，而有關器具亦須在圖則上清楚標示。申請人亦須留意，平面圖須按比例繪製，並註明尺寸和佔用性質。擬安裝消防裝置的位置須在平面圖上清楚標示。申請人若擬申請豁免設置若干規定的消防裝置，必須提出理據予消防處考慮；
- (h) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，該署可根據《建築物條例》第 24 條對申請地點上的違例構築物採取行動。批給這項規劃許可，不應視作該署容忍申請地點上任何違反《建築物條例》及相關規例的現有違例構築物。如發現違例情況，該署可根據該條例或其他成文法則採取適當的行動對付。根據《建築物條例》，若擬進行任何新工程，包括搭建任何臨時構築物，必須正式提出申請，以待審批。根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條，倘申請地點並非緊連一條至少闊 4.5 米的指定街道，須在提交建築圖則階段釐定發展密度。申請人亦須留意《建築物(規劃)規例》第 41D 條有關闢設緊急車輛通道的規定；以及
- (i) 留意康樂及文化事務署署長的意見，申請地點位於通往植桂書室的主要車輛通道入口，而該書室已根據《古物及古蹟條例》(第 53 章)宣布爲法定古蹟。申請人須確保申請的用途不會對交通和參觀植桂書室的人士造成干擾。

議程項目 32

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TT/298 在劃為「鄉村式發展」地帶的  
元朗大棠路第 116 約地段  
第 4888 號餘段(部分)及毗連政府土地  
臨時露天存放地盤工具和用料及  
闢設地盤辦公室(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-TT/298 號)

---

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 臨時露天存放地盤工具和用料及闢設地盤辦公室(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見——環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點附近有易受影響的用途，預料會出現環境滋擾。他又表示過去三年，該署接獲一宗由元朗地政專員轉介的公眾投訴，投訴涉及申請地點的填土工程、所搭建的構築物及改變土地用途；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局接獲兩份由三名區內村民提交的公眾意見書。提意見人反對這宗申請，並表示當局在考慮申請前應先在申請地點採取執行管制行動；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 12 段所載的評估，不支持這宗申請。根據城規會規劃指引編號 13E，申請地點位於第 4 類地區。除非情況特殊，否則在此類地區內提出的有關申請通常會遭否決。有關發展不符合分區計劃大綱圖上「鄉村式發展」

地帶的規劃意向，亦與附近具鄉郊和住宅特色的土地用途不相協調。申請書內並無提出充分的規劃理據，支持偏離規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然。有關發展不符合城規會規劃指引編號 13E，因為沒有特殊情況支持批准申請；申請地點先前沒有獲批給規劃許可；以及環保署署長和區內人士亦基於有關發展的潛在負面影響提出負面意見及反對申請。此外，在分區計劃大綱圖上有兩塊面積約為 28.22 公頃的土地已劃為「露天貯物」地帶，以應付對露天貯物用地的需求。不過，申請書內並無提供資料，以說明何以無法在這些「露天貯物」地帶內覓得合適用地以作有關發展。再者，在有關「鄉村式發展」地帶附近沒有同類用途曾獲批給規劃許可。小組委員會於二零一一年八月十九日批准擬在申請地點東面進行臨時商店及服務行業(地產代理)用途的申請(編號 A/YL-TT/289)，因為該用途可為鄰近住宅發展提供服務，而且造成環境滋擾的機會不大，但這宗申請與上述申請並不相同。就此，批准這宗申請會立下不良先例，令其他同類用途在地帶內繁衍。三名元朗原居村民提交了兩份反對申請的公眾意見書，表示當局在考慮申請之前，應先對申請用途採取執行管制行動，以免立下不良先例。

161. 委員沒有就申請提出問題。

#### 商議部分

162. 主席提述文件的圖 A-2，並表示申請地點附近(位於大棠路以西)的地區主要為民居，故所申請的臨時用途不應獲批准。

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

- (a) 有關發展不符合分區計劃大綱圖上「鄉村式發展」地帶的規劃意向，即就現有的認可鄉村和適宜作鄉村擴展的土地劃定界線。此地帶內的土地，主要預算供原居村民興建小型屋宇之用。設立此地帶的目的，亦是要把鄉村式發展集中在地帶內，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，較具經濟效益。有關發展與附近主要具鄉郊和住宅特色的用途不相協調。申請書內並無提出充分的規劃理據，支持偏離規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；

- (b) 有關發展不符合城市規劃委員會就「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」頒布的規劃指引編號 13E，即沒有特殊情況支持批准申請；申請地點先前沒有獲批給規劃許可；以及有關政府部門就申請用途提出負面意見，區內人士亦反對申請用途。申請人未能在申請書內提供資料，以證明有關發展不會對附近地區的環境造成負面影響；
- (c) 在大棠分區計劃大綱圖上有兩塊土地劃為「露天貯物」地帶，以應付申請用途的土地需求。申請書內沒有提供資料，以說明何以無法在這些「露天貯物」地帶內覓得合適用地作有關發展；以及
- (d) 批准這宗申請會立下不良先例，令其他同類用途在地帶內繁衍。倘同類申請均獲得批准，累積影響所及，會導致該區的環境質素普遍下降。

[盧偉國博士此時暫時離席。]

### **議程項目 33**

#### **第 16 條申請**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/546 擬在劃為「住宅(丁類)」地帶的元朗山下村第 121 約地段第 969 號(部分)及第 972 號餘段(部分)和毗連政府土地經營臨時商店及服務行業(臨時交通工程道路維修分站及交通工程設備銷售辦公室連附屬展銷場)(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-TYST/546 號)

---

簡介和提問部分

164. 高級城市規劃師／屯門及元朗陳永榮先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬經營臨時商店及服務行業(臨時交通工程道路維修分站及交通工程設備銷售辦公室連附屬展銷場)，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點附近有易受影響的用途，預計環境會受到滋擾；
- (d) 當局在法定公布期的首三個星期內收到三份來自區內村民的公眾意見書，他們全部反對這宗申請，主要理由包括土地用途不協調；違反規劃意向；影響交通、環境、排水及排污；申請人在未取得規劃許可前已開始在該處貯物；以及申請人沒有提供足夠的資料說明展銷貨品的種類；以及

[盧偉國博士此時返回席上。]

- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所作的評估，規劃署不支持這宗申請。根據城規會規劃指引編號 13E，申請地點屬於第 3 類地區，在該類地區的申請，除非所涉地點先前曾獲批給規劃許可，否則通常不會獲從優考慮。擬經營的臨時商店及服務行業是要為道路維修分站提供配套服務，以及展銷和租售交通工程設備。以其運作的性質和規模，應比較像露天貯物場，而非服務周邊社區的零售商店，因此，這宗申請不符合「住宅(丁類)」地帶的規劃意向，與周邊地區的住宅用途亦不相協調。雖然申請地點附近有貯物場和工場，但大多數是懷疑違例發展項目。申請書中亦未有提供充分的規劃理據支持偏離有關的規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然。這宗申請不符合城規會規劃指引編號 13E，因為申請

地點先前不曾獲批給規劃許可，而且環保署署長對這宗申請有負面意見，區內人士亦表示反對。此外，申請人並沒有在申請書中附上任何技術評估資料／建議，以證明擬議的發展項目不會對環境造成不良影響。雖然同一「住宅(丁類)」地帶內曾有 10 宗擬作臨時露天貯物用途的同類申請先前獲小組委員會批准，或獲城規會覆核後批准，但該等申請全都是在二零零二年之前獲批准的，當時先前的城規會規劃指引編號 13D 尚未把有關地點劃分為現時四類地區。自二零零一年十月二十六日至今，再沒有擬作貯物用途的同類申請獲得批准。如果批准這宗申請，即使只是臨時性質，也會立下不良先例，令同類申請擴散至「住宅(丁類)」地帶。此外，有三份公眾意見書反對這宗申請，主要理由是交通、環境、排水和排污會受到影響，以及土地用途不協調。

165. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

166. 經進一步商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請。委員繼而審閱文件第 13.1 段所載的拒絕理由，並認為理由恰當。有關理由是：

- (a) 「住宅(丁類)」地帶的規劃意向，主要是透過把現有的臨時構築物重建作永久建築物，以改善鄉郊地區現有的臨時構築物。擬議的發展項目比較像露天貯物場，而非服務周邊社區的零售商店，因此並不符合這個規劃意向。申請書中亦未有提供充分的規劃理據支持偏離這個規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (b) 這宗申請不符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E，因為申請地點過去不曾獲批給規劃許可，以作這類用途，而且申請書亦沒有附上有關的技術評估資料，以證明這項發展不會對周邊地區的環境造成不良影響。此外，有關的政府部門對這宗申請有

負面意見，區內人士亦表示反對。這項發展亦與周邊地區現有及已規劃的住宅用途不相協調；以及

- (c) 自二零零二年後至今，在有關的「住宅(丁類)」地帶內並沒有同類用途獲得批准，如果批准這宗申請，即使只是臨時性質，也會立下不良先例，令同類用途擴散至「住宅(丁類)」地帶。倘這類申請都獲批准，累積影響所及，會令該區鄉郊環境的整體質素下降。

### 議程項目 34

#### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/565 在劃為「住宅(丙類)」及「未決定用途」地帶的元朗白沙村第 119 約地段第 1265 號(部分)、第 1266 號(部分)、第 1269 號(部分)、第 1270 號(部分)、第 1271 號(部分)、第 1272 號(部分)、第 1273 號(部分)、第 1275 號(部分)、第 1276 號(部分)、第 1277 號 A 分段、第 1277 號餘段(部分)、第 1279 號 B 分段(部分)及第 1279 號 B 分段第 1 小分段 F 分段和毗連政府土地闢設臨時貨倉存放清潔器皿、金屬器皿、機器及零件(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-TYST/565 號)

---

#### 簡介和提問部分

167. 高級城市規劃師／屯門及元朗陳永榮先生表示，文件第 9 頁至第 15 頁的替代頁已於會前發給各委員。他繼而簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；

- (b) 關設臨時貨倉存放清潔器皿、金屬器皿、機器及零件，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——環境保護署署長(下稱「環保署署長」)並不支持這宗申請，因為申請地點附近有易受影響的設施，預計會對環境造成滋擾。儘管如此，他表示該署在過去三年並無收到有關申請地點環境方面的投訴；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局並無收到公眾的意見，而元朗民政事務專員亦沒有收到區內人士提出的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所作的評估，規劃署認為申請的臨時用途可予容忍三年。申請地點大部分位於「未決定用途」地帶，只有小部分佔用了「住宅(丙類)」地帶。申請關設貨倉作存放用途與「未決定用途」地帶的規劃意向並無衝突，而與周邊主要夾雜着貨倉、貯物場及工場的地區並非不相協調。自二零零六年以來，該申請地點都獲批給規劃許可作同類用途。對上一宗申請(編號 A/YL-TYST/409)的申請人已履行有關的規劃許可附帶條件。自上次批給許可以來，申請地點的情況並沒有重大的改變。由於該區並無已知的永久發展計劃，因此批予這宗申請臨時的許可，不會妨礙該區的長遠用途。雖然環保署署長不支持這宗申請，但這項發展擬作的存放用途，主要是在一個密封的貨倉構築物內進行，而且該署在過去三年並無收到有關申請地點環境方面的投訴。此外，申請人亦承諾不會在夜間、星期日及公眾假期在申請地點作業。為了解決環保署署長所關注的問題，建議附加規劃許可附帶條件，限制申請地點的作業時間、禁止進行露天存放及工場活動，以及限制使用中型及重型貨車。其他經諮詢的政府部門對這宗申請大致上沒有負面意見。

168. 委員沒有就這宗申請提出問題。



商議部分

169. 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」)所提交的申請內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一五年一月二十日止，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，不得於晚上七時至翌日早上九時在申請地點進行夜間作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點的露天地方貯存任何物品；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行維修、拆卸、清洗或其他工場活動；
- (e) 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／存放或進出申請地點；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一二年七月二十日或之前)，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；
- (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(即在二零一二年十月二十日或之前)，落實保護樹木和美化環境建議，而有關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(即在二零一二年七月二十日或之前)，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(即在二零一二年十月二十日或之前)，落實排水設施，而有關落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (j) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一二年七月二十日或之前)，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(即在二零一二年十月二十日或之前)，落實消防裝置建議，而有關設施必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (l) 如在規劃許可有效期內未能履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)或(e)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (m) 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)或(k)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (n) 在規劃許可的有效期屆滿後，須把申請地點恢復為美化市容地帶，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

170. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 與申請地點的相關擁有人解決發展項目所涉及的土地問題；
- (b) 留意元朗地政專員的意見，批准書編號MT/LM6775 涵蓋第 119 約地段第 1265 號及第 1273 號的土地，並批准申請人在該等土地上搭建農用構築物。但元朗地政專員從未批准在申請地點的指定構築物(包括貨倉)可作貯物、看更室及消防裝置用途，亦從未批給許可佔用申請地點內的政府

土地。相關地段擁有人及政府土地的佔用人須向元朗地政處提出申請，以便把申請地點的任何違例情況正規化。地政總署會以業主身分全權酌情考慮有關申請，倘予以批准，可能會附加條款和條件，包括規定申請人繳付地價或費用。此外，申請地點可由公庵路延伸的一條穿越政府土地及其他私人土地的非正式鄉村路徑前往。元朗地政處不會維修保養該條路徑，亦不保證會給予通行權。該塊政府土地的其中一部分已臨時撥予渠務署進行「工務計劃項目編號 4368DS - 元朗南分支污水管」工程；

- (c) 留意運輸署署長的意見，申請人須向地政監督查核通往申請地點的道路／小路／路徑所在土地的類別，並與有關的地政和維修保養當局釐清該道路／小路／路徑的管理和維修保養責任誰屬；
- (d) 留意路政署總工程師／新界西的意見，路政署不應負責維修保養任何連接申請地點與公庵路的通道。此外，申請人須在申請地點的入口採取足夠的排水措施，以免地面徑流由申請地點經車輛進出通道流往附近的公共道路及排水渠；
- (e) 遵守環境保護署署長發出的最新《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，以盡量減少對環境可能造成的滋擾；
- (f) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，在申請人提交的保護樹木和美化環境建議中顯示現有樹木的數目和位置，與申請人在二零零九年五月二十五日就先前的申請提交的植樹圖則所示的資料不符。為免混淆，申請人須在圖則上使用兩種不同的符號清楚標明全部現有的樹木和擬種植的樹木；
- (g) 留意消防處處長的意見，申請人在制定消防裝置建議時，須參照文件附錄 IV 所載的規定。申請人若擬申請豁免設置若干規定的消防裝置，必須提出理據予消防處考慮；

- (h) 留意機電工程署署長的意見，申請人須向供電商索取電纜圖則，以找出申請地點內或附近是否設有地下電纜(及／或架空電纜)。申請人及／或其承辦商在申請地點內搭建任何構築物前，必須與供電商聯絡，如有需要，應要求供電商改變地下電纜(及／或架空電纜)的走線，移離擬建的構築物附近。申請人及其承辦商在供電電纜附近進行工程時，亦須遵守根據《供電電纜(保護)規例》訂定的《有關在供電電纜附近工作的實務守則》；以及
- (i) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，該署沒有記錄證明建築事務監督曾批准搭建申請地點上現有的構築物。根據《建築物條例》，未經屋宇署批准而在已批租土地上搭建的現有構築物，均屬違例構築物，不得指定作根據這宗規劃申請而獲批准的任何用途。建築事務監督可按情況所需，根據該署針對違例建築物的執法政策，採取執法行動，拆除這類違例建築物。即使批給規劃許可，也不應視作當局認可申請地點上現有的建築物或違反《建築物條例》的違例建築物。若擬用作新貨倉、看更室及消防泵房，這類建築物均屬臨時建築物，須受《建築物(規劃)規例》第 VII 部規管。若擬進行任何新工程，包括搭建臨時構築物，必須根據《建築物條例》正式提出申請。申請人若擬在申請地點進行任何新的建築工程，必須先取得建築事務監督的批准和同意。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。根據《建築物(規劃)規例》第 5 條，申請地點須設有從街道通往該處的途徑，而根據《建築物(規劃)規例》第 41D 條，亦須設有緊急車輛通道。倘申請地點並非緊連一條至少闊 4.5 米的指定街道，根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條，須在提交建築圖則階段釐定發展密度。

[主席多謝高級城市規劃師／屯門及元朗劉長正先生、黎定國先生、簡國治先生、馮智文先生及陳永榮先生出席會議，解答委員的提問。劉先生、黎先生、簡先生、馮先生及陳先生此時離席。]

**議程項目 35**

**其他事項**

171. 餘無別事，會議於下午五時三十分結束。