

城市規劃委員會

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會  
二零一三年一月二十五日下午二時五十分舉行的  
第 481 次會議記錄

---

出席者

規劃署署長  
凌嘉勤先生

主席

馬錦華先生

副主席

馬詠璋女士

邱榮光博士

鄒桂昌教授

霍偉棟博士

符展成先生

黃令衡先生

黎慧雯女士

李美辰女士

運輸署總工程師／交通工程(新界東)

蕭鏡泉先生

民政事務總署總工程師(工程)

曹榮平先生

環境保護署首席環境保護主任(策略評估)  
黃漢明先生

地政總署助理署長／港島  
鄒敏兒女士

規劃署副署長／地區  
黃婉霜女士

秘書

**因事缺席**

陳漢雲教授

陳仲尼先生

劉智鵬博士

梁慶豐先生

**列席者**

規劃署助理署長／委員會  
謝建菁女士

總城市規劃師／城市規劃委員會  
朱慶然女士

城市規劃師／城市規劃委員會  
區佩瑜女士

### **議程項目 1**

通過鄉郊及新市鎮規劃小組委員會二零一三年一月十一日  
第 480 次會議記錄草擬本

[公開會議]

1. 秘書報告，蕭鏡泉先生建議修訂鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)二零一三年一月十一日第 480 次會議記錄草擬本第 60 段的最後一句，改為：

「蕭鏡泉先生回應這名委員的問題時說，該停車場在擬議公屋發展項目的施工階段會保留，待項目落成才重置。」

2. 委員不反對擬議修訂，並同意在加入擬議修訂後通過有關會議記錄。

### **議程項目 2**

續議事項

[公開會議]

3. 秘書報告並無續議事項。

### **沙田、大埔及北區**

[曹榮平先生此時暫時離席。]

### **議程項目 3**

第 12A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

Y/ST/21 申請修訂《沙田分區計劃大綱核准圖編號 S/ST/26》，把位於沙田上禾輦第 185 約地段第 137 號 A 分段餘段、第 137 號 A 分段第 3 小分段餘段、第 137 號 A 分段第 4 小分段餘段及第 137 號 A 分段第 5 小分段餘段的申請地點由「其他指定用途」註明「九廣鐵路」地帶改劃為「鄉村式發展」地帶  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 Y/ST/21 號)

---

#### 簡介和提問部分

4. 秘書報告，申請地點位於東鐵線的「鐵路保護區」內。在法定公布期內，香港鐵路有限公司(下稱「港鐵公司」)提交了意見書。以下委員就此議項申報利益：

- |       |   |
|-------|---|
| 黎慧雯女士 | — 與港鐵公司有業務往來  |
| 符展成先生 | — 與港鐵公司有業務往來  |
| 蕭鏡泉先生 | — 是港鐵公司董事局候補成員，負責替代擔任該董事局成員的運輸及房屋局副秘書長(運輸) <sup>1</sup> |

5. 由於黎女士、符先生和蕭先生沒有直接參與這宗申請，他們可以留在席上。

6. 規劃署沙田、大埔及北區規劃專員胡潔貞女士、該署高級城市規劃師／沙田陸國安先生，以及申請人李偉健先生此時獲邀到席上。

[鄒敏兒女士和李美辰女士此時到席。]

7. 主席歡迎上述各人出席會議，並解釋聆訊的程序。他繼而請陸國安先生向委員簡介這宗申請的背景。陸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要點：

- (a) 關於申請的背景，申請地點毗鄰東鐵，接近上禾輦村東南邊。申請人建議把申請地點由「其他指定用途」註明「九廣鐵路」地帶改劃為「鄉村式發展」地帶，以便把該地點的兩幢寮屋重建為小型屋宇；

#### 政府部門的意見

- (b) 政府部門的意見詳載於文件第 8 段，當中要點撮錄如下；

- (i) 從環境規劃的角度而言，環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請。擬議重建屋宇的地點非常接近東鐵和大埔公路，會受鐵路和交通噪音的嚴重影響。雖然沿面向申請地點的東鐵設有低矮的垂直屏障，但擬議的發展項目／屋宇未受保護，會受東鐵的噪音影響。申請人沒有提交任何資料，證明噪音水平符合管制鐵路噪音的《噪音管制條例》所載規定。因此，倘申請地點改劃為「鄉村式發展」地帶，日後興建新界豁免管制屋宇便成為經常准許的發展，這樣，在《噪音管制條例》下，會構成法律上的問題。噪音管制當局日後如收到佔用人或住戶的投訴，須進行調查，若鑑定噪音水平超出《噪音管制條例》的規定，便須採取執法行動；
- (ii) 從景觀規劃的角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有所保留。申請地點內有九棵成齡果樹，令周邊地區可享青蔥的景致。不過，根據初步的設計藍圖，建造擬議的屋宇可能會對這些樹造成不良影響。然而，申請書未有提供任何資料(例如保護樹木或美化環境建議)，證明申請地點內現有的景觀資源不會受到不良影響。因此，無法完全確定涉及擬議改劃用途地帶的發展項目對景觀造成的影響；

- (iii) 地政總署沙田地政專員表示，申請地點位於四條認可鄉村(排頭、田寮、上禾輦和下禾輦)的「鄉村範圍」內，現時建有三個寮屋構築物，其中兩個屬住用性質，餘下一個則為門廊。申請地點現有的寮屋是農地上可予容忍的構築物，並無建屋權。現時沒有資料證明申請人為合資格獲批准建小型屋宇的原居村民。由於申請人並非有關地段的擁有人，只是有該些地段的管有業權，故亦未能確定申請人是否有權申請換地，把有關農地改作可建屋的用地；

### 公眾的意見

- (c) 在法定公布期的三個星期內，當局共收到 15 份公眾意見書，分別來自港鐵公司、上禾輦村的居民代表、上禾輦村的原居民代表、有關地段的擁有人和其他市民；
- (d) 港鐵公司表示，由於發展項目十分接近東鐵，火車運行的噪音可能會對新的佔用人造成影響。就擬議的發展項目，當局應審慎考慮的是現時有鐵路運作，而有關運作不能受發展項目限制。倘批准這宗申請，應在規劃許可附加條件，規定申請人須採取足夠的消減噪音措施，為日後的佔用人提供優質的居住環境，以及履行《噪音管制條例》所載的規定。另外，應要求申請人向港鐵公司透露鐵路噪音評估報告和計劃在發展地點採取的消減噪音措施，讓港鐵公司提出意見。此外，申請地點位於「鐵路保護區」內。在申請地點的兩幢屋宇的設計及建造須符合《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》第 APP-124 號所載規定，以保護港鐵公司的鐵路設施及其運作；
- (e) 上禾輦村的居民代表主要表示，上禾輦村內有其他私人地段亦毗鄰鐵路及位於「其他指定用途」註明「九廣鐵路」地帶內。規劃署應考慮把所有這些地

段整體改劃為「鄉村式發展」地帶，不應個別考慮有關申請；以及

- (f) 上禾輦村的原居民代表、有關地段的擁有人和其他市民反對這宗申請，主要理由是：
  - (i) 申請地點內的構築物只屬寮屋，不應當作屋宇；
  - (ii) 申請地點被強行佔用。政府若為了配合申請人本身的利益而改劃申請地點的用途地帶，做法並不公平；
  - (iii) 有關地段的擁有人未獲通知申請地點進行重建的事宜；
  - (iv) 申請地點接近東鐵，會受噪音影響。該處現時有高壓電纜及須予保護的珍貴樹木；
  - (v) 擬議重建項目會影響該區的怡人景觀。申請人並未提供詳細的規劃報告、調查結果或技術評估報告，以支持這宗申請；以及
  - (vi) 批准這宗申請會立下不良先例。

#### 規劃署的意見

- (g) 根據詳載於文件第 10 段的評估，規劃署不支持這宗申請。有關評估撮錄如下：
  - (i) 申請地點位於東鐵附近的行人徑，並完全位於「鐵路保護區」內，與東南面現有鐵路路軌相距約只有 15 米。雖然擬建的小型屋宇與區內的鄉村民居和臨時構築物並非不相協調，但從環境的角度而言，擬議的發展項目由於非常接近東鐵和大埔公路，會受鐵路和交通噪音影響。因此，環保署署長不支持這宗申請；

- (ii) 地政總署沙田地政專員表示，申請地點現有的寮屋是農地上可予容忍的構築物，並無建屋權。現時沒有資料證明申請人為合資格獲批建小型屋宇的原居村民。由於申請人並非有關地段的擁有人，只是有該些地段的管有業權，故亦未能確定申請人是否有權申請換地，把有關農地改作可建屋的用地；
- (iii) 從景觀規劃的角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境未能完全確定擬議的發展對景觀的影響，因此對這宗申請有所保留；
- (iv) 申請地點是上禾輦村內一塊在分區計劃大綱圖上劃為「其他指定用途」註明「九廣鐵路」地帶的狹長土地的一部分。在該「其他指定用途」註明「九廣鐵路」地帶內，另有其他私人地段都位於「鐵路保護區」內，同樣會受東鐵的噪音影響。在沒有充分的規劃理據和技術評估資料的情況下而零碎地把申請地點改劃為「鄉村式發展」地帶，並不恰當，因為這樣小型屋宇便可在十分接近鐵路路軌的地方興建；
- (v) 對於這宗申請，其中一份公眾意見書表示，倘批准這宗申請，應對該「其他指定用途」註明「九廣鐵路」地帶內近鐵路的其他私人地段一視同仁。環保署署長就此表示，倘把該「其他指定用途」註明「九廣鐵路」地帶內的地方改劃為「鄉村式發展」地帶，使屋宇成為經常准許的用途，日後所建的屋宇便會受到鐵路和交通噪音的嚴重影響。因此，不適宜把有關的「其他指定用途」註明「九廣鐵路」地帶內的其他私人地段改劃為「鄉村式發展」地帶。

8. 主席繼而請申請人闡述這宗申請。李偉健先生陳述以下要點：



- (a) 他澄清並非申請在申請地點興建小型屋宇，而是打算用永久的建築物料(例如磚頭、沙漿和混凝土)代替申請地點現有寮屋的臨時建築物料。不過，地政總署表示，由於申請地點在分區計劃大綱圖上劃為「其他指定用途」註明「九廣鐵路」地帶，申請人只能用臨時的建築物料修葺現有的寮屋；
- (b) 申請地點現時只有一棵果樹會受到重建寮屋建議所影響；以及
- (c) 由於這宗申請並非要求發展小型屋宇，地政總署認為須由兩名合資格村民分開申請批建兩幢小型屋宇這個做法並不正確。

9. 一名委員詢問申請人是否居於申請地點上的寮屋，倘小組委員會不同意這宗改劃用途地帶申請，他是否要遷出申請地點。李偉健先生回應說，他及其家人現時在申請地點上的寮屋居住。即使小組委員會不同意這宗申請，他們亦不會遷出申請地點。他繼而重申，他只是申請用永久的建築物料代替現有寮屋的臨時建築物料，以及加高建築物的高度增至三層高。

10. 李偉健先生續稱，有建議在申請地點北面的地方興建一些小型屋宇，該處亦非常接近鐵路，會受鐵路噪音影響。他質疑為何政府准許興建那些小型屋宇，但又不准許他按建議重建他的寮屋。

11. 一名委員詢問有關李偉健先生所提及的這些小型屋宇的詳情。胡潔貞女士回應說，根據文件的圖 Z-2，在申請地點毗鄰那個劃為「其他指定用途」註明「九廣鐵路」地帶的地方，主要搭建了臨時構築物，而申請地點西北面的地方則為上禾輦的「鄉村式發展」地帶，在該地帶內，小型屋宇屬經常准許的用途。雖然她沒有李偉健先生在會上提及的小型屋宇的資料，但她從未收過任何第 12A 條申請，要求把該「其他指定用途」註明「九廣鐵路」地帶內的土地改劃為「鄉村式發展」地帶，以發展小型屋宇。

12. 李偉健先生回應一名委員的提問時表示，根據二零零六年高等法院的判詞，他有有關地段的管有業權，他及其家人可在申請地點無限期居住。

[霍偉棟博士此時到席。]

[曹榮平先生此時返回席上。]

13. 李偉健先生再指出，他曾見一張告示，提及有三幢小型屋宇將在申請地點東北面興建。雖然那些會興建小型屋宇的地點亦位於「其他指定用途」註明「九廣鐵路」地帶內，但地政總署不反對那些小型屋宇申請，卻反對他的重建建議，而有關建議只涉及以永久的建築物料代替臨時建築物料。

14. 胡潔貞女士回應主席的提問時表示，她從未收過任何要求在該「其他指定用途」註明「九廣鐵路」地帶內發展小型屋宇的申請。地政總署的鄒敏兒女士亦表示並無李偉健先生提及的申請的資料。她亦指出，地政總署收到小型屋宇申請後，會徵詢相關地區規劃專員的意見。

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

16. 一名委員詢問如果鑑定噪音水平超出《噪音管制條例》的規定，港鐵公司是否必須採取消滅噪音措施，例如減慢火車的行車速度及改良鐵路沿線設置的隔音屏障。黃漢明先生回應

說，在此情況下，港鐵公司可能要採取消滅噪音措施。他指出，應在規劃階段防範鐵路噪音問題發生。以前曾有例子是發展商建議在其申請地點採取紓減影響措施，例如設置隔音屏障，以解決鐵路噪音問題，而環保署署長認為這些措施可以接受。

17. 李偉健先生表示，因為重建的屋宇不准出售，申請地點不會有新的佔用人。他亦指出，鐵路公司已在鐵路沿線設有四米高的隔音屏障，以消滅鐵路噪音的影響。

18. 由於申請人再沒有論點要提出，而委員亦再沒有提問，主席告知他們這宗申請的聆訊程序已經完成。小組委員會將在他們離席後就這宗申請進行商議，稍後會把決定通知申請人。主席多謝申請人和規劃署的代表出席聆訊。他們各人此時離席。

[申請人李偉健先生、規劃署沙田、大埔及北區規劃專員胡潔貞女士和高級城市規劃師／沙田陸國安先生此時離席。]

#### 商議部分

19. 一名委員表示，申請人沒有提交噪音影響評估報告和紓減影響措施的建議，以證明鐵路噪音問題可妥善解決，因此不應支持這宗改劃用途地帶申請。就這方面，一名委員詢問申請人是否有舉證責任證明擬議重建項目不會受到東鐵的不良影響。主席答是。

20. 一名委員詢問，現時在東鐵沿線設置的四米高隔音屏障能否消滅鐵路噪音對申請地點的擬議重建項目的影響。黃漢明先生解釋，現有的隔音屏障是保護申請地點後面距離鐵路較遠的村屋。根據環保署進行的初步評估，由於申請地點非常接近鐵路(距離現有鐵路路軌約只有 15 米)，現有的隔音屏障只能消滅擬議發展項目地下一層所要承受的噪音，對上的樓層則不能。黃漢明先生亦指出，採取適當的紓減影響措施，可解決鐵路噪音問題。倘申請人能進行噪音影響評估，證明可以通過紓減影響措施解決噪音問題，則從環境規劃的角度而言，環保署署長可容忍擬議的重建項目。不過，申請人並沒有提交噪音影響評估報告，以支持這宗申請。

21. 一名委員表示，鐵路噪音對申請地點的不良影響是技術問題，或可採取適當的紓減影響措施解決。不過，從土地用途規劃的角度而言，申請地點非常接近鐵路，根本不適合作鄉村式發展。這名委員認為把申請地點劃為「其他指定用途」註明「九廣鐵路」地帶，做法恰當，應繼續把該處劃作此地帶。這名委員亦指出，申請人未有提出充分的理據，以支持把申請地點改劃為「鄉村式發展」地帶。

22. 秘書亦指出，申請地點位於「鐵路保護區」內，而劃設保護區，旨在確保鐵路構築物安全和穩固。

23. 主席總結說，委員不同意這宗改劃用途地帶申請，因為申請地點非常接近鐵路，會受到鐵路噪音所影響，但申請人沒有提交噪音影響評估報告，證明鐵路噪音問題可完全解決。申請人亦沒有提交保護樹木或美化環境建議，證明申請地點現有的樹木不會受到不良影響。委員亦認為從土地用途規劃的角度而言，申請地點非常接近鐵路，不應劃為「鄉村式發展」地帶，以作鄉村式發展。申請人沒有提出有力的理據，以支持這宗改劃用途地帶申請。因此，主席建議除文件第 11.1 段所建議的兩個理由外，應多加一個理由，以反映土地用途規劃的問題。委員表示同意。

24. 委員繼而審閱文件第 11.1 段所載各個拒絕這宗申請的理由，並同意應適當地修訂有關理由，以反映委員在會議上提出的意見。經進一步商議後，小組委員會決定不同意這宗申請，理由如下：

- (a) 申請地點非常接近東鐵，不適宜用作發展住宅。申請人沒有提出有力的理據，以支持把申請地點改劃為「鄉村式發展」地帶；
- (b) 由於擬議的小型屋宇發展項目會受東鐵噪音所影響，而有關影響達不能接受的水平，故把申請地點改劃為「鄉村式發展」地帶並不恰當。申請書沒有提供任何噪音影響評估資料或紓減影響措施的建議，證明鐵路噪音問題可妥善解決；以及

- (c) 申請人沒有提供保護樹木或美化環境建議，證明申請地點內現有的景觀資源不會受到不良影響。

## 西貢及離島區

### 議程項目 4

#### 第 12A 條申請

[公開會議]

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

25. 秘書報告，符展成先生就此議項申報利益，表示他現時與這宗申請的兩家顧問公司英環香港有限公司及香港弘達交通顧問有限公司有業務往來。由於這是一宗延期申請，小組委員會同意符先生可以留在席上。

26. 秘書報告，申請人的代表於二零一三年一月十一日要求小組委員會延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備補充資料，以回應運輸署署長和警務處處長的意見。

27. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步的資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計三個月內提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人再有兩個月時間準備將要提交的進一步資料，由於這是第三次延期，而前後已合共延期六個月，所以這是最後一次延期。

[高級城市規劃師／西貢及離島喬宗賢先生和林葉惠芬女士此時獲邀到席上。]

## 議程項目 5

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/DPA/SK-PL/3 擬在劃為「非指定用途」地帶的  
西貢白腊村第 368 約地段第 80 號、  
第 81 號 A 分段、第 81 號餘段、第 88 號、  
第 89 號 A 分段、第 89 號 B 分段、第 89 號餘段、  
第 90 號、第 91 號及第 92 號  
重建六幢新界豁免管制屋宇  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/DPA/SK-PL/3 號)

---

### 簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬重建的六幢新界豁免管制屋宇；
- (c) 政府部門的意見——相關的政府部門對這宗申請沒有反對或負面意見，詳見文件第 10 段；
- (d) 在法定公布期的三個星期內，當局收到五份表示反對這宗申請的意見書，分別來自嘉道理農場暨植物園公司、世界自然基金會香港分會和創建香港，反對的理由主要包括申請地點涉及「先破壞，後建設」的活動，而且郊野公園內有一條非法建造的通道，倘批准擬議的重建項目，會影響附近的景觀和環境。西貢民政事務專員沒有收到區內人士的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據詳載於文件第 12 段的評估，規劃署不反對這宗申請。根據地政總署西貢地政專

員的意見，這宗申請所涉地段是「屋地」，具有用來建屋權。地政總署西貢地政專員在二零零七年一月三十日有關的發展審批地區圖首次公布前，已批准重建有關的六幢新界豁免管制屋宇。由於申請地點有建屋權，而西貢地政專員之前又已批准重建，情況特殊，所以可從寬考慮這宗申請。關於有公眾意見指申請地點涉及「先破壞，後建設」的活動，其實白腊北部和東部的挖掘工程是在二零零九年進行，較有關的發展審批地區草圖公布的日期(二零一零年九月三十日)為早。自該草圖公布後，申請地點的現況並無改變，亦再沒有見到挖掘工程進行。至於公眾意見提及郊野公園內那條非法建造的通道，漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)會根據《郊野公園條例》(第 208 章)作出跟進。漁護署署長亦表示，倘擬擴闊現有的行人徑，讓車輛可以進入郊野公園進行擬議的工程，從郊野公園的角度而言，該署一概不會支持。至於公眾關注擬議的重建項目可能對景觀和環境造成影響的問題，漁護署署長和規劃署總城市設計師／城市設計及園境都不反對這宗申請，並建議訂定一項指引性質的條款，提醒申請人須採取良好的地盤施工方法，並只在申請地點內進行所有建築工程，以免對西貢東郊野公園內的林地造成不良影響。由於須清除植物的地方大部分位於政府土地內，所以會要求西貢地政專員作出跟進。

29. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

30. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可的有效期至二零一七年一月二十五日止。除非在該日期前，所批准的發展已經展開或這項許可已續期，否則這項許可會於該日期後停止生效。這項規劃許可須附加下列條件：

- (a) 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；以及

- (b) 提交排污建議及裝設所建議的排污設施，而有關建議及設施必須符合渠務署署長或城規會的要求。

31. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 留意地政總署西貢地政專員的意見，應提醒申請人在每個地段展開相關的工程前，必須先取得相關政府部門的同意。擬建屋宇 3 至 7 尚未取得渠務工程及地盤平整工程豁免證明書，應提醒申請人不得在有關的地段展開渠務、建造地基及搭建上蓋構築物的工程。除非西貢地政處就該等地盤平整工程及渠務工程另行簽發了豁免證明書，否則申請人須根據《建築物條例》的規定，正式向建築事務監督提交圖則，請准進行有關工程；
- (b) 留意漁護署署長的意見，該村沒有車路可達，如擬進行的工程會越進郊野公園的範圍，必須先取得郊野及海岸公園管理局的許可。倘擬擴闊現有的行人徑，讓車輛可以進入郊野公園進行擬議的工程，從郊野公園的角度而言，該署一概不會支持。申請地點有些部分位於西貢東郊野公園，申請人若要使用那些部分的土地，必須向郊野及海岸公園管理局提出申請。申請人須採取良好的地盤施工方法，並只在申請地點內進行所有建築工程，以免對西貢東郊野公園內的林地造成不良影響；
- (c) 留意渠務署總工程師／新界南的意見，申請地點所在的地區附近現時並無渠務署的污水收集系統可供接駁，申請人須裝設污水排放設施；
- (d) 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／或公用排水渠工程均須符合《建築物條例》的規定，申請人亦須委聘認可人士及註冊岩土工程師負責地盤平整及公用排水渠工程；以及
- (e) 留意消防處處長的意見，申請人須遵守由地政總署編訂的《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。

## 議程項目 6

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/SLC/129 擬在劃為「綠化地帶」的大嶼山十壆舊村第 333 約地段第 103 號興建屋宇(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/SLC/129 號)

---

### 簡介和提問部分

32. 高級城市規劃師／西貢及離島林葉惠芬女士簡介這宗申請，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)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。從景觀規劃的角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有所保留。若批准這宗申請，會為其他同類申請立下不良先例，使「綠化地帶」被這類發展進一步侵佔。因此，若這些同類申請都獲得批准，累積影響所及，會使環境質素整體下降；
- (d) 在法定公布期的三星期內，當局收到兩份反對這宗申請的公眾意見書，分別由嘉道理農場暨植物園公司和創建香港提交。他們反對這宗申請的主要理由包括擬議的發展不符合「綠化地帶」的規劃意向；批准這宗申請會立下不良先例；區內缺乏道路、泊車設施、排污和排水設施等基礎設施以配合進一步發展。離島民政事務專員並沒有收到區內人士的反對／意見；以及

- (e) 規劃署的意見——根據詳載於文件第 12 段的評估，規劃署不反對這宗申請。申請地點屬屋地。地政總署離島地政專員表示，按照土地契約，該處准予發展覆蓋面積不超過 60 平方米、樓高不超過 8.23 米的三層高屋宇。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」，以及有關「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，由於申請地點的情況特殊，所以可從寬考慮這宗申請。至於規劃署總城市規劃師／城市設計及園境擔憂擬議的發展可能會影響景觀，規劃署建議在規劃許可加入附帶條件，規定申請人須提交和落實包括保護樹木建議的美化環境建議。關於反對這宗申請的公眾意見，由於根據土地契約，申請地點有建屋權，故可從寬考慮這宗申請，而且相關的政府部門對這宗申請也沒有負面意見。

33. 有委員關注擬議的發展對申請地點範圍外的一棵果樹可能有不良影響。林葉惠芬女士就此回應說，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境亦關注類似的問題。根據規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，建議在規劃許可加入附帶條件，規定申請人須提交並實施保護樹木和美化環境的建議，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。林女士又表示，申請地點的面積約為 80 平方米，有蓋面積不超過 60 平方米，所以是有彈性可讓申請人檢討擬建屋宇在申請地點內的位置，以盡量減少對申請地點範圍外那棵果樹的影響。因此，建議訂定一項指引性質的條款，提醒申請人檢討擬建屋宇在申請地點內的位置，盡可能減少對該棵果樹的影響。

#### 商議部分

34. 林葉惠芬女士回應一名委員的問題時說，由於這宗申請提出發展的是新界豁免管制屋宇，並非小型屋宇，申請人無須是原居村民。鄒敏兒女士補充說，按照土地契約，任何人凡擁有「屋地」，均可建屋。

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

規劃許可的有效期至二零一七年一月二十五日止；除非在該日期前，所批准的發展已經展開或這項許可已續期，否則這項許可會於該日期後停止生效。這項許可須附加以下條件：

- 提交並落實保護樹木及美化環境建議，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。

36. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 留意地政總署離島地政專員的意見，申請人須提交一份由其委聘的認可土地測量師擬備的報告，劃定擬議重建項目的位置及覆蓋面積。該報告須參照丈量約份地圖記錄，以供離島地政專員考慮；
- (b) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，申請人須檢討擬建屋宇的位置，盡量減少對旁邊那棵果樹的不良影響，此外，申請人亦須先待地政總署批准其保護樹木建議或有關修剪那棵在政府土地的樹的建議，才展開工程；以及
- (c) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界東(1)及牌照就《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》第 APP-56 號所訂的地盤平整工程豁免準則所提出的意見。

[主席多謝高級城市規劃師／西貢及離島喬宗賢先生及林葉惠芬女士出席會議，解答委員的提問。喬先生和林女士此時離席。]

## 議程項目 7

### 第 12A 條申請

[公開會議]

Y/ST/20                    申請修訂《沙田分區計劃大綱核准圖  
編號 S/ST/26》，把位於沙田排頭村第 185 約  
地段第 3 號、第 4 號、第 312 號、  
第 313 號餘段(部分)  
及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(1)」地帶  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 Y/ST/20 號)

---

37.     秘書報告，申請人的代表於二零一三年一月七日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備規劃及技術評估資料，提交城市規劃委員會考慮。

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

[高級城市規劃師／沙田、大埔及北區錢敏儀女士、陳冠昌先生、李潔德女士及陸國安先生此時獲邀到席上。]

## 議程項目 8 及 9

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/FSS/216     擬在劃為「綠化地帶」及「鄉村式發展」地帶的  
上水松柏壆村第 92 約地段第 1484 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/FSS/216 號)

---

A/FSS/217 擬在劃為「綠化地帶」及「鄉村式發展」地帶的  
上水松柏壟村第 92 約地段第 1484 號 D 分段  
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/FSS/217 號)

---

### 簡介和提問部分

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

40. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區錢敏儀女士簡介這兩宗申請，並按兩份文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 編號 A/FSS/216 及 217 兩宗申請各擬興建的屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段及附錄 IV。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)表示，從農業發展的角度而言，他不支持這兩宗申請，因為申請地點附近有活躍的農耕活動，而且申請地點的復耕潛力亦高。從景觀規劃的角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境則對這兩宗申請有所保留，因為批准這兩宗申請，會鼓勵更多人申請興建新界豁免管制屋宇，導致鄉村發展的範圍擴展至「綠化地帶」，使該區的景觀質素變差，並損及「綠化地帶」的完整；
- (d) 北區民政事務專員沒有收到區內人士的反對／意見。在法定公布期的三個星期內，當局收到公眾意見書，兩宗申請各有四份。其中一份意見書來自一名北區區議員，表示支持這兩宗申請，因為有關的申請有助相關的村民興建屋宇；其餘三份意見書則分別由一名北區區議員、嘉道理農場暨植物園公司及創建香港提交，表示反對這兩宗申請，主要理由如下：

- (i) 擬建的小型屋宇應局限在「鄉村式發展」地帶內，不應佔用「綠化地帶」的土地；
  - (ii) 申請地點有部分劃為「綠化地帶」，擬議發展項目不符合城規會規劃指引編號 10 的規定，若批准這兩宗申請，會為「綠化地帶」內的同類發展立下不良先例；
  - (iii) 欠缺符合可持續發展原則的鄉村發展藍圖，未能保障現時及日後居民的健康和福祉；
  - (iv) 沒有設置污水收集系統，污水從化糞池滲出，累積影響所及，會對地下水和附近的水體造成負面影響；
  - (v) 通道和泊車位不足，會導致村民／居民之間發生衝突。地政總署應確定有足夠的通道和泊車位，才批准興建新的小型屋宇；
  - (vi) 地段第 1484 號的擁有人並非松柏壟村的村民；以及
  - (v) 批准這兩宗申請會鼓勵更多的小型屋宇發展，影響到客家圍一幢一級歷史建築物，也會破壞客家圍的自然景觀。
- (e) 規劃署的意見——根據詳載於文件第 12 段的評估，規劃署不反對這兩宗申請。雖然漁護署署長不支持這兩宗申請，而且規劃署總城市規劃師／城市設計及園境就這兩宗申請提出了一些他所關注的問題，但編號 A/FSS/216 及 217 兩宗申請提出興建的小型屋宇，其覆蓋範圍分別約有 100% 和 90.9% 在松柏壟村的「鄉村式發展」地帶內。由於擬建小型屋宇的覆蓋範圍超過 50% 位於松柏壟村的「鄉村式發展」地帶內，加上此地帶內的土地不足以應付發展小型屋宇的需求，所以有關的屋宇符合「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」。再者，申請地點周圍也建有村屋，一派鄉郊

風貌，擬建的小型屋宇與這種環境並非不協調，因此，可從寬考慮這兩宗申請。擬建的小型屋宇雖不符合「綠化地帶」的規劃意向，但大致符合有關「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(城規會規劃指引編號 10)的規定，因為申請地點十分接近松柏塋村，而且該村的土地不足以應付對小型屋宇的需求。此外，申請地點附近曾有發展小型屋宇的同類申請(編號 A/FSS/192、207、213、214 及 215)，所涉地點有部分在同一「綠化地帶」內。這五宗申請在有附帶條件下獲小組委員會批准，而自這五宗同類申請獲批准以來，該區的規劃情況一直沒有重大改變。至於表示反對的公眾意見，當局認為擬建的小型屋宇不會對該區的交通、環境、排水及景觀造成嚴重的不良影響，而相關的政府部門對這兩宗申請亦沒有負面或反對意見。至於有公眾意見指擬建的小型屋宇會影響客家圍的一級歷史建築物，其實該歷史建築物位於申請地點西面較遠處，與申請地點相距約 100 米，所以客家圍應不會受擬建小型屋宇所影響。

41. 委員並無就這兩宗申請提出問題。

#### 商議部分

42. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這兩宗申請。有關的規劃許可有效期均至二零一七年一月二十五日止；除非在該日期前，所批准的發展已經展開或有關許可已續期，否則有關許可會於該日期後停止生效。有關的規劃許可各須附加下列條件：

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

43. 小組委員會亦同意告知這兩宗申請的申請人下列事宜：
- (a) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，申請地點所在的地區並沒有公共污水收集系統可供接駁。申請人須就擬議發展項目的污水處理／排放設施，徵詢環境保護署的意見；
  - (b) 留意水務署總工程師／發展(2)的以下意見：
    - (i) 為向發展項目供水，申請人或須把其項目的內部供水系統伸延，以接駁至最接近的合適政府總水管。申請人須解決與供水相關的任何土地問題(例如私人地段問題)，並須負責私人地段內的內部供水系統的建造、運作及維修保養，而有關情況必須符合水務署所訂標準；以及
    - (ii) 申請地點位於水務署的抽洪集水區內；
  - (c) 留意消防處處長的意見，申請人須遵守地政總署編訂的《新界豁免管制屋宇消防安全規定指引》。消防處收到地政總署轉介的正式申請後，便會制訂詳細的消防安全規定；以及
  - (d) 留意這項規劃許可只批給申請所涉的發展項目。倘要為擬議的發展項目闢設通道，申請人須確保有關通道(包括任何必須進行的填土／挖土工程)符合相關法定圖則的規定，並視乎情況所需，在進行道路工程前，向城規會申請規劃許可。

## **議程項目 10 至 15**

### **第 16 條申請**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-KTS/332 擬在劃為「農業」地帶的上水蕉徑  
第 100 約地段第 420 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-KTS/332 至 337 號)

---

A/NE-KTS/333 擬在劃為「農業」地帶的上水蕉徑  
第 100 約地段第 420 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/NE-KTS/332 至 337 號)

---

A/NE-KTS/334 擬在劃為「農業」地帶的上水蕉徑  
第 100 約地段第 420 號 C 分段  
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/NE-KTS/332 至 337 號)

---

A/NE-KTS/335 擬在劃為「農業」地帶的上水蕉徑  
第 100 約地段第 420 號 D 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-KTS/332 至 337 號)

---

A/NE-KTS/336 擬在劃為「農業」地帶的上水蕉徑  
第 100 約地段第 420 號 E 分段  
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/NE-KTS/332 至 337 號)

---

A/NE-KTS/337 擬在劃為「農業」地帶的上水蕉徑  
第 100 約地段第 420 號 F 分段  
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/NE-KTS/332 至 337 號)

---

簡介和提問部分

44. 小組委員會得悉這六宗申請的性質類似，而且申請地點十分接近，因此同意可一併考慮這六宗申請。

45. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區錢敏儀女士簡介這六宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 編號 A/NE-KTS/332、333、334、335、336 及 337 六宗申請各擬興建的屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門對這六宗申請的意見載於文件第 9 段及附錄 IV。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這六宗申請，因為申請地點及附近地區有活躍的農業活動。從景觀的角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這六宗申請有所保留，因為批准有關的申請，可能會立下不良先例，令鄉村發展擴散至「鄉村式發展」地帶外，損及鄉郊景觀特色；
- (d) 北區民政事務專員沒有收到區內人士的反對／意見。在法定公布期的三個星期內，關於這六宗申請，當局各收到五份公眾意見書，分別由兩名北區區議員、嘉道理農場暨植物園公司、創建香港及一名市民提交。其中一名北區區議員表示沒有意見，另一名則支持這六宗申請，因為有關的申請可方便相關的村民建屋。嘉道理農場暨植物園公司、創建香港及該名市民則反對這六宗申請，主要理由包括有部分申請地點及附近地區仍是常耕農地，擬議的發展項目會損及香港現有的農業活動或日後進行這類活動的潛力；批准這六宗申請，會為日後「農業地帶」內的同類發展立下不良先例；沒有符合可持續發展原則的鄉村藍圖以保障現時及日後居民的健康和福祉；在沒有污水收集系統下，擬議的發展項目會對地下水和附近的水體造成不良影響；通道及泊車位不足，會導致村民／居民之間的衝突；有些土地曾進行填土工程，城市規劃委員會或規劃署應查明有關工程是否涉及違例發展；以及政府應採取所有可行的步驟保護本港的常耕、荒廢及被非法佔用的農地；

(e) 規劃署的意見——根據詳載於文件第 11 段的評估，規劃署不支持這六宗申請。有關評估撮錄如下：

- (i) 擬議的發展項目不符合「農業」地帶的規劃意向，有關意向主要是保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途。這六個申請地點現時有活躍的農業活動，其東面、南面、西面及北面均被常耕及休耕農地包圍。由於申請地點及附近都有活躍的農業活動，因此，從農業發展的立場而言，漁護署署長不支持這六宗申請。申請書內亦沒有提出充分的規劃理據，足以要偏離此規劃意向；以及
- (ii) 雖然擬建的六幢小型屋宇的覆蓋範圍全都有超過 50% 位於蕉徑村的「鄉村範圍」內，而且該村的「鄉村式發展」地帶內沒有足夠土地應付小型屋宇需求，但是六個申請地點位處的綠化地區與蕉徑本村距離很遠，而且是蕉徑一幅更大的常耕農地的主要部分。因此，擬建的小型屋宇亦非完全符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」，因為這些屋宇會妨礙落實「農業」地帶的規劃意向。由於蕉徑村的「鄉村式發展」地帶內仍有 2.41 公頃的土地(約 96 幅小型屋宇用地)可供發展小型屋宇，為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，把擬建的小型屋宇集中在該「鄉村式發展」地帶內靠近現有村落的地方，會較為合適。此外，也有區內人士基於環境理由反對這六宗申請。

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六宗申請。委員繼而審閱文件第 12.1 段所載的拒絕理由，並認為理由恰當。有關的理由是：

- (a) 擬議的發展項目不符合古洞南地區「農業」地帶的規劃意向，有關的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，以及保存在復耕及作其他農業用途方面具有良好潛力的休耕農地。申請書內沒有提出充分的規劃理據，足以要偏離此規劃意向；以及
- (b) 蕉徑村的「鄉村式發展」地帶內仍有土地可供使用，該地帶的土地主要作發展小型屋宇之用。為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，把擬建的小型屋宇集中在靠近現有村落的地方，會較為合適。

## 議程項目 16 及 17

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-KTN/163 擬在劃為「農業」地帶的上水河上鄉  
第 95 約地段第 1355 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-KTN/163 及 164 號)

---

A/NE-KTN/164 擬在劃為「農業」地帶的上水河上鄉  
第 95 約地段第 1355 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-KTN/163 及 164 號)

---

### 簡介和提問部分

48. 小組委員會知道這兩宗申請的性質類似，而且申請地點十分接近，因此同意可一併考慮這兩宗申請。

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 編號 A/NE-KTN/163 及 164 兩宗申請各擬興建的屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段及附件 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」)表示不支持這兩宗申請，因為申請地點的復耕潛力高。相關的政府部門對這兩宗申請沒有反對或負面意見；
- (d) 北區民政事務專員並無收到公眾的反對／意見。在法定公布期的三個星期內，當局收到公眾意見書，兩宗申請各有三份，分別來自一名市民、嘉道理農場暨植物園公司及創建香港。該名市民表示支持這兩宗申請，而嘉道理農場暨植物園公司及創建香港則反對這兩宗申請，主要理由是兩個擬議的小型屋宇發展項目不符合有關的「農業」地帶的規劃意向，批准這兩宗申請會立下不良先例，而且有關項目會對附近地區的景觀、生態、環境、排污、交通及排水造成不良影響，也與該區的鄉郊格局格格不入。當局須確保食物供應穩定，不應讓香港的農地進一步減少。此外，該區亦欠缺符合可持續發展原則的基建、通道、泊車及康樂設施發展藍圖；以及
- (e) 規劃署的意見——根據詳載於文件第 12 段的評估，規劃署並不反對這兩宗申請。這兩宗申請大致符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」，因為兩幢擬建小型屋宇的覆蓋範圍均完全位於河上鄉村的「鄉村範圍」內，而且該村「鄉村式發展」地帶內的土地不足以應付發展小型屋宇的需求。因此，可從寬考慮這兩宗申請。雖然擬建的小型屋宇並不符合有關的「農業」地帶的規劃意向，而且從農業發展的角度而言，漁護署署長亦不支持這兩宗申請，但擬建的屋宇與周邊地區並

非不協調，因為河上鄉村本村就在申請地點西面，兩者相距只有約 100 米。此外，小組委員會先前亦曾在有附帶條件的情況下，批准了同一「農業」地帶內的同類申請，故此預計擬建的小型屋宇不會對周邊地區的環境、排水、交通和景觀造成嚴重的不良影響。相關的政府部門(包括環保署署長、運輸署署長、渠務署總工程師／新界北和規劃署總城市規劃師／城市設計及園境)對這兩宗申請也沒有負面／反對意見。至於公眾就這兩宗申請提出的意見，擬建的小型屋宇不會造成不良影響，相關的政府部門亦不反對這兩宗申請。

50. 陳冠昌先生回應一名委員提出的問題時提及文件中的圖 A-4a 的照片編號 2，表示申請地點旁邊的池塘不是魚塘，並且已荒廢了一段時間。河上鄉村未處理的小型屋宇申請數目為 62 宗，而該村未來 10 年需求的小型屋宇數目是 700 幢。兩個申請地點位於河上鄉村東面，在「鄉村式發展」地帶外，但位於「鄉村範圍」以內。

#### 商議部分

51. 一名委員表示，這兩宗申請所涉的地點與小組委員會審議的編號 A/NE-KTS/332 至 337 六宗申請(這次會議的議程項目 10 至 15)所涉的地點，在分區計劃大綱圖上都劃為「農業」地帶。這些申請類似的地方，是所涉的「鄉村式發展」地帶內的土地足以應付未處理的小型屋宇申請，但不足以應付原居村民未來 10 年對小型屋宇的需求。不過，規劃署不反對這兩宗申請，但不支持編號 A/NE-KTS/332 至 337 六宗申請。

52. 秘書回應說，小組委員會會審議有關發展小型屋宇的規劃申請時，會考慮相關因素，亦會考慮每宗申請的個別情況。小組委員會除了會考慮「鄉村式發展」地帶內是否有足夠土地應付小型屋宇的需求外，還會考慮申請地點的位置和現況等因素。就編號 A/NE-KTS/332 至 337 六宗申請而言，所涉地點遠離蕉徑村本村，而且仍然有活躍的耕種活動，更是該區一大塊耕地的一部分。在該部分的「農業」地帶內，未曾有發展小型屋宇的同類申請獲小組委員會批准，因此，批准該六宗申請會立下不良先例。相反，這兩宗申請所涉的地點接近河上鄉村

本村，而且附近之前亦曾有同類的小型屋宇申請獲小組委員會批准。自該等同類申請獲批准以來，該區的規劃情況一直沒有重大改變。

53. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這兩宗申請。有關的規劃許可有效期均至二零一七年一月二十五日止；除非在該日期前，所批准的發展已經展開或有關許可已續期，否則有關許可會於該日期後停止生效。有關許可各須附加下列條件：

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

54. 小組委員會亦同意告知這宗申請的申請人下列事宜：

- (a) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，申請地點所在地區並沒有公共污水收集系統可供接駁。申請人須就擬議發展項目的污水處理／排放設施徵詢環境保護署的意見；
- (b) 留意消防處處長以下意見：
  - (i) 他提醒申請人要遵守地政總署發出的《新界豁免管制屋宇消防安全規定指引》；以及
  - (ii) 消防處收到地政總署轉介的正式申請後，便會制訂詳細的消防安全規定；
- (c) 留意水務署總工程師／發展(2)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；

- (ii) 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
- (iii) 申請地點位於抽洪集水區內；
- (d) 留意漁農自然護理署署長的意見，須提醒申請人採取預防措施，以免對河上鄉須優先加強保育的地點(包括毗鄰的魚塘)造成不良影響，尤其在施工期間，更加要如此；以及
- (e) 留意這項規劃許可只批給這宗申請所涉的發展項目。倘要為擬議發展項目闢設通道，申請人須確保有關通道(包括任何必須進行的填土／挖土工程)符合相關法定圖則的規定，並視乎情況所需，在進行道路工程前，向城規會申請規劃許可。

[會議小休三分鐘。]

[符展成先生此時離席。]

## **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/495 為批給在劃為「農業」地帶的粉嶺沙頭角公路吳屋村第 76 約地段第 1495 號 B 分段餘段作臨時私家車及輕型貨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/NE-LYT/495 號)

---

### **簡介和提問部分**

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



- (a) 申請的背景；
- (b) 為批給作臨時公眾私家車及輕型貨車停車場用途的規劃許可(申請編號 A/NE-LYT/414)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反對或負面意見，詳見文件第 10 段；
- (d) 在法定公布期的三個星期內，當局並無收到公眾的意見。北區民政事務專員表示，粉嶺區鄉事委員會主席、簡頭村的原居民代表和居民代表及孔嶺的原居民代表和居民代表均對這宗申請沒有意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據詳載於文件第 12 段的評估，規劃署認為申請的用途可再予容忍三年。

56. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

57. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一六年三月五日止，並須附加下列條件：

- (a) 在規劃許可有效期內，必須保養申請地點現有的車輛通道、泊車位及車輛迴轉空間，使之時刻保持良好狀況；
- (b) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一三年九月六日或之前)，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；
- (c) 就上文(b)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一三年十二月六日或之前)，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；

- (d) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一三年九月六日或之前)，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；
- (e) 就上文(d)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一三年十二月六日或之前)，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；
- (f) 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)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
- (g) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(b)、(c)、(d)或(e)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。

58. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 留意地政總署北區地政專員以下意見：

向北區地政處申請短期豁免書，以便把在申請地點搭建的違例構築物(以貨櫃改裝而成的地盤辦公室)納入規範；
- (b) 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；
- (c) 留意消防處處長的意見，倘在申請地點內搭建有蓋構築物(例如以貨櫃改裝而成的辦公室、臨時貨倉和用作工場的臨時棚舍)，便須安裝消防裝置。除非建築圖則已送交屋宇署的中央處理系統，否則申請人須把載有消防裝置建議的相關平面圖送交消防處審批。申請人須留意平面圖須按比例繪製，並註明尺寸和佔用性質。平面圖上亦須清楚標示擬設的消防裝置和緊急車輛通道的位置。消防處收到申請人正式提交的一般建築圖則後，便會制訂詳細的消防安

全規定。申請人隨後必須按照該處核准的建議，設置有關的消防裝置；以及

- (d) 遵從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]

A/NE-TKL/418 在劃為「農業」地帶的沙頭角公路馬尾下段第 46 約地段第 10 號(部分)及第 11 號餘段(部分)  
臨時露天存放建築材料(鋼筋)(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/NE-TKL/418 號)

---

59. 秘書報告，申請人於二零一三年一月四日要求小組委員會延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有更多時間預備進一步資料，以回應運輸署、水務署和渠務署所關注的技術問題。

60. 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 20**

### **第 16 條申請**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-TKL/422      擬在劃為「農業」地帶的打鼓嶺坪輦路  
第 82 約地段第 1113 號 A 分段  
興建三幢屋宇  
(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/NE-TKL/422 號)

---

### 簡介和提問部分

61. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區陳冠昌先生表示文件的一張替代頁(第 11 頁)已提交席上，供委員參閱。陳先生繼而簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬建的三幢屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。從農業發展的角度而言，漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點附近的農業活動活躍，而申請地點的復耕潛力亦高。土木工程拓展署新界西及北拓展處處長和規劃署總城市規劃師／規劃研究都不支持這宗申請，因為申請地點位於「新界東北新發展區規劃及工程研究」所涉的坪輦／打鼓嶺新發展區一幅預留作「其他指定用途(特殊工業)」的土地的範圍內，而擬議的發展並不符合該項研究就坪輦／打鼓嶺新發展區所訂的規劃目標和土地用途建議；
- (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，其中一份來自一名北區區議員，表示支持這宗申請，因為對村民有利。另外兩份則來自嘉道理農場暨植物園公司和香港創建，他們反對這宗申請，主要理由包括擬議的發展不符合「農業」地帶的規劃意向；申請地點涉及「先破壞，後建設」活動，因為該地點懷疑分別在二零零六年及二零零八年進行過地盤平整工程，植物被清除；香港的農地

面積不應進一步減少；以及該區缺乏符合可持續發展原則的基建、通道、泊車位及康樂設施藍圖；

- (e) 北區民政事務專員表示，該區的現任北區區議員和塘坊原居民代表對這宗申請沒有意見，但打鼓嶺區鄉事委員會副主席和塘坊居民代表則提出反對，因為申請地點位於「新界東北新發展區規劃及工程研究」提議指定作「污水抽水站」的一幅土地的範圍內，並不適宜用來興建三幢屋宇；以及
- (f) 規劃署的意見——根據詳載於文件第 11 段的評估，規劃署不支持這宗申請，有關的評估撮錄如下：
  - (i) 擬議的發展不符合打鼓嶺區「農業」地帶的規劃意向，因為設立該地帶主要是要保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途，亦是要保存在復耕及作其他農業用途方面具有良好潛力的休耕農地。申請地點西鄰有常耕及休耕農地，因此，從農業的發展角度而言，漁護署署長不支持這宗申請；
  - (ii) 申請人聲稱興建擬議的三幢新界豁免管制屋宇是為方便在農地居住，以進行農業用途。根據申請人的建議，該三幢新界豁免管制屋宇的地面一層將會加至兩米高，以便有更多土地供作農業用途，而現有的瀝青鋪面亦會除去，鋪上肥沃的泥土。不過，申請人沒有提供詳細資料，說明該等新界豁免管制屋宇及升高地面一層這個設計如何利便在申請地點進行農業用途。漁護署署長表示，在該等屋宇地面一層耕種，需有人工照明，如果只是種植普通農作物，從成本和收益來看，根本不切實際；
  - (iii) 申請地點的位置遠離塘坊村屋羣，而且在同一「農業」地帶內申請地點附近亦未曾有同類申請獲批准，倘批准這宗申請，會立下不良先例，鼓勵人們提出其他同類的新界豁免

管制屋宇申請，導致這類屋宇擴散到「農業」地帶，使此地帶的規劃意向(即保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途)無法實現。倘批准這些同類申請，累積影響所及，會導致該區的整體環境質素下降；

- (iv) 申請地點位於「新界東北新發展區規劃及工程研究」所涉的坪輦／打鼓嶺新發展區一幅預留作「其他指定用途(特殊工業)」的土地的範圍內。土木工程拓展署新界西及北拓展處處長和規劃署總城市規劃師／規劃研究都不支持這宗申請，因為擬建的三幢新界豁免管制屋宇不符合該項研究就坪輦／打鼓嶺新發展區所訂的規劃目標和土地用途建議；以及
- (v) 關於有意見指申請地點可能涉及「先破壞，後建設」活動，當局已就該地點的違例貯物用途採取規劃執管行動，於二零零九年七月十六日發出強制執行通知書，並於二零一零年四月二十三日發出完成規定事項通知書。申請地點目前並不涉及任何正在進行執管行動的個案。

62. 陳冠昌先生回應一名委員的提問時表示，這宗申請無須根據「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」作出評審，因為這宗申請提出發展的不是小型屋宇而是新界豁免管制屋宇。

#### 商議部分

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

- (a) 擬議的發展不符合打鼓嶺區「農業」地帶的規劃意向，有關的規劃意向主要是保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途。設立此地帶的

目的，亦是要保存在復耕及作其他農業用途方面具有良好潛力的休耕農地；以及

- (b) 批准這宗申請會為「農業」地帶的其他同類申請立下不良先例，倘這些同類申請都獲得批准，累積影響所及，會導致該區整體環境的質素下降。

[黎慧雯女士此時暫時離席。]

## 議程項目 21

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/DPA/NE-YTT/1 擬在劃為「非指定用途」地帶的  
大埔聯益漁村第 27 約政府土地闢設村公所  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/DPA/NE-YTT/1 號)

---

### 簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬闢設的村公所；
- (c) 政府部門的意見——相關的政府部門對這宗申請沒有反對或負面意見，詳見文件第 7 段；
- (d) 在法定公布期的三個星期內，當局並無收到公眾的意見，而大埔民政事務專員也不反對這宗申請；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 9 段的評估，規劃署不反對這宗申請。

65. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

66. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可的有效期至二零一七年一月二十五日止。除非在該日期前，所批准的發展已經展開或這項許可已續期，否則這項許可會於該日期後停止生效。這項規劃許可須附加以下條件：

- 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。

67. 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，待改善斜坡工程於二零一四年一月三十一日完成後，申請地點便可用作闢設擬議的村公所；
- (b) 留意運輸署署長的意見，連接申請地點與三門仔路的現有鄉村通道並非由運輸署負責管理。因此，申請人須與有關的地政和維修保養當局釐清該鄉村通道所在土地的類別，以及該通道的管理和維修保養責任誰屬，以避免引起土地糾紛；
- (c) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，申請地點附近並無公共排水渠。申請人須妥善保養排水系統，如在系統運作期間發現系統不足或欠妥，須作出補救。如因系統故障而造成損害或滋擾，申請人／擁有人亦須就所引致的申索和要求，承擔責任及作出彌償。申請地點附近現時有公共污水收集系統可供接駁。申請人須就擬議發展項目的污水處理／排放事宜，徵詢環境保護署署長的意見；
- (d) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，為向擬議發展項目供水，申請人或須把其項目的內部供水系統伸延，以接駁至最接近的合適政府總水管。申請人須解決與供水相關的任何土地問題(例如私人地段



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

- (e) 留意消防處處長的意見，他提醒申請人須遵守地政總署編訂的《新界豁免管制屋宇消防安全規定指引》。消防處會在批地階段制訂詳細的消防安全規定；
- (f) 留意土木工程拓展署土力工程處處長的意見，他提醒申請人須根據《建築物條例》的規定，向地政總署／屋宇署提交地盤平整工程的資料；
- (g) 留意這項規劃許可只批給申請所涉的發展項目。倘要為擬議發展項目闢設通道，申請人須確保有關通道(包括任何必須進行的填土／挖土工程)符合相關法定圖則的規定，並視乎情況所需，在進行道路工程前，向城規會申請規劃許可。

## 議程項目 22

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-KLH/448 擬在劃為「鄉村式發展」地帶及「綠化地帶」的大埔南華莆第 9 約政府土地  
闢設公用事業設施裝置(污水泵房)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/NE-KLH/448 號)

---

### 簡介和提問部分

68. 秘書報告，黎慧雯女士就此議項申報利益，表示她現時與申請人渠務署有業務往來。委員備悉黎女士已離席。

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

- (a) 申請的背景；

- (b) 擬闢設的公用事業設施裝置(污水泵房)；
- (c) 政府部門的意見——相關的政府部門對這宗申請並無反對或負面意見，詳見文件第 9 段；
- (d) 在法定公布期的三個星期內，當局並無收到公眾的意見，而大埔民政事務專員也不反對這宗申請；
- (e) 在法定公布期的三個星期內，當局並無收到公眾的意見。大埔民政事務專員表示，由於申請地點有部分位於「鄉村式發展」地帶，申請人應與南華莆的原居民代表及村代表商討擬議發展項目的詳情；以及
- (f) 規劃署的意見——根據詳載於文件第 9 段的評估，規劃署不反對這宗申請。因應大埔民政事務專員的意見，建議在規劃許可加入一項指引性質的條款，告知申請人要與南華莆的原居民代表及村代表商討擬議發展項目的詳情。

70. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

71. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可的有效期至二零一七年一月二十五日止；除非在該日期前，所批准的發展已經展開或這項許可已續期，否則這項許可會於該日期後停止生效。這項許可並須附加下列條件：

- (a) 提交並落實美化環境及保護樹木建議，而有關建議和落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (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) 設置消防裝置和滅火水源，而有關設施必須符合消防處處長或城規會的要求；以及

- (d) 採取保護措施，確保集水區不會受到污染或出現淤積情況，而有關措施必須符合水務署署長或城規會的要求。

72. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，申請地點附近沒有公共排水渠。申請人須妥善維修保養排水系統，如在系統運作期間發現系統不足或有欠妥，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及要求，承擔責任及作出彌償；
- (b) 留意文件附錄 III 所載水務署所規定的條件；
- (c) 留意消防處處長的意見，有關緊急車輛通道的安排須符合由屋宇署負責執行的《2011 年建築物消防安全守則》D 部第 6 節的規定。消防處收到申請人正式提交的一般建築圖則後，便會制訂詳細的消防安全規定；
- (d) 留意漁農自然護理署署長的意見，申請地點範圍外西面的地方有三棵成齡樟樹，申請人應避免對這些樹造成影響，特別是其根部；
- (e) 留意民政事務總署大埔民政事務專員的意見，申請人應與南華莆的原居民代表及村代表商討擬議發展項目的詳情；以及
- (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，以找出申請地點內或附近是否設有地下電纜(及／或架空電纜)。根據所取得的電纜圖則，倘申請地點內或附近設有地下電纜(及／或架空電纜)，申請人便須採取以下措施：
  - (i) 若申請地點位於規劃署編訂的《香港規劃標準與準則》所訂輸電電壓水平在 132 千伏特或以上的高壓架空電纜的較理想工作走廊

內，申請人須先諮詢供電商及與供電商作出安排；

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

### **議程項目 23**

#### **第 16 條申請**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-KLH/449 擬在劃為「農業」地帶的大埔圍頭村第 7 約地段第 667 號餘段(部分)及毗連政府土地關設公用事業設施裝置(污水泵房)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/NE-KLH/449 號)

---

#### **簡介和提問部分**

73. 秘書報告，黎慧雯女士就此議項申報利益，表示她現時與申請人渠務署有業務往來。委員備悉黎女士已離席。

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬關設的公用事業設施裝置(污水泵房)；

- (c) 政府部門的意見——相關的政府部門對這宗申請並無反對或負面意見，詳見文件第 8 段；
- (d) 在法定公布期的三個星期內，當局並無收到公眾的意見，而大埔民政事務專員也沒有收到區內人士的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據詳載於文件第 10 段的評估，規劃署不反對這宗申請。

75. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

76. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可的有效期至二零一七年一月二十五日止；除非在該日期前，所批准的發展已經展開或這項許可已續期，否則這項許可會於該日期後停止生效。這項許可並須附加下列條件：

- (a) 提交並落實美化環境及保護樹木建議，而有關建議和落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (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) 設置消防裝置和滅火水源，而有關設施必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (d) 採取保護措施，確保集水區不會受到污染或出現淤積情況，而有關措施必須符合水務署署長或城規會的要求。

77. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，申請地點附近沒有公共排水渠。申請人須妥善維修保養排水系統，如在系統運作期間發現系統不足或欠妥，須作

出補救。如因系統故障而造成損害或滋擾，申請人亦須就所引致的申索及要求，承擔責任及作出彌償；

- (b) 留意文件附錄 III 所載水務署所規定的條件；
- (c) 留意消防處處長的意見，有關緊急車輛通道的安排須符合由屋宇署負責執行的《2011 年建築物消防安全守則》D 部第 6 節的規定。消防處收到申請人正式提交的一般建築圖則後，便會制訂詳細的消防安全規定；
- (d) 留意機電工程署署長的意見，申請人須向供電商索取電纜圖則，以找出申請地點內或附近是否設有地下電纜(及／或架空電纜)。根據所取得的電纜圖則，倘申請地點內或附近設有地下電纜(及／或架空電纜)，申請人便須採取以下措施：
  - (i) 若申請地點位於規劃署編訂的《香港規劃標準與準則》所訂輸電電壓水平在 132 千伏特或以上的高壓架空電纜的較理想工作走廊內，申請人須先諮詢供電商及與供電商作出安排；
  - (ii) 申請人及／或其承建商在申請地點範圍內搭建任何構築物前，必須與供電商聯絡，如有需要，應要求供電商遷移地下電纜(及／或架空電纜)，使電纜遠離擬建的構築物；以及
  - (iii) 申請人及其承建商在供電電纜附近進行工程時，必須遵守根據《供電電纜(保護)規例》訂立的《有關在供電電纜附近工作的實務守則》。

## 議程項目 24

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-KLH/450 擬在劃為「農業」及「鄉村式發展」地帶的  
大埔元嶺村第 9 約地段第 433 號  
A 分段第 6 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/450 號)

---

### 簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬建的屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——相關的政府部門對這宗申請沒有反對或負面意見，詳見文件第 9 段及附錄 V；
- (d) 在法定公布期的三個星期內，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，主要的理由包括申請地點有部分劃為「農業」地帶；讓市區範圍擴展至這個地帶，並不符合「農業」地帶的規劃意向，亦與該區的特色不相協調；該區欠缺符合可持續發展原則的發展藍圖；以及批准這宗申請，會為日後同類的申請立下不良先例。大埔民政事務專員沒有收到區內人士的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據詳載於文件第 11 段的評估，規劃署不反對這宗申請。雖然有公眾意見提出不符規劃意向及市區範圍擴展的問題，但規劃署認為擬議的發展項目符合「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」，而與附近的環境亦並非不協調。相關的政府部門(包括漁農自然護理署署長及規劃署總城市規劃師／城市設計及園境)對這宗申請亦沒有負面意見。

49. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

50. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可的有效期至二零一七年一月二十五日止；除非在該日期前，所批准的發展已經展開或這項許可已續期，否則這項許可會於該日期後停止生效。這項許可並須附加下列條件：

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

51. 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，化糞池和滲水井系統必須設於「鄉村式發展」地帶內，並須符合《專業人士環保事務諮詢委員會專業守則第 5/93 號》所載的規定，包括化糞池及滲水井系統的位置須距離水道至少 30 米的規定。此外，申請人須在已計劃的污水收集系統鋪設後，把擬建屋宇的污水渠接駁至該系統，亦要預留足夠的地方，以便將來進行接駁污水渠的工程；



- (b) 申請人簽立小型屋宇批地文件前，須就所有受影響的地段向土地註冊處登記相關的地役權批約，該份批約須夾附圖則，顯示在有關地段建造、運作和保養的污水管和接駁點；
- (c) 留意路政署總工程師／新界東的意見，由於申請地點接近毗鄰的粉嶺公路，他提醒申請人要自費實施紓減影響措施，以減低該公共道路所造成的滋擾(例如：噪音、塵埃等)，並評估吐露港公路／粉嶺公路第二期擴闊工程對擬議發展項目的影響，從而實施所需的措施；
- (d) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，申請地點附近沒有公共排水渠。申請人須妥善保養排水系統，如在系統運作期間，發現系統不足或欠妥，須作出補救。如因系統故障而造成損害或滋擾，申請人亦須就所引致的申索和要求，承擔責任及作出彌償。申請地點附近現時亦沒有公共污水收集系統。申請人須就擬議發展項目的污水處理／排放事宜，徵詢環保署署長的意見；
- (e) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，擬議的化糞池和滲水井系統必須設於「鄉村式發展」地帶內，申請人須在已計劃的公共污水收集系統鋪設後，把整個污水排放系統接駁至該公共污水收集系統。由於擬建的新界豁免管制屋宇／小型屋宇本身與最接近的水道相距不足 30 米，因此，該屋宇應盡可能遠離水道。該化糞池及滲水井系統的位置須距離水道至少 30 米，並須加以適當維修保養，以及定期清理污泥。所產生的污泥必須全部運走，並在集水區以外的地方處置。擬建新界豁免管制屋宇／小型屋宇排出的所有污水須經由設有密封接口和檢查箱的生鐵喉管或其他認可物料排送。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；

- (f) 留意消防處處長的意見，他提醒申請人須遵守地政總署編訂的《新界豁免管制屋宇消防安全規定指引》。消防處會在批地階段制訂詳細的消防安全規定；以及
- (g) 留意這項規劃許可只批給申請所涉的發展項目。倘要為擬議發展項目闢設通道，申請人須確保有關通道(包括任何必須進行的填土／挖土工程)符合相關法定圖則的規定，並視乎情況所需，在進行道路工程前，向城規會申請規劃許可。

## **議程項目 25**

### **第 16 條申請**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-LT/469 在劃為「鄉村式發展」地帶的大埔林村鍾屋村  
第 19 約地段第 245 號餘段(部分)闢設社會福利設施  
(私營傷殘、弱智人士及精神病康復者院舍)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/NE-LT/469 號)

---

### **簡介和提問部分**

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬闢設的社會福利設施(私營傷殘、弱智人士及精神病康復者院舍)；
- (c) 政府部門的意見——相關的政府部門對這宗申請沒有反對或負面意見，詳見文件第 9 段；

- (d) 在法定公布期的三個星期內，當局收到三份表示反對的公眾意見書，其中由林村谷鄉公所和大埔鄉事委員會提交的意見書大力反對這宗申請，主要是基於社區滋擾、安全、交通及環境的問題。另一份意見書由新屋仔和鍾屋村的四名村代表提交，他們表示要保護現有的鄉村環境和維護村民的利益，所以反對這宗申請。大埔民政事務專員表示曾收到關於該私營院舍的一些口頭投訴，已把投訴轉介社會福利署(下稱「社署」)跟進；
- (e) 規劃署的意見——根據詳載於文件第 11 段的評估，規劃署不反對這宗申請。該擬議提供 24 張床的私營院舍設於現有的新界豁免管制屋宇內，由於屬住宿性質，所以與附近以村屋為主的發展項目並非不協調。雖然有公眾意見反對這宗申請，主要理由是社區滋擾、安全、交通及環境的問題，但其實自二零零一年三月至今，該私營院舍已在有關地點提供服務，而院舍的四周亦一直設有圍欄。有關的政府部門(包括社署署長、警務處處長、運輸署署長和環境保護署署長對這宗申請也沒有負面意見。至於民政事務總署大埔民政事務專員從有關鄉村收到的口頭投訴，已轉交社署跟進。

83. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

84. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可的有效期至二零一七年一月二十五日止。除非在該日期前，所批准的發展已經展開或這項許可已續期，否則這項許可會於該日期後停止生效。這項規劃許可須附加下列條件：

- (a) 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；
- (b) 設置消防裝置和滅火水源，而有關設施必須符合消防處處長或城規會的要求；

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

85. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 在申請地點展開有關發展前，必須先取得規劃許可；
- (b) 留意地政總署大埔地政專員的意見，申請人須遵守建屋牌照第 12 / 87 號所列的全部條款；
- (c) 留意水務署總工程師 / 發展(2)的意見，在公共污水渠建成之前，倘獲環保署署長許可，可暫時使用化糞池及滲水井系統排放污水。獲准使用的化糞池及滲水井系統必須按照環境保護署的《專業人士環保事務諮詢委員會專業守則第 5/93 號》設計和維修保養。此外，該化糞池及滲水井系統的位置須距離水道至少 30 米，並須加以適當維修保養，以及定期清理污泥。所產生的污泥必須全部運走，並在集水區以外的地方處置。擬建的化糞池及滲水井系統須設於「鄉村式發展」地帶內；
- (d) 留意消防處處長的意見，緊急車輛通道的安排須符合由屋宇署執行的《2011 年建築物消防安全守則》D 部第 6 節的規定。消防處收到申請人正式提交的一般建築圖則後，便會制訂詳細的消防安全規定；
- (e) 留意渠務署總工程師 / 新界北的意見，申請地點附近沒有公共雨水渠可供接駁。任何擬議的排水設施，無論是設於申請地點的範圍之內或還是以外，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。申請地點附近目前並無公共污水收集系統可供接駁；

- (f) 留意環保署署長的意見，該化糞池及滲水井系統須設於「鄉村式發展」地帶內，待日後公共污水渠建成後，申請人須把污水渠接駁至該公共污水渠。另外，須預留足夠的地方，以便將來進行接駁污水渠的工程；以及
- (g) 留意機電工程署署長的意見，申請人須向供電商索取電纜圖則，以找出申請地點內或附近是否設有地下電纜(及／或架空電纜)。根據所取得的電纜圖則，倘若申請地點內或附近設有地下電纜(及／或架空電纜)，申請人須採取下列措施：
  - (i) 倘申請地點位於《香港規劃標準與準則》所訂輸電電壓水平在 132 千伏特或以上的高壓架空電纜的較理想工作走廊內，申請人須先諮詢供電商並與供電商作出安排；
  - (ii) 申請人及／或其承建商在申請地點範圍內搭建任何構築物前，必須與供電商聯絡，如有需要，應要求供電商遷移地下電纜(及／或架空電纜)，使電纜遠離擬建的構築物；以及
  - (iii) 申請人及其承建商在供電電纜附近進行工程時，必須遵守根據《供電電纜(保護)規例》訂立的《有關在供電電纜附近工作的實務守則》。

## **議程項目 26**

### **第 16 條申請**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-TK/425 擬在劃為「綠化地帶」及「鄉村式發展」地帶的大埔龍尾村第 28 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/425 號)

---

### 簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬建的屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段及附錄 IV。從自然保育的角度而言，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，因為申請地點長滿樹木，當中有些是本土樹，進行擬議的發展項目，便須在該林地的邊緣砍伐／修剪樹木和進行地盤平整工程。從景觀規劃的角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請亦有所保留，因為申請地點位於長滿植物的斜坡的底部，該處滿布灌木和小樹，若興建擬議的小型屋宇，便要清除這些植物，還可能要削坡。雖然申請地點附近曾有小型屋宇申請獲批准，但批准這宗申請，會產生鼓勵作用，令該處茂密的林地有更多小型屋宇，因而降低龍尾村範圍外的景觀質素；
- (d) 在法定公布期的三個星期內，當局收到兩份公眾意見書，分別來自創建香港及嘉道理農場暨植物園公司。他們都反對這宗申請，主要理由包括擬議的發展並不符合「綠化地帶」的規劃意向及城市規劃委員會規劃指引編號 10 的規定；倘批准這宗申請，會為其他同類申請立下不良先例；由於在有關「綠化地帶」已有多宗小型屋宇申請獲批准，城規會應考慮批准這宗申請對周邊地區可能造成的累積影

響。大埔民政事務專員沒有收到區內人士的反對／意見；以及

- (e) 規劃署的意見——根據詳載於文件第 12 段的評估，規劃署不反對這宗申請。雖然漁護署署長及規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有所保留，認為擬議的發展對林地可能會有不良影響，但申請地點位處有關的「鄉村式發展」地帶及「鄉村範圍」邊緣，批准這宗申請不大可能會導致小型屋宇發展進一步侵進申請地點北面的林地。為處理這個受到關注的問題，建議在規劃許可加入一項指引性質的條款，提醒申請人要避免擬議的發展項目對附近的林地造成任何潛在的影響。至於公眾關注擬議的發展對有關的「綠化地帶」可能有負面影響，相關的政府部門(包括地政總署大埔地政專員、環保署署長、渠務署總工程師／新界北、水務署總工程師／發展(2)及土木工程拓展署土力工程處處長)對這宗申請都沒有反對或負面意見。

87. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

88. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可的有效期至二零一七年一月二十五日止；除非在該日期前，所批准的發展已經展開或這項許可已續期，否則這項許可會於該日期後停止生效。這項許可並須附加以下條件：

- 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。

89. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 避免擬議的發展項目對附近的林地造成任何潛在影響；

- (b) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，有關地區現時並無公共排水渠可供接駁。申請人須妥善保養排水系統，如在系統運作期間發現系統不足或欠妥，須作出補救。如因系統故障而造成損害或滋擾，申請人亦須就所引致的申索和要求，承擔責任及作出彌償。申請地點附近現時有公共污水收集系統可供接駁；
- (c) 留意環境保護署署長的意見，申請人須自費把發展項目的污水渠接駁至公共污水渠；
- (d) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，為向擬議發展項目供水，申請人或須把其項目的內部供水系統伸延，以接駁至最接近的合適政府總水管。申請人須解決與供水相關的任何土地問題(例如私人地段問題)，並須負責私人地段內的內部供水系統的建造、運作及維修保養，而有關情況必須符合水務署所訂標準；
- (e) 留意消防處處長的意見，他提醒申請人須遵守地政總署編訂的《新界豁免管制屋宇消防安全規定指引》。消防處會在批地階段制訂詳細的消防安全規定；
- (f) 留意土木工程拓展署土力工程處處長的意見，申請人須向地政總署提交必需的資料，以便當局核實申請地點是否符合《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》第 APP-56 號所訂定的地盤平整工程豁免準則。倘不獲豁免，申請人須根據《建築物條例》的規定，向屋宇署提交地盤平整工程圖則；以及
- (g) 留意這項規劃許可只批給這宗申請所涉的發展項目。倘要為擬議發展項目闢設通道，申請人須確保有關通道(包括任何必須進行的填土／挖土工程)符合相關法定圖則的規定，並視乎情況所需，在進行道路工程前，向城規會申請規劃許可。



## 議程項目 27

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-TK/427 在劃為「農業」地帶及顯示為「道路」用地的  
大埔汀角路第 17 約多個地段及毗連的政府土地  
闢設臨時燒烤場(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/NE-TK/427 號)

---

90. 秘書報告，申請人的代表於二零一三年一月八日要求小組委員會延期一個月才考慮這宗申請，以便申請人有時間準備這宗申請的補充資料。

91. 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，除非情況非常特殊，否則不會批准再次延期。

## 議程項目 28

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/ST/804 擬在劃為「工業」地帶的沙田成運路 25 至 27 號  
成全工業大廈 8 樓工場 1 至 4 號闢設辦公室  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/ST/804 號)

---

### 簡介和提問部分

92. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區陸國安先生請委員留意，文件附錄 3 已提交會議席上，供委員參閱。他繼而按文件詳載的內容陳述下列事宜：

(a) 申請的背景；

- (b) 擬闢設的辦公室；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。消防處處長反對這宗申請，認為在這宗申請所涉處所進行的活動屬於「宗教機構」而不是「辦公室」的活動。在工業樓宇內闢設宗教機構用途是不能接受的，因為宗教機構會吸引人流，包括老弱與兒童，以及工作性質與該大廈的活動無關的人士，他們根本不知道或未有準備要承受火警風險。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)也不支持這宗申請，因為申請地點位於一幢有頻繁活動的工業樓宇內，該樓宇位處分區計劃大綱圖上的「工業」地帶內，而且申請人會利用該辦公室暨工場，為其使用者提供陶器和手工藝製作、作曲和音樂練習場地，儼如一所教育機構。這些使用者易受空氣和噪音影響，但申請書中並無附以技術資料，說明這些使用者不會受到周邊活動所致的不良空氣質素和噪音影響。此外，過去曾有一宗有關這幢工業樓宇內音樂活動的噪音投訴；
- (d) 在法定公布期的三個星期內，當局收到七份公眾意見書，分別來自一名沙田區議員和一些市民。該名沙田區議員表示對這宗申請沒有意見。有兩名提意見人表示反對這宗申請，因為申請處所內正被用作「宗教機構」而不是「辦公室」，而且在該處進行的活動引來大量人流，在星期日尤然。另有四名提意見人支持這宗申請，理由是將申請地點用作辦公室，大體上有助香港的經濟發展。沙田民政事務專員沒有收到區內人士的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據詳載於文件第 9 段的評估，規劃署不支持這宗申請。這宗申請是有關把現有工業樓宇 8 樓的四個單位局部改作辦公室用途。從實地視察時所見，有關的處所被用作宗教機構，模式是教堂，用來舉行集會或聚會，而不是辦公室。根據《城市規劃委員會規劃指引》編號 25D，申請人應向消防處證明擬議的用途不會引起或增加火警危險。可是，擬議的用途較像是宗教機構，而不是辦

公室。消防處處長表示，這宗規劃申請偏離了《城市規劃委員會規劃指引》編號 25D 的規定，而考慮到消防安全，不應容許把工業樓宇局部改作宗教機構用途。環保署署長也表示，從環境規劃的角度而言，他不能支持這宗申請。基於消防安全的問題，不應容許把工業樓宇局部改作宗教機構用途。

93. 一名委員詢問申請處所現時的用途是否已獲許可。陸國安先生表示，把申請處所用作辦公室必須取得城規會的規劃許可。此外，地政總署沙田地政專員表示，根據契約，申請處所只可作工業或倉庫用途。申請人並未根據契約取得地政總署的許可，准其在申請處所闢設擬議的用途，不論是辦公室還是宗教機構用途亦然。陸先生亦指出，有關地點劃入沙田分區計劃大綱圖內，規劃事務監督並無任何規劃執管權力。

#### 商議部分

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

- 擬議的發展不符合有關「在『工業』地帶內進行的用途／發展」的城市規劃委員會(下稱「城規會」)規劃指引(城規會規劃指引編號 25D)的規定，因為這項發展會吸引人流，而他們根本不知道或未有準備要承受火警風險。從消防安全的角度而言，擬議的用途不可接受。

95. 小組委員會也同意應要求地政總署針對申請處所現有的用途採取執行契約條款行動。

#### 議程項目 29

##### 第 16 條申請

[公開會議]

A/ST/805 擬在劃為「綠化地帶」的沙田九肚第 171 約  
政府土地闢設公用事業設施裝置(污水泵房)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/ST/805 號)

---

96. 秘書報告，黎慧雯女士就這個議項申報利益，表示她目前與申請人渠務署有業務往來。小組委員會認為黎女士涉及直接利益，應在會議討論此議項時暫時離席。委員備悉黎女士已離席。

97. 秘書報告，申請人於二零一三年一月十日要求小組委員會延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間就這宗申請準備樹木勘察和補種植物的建議。

98. 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/ST/806 在劃為「工業」地帶的沙田火炭  
坳背灣街 2 至 12 號威力工業中心地下低層 B3 舖(部分)  
經營商店及服務行業(美容及足浴)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/ST/806 號)

---

#### 簡介和提問部分

99. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區陸國安先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

(a) 申請的背景；

- (b) 擬經營的商店及服務行業(美容及足浴)；
- (c) 政府部門的意見——相關的政府部門對這宗申請沒有反對或負面意見，詳見文件第 9 段；
- (d) 在法定公布期的三個星期內，當局收到兩份公眾意見書，其中由協興工業中心業主立案法團提交的意見書表示支持這宗申請，因為有關的處所先前都是作店舖之用，現在的建議只涉及經營另一種生意而已。雖然未能肯定該美容及足浴店設於工業區，是否會有足夠的顧客維持生意，但預計該店不會對毗鄰的樓宇造成不良的影響。另一份來自一名市民的意見書則表示他對這宗申請沒有意見。沙田民政事務專員沒有收到區內人士的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所作的評估，規劃署不反對這宗申請。規劃署建議批給為期三年的臨時規劃許可，以免妨礙落實有關處所長遠要作工業用途這個規劃意向，並讓小組委員會可以監察區內工業樓面空間的供求情況。

100. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

101. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一六年一月二十五日止，並須附加下列條件：

- (a) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一三年七月二十五日或之前)，提交並落實消防安全措施的建議，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；
- (b) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(a)項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。

102. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 在申請處所展開申請的用途前，必須先取得規劃許可；
- (b) 批給為期三年的臨時規劃許可，是為了解小組委員會監察申請人履行規劃許可附帶條件的情況及區內工業樓面空間的供求情況，以確保不會妨礙落實有關處所長遠要作工業用途這個規劃意向；
- (c) 申請人倘未能履行規劃許可附帶條件，以致規劃許可被撤銷，其再次提出的申請未必會獲小組委員會從寬考慮；
- (d) 向地政總署沙田地政專員申請批出臨時豁免書，准許進行申請的用途；
- (e) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界東(1)及牌照小組的意見，擬議的用途須符合《建築物條例》的規定，例如該店與毗連的工場之間須有抗火時效達120分鐘的隔火障隔開，而毗鄰現有的處所的逃生途徑(特別是毗鄰作為逃生途徑的共用走廊)亦不得受到阻礙；
- (f) 留意消防處處長的意見，消防處收到申請人正式提交的一般建築圖則後，便會制訂詳細的消防規定。至於與申請處所的耐火結構有關的事宜，申請人應遵照由屋宇署執行的《建築物消防安全守則》的規定；以及
- (g) 參閱《有關履行在工業處所就商業用途實行消防安全措施的規劃許可附帶條件的須知》所載的資料，了解須依照哪些步驟，以履行有關設置消防裝置的規劃許可附帶條件。

[主席多謝高級城市規劃師／沙田、大埔及北區錢敏儀女士、陳冠昌先生、李潔德女士和陸國安先生出席會議，解答委員的提問。錢女士、陳先生、李女士和陸先生此時離席。]

## 屯門及元朗區

### 議程項目 31

#### 第 12A 條申請

[公開會議]

Y/YL-TYST/1

申請修訂《唐人新村分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-TYST/10》，把位於元朗丹桂村第 124 約地段第 3971 號餘段的申請地點由「住宅(乙類)3」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/YL-TYST/1 號)

---

103. 秘書報告，申請人的代表於二零一三年一月十一日要求小組委員會延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間回應運輸署及規劃署城市設計及園境組的意見。

104. 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。

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

### 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-ST/429

在劃為「住宅(丁類)」地帶的元朗新田第 105 約地段第 204 號餘段(部分)、

---

第 331 號 B 分段餘段(部分)、  
第 332 號 B 分段餘段、  
第 333 號 B 分段餘段(部分)、  
第 356 號(部分)、第 357 號(部分)、  
第 358 號(部分)、第 359 號(部分)、  
第 361 號 B 分段(部分)及毗連政府土地  
經營臨時零售商店(貨櫃拖頭、中型貨車、  
鏟車及建築物料)(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-ST/429 號)

---

### 簡介和提問部分

105. 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) 經營臨時零售商店(貨櫃拖頭、中型貨車、鏟車及建築物料)(為期三年)的建議；
- (c) 政府部門的意見——相關的政府部門對這宗申請沒有反對或負面意見，詳見文件第 10 段；
- (d) 在法定公布期的三個星期內，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——根據詳載於文件第 12 段的評估，規劃署不反對這宗申請。

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。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一六年一月二十五日止，並須附加下列條件：



- (a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上八時至早上八時在申請地點作業；
- (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；
- (d) 在規劃許可有效期內，必須護理申請地點現有的植物，使之時刻保持良好狀況；
- (e) 在規劃許可有效期內，必須保養申請地點現有的排水設施，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(即在二零一三年七月二十五日或之前)，提交現有排水設施的照片記錄，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月內(即在二零一三年七月二十五日或之前)，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；
- (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(即在二零一三年十月二十五日或之前)，落實消防裝置建議，而落實情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (i) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一三年七月二十五日或之前)，提交有關在申請地點內面向青山公路一新田段的地方闢設緩衝區以避免該路段出現車龍的建議，而有關建議必須符合運輸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(即在二零一三年十月二十五日或之前)，落實在申請地點內面向青山公路一新田段的地

方闢設緩衝區以避免該路段出現車龍的建議，而落實情況必須符合運輸署署長或城規劃的要求；

- (k) 在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一三年十月二十五日或之前)，在申請地點設置邊界圍欄，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；
- (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) 在這項規劃許可的有效期限屆滿後，必須把申請地點恢復為美化市容地帶，而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

108. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 於申請地點展開申請的用途前，必須先取得規劃許可；
- (b) 與申請地點的相關擁有人解決這項發展涉及的土地問題；
- (c) 遵守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》，以盡量減低對附近地區的環境可能造成的滋擾；
- (d) 留意地政總署元朗地政專員的意見，申請地點內的地段是根據集體政府租契持有的舊批農地，有關租契規定事先未經元朗地政處批准，不得在有關地段搭建構築物。元朗地政處沒有批准搭建所指的擬議構築物，即地盤辦公室、建築物料零售店及展銷鏟

車的門廊，亦沒有批准把申請地點作擬議用途及／或佔用其內的政府土地。未經政府批准而佔用政府土地這種行為不應予以鼓勵。第 105 約地段第 332 號 B 分段餘段及第 357 號(部分)的私人土地獲批短期豁免書第 2986 號，前者的建築物覆蓋面積及高度分別不得超過 75 平方米及 5 米，後者的建築物覆蓋面積及高度分別不得超過 20 平方米及 5 米；第 105 約地段第 333 號 B 分段餘段及第 356 號(部分)的私人土地獲批短期豁免書第 2987 號，前者的建築物覆蓋面積及高度分別不得超過 60.67 平方米及 5 米，後者的建築物覆蓋面積及高度分別不得超過 20 平方米及 5 米；第 105 約地段第 358(部分)的私人土地獲批短期豁免書第 2988 號，建築物覆蓋面積及高度分別不得超過 11.71 平方米及 5 米。各豁免書均容許把有關地段用作汽車修理工場(限於輪胎及電子零件)。另外，毗鄰的政府土地亦獲批短期租約第 1929 號，涉及面積約為 885 平方米，容許把有關土地用作汽車修理場(限於輪胎及電子零件)。前往申請地點須穿過其他私人地段及／或政府土地。元朗地政處不為有關的政府土地進行保養工程，也不保證給予通行權。有關地段的擁有人仍須向元朗地政處提出申請，准其在申請地點搭建額外／超出規限的構築物，或把申請地點的違例情況納入規範。此外，申請人須把屬政府土地的部分從申請地點剔出，或在實際佔用該政府土地部分前取得正式的許可。地政總署會以業主身分全權酌情考慮有關申請，但不保證會批准申請。倘該署批准有關申請，或會附加條款及條件，包括規定申請人繳付地價或費用；

- (e) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，倘現有那些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，不應指定作這宗申請獲批准的任何用途。若擬在申請地點進行任何新工程(包括作臨時建築物的貨櫃)，必須先取得建築事務監督的批准及同意，否則有關工程即屬違例建築工程。此外，申請人須根據《建築物條例》的規定，委聘

一名認可人士出任擬議建築工程的統籌人。至於在已批租土地上搭建的違例建築物，建築事務監督可在有需要時，根據建築署針對違例建築工程的政策採取執法行動予以清拆。批給規劃許可，不應視作該署認可申請地點上現有的建築工程或違反《建築物條例》的違例建築工程。根據《建築物(規劃)規例》第 5 條，申請地點須設有可從街道通往申請地點的通道，而根據該規例第 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，則須在提交建築圖則階段，根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條釐定核准的發展密度；

- (f) 留意環境保護署署長的意見，從申請地點排出的污水須導引至附近的公共污水渠，倘要由申請地點排放污水而附近沒有公共污水渠，則申請人有責任遵照《水污染管制條例》的規定，向該署的區域辦事處(北)申領排污牌照；
- (g) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，有關意見載於文件附錄 V；
- (h) 留意消防處處長的意見，有關意見載於文件附錄 V；
- (i) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，如文件所附的圖則所示，申請地點不應圍着現有的消防栓。如申請地點現時設有消防栓及附連的水管，有需要改移它們的位置，申請人必須承擔有關工程的費用；以及
- (j) 留意機電工程署署長的意見，申請人須向供電商索取電纜圖則，以找出申請地點內或附近是否設有地下電纜(及／或架空電纜)。根據所取得的電纜圖則，倘若申請地點內或附近設有地下電纜(及／或架空電纜)，申請人便須採取以下措施：(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 33

#### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TM-LTTY/250 在劃為「鄉村式發展」地帶的屯門藍地屯門新村第 130 約地段第 678 號(部分)、第 679 號(部分)、第 682 號(部分)、第 683 號(部分)、第 685 號(部分)及第 686 號關設臨時公眾停車場(私家車及輕型貨車)(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/TM-LTTY/250 號)

---

#### 簡介和提問部分

109. 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) 關設臨時公眾停車場(私家車及輕型貨車)(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見——相關政府部門的意見載於文件第 9 段。運輸署署長表示，停車場的運作不應對青山公路行人路和單車徑的使用者造成干擾／滋擾，而

申請人應提交進一步資料，以證明該道路的闊度／布局設計足以容納擬議規模的停車場。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境從景觀規劃的角度而言，對申請有所保留。雖然該臨時公眾停車場與毗鄰發展(包括低層村屋／住宅大廈和停車場)並非不相協調，但申請書夾附的平面圖顯示擬議泊車位很可能與現有樹木有衝突。申請人沒有提交保護樹木及美化環境建議，以證明現有樹木會受到保護，不會因闢設停車場而受損毀，以及可如何加強申請地點的綠化及屏蔽效果；

- (d) 屯門民政事務專員沒有接獲區內人士提出的反對／意見。當局在法定公布期的三個星期內接獲三份反對申請的公眾意見。其中一份意見由陶浮翁祖和陶邦盛祖的受益人提交，以下述理由反對申請：申請人未經同意亦沒有法定權力就有關土地提出申請；車輛駛經屯門新村的狹窄車輛通道，會對村內行人構成莫大危險；該臨時公眾停車場會有大量車輛進出，因而造成交通擠塞；以及申請人並未就使用該村的狹窄車輛通道取得土地擁有人的同意。另一份意見則由第 130 約地段第 678 號(部分)、第 679 號(部分)、第 683 號(部分)及第 685 號(部分)的遺產管理人／遺囑認證人提交，表示並未就這宗申請給予同意。餘下的一份意見由屯門新村的村代表提交，表示連接臨時停車場的通道的土地擁有人未必同意給予通行權，故一旦發生意外，緊急車輛未必能夠迅速進入申請地點；以及

- (e) 規劃署的意見——規劃署基於文件第 11 段詳載的評估，不支持這宗申請。有關評估撮載如下：

(i) 雖然擬議臨時停車場可滿足該區村民的部分泊車需求，但申請人須證明有關發展與附近地區互相協調，而任何可能出現的負面影響也可充分獲得解決；

(ii) 申請地點坐落於稠密的鄉村羣當中，而前往申請地點的車輛須經由一條長約 94 米的通

道和一塊有空置臨時棚架構築物的土地穿越該鄉村羣。由於該公眾停車場會全日 24 小時運作，加上鄰近村屋，預計會造成噪音滋擾。不過，申請人沒有在申請書內詳細說明會採取什麼措施，以消滅潛在的噪音滋擾。因此，申請人未能證明有關發展不會對附近地區造成噪音滋擾，即使僅屬臨時性質亦然；

- (iii) 連接申請地點的通道闊約 2.8 至 4.5 米，非常狹窄，而且沿路不設行人徑，道路安全備受關注。在這方面，運輸署署長關注車輛能否安全暢順地轉動。他要求申請人提供進一步資料，以證明該道路的闊度／布局設計足以容納擬議規模的停車場。不過，申請人沒有就這方面提供任何資料。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境從景觀規劃的角度而言，亦對申請有所保留；
- (iv) 申請地點西南面有一些民居。公眾停車場的出入口緊連民居第 166 號的入口，這樣並不可取。使用現時這宗申請的臨時停車場的人士須駛經及／或行經另一個位於申請地點西南面的公眾停車場（申請編號 A/TM-LTY Y/251），而這樣可能引致人車爭路的情況。申請人沒有解釋有關的安排，也沒有說明可如何消除潛在的衝突；以及
- (v) 有市民提出意見，表示反對及／或關注這宗申請，主要理由是相關土地擁有人並未給予同意；相關土地擁有人並未同意就連接申請地點的通道給予通行權；使用該條狹窄的通道會對交通造成影響；以及安全問題受到關注。

110. 委員沒有就申請提出問題。

商議部分

111. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請。委員繼而審視文件第 12.1 段所載拒絕申請的理由，並認為有關理由恰當。有關理由如下：

- (a) 申請地點坐落於發展稠密的鄉村羣當中。申請人未能證明有關發展不會對毗連民居的環境和附近地區的景觀造成負面影響；以及
- (b) 連接申請地點的通道非常狹窄。申請書內沒有提供資料，以說明如何解決車輛流動／轉動及道路安全問題。

### 議程項目 34

#### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TM-LTY Y/251 在劃為「鄉村式發展」地帶的  
屯門藍地屯門新村第 130 約  
地段第 651 號(部分)及毗連政府土地  
闢設臨時公眾停車場(私家車、輕型貨車及  
小型巴士)(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/TM-LTY Y/251 號)

---

#### 簡介和提問部分

112. 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) 闢設臨時公眾停車場(私家車、輕型貨車及小型巴士)(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見——相關政府部門的意見載於文件第 9 段。運輸署署長表示，停車場的運作不應對青山公路行人路和單車徑的使用者造成干擾／滋擾，而



申請人應提交進一步資料，以證明該道路的闊度／布局設計足以容納擬議規模的停車場。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)表示，根據《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，申請用途對環境而言並不可取，因為有關建議(包括提供小型巴士泊車位)會導致重型車輛出入，而申請地點的界線距離最接近的住宅發展不足 100 米。

- (d) 屯門民政事務專員沒有接獲區內人士提出的反對／意見。當局在法定公布期的三個星期內接獲 55 份公眾意見，分別由一名屯門區議員、陶浮翁祖和陶邦盛祖的受益人、陶浮翁祖的其中一名司理、植園業主立案法團及 51 名業主／居民提交。該名屯門區議員表示支持這宗申請。陶浮翁祖和陶邦盛祖的受益人則反對這宗申請，理由是申請人未經一致同意亦沒有法定權力就有關土地提出申請；車輛駛經屯門新村的狹窄車輛通道，會對村內行人構成莫大危險；該臨時公眾停車場會有大量車輛進出，因而造成交通擠塞；以及申請人並未就使用該村的狹窄車輛通道取得土地擁有人的同意。陶浮翁祖的其中一名司理反對這宗申請，理由是所涉地段屬於陶浮翁祖的物業，而他沒有委派或授權任何人處理這宗申請；其祖堂並未有就這宗申請進行討論；以及有關發展會對行人和駕駛者造成危險。植園業主立案法團及 51 名業主／居民強烈反對這宗申請，主要因為有關道路非常狹窄，會引起道路安全問題；道路照明不足；以及公眾停車場的運作會造成噪音滋擾和空氣污染。
- (e) 規劃署的意見——規劃署基於文件第 11 段詳載的評估，不支持這宗申請。有關評估撮載如下：
- (i) 雖然擬議臨時停車場可滿足該區村民的部分泊車需求，但申請人須證明有關發展與附近地區互相協調，而任何可能出現的負面影響也可充分獲得解決；

- (ii) 申請地點坐落於稠密的鄉村羣當中，而前往申請地點的車輛須經由一條長約 94 米的通道穿越該鄉村羣。由於該公眾停車場會全日 24 小時運作，加上鄰近村屋，預計會造成噪音滋擾。環保署署長不支持這宗申請，因為有關發展會導致重型車輛出入，而申請地點的界線距離最接近的住宅發展不足 100 米。在這方面，申請人沒有在申請書內闡明會採取什麼措施，以消滅潛在的噪音滋擾。因此，申請人未能證明有關發展不會對附近地區的環境造成負面影響和噪音滋擾，即使僅屬臨時性質亦然；
- (iii) 連接申請地點的通道闊約 2.8 至 4.5 米，非常狹窄，而且沿路不設行人徑，道路安全備受關注。在這方面，運輸署署長關注車輛能否安全暢順地轉動。他要求申請人提供進一步資料，以證明該道路的闊度／布局設計足以容納擬議規模的停車場。不過，申請人沒有就這方面提供任何資料；
- (iv) 現時申請地點是前往其北面一些民居和另一個停車場(申請編號 A/TM-LTY Y/250)的唯一通道。申請地點北面的居民及使用上述臨時停車場的人士須駛經及／或行經這宗申請的臨時公眾停車場，而這樣可能引起人車爭路的情況。申請人沒有解釋有關的安排，也沒有說明可如何消除潛在的衝突；以及
- (v) 當局在法定公布期內接獲 55 份公眾意見，其中 54 份強烈反對／反對這宗申請，主要理由是相關土地擁有人並未給予同意；相關土地擁有人並未同意就連接申請地點的通道給予通行權；以及會引起交通及安全問題、空氣污染和噪音滋擾。

113. 委員沒有就申請提出問題。

## 商議部分

114. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請。委員繼而審視文件第 12.1 段所載拒絕申請的理由，並認為有關理由恰當。有關理由如下：

- (a) 申請地點坐落於發展稠密的鄉村羣當中。申請人未能證明有關發展不會對毗連民居的環境造成負面影響；以及
- (b) 連接申請地點的通道非常狹窄。申請書內沒有提供資料，以說明如何解決車輛流動／轉動及道路安全問題。

## 議程項目 35

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-NSW/213 擬在劃為「政府、機構或社區」地帶的元朗南生圍凹頭第 115 約地段第 1630 號(部分)擬議行政大樓一樓部分範圍關設「靈灰安置所」(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-NSW/213B 號)

---

115. 秘書報告，符展成先生現與這宗申請的其中兩名顧問英環香港有限公司及弘達交通顧問有限公司有業務往來，已就此議項申報利益。由於這宗個案是要求延期，符先生可留在會議席上。

116. 秘書報告，申請人於二零一三年一月十八日要求延期兩個月考慮這宗申請，以便有時間安排與醫院管理局會晤，進一步商討建議就擬議靈灰安置所採取的緩減交通影響措施。

117. 經商議後，小組委員會決定按申請人提出的要求，延期對申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請應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提交進一步資料，而由於已總共給予六個月的時間，這是最後一次延期考慮這宗申請。

### 議程項目 36

#### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-NTM/281 在劃為「綜合發展區」地帶的  
元朗牛潭尾真善路近燈柱編號 AD5833 的  
政府土地關設臨時蔬菜收集及轉運站(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-NTM/281 號)

---

#### 簡介和提問部分

118. 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) 關設臨時蔬菜收集及轉運站，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。地政總署元朗地政專員不支持這宗申請。他表示這宗申請只涉及政府土地，而申請人未曾獲批給許可佔用申請地點內的政府土地。未獲政府事先批准而佔用政府土地的行爲不應予鼓勵。其他有關政府部門沒有對這宗申請提出反對或負面意見；
- (d) 在法定公布期的三個星期內，當局並無接獲由公眾人士提出的意見，元朗民政事務專員亦沒有接獲區內人士提出反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段詳載的評估，規劃署不反對這宗申請。至於地政總署元朗地政專員關注的事宜，即未獲政府事先批准而佔用政府土地的行爲不應予鼓勵一事，規劃署建議訂定指引性質

的條款，提醒申請人在申請地點展開申請的用途前須先取得規劃許可。

119. 一名委員備悉地政總署元朗地政專員未曾批准申請人佔用屬政府土地的申請地點作申請用途。這名委員擔心批准申請或會鼓勵未獲政府事先批准而佔用政府土地的行爲。主席回應說，有關發展是爲區內農戶而設，而漁農自然護理署署長亦支持這宗申請。他亦表示，倘小組委員會批准這宗申請，地政總署會在處理申請地點的土地問題時考慮這項許可。秘書表示，規劃署建議訂定一項指引性質的條款，要求申請人在申請地點展開申請的用途前須先取得規劃許可。

120. 一名委員備悉申請人擬在貨櫃內進行申請的用途。他詢問進行申請的用途須安裝哪類消防裝置。馮智文先生回應說，消防處會訂明消防裝置方面的詳細規定。就這宗申請而言，由於貨櫃內只有台秤及膠籃，因此，只須訂明簡單的規定(例如設置滅火筒)便可。

#### 商議部分

121. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期爲三年，至二零一六年一月二十五日止，並須附加下列條件：

- (a) 一如申請人所建議，在規劃許可有效期內，只可於星期一至日上午七時至上午十時三十分進行作業；
- (b) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一三年七月二十五日或之前)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；
- (c) 在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一三年十月二十五日或之前)落實消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；

- (d) 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)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；
- (e) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(b)或(c)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
- (f) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復原狀為美化市容地帶，而有關狀況須符合規劃署署長或城規會的要求。

122. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 在申請地點展開申請的用途前，須先取得規劃許可；
- (b) 留意地政總署元朗地政專員的意見，即這宗申請只涉及政府土地。當局未曾批准申請人佔用申請地點內的政府土地。申請地點可經政府土地上一條延伸自真善路的非正式路徑前往。元朗地政處不會為該路徑進行維修保養工程，亦不保證會給予通行權。申請人須在實際佔用申請地點前向元朗地政處提出申請，請准使用申請地點。地政總署會以土地業權人的身分全權酌情考慮有關申請，但申請未必會獲得批准。倘申請獲得批准，申請人須履行地政總署可能附加的條款和條件，包括支付地價或費用等；
- (c) 留意運輸署署長的意見，即在轉運蔬菜期間應有足夠空間讓其他車輛駛經真善路；
- (d) 留意消防處處長的意見，即申請人為有關發展擬備消防裝置建議時，須注意以下事項：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，必須根據佔用性質，提供所需的經認可而以人手操作的手提器具，而有關器具所在的位置須在圖則上清楚標示；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清楚標示在平面圖上；申請人若擬申請豁免提供上文訂明的若干消防裝置，必須向消防處提出理據，以供考慮；以及

- (e) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即沒有記錄顯示建築事務監督曾批准在申請地點上搭建現有構築物，因此，屋宇署不宜就有關構築物是否適宜作與申請相關的用途提出意見。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乃屬違例構築物，不應指定作這宗申請獲批准的用途。申請人若擬在申請地點進行任何新的建築工程(包括搭建貯物室、辦公室及開放式棚架等臨時建築物)，必須先取得建築事務監督的許可和同意，否則有關工程即屬違例建築工程。申請人須按《建築物條例》的規定，委聘認可人士統籌擬議建築工程。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行管制行動，清拆在已批租土地上搭建的違例建築物。批給規劃許可，不應視作當局認可申請地點上的現有建築工程或違反《建築物條例》的違例建築工程。此外，根據《建築物(規劃)規例》第 5 條的規定，申請地點須設有從街道通往該處的途徑，而根據《建築物(規劃)規例》第 41D 條的規定，亦須設有緊急車輛通道。倘申請地點並非緊連一條至少闊 4.5 米的指明街道，則須在提交建築圖則階段根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條釐定核准的發展密度。

### 議程項目 37

#### 第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-HT/824 在劃為「海岸保護區」地帶的元朗廈村第 128 約地段第 219 號 B 分段(部分)、第 221 號(部分)、第 222 號 A 分段第 1 小分段(部分)、第 222 號 A 分段餘段(部分)、第 222 號 B 分段(部分)、第 222 號餘段(部分)、第 228 號(部分)、第 233 號(部分)、第 234 號、第 235 號(部分)、

第 236 號(部分)、第 237 號、第 238 號、  
第 239 號(部分)、第 245 號(部分)及毗連政府土地  
進行填土工程(1.2 米深)，以作准許的農業用途，  
以及為 U 形明渠進行挖土工程(0.525 米深)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-HT/824 號)

---

123. 秘書報告，申請人於二零一三年一月八日要求延期兩個月考慮申請，以便有時間回應渠務署總工程師／新界北的意見。

124. 經商議後，小組委員會決定應申請人的要求延期對這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會並同意應在收到申請人提交的進一步資料當日起計兩個月內，把申請提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人有兩個月時間準備擬提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

### 議程項目 38

#### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-HT/833 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 2420 號餘段(部分)、  
第 2422 號餘段(部分)、第 2442 號(部分)、  
第 2443 號餘段(部分)及毗連政府土地  
臨時露天存放私家車及闢設附屬檢查中心(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-HT/833 號)

---

#### 簡介和提問部分

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

(a) 申請的背景；



- (b) 臨時露天存放私家車及闢設附屬檢查中心，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，理由是申請地點附近有易受影響用途(最接近的民居位於不足 25 米外，在流浮山道的另一邊)，預計環境會受到滋擾。然而，過去三年並無接獲涉及申請地點的環境投訴。其他相關政府部門沒有就這宗申請提出反對或負面意見；
- (d) 當局在法定公布期的三個星期內沒有接獲公眾意見，而元朗民政事務專員亦沒有接獲地區人士的反對／意見；
- (e) 規劃署的意見——規劃署基於文件第 12 段所詳載的評估，認為申請的臨時用途可予容忍三年。儘管環保署署長因申請地點附近有易受影響用途而不支持這宗申請，但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事宜，建議附加規劃許可附帶條件，以限制作業時間和可在申請地點使用的車輛類別，並禁止在申請地點進行工場活動。此外，申請人須遵從《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，以盡量減低可能造成的環境滋擾。

126. 委員並無就申請提出問題。

#### 商議部分

127. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一六年一月二十五日止。這項規劃許可另須附加下列條件：

- (a) 一如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上七時至翌日早上九時在申請地點進行夜間作業；

- (b) 一如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點進行作業；
- (c) 一如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得在申請地點進行切割、拆卸、清洗、維修及工場活動；
- (d) 一如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得在申請地點進行拆車、裝配及維修工場活動；
- (e) 一如申請人所建議，在規劃許可有效期內，申請地點只供私家車停泊；
- (f) 在規劃許可有效期內，不得侵佔編號 GLA-TYL 1657 的簡易臨時撥地。有關土地已撥給渠務署進行流浮山污水主幹渠及排水渠建造工程；
- (g) 在規劃許可有效期內的任何時間，車龍不得向後伸延至公共道路，車輛亦不得掉頭進出公共道路；
- (h) 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，使其保持良好狀況；
- (i) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一三年七月二十五日或之前)提交申請地點現有排水設施的狀況記錄，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (j) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一三年七月二十五日或之前)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；
- (k) 就上文(j)項而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一三年十月二十五日或之前)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；

- (l) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一三年七月二十五日或之前)提交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；
- (m) 就上文(l)項而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一三年十月二十五日或之前)落實車輛進出口通道建議，而有關情況必須符合路政署署長或城規會的要求；
- (n) 在批給規劃許可之日起計六個星期內(即在二零一三年三月八日或之前)設置滅火器並提交有效的消防證書(FS 251)，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (o) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一三年七月二十五日或之前)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；
- (p) 就上文(o)項而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一三年十月二十五日或之前)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；
- (q) 如在規劃許可有效期內沒有履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)、(f)、(g)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；
- (r) 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)、(m)、(n)、(o)或(p)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (s) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復原狀為美化市容地帶，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

128. 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) 與申請地點的相關擁有人解決有關發展所涉及的任何土地問題；
- (c) 留意元朗地政專員的意見，即申請地點內的地段屬於根據集體政府租契持有的舊批農地，事先未經元朗地政處批准，不得搭建構築物。該處既沒有批准把擬議指明構築物作地盤辦公室、更亭、避雨亭、廁所及附屬檢查中心，亦沒有批准在申請地點內進行擬議用途及／或佔用政府土地。在第 129 約地段第 2420 號餘段及第 2422 號餘段的私人土地獲批短期豁免書編號 2980 及 2981，可作貨櫃存放場的附屬辦公室用途，覆蓋面積分別不得超過 20 平方米和 85 平方米，而高度則不得超過 5.2 米和 6.1 米。在第 129 約地段第 2443 號餘段的私人土地則獲批短期豁免書編號 3311，可臨時露天存放雲石和關設附屬辦公室，覆蓋面積不得超過 29.77 平方米，而高度則不得超過 2.5 米。位於申請地點內的毗連政府土地獲批短期租約(編號 2181)，可臨時存放雲石，但不得搭建構築物。申請地點經由一小塊政府土地通往流浮山道。該段流浮山道位於「工務計劃項目第 4235DS 號元朗及錦田污水收集及排放計劃(部分)－流浮山污水主幹渠工程」的清拆範圍。有關上述工程造成的任何接鄰問題，應徵詢渠務署總工程師／污水工程的意見。地政總署不會為該塊政府土地進行維修保養工程，亦不保證給予通行權。倘申請獲得批准，相關地段擁有人仍須向地政總署提出申請，以獲准在申請地點搭建額外／更多構築物，或把申請地點的違例情況納入規範。此外，申請人須把政府土地部分從申請地點剔出或在真正佔用有關政府土地部分前取得正式的許可。地政總署會以土地業權人的身分全權酌情考慮有關申請，但不保證有關申請會獲批准。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／費用等；

- (d) 遵從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》，以盡量減低可能造成的環境滋擾；
- (e) 留意運輸署署長的意見，即申請地點須提供足夠的掉頭空間；
- (f) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即申請人須按照最新制訂的路政署標準圖則編號 H1113 及 H1114 或 H5133、H5134 及 H5135(視乎何者可配合現有的行人路而定)，在流浮山道的出入口建造車輛進出口通道；以及在申請地點的出入口採取足夠的排水措施，以免地面徑流由申請地點流入附近的公共道路／排水渠；
- (g) 留意消防處處長的意見(載於附錄 V)，並須提交載有擬議消防裝置的相關平面圖，以供批准。消防處在收到申請人正式提交的平面圖後，便會制訂詳細的消防安全規定。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。此外，申請人須遵從附錄 VI 所載的「露天貯存用地良好作業指引」。申請人若擬申請豁免設置若干消防裝置，必須向消防處提出理據，以供考慮；以及
- (h) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即申請人須清拆申請地點上的違例構築物，否則當局可根據《建築物條例》第 24 條採取行動。此外，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》及相關規例的違例構築物。如發現違例情況，當局可根據該條例或其他成文法則採取適當行動。用作貯物室和辦公室的貨櫃及擬議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。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)，均須正式提出申請，以供批准。由於申請地點並非緊連和可由一條至少闊 4.5 米的街道通往，申請人須在提交建築圖則階段根據《建築物(規劃)規例》第 5 條

及第 19(3)條釐定申請地點的出入口和發展密度。根據《建築物(規劃)規例》第 41D 條的規定，申請地點須設有緊急車輛通道。

### 議程項目 39

#### 第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-SK/178 擬在劃為「農業」及「鄉村式發展」地帶的元朗石崗第 112 約地段第 625 號、第 626 號、第 627 號(部分)、第 629 號 B 分段(部分)、第 631 號、第 632 號、第 633 號、第 634 號、第 646 號(部分)、第 647 號(部分)、第 648 號 E 分段、第 648 號餘段(部分)及毗連政府土地闢設臨時村民停車場(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-SK/178 號)

---

129. 秘書報告，申請人的代表於二零一三年一月十一日要求延期兩個月考慮這宗申請，以便有時間擬備進一步資料和評估報告以支持這宗申請。

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

### 議程項目 40

#### 第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-TYST/627 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗山下村第 120 約地段第 2679 號(部分)、第 2680 號(部分)以及第 2681 號 A 分段及 B 分段(部分)闢設臨時私家車及輕型貨車公眾停車場(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-TYST/627 號)

---

131. 秘書報告，申請人於二零一三年一月十一日要求延期兩個月考慮這宗申請，以便有時間擬備進一步資料，證明對擬議泊車設施的需求殷切。

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

#### 議程項目 41

##### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/628 擬在劃為「未決定用途」地帶的元朗唐人新村第 120 約地段第 2387 號餘段(部分)、第 2388 號(部分)、第 2389 號(部分)、第 2391 號(部分)、第 2407 號(部分)、第 2408 號(部分)、第 2409 號 B 分段(部分)、第 2410 號(部分)、第 2411 號 AB 及 C 分段(部分)、第 2412 號、第 2413 號、第 2414 號、第 2415 號(部分)及第 2419 號(部分)闢設臨時汽車修理工場及露天存放建築機械、建築物料、家庭電器連附屬辦公室及修理工場(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-TYST/628 號)

---

## 簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬闢設臨時汽車修理工場及露天存放建築機械、建築物料、家庭電器連附屬辦公室及修理工場，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。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點北面、東北面、南面及附近有易受影響的住宅用途，預料環境會受到滋擾。不過，在過去三年並無針對申請地點環境的投訴。其他有關政府部門沒有對這宗申請提出反對或負面意見；
- (d) 在法定公布期的三個星期內，當局沒有接獲由公眾人士提出的意見，元朗民政事務專員亦沒有接獲區內人士提出的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段詳載的評估，規劃署認為有關的臨時用途可予容忍三年。雖然環保署署長因申請地點附近有易受影響的用途而不支持申請，但在過去三年並無針對申請地點環境的投訴。為了回應環保署署長所關注的事宜，建議附加規劃許可附帶條件，按申請人所建議限制作業時間和在申請地點(房間第 1、2 及 7 號除外)進行工場活動，以及禁止在申請地點貯存和處理舊電器及電子廢物。此外，申請人須遵守《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，以盡量減少可能對環境造成的滋擾，以及時刻保持申請地點整潔。

## 商議部分



134. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一六年一月二十五日止，並須附加下列條件：

- (a) 一如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上七時至翌日早上七時在申請地點進行夜間作業；
- (b) 一如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；
- (c) 一如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點(房間第 1、2 及 7 號除外)進行工場活動；
- (d) 一如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點貯存或處理(包括裝卸)舊電器、電子／電腦零件(包括陰極射線管)；
- (e) 在規劃許可有效期內，申請地點內的現有排水設施須時刻妥為維修保養；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零一三年七月二十五日或之前)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；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零一三年七月二十五日或之前)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(即二零一三年十月二十五日或之前)落實美化環境和保護樹木建議，而有關落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (i) 在批給規劃許可之日起計六星期內(即二零一三年三月八日或之前)設置具有效消防證書(FS251)的滅火

器，而有關滅火器必須符合消防處處長或城規會的要求；

- (j) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零一三年七月二十五日或之前)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；
- (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(即二零一三年十月二十五日或之前)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；
- (l) 如在規劃許可有效期內沒有履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)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) 如在指明日期當日沒有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) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復原狀為美化市容地帶，而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

135. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 在申請地點展開申請的用途前，必須先取得規劃許可；
- (b) 與申請地點的相關擁有人解決有關發展所涉及的任何土地問題；
- (c) 申請地點須時刻保持整齊清潔；
- (d) 留意地政總署元朗地政專員的意見，即申請地點包括根據集體政府租契持有的舊批農地，而租契訂有

限制條文，規定如事先未經政府批准，不得搭建任何構築物。當局從未批准搭建指明的擬議構築物，包括辦公室、避雨處、車輛維修工場、貯物場、附屬維修工場、洗手間、電錶房及貨倉。如申請獲批給許可，有關地段的擁有人仍須向元朗地政處提出申請，請准在申請地點上搭建額外／更多構築物，或把申請地點上的違例事項納入規範。地政總署會以土地業權人的身分全權酌情考慮有關申請，但不保證申請會獲得批准。若申請獲得批准，申請人必須履行地政總署或會訂定的條款和條件，包括繳付地價或費用。前往申請地點須穿越私人地段及／或政府土地。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；

- (e) 留意運輸署署長的意見，即申請地點內須有足夠的空間讓車輛轉動。此外，等候入內的車輛不得在公共道路等候或以倒車方式進出公共道路。此外，申請人須向地政監督查核從山下路通往申請地點的通道／路徑／小路所在土地的類別，並須與有關地政和維修保養當局釐清該通道／路徑／小路的管理和維修保養責任誰屬；
- (f) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即公庵路通往申請地點的擬議通道安排須徵求運輸署的意見及批准。申請人須採取足夠的排水措施，防止地面水由申請地點流入鄰近的公共道路和排水渠。此外，路政署不應負責維修保養任何連接申請地點和公庵路的通道；
- (g) 遵守環境保護署署長最新發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，以盡量減少可能對環境造成的滋擾；
- (h) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，即申請地點有一棵枯樹，另有一棵大樹傾側而須予盡快重植和加固支撐。至於近南面進出口現有的一棵大樹，則未有在擬議美化環境和保護樹木圖則上標示；

- (i) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，即申請地點的排水設施須妥為維修保養，以免對附近地區的排水造成負面影響；
  - (j) 留意消防處處長的意見，即考慮到擬議構築物的設計／性質，預計須裝設消防裝置。因此，申請人須向消防處提交附載擬議消防裝置的相關平面圖，以供審批。為擬議構築物擬定消防裝置建議時，申請人應參考小組委員會文件附錄 V 的規定。申請人若擬申請豁免提供消防處訂明的若干消防裝置，必須向消防處提出理據，以供考慮；
  - (k) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即沒有記錄顯示建築事務監督曾批准在申請地點搭建現有構築物，屋宇署不宜就有關構築物是否適宜作與申請相關的用途提出意見。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（並非新界豁免管制屋宇）乃屬違例構築物，不應指定作這宗申請獲批准的用途。申請人若擬在申請地點進行任何新的建築工程（包括使用貨櫃及開放式棚架等臨時建築物），必須先取得建築事務監督的許可和同意，否則有關工程即屬違例建築工程。申請人須按《建築物條例》的規定，委聘一名認可人士統籌擬議建築工程。如有需要，建築事務監督可根據屋宇署針對違例建築工程的政策採取執行管制行動，清拆在已批租土地上搭建的違例建築物。批給規劃許可，不應視作當局認可申請地點上的現有建築工程或違反《建築物條例》的違例建築工程。根據《建築物(規劃)規例》第 5 條的規定，申請地點須設有從街道通往該處的通道，而根據《建築物(規劃)規例》第 41D 條的規定，亦須設有緊急車輛通道。倘申請地點並非緊連一條至少闊 4.5 米的指明街道，則須在提交建築圖則階段根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條釐定核准的發展密度；以及
- (1) 留意機電工程署署長的意見，即申請人須向供電商索取電纜圖則，以找出申請地點內或附近是否設有地下電纜（及／或架空電纜）。倘申請地點位於規劃

署編訂的《香港規劃標準與準則》所訂輸電電壓水平在 132 千伏特或以上的高壓架空電纜的較理想工作走廊內，申請人便須先諮詢供電商及與供電商作出所需安排。申請人及／或其承辦商在申請地點範圍內搭建任何構築物前，必須與供電商聯絡，把地下電纜(及／或架空電纜)移離擬建構築物。申請人及其承辦商在供電電纜附近進行工程時，必須遵守根據《供電電纜(保護)規例》訂立的《有關在供電電纜附近工作的實務守則》。

## **議程項目 42**

### **第 16 條申請**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTS/575 在劃為「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶的元朗錦上路第 106 約地段第 579 號 B 分段及第 579 號餘段臨時露天存放車輛(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-KTS/575A 號)

---

### 簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 臨時露天存放車輛，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，理由是申請地點的西鄰(約三米外)和附近有易受影響的住宅構築物，預計環境會受到滋擾。然而，過去三年並無接獲涉及申請地點的環境投訴。其他相關政府部門沒有就申請提出反對或負面意見；

- (d) 當局在法定公布期的三個星期內接獲兩份公眾意見。提意見人就申請提出反對或表示關注，因為先前獲批給的規劃許可曾兩次被撤銷，顯示申請人無意履行規劃許可附帶條件。此外，發展項目會對附近地區的交通和環境造成負面影響。元朗民政事務專員沒有接獲地區人士的反對／意見；
- (e) 規劃署的意見——規劃署基於文件第 12 段所詳載的評估，認為申請的臨時用途可予容忍三年。儘管環保署署長因申請地點附近有易受影響用途而不支持這宗申請，但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事宜，建議附加規劃許可附帶條件，以限制作業時間和貨車類別，並禁止進行拆卸、保養、維修、清洗、噴漆或其他工場活動。此外，申請人須遵從《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，以盡量減低可能造成的環境滋擾；以及
- (f) 至於有公眾意見指申請人沒有履行先前許可所附加的規劃許可附帶條件，以及有關發展會對附近地區的交通和環境造成負面影響，據悉申請人已設法履行上次規劃許可有關美化環境和排水方面的規劃許可附帶條件，亦已就這宗申請提交美化環境和消防裝置建議及車輛進出口通道建議，有關建議已獲相關部門接納。另建議就這宗申請批給較短的履行期限，以監察申請人履行附帶條件的進度。此外，申請地點涉及作同類露天貯物用途的先前許可，並已建議附加適當的規劃許可附帶條件，以盡量減低環境影響。至於交通問題，相關部門(包括運輸署署長、路政署總工程師／新界西及警務處處長)沒有就申請提出負面意見。

130. 對於主席問及規劃署建議批給較短的履行期限，何劍琴女士在回應時解釋，同一申請人先前曾提交兩宗規劃申請(編號 A/YL-KTS/444 及 531)，在申請地點作同類露天貯物用途，並獲批給許可。然而，有關許可因申請人未能履行有關提交和落實車輛進出口通道建議和消防裝置建議的規劃許可附帶條件而被撤銷。申請人已就這宗申請提交美化環境建議、消防裝置

建議及交通工程技術報告(包括車輛進出口通道建議)，並分別獲規劃署總城市規劃師／城市設計及園境、消防處處長及運輸署署長接納。由於先前曾批給規劃許可，而且自上一次的申請獲批給規劃許可以來，規劃情況沒有重大改變，因此，這宗申請可予從寬考慮。然而，倘小組委員會決定批准這宗申請，建議批給較短的履行期限，以監察申請人履行附帶條件的進度。

### 商議部分

131. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一六年一月二十五日止。這項規劃許可另須附加下列條件：

- (a) 一如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期一至六晚上六時至翌日早上十時在申請地點進行夜間作業；
- (b) 一如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點進行作業；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行拆卸、保養、維修、清洗、噴漆或其他工場活動；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，《道路交通條例》所界定重量超過 5.5 公噸的中型或重型貨車(包括貨櫃拖頭／拖架)不得在申請地點停泊／存放或進出申請地點；
- (e) 在規劃許可有效期內的任何時間，車輛不得以倒車方式由錦上路進出申請地點；
- (f) 在規劃許可有效期內，必須時刻護理申請地點上的現有樹木及為美化環境而栽種的植物；
- (g) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為保養申請地點內的現有邊界圍欄；

- (h) 在申請地點邊緣五米範圍以內存放的汽車／物料的堆疊高度不得超過邊界圍欄的高度；
- (i) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為保養申請地點的現有排水設施；
- (j) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一三年四月二十五日或之前)提交申請地點現有排水設施的記錄，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (k) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一三年四月二十五日或之前)落實獲接納的車輛進出口通道建議，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (l) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一三年四月二十五日或之前)落實獲接納的消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (m) 如在規劃許可有效期內沒有履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)、(f)、(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) 如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。

132. 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用途前，必須先取得規劃許可；



- (b) 批給較短的履行期限，是爲了監察申請人履行規劃許可附帶條件的情況。倘申請人再次沒有履行規劃許可附帶條件，以致規劃許可被撤銷，則日後再次提交的申請或不會獲小組委員會從寬考慮；
- (c) 與申請地點的相關擁有人解決有關發展所涉及的任何土地問題；
- (d) 留意地政總署元朗地政專員的意見，即有關的私人土地涉及根據集體政府租契持有的舊批農地，而租契規定事先未經政府批准，不得搭建構築物。申請地點受短期豁免書編號 3364 涵蓋。該豁免書准許就露天存放汽車／汽車零件及陶瓷建材闢設附屬貯物室及地盤辦公室，但規定地段第 579 號 B 分段的覆蓋面積不得超過 28.08 平方米，而第 579 號餘段的覆蓋面積則不得超過 383.21 平方米。申請地點可經一塊政府土地直接前往錦上路。地政總署不會爲該塊政府土地進行維修保養工程，亦不保證給予通行權。相關地段擁有人仍須向地政總署提出申請，以獲准在申請地點搭建額外／更多構築物，或把申請地點的違例情況納入規範。地政總署會以土地業權人的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等；
- (e) 採取環境保護署署長發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》所載的紓緩環境影響設施，以盡量減低可能造成的環境滋擾；
- (f) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即路政署不會／不應負責保養任何連接申請地點與錦上路的現有車輛通道；
- (g) 留意運輸署署長的意見，即申請地點經一段區內通道連接到公共道路網絡，而該區內通道並非由運輸署負責管理。申請人須向地政總署查核該區內通道所在土地的類別，並向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。另外，申請人須自費興建合適的車輛出入口通道，而有關通道必須符合運輸署和路政署的要求。此外，重型貨車的駕駛者須小心慢駛，特別是當區內道路有來自相反方向的車輛行駛時；

- (h) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，即申請地點的排水設施應保持良好狀況，以及有關發展不應對毗鄰地區的排水造成負面影響；
- (i) 留意消防處處長的意見，即消防裝置的安裝／保養／改裝／修理工程須由註冊消防裝置承辦商進行。註冊消防裝置承辦商完成安裝／保養／改裝／修理工程後，須向委託進行有關工程的人士發出證書(FS 251)，並須把證書副本送交消防處審閱；
- (j) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即該署沒有記錄顯示申請地點現有的構築物已獲建築事務監督批准。根據《建築物條例》，未經屋宇署批准而在已批租土地上搭建的現有構築物(並非新界豁免管制屋宇)均屬違例構築物，不應指定作這宗申請的任何用途。申請人若擬在申請地點進行任何新的建築工程(包括把棚架用作臨時建築物)，必須先取得建築事務監督的許可和同意，否則有關工程即屬違例建築工程。申請人須按《建築物條例》的規定，委聘認可人士統籌擬議建築工程。根據《建築物(規劃)規例》第 5 條及第 41D 條的規定，申請地點須分別設有從街道通往該處的途徑及緊急車輛通道。對於在已批租土地上搭建的違例建築物，建築事務監督可按需要根據屋宇署針對違例建築工程的政策採取執法行動，清拆該等違例建築物。批給這項規劃許可，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；以及
- (k) 留意機電工程署署長的意見，即申請人須向電力供應商索取電纜圖則，以確定申請地點內或附近是否設有地下電纜(及／或架空電纜)。根據所取得的電纜圖則，倘申請地點內或附近設有地下電纜(及／或

架空電纜)，而申請地點位於規劃署所頒布的《香港規劃標準與準則》所訂輸電電壓水平在 132 千伏或以上的高壓架空電纜的較理想工作走廊內，申請人須事先諮詢電力供應商及與其作出安排。申請人及／或其承辦商在申請地點範圍內搭建任何構築物前，必須與電力供應商聯絡，如有需要，應要求電力供應商更改地下電纜(及／或架空電纜)的位置，使電纜不致接近擬議構築物。申請人及其承辦商在供電電纜附近進行工程時，須遵守根據《供電電纜(保護)規例》訂立的《有關在供電電纜附近工作的實務守則》。

### **議程項目 43**

#### **第 16 條申請**

[公開會議]

A/YL-KTS/590 擬在劃為「綜合發展區」地帶的元朗八鄉東匯路第 106 約地段第 547 號餘段、第 2160 號餘段及毗連政府土地興建屋宇(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-KTS/590 號)

---

140. 秘書報告，由於黎慧雯女士和符展成先生現時與恒基兆業地產有限公司(下稱「恒基」)有業務往來，而恒基擁有申請人的公司，即明崇發展有限公司，因此兩人已就此議項申報利益。委員備悉黎女士和符先生已離席。

141. 秘書報告，申請人於二零一三年一月十五日要求延期兩個月考慮這宗申請，以便有時間擬備技術評估，回應政府部門的意見。

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

## 議程項目 44

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTS/591 擬在劃為「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶的元朗八鄉錦莆路第 106 約地段第 509 號(部分)、第 510 號、第 514 號(部分)及第 515 號餘段(部分)闢設臨時私家車公眾停車場(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-KTS/591 號)

---

### 簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬闢設臨時私家車公眾停車場，為期三年；
- (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，詳情載於文件第 10 段；
- (d) 在法定公布期的三個星期內，當局接獲三份公眾意見，分別由一名元朗區議員、創建香港及一名市民提交。所有提意見人均反對這宗申請或對這宗申請表示關注，主要理由是擬議公眾停車場不符合「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶的規劃意向，亦會對景觀及環境造成負面影響。擬議發展可容納 300 輛私家車停泊，也會對交通造成負面影響(特別是錦莆路)；以及對駕駛人士、行人及騎單車人士構成道路安全問題。此外，擬議發展鼓勵更多人擁有車輛，有違運輸政策。元朗民政事務專員表示，在法定公布期內接獲一名元朗區議員的意見，所提出的意見相同；
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段詳載的評估，規劃署認為有關的臨時用途可予容忍三年。關於公眾

意見表示擬容納 300 輛私家車的停車場不符合「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶的規劃意向，而且會對環境及交通造成負面影響；以及構成道路安全問題，須注意的是申請人建議在申請地點闢設 85 個私家車車位。相關政府部門(包括運輸署署長、環境保護署署長及警務處處長)對這宗申請沒有負面意見。為免有關發展可能造成滋擾，建議附加規劃許可附帶條件，以限制申請地點的作業時間、車輛類型及與工場相關的活動，並規定維修保養邊界圍欄及設置照明系統，以便為申請地點邊界圍欄附近的區內路徑提供照明，方便村民出入。

144. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

145. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一六年一月二十五日止，並須附加下列條件：

- (a) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點停泊／存放沒有根據《道路交通(車輛登記及領牌)規例》獲發有效牌照的車輛；
- (b) 一如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上七時至翌日早上八時在申請地點進行夜間作業；
- (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、維修、清洗、噴漆或其他工場活動；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，《道路交通條例》所界定的中型或重型貨車(超過 5.5 公噸)(包括貨櫃車拖頭／拖架)及長度超過 7 米的車輛不得在申請地點停泊／存放或進出申請地點；

- (e) 須在申請地點的當眼位置張貼告示，指明在規劃許可有效期內，《道路交通條例》所界定的中型或重型貨車(超過 5.5 公噸)(包括貨櫃車拖頭／拖架)及長度超過 7 米的車輛不得在申請地點停泊／存放或進出申請地點；
- (f) 在規劃許可有效期內的任何時間，車輛不得掉頭進出申請地點；
- (g) 在規劃許可有效期內，沿申請地點所設置的邊界圍欄必須時刻妥為保養；
- (h) 在規劃許可有效期內，根據先前申請所設置的現有排水設施必須時刻妥為保養；
- (i) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零一三年七月二十五日或之前)提交申請地點上現有排水設施的記錄，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (j) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零一三年七月二十五日或之前)設置照明系統／設施，以便為申請地點邊界圍欄附近的區內路徑提供照明，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月內(即二零一三年七月二十五日或之前)提交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) 就上文(k)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即二零一三年十月二十五日或之前)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；
- (m) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零一三年七月二十五日或之前)提交消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；

- (n) 就上述(m)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即二零一三年十月二十五日或之前)提供消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (o) 如在規劃許可有效期內未能履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)、(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；
- (p) 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)、(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限屆滿後，把申請地點恢復原狀為美化市容地帶，而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

146. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 與申請地點的相關擁有人解決這項發展涉及的任何土地問題；
- (b) 留意元朗地政專員的意見，即申請地點包括根據集體政府租契持有的舊批農地，有關契約訂有限制，事先未經政府批准，不得搭建任何構築物。當局並沒有批准搭建特定構築物作辦公室／車位。申請地點可經政府土地上的一條非正式路徑(延伸自錦莆路)到達。地政總署不會為有關路徑進行保養工程，亦不保證給予通行權。相關地段擁用人仍須向地政總署提出申請，以獲准在申請地點搭建額外／更多構築物，或把申請地點的違例情況納入規範。地政總署會以業主身分全權酌情考慮有關申請，但不保證該等申請會獲批准。倘申請獲得批准，申請人必須履行地政總署可能附加的條款和條件，包括支付地價或費用等；

- (c) 採納環境保護署署長發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》所載的紓減環境影響措施，以盡量減低對環境可能造成的滋擾；
- (d) 留意運輸署署長的意見，即申請地點由一段區內通道連接到公共道路網絡。該區內通道並非由運輸署負責管理。申請人須向地政總署查核該區內通道所在土地的類別，並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；
- (e) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即路政署並不負責維修保養任何連接申請地點和錦莆路的現有車輛通道；
- (f) 留意消防處處長的意見，即考慮到擬議構築物的設計／性質，預計須安裝消防裝置。因此，申請人須向消防處提交載有擬議消防裝置的相關平面圖，以供批准。有關平面圖須按比例繪畫，並訂明尺寸和佔用性質。擬議消防裝置的安裝位置須在平面圖上清楚標示。申請人為擬議構築物制訂消防裝置建議時，其他貯物場、開放式棚架或圍封構築物的整體樓面面積如少於 230 平方米，並設有緊急車輛通道通往構築物外 30 米範圍，應按佔用用途的需要提供認可的人手操作手提器具，並在圖則上清楚標示。倘申請人希望申請豁免提供上述某些消防裝置，必須向消防處提出理據，以供考慮；
- (g) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即所有違例構築物必須清拆。所有建築工程均須符合《建築物條例》的規定。申請人須委聘認可人士，統籌所有建築工程。批給這項規劃許可，不應視作當局認可申請地點上違反《建築物條例》的違例構築物。當局日後可能會採取管制行動，清拆所有違例工程；以及
- (h) 留意機電工程署署長的意見，即申請人須向電力供應商索取電纜圖則，以找出申請地點內或附近範圍是否設有地下電纜(及／或架空電纜)。根據所得的



電纜圖則，倘申請地點內或附近設有地下電纜(及／或架空電纜)，而申請地點位於《香港規劃標準與準則》所訂輸電電壓水平在 132 千伏特及以上的高壓架空電纜的較理想工作走廊內，申請人便須事先徵詢電力供應商的意見，並與其作出安排。申請人及／或其承辦商在申請地點範圍內搭建任何構築物前，必須與電力供應商聯絡，如有需要，應要求電力供應商改變地下電纜(及／或架空電纜)的走線，使其遠離擬建的構築物。此外，申請人及其承辦商在供電電纜附近進行工程時，必須遵守根據《供電電纜(保護)規例》訂立的《有關在供電電纜附近工作的實務守則》。

#### **議程項目 45**

##### **第 16 條申請**

[公開會議]

A/YL-PH/649 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的八鄉新隆圍第 111 約地段第 544 號及第 545 號 B 分段餘段興建屋宇(未另有列明者)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-PH/649A 號)

---

147. 秘書報告，申請人於二零一三年一月十八日要求延期兩個月考慮這宗申請，以便有時間回應政府部門的意見。

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

#### **議程項目 46**

##### **第 16 條申請**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-PH/658 為批給在劃為「農業」地帶的元朗八鄉第 111 約地段第 1479 號 B 分段(部分)作臨時「露天存放私家車及客貨車」用途的規劃許可續期三年  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-PH/658 號)

---

### 簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 為批給作臨時露天存放私家車及客貨車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，理由是申請地點的南鄰及西鄰(最接近的位於兩米外)和附近有民居，預計環境會受到滋擾。然而，過去三年並無接獲環境投訴；
- (d) 當局在法定公布期的三個星期內沒有接獲公眾意見，而元朗民政事務專員亦沒有接獲地區人士的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署基於文件第 12 段所詳載的評估，認為臨時露天存放私家車及客貨車的用途可再予容忍三年。儘管環保署署長因申請地點的南鄰、西鄰及附近有民居而不支持這宗申請，但過去三年並無接獲環境投訴。為回應環保署署長所關注的環境事宜，建議附加規劃許可附帶條件，以限制作業時間和車輛類別，並禁止進行拆卸、保養、維修、清洗、噴漆或其他工場活動。此外，申請人須遵從《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》所載的紓緩環境影響設施，以盡量減低可能造成的影響，並確保申請地點時刻保持整潔。

134. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

135. 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，由二零一三年一月三十日至二零一六年一月二十九日止。這項規劃許可另須附加下列條件：

- (a) 一如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上七時至翌日早上七時在申請地點進行夜間作業；
- (b) 一如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點進行作業；
- (c) 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、維修、清洗、噴漆或其他工場活動；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，《道路交通條例》所界定重量超過 5.5 公噸的中型或重型貨車(包括貨櫃拖頭／拖架)不得在申請地點停泊／存放或進出申請地點；
- (e) 在規劃許可有效期內的任何時間，車輛不得以倒車方式進出申請地點；
- (f) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為保養申請地點的現有排水設施；
- (g) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零一三年七月二十九日或之前)提交申請地點現有排水設施的記錄，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (h) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零一三年七月二十九日或之前)落實獲接納的保護樹木建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；

- (i) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零一三年七月二十九日或之前)提交消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (j) 就上文(i)項而言，在規劃許可續期之日起計九個月內(即在二零一三年十月二十九日或之前)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限屆滿後，把申請地點恢復原狀為美化市容地帶，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

136. 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有關發展所涉及的任何土地問題；
- (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，即申請地點包括根據集體政府租契持有的舊批農地，而租契規定事先未經政府批准，不得搭建構築物。地政處並無批准把指明構築物(經改裝的貨櫃)作貯物用途。前往申請地點須穿過私人地段及／或政府土地。地政總署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。相關地段擁有人須向地政總署提出申請，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。地政總署會以土地業權人的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等；

- (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》所載的紓緩環境影響設施，以盡量減低可能造成的環境滋擾；
- (e) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，即申請人須根據所提交的平面圖，就申請地點界線內的現有樹木和灌木提供最新的照片記錄；
- (f) 留意消防處處長的意見，即考慮到擬議構築物的設計／性質，預計須安裝消防裝置。因此，申請人須向消防處提交載有擬議消防裝置的相關建築圖則，以供批准。申請人為擬議構築物擬備消防裝置建議時，如其他存放場、開放式棚架或密封式構築物的總樓面面積少於 230 平方米，並設有緊急車輛通道通往構築物外 30 米的範圍，便須視乎佔用的性質提供認可的人手操作手提器具，而有關器具須在圖則上清楚標示。此外，申請人須留意，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。申請人若擬申請豁免設置上述若干消防裝置，必須向消防處提出理據，以供考慮；
- (g) 留意漁農自然護理署署長的意見，即申請人須保留申請地點北面邊界沿錦田公路路旁的成齡樹；以及
- (h) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即根據《建築物條例》，未經屋宇署批准而在已批租土地上搭建的現有構築物（並非新界豁免管制屋宇）均屬違例構築物，不應指定作任何用途。申請人若擬在申請地點進行任何新的建築工程（包括把貨櫃用作臨時建築物），必須先取得建築事務監督的許可和同意，否則有關工程即屬違例建築工程。申請人須按

《建築物條例》的規定，委聘認可人士統籌擬議建築工程。根據《建築物(規劃)規例》第 5 條及第 41D 條的規定，申請地點須分別設有從街道通往該處的途徑及緊急車輛通道。對於在已批租土地上搭建的違例建築物，建築事務監督可按需要根據屋宇署針對違例建築工程的政策採取執法行動，清拆該等違例建築物。批給這項規劃許可，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。倘申請地點並非緊連一條至少闊 4.5 米的指定街道，則須在提交建築圖則的階段根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條釐定核准發展密度。

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

#### **議程項目 47**

##### **其他事項**

137. 餘無別事，會議於下午五時結束。