

城市規劃委員會

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會  
二零一三年六月七日下午二時三十分舉行的  
第 489 次會議記錄

---

出席者

規劃署署長  
凌嘉勤先生

主席

陳漢雲教授

馬詠璋女士

邱榮光博士

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

梁慶豐先生

運輸署總工程師／交通工程(新界西)

陸永昌先生

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／新界

慕容漢先生

規劃署副署長／地區

秘書

蘇應亮先生

**因事缺席**

馬錦華先生(副主席)

陳仲尼先生

劉智鵬博士

鄒桂昌教授

陳福祥先生

民政事務總署／總工程師(工程)

曹榮平先生

**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

譚燕萍女士

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五月二十四日第 488 次會議記錄草擬本

[公開會議]

1. 鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)二零一三年五月二十四日第 488 次會議記錄草擬本無須修訂，獲得通過。

### 議程項目 2

#### 續議事項

[公開會議]

2. 秘書報告並無續議事項。

### 沙田、大埔及北區

[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、大埔及北區劉志庭先生此時獲邀到席上。]

### 議程項目 3

#### 第 12A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

Y/NE-TK/12 申請修訂《汀角分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-TK/17》，把位於大埔山寮村第 15 約地段第 652 號 D 分段餘段、E 分段和餘段及第 653 號 A 分段餘段的申請地點由「農業」地帶及「綠化地帶」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/NE-TK/12 號)

---

#### 簡介和提問部分

3. 秘書報告，二零一三年六月五日收到申請人的代表梁北強先生來信，就這宗申請提供補充資料。梁先生在信中回應了大埔區議會會議(二零一三年三月十三日舉行)和大埔鄉事委員

會會議(二零一三年三月十二日舉行)討論擴大山寮村「鄉村式發展」地帶的建議的會議記錄，又表明不會出席該宗改劃用途地帶申請的聆訊。梁先生來信的副本已提交會議席上，供委員考慮。

4. 然後，高級城市規劃師／沙田、大埔及北區劉志庭先生借助投影片簡介這宗申請，並陳述下列要點：

#### 背景

- (a) 申請人建議把在《汀角分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-TK/17》上劃為「農業」地帶和「綠化地帶」的申請地點改劃為「鄉村式發展」地帶，以便發展擬議的一幢小型屋宇；
- (b) 申請人聲稱，擬建的小型屋宇可輕易接駁至渠務署正在鋪設的公共污水收集系統，無須穿越私人地段。申請地點地勢平坦，緊連區內道路，並與另一獲批准興建的小型屋宇(申請編號 A/NE-TK/349)相距不足三米。該申請地點的情況與現在的申請地點相似。此外，申請地點完全位於規劃署在一九九八年九月擬議的「鄉村式發展」地帶範圍內；

#### 申請地點

- (c) 申請地點佔地約 102.7 平方米，是一塊長有疏落雜草的荒廢農田，位於認可鄉村的「鄉村範圍」外，可從汀角路對開的山寮路經區內小徑前往；

[符展成先生此時到席。]

#### 政府部門的意見

- (d) 地政總署大埔地政專員對這宗改劃用途地帶的申請沒有意見。不過，他表示，由於整個申請地點都在山寮村的「鄉村式發展」地帶和「鄉村範圍」外，他不會支持任何擬議在該處發展小型屋宇的申請；

- (e) 水務署總工程師／發展(2)反對這宗申請，因為申請地點位於下段間接集水區內，與最接近的河流相距不足 30 米，而且在山寮村的「鄉村式發展」地帶及「鄉村範圍」外；
- (f) 從防控水浸的角度而言，渠務署總工程師／新界北對擬議的修訂有所保留，因為下游排水系統未必足以應付來自申請地點的額外徑流。申請人須提交排水影響評估報告(包括紓減水浸影響措施的建議)，以支持他的申請，並供渠務署考慮；
- (g) 從農業角度而言，漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點大部分位於「農業」地帶內，復耕潛力高；
- (h) 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。他認為，若批准這宗改劃用途地帶的申請，很可能會為其他同類申請立下不良先例，令區內有更多零碎的土地改劃作發展小型屋宇。再者，申請書並沒有提出美化環境建議，以說明會栽種足夠的植物作為紓緩影響措施；

[霍偉棟博士此時到席。]

#### 公眾的意見

- (i) 當局收到三份公眾意見書，分別由創建香港、世界自然基金會香港分會和嘉道理農場暨植物園公司提交。他們都反對這宗申請，主要理由包括擬議的發展不符合「農業」地帶及「綠化地帶」的規劃意向，也不符合有關「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」的城規會規劃指引編號 10；由於申請地點位於集水區內，擬議發展項目若排出污水／徑流，會影響集水區；改劃申請地點的用途地帶，會令目前的「農業」地帶和「綠化地帶」分割；有人採取「先破壞，後發展」的手法；批准這宗申請會為其他同類申請立下

不良先例；以及區內的基礎設施、市容設施、通道和泊車設施都不足，所以申請地點並不適合用作發展小型屋宇；以及

[陳漢雲教授此時到席。]

#### 規劃署的意見

- (j) 根據載於文件第 11 段的評估，規劃署不支持這宗申請。評估的內容撮述如下：
- (i) 規劃署對山寮村的土地用途進行了檢討，並提交了擴大山寮村「鄉村式發展」地帶的建議。檢討結果指出，考慮到該區現有的鄉郊特色，申請地點及毗鄰一帶適宜繼續劃作「農業」地帶和「綠化地帶」。小組委員會於二零一二年十二月七日的會議上同意有關擴大「鄉村式發展」地帶的建議；
  - (ii) 山寮村的土地用途檢討結果於二零一三年三月十三日和二零一三年三月十二日分別提交大埔區議會和大埔鄉事委員會以作諮詢。兩會提出了進一步擴大「鄉村式發展」地帶的建議，相關的政府部門仍在考慮中，結果有待提交小組委員會考慮。因此，批准這宗改劃用途地帶申請，未免為時過早，有欠恰當；
  - (iii) 申請地點與現有的「鄉村式發展」地帶和山寮村土地用途檢討所建議的「鄉村式發展」地帶分別相距約 75 米和 40 米，若批准這宗改劃用途地帶申請，會導致「鄉村式發展」地帶零碎和分散地擴展；
  - (iv) 雖然擬建的小型屋宇並非與周圍環境不協調，但申請地點位於認可鄉村的「鄉村範圍」外，而且申請人亦未能在申請書中提出有力的規劃證據支持把申請地點由「農業」

地帶和「綠化地帶」改劃為「鄉村式發展」地帶。由於申請地點附近沒有改劃用途地帶的同類申請獲得批准，一旦批准這宗申請，會為其他同類申請立下不良先例，對該區的交通、環境和基礎設施造成累積影響；

- (v) 雖然擴大後的「鄉村式發展」地帶的土地不能完全應付該村的小型屋宇需求，但仍應先發展擬議的「鄉村式發展」地帶內仍未開發的地段，然後才考慮進一步擴大此地帶的範圍；
- (vi) 水務署總工程師／發展(2)反對這宗申請，因為申請地點位於下段間接集水區內，與最接近的河流相距不足 30 米。從農業角度而言，漁護署署長不支持這宗申請，因為申請地點的復耕潛力高。從防控水浸的角度而言，渠務署總工程師／新界北對這宗申請有所保留。從景觀規劃的角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境亦對這宗申請有所保留。此外，申請書沒有資料說明這項改劃用途地帶建議不會對周圍地區的環境、農業、景觀、排污及排水有不良影響；以及
- (vii) 至於有公眾意見指申請地點可能涉及「先破壞，後建設」的活動這個問題，區內並無任何正在進行執管行動的個案。

5. 關於已提交席上的那封由申請人代表發出的信(日期為二零一三年六月五日)，劉志庭先生說，相關的政府部門仍在考慮大埔鄉事委員會提出的進一步擴大山寮村「鄉村式發展」地帶的反建議。規劃署考慮過大埔區議會／大埔鄉事委員會的意見後，會就擴大山寮村「鄉村式發展」地帶提出修訂汀九分區計劃大綱圖的建議，並在適當時候提交小組委員會考慮。至於信中關注到在間接集水區發展小型屋宇的問題，根據水務署的意見，任何在山寮村的擬議發展項目都要接駁至區內現有或已計劃鋪設的污水收集系統。任何擴展「鄉村式發展」地帶的建議，如擴展範圍會侵進下段間接集水區，水務署都不會接受，

因為在該處進行發展，污染水資源的風險較高，而該處的發展限制也較嚴格。在下段間接集水區內的小型屋宇申請，則會逐一按情況評估。

6. 劉志庭先生回應主席說，如文件的圖 Z-5 所示，大埔鄉事委員會提議把山寮村的「鄉村式發展」地帶範圍進一步擴展至東南面的地方，相關的政府部門仍在考慮有關建議。胡潔貞女士補充說，申請地點在大埔鄉事委員會所提議的那個進一步擴展的「鄉村式發展」地帶的範圍內，但位於山寮村的「鄉村範圍」外。

7. 胡潔貞女士續稱，水務署不支持把「鄉村式發展」地帶擴展至下段間接集水區。不過，對於所涉地點位於下段間接集水區的個別小型屋宇申請，若擬建小型屋宇的地點位於「鄉村範圍」內，而申請人又能提供足夠的資料證明擬建的小型屋宇可接駁至已計劃鋪設的污水收集系統，則當局會逐一按情況考慮。

8. 胡潔貞女士回應主席的查詢說，要求在「鄉村範圍」外批地以發展小型屋宇的申請通常不會獲得地政總署接受。不過，若小組委員會同意這宗根據《城市規劃條例》第 12A 條提出的修訂申請，而申請地點又改劃為「鄉村式發展」地帶，地政總署會考慮該地點的小型屋宇批地申請。

9. 慕容漢先生表示，地政總署大埔地政專員對這宗申請沒有意見，又告知小組委員會，文件第 9.1.1(c) 段提到的那兩份擬議批准書(批准作農業用途)已不存在。

[胡潔貞女士和劉志庭先生此時離席。]

#### 商議部分

10. 經進一步商議後，小組委員會決定不同意這宗申請。委員繼而審閱文件第 12.1 段所載各項不支持這宗申請的理由，並同意理由恰當。有關的理由是：

- (a) 申請地點位於下段間接集水區內，與最接近的河流相距不足 30 米。按建議把申請地點由「農業」地



帶和「綠化地帶」改劃為「鄉村式發展」地帶並不恰當，因為擬議的發展會對該區的水質造成負面影響。申請人亦未有在申請書中提出有力的規劃理據支持把申請地點由「農業」地帶和「綠化地帶」改劃為「鄉村式發展」地帶；

- (b) 申請地點的復耕潛力高，現時把申請地點劃作「農業」地帶和「綠化地帶」，可保護該處的良好農地，做法恰當；以及
- (c) 申請地點位於認可鄉村的「鄉村範圍」外，有關建議會導致「鄉村式發展」地帶零碎和分散地擴展，也會為區內其他同類申請立下不良先例。此外，應先發展現有或擬議的「鄉村式發展」地帶內可供使用的土地，然後才考慮進一步擴大此地帶的範圍。

[高級城市規劃師／沙田、大埔及北區劉志庭先生、陳冠昌先生和陸國安先生此時獲邀到席上。]

#### **議程項目 4**

##### **第 16 條申請**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/MOS/92 擬在劃為「住宅(乙類)2」地帶的馬鞍山 86B 區欣安邨第一座 D 翼地下樓底下空位及第一座和第二座 B 翼地下樓底下空位  
經營商店及服務行業(零售商店)、開設學校(補習學校)及辦公室(區議員辦事處)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/MOS/92 號)

---

##### **簡介和提問部分**

11. 秘書報告，這宗申請由香港房屋委員會(下稱「房委會」)提交。下列委員就此議項申報利益：

- |                                    |  |
|------------------------------------|--|
| 凌嘉勤先生<br>(主席)<br>(以規劃署署長的身分)       | — 為房委會策劃小組委員會及<br>建築小組委員會委員                            |
| 慕容漢先生<br>(以地政總署助理署長/<br>新界的身分)     | — 為房委會的候補委員，負責<br>替代擔任房委會委員的地政<br>總署署長                 |
| 曹榮平先生<br>(以民政事務總署/<br>總工程師(工程)的身分) | — 為房委會策劃小組委員會的<br>候補委員，負責替代擔任該<br>小組委員會委員的民政事務<br>總署署長 |
| 陳漢雲教授                              | — 為房委會委員及房委會建築<br>小組委員會委員                              |
| 黎慧雯女士                              | — 現時與房委會有業務往來  |
| 梁慶豐先生                              | — 現時與房屋署有業務往來  |
| 霍偉棟博士                              | — 曾為房委會委聘顧問公司進<br>行的一項可行性研究(已於<br>二零零九年完成)擔任顧問         |

12. 雖然主席就此議項申報利益，但由於副主席亦已就未能出席會議致歉，委員同意主席有必要留在席上繼續主持會議。

13. 由於房委會委聘顧問公司進行的可行性研究已完成，委員同意霍偉棟博士可留在席上。委員亦同意慕容漢先生、陳漢雲教授、黎慧雯女士及梁慶豐先生涉及直接利益，須在會議討論此議項時暫時離席。小組委員會亦備悉曹榮平先生已就未能出席會議致歉。

[慕容漢先生、陳漢雲教授、黎慧雯女士及梁慶豐先生此時暫時離席。]

14. 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(零售商店)、擬開設的學校(補習學校)及辦公室(區議員辦事處)；
- (c) 政府部門的意見——相關的政府部門對這宗申請沒有反對或負面意見，詳見文件第 9 段；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局收到 30 份公眾意見書。其中一份由一名沙田區議員提交，當中的意見以該議員從 41 名欣安邨居民收回的問卷(關於有關處所的用途)為依據。其餘 29 份公眾意見書亦是問卷樣式。這些意見書表示欣安邨的零售設施不足，而且在一個屋邨內設立兩個區議員辦事處亦不恰當。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 11 段的評估，規劃署不反對這宗申請。至於公眾所提出有關區內零售設施需求的意見，假如有關的零售商店／補習學校獲小組委員會批准，欣安邨的整體零售總樓面面積將會有 465 平方米，遠較規劃階段所建議的 230 平方米為高。房屋署會主動檢視有關需求，探討是否有機會在欣安邨再增設零售設施。該署亦表示，為立法會議員及區議會議員在公共屋邨提供合適的處所作接見市民的辦事處，是該署既定的做法。

15. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

16. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可的有效期至二零一七年六月七日止。除非在該日期前，所批准的發展已經展開或這項許可已續期，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。

17. 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，擬開設的學校／補習室須安裝玻璃窗和空調設備，以盡量減輕噪音滋擾。此外，有關商店及服務行業所產生的廢水必須排往所接駁的污水渠；以及
- (b) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，這宗申請所涉的工程不得影響現有的水管，另須沿申請地點內現有的水管劃出水務專用範圍，以保護這些水管。

[慕容漢先生、陳漢雲教授、黎慧雯女士及梁慶豐先生此時返回席上。]

## 議程項目 5

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/ST/819            在劃為「鄉村式發展」地帶的沙田下徑口  
第 189 約地段第 391 號 F 分段第 2 小分段(部分)  
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/ST/819 號)

---

### 簡介和提問部分

18. 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) 所建的屋宇(員工宿舍)；

- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 8 段。地政總署沙田地政專員反對這宗申請。申請地點位於第 189 約地段第 391 號 F 分段第 2 小分段，是一塊農地，由集體政府租契規管。根據租契條款，除非獲沙田地政專員批准，否則不得在該地段搭建構築物。該地段於一九七七年曾獲批短期豁免書，可作貨倉之用及搭建所准許的構築物。不過，該地段現有的構築物的高度及有蓋面積均違反了豁免書條款的規定。地段擁有人已申請把這些構築物納入規範，現正由沙田地政專員考慮有關申請。申請地點位於三條認可鄉村(即上徑口村、下徑口村及顯田村)的共同「鄉村範圍」內。根據現行的土地政策，地政總署通常不會考慮該「鄉村範圍」內的農地換作發展非小型屋宇的項目。其他相關的政府部門對這宗申請沒有反對或負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局收到一份來自下徑口村村代表的公眾意見書。該名村代表反對這宗申請，主要理由是申請地點位於下徑口的「鄉村範圍」內，非常接近附近的民居。擬議的員工宿舍會破壞現時鄰里的和諧，倘批准這宗申請，會立下不良先例。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 10 段的評估，規劃署不支持這宗申請。申請地點位於下徑口村的中心區。按建議把現有兩層高的構築物改建為用作員工宿舍的屋宇，與周邊的鄉村環境並非不協調。不過，申請地點位於「鄉村式發展」地帶內。城規會的既定做法是，對於發展「屋宇」的申請，有關地點必須是契約訂明可建屋的，才會從寬考慮。沙田地政專員表示，有關地段是農地，契約訂明不得搭建構築物。現有的構築物獲批短期豁免書，准予作貨倉之用。就此個案而言，申請書並沒有提供足夠的資料，令當局要從寬考慮這宗申請。沙田地政專員反對這宗申請，因為批給「鄉村範圍」內的土地以發展非小型屋宇的項目，並不符合現有的土地政策。倘批准這宗申請，會為「鄉村式發展」地帶

的同類申請立下不良先例。倘這些同類申請均獲批准，累積影響所及，會令可發展小型屋宇的土地減少。此外，亦有一份公眾意見書反對這宗申請。

19. 陸國安先生回應主席的問題，表示申請書並沒有資料說明申請人現時所辦的教育服務性質為何。

20. 一名委員詢問現時設於申請地點的貨倉是否算是現有用途。陸國安先生回應說，沙田分區計劃大綱圖於一九六六年首次公布，而准許申請地點作貨倉用途的短期豁免書則於之後的一九七七年批出。因此，現時設於申請地點的貨倉不算是分區計劃大綱圖《註釋》所指的「現有用途」。陸先生回應同一名委員的問題時說，根據《城市規劃條例》，規劃事務監督對原是未有發展審批地區圖涵蓋的地方的違例發展沒有執管權。由於有關地點原先沒有發展審批地區圖涵蓋，故規劃事務監督無法採取執管行動。

21. 陸國安先生回應另一名委員的問題，表示這宗申請不獲規劃署支持，理由是申請地點位於農地，而現有的貨倉是根據短期豁免書的規定營運。城規會的既定做法是，在考慮涉及「鄉村式發展」地帶的申請時，只會從寬考慮契約訂明有關地點可建屋的申請，因此不應從寬考慮這宗申請。

#### 商議部分

22. 一名委員說，雖然他認同沒有理據支持這宗申請，但擬建的宿舍屬住宅用途，與鄉村發展並非不協調。這名委員詢問，若申請地點現時已建有屋宇，會否從寬考慮這宗申請。

23. 秘書應主席的要求指出，有關地點在沙田分區計劃大綱圖上劃為「鄉村式發展」地帶。該地帶的規劃意向是提供土地作鄉村式發展。雖然這宗申請提出發展的員工宿舍屬住宅性質，但因為「鄉村式發展」地帶主要是供原居村民興建小型屋宇之用，所以這宗申請並不符合此地帶的規劃意向。在考慮「鄉村式發展」地帶內非鄉村式發展項目的申請時，若申請地點屬屋地類別，城規會才可從寬考慮。不過，有關地點是農地，而現有的貨倉是根據短期豁免書的規定營運，按照城規會的既定做法，是不會從寬考慮擬議的發展的。

24. 一名委員得悉關於這宗申請的情況後，表示文件第 11.1(a)段所載的拒絕理由應反映委員審議這宗申請時所考慮的因素。委員表示同意。

25. 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) 擬議的發展並不符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，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。此地帶內的土地，主要是供原居村民興建小型屋宇之用。由於這宗申請是要作非鄉村式的發展，而且申請地點沒有建屋權，故這宗申請並無有力的理據足以要偏離此規劃意向；以及
- (b) 若批准這宗申請，會為「鄉村式發展」地帶的同類申請立下不良先例。倘這些同類申請均獲批准，累積影響所及，會令可發展小型屋宇的土地減少。

[陸國安先生此時離席。]

## 議程項目 6

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/ST/820 在劃為「住宅(乙類)」地帶的  
沙田安景街 23 號碧濤花園第二期平台  
開設學校(幼稚園)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/ST/820 號)

---

26. 秘書報告，申請人於二零一三年五月二十二日及二十四日要求城規會延期至二零一三年七月五日才考慮這宗申請，讓其有時間回應公眾對這宗申請的反對意見，特別是他們所關注的交通問題。

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。

## 議程項目 7

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-KLH/452 擬在劃為「農業」地帶、「鄉村式發展」地帶及「綠化地帶」的大埔泰亨村  
第 7 約地段第 30 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-KLH/452 號)

---

### 簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬建的屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——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 段及附錄 V；
- (d) 在法定公布期的首三星期內，當局並無收到公眾的意見，而大埔民政事務專員也沒有收到區內人士的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所作的評估，規劃署不反對這宗申請。申請地點位於現有鄉村的邊緣，北鄰亦有一些村屋，故擬議的發展與附近的鄉



郊環境並非不協調。雖然這宗申請並不符合「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」(下稱「臨時準則」)，因為「鄉村式發展」地帶內有足夠土地應付該村日後的小型屋宇需求，但由於同一申請人先前所提交有關發展小型屋宇的申請(編號 A/NE-KLH/331)於二零零五年四月十五日獲小組委員會在有附帶條件下批准，所以這次可從寬考慮其申請。擬議小型屋宇的建築工程須待該區的公共污水收集系統鋪設後才可展開。渠務署總工程師／新界北及總工程師／顧問工程管理表示，該區的公共污水收集系統鋪設工程將於二零一六／一七年左右完成。自小組委員會於二零零五年批出規劃許可以來，規劃情況並無改變。

29. 一名委員問到，既然有關的「鄉村式發展」地帶內的土地已足以應付小型屋宇的需求，而且該「鄉村式發展」地帶已經較該村的「鄉村範圍」為大，究竟有何理據批准這宗申請。劉志庭先生回應說，申請地點先前有一宗擬作相同用途的申請於二零零五年獲小組委員會在有附帶條件下批准。由於當時認為該村的「鄉村式發展」地帶內的土地並不足以應付小型屋宇的需求，加上擬建小型屋宇的覆蓋範圍多於 50% 在「鄉村式發展」地帶內，而該小型屋宇的排污設施亦可接駁至已規劃的排污系統，因此小組委員會才批准該宗申請。不過，後來因為受到該區的公共污水收集系統工程計劃所影響，擬議的小型屋宇一直到所批出的規劃許可有效期屆滿仍未落實興建。由於這屬特殊情況，所以這次小組委員會可從寬考慮這宗申請。

#### 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六月七日止。除非在該日期前，所批准的發展已經展開或這項許可已續期，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：

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

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

31. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 留意路政署總工程師／新界東的意見，申請人要自費實施紓減影響措施，以減低公共道路所造成的滋擾(例如：噪音、塵埃等)，並評估吐露港公路／粉嶺公路第二期擴闊工程對擬建屋宇的影響，從而實施所需的措施；
- (b) 留意渠務署總工程師／新界北及總工程師／顧問工程管理的意見，申請地點附近沒有公共排水渠。申請人須妥善保養排水系統，如在系統運作期間，發現系統不足或欠妥，須作出補救。如因系統故障而造成損害或滋擾，申請人亦須就所引致的申索和要求，承擔責任及作出彌償。申請地點附近現時亦沒有公共污水收集系統，但到了二零一六／一七年左右，根據「北區污水收集系統第 2 階段第 1 期工程」計劃而進行的擬議鄉村污水收集系統工程完成後，擬建屋宇附近將有公共污水收集系統可供接駁。污水渠的走線在建屋時或可作調整，以配合所在地點的實際情況。申請人須取得許可，才可建造一條私家污水渠，穿過地段第 30 號 C 分段，接駁至 TH700\_30 號沙井；
- (c) 留意環境保護署署長的意見，待日後的公共污水渠鋪設後，申請人須把擬建小型屋宇的排污設施接駁至該公共污水渠。化糞池和滲水井系統或日後的污水渠接駁點須設於申請地點及「鄉村式發展」地帶

的範圍內。此外，要預留足夠的地方，以便將來進行污水渠接駁工程；

- (d) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，有關意見載於小組委員會文件附件 V 第 5 段；
- (e) 留意消防處處長的意見，申請人須遵守地政總署編訂的《新界豁免管制屋宇消防安全規定指引》。消防處會在批地階段制訂詳細的消防安全規定；以及
- (f) 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 8**

### **第 16 條申請**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-LT/473 擬在劃為「農業」及「鄉村式發展」地帶的大埔坪朗村第 8 約地段第 949 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/473 號)

---

### **簡介和提問部分**

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

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

- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段和附錄 IV。從農業的角度而言，漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點復耕潛力高。其他相關部門對這宗申請則不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局收到一份由創建香港提交的公眾意見書，表示反對這宗申請，理由主要是申請地點有部分劃為「農業」地帶。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。雖然漁護署署長基於申請地點復耕潛力高而不支持這宗申請，但從景觀規劃的角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境不反對這宗申請，因為擬建的小型屋宇與周圍的鄉效環境大致協調，而申請地點內也沒有重要的植物。至於反對這宗申請的公眾意見，規劃署認為擬建的小型屋宇大致符合「臨時準則」，而相關的政府部門對這宗申請也沒有負面意見。

33. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

34. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可的有效期至二零一七年六月七日止；除非在該日期前，所批准的發展已經展開或這項許可已續期，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：

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

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

35. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 留意環境保護署署長的意見，申請人須待已計劃鋪設的污水收集系統建成後，才興建擬議的屋宇，並須預留足夠的地方，以便日後進行污水渠接駁工程。污水渠的接駁點須在申請地點及「鄉村式發展」地帶內，而申請人亦須自費把擬建屋宇的污水渠接駁至日後鋪設的公共污水渠；
- (b) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，申請人只限在申請地點範圍內進行所有必要的地盤工程，以免影響林錦公路沿路的樹叢；
- (c) 留意渠務署總工程師／新界北和總工程師／工程管理的意見：
  - (i) 申請地點附近沒有公共雨水渠可供接駁。不論擬議的排水工程是在有關地段的範圍之內還是之外進行，有關的排水設施都須由申請人自費建造及維修保養。在排水系統運作期間，申請人／擁有人如發現系統不足或欠妥，須作出補救；如因系統故障而造成損害或滋擾，亦須就所引致的申索和要求作出彌償，無須政府負責；以及
  - (ii) 坪朗村的鄉村污水收集系統工程已在二零一二年十月展開，暫定於二零一六年年中完成，實際時間視乎徵地的進展情況而定。擬議發展項目位於擴展後的「鄉村式發展」地帶內，現時沒有公共污水收集系統可供接駁。根據渠務署目前的工程計劃，擬議發展

項目附近會鋪設公共污水渠。若申請人打算把擬建屋宇的污水排放至公共污水收集系統，理論上可自行把其屋宇的污水渠伸延，經其他私人／政府土地接駁至該擬設的公共污水渠。不過，這些僅是初步資料，會因應申請地點的實際情況而有所修訂；

- (d) 留意消防處處長的意見，申請人須遵守地政總署編訂的《新界豁免管制屋宇消防安全規定指引》。消防處收到地政總署轉介的正式申請後，便會制訂詳細的消防安全規定；
- (e) 留意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，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《香港規劃標準與準則》所訂輸電電壓水平在 132 千伏特及以上的高壓架空電纜的較理想工作走廊內，申請人須先諮詢供電商及與供電商作出安排；
  - (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》；
- (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，以便核實申請地點是否符合《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考 APP-56》所訂定的地盤平整工程豁免準則。如不獲豁免，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 9 和 10**

### **第 16 條申請**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-TK/443 擬在劃為「綠化地帶」的大埔大美督  
第 28 約地段第 554 號 A 分段及第 561 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-TK/443 和 444 號)

---

A/NE-TK/444 擬在劃為「綠化地帶」的大埔大美督  
第 28 約地段第 554 號餘段及第 561 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-TK/443 和 444 號)

---

### **簡介和提問部分**

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬建的屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)(申請編號 A/NE-TK/443 和 444)；

- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段和附錄 IV。地政總署大埔地政專員不支持這兩宗申請，因為申請地點完全位於龍尾／黃竹村和大美督的「鄉村範圍」外。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)也不支持這兩宗申請，並關注如果不能把擬建的小型屋宇的污水設施接駁到已計劃鋪設的污水收集系統，可能會影響附近龍尾地區的水質。從景觀規劃的角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境反對這兩宗申請。申請地點目前被植物覆蓋，雖然沒有樹木，但位置非常接近茂林。擬議發展項目的地盤平整工程極可能會對該茂林邊緣的樹木造成負面影響。申請地點所在的「綠化地帶」是一個重要的緩衝區，可以隔開北面八仙嶺郊野公園內山坡上未受干擾的茂林與東面和南面的鄉村發展這兩個景觀截然不同的地區。批准這兩宗申請，會對同類申請產生鼓勵作用，導致發展地區向郊野公園的茂林邊緣進一步擴展，這樣免不了會降低該區的景觀質素。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這兩宗申請，因為申請地點附近有活躍的農業活動。其他相關的政府部門對這兩宗申請沒有反對或負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局收到世界自然基金會香港分會、嘉道理農場暨植物園公司和創建香港提交的三份公眾意見書。他們反對這兩宗申請，主要理由包括擬議的發展不符合「綠化地帶」的規劃意向，也不符合城市規劃委員會規劃指引；來自擬議發展項目的地面徑流一旦受污染及其化糞池一旦出現溢流，都會影響龍尾地區的水質；興建擬議的小型屋宇及其相關通道會對周邊的景觀造成負面影響；申請地點應用來耕作，以保障香港的食物供應；區內缺乏通道和泊車設施；以及倘批准這兩宗申請，會立下不良先例，對該區的影響會累積而增加。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，規劃署不支持這兩宗申請，有關的評估撮錄如下：



- (i) 擬議的發展不符合「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；
- (ii) 雖然龍尾／黃竹村和大美督村可供未來興建小型屋宇的土地普遍供不應求，但擬建的小型屋宇不符合「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」）的規定，因為申請地點完全位於認可鄉村的「鄉村式發展」地帶和「鄉村範圍」外。地政總署大埔地政專員不支持這兩宗申請。倘批准這兩宗申請，會為該區的其他同類申請立下不良先例，而且這兩宗申請沒有特殊情況，而申請人也沒有提供有力理據，令當局要從寬考慮這兩宗申請；
- (iii) 擬建的小型屋宇距離已計劃鋪設的污水收集系統約 170 米，若要接駁污水渠，將涉及若干私人地段。漁護署署長不支持這兩宗申請，並關注如果不能把擬建的小型屋宇的污水設施接駁到已計劃鋪設的污水收集系統，可能會影響附近龍尾地區的水質。從農業和景觀的角度而言，漁護署署長和規劃署總城市規劃師／城市設計及園境均不支持這兩宗申請，因為申請書中沒有資料證明擬議的發展不會對周邊地區的排污和景觀造成負面影響。擬建的小型屋宇不符合「臨時準則」和有關「擬在『綠化地帶』進行發展而按照《城市規劃條例》第 16 條提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引編號 10，因為擬議發展會對周邊地區的排污和景觀造成負面影響；以及
- (iv) 有公眾意見關注到在該「綠化地帶」進行擬議發展會造成的負面影響。

37. 慕容漢先生澄清黃竹村並非認可鄉村。因此，文件第 12.2 段所提供關於龍尾和大美督的尚未處理小型屋宇申請數字與黃竹村沒有關連。

### 商議部分

38. 經商議後，小組委員會決定拒絕這兩宗申請。委員繼而審閱文件第 13.1 段所載各項拒絕這兩宗申請的理由，並認為理由恰當。有關理由是：

- (a) 擬議的發展不符合該區「綠化地帶」的規劃意向，有關意向是利用天然地理環境作為市區和近郊發展區的界限，以抑制市區範圍的擴展，並提供土地作靜態康樂場地。根據一般推定，此地帶不宜進行發展；
- (b) 擬議的發展不符合有關「擬在『綠化地帶』進行發展而按照《城市規劃條例》第 16 條提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引編號 10，因為擬議的發展會影響周邊的現有天然景觀；以及
- (c) 擬議的發展不符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」的規定，因為申請地點完全位於認可鄉村的「鄉村式發展」地帶和「鄉村範圍」外，而且擬議的發展會對周邊地區的排污和景觀造成負面影響。

## 議程項目 11

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TP/534           擬在劃為「綠化地帶」的  
大埔新圍仔村第5約地段第823號  
興建兩幢屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第A/TP/534號)

---

### 簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬建的兩幢屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——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) 在法定公布期的首三個星期內，當局收到創建香港、嘉道理農場暨植物園公司和兩名市民提交的四份公眾意見書。創建香港和嘉道理農場暨植物園公司反對這宗申請，主要理由包括擬議的發展不符合「綠化地帶」的規劃意向；該區欠缺妥善的發展藍圖和泊車位；以及興建擬議的屋宇對周邊地區的生態可能會有一些負面影響。該兩名市民反對這宗申請，則因為附近有危險斜坡，進行擬議的發展，會影響附近的行人通道和寮屋的安全，而且擬議的發展亦會影響提意見人的健康。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。雖然申請地點現時沒有建築物，但該處是屋地，可建屋的土地面積為 1 200 平方呎。地政總署大埔地政專員表示無從翻查申請

地點的契約條件，但根據所得的法律意見，申請地點的契約准許在該處發展覆蓋面積不超過 1 200 平方呎而高度不多於兩層的屋宇。由於根據契約，申請地點屬可建屋的類別，情況特殊，故可從寬考慮這宗申請。擬議的發展雖不符合「綠化地帶」的規劃意向，但由於有上文所述的特殊情況，所以大致符合有關「擬在『綠化地帶』進行發展而按照《城市規劃條例》第 16 條提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引編號 10。擬議的發展與周邊的發展項目亦互相協調，而相關的政府部門對這宗申請也沒有反對／負面意見。

40. 劉志庭先生回應主席的查詢，說有一名提意見人反對這宗申請，原因是擬作的發展所涉及的建築工程會對其健康造成不良影響。劉先生說，擬議的小型屋宇只會涉及類似其他小型屋宇發展的一般建築工程。

41. 一名委員問到「綠化地帶」一般推定不准進行發展的問題。劉志庭先生回應說，由於申請地點屬可建屋類別，情況特殊，所以可從寬考慮這宗申請。

42. 劉志庭先生回應同一名委員的查詢，說申請地點完全位於新圍仔的「鄉村範圍」內。

#### 商議部分

43. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項許可的有效期至二零一七年六月七日止；除非在該日期前，所批准的發展已經展開或這項許可已續期，否則這項許可會於該日期後停止生效。這項許可須附加下列條件：

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

44. 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，有關地段附近並無公共雨水排放系統可供接駁。申請人須妥善保養排水系統，倘在系統運作期間，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作出彌償，無須政府負責；
- (b) 留意漁農自然護理署署長和規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，申請人須避免申請地點西北面的樟樹受到影響，在興建該兩幢屋宇時，須有足夠的措施保護該棵樟樹；
- (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；
- (d) 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 APP-56》所訂定的地盤平整工程豁免準則。倘不獲豁免，申請人須根據《建築物條例》的規定，向屋宇署提交地盤平整工程圖則；以及
- (e) 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) 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

- (ii) 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》。

[高級城市規劃師／沙田、大埔及北區劉志庭先生此時離席。]

## **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/36 擬在劃為「農業」地帶的北區雞嶺第 91 約地段第 1574 號 C 分段第 1 小分段興建屋宇  
(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/NE-PK/36C 號)

---

### **簡介和提問部分**

45. 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) 擬建的屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段和附錄 IV。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。有關的樹木評估報告建議砍伐五棵高大的成齡樹，但只會在申請地點種植一棵樹。從景觀的角度而言，這項建議不能接受。其他相關的政府部門對這宗申請沒有反對或負面意見；
- (d) 在法定公布期內，當局收到 27 份公眾意見書。其中一份由一名北區區議員提交，表示支持這宗申

請。其餘的意見書則由嘉道理農場暨植物園公司、創建香港和市民提交，表示關注或反對這宗申請，主要理由包括擬議的發展不符合「農業」地帶的規劃意向；申請人並非丙崗村的原居村民；這項發展會對現有的通道造成環境滋擾和不良影響；以及批准這宗申請會立下不良先例。北區民政事務專員沒有收到區內人士的反對／意見；以及

- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 11 段的評估，規劃署不反對這宗申請。針對規劃署總城市規劃師／城市設計及園境關注的問題，建議在規劃許可加入附帶條件，規定申請人提交並落實保護樹木和美化環境建議。此外，當局收到公眾意見書表示反對這宗申請，因為這項發展會導致農地流失、污染環境、阻塞行人徑及供水和排水系統，而且跨村申請會侵進丙崗村的擴展範圍。不過，經諮詢的相關政府部門對這宗申請沒有負面意見或不表反對。為盡量減輕潛在的影響，建議在規劃許可加入有關水務、排水及要保持行人徑暢通的附帶條件和指引性質的條款。

46. 委員沒有就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

47. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項許可的有效期至二零一七年六月七日止；除非在該日期前，所批准的發展已經展開或這項許可已續期，否則這項許可會於該日期後停止生效。這項許可須附加下列條件：

- (a) 提交並落實排水建議，而有關建議和落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (b) 在施工前提交並落實水管改道工程建議，而有關建議和落實情況必須符合水務署署長或城規會的要求；以及

- (c) 提交並落實保護樹木和美化環境建議，而有關建議和落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

48. 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：

- (i) 申請地點所在的地區沒有渠務署的雨水渠：

- 所有現有的流徑和流入及流經申請地點的徑流須予阻截，並經合適的排放點排走。申請人亦須確保所進行的任何工程，包括地盤平整工程，不論在施工期間還是竣工後，都不會干擾申請地點內或附近現有的水渠、排水渠及水道，使排水情況能維持暢通無阻；
- 申請人須沿地段的外圍設置明渠，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。如沿申請地點邊界建造圍牆或設置石壘，須在圍牆或石壘的兩邊鋪設排水渠，有關細節須與渠務署協定；
- 不論擬議的排水工程是在有關地段的範圍以內還是以外進行，有關的排水設施都須由地段的擁有人自費建造及維修保養。申請人在有關地段的範圍以外進行排水工程，事先須徵得北區地政專員及／或有關私人地段的擁有人的許可和同意；以及

- (ii) 申請地點所在的地區沒有公共污水收集系統可供接駁。申請人須就發展項目的污水處理／排放及設置化糞池的事宜，徵詢環境保護署署長的意見；

- (b) 留意水務署總工程師／發展(2)的以下意見：



- (i) 現有的水管會受到擬議發展項目所影響，如因此而須進行水管改道工程，發展商須承擔有關費用；以及
- (ii) 申請地點位於抽洪集水區內；
- (c) 留意消防處處長的意見，申請人須遵守地政總署編訂的《新界豁免管制屋宇消防安全規定指引》。消防處收到地政總署轉介的正式申請後，便會制訂詳細的消防安全規定；
- (d) 留意民政事務總署北區民政事務專員的意見，在這個發展項目施工期間及竣工後，申請人須保持該行人徑暢通，讓公眾使用，另可改移該行人徑的位置，以配合其發展項目。倘該行人徑因建造工程而須關閉，申請人須在施工期間另設臨時的行人徑，讓公眾使用；
- (e) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，申請人須採取保護樹木措施，以免那棵高大的成齡樹受到擬建小型屋宇的建造工程所影響；以及
- (f) 留意這項規劃許可只批給申請所涉的發展項目。倘要為擬議的發展項目闢設通道，申請人須確保有關通道(包括任何必須進行的填土／挖土工程)符合相關法定圖則的規定，並視乎情況所需，在進行道路工程前，向城規會申請規劃許可。

### **議程項目 13**

#### **第 16 條申請**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-TKL/380 擬在劃為「工業(丁類)」地帶的打鼓嶺坪輦路第 84 約地段第 22 號(部分)、第 24 號(部分)及第 26 號餘段(部分)闢設臨時混凝土配料廠及略為放寬建築物高度限制(為期三年)

---

(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/NE-TKL/380D 號)

---

簡介和提問部分

49. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區陳冠昌先生說，文件第 19 頁的替代頁已提交會議席上，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) 擬闢設的臨時混凝土配料廠及略為放寬建築物高度限制(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見——相關的政府部門對這宗申請沒有反對或負面意見，詳見文件第 9 段；
- (d) 當局收到 183 份公眾意見書，分別來自一名北區區議員、大埔田村的居民(共 18 份意見書，屬六款內容劃一的信)、市民(共 153 份意見書，屬一款內容劃一的信)，以及打鼓嶺嶺英公立學校、明愛打鼓嶺幼兒學校、大埔田和利庭豪苑的居民及大埔田的居民代表(共 12 份意見書，屬內容不同的信)。其後，當局公布於二零一二年六月八日、二零一二年十月五日及二零一三年一月二十二日收到的進一步資料，以供公眾查閱。在三星期的法定公眾查閱期內，當局收到 24 份意見書。這些意見書分別來自一名北區區議員、嘉道理農場暨植物園公司、土地正義聯盟、打鼓嶺居民、個別人士及區內居民。該名北區區議員表示對這宗申請沒有意見，其他所有提意見人都反對這宗申請，理由概述如下：
  - (i) 擬闢設的混凝土配料廠非常接近住宅用途，會造成空氣、水質和噪音污染，對附近居民、毗鄰的休憩用地和政府、機構及社區設施(如打鼓嶺遊樂場和明愛打鼓嶺幼兒學校)的使用者及鄉郊環境造成不良影響；

- (ii) 所提交的環境評估報告低估了噪音的影響，而評估空氣質素所使用的數據也欠完整；
  - (iii) 擬議高 17.4 米的塔會造成不良的視覺影響，即使豎設邊界圍欄亦無補於事；
  - (iv) 區內的排水渠及河流會被建築物料堵塞或填塞，因而出現水浸，導致污染物在河溪積聚；
  - (v) 坪輦路會無法應付混凝土配料廠所帶來的額外交通量，使用重型車輛及混凝土車亦會產生交通安全問題；
  - (vi) 由於該區自一九九零年起已有一家混凝土配料廠，因此無須在該區另設一家；以及
  - (vii) 擬議的發展項目會破壞大埔田村的「風水」；
- (e) 北區民政事務專員表示，他曾就這宗申請及申請人提交的進一步資料諮詢區內人士。區內人士包括打鼓嶺區鄉事委員會、大埔田的原居民代表及居民代表都反對這宗申請，主要理由是擬議的發展項目非常接近民居，會造成交通、空氣、噪音、水質及環境方面的負面影響；
- (f) 規劃署的意見——根據載於文件第 11 段的評估，規劃署認為有關的臨時用途可予容忍三年。擬闢設的臨時混凝土配料廠大致符合「工業(丁類)」地帶的規劃意向，該地帶的規劃意向主要是提供土地，以容納因為佔地太廣及／或所需樓底太高而不能設於普通分層工廠大廈的工業用途。擬設的為期三年的臨時混凝土配料廠，與其所在的鄉郊環境中周圍的工業用途並非不協調。至於公眾的意見，他們反對這宗申請，主要基於有關發展可能影響交通、環境、景觀、視覺、排水、排污，引致水浸和土地用途不相協調的問題，但規劃署得悉申請人已提交各

方面的技術評估報告，證實擬闢設的混凝土配料廠不會對周邊地區造成任何負面影響。曾諮詢的相關政府部門(包括環境保護署署長、運輸署署長、路政署總工程師／新界東、渠務署總工程師／新界北、水務署總工程師／發展(2)及規劃署總城市規劃師／城市設計及園境)對這宗申請沒有負面或反對意見。為解決區內人士憂慮有關發展可能對該區造成影響的問題，建議在規劃許可加入附帶條件，限制作業日數／時間、要求提交行動計劃書(包括可避免抽洪集水區受污染的紓減影響措施)及提交並落實交通改善措施／美化環境／排水建議。至於提意見人提出的安全問題，明愛打鼓嶺幼兒學校及明愛馮黃鳳亭安老院位於坪輦路對面的「政府、機構或社區」地帶，預料擬議的發展不會對這些設施的使用者構成危險。關於公眾關注的「風水」問題，則並非小組委員會的考慮因素。

50. 由於申請人建議把建築物高度限制由 13 米放寬至 17.4 米，即增加約 30%，一名委員詢問這個放寬幅度可否視為輕微。陳冠昌先生回應說，建議增加的建築物高度應否視為輕微，要視乎事實和程度而定。申請人的建議是要增加筒倉的高度至 17.4 米，從而令筒倉的覆蓋範圍縮小但不影響混凝土配料廠的運作。此舉可令擬議的混凝土配料廠與周邊的易受影響設施之間有較闊的間距。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對建議的建築物高度沒有負面意見。主席補充，在考慮發展參數的改動是否輕微時，應顧及可能造成的影響。委員應考慮這宗申請建議的建築物高度會否對周邊地區造成任何負面影響。

51. 對於主席的提問，陳冠昌先生回應說，毗鄰有關地點的那家先前獲城規會批准的混凝土配料廠已停業。由於該廠的規劃許可仍有效，只要取得相關的作業牌照便可恢復營運。據申請人所述，擬議的臨時混凝土配料廠是要取代大埔田村附近的現有設施。先前獲批的混凝土配料廠距大埔田村 50 米，相比之下，現在這宗申請所建議的混凝土配料廠則距大埔田的村屋較遠(約 90 米)。

商議部分

52. 黃漢明先生說，申請人所進行的環境評估可以接受。不過，環保署關注有關發展可能對附近的易受影響設施造成滋擾。主席請小組委員會留意環保署的關注問題。他認為由於申請地點劃為「工業(丁類)」地帶，擬議的發展與「工業(丁類)」地帶的規劃意向並無牴觸。關於擬議發展可能造成滋擾的問題，可藉在規劃許可施加相關的附帶條件及要求申請人履行相關的牌照規定來解決。委員表示同意。

53. 經進一步商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一六年六月七日止，並須附加下列條件：

- (a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上八時至上午八時在申請地點進行夜間作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，混凝土配料廠的營運不得引致申請地點附近的公共道路出現車龍；
- (d) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一三年十二月七日或之前)，提交一份行動計劃書(包括避免抽洪集水區在擬議發展項目的興建及運作期間受漏出的燃料、油或類似物質污染的紓減影響措施)，而有關計劃書必須符合水務署署長或城規會的要求；
- (e) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一三年十二月七日或之前)，提交交通改善措施建議，而有關建議必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (f) 就上文(e)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一四年三月七日或之前)，落實交通改善措施建議，而落實情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；

- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一三年十二月七日或之前)，提交美化環境建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (h) 就上文(g)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一四年三月七日或之前)，落實美化環境建議，而落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (i) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一三年十二月七日或之前)，提交排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (j) 就上文(i)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一四年三月七日或之前)，落實排水建議，而落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (k) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一三年十二月七日或之前)，提交滅火水源及消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (l) 就上文(l)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一四年三月七日或之前)，設置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；
- (m) 如在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(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
- (n) 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)、(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。

54. 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的意見，有關地段的擁有人須為擬議的構築物向地政總署申請短期豁免書，但該署不保證會向申請人批出短期豁免書。倘該署批出豁免書，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短期豁免書的費用；
- (b) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，申請人須沿申請地點的邊界栽種植物，以這些植物作遮隔／緩衝，盡量減低對視覺的影響，改善該區的景觀；
- (c) 留意漁農自然護理署署長的意見，為擬議的發展而建造建議的排水系統及將之接駁至平原河的工程，不得污染平原河；
- (d) 留意水務署總工程師／發展(2)的以下意見：
  - (i) 地盤平整工程產生的所有廢土必須全部蓋好，並採取保護措施，以防止附近各水道受到污染或出現淤積的情況；
  - (ii) 事先未獲水務署署長批准，不得在抽洪集水區內排放污水。所排放的污水須符合《技術備忘錄：排放入排水及排污系統、內陸及海岸水域的流出物的標準》的規定；
  - (iii) 有關發展所產生的所有廢物、淤泥及污染物須運往集水區以外的地方妥為棄置；以及
  - (iv) 為向發展項目供水，申請人或須把其項目的內部供水系統伸延，以接駁至最接近的合適政府總水管。申請人須解決與供水相關的任何土地問題(例如私人地段問題)，並須負責私人地段內的內部供水系統的建造、運作及維修保養，而有關情況必須符合水務署所訂標準；

(e) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的以下意見：

- (i) 若現時在已批租土地上的構築物是未經屋宇署批准而搭建的，根據《建築物條例》，乃屬違例構築物，不得指定作這宗申請獲批准的用途；
- (ii) 申請人若擬在申請地點進行任何新的建築工程，必須先取得建築事務監督的許可和同意，否則有關工程即屬違例建築工程。申請人須按《建築物條例》的規定，委聘一名認可人士統籌擬議的建築工程；
- (iii) 對於在已批租土地上搭建的違例建築物，如有需要，建築事務監督可根據屋宇署針對違例建築工程的政策，採取執法行動予以清拆。批給規劃許可不應視作當局認可申請地點現有的建築工程或違反《建築物條例》的違例建築工程；
- (iv) 倘申請的用途須申領牌照，則申請地點上任何擬作有關用途的現有構築物必須符合建築物安全規定及發牌當局可能附加的其他相關規定；
- (v) 根據《建築物(規劃)規例》第 5 條，申請地點須設有從街道通往申請地點的途徑，而根據該規例第 41D 條，亦須設有緊急車輛通道；
- (vi) 若申請地點並非緊連一條至少闊 4.5 米的指定街道，根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條，須在提交建築圖則的階段，由當局釐定發展密度；以及
- (vii) 若擬進行任何新工程(包括搭建混凝土配料廠構築物及任何其他臨時構築物)，必須根據《建築物條例》正式提出申請。



- (f) 留意消防處處長的以下意見：
- (i) 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) 消防處收到正式提交的建築圖則後，便會制定詳細的消防安全規定；
- (g) 留意渠務署總工程師／新界北的以下意見：
- (i) 申請地點所在的地區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／排放事宜，徵詢環境保護署署長的意見；以及
  - (ii) 河流的水流量可能會減少，導致水浸的風險增加。申請人須視乎情況，委聘獨立人士在租約期內沿河道一帶定期監察水質，並在申請地點四周闢設綠化帶作為緩衝區，進一步減低受污染的水流入附近河道的風險(污染的其中一個原因通常是在街道上清洗混凝土車，令污水流進路上的排水渠)；以及
- (h) 留意路政署總工程師／新界東的意見，由坪輦路通往申請地點的任何通道都不是由路政署維修保養。

[高級城市規劃師／沙田、大埔及北區陳冠昌先生此時離席。]

## 屯門及元朗區

### 議程項目 14 第 16 條申請

[公開會議]

A/TM/443

擬在劃為「政府、機構或社區」地帶的  
屯門青山村第 131 約地段第 755 號 A 分段及  
毗連政府土地闢設靈灰安置所  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/TM/443 號)

---

55. 秘書報告，申請人於二零一三年五月二十九日要求城規會延期兩個月考慮這宗申請，以便有時間回應相關政府部門提出的意見。

56. 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會有兩個月時間備妥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。

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

## 議程項目 15

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/639 在劃為「未決定用途」及「鄉村式發展」地帶的元朗唐人新村第 120 約地段第 2406 號、第 2407 號、第 2408 號(部分)、第 2409 號 B 分段(部分)及第 2419 號(部分)臨時露天存放建築機械、建築材料、金屬製品及汽車零件並闢設附屬地盤辦公室(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-TYST/639 號)

---

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 臨時露天存放建築機械、建築材料、金屬製品及汽車零件並關設附屬地盤辦公室(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見——相關政府部門的意見載於文件第 10 段。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，理由是鄰近申請地點東北、東南及西南面的地方都有易受影響的住宅用途，而最接近者距離申請地點不足五米，預料環境會受到滋擾。不過，過去三年，並沒有關於環境方面的投訴涉及申請地點。其他相關的部門對這宗申請則沒有反對或負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局沒有收到公眾的意見，而元朗民政事務專員亦沒有收到區內人士的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據詳載於文件第 12 段的評估，規劃署認為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住宅用途而不支持這宗申請，但過去三年並沒有關於環境方面的投訴涉及申請地點。針對環保署署長關注的問題，並為了紓減對環境的潛在影響，建議在規劃許可加入附帶條件，包括限制作業時間；禁止在申請地點存放和處理舊電器及電子廢物，以及進行工場活動；禁止在申請地點毗連「鄉村式發展」地帶的東南面邊界的 10 米範圍內(緩衝區)露天貯物；如申請人所建議，限制在申請地點使用重量超過 24 公噸的貨車(包括貨櫃車拖頭／拖架)；以及規定申請人保養現有的邊界圍欄。雖然申請人申請有效期為三年的規劃許可，但先前的申請(編號 A/YL-TYST/509 和 572)都是獲批給有效期較短的一年規劃許可，這是為了監察申請地點的情況，因為有關地點西南鄰是三幢正在興建的小型屋宇，

當時尚未入伙。該三幢小型屋宇已落成，目前空置。鑑於申請地點的用途可能對該三幢小型屋宇的環境有影響，規劃署認為有需要持續監察申請地點的情況，故此建議批給有效期較短的一年規劃許可。

58. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

59. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為一年，至二零一四年六月七日止，並須附加下列條件：

- (a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上七時至早上七時在申請地點進行夜間作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；
- (c) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得在申請地點毗連「鄉村式發展」地帶的東南面邊界的 10 米範圍內露天貯物；
- (d) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行拆件、修理、清潔或其他工場活動；
- (e) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得有《道路交通條例》所界定重量超過 24 公噸的重型貨車(包括貨櫃車拖頭／拖架)在申請地點停泊／存放或進出申請地點；
- (f) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點存放或處理(包括裝卸)舊電器、電腦／電子零件(包括陰極射線管)或其他種類的電子廢物；

- (g) 在規劃許可有效期內，必須保養申請地點現有的邊界圍欄，使之時刻保持良好狀況；
- (h) 在規劃許可有效期內，必須護理申請地點現有的所有樹木(包括重植枯樹)，使之時刻保持良好狀況；
- (i) 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；
- (j) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一三年九月七日或之前)，提交申請地點現有排水設施的記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (k) 在批給規劃許可之日起計六個星期內(即在二零一三年七月十九日或之前)，設置具有效消防證書(FS251)的滅火筒，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (l) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一三年十二月七日或之前)，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；
- (m) 如在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(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，必須把申請地點恢復原狀為美化市容地帶，而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

60. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 這項規劃許可是批給申請的用途／發展，並不表示當局會容忍現設於申請地點但非這宗申請所涵蓋的任何其他用途／發展(包括汽車維修工場及五金工場)。申請人須立即採取行動，終止這些未獲規劃許可的用途／發展；
- (b) 在申請地點展開申請的用途前，必須先取得規劃許可；
- (c) 設定較短的規劃許可有效期，是爲了監察申請地點的情況，所以履行規劃許可附帶條件的期限亦相應較短；
- (d) 與申請地點的相關擁有人解決這項發展所涉及的任何土地問題；
- (e) 申請地點須時刻保持整潔；
- (f) 留意地政總署元朗地政專員的意見，申請地點內的地段位於根據集體政府租契持有的舊批農地。有關租契規定，若事先未獲政府批准，不得搭建構築物。倘這宗申請獲批准，有關地段的擁有人仍須向地政總署申請准其在申請地點搭建額外／超出規定的構築物，或把申請地點的違例情況納入規範。地政總署會以業主身分全權酌情考慮有關申請，但不保證會予批准，倘予批准，或會附加條款和條件，包括規定申請人支付地價或費用。此外，前往申請地點必須由公庵路穿越政府土地及其他私人土地上的一條非正式鄉村路徑。地政總署不爲該鄉村路徑進行維修保養工程，也不保證給予通往申請地點的通道的通行權；
- (g) 留意運輸署署長的意見，申請人須向地政監督查核由公庵路通往申請地點的通道／小路／路徑所在土地的類別，並向有關的地政和維修保養當局釐清該通道／小路／路徑的管理和維修保養責任誰屬；

- (h) 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出入通道採取足夠的排水措施，以防止地面水由申請地點流往附近的公共道路和排水渠。路政署並不負責維修保養任何連接申請地點和公庵路的通道；
- (i) 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》，盡量減低對環境可能造成的滋擾；
- (j) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，申請地點附近的水管不能裝設標準的柱形消防栓；
- (k) 留意消防處處長的意見，以這項建議的設計／性質而言，預計須設置消防裝置。故此，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。平面圖須按比例繪製，並註明尺寸和佔用性質，而擬安裝消防裝置的位置亦須在平面圖上清楚標示。申請人亦須遵照小組委員會文件附錄 V 所載的《露天貯存用地良好作業指引》。不過，如擬議構築物須符合《建築物條例》(第 123 章)的規定，消防處收到申請人正式提交的建築圖則後，便會制訂詳細的消防規定。為履行設置滅火筒這項附加於規劃許可的條件，申請人須把有效的消防證書(FS251)提交消防處審批。申請人若擬申請豁免設置消防處所規定的某些消防裝置，必須提出理據予消防處考慮；
- (l) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，該署沒有記錄顯示建築事務監督曾批准搭建現時在申請地點的構築物。現時在已批租土地上的構築物(非新界豁免管制屋宇)是未經屋宇署批准而搭建的，根據《建築物條例》，乃屬違例建築物，不得指定作這宗申請獲批准的用途。若擬在申請地點進行任何新的建築工程(包括貨櫃及屋棚等臨時建築物)，必須先取得建築事務監督的許可及同意，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，委聘一名認可人士統籌擬議的建築工程。對於在已批租土地上搭建的違例建築物，如

有需要，建築事務監督可根據屋宇署針對違例建築工程的政策採取執法行動予以清拆。批給規劃許可，不應視作該署認可申請地點現有的建築工程或違反《建築物條例》的違例建築工程。根據《建築物(規劃)規例》第 5 條，申請地點須設有從街道通往申請地點的途徑，而根據該規例第 41D 條，亦須設有緊急車輛通道。倘申請地點並非緊連一條至少闊 4.5 米的指定街道，根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條，須在提交建築圖則階段，由當局釐定該地點准許的發展密度；以及

- (m) 留意機電工程署署長的意見，申請人須向供電商索取電纜圖則，以找出申請地點內或附近是否設有地下電纜(及／或架空電纜)。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。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，請其遷移地下電纜(及／或架空電纜)，使電纜遠離擬建的構築物。申請人及其承建商在供電電纜附近進行工程時，必須遵守根據《供電電纜(保護)規例》訂立的《有關在供電電纜附近工作的實務守則》。

## **議程項目 16**

### **第 16 條申請**

[公開會議]

A/YL-KTN/406 擬在劃為「農業」地帶的元朗錦田  
第 109 約地段第 1349 號(部分)、  
第 1350 號、第 1351 號、第 1352 號、  
第 1353 號(部分)、第 1354 號(部分)、  
第 1356 號(部分)、第 1368 號 A 分段、  
第 1368 號餘段(部分)、第 1372 號 A 分段、  
第 1372 號餘段、第 1373 號、第 1374 號、  
第 1375 號、第 1376 號 A 分段、  
第 1376 號 B 分段、第 1376 號 C 分段、  
第 1376 號 D 分段、第 1376 號餘段、

---



第 1377 號餘段和第 1378 號餘段及  
第 110 約地段第 76 號餘段(部分)  
臨時露天存放泥土及建築材料並闢設  
附屬地盤辦公室及員工休息室(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-KTN/406 號)

---

61. 秘書報告，申請人於二零一三年五月三十日要求城規會延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間回應相關的政府部門所提出的意見。

62. 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 17

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

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

---

### 簡介和提問部分

63. 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) 為期三年的臨時街市(跳蚤市場)。
- (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，詳見於文件第 9 段；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局收到四份來自區內村民的公眾意見書。提意見人關注這項發展的照明會對附近民居／構築物產生眩光的影響，故建議申請人應考慮安裝非閃耀的照明裝置，並在晚上 11 時後限制使用人工照明。其他提意見人反對這宗申請的主要理由是申請用途會令區內的交通情況變差，導致出現泊車問題，危及途人的安全。提意見人亦關注申請人提出使用附近其中一個泊車區的建議，因為該處只是供區內村民作宗教／儀式之用。元朗民政事務專員收到兩份來自區內村民的意見書，有關意見書當作是在上述這宗申請的法定公布期內收到的公眾意見書處理；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 11 段的評估，規劃署認為申請用途可予容忍三年。有公眾基於這項發展會產生眩光及影響交通(特別是申請地點的泊車安排)為理由而反對這宗申請，相關的政府部門(包括環境保護署署長、運輸署署長和警務處處長)對這宗申請沒有負面意見或反對。為了盡量減少這項發展可能產生的滋擾，並解決區內人士關注眩光及交通受到影響的問題，建議在規劃許可加入附帶條件，限制作業時間和場外照明裝置的開燈時間，以及規定申請人採取措施落實擬議的泊車安排。由於先前的規劃許可因申請人未有履行消防安全方面的規劃許可附帶條件而被撤銷，倘批准這宗申請，建議訂定較短的履行規劃許可附帶條件期限，以便監察履行有關條件的進度。

64. 就主席詢問有關提意見人反對村民的泊車位被佔用一事，何劍琴女士以文件的繪圖 A-1 回應說，申請人建議把申請地點東北面和南面的兩個地方用作臨時跳蚤市場的停車場。申請人原先建議用申請地點東南面的一個地方作跳蚤市場的停車場。由於村民現時把這塊土地作宗教／儀式之用，區內人士關

注這塊土地的用途，申請人遂把這個地方從申請建議中剔出。申請人表示已與第 109 約地段第 398 號(即位於申請地點東北面的泊車區)的管理人達成協議，劃設 10 個泊車位，供跳蚤市場逢星期五至星期日開放時使用。

65. 就一名委員詢問規劃許可附帶條件的履行期限問題，何劍琴女士回應說，一般會批給申請人六個月及九個月時間分別提交並落實消防安全措施建議。由於先前的申請因申請人未有履行有關消防安全措施的規劃許可附帶條件而被撤銷規劃許可，建議批給較短的履行規劃許可附帶條件期限，分別為三個月及六個月。

#### 商議部分

66. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一六年六月七日止，並須附加下列條件：

- (a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，這項發展只限在星期五至星期日及公眾假期上午十時至下午六時在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，申請地點場外的所有照明裝置必須在晚上 10 時或之前關燈；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，車輛不得在申請地點倒後或進出申請地點；
- (d) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，經常落實泊車安排，包括不得在申請地點東南面停泊車輛，並須在申請地點東北面為這項發展劃設 10 個泊車位；
- (e) 在規劃許可有效期內，申請地點現有的樹及為美化環境而栽種的植物須經常妥為護理；

- (f) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一三年九月七日或之前)，提交排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (g) 就上文(f)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一三年十二月七日或之前)，落實排水建議，而落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (h) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一三年九月七日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (i) 就上文(h)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一三年十二月七日或之前)，設置消防裝置，而有關裝置必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (j) 如在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)或(e)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (k) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(f)、(g)、(h)或(i)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。

67. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 在申請地點展開申請用途前，必須先取得規劃許可；
- (b) 設定較短的規劃許可附帶條件履行期限，是爲了監察履行規劃許可附帶條件的進度，倘有關規劃許可因申請人未有履行規劃許可附帶條件而再次遭撤銷，日後提出的規劃申請不會再獲從寬考慮；

- (c) 與申請地點的相關擁有人解決這項發展所涉及的任何土地問題；
- (d) 留意地政總署元朗地政專員的意見，申請地點內的地段屬於根據集體政府租契持有的舊批農地，該租契訂明，事先未經地政總署批准，不得搭建任何構築物。當局從未准予把申請地點作擬議的用途及／或佔用申請地點內的政府土地。事先未經政府批准而佔用政府土地的行爲，不應予以鼓勵。第 109 約地段第 398 號及第 400 號的私人地段均受短期豁免書編號 2251 規管，該短期豁免書准予把該些土地闢作蠟燭廠，其准許覆蓋面積不得超過 930 平方米，准許高度離地面不多於 5 米。往來申請地點須穿越其他私人地段及／或政府土地。地政總署不會爲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。有關地段的擁有人仍須向地政總署申請准予在申請地點搭建額外／超出規定的構築物，或把申請地點的違例事項納入規範。此外，申請人須從申請地點剔出該部分的政府土地，或在實際佔用該部分的土地前，申請正式的許可。地政總署會以業主身分全權酌情考慮有關申請，但不保證會予批准，倘予批准，或會附加條款和條件，包括規定申請人繳付地價或費用；
- (e) 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，該通道並非由運輸署負責管理。申請人須向地政監督查核該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；
- (f) 留意路政署總工程師／新界西的意見，路政署不會負責爲現時連接申請地點與錦上路的任何車輛通道進行維修保養；
- (g) 遵守由環境保護署署長發出的最新《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，盡量減少對環境可能造成的滋擾；

- (h) 留意食物環境衛生署署長的意見，在申請地點經營食物業須取得由他簽發的牌照。有關的食物業處所一經確認符合食物環境衛生署所訂的安全和衛生標準、租約條件和規劃限制，便可獲發食物業牌照。申請人亦應避免產生環境滋擾，以免公眾受到影響；
- (i) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，這項發展不應對鄰近地區的排水造成負面影響；
- (j) 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，申請人應把載有消防裝置建議的相關平面圖提交消防處審批。制訂消防裝置建議時，申請人應參閱文件附錄 III 的規定。倘申請人擬申請豁免設置消防處所訂的某些消防裝置，須提出理據予消防處考慮；
- (k) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，倘那些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（並非新界豁免管制屋宇），根據《建築物條例》，乃屬違例構築物，不得指定作這宗申請獲批准的用途。若擬在申請地點進行任何新的建築工程（包括改裝貨櫃和搭建開放式屋棚作臨時建築物），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。根據《建築物條例》，申請人須委聘認可人士統籌擬議的建築工程。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，申請地點須設有由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，根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條，必須在提交建築圖則階段由當局釐定准許的發展密度；以及

- (1) 留意機電工程署署長的意見，申請人須向供電商索取電纜圖則，以找出申請地點內或附近是否設有地下電纜(及／或架空電纜)。若申請地點位於《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。申請人及／或其承建商在申請地點範圍內搭建任何構築物前，必須與供電商聯絡，如有需要，應要求供電商遷移地下電纜(及／或架空電纜)，使電纜遠離擬建的構築物。申請人及其承建商在供電電纜附近進行工程時，必須遵守根據《供電電纜(保護)規例》訂立的《有關在供電電纜附近工作的實務守則》。

## **議程項目 18**

### **第 16 條申請**

[公開會議(只限簡介和提問部分)]

A/YL/KTS/601      擬在劃為「農業」地帶的元朗錦田高埔村  
第 103 約地段第 233 號 B 分段餘段(部分)及  
第 456 號餘段(部分)  
闢設臨時倉庫(汽車零件及工具)  
連附屬地盤辦公室(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-KTS/601 號)

---

### **簡介和提問部分**

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議的臨時倉庫(汽車零件及工具)連附屬地盤辦公室，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。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點的北面(在錦田公路對面相距約 70 米)有易受影響的民居／住用構築物，預計有關發展會對環境造成滋擾。不過，在過去三年並無任何針對申請地點的環境而作出的投訴。其他相關部門對這宗申請沒有反對或負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，並無收到公眾意見，而元朗民政事務專員亦沒有接獲由區內人士提出的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——基於文件第 11 段所載的評估，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這宗申請，但過去三年並無任何針對申請地點的環境而作出的投訴。為盡量減少臨時用途可能產生的滋擾，建議訂定規劃許可附帶條件，限制作業時間和禁止使用中型或重型貨車，以及禁止進行拆卸、保養、修理、清洗、噴漆或其他工場活動。鑑於上次批給的規劃許可因申請人未有履行涉及消防安全的規劃許可附帶條件而被撤銷，倘這宗申請獲得批准，建議縮短履行規劃許可附帶條件的期限，以便監察申請人履行有關條件的進度。

69. 委員沒有就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

70. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一六年六月七日止，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，不得於晚上七時三十分至早上八時在申請地點作業；



- (b) 在規劃許可有效期內的任何時間，《道路交通條例》所界定超過 5.5 公噸的中型或重型貨車(包括貨櫃車拖頭／拖架)不得在申請地點停泊／存放或進出申請地點；
- (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) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即二零一三年九月七日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議符合消防處處長或城規會的要求；
- (e) 就上文(d)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零一三年十二月七日或之前)設置消防裝置，而有關設施符合消防處處長或城規會的要求；
- (f) 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)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；
- (g) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(d)或(e)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
- (h) 在規劃許可的有效期屆滿後，必須把申請地點恢復原狀為美化市容地帶，而有關情況符合規劃署署長或城規會的要求。

71. 小組委員會亦同意告知申請人下列事項：

- (a) 這項規劃許可是批准作申請的用途，並不表示當局會容忍現時於申請地點內但非這宗申請所涵蓋的任何其他用途，包括露天貯物用途。申請人必須立即採取行動，中止該等未獲規劃許可的用途；

- (b) 縮短履行規劃許可附帶條件的期限，旨在監察申請人履行這些條件的進度。倘申請人再次未有履行規劃許可附帶條件，而導致規劃許可遭撤銷，則其再提出的申請未必會獲從寬考慮；
- (c) 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；
- (d) 留意地政總署元朗地政專員的意見，申請地點包括以集體政府租契方式從政府取得而持有的舊批農地，租契規定事先未獲政府批准，不得搭建任何構築物。當局沒有批准搭建申請所述的構築物。從申請地點往返錦田公路的通道須穿越一小片露天政府土地和其他私人地段。地政總署不會為涉及的政府土地進行維修保養工程，也不保證會給予通行權。倘發現在有關地段上有未經政府許可而搭建的構築物，地政總署會考慮就申請地點採取執行契約條款行動。相關的地段擁有人仍須向地政總署提出申請，要求獲批准於申請地點搭建額外／更多構築物，又或把該處違規情況納入規管。地政總署會以業主的身分全權酌情考慮有關申請，但不保證有關申請會獲批准。倘有關申請獲批准，申請人必須遵守地政總署可能附加的條款及條件，包括繳付地價或費用；
- (e) 採取環保署署長發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》所載的紓減環境影響措施，以盡量減低對環境可能造成的滋擾；
- (f) 留意運輸署署長的意見，申請地點經一段區內通道接達公共道路網絡，該段通道並非由運輸署管理。申請人必須向地政總署查核該段通道的土地類別，並且與有關的地政及維修保養當局釐清該段通道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，路政署並不／不應負責維修保養連接申請地點與錦田公路的任何現有車輛通道；

- (h) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，申請人須自行設置排水設施，以收集由申請地點流出或流經申請地點的徑流，並把收集到的徑流排放至適當的排放點。此外，擬議發展項目不得阻礙地面水流，或對毗鄰地區及現有排水設施造成負面影響。申請人必須就擬在其地段範圍外進行的工程諮詢地政總署元朗地政專員，並徵求相關擁有人的同意；
  
- (i) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，倘擬在申請地點進行任何新的建築工程(包括搭建臨時建築物)，必須獲得建築事務監督的事先批准和同意，否則即屬違例建築工程。申請人須根據《建築物條例》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 條及第 41D 條，申請地點必須設有從街道通往該處的途徑和緊急車輛通道。對於在批租土地上的違例建築物，建築事務監督可視乎需要而按照屋宇署針對違例建築工程的政策採取執法行動，予以清拆。批給規劃許可不應視作當局認可在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 米的指明街道，其核准發展密度必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；
  
- (j) 留意消防處處長的意見，考慮到擬議構築物的設計／性質，預計有需要提供消防裝置。因此，申請人必須向消防處提交附有消防裝置建議的相關平面圖，以供審批。平面圖必須按比例繪畫，並顯示尺寸和用途性質，又須在平面圖上清楚標明擬設消防裝置的位置。申請人必須注意，倘擬議構築物須符合《建築物條例》(第 123 章)的規定，消防處會在收到申請人正式提交的建築圖則後，制定詳細的消防安全規定。倘申請人希望申請豁免提供上述若干的消防裝置，必須向消防處提出理據，以供考慮；以及
  
- (k) 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，以確定申請地點或附近是否有地下電

纜(及／或架空電纜)。倘申請地點位於規劃署頒布的《香港規劃標準與準則》所訂輸電電壓水平在132千伏特或以上的高壓架空電纜的較理想工作走廊內，申請人必須先諮詢供電商，並與供電商作出有關安排。在申請地點內搭建任何構築物之前，申請人及／或其承辦商必須與供電商聯絡，如有需要，應要求供電商遷移地下電纜(及／或架空電纜)，使其遠離擬議構築物。申請人及其承辦商在供電電纜附近進行工程時，必須遵守根據《供電電纜(保護)規例》訂立的《有關在供電電纜附近工作的實務守則》。

[馬詠璋女士於此時離席。]

## **議程項目 19**

### **第 16 條申請**

[公開會議(只限簡介和提問部分)]

A/YL-PH/665 在劃為「自然保育區」及「住宅(丁類)」地帶的元朗八鄉第108約地段第153號(部分)、第157號(部分)、第158號(部分)及第159號(部分)和毗連政府土地關設臨時帳幕營地及野餐地點(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第A/YL-PH/665號)

---

### **簡介和提問部分**

72. 高級城市規劃師／屯門及元朗何劍琴女士表示，當局於二零一三年六月五日收到申請人提交的補充資料，就政府部門對申請涉及美化環境及排水事宜的意見作出回應。這些補充資料已送交有關政府部門傳閱，以徵詢意見。有關政府部門表示，在文件中反映的意見仍然有效。申請人於二零一三年六月五日提交的補充資料已在席上呈交，供委員參考。何女士繼而簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 關設臨時帳幕營地及野餐地點，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。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)表示，由於申請地點已發展作申請中的用途，他不能確定擬議發展項目對生態所造成的影響。漁護署署長又關注擬在申請地點建造的化糞池可能會令毗鄰河道的水質受到污染。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)表示，根據《環境影響評估條例》附表 2 第 I 部項目 Q.1，擬議申請可能屬指定工程項目；若然，須為有關項目的建造和運作申請環境許可證。不過，在過往三年並無接獲相關的環境投訴。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境表示，從景觀規劃角度而言，對這宗申請有所保留。近期的實地照片顯示，申請地點已被清理和鋪築，並建有一些臨時構築物，而有關的「自然保育區」地帶是保護林村郊野公園的緩衝區。根據一般推定，「自然保育區」地帶不宜進行發展，而且該區甚具景觀價值。批准這宗申請可能會立下不良先例，鼓勵在「自然保育區」地帶進行更多同類發展，導致更多植被遭清除及景觀質素下降。其他相關部門對這宗申請沒有反對或負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，共接獲三份分別由長春社、嘉道理農場暨植物園公司及創建香港提交的公眾意見書。他們反對這宗申請，主要理由是發展項目不符合「自然保育區」地帶的規劃意向，而且與區內的特色不相協調。發展項目會對環境造成影響，例如影響水質及對自然景觀造成人為干擾，但申請人並沒有提供紓緩措施。申請地點涉及「先破壞，後建設」的活動，當局須就此採取執行管制行動，而批准申請會立下不良先例。元朗民政事務專員並無接獲由區內人士提出的反對／意見；以及

[霍偉棟博士於此時到席。]

(e) 規劃署的意見——基於文件第 11 段所載的評估，規劃署不支持這宗申請。有關評估撮錄如下：

- (i) 這宗申請旨在提供帳幕營地和野餐地點，而申請地點大部分範圍(93%)位於「自然保育區」地帶，根據一般推定，「自然保育區」地帶不宜進行發展。發展項目不符合「自然保育區」地帶的規劃意向，即保護和保存區內現有的天然景觀、生態系統或地形特色，以達到保育目的及作教育和研究用途，並且分隔開易受破壞的天然環境例如郊野公園，以免發展項目對這些天然環境造成不良影響。申請人未能證明有需要進行這項發展以助保存區內現有的天然景觀或風景質素。申請書沒有提供充分的規劃理據，以支持偏離有關規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (ii) 申請地點原有的天然植被已被廣泛清除，導致其自然景致出現重大改變。雖然沒有證據顯示二零零三年和二零零九年的地盤平整／清除植被工程是由申請人進行的，但對於在申請地點發現的貯物和泊車用途，當局會持續採取執行管制行動。在取得規劃許可之前把申請地點用作發展項目的做法，不應予以容忍；
- (iii) 申請人聲稱會為發展項目提供優質的美化環境措施，例如栽種植物和綠化圍牆，但沒有詳細資料說明如何能改善申請地點的現有情況。申請書亦沒有提供足夠資料，述及發展項目的營辦詳情，例如參加者人數、擬在申請地點舉辦的活動／節目的類別和次數、作存放農具和家庭活動室用途的構築物如何支援發展項目等；以及
- (iv) 漁護署署長及環保署署長從生態和環境角度，分別關注發展項目對附近地區的潛在影響。考慮到「自然保育區」地帶的重要性和

高景觀價值，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境亦對這宗申請有所保留。申請人並無提交排水建議，亦未能證明發展項目對附近地區的環境、生態、排水及景觀不會造成負面影響。批准這宗申請會立下不良先例，導致其他人在「自然保育區」地帶進行發展。倘同類的申請均獲批准，累積影響所及，會令該區整體的環境和景觀質素下降。此外，亦有公眾意見關注到發展項目對「自然保育區」地帶造成的負面影響。

73. 何劍琴女士在回應一名委員的詢問時澄清，文件第 4.2 段所述的強制執行通知書的屆滿日期應為二零一三年一月四日。

#### 商議部分

74. 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) 根據一般推定，「自然保育區」地帶不宜進行發展。申請人未能證明有需要進行有關發展，以助保存申請地點的現有天然景觀或區內的風景質素。申請書沒有提出充分的規劃理據，以支持偏離有關規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (b) 申請人未能證明發展項目對附近地區的環境、生態、排水及景觀不會造成負面影響；以及
- (c) 批准這宗申請會為「自然保育區」地帶的同類申請立下不良先例，累積影響所及，會令該區整體的環境和景觀質素下降。

#### 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-PH/666 在劃為「農業」及「露天貯物」地帶的元朗八鄉第 111 約地段第 1845 號(部分)及第 114 約地段第 9 號餘段(部分)、第 10 號餘段(部分)、第 12 號餘段、第 13 號餘段(部分)、第 14 號(部分)、第 32 號(部分)、第 33 號餘段、第 34 號(部分)、第 35 號 A 分段(部分)、第 35 號 B 分段、第 36 號(部分)、第 37 號(部分)、第 38 號、第 39 號(部分)及第 40 號(部分)和毗連政府土地臨時露天存放待出口二手車輛、汽車零件及建築材料(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-PH/666 號)

---

#### 簡介和提問部分

75. 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) 臨時露天存放待出口二手車輛、汽車零件及建築材料，為期三年；
- (c) 政府部門的意見－政府部門的意見載於文件第 10 段。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，理由是申請地點的北面(約五米外)及附近有易受影響的用地(民居／住宅構築物)，而預計臨時用途會造成環境滋擾。然而，申請地點在過去三年並無涉及任何環境方面的投訴。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)從農業角度對這宗申請有所關注，理由是申請地點侵佔一大片農地，以及附近的耕種活動仍然活躍。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首三個星期內沒有接獲公眾意見，而元朗民政事務專員亦無接獲區內人士的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見－規劃署基於文件第 12 段所載的評估，認為這宗申請的臨時用途可予容忍三年。儘管環保署署長不支持這宗申請，理由是申請地點的北面及附近有住宅構築物(最接近的相距約五米)，但環保署署長在過去三年並無接獲涉及申請地點的環境投訴。為紓解環保署署長對臨時用途可能造成滋擾的關注，建議加入規劃許可附帶條件，旨在限制營業時間和車輛類別，以及禁止進行與工場有關的活動。至於漁護署署長關注保留農地的需要，建議加入規劃許可附帶條件，規定申請人把申請地點恢復為適宜作農業用途的狀況。由於申請人在之前一次申請因未能履行有關圍欄、排水及消防安全方面的附帶條件而被撤銷獲批給的規劃許可，倘這宗申請獲批許可，建議批給較短的履行期限，以監察申請人履行規劃許可附帶條件的進度。

76. 委員並無就申請提出問題。

#### 商議部分

77. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一六年六月七日止，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，不得於晚上六時至翌日早上九時在申請地點進行夜間作業；
- (b) 一如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點進行作業；

- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得於申請地點進行拆卸、保養、修理、清潔、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》所界定超過 5.5 公噸的中型或重型貨車(包括貨櫃車拖頭／拖架)不得在申請地點停泊／存放或進出申請地點；
- (e) 在規劃許可有效期內，時刻妥為護理申請地點的現有樹木和園景植物；
- (f) 在批給規劃許可之日起計三個月內(二零一三年九月七日或之前)提供邊界圍欄，而有關情況符合規劃署署長或城規會的要求；
- (g) 在批給規劃許可之日起計三個月內(二零一三年九月七日或之前)提交排水建議，而有關建議符合渠務署署長或城規會的要求；
- (h) 就上述(g)項條件而言，在批給規劃許可之日起計六個月內(二零一三年十二月七日或之前)提供排水設施，而有關情況符合渠務署署長或城規會的要求；
- (i) 在批給規劃許可之日起計六個星期內(二零一三年七月十九日或之前)提供滅火筒和提交有效的消防證明書(FS 251)，而有關情況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三個月內(二零一三年九月七日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議符合消防處處長或城規會的要求；
- (k) 就上述(j)項條件而言，在批給規劃許可之日起計六個月內(二零一三年十二月七日或之前)落實消防裝置建議，而有關情況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，現時批給的許可會停止生效，並於同日撤銷，不另行通知；以及
- (n) 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恢復為適宜作農業用途的狀況，以保存農地資源，而有關情況符合漁護署署長或城規會的要求。

78. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 在申請地點展開申請用途之前，必須先取得規劃許可；
- (b) 小組委員會批給較短的履行期限，是為監察申請人履行規劃許可附帶條件的進度。倘申請人再次未能履行規劃許可附帶條件，以致規劃許可被撤銷，則日後再次提交的規劃申請可能不獲從寬考慮；
- (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，即申請地點包括政府土地及舊批農地，有關農地是以集體政府租契方式從政府取得而持有，租契規定事先未獲地政總署批准，不得搭建任何構築物。當局並無批准搭建這宗申請所提及的構築物。關於申請地點內的政府土地，當局並無批准可予佔用，事先未經政府批准而佔用政府土地的行爲不應予以鼓勵。編號MT/LM 10647的許可證涵蓋第114約地段第14號，准許在該處搭建農用構築物，該等構築物一旦改作非農業用途，元朗地政專員會終止該許可證。

由錦田公路往返申請地點須穿越屬於露天政府土地及其他私人地段的一條狹長而非正式路徑。元朗地政專員不會為所涉的政府土地進行維修保養工程，亦不保證會給予通行權。倘在有關地段發現構築物或有關政府土地未經批准被非法佔用，地政總署會考慮對申請地點採取執行契約條款行動和土地管制行動。相關的土地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，申請人須把該政府地段從申請地點剔出，或在實際佔用該政府地段之前申請正式許可。地政總署會以業主的身分全權酌情考慮有關申請，但不保證申請會獲批准。倘申請獲得批准，申請人須遵行地政總署可能施加的條款和條件，包括繳付地價或費用等；

- (e) 留意運輸署的意見，即車輛不得以倒車方式進出申請地點。此外，申請地點經由一段區內通道接達公共道路網絡，而該段通道並非由運輸署管理。申請人須向地政總署查核該段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段通道的管理和維修保養責任誰屬。貨車司機須小心慢駛，尤其當區內通道有相反方向的車輛行駛時為然；
- (f) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即路政署並不／不應負責維修保養連接申請地點和錦田公路的任何現有車輛通道；
- (g) 採用環保署署長發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》所載的紓減環境影響措施，以盡量減少可能造成的環境滋擾；
- (h) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，即發展項目不應對鄰近地區的排水造成負面影響；
- (i) 留意消防處處長的意見，即考慮到擬議構築物的設計／性質，預計有需要提供消防裝置。因此，申請人須向消防處提交附有消防裝置建議的相關平面圖，以供審批。平面圖須按比例繪製，並註明尺寸

及佔用性質。擬設消防裝置的位置須在平面圖上清楚標示。此外，申請人亦須遵從小組委員會文件附錄 V 有關露天貯存用地的良好作業指引。申請人會獲告知，倘擬議構築物須符合《建築物條例》(第 123 章)的規定，消防處在收到申請人正式提交的建築圖則後，便會制訂詳細的消防安全規定。倘申請人擬申請豁免提供若干消防裝置，須向消防處提出理據，以供考慮。此外，為履行有關設置滅火筒的規劃許可附帶條件，申請人須向消防處提交有效的消防證明書(FS 251)，以供審批；

- (j) 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》，凡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。倘擬在申請地點進行任何新的建築工程(包括建造臨時建築物)，必須先取得建築事務監督的批准及同意，否則屬違例建築工程。申請人須按《建築物條例》的規定，委聘認可人士統籌擬議的建築工程。就這方面，申請地點須分別根據《建築物(規劃)規例》第 5 條及第 41D 條的規定，設有從街道接達該處的通道及緊急車輛通道。對於在已批租土地上搭建的違例建築物，建築事務監督可視乎需要而根據屋宇署針對違例建築工程的政策採取執法行動，予以清拆。批給這項規劃許可，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》的建築工程。倘申請地點並非緊連一條至少闊 4.5 米的指明街道，則須在提交建築圖則的階段根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條釐定准許發展密度；
  
- (k) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，即用地之間有一條運送東江水的原水輸水管(直徑 48 吋／1 000 毫米)。在這「水務專用範圍」內，不得搭建構築物或設備，也不得作貯物、種植和泊車用途。水務監督及其人員，以及承辦商或其工人可配備所需設備，乘車隨時自由進出該範圍，按水務監督的規定或授權，對跨過、穿越或從下面穿越該地點的總水管和所有其他水務設施，進行鋪設、修理和保

養工程。水務署無須就申請地點及其附近的公共水管爆裂或滲漏所導致的任何損毀負上責任。申請人或須把內部供水系統伸延以接駁最就近且合適的政府總水管，以便向發展項目供水。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)，並負責私人地段內部供水系統的建造、運作及維修保養，而有關情況符合水務署所訂標準。申請地點附近的水管不能用以裝置標準的柱形消防栓；以及

- (1) 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，以確定申請地點或附近是否設有地下電纜(及／或架空電纜)。倘申請地點位於由規劃署頒布的《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之前，必須與電力供應商聯絡；如有需要，應要求電力供應商遷移地下電纜(及／或架空電纜)，使其遠離擬議構築物。申請人及其承辦商在供電電纜附近進行工程時，必須遵守根據《供電電纜(保護)規例》訂立的《有關在供電電纜附近工作的實務守則》。

[李美辰女士此時離席。]

## **議程項目 21**

### **第 16 條申請**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-MP/213      在劃為「鄉村式發展」地帶的  
元朗米埔第 104 約地段第 2340 號 A 分段、  
第 2340 號 B 分段、第 2340 號 C 分段、  
第 2340 號 D 分段、第 2340 號 E 分段、  
第 2340 號 F 分段及第 2340 號餘段  
闢設社會福利設施(私營殘疾人士院舍)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件)

---

第 A/YL-MP/213 號)

---

簡介和提問部分

79. 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) 有關的社會福利設施(私營殘疾人士院舍)；
- (c) 政府部門的意見——相關政府部門沒有就申請提出反對或負面意見，詳情載於文件第 9 段；
- (d) 當局在法定公布期的首三個星期內接獲一份由新田鄉鄉事委員會提交的公眾意見書。提意見人指出竹園村村民反對這宗申請，主要理由包括：有關發展會令化糞池及排污設施不勝負荷；污水滋生細菌，嚴重影響附近環境；小型屋宇的消防裝置不足，加上未能為殘疾人士提供火警逃生的集合地點，會危害村民的生命安全；附近的貨櫃存放場在運作時發出的噪音會對居民造成滋擾；申請人沒有進行獨立的排水影響評估；以及附近鄉村的居民會造成噪音滋擾。元朗民政事務專員接獲一份由區內居民提交的反對意見書，內容與城市規劃委員會(下稱「城規會」)在法定公布期內接獲的公眾意見書相似；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 11 段所詳載的評估，不反對這宗申請。有關區內居民提出的反對意見，社會福利署署長表示，所涉殘疾人士院舍須符合相關的發牌規定。當局已告知院舍的經營者須確保妥善管理殘疾人士院舍，以免對公眾造成滋擾。此外，須告知申請人與竹園村村民聯絡，以處理他們所關注的事宜。

80. 委員沒有就申請提出問題。

商議部分

81. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城規會所提交申請的內容，批准這宗申請，但須附加下列條件：

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

82. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 在申請地點展開有關發展之前，必須先取得規劃許可；
- (b) 這項規劃許可是批給申請所述及的構築物，並不表示當局會容忍申請地點現有但非這宗申請所涵蓋的其他構築物。申請人須立即採取行動，清拆這些未獲規劃許可的構築物；
- (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。有關租契規定，如事先未獲政府批准，不得搭建構築物。元朗地政處曾發出修訂租約編號 MT/LM 15344，容許在第 104 約地段第 2340 號 F 分段搭建構築物作農業用途。倘發現在上述地段有其他用途的構築物，地政總署會在適當情況下安排終止有關的修訂租約。前往申請地點須穿越私人地段及／或政府土地。地政總署不會為所涉政府土地進行維修保養工程，亦不保證會給予通行權。有關地段的擁有人仍須向地政總署提出申請，以獲准在申請地點／所涉樓宇搭建額外／更多構築物，或把申請地點／所涉樓宇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，但不保證申請會獲批准。倘申請獲得批准，申請人必須履行地政總署或會施加的條款及條件，包括繳付地價或費用；
- (d) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即社會福利署已向申請人發出豁免證明書，規定申請人須



遵守若干樓宇安全規定，包括拆除違例建築物。違例建築物不應指定作這宗申請獲批准的用途。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；

- (e) 留意環境保護署署長的意見，即該區並無設置公共污水渠。由於擬議處所的污水排放須受《水污染管制條例》所管制，申請人須就污水處理及排放規定與該署的區域辦事處(北)聯絡。申請人須確保院舍的運作不會對公眾造成環境滋擾，以及須妥為保養申請地點的化糞池；
- (f) 留意漁農自然護理署署長的意見，即申請人須確保有關發展不會影響緊貼申請地點的現有池塘；
- (g) 留意運輸署署長的意見，即申請地點連接一條不知名的區內通道，而該通道並非由運輸署管理。申請人須向地政監督查核該條區內通道所在土地的類別，並與有關的地政及維修保養當局釐清該通道的管理及維修保養責任誰屬；
- (h) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即該署不負責維修保養連接申請地點及青山公路(潭尾段)的現有車輛通道；
- (i) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，即有關發展不得妨礙地面水流或對任何現有天然河道、鄉村排水渠、溝渠及毗鄰地區造成負面影響；
- (j) 留意消防處處長的意見，即該處收到正式提交的一般建築圖則及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；以及
- (k) 與竹園村村民聯絡，以處理他們所關注的事宜。

## 議程項目 22

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-MP/214 在劃為「鄉村式發展」地帶的  
元朗米埔第 104 約地段第 4757 號、第 4758 號及  
第 4759 號和毗連政府土地  
闢設社會福利設施(私營殘疾人士院舍)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-MP/214 號)

---

### 簡介和提問部分

83. 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) 闢設社會福利設施(私營殘疾人士院舍)；
- (c) 政府部門的意見——相關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) 當局在法定公布期的首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區內人士的反對／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，不反對這宗申請。

84. 委員並無就申請提出問題。

### 商議部分

85. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項許可須附加下列條件：

- (a) 設置消防裝置和滅火水源，而有關情況符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (b) 提交並落實美化環境建議，而有關情況符合規劃署署長或城規會的要求。

86. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 在申請地點進行發展之前，必須先取得規劃許可；
- (b) 這項規劃許可是批給申請的構築物，並不表示當局會容忍申請地點現有但非這宗申請所涵蓋的其他構築物。申請人須立即採取行動，清拆該等未獲規劃許可的構築物；
- (c) 留意地政總署元朗地政專員的意見，即第 104 約地段第 4757 號、第 4758 號及第 4759 號的私人土地，分別是根據小型屋宇政策獲批出的新批土地契約編號 4097、4098 及 4099 而持有。三份新批土地契約均准許有關土地作非工業用途，而每幢屋宇的最大覆蓋面積為 65.03 平方米、最大總樓面面積為 195.09 平方米、高度不超逾 8.23 米及最高為三層。申請地點內的政府土地受短期豁免書編號 1997 涵蓋。該豁免書准許土地作與智障人士院舍相關的花園用途。短期豁免書涵蓋的整體面積為 217 平方米，准許上蓋面積為 24 平方米。申請地點經由一條非正式路徑接達，該路徑位處下竹園路延伸的政府土地上。地政總署不會為該路徑進行維修保養工程，亦不保證給予通行權。有關的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／建築物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，但不保證申請會獲批准。倘申請獲批准，申請人須遵行地政總署或會施加的條款和條件，其中包括繳付地價或費用；
- (d) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即社會福利署已向申請人發出豁免證明書，要求履行若干樓宇安全規定，包括拆除一些違例建築工程。違例

建築工程不應指定作這宗申請的獲批准用途。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；

- (e) 留意環境保護署署長的意見，即該區並無設置公共污水渠。擬議處所的污水排放須受《水污染管制條例》所管制。申請人須就污水處理及處置的規定與該署區域辦事處(北)聯絡；
- (f) 留意漁農自然護理署署長的意見，即申請人須確保有關發展不會對申請地點附近的水道造成滋擾或水質污染；
- (g) 留意運輸署署長的意見，即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通道所在土地的類別，並與有關的地政及維修保養當局釐清該通道的管理及維修保養責任誰屬；
- (h) 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現時連接申請地點至下竹園路以及青山公路潭尾段的車輛通道；
- (i) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，即有關發展不得妨礙地面水流或負面影響任何現有天然河道、鄉村排水渠、溝渠及毗連地區；以及
- (j) 留意消防處處長的意見，即待該處收到正式提交的建築圖則及相關發牌當局轉介個案後，便會制訂詳細的消防安全規定。

### **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-MP/215 在劃為「鄉村式發展」地帶的  
元朗米埔第 105 約地段第 1306 號 B 分段(部分)  
及第 1308 號餘段(部分)  
經營臨時商店及服務行業(地產代理)(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-MP/215 號)

---

### 簡介和提問部分

87. 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) 經營臨時商店及服務行業(地產代理)，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——相關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) 當局在法定公布期的首三個星期內沒有接獲公眾的意見，而元朗民政事務專員也沒有接獲地區人士提出的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——基於文件第 12 段所載的評估，規劃署不反對這宗申請。

88. 委員沒有就這宗申請提出問題。

### 商議部分

89. 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，至二零一六年六月七日止。這項許可須附加下列條件：

- (a) 一如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期一至六下午七時至翌日上午十時在申請地點作業；

- (b) 一如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日下午五時至翌日上午十時在申請地點作業；
- (c) 在批給規劃許可之日起計六個月內(二零一三年十二月七日或之前)提交排水建議，而有關建議符合渠務署署長或城規會的要求；
- (d) 就上文(c)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(二零一四年三月七日或之前)落實排水建議，而有關落實情況符合渠務署署長或城規會的要求；
- (e) 在批給規劃許可之日起計六個月內(二零一三年十二月七日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議符合消防處處長或城規會的要求；
- (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(二零一四年三月七日或之前)落實消防裝置建議，而有關情況符合消防處處長或城規會的要求；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(二零一三年十二月七日或之前)提交美化環境建議，而有關建議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(二零一四年三月七日或之前)落實美化環境建議，而有關情況符合規劃署署長或城規會的要求；
- (i) 如在規劃許可有效期內沒有履行上述規劃許可附帶條件(a)或(b)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (j) 如在上述指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(c)、(d)、(e)、(f)、(g)或(h)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及

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

90. 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之前，必須先取得規劃許可；
- (b) 須與申請地點的有關擁有人解決發展項目所涉及的任何土地問題；
- (c) 須採取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》所載列的紓減環境影響措施，以盡量減少可能對環境造成的滋擾；
- (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，而事先未獲政府批准，不得在申請地點搭建構築物。政府並未批准在申請地點搭建如辦公室的擬議指定構造物。申請地點可經由政府土地從青山公路伸延的一條非正式路徑到達。地政總署不會為該路徑進行維修保養工程，也不保證給予通行權。有關的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／更多構造物，或把任何違例情況納入規範。地政總署會以業主身分全權酌情考慮申請，但有關申請不一定會獲批准。倘申請獲批准，申請人須履行地政總署或會施加的條款和條件，包括繳付地價或費用；
- (e) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即沒有記錄顯示現時在申請地點上的構造物曾獲建築事務監督批准。屋宇署未能就申請地點是否適合作申請所涉的用途給予意見。根據《建築物條例》，未經屋宇署批准而在已批租土地上搭建的現有構造物(並非新界豁免管制屋宇)乃屬違例構造物，不應指定作這宗申請獲批准的用途。倘擬在申請地點進行任何

新的建築工程(包括以貨櫃及露天棚架搭建臨時建築物)，必須先取得建築事務監督的批准和同意，否則屬違例建築工程。申請人須按《建築物條例》的規定，委聘認可人士統籌擬議的建築工程。對於在已批租土地上搭建的違例建築物，建築事務監督可視乎需要而根據屋宇署針對違例建築工程的政策採取執行管制行動，予以清拆。批給規劃許可，不應視作當局認可申請地點上現有的建築工程或違反《建築物條例》的建築工程。此外，申請地點須分別根據《建築物(規劃)規例》第 5 條及第 41D 條的規定，設有從街道接達該處的通道及緊急車輛通道。倘申請地點並非緊連一條至少闊 4.5 米的指明街道，則須在提交建築圖則的階段根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條釐定核准發展密度；

- (f) 留意環境保護署署長的意見，即申請人須確保申請地點排出的所有廢水符合《水污染管制條例》訂明的規定；
- (g) 留意運輸署署長的意見，即申請地點連接至區內一條不知名的通道，而該通道並非由運輸署負責管理。申請人須向地政監督查核該通道所在土地的類別，並須與有關的地政及維修保養當局釐清該通道的管理及維修保養責任誰屬；
- (h) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，詳情載於鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件附錄 II；
- (i) 留意消防處處長的意見，考慮到擬議構築物的設計／性質，預計有需要提供消防裝置。因此，申請人須向消防處提交附有消防裝置建議的相關平面圖，以供審批。此外，申請人亦須知悉：(i) 平面圖須按比例繪製，並註明尺寸及佔用性質；以及(ii) 擬設消防裝置的位置須在平面圖上清楚標示。不過，消防處須提醒申請人，擬議構築物必須符合《建築物條例》(第 123 章)的規定，而消防處收到正式提交的建築圖則後，便會制訂詳細的消防安全規定。此外，倘申請人擬申請豁免設置消防處所規



定的若干消防裝置，須向該處提出理據，以供考慮；以及

- (j) 留意機電工程署署長的意見，詳情載於鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件附錄 III。

## **議程項目 24**

### **第 16 條申請**

[公開會議]

A/YL-MP/216 在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗米埔第 105 約地段第 1306 號 B 分段(部分)及第 1307 號餘段(部分)和毗連政府土地經營臨時商店及服務行業(地產代理)(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-MP/216 號)

---

91. 秘書報告，申請人於二零一三年五月二十三日要求延期兩個月考慮這宗申請，讓其有時間處理地政總署提出的意見。

92. 經商議後，小組委員會決定應申請人的要求延期對這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會並同意應在收到申請人提交進一步資料當日起計的兩個月內，把申請提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人會有兩個月時間準備提交進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

## **議程項目 25**

### **第 16 條申請**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-ST/432 在劃為「住宅(丁類)」地帶的元朗新田第 105 約地段第 16 號 B 分段餘段(部分)及

---

第 19 號(部分)和毗連政府土地臨時露天存放和零售建築機械(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-ST/432 號)

---

### 簡介和提問部分

93. 高級城市規劃師/屯門及元朗簡國治先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述以下各點：

- (a) 申請的背景；
- (b) 臨時露天存放和零售建築機械(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見——有關政府部門的意見載於文件第 10 段。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為有關發展涉及重型貨車運送重型建築機械，而且申請地點界線的 100 米範圍內建有民居(最接近者距離申請地點南面約三米)。然而，該署在過去三年沒有接獲涉及申請地點的環境投訴。其他有關政府部門沒有對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沒有接獲公眾意見，元朗民政事務專員也沒有接獲區內人士提出的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署基於文件第 12 段所詳載的評估，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，但該署在過去三年並無接獲有關申請地點的環境投訴。為紓緩可能對環境造成的影響，建議加入規劃許可附帶條件，包括限制作業時間、規定不得進行工場活動、必須保養申請地點已鋪築的地面和設置圍欄。

94. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

95. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(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，至二零一六年六月七日止，並須附加下列條件：

- (a) 倘政府提出要求，申請人須把申請地點北面的界線後移，以免侵佔「連接新界西北及東北之單車徑—屯門至上水段」工程的收地範圍，而有關情況必須符合地政總署署長或城規會的要求；
- (b) 一如申請人所建議，在規劃許可有效期內，由晚上七時至翌日早上八時不得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，逢星期日及公眾假期不得在申請地點進行作業；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行洗車、拆車、修理或工場活動，包括金屬切割、鑽孔、錘擊、噴油及更換油／潤滑劑；
- (e) 一如申請人所建議，在規劃許可有效期內，除申請地點西面的車輛入口外，不得在申請地點闢設其他車輛入口；
- (f) 在規劃許可有效期內，申請地點內的排水設施必須時刻妥為保養；
- (g) 在規劃許可有效期內，申請地點內已鋪築的地面必須時刻妥為保養；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(二零一三年十二月七日或之前)提交排水竣工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；

- (i) 在批給規劃許可之日起計六個月內(二零一三年十二月七日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (j) 就上文(i)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計九個月內(二零一四年三月七日或之前)落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (k) 在批給規劃許可之日起計六個月內(二零一三年十二月七日或之前)提交保護樹木建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (l) 就上文(k)項而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(二零一四年三月七日或之前)落實保護樹木建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (m) 在批給規劃許可之日起計六個月內(二零一三年十二月七日或之前)關設圍欄，而有關設施必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (n) 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)或(g)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (o) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(h)、(i)、(j)、(k)、(l)或(m)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (p) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復原狀為美化市容地帶，而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

96. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 在申請地點展開申請的用途之前，必須先取得規劃許可；
- (b) 與申請地點的相關擁有人解決任何關於這項發展的土地問題；
- (c) 這項規劃許可是批給申請所述及的發展項目／用途及構築物，並不表示當局會容忍現於申請地點但非這宗申請所涵蓋的其他發展項目／用途及構築物。申請人須立即採取行動，把許可並不涵蓋的發展項目／用途中止，以及把並不涵蓋的構築物移除；
- (d) 須遵守環保署署長最新發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，以盡量減少對附近地區的環境可能造成的滋擾；
- (e) 留意地政總署元朗地政專員的意見，即申請地點內的地段屬於根據集體政府租契持有的舊批農地，事先未經地政總署批准，不得搭建構築物。元朗地政處沒有批准佔用申請地點內的政府土地；事先未經政府批准而佔用政府土地的行爲是不應鼓勵的。申請地點須經一條由青山公路新田段延伸出來的非正式路徑前往，而該路徑位於政府土地和私人土地上，地政總署不會為該路徑進行維修保養工程，亦不保證給予通行權。即使批給規劃許可，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之前，申請正式的許可。地政總署會以業主的身分全權酌情考慮有關申請，但不保證申請會獲批准。倘申請獲得批准，申請人必須履行地政總署或會施加的條款和條件，包括支付地價或費用等。倘發現申請地點內的政府土地未經政府批准而被佔用，地政總署會考慮對佔用人採取土地管制行動；
- (f) 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)屬違例構築物，不應指定作這宗申請獲批准的用途。倘申請人擬在申請地點進行任何新的建築工程(包括搭建貨櫃作臨時建築物)，必須先取得建築事務監督的批准和同意，否則有關工程屬違例建築工程。申請人須按《建築物條例》的規定，委聘認可人士統籌擬議的建築工程。對於在已批租土地上進行的違例建築工程，建築事務監督會視乎需要，根據屋宇署針對違例建築工程的政策採取執法行動而予以清拆。批給規劃許可，不應視作當局認可申請地點上現有的建築工程或違反《建築物條例》的建築工程。根據《建築物(規劃)規例》第 5 條及第 41D 條的規定，必須闢設從街道通往申請地點的通道及緊急車輛通道。倘申請地點並非緊連一條至少闊 4.5 米的指明街道，則須在提交建築圖則的階段根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條釐定其核准發展密度；

- (g) 留意環保署署長的意見，即由申請地點排出的所有廢水必須符合《水污染管制條例》所訂的規定；
- (h) 留意運輸署署長的意見，即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條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；
- (i) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即該署不會／不應負責保養任何現時連接申請地點與青山公路新田段的車輛通道；
- (j) 留意渠務署總工程師／新界北的意見(載於小組委員會文件附錄 V)；
- (k) 留意消防處處長的意見，即考慮到有關建議的設計／性質，預計有需要提供消防裝置。因此，申請人須向消防處提交附有消防裝置建議的相關平面圖，以供審批。此外，申請人須獲告知(i)平面圖須

按比例繪製，並註明尺寸及佔用性質；以及(ii)擬議消防裝置的位置須在平面圖上清楚標示；以及

- (1) 留意機電工程署署長的意見(載於小組委員會文件附錄 V)。

## 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-ST/433 在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗新田第 102 約地段第 3071 號 A 分段、第 3071 號餘段、第 3072 號、第 3073 號及第 3076 號和毗連政府土地關設臨時公眾停車場(貨櫃車除外)(為期兩年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-ST/433 號)

---

### 簡介和提問部分

97. 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) 所設的臨時公眾停車場(貨櫃車除外)(為期兩年)；
- (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) 當局在法定公布期的首三個星期內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的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 12 段的評估，規劃署認為有關的臨時用途可予容忍兩年。

98. 委員沒有就這宗申請提出問題。

商議部分

99. 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，有效期為兩年，至二零一五年六月七日止，並須附加下列條件：

- (a) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有未根據《道路交通條例》獲發有效牌照的車輛停泊／存放在申請地點；
- (b) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有《道路交通條例》所界定重量超過 5.5 公噸的中型或重型貨車(包括貨櫃車拖架／拖頭)停泊／存放在申請地點；
- (c) 在申請地點的當眼位置張貼告示，說明在規劃許可有效期內的任何時間，不得有《道路交通條例》所界定重量超過 5.5 公噸的中型或重型貨車(包括貨櫃車拖架／拖頭)停泊／存放在申請地點；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行洗車、修車、拆車、噴漆或其他工場活動；
- (e) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零一三年十二月七日或之前)，提交排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (f) 就上述(e)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即二零一四年三月七日或之前)，落實排水建議，而落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一三年十二月七日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；



- (h) 就上文(g)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一四年三月七日或之前)，落實消防裝置建議，而落實情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (i) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一三年十二月七日或之前)，提交注明了尺寸的泊車位分布圖，而有關圖則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(即在二零一四年三月七日或之前)，按泊車位分布圖安排泊車位，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (k) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一三年十二月七日或之前)，提交保護樹木建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (l) 就上文(k)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一四年三月七日或之前)，落實保護樹木建議，而落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (m) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一三年十二月七日或之前)，在申請地點鋪上地面，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (n) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一三年十二月七日或之前)，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；
- (o) 如在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(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；

- (p) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件 (e)、(f)、(g)、(h)、(i)、(j)、(k)、(l)、(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，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。

100. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 與申請地點及通往申請地點的通道的相關擁有人解決這項發展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／用途及構築物，並不表示當局會容忍現於申請地點內但非這宗申請所涵蓋的其他發展項目／用途及構築物。申請人須立即採取行動，終止這些未獲規劃許可的發展項目／用途，並清拆這些未獲規劃許可的構築物；
- (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》，以盡量減少對附近地區的環境可能造成的影響；
- (d) 留意地政總署元朗地政專員的意見，申請地點內各地段的土地是以集體政府租契持有的舊批農地，有關租契規定事先未得地政總署批准，不得搭建任何構築物。地政總署並未批准搭建所指的擬議構築物作為地盤辦公室、貯物室及洗手間，亦未曾批准擬議的用途及／或佔用申請地點內的政府土地。未經政府批准而佔用政府土地的行爲是不應鼓勵的。地政總署曾發出政府土地牌照編號 Y22348，容許在該政府土地其中一小部分的地方搭建臨時豬舍構築物。由於該構築物已拆除，所以地政總署會相應地安排終止該牌照。前往申請地點須由青山公路(新田段)經過一條在政府土地上的非正式路徑。地政總署不為該路徑進行維修保養工程，亦不保證給予通行權。倘這宗規劃申請獲批給規劃許可，有關地段的

擁有人仍須向地政總署申請准其在申請地點搭建額外／超出規定構築物，或把申請地點的違例情況納入規範。此外，申請人須從申請地點剔出屬政府土地的部分，或在實際佔用該部分的政府土地前申請正式許可。地政總署會以業主身分全權酌情考慮有關申請，但不保證會予批准，倘予批准，或會附加條款和條件，包括規定申請人繳付地價或費用。若有人違反契約，地政總署會考慮採取執行契約條款行動，另若有人未經政府批准而佔用申請地點內的政府土地，該署亦會採取土地管制行動；

- (e) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，該署沒有記錄顯示建築事務監督曾批准搭建現時在申請地點的構築物，而屋宇署亦不便評論這些構築物是否適合作這宗申請提出的用途。倘現時在已批租土地上的構築物(並非新界豁免管制屋宇)是未經屋宇署批准而搭建的，根據《建築物條例》，乃屬違例建築物，不得指定作這宗申請獲批准的用途。申請人若擬在申請地點進行任何新的建築工程(包括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的建築工程。對於在已批租土地上搭建的違例建築物，如有需要，建築事務監督可根據屋宇署針對違例建築工程的政策，採取執法行動予以清拆。批給規劃許可不應視作該署認可申請地點現有的建築工程或違反《建築物條例》的違例建築工程。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申請地點的途徑，而根據該規例第 41D 條，亦須設有緊急車輛通道。若申請地點並非緊連一條至少闊 4.5 米的指定街道，根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條，須在提交建築圖則的階段，由當局釐定准許的發展密度；
- (f) 留意環境保護署署長的意見，申請地點排放的所有污水須符合《水污染管制條例》的規定；

- (g) 留意運輸署署長的意見，申請地點連接一條不知名的區內通道，而該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；
- (h) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，有關意見載於小組委員會文件附錄 IV；
- (i) 留意消防處處長的意見，考慮到擬議構築物的設計／性質，他認為那些構築物須安裝消防裝置。因此，申請人須把附有消防裝置建議的相關平面圖提交消防處審批。申請人就擬議構築物制定消防裝置建議時，須參照有關規定：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 米範圍的其他露天貨倉、開敞式屋棚或密封式構築物，申請人須按照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。此外，申請人須注意：
  - (i) 平面圖須按比例繪製，並訂明尺寸和佔用性質；
  - 以及(ii) 安裝擬議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上述某些消防裝置，須提供理據予消防處考慮；以及
- (j) 留意機電工程署署長的意見，有關意見載於小組委員會文件附錄 V。

## 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-NTM/291 在劃為「露天貯物」地帶的元朗牛潭尾  
第 102 約地段第 2757 號餘段(部分)、  
第 2758 號餘段(部分)、  
第 2759 號(部分)、第 2760 號、  
第 2761 號 A 分段(部分)、  
第 2761 號餘段(部分)、

---

第 2762 號(部分)、第 2803 號餘段及  
毗連政府土地經營臨時商店及服務行業  
(貨車銷售辦公室)(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-NTM/291 號)

---

### 簡介和提問部分

101. 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) 經營臨時商店及服務行業(貨車銷售辦公室)，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——相關政府部門沒有就這宗申請提出反對或負面意見，詳見文件第 10 段；
- (d) 當局在法定公布期的首三個星期內沒有接獲公眾意見，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——規劃署基於文件第 12 段所載的評估，認為有關臨時用途可予容忍三年。

102. 委員沒有就這宗申請提出問題。

### 商議部分

103. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一六年六月七日止，並須附加下列條件：

- (a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得在申請地點進行切割、拆卸、清洗、修理及工場活動，包括修理貨櫃及車輛；

- (b) 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) 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；
- (d) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為護理申請地點的現有樹木；
- (e) 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；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一三年十二月七日或之前)提交申請地點現有排水設施的狀況記錄，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一三年十二月七日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (h) 就上述(g)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一四年三月七日或之前)設置擬議消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (i) 如在規劃許可有效期內沒有履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)或(e)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (j) 如在上述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。

104. 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之前，必須先取得規劃許可；
- (b) 與申請地點的相關擁有人解決有關發展所涉及的任何土地問題；
- (c) 留意地政總署元朗地政專員的意見，即有關地段屬於根據集體政府租契持有的舊批農地，事先未經地政總署批准，不得搭建構築物。當局並無批准搭建所指明的擬議構築物，即貯物室、地盤辦公室及用作避雨亭的門廊，亦未曾批准佔用申請地點內的政府土地。事先未經政府批准而佔用政府土地的行爲不應予以鼓勵。申請地點可經一條由古洞路延伸出來的非正式路徑接達，而該路徑位於政府土地及私人土地上。地政總署不會爲該路徑進行維修保養工程，亦不保證給予通行權。有關的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。此外，申請人須把政府土地部分從申請地點剔出，或在實際佔用有關政府土地部分之前取得正式許可。地政總署會以業主的身分全權酌情考慮有關申請，但不保證申請會獲批准。倘申請獲得批准，申請人須履行地政總署可能附加的條款及條件，包括繳付地價或費用等；
- (d) 留意運輸署署長的意見，即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，並與有關的地政及維修保養當局釐清該通道的管理及維修保養責任誰屬；
- (e) 留意路政署鐵路拓展處總工程師／鐵路拓展 2-2 的意見，即申請地點正好位於擬議「北環線」的路線上。雖然這宗申請只涉及爲期三年的臨時許可，如有需要，申請人須在鐵路發展進行時騰出申請地點；

- (f) 遵從環境保護署署長(下稱「環保署署長」)發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》所建議的紓減環境影響措施，以盡量減低可能對環境造成的滋擾；
- (g) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，即申請人須全權負責妥為保養申請地點的排水設施，並須確保妥為阻截及維持所有現有的流徑，以免增加毗鄰地區的水浸風險。申請地點目前並沒有由渠務署負責保養的公共雨水渠可供接駁。有關地區可能正使用一些現有的區內鄉村排水渠，而有關排水渠或許由元朗民政事務專員負責保養。倘申請人擬取得更多有關該等排水渠的資料，應與元朗民政事務專員聯絡。倘擬議排放點接駁至該等區內鄉村排水渠，申請人須就建議取得相關政府部門的同意。此外，申請地點目前並沒有由渠務署負責保養的公共污水渠可供接駁。關於污水排放及處理事宜，須取得環保署署長的同意。申請人須留意，議擬排水建議／工程及地盤界線不得侵佔渠務署管轄範圍以外的地區。申請人須就有關地段界線以外進行的所有擬議排水工程，諮詢元朗地政專員，以確保申請地點日後排水暢順。各項擬議排水設施須由申請人自費建造及保養。申請人在佔用申請地點期間，須確保妥為保養所有擬議排水工程；
- (h) 留意消防處處長的意見，即申請人為擬議構築物制訂消防裝置建議時，須參考有關規定，即露天貯物場、開放式棚架或圍封構築物的總樓面面積若少於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。有關平面圖須按比例繪畫，並訂明尺寸及佔用性質。擬設消防裝置的位置須在平面圖上清楚標示。倘申請人擬申請豁免提供上述若干消防裝置，須向消防處提出理據，以供考慮；以及
- (i) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即沒有記錄顯示現時在申請地點上的構築物曾獲建築事務



監督批准。屋宇署不宜就有關構築物是否宜作申請所涉的用途給予意見。根據《建築物條例》，未經屋宇署批准而在已批租土地上搭建的現有構築物屬違例構築物，不應指定作這宗申請獲批准的用途。倘申請人擬在申請地點進行任何新的建築工程(包括以貨櫃及開放式棚架作為臨時建築物)，必須先取得建築事務監督的批准及同意，否則即屬違例建築工程。申請人須按《建築物條例》的規定，委聘認可人士統籌擬議建築工程。對於在已批租土地上進行的違例建築工程，建築事務監督可按需要，根據屋宇署針對違例建築工程的政策採取執法行動而予以清拆。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》的建築工程。此外，申請地點須分別根據《建築物(規劃)規例》第 5 及第 41D 條的規定，設有從街道接達該處的通道及緊急車輛通道。倘申請地點並非緊連一條至少闊 4.5 米的指明街道，則須在提交建築圖則的階段根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條釐定核准發展密度。

## **議程項目 28**

### **第 16 條申請**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-HT/852 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(部分)及第 3217 號(部分)闢設臨時公眾停車場(私家車、輕型貨車及中型貨車)(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-HT/852 號)

---

### **簡介和提問部分**

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

(a) 申請的背景；

- (b) 擬闢設臨時公眾停車場(私家車、輕型貨車及中型貨車)(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。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(最接近的民居位於約 23 米外)及沿有關通道及鳳降村路(有民居緊連區內路徑)有易受影響的用途，預計擬議用途會對環境造成滋擾。不過，在過去三年，申請地點並無涉及證明屬實的污染投訴。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境從景觀規劃的角度反對這宗申請。擬議停車場有廣闊範圍已鋪築路面，與毗連村屋及以村屋、農地及樹羣為主的附近鄉郊景觀特色不相協調。批准這宗申請或會立下不良先例，令附近的鄉村環境進一步變差。其他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，當局收到五份公眾意見書。反對意見由兩名村民(分別由 10 名及 32 名鳳降村村民簽署的兩封信)及創建香港提交。村民反對這宗申請，主要理由是擬議停車場不符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，即有關地帶須作小型屋宇或鄉郊發展用途；申請地點進行非法填土；不保證擬議停車場只為村民服務；擬議用途會造成環境影響、產生噪音滋擾，並對交通造成負面影響；以及影響區內村民的安全。創建香港關注鳳降村的村民增加使用通道會對安全構成危險。元朗民政事務專員沒有接獲區內人士的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署不支持這宗申請。擬議發展不符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，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。擬議停車場涉及停泊中型貨車，與鄉郊村落並不協調。申請書內並無提供充分的規劃理據以支持偏離有關規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然。申請地點所處地區富鄉郊景觀特色，以村屋、農地及樹羣為主。擬議停車場有廣闊範圍已鋪築路面，與毗連村屋及附近的鄉

郊景觀特色不相協調。爲此，總城市規劃師／城市設計及園境從景觀規劃的角度反對這宗申請。環保署署長也不支持這宗申請，理由是擬議用途會對申請地點附近及沿有關通道的住用構築物造成滋擾，預計環境會受到影響。批准這宗申請會立下不良先例，並鼓勵涉及該「鄉村式發展」地帶的其他同類申請激增，導致土地用途鄰接出現問題，令有關「鄉村式發展」地帶的長遠規劃意向難以落實。規劃署備悉申請人提交了兩封來自元朗區議員及鳳降村村代表(附有 43 名村民的簽名)的信件，就申請表示支持。區內人士亦以道路安全及環境的理由反對這宗申請。

106. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

107. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請。委員繼而審閱文件第 12.1 段所述的拒絕理由，並認爲該等理由恰當。有關理由如下：

- (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。有關發展涉及停泊中型貨車，與附近以鄉郊及住宅特色爲主的地區並不協調。申請書內並無提供充分的規劃理據以支持偏離有關規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (b) 申請人未能在申請書內證明有關發展不會對附近地區的環境、排水及景觀造成負面影響；以及
- (c) 批准這宗申請，會爲鳳降村的「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 29

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-HT/853 在劃為「綜合發展區」地帶的  
元朗廈村天影路旁的政府土地  
闢設臨時工務區域試驗所(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-HT/853 號)

---

### 簡介和提問部分

108. 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土木工程拓展署有業務往來。委員同意黎女士涉及直接的利益，應就此議項暫時離席。

[黎慧雯女士此時離席。]

109. 高級城市規劃師／屯門及元朗馮智文先生表示，文件的替代頁(第 9 頁)已於會上呈交，供委員參閱。馮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) 闢設臨時工務區域試驗所，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——相關政府部門沒有就申請提出反對或負面意見，詳見文件第 9 段；
- (d) 當局在法定公布期的首三個星期內並無接獲公眾意見，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 11 段所詳載的評估，認為該臨時用途可予容忍三年。

110. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

111. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一六年六月七日止。這項規劃許可另須附加下列條件：

- (a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上八時至翌日早上八時在申請地點進行夜間作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點進行作業，為緊急工務工程提供的特別測試服務除外；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，任何車輛均不得在公共道路排隊等候或以倒車方式進出申請地點；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，必須與申請地點內現有水管的中心線保持最少 1.5 米的距離；
- (e) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一三年十二月七日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (f) 就上文(e)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一四年三月七日或之前)設置消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一三年十二月七日或之前)提交保護樹木及美化環境建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (h) 就上文(g)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一四年三月七日或之前)落實保

護樹木及美化環境建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；

- (i) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一三年十二月七日或之前)在申請地點設置圍欄，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (j) 如在規劃許可有效期內沒有履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)或(d)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (k) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(e)、(f)、(g)、(h)或(i)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (l) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復原狀為美化市容地帶，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

112. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 留意地政總署元朗地政專員的意見，即申請地點位於未批租和未撥用的政府土地內。倘規劃許可獲得批准，申請人須向地政總署申請暫時撥地，以便落實有關建議。當局只會在收到申請人的正式申請後才會予以考慮，但不保證有關暫時撥地的申請會獲得批准。倘地政總署接獲該宗申請，會由該署全權酌情考慮。倘該宗申請獲得批准，申請人必須履行地政總署可能附加的條款和條件；
- (b) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，即須提醒申請人自行闢設排水設施，以收集由申請地點流出或流經申請地點的徑流，並把所收集的徑流排放至適當的排放點。有關發展不得阻礙地面水流，亦不得對毗連地區及現有排水設施的排水造成負面影響。申請人如須在用地界線以外範圍進行任何排水工

程，必須在施工前諮詢元朗地政專員及取得相關擁有人的同意；

- (c) 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》，以盡量減低可能對環境造成的滋擾；
- (d) 留意運輸署署長的意見，即申請地點必須提供足夠的掉頭空間；
- (e) 留意消防處處長就制訂消防裝置建議的規定所提出的意見，有關意見載於小組委員會文件附錄 II；以及
- (f) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，即現時的水管會受影響，發展商必須承擔因受擬議發展影響而須進行的水管改道工程的費用。如無法改移受影響的水管，則須把由受影響水管中心線起計 1.5 米內的土地劃為水務專用範圍。水務專用範圍內不得搭建任何構築物，亦不得作貯物或泊車用途。水務監督、其屬下人員和承辦商可隨時帶同所需裝備和駕駛車輛進入水務專用範圍，以便根據水務監督的規定或授權，鋪設、修理和保養橫跨或穿越該範圍或地底的水管及所有其他設施。

[主席多謝高級城市規劃師／屯門及元朗何劍琴女士、簡國治先生及馮智文先生出席會議解答委員的詢問。何女士、簡先生及馮先生於此時離席。]

### **議程項目 30**

#### **其他事項**

113. 餘無別事，會議於下午五時結束。