

城市規劃委員會

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會 二零一三年七月十九日下午二時三十分舉行的 第 492 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

劉智鵬博士

邱榮光博士

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

陳福祥先生

運輸署總工程師／交通工程(新界西)

陸永昌先生

環境保護署助理署長(環境評估)(署任)

黃漢明先生

地政總署助理署長／新界
林嘉芬女士

規劃署副署長／地區
黃婉霜女士

秘書

因事缺席

陳漢雲教授

鄒桂昌教授

陳仲尼先生

霍偉棟博士

馬詠璋女士

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
盧惠明先生

城市規劃師／城市規劃委員會
李建基先生

議程項目 1

通過鄉郊及新市鎮規劃小組委員會二零一三年七月五日第 491 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」)二零一三年七月五日第 491 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

[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-SSH/2 申請修訂《十四鄉分區計劃大綱核准圖
編號 S/NE-SSH/9》，把位於西貢北約十四鄉
企嶺下老圍第 209 約地段第 951 號(部分)的
申請地點由「自然保育區」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-SSH/2 號)

簡介和提問部分

3. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區劉志庭先生及申請人的代表鄭沛勤先生此時獲邀到席上。主席歡迎上述各人出席會議，並解釋聆訊的程序。他繼而請高級城市規劃師／沙田、大埔及北區劉志庭先生向委員簡介這宗申請的背景。

4. 劉志庭先生借助投影片簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

建議

- (a) 申請人提議修訂《十四鄉分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-SSH/9》，把申請地點由「自然保育區」地帶改劃為「鄉村式發展」地帶，以便在第 209 約地段第 951 號興建擬議的屋宇，所涉面積約為 63 平方米；
- (b) 有關地段大部分(約佔 97% 或 61 平方米)位於「自然保育區」地帶，餘下部分(約佔 3% 或 2 平方米)則位於「鄉村式發展」地帶；

[黃漢明先生此時到席。]

- (c) 擬在有關地段興建的屋宇樓高兩層，上蓋面積為 63 平方米，整體總樓面面積則為 126 平方米；
- (d) 申請地點位於企嶺下老圍的「鄉村範圍」內；
- (e) 先前曾有一宗改劃用途地帶的同類申請(編號 Y/NE-SSH/1)於二零一二年十一月九日經小組委員會考慮後獲批准，理由是有關地點有建屋權，而且根據分區計劃大綱圖的《註釋》，沒有條文規定可申請在「自然保育區」地帶興建屋宇。要興建契約所准許的屋宇，唯一的方法是把有關地點改劃為「鄉村式發展」地帶；

- (f) 申請人所提出用以支持其申請的理據詳載於文件第 2 段。申請人在一九六七年經公開拍賣購入有關地段，該次拍賣訂明該地段只限作私人住宅用途。土地擁有人有責任根據契約興建有關的屋宇。有關的發展建議與周邊地區及鄉郊特色互相協調，亦不會對環境造成負面影響。二零一二年，小組委員會批准了一宗同類的改劃用途地帶建議；

政府部門的意見

- (g) 政府部門的意見詳載於文件第 8 段。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)對於把「自然保育區」地帶改劃為「鄉村式發展」地帶的建議有所保留，因為申請地點完全位於企嶺下「海岸保護區」地帶及「具特殊科學價值地點」地帶旁的「自然保育區」地帶內，而且該處現時沒有公共污水渠。從保護樹木的角度而言，漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)對這宗申請有保留，因為申請地點內和現時劃為「自然保育區」地帶非常接近申請地點的地方均有不少中等大小且狀況良好的土生樹木。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境反對這宗申請，因為擬議發展項目涉及地盤平整工程，會對現有的景觀資源造成負面影響，亦會影響「自然保育區」地帶鄰近長有成齡樹木的林地的植物。其他政府部門，包括地政總署大埔地政專員，對這宗申請沒有負面意見；

公眾意見

- (h) 在這宗申請的法定公布期的首三個星期內，當局收到 19 份反對這宗申請的公眾意見書。企嶺下老圍的原居民代表和居民及三名市民反對這宗申請，主要理由是擬議發展項目會對生態、景觀、環境、水質、安全、泊車情況及風水造成負面影響；擬議發展項目不符合「自然保育區」地帶的規劃意向；申請地點較接近有關的「海岸保護區」地帶及「具特殊科學價值地點」地帶；以及批准這宗申請會立下不良先例。世界自然基金會香港分會、嘉道理農場

暨植物園公司及創建香港也有類似的反對理由；以及

規劃署的意見

- (i) 根據文件第 10 段所作的評估，規劃署不反對這宗申請。申請地點位於企嶺下老圍的「鄉村式發展」地帶邊緣。據地政總署大埔地政專員表示，申請地點有建屋權，可興建一幢不高於兩層或 25 呎(7.62 米)的住宅。不過，分區計劃大綱圖沒有條文規定可申請在「自然保育區」地帶興建屋宇。根據契約，要興建屋宇，唯一的方法是把有關地點改劃為「鄉村式發展」地帶。毗鄰的用地有一宗改劃用途地帶的同類申請(編號 Y/NE-SSH/1)於二零一二年十一月九日獲小組委員會批准，所考慮的因素是規劃情況獨特，而且有需要尊重申請人的發展權。目前這宗申請在建屋權、整體用地情況及周邊環境等方面與該宗獲批准的申請(編號 Y/NE/-SSH/1)大致相同。由於情況特殊，城規會應如處理編號 Y/NE-SSH/1 的申請般，同樣從寬處理目前這宗申請。

5. 主席繼而請申請人的代表闡述這宗申請。鄭沛勤先生借助投影片陳述下列要點：

- (a) 根據契約，有關地段在法律上准許興建屋宇。不過，分區計劃大綱圖首次刊憲時，當局忽略了有關地段的契約條款，把申請地點劃為「自然保育區」地帶。由於該分區計劃大綱圖是小比例圖則，所劃的土地用途地帶屬概括性質，故各地帶的界線不能清楚反映個別地段的發展權；
- (b) 小組委員會於二零一二年十一月九日批准了毗鄰地段一宗背景相類似的申請(編號 Y/NE-SSH/1)。這兩幅屋地(即地段第 950 號(申請編號 Y/NE-SSH/1 的用地)及地段第 951 號(目前這宗申請的用地))是企嶺下老圍唯一沒有在分區計劃大綱圖的發展地帶反映的兩個地段。既然地段第 950

號的改劃用途地帶申請已獲批准，當局亦應一視同仁，處理目前這宗申請。由於情況特殊，批准這兩宗申請不會立下不良先例；

- (c) 地政總署強調，與編號 Y/NE-SSH/1 的申請的情況類同，申請人如要在有關地段發展，便有責任根據新批土地契約的規定，先申請改劃用途地帶。即使城規會拒絕這宗改劃用途地帶的申請，地政總署亦不會從優考慮申請人的原址換地申請，理由是申請人並非原居村民。此外，應尊重土地擁有人的發展權；以及
- (d) 擬在申請地點興建的屋宇與「鄉村式發展」地帶附近的村屋及鄉郊特色互相協調。倘小組委員會批准這宗申請，申請人會為擬議發展項目設置合適的排水及排污設施，所以不會對環境造成負面影響。由於申請地點可循一條連接西沙路的現有鄉郊路徑前往，而西沙路有各種交通設施，所以擬議發展項目並不需要泊車位，亦不會對交通造成負面影響。申請人會小心構思地盤平整工程的範圍，以盡量減低對附近樹木的影響。

6. 由於委員沒有提出問題，主席告知申請人和規劃署的代表申請的聆訊程序已經完成，小組委員會將會在他們離席後商議這宗申請，稍後會把決定通知申請人。主席多謝申請人的代表和規劃署的代表出席聆訊。他們各人此時離席。

商議部分

7. 經商議後，小組委員會決定批准這宗申請，把申請地點由「自然保育區」地帶改劃為「鄉村式發展」地帶。當局將要求行政長官會同行政會議把《十四鄉分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-SSH/9》發還城市規劃委員會以作修訂。有關該分區計劃大綱核准圖的擬議修訂會先提交小組委員會考慮，才根據《城市規劃條例》第 5 條刊憲。

西貢及離島區

[高級城市規劃師／西貢及離島鄭達昌先生、林葉惠芬女士和麥黃潔芳女士此時獲邀到席上。]

議程項目 4

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/I-CLK/7 為批給在劃為「商業」地帶的
香港國際機場航天城東路 20 號
(赤鱘角地段第 1 號餘段及增批部分(部分))
作「臨時高爾夫球場(九洞)及附屬會所設施」用途
的規劃許可續期兩年
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/I-CLK/7 號)

8. 秘書報告，這項申請由機場管理局提交。劉智鵬博士和黎慧雯女士就此議項申報利益，表示目前與機場管理局有業務往來。由於劉博士和黎女士都涉及直接利益，小組委員會同意兩名委員須在討論和商議此議項時暫時離席。

[劉智鵬博士和黎慧雯女士此時暫時離席。]

簡介及提問部分

9. 高級城市規劃師／西貢及離島鄭達昌先生借助投影片簡介這宗申請，並陳述以下詳載於文件的要點：

(a) 申請的背景；

(b) 為批給申請編號 A/I-CLK/2 作「臨時高爾夫球場(九洞)及附屬會所設施」用途的規劃許可(有效期至二零一三年八月十五日)續期兩年；

- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。相關的政府部門對這宗申請沒有反對或負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局收到六份公眾意見書。其中三份由市民提交，表示支持這宗申請，原因主要是香港缺乏公眾高爾夫球場設施，而該高爾夫球場可同時為東涌及其他地區的居民服務，並為該區帶來綠化環境，有助減輕熱島效應。其餘三份則分別來自亞洲國際博覽館管理有限公司、大嶼山發展聯盟和離島區青年聯會，表示反對這宗申請，主要理由是這宗申請不符合政府加快發展機場北商業區的政策，而且哥爾夫球場只為少數人服務，不能推動該區和大嶼山的整體發展，當局應把握機會，在申請地點發展商業用途，包括興建酒店及零售設施。離島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，規劃署不反對再次批准申請地點用作有關的臨時用途兩年。關於有公眾意見認為申請地點應用作發展商業用途，申請人在申請書內已述明，機場北商業區發展的規劃工作定於二零一三年年底完成，而初步設計則定於二零一四年或之前完成，並最遲在二零一五年年中展開發展工作。屆時可中止高爾夫球場的租約，以便進行機場北商業區的發展，所以批給這宗申請為期兩年的臨時規劃許可並不會影響申請地點已計劃發展的商業用途。

10. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

11. 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，有效期再次限為兩年，由二零一三年八月十六日至二零一五年八月十五日止，並須附加下列條件：

- 一 在規劃許可有效期內，須按先前獲批准的園景設計總圖所載的美化環境建議，護理申請地點內現有的草木，使之時刻保持狀況良好。

12. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 留意地政總署離島地政專員的意見，在申請地點所進行的發展須符合獲該署批准的最新園景設計總圖及建築圖則；
- (b) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，為供應食水給申請地點，申請人須向水務總監提交申請。除非得到水務總監的書面同意，否則不可使用政府水管所輸送的食水灌溉植物苗圃或園景。若無法為此另行安排供水，而申請人亦能提出這方面的證據，並獲水務監督接受，則水務監督或會給予特許，同意申請人使用來自政府水管的食水作此用途。不過，只要水務總監認為有需要，即可撤回有關許可；
- (c) 留意渠務署總工程師／香港及離島的意見，申請人／地段擁有人須在申請地點繼續操作和維修保養排污及排水系統，有關情況必須符合他的要求；
- (d) 留意消防處處長的意見，消防裝置須維修保養，並由註冊消防裝置承辦商負責有關工程，以使消防裝置時刻保持操作性能良好。有關的註冊消防裝置承辦商須於維修保養工程完成後，向要求進行工程的人士發出證明書(FS 251)，並將證明書副本送交消防處處長；以及
- (e) 留意民航處處長的意見，在規劃許可有效期內，須維修保養先前獲准在申請地點內關設的與照明及泛光燈系統相關的設施，使之時刻保持狀況良好。

議程項目 5

第 16 條申請

[公開會議]

A/I-NEL/4

擬在劃為「未決定用途」地帶的
大嶼山青洲灣大嶼山第 362 約
地段第 30 號(部分)
闢設臨時混凝土配料廠(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/I-NEL/4 號)

13. 秘書報告，符展成先生就此議項申報利益，表示目前與申請人的其中一間顧問公司英環香港有限公司有業務往來。梁慶豐先生亦就此議項申報利益，因為申請人的其中一間顧問公司永利行測量師有限公司曾捐款給香港大學建築學院房地產及建設系，而梁先生現正在該系工作。由於此議項是關於延期考慮這宗申請，小組委員會同意符先生和梁先生可以留在席上。

14. 秘書亦報告，申請人的代表於二零一三年六月二十八日要求城規會延期兩個月才對這宗申請作出決定，讓申請人有時間回應政府部門對這宗申請所提出的意見。

15. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計兩個月內提交小組委員會考慮。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，因此，除非情況極為特殊，否則小組委員會不會批准再次延期。

議程項目 6

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/I-TCTC/43 在劃為「休憩用地」地帶的大嶼山東涌第 3 約地段第 2420 號黃泥屋村一號地下經營食肆 (鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/I-TCTC/43 號)

簡介和提問部分

16. 高級城市規劃師／西貢及離島林葉惠芬女士借助投影片簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 所經營的食肆；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 8 段。相關的政府部門對這宗申請沒有反對或負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局沒有收到公眾意見書。離島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——根據載於文件第 10 段的評估，規劃署不反對批給這宗申請為期兩年的臨時規劃許可。申請處所位於現正進行的東涌餘下發展計劃規劃及工程研究(下稱「東涌研究」)的研究地區內，該研究將於二零一五年完成。為免影響「休憩用地」地帶的規劃意向和正在進行的東涌研究，建議批給為期兩年的臨時規劃許可。

17. 委員並無就這兩宗申請提出問題。

商議部分

18. 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，至二零一五年七月十九日止，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，不得於每天晚上十一時至早上七時在申請處所進行夜間作業；
- (b) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一四年一月十九日或之前)，提交消防裝置及滅火水源建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (c) 就上文(b)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一四年四月十九日或之前)，設置消防裝置及滅火水源，而有關設施必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (d) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一四年一月十九日或之前)，由申請人自費為申請處所設計排污及排水系統，而有關設計必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (e) 就上文(d)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一四年四月十九日或之前)，由申請人自費為申請處所建造及維修保養排污及排水系統，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一四年一月十九日或之前)，提交噪音消減措施建議，而有關建議必須符合環境保護署署長或城規會的要求；
- (g) 就上文(f)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一四年四月十九日或之前)，落實噪音消減措施建議，而落實情況必須符合環境保護署署長或城規會的要求；
- (h) 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)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

- (i) 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)、(e)、(f) 或 (g) 項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。

19. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 在申請處所繼續申請的用途前，必須先取得規劃許可；
- (b) 批給為期兩年的臨時規劃許可(有效期至二零一五年七月十九日)，是要確保這項發展與「休憩用地」地帶的規劃意向不會有牴觸；
- (c) 與申請處所的其他相關擁有人解決這項發展所涉及的任何土地問題；
- (d) 留意環境保護署署長的意見，現時沿東涌道北有污水渠可供接駁。申請人須在經營該食肆前根據《水污染管制條例》申領牌照，並須落實環境保護署網站所訂明的良好作業守則；
- (e) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界東(1)及牌照小組的意見，倘申請提出的用途須領取牌照，申請人須留意申請處所任何擬作該用途的現有構築物必須符合發牌當局對建築物安全和其他相關方面可能作出的規定；
- (f) 留意消防處處長的意見，消防處收到申請人正式提交的建築圖則或有關當局轉介的個案後，便會制訂詳細的消防安全規定；
- (g) 留意渠務署總工程師／香港及離島的意見，有關地段擁有人須妥為監控該食肆所產生的污水，以免污水流往附近的 U 型排水明渠，產生臭味，影響衛生和造成污染滋擾；以及

- (h) 留意機電工程署署長的意見，申請人須聯絡供電商索取電纜圖則，以找出申請處所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，若申請處所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) 在申請處所範圍內搭建任何構築物前，申請人必須與供電商聯絡，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；
 - (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》；以及
 - (iii) 由於申請處所可能裝設煤氣管，申請人須遵守機電工程署的《避免氣體喉管構成危險工作守則》的規定。

議程項目 7

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/SK-CWBN/29 擬在劃為「休憩用地」地帶的
西貢碧沙路第 243 約政府土地
闢設私人發展計劃的公用設施裝置(地底雨水渠)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/SK-CWBN/29A 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；

- (b) 擬設的私人發展計劃的公用設施裝置(地底雨水渠)；

[劉智鵬博士和黎慧雯女士此時返回席上。]

- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。相關的政府部門對這宗申請沒有反對或負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局收到一份由創建香港提交的公眾意見書，表示關注這宗申請，並認為沒有足夠資料說明水質情況、非法接駁排污渠的管制和銀線灣與區內的公眾泳灘水質受到污染的風險。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 11 段的評估，規劃署不反對這宗申請。就公眾關注水質可能受到影響的意見，環境保護署署長認為不應擔心水質受到污染，因為擬建的雨水渠是專為收集雨水而特別設計的。康樂及文化事務署署長、渠務署總工程師／新界南和總工程師／污水工程對這宗申請亦沒有負面意見。

21. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

22. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可的有效期至二零一七年七月十九日止；除非在該日期前，所批准的發展已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：

- 提交並落實美化環境建議(包括保護樹木建議)，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。

23. 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，申請人須向他申請牌照／批准，佔用申請地點及位於申請地點與第 243 約地段第 1588 號之間的一塊政府土地，以便鋪設擬議的雨水渠。不過，地政總署不保證政府會向買方批給牌照／許可或任何權利，讓其佔用申請地點及有關的政府土地。倘申請人獲批給牌照／許可，他會在適當的情況下規定申請人繳付費用或行政費及履行其他條款和條件；以及
- (b) 留意漁農自然護理署署長的意見，申請人須採用良好的地盤施工方法，並須避免有關裝置對附近海岸及海洋環境造成不良影響，特別是在施工階段。

[主席多謝高級城市規劃師／西貢及離島鄭達昌先生、林葉惠芬女士和麥黃潔芳女士出席會議，解答委員的提問。鄭達昌先生、林葉惠芬女士和麥黃潔芳女士此時離席。]

沙田、大埔及北區

[高級城市規劃師／沙田、大埔及北區陸國安先生、劉志庭先生、錢敏儀女士及鄧永強先生此時獲邀到席上。]

議程項目 8

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/ST/820 擬在劃為「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/820A 號)

24. 秘書請委員留意，文件的替代頁(第 8 頁)已提交會議席上。該頁旨在釐清規劃許可的建議有效期。

簡介和提問部分

25. 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) 擬開設的學校(幼稚園)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 8 段。相關的政府部門對這宗申請沒有反對或負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局共收到 371 份有效的公眾意見書，其中 199 份反對這宗申請，161 份支持這宗申請，其餘 11 份表示沒有意見。反對的意見主要是關於負面的交通影響、缺乏供校巴使用的路旁停車處、幼稚園所造成的噪音滋擾、火警風險、違反公契和非居民進入發展項目範圍所造成的保安問題，以及附近已有足夠的幼稚園學額。另一方面，支持的意見主要是關於沙田區幼稚園和幼兒園學額不足、幼稚園所造成的環境和交通影響輕微、開設幼稚園是最初作出的規劃、隨着更多年輕夫婦遷入並製造更多商機，區內的老化人口和社會結構會得到改善，以及幼稚園辦學人的聲譽。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，規劃署不反對這宗申請。雖然公眾提出有關交通、環境、火警風險和保安方面的反對理由，但擬開設於平台的幼稚園完全密封，另設有空調，而且該幼稚園和住宅大廈各自使用不同的出入口。相關的政府部門在消防安全和環境方面並無負面意見。城規會建議申請人與業主委員會和相關的管理公司聯

絡，以解決居民關注出入安排方面的問題。城規會也會規定申請人在幼稚園開始營運前，根據《香港規劃標準與準則》提供泊車和上落客貨設施，而有關設施必須符合運輸署署長的要求。此外，幼稚園的營運事宜須遵照《教育條例》、《教育規例》和相關的發牌規定。

26. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

27. 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七月十九日止；除非在該日期前，所批准的發展已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：

- 在擬議的用途開始營運前提供泊車和上落客貨設施，而有關設施必須符合運輸署署長或城規會的要求。

28. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 這宗申請獲得批准，並不表示已符合《建築物條例》及其規例。申請人須委任認可人士／註冊結構工程師向屋宇署提交建築圖則，證明該幼稚園符合《建築物條例》所載的規定；
- (b) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界東(2)及鐵路的意見，擬議的用途須符合《建築物條例》的規定；
- (c) 留意消防處收到申請人正式提交的建築圖則或相關發牌當局的轉介後，便會訂定詳細的消防安全規定；以及
- (d) 與碧濤花園第二期的業主委員會和管理公司聯絡，以解決他們關注出入安排方面的問題。

[符展成先生此時暫時離席。]

議程項目 9

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/ST/821 擬在劃為「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 A 單位 A5 及 A8 號工場
經營商店及服務行業
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/ST/821 號)

簡介和提問部分

29. 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；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。相關的政府部門對這宗申請沒有反對或負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局收到 10 份公眾意見書，表示反對這宗申請，理由是有關用途不符合消防安全的規定，而且先前提出作相同用途的申請全遭拒絕。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——根據載於文件第 11 段的評估，規劃署不反對批給這宗申請為期三年的臨時規劃許可。為免妨礙落實有關處所擬作工業用途的長遠規劃意向，並讓小組委員會可以監察該區工業樓面空

間的供求情況，因此建議批給為期三年的臨時規劃許可。鑑於有公眾意見關注消防安全和先前提出作相同用途的申請全遭拒絕，建議在規劃許可加入附帶條件，規定申請人採取消防安全措施。此外，就樓面面積而言，現時這宗申請有別於先前兩宗被拒絕的申請。

30. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

31. 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，至二零一六年七月十九日止，並須附加下列條件：

- (a) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一四年一月十九日或之前)，提交並落實消防安全措施建議，而有關建議及落實情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (b) 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。

32. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (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該區工業樓面空間的供求情況，以確保不會妨礙落實申請處所擬作工業用途的長遠規劃意向；
- (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臨時豁免書，請准進行申請的用途；
- (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，例如該商店與毗連的工業處所之間須有抗火時效達 120 分鐘的隔火障隔開，而現有處所的逃生途徑亦不得受到阻礙。待當局收到食物業處所牌照申請後，屋宇署會視乎情況制訂樓宇安全規定；
- (f) 留意消防處處長的意見，消防處收到申請人正式提交的建築圖則後，便會制訂詳細的消防安全規定。在申請所涉的地方須提供與有關的工業大廈的工業用途部分完全分隔的逃生途徑。如須領取食物業處所牌照，有關牌照只屬食物製造廠牌照；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、大埔及北區陸國安先生出席會議，解答委員的提問。陸先生此時離席。]

議程項目 10

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-KLH/453 擬在劃為「農業」地帶的
大埔圍頭村第 7 約地段第 1065 號 A 分段及
毗連政府土地興建屋宇
(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-KLH/453 號)

簡介和提問部分

33. 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)；

[符展成先生此時返回席上。]

(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，當中主要的意見列述如下：

(i) 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」)不支持這宗申請，因為申請地點在一片與附近圍頭風水林相連的林地邊緣，若作擬議的發展，或要砍樹，影響該區林地生境的完整；以及

(ii) 從景觀規劃的角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境反對這宗申請，理由是在申請地點內有一棵成齡的荔枝樹，樹形良好高大，若按建議在該處發展小型屋宇，極有可能要砍掉這棵樹。興建擬議的小型屋宇亦勢必影響該處樹木約一半的樹冠，包括貼近申請地點的兩棵成齡樹在地底的樹根。預期擬議的發展會對景觀資源有嚴重的不良影響，一旦批准這宗申請，會立下不良先例，導致區內提出同類發展的申請增多，但該區貼近風水林，易受發展影響，結果使周邊地區的景觀質素進一步變差；

(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，憂慮擬議的發展會對「農業」地帶和區內的交通、泊車和道路安全造成不良影響。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 11 段的評估，規劃署不支持這宗申請，因為擬建的小型屋宇不符合「農業」地帶的規劃意向。漁護署署長和規劃署總城市規劃師／城市設計及園境也不支持這宗申請，理由是申請地點位於一片草木茂生的林地邊緣，擬議的發展會對申請地點內和附近一帶現有的成齡樹有不良影響。

34. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

35. 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。有關的理由是：

- 擬議的發展不符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」，因為進行擬議的發展會涉及砍樹，對周邊的景觀造成不良影響，而且申請書沒有資料證明擬議的發展不會對申請地點內及附近林地現有的景觀資源有不良影響。

議程項目 11

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-TK/442 擬在劃為「康樂」地帶的大埔汀角路
第 17 約地段第 1366 號及毗連政府土地
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/NE-TK/442 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) 經營臨時商店及服務行業(地產代理)(為期三年)的建議；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。相關的政府部門對這宗申請沒有反對或負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局收到兩份公眾意見書，分別來自創建香港及蘆慈田的村代表。他們都反對這宗申請，理由是申請地點劃為「康樂」地帶，應預留供市民作康樂活動之用。此外，以貨櫃改裝而成的構築物作商業用途，會影響該村的風水。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，規劃署認為這個臨時用途可予容忍三年。關於因土地用途及風水理由反對這宗申請的公眾意見，發展的臨時性質不會損害申請地點作康樂發展的長遠用途。相關的政府部門對這宗申請也沒有負面意見。規劃署建議在規劃許可附加適當的條件，確保周邊地區不會受到不良影響。

37. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

38. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一六年七月十九日止，並須附加下列條件：

- (a) 在規劃許可有效期內，擬議的發展項目與現有天然河道的河堤頂部之間須保持 3.5 米的距離；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於下午六時至上午九時在申請地點營業；
- (c) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一四年一月十九日或之前)，提交美化環境建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (d) 就上文(c)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一四年四月十九日或之前)，落實美化環境建議，而落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (e) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一四年一月十九日或之前)，提交排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (f) 就上文(e)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一四年四月十九日或之前)，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(即在二零一四年一月十九日或之前)，提交消防裝置及滅火水源建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (h) 就上文(g)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一四年四月十九日或之前)，設置消防裝置及滅火水源，而有關設施必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (i) 如在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)或(b)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；

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

39. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 在申請地點展開申請的用途前，必須先取得規劃許可；
- (b) 留意地政總署大埔地政專員的意見，申請人須向地政總署申請短期豁免書，把私人地段上所搭建或將會搭建的構築物納入規管。申請人亦須申請短期租約，把佔用政府土地的情況納入規範。地政總署會以業主身分全權酌情考慮這些申請，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；
- (c) 留意運輸署署長的意見，連接申請地點的現有鄉村通道並非由運輸署負責管理。申請人應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，以及其管理和維修保養責任誰屬，以避免可能出現的土地糾紛；
- (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／擁有人須妥善保養排水系統，如在系統運作期間，發現系統不足或欠妥，須作出補救。如因系統故障而造成損害或滋擾，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。申請地點約 30 米範圍內，現時設有公共污水收集系統可供接駁；
- (e) 留意漁農自然護理署署長的意見，申請地點東面有一條河道。申請人須遵守屋宇署的《認可人士及註

冊結構工程師作業備考 ADV-27》「關於保護天然河溪免受建造工程影響」的規定，特別是附錄 B「關於制定施工期間預防措施的指引」，以免干擾該河溪及污染其水質；以及

- (f) 留意消防處處長的意見，倘在申請地點內搭建了有蓋構築物(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屋棚)，便須安裝消防裝置。在上述情況下，除非建築圖則已送往屋宇署，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處長審批。申請人應留意：
 - (i) 平面圖須按比例繪製，並須註明尺寸和佔用性質；以及
 - (ii) 平面圖上須清楚標示擬設的消防裝置和緊急車輛通道的位置。

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-TK/449 擬在劃為「綠化地帶」的大埔大美督村
第 28 約地段第 602 號 A 分段及毗連政府土地
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/449 號)

40. 秘書請委員注意，文件有兩張替代頁(第 4 及第 7 頁)已提交會議席上，以澄清地政總署大埔地政專員就這宗申請所提出的意見。

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬建的屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段及附錄 IV。地政總署大埔地政專員不支持這宗申請，因為申請人的原居村民身分仍有待核實，而且沒有收到申請人提出的小型屋宇申請；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局收到兩份分別由創建香港和嘉道理農場暨植物園公司提交的公眾意見書，表示反對這宗申請，主要的理由包括擬議的發展不符合「綠化地帶」的規劃意向，亦不符合城市規劃委員會規劃指引編號 10；倘批准這宗申請會立下不良先例；以及這項發展會影響公共基礎設施，例如排水和水務設施、街燈照明、廢物和垃圾設施、公共空間、行人徑、道路，以及泊車和公眾美化市容設施。大埔民政事務專員並沒有收到區內人士提出的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據詳載於文件第 11 段的評估，規劃署不反對這宗申請。雖然地政總署大埔地政專員不支持這宗申請，亦有公眾意見反對這宗申請，指擬議的發展對「綠化地帶」可能有負面影響，但擬發展的小型屋宇大致上符合「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」，而且其他相關的政府部門對這宗申請亦沒有負面意見。因此，建議在規劃許可加入相關的附帶條件和指引性質的條款，以盡量減低對周邊地區的潛在負面影響。

42. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

43. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可的有效期至二零一七年七月十九日止。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；以及
- (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。

4.4. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 申請人在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；
- (b) 留意環境保護署署長的意見，擬建的屋宇附近有已計劃鋪設的公共污水渠。待有關污水渠建成後，申請人須自費把擬議發展項目的污水渠接駁至該公共污水渠；
- (c) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，申請地點附近現時沒有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；
- (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》。消防處會在批地階段制訂詳細的消防安全規定；
- (e) 留意運輸署署長的意見，連接申請地點的現有鄉村通道並非由運輸署負責管理。建議申請人應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，以及其管理和維修保養責任誰屬，以避免可能出現的土地糾紛；

- (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-TK/450 擬在劃為「綠化地帶」的大埔汀角路龍尾村
第 28 約地段第 98 號及毗連政府土地
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/450 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬建的屋宇(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。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，當局收到兩份由嘉道理農場暨植物園公司提交的公眾意見書，表示反對這宗申請，主要的理由包括擬議的發展不符合「綠化地帶」的規劃意向，亦不符合城市規劃委員會規劃指引編號 10；以及批准這宗申請會立下不良先例。大埔民政事務專員並沒有收到區內人士提出的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據詳載於文件第 12 段的評估，規劃署不反對這宗申請。雖然有公眾意見反對這宗申請，其理由是擬議的發展對「綠化地帶」可能有負面影響，但擬發展的小型屋宇大致上符合「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」，而且相關的政府部門對這宗申請亦沒有負面意見。因此，建議在規劃許可加入相關的附帶條件和指引性質的條款，以盡量減低擬議的發展對周邊地區的潛在負面影響。

46. 劉志庭先生在回應一名委員的提問時表示，小組委員會於二零一三年二月八日拒絕編號 A/NE-TK/426 的申請。該宗申請擬在同一個「綠化地帶」內及在目前這宗申請所涉地點的東面和南面的土地興建八幢小型屋宇，而申請被拒絕的主要理由是擬議的發展會涉及大規模清除現有的天然植物，並對周邊地區的景觀和排污造成不良影響。

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。這項規劃許可的有效期至二零一七年七月十九日止。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) 提交並落實美化環境建議，而有關建議和落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；以及
- (b) 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。

48. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 申請人在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；
- (b) 留意環境保護署署長的意見，擬議小型屋宇的建造工程須在該區已計劃鋪設的污水收集系統建成後才可展開。申請人須自費把擬建小型屋宇的排污設施接駁至日後建成的公共污水渠。污水接駁點必須設於申請地點內。此外，要預留足夠的地方，以便將來進行污水渠接駁工程；
- (c) 留意渠務署署長的意見，申請地點附近現時沒有公共排水渠，申請人／擁有人須妥善保養排水系統，如在排水系統運作期間，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；
- (d) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見為向申請地點供水，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。申請人亦須解決與供水相關的任何土地問題(例如私人地段問題)，並須負責私人地段內的內部供水系統的建造、運作及維修保養，而有關情況必須符合水務署所訂標準；
- (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；
- (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。倘要為擬議發展項目闢設通道，申請人須確保有關通道(包括任何必須進行的填土／挖土工程)符合相關法定圖則的規定，並視乎情況所需，在進行道路工程前，向城規會申請規劃許可。

議程項目 14

第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-TK/453 擬在劃為「鄉村式發展」地帶、「康樂」地帶及「農業」地帶的大埔盧慈田第 17 約地段第 1302 號及毗連政府土地興建屋宇(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/453 號)

49. 秘書報告，申請人的代表於二零一三年七月十日要求城規會延期兩個月才就這宗申請作出決定，以便申請人有時間回應政府部門就這宗申請所提出的意見。

50. 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 15

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-TK/454 擬在劃為「鄉村式發展」地帶及「康樂」地帶的大埔盧慈田第 17 約地段第 1303 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/454 號)

簡介和提問部分

51. 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。相關的政府部門對這宗申請沒有反對或負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局並無收到公眾的意見，而大埔民政事務專員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 11 段的評估，規劃署不反對這宗申請。

52. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

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，批准這宗申請。這項許可的有效期至二零一七年七月十九日止；除非在該日期前，所批准的發展已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) 提交並落實美化環境建議，而有關建議和落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；以及
- (b) 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。

54. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 申請人在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；
- (b) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，申請地點附近沒有由渠務署負責維修保養的公共排水渠。申請人／擁有人須妥善保養排水系統，如在系統運作期間，發現系統不足或欠妥，須作出補救。如因系統故障而造成損害或滋擾，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；
- (c) 留意環境保護署署長的意見，毗連該發展項目的地方已計劃鋪設公共污水渠。申請人／擁有人須在該公共污水渠建成後，自費把發展項目的污水渠接駁至該公共污水渠；
- (d) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，為向發展項目供水，申請人／擁有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／擁有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，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 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；
- (g) 留意路政署總工程師／新界東的意見，連接汀角路與申請地點的通道並非由路政署負責維修保養；以及
- (h) 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 16

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-TK/455 擬在劃為「鄉村式發展」地帶及「綠化地帶」的大埔黃魚灘村第 26 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/455 號)

簡介和提問部分

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

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

- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段及附錄 IV。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，當局收到一份由創建香港提交的公眾意見書，表示反對這宗申請，主要的理由包括擬議的發展不符合「綠化地帶」的規劃意向，亦不符合城市規劃委員會規劃指引編號 10；以及這項發展會影響公共基礎設施，例如排水和水務設施、街燈照明、廢物和垃圾設施、公共空間、行人徑、道路，以及泊車和公眾美化市容設施。大埔民政事務專員並沒有收到區內人士提出的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據詳載於文件第 12 段的評估，規劃署不反對這宗申請。雖然有公眾意見反對這宗申請，指擬議的發展對「綠化地帶」可能有負面影響，但擬發展的小型屋宇大致上符合「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」，而且相關的政府部門對這宗申請亦沒有負面意見。因此，建議在規劃許可加入相關的附帶條件和指引性質的條款，以盡量減低擬議的發展對周邊地區的潛在負面影響。

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。這項規劃許可的有效期至二零一七年七月十九日止。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。

58. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 申請人在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；
- (b) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，申請地點附近現時沒有公共排水渠可供接駁，申請人／擁有人須妥善保養排水系統，如在系統運作期間，發現系統不足或欠妥，須作出補救。如因系統故障而造成損害或滋擾，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；
- (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》。消防處會在批地階段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
- (e) 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 17

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-TK/456 為批給在顯示為「道路」的地方及劃為「農業」地帶的大埔汀角第 17 約及第 29 約多個地段作臨時「燒烤場及停車場」用途的規劃許可續期兩年
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-TK/456 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 為批給編號 A/NE-TK/360 的申請作臨時「燒烤場及停車場」用途的規劃許可(有效期至二零一三年七月二十七日)續期兩年；
- (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，因為申請地點大部分位於「農業」地帶內，而且復耕潛力高；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局收到一份公眾意見書，表示反對這宗申請，主要理由是私家車及旅遊巴士泊車位不足、供旅遊巴士往返申請地點的通道太窄，以及汀角路的交通會受到影響。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 10 段的評估，規劃署認為這項臨時用途可再予容忍兩年。雖然從農業的角度而言，漁護署署長不支持這宗申請，但擬議的燒烤場不大可能會對該區的環境、排水及排污造成負面影響。至於有公眾意見以泊車及交通理由反對這宗申請，從交通的角度而言，運輸署署長不反對這宗申請，而為了盡量減少可能造成的交通影響，可在規劃許可加入相關的附帶條件。

60. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

61. 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，由二零一三年七月二十八日至二零一五年七月二十七日止，並須附加下列條件：

- (a) 在規劃許可有效期內，不得於晚上十一時至早上七時在申請地點進行夜間作業；
- (b) 在規劃許可有效期內，保養申請地點現有的車輛通道及泊車設施、現有的排水設施、現有的樹木及美化環境的植物，以及現有的消防裝置，使之時刻保持良好狀況；
- (c) 如在規劃許可有效期內未有遵守上述規劃許可附帶條件(a)或(b)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (d) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復為美化市容地帶，而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

62. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 與申請地點的相關擁有人解決這項發展所涉及的任何土地問題；
- (b) 留意地政總署大埔地政專員的意見，申請人須向地政總署申請短期豁免書，把在私人地段搭建的違例構築物納入規範，亦須申請短期租約，把違例佔用政府土地的情況納入規範；
- (c) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，申請地點須自設雨水收集和排放系統，以排走申請地點產生的徑流和附近地區的地面水流。申請人須妥善保養雨水收集和排放系統，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；

- (d) 留意環境保護署署長(下稱「環保署署長」)的意見，申請人應遵從該署發出的最新《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》；
- (e) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，申請人須留意以下各點：
 - (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) 倘申請的擬議用途須申領牌照，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) 若擬進行任何新工程(包括搭建任何臨時構築物)，必須根據《建築物條例》正式提出申請；以及

- (vi) 關於上文(v)項，根據《建築物(規劃)規例》第 5 條，申請地點須設有從街道通往申請地點的途徑，而根據該規例第 41D 條，亦須設有緊急車輛通道。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，由建築事務監督釐定發展密度；以及

- (f) 留意消防處處長的意見，倘沒有建築圖則經屋宇署的中央處理建築圖則系統送交消防處，而申請人在申請地點內搭建有蓋構築物(例如由貨櫃改裝而成的辦公室、臨時貨倉和用作工場的臨時屋棚)，則申請人／承租人須把附有消防裝置建議的相關平面圖提交消防處處長審批，然後按經核准的建議，設置消防裝置。申請人在擬備要提交消防處處長審批的消防裝置平面圖時，須留意以下各點：
 - (i) 平面圖須按比例繪製，並註明尺寸和佔用性質；以及
 - (ii) 平面圖上須清楚標示擬設消防裝置和緊急車輛通道的位置。

議程項目 18

第 16A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TP/516-1 擬對劃為「綠化地帶」的大埔半春園路
第6約地段第2087號
重建兩幢屋宇的核准申請作出B類修訂
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第A/TP/516-1號)

簡介和提問部分

63. 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) 擬對申請編號 A/TP/516 的核准計劃作出 B 類修訂申請的背景；
- (b) 擬對核准申請作出 B 類修訂的內容，包括擬因樓宇單位數目減少而作出第 4 類修訂，把樓宇單位的面積由 199 平方米增至 398 平方米，以及擬因建築物的形式有所改變／輕微改變樓宇的布局而作出第 5 類修訂；以及
- (c) 規劃署的意見——規劃署不支持這宗申請，理由詳載於文件第 2 段。雖然所申請的修訂計劃的規模和密度與先前的核准計劃相同，但建築物的形式和樓宇的布局有重大改變，而有關改變並非輕微，超出 B 類修訂的範圍。申請人必須根據《城市規劃條例》第 16 條重新提交規劃申請。

64. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

65. 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 3.1 段所載的拒絕理由，並認為理由恰當。有關理由是：

- 建築物的形式和樓宇布局的擬議改變並非輕微，超出 B 類修訂的範圍。申請人必須根據《城市規劃條例》第 16 條重新提交規劃申請。

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

議程項目 19

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-KTS/342 在劃為「住宅(丙類)2」地帶的古洞南古洞路第 95 約古洞地段第 8 號(部分)、第 9 號、第 12 號、第 14 號(部分)及第 1984 號餘段(部分)和毗連政府土地經營商店及服務行業(地產代理)，並闢設附屬停車場(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-KTS/342 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 有關的商店及服務行業(地產代理)和附屬停車場；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段，而相關的政府部門對這宗申請沒有反對或負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局收到兩份公眾意見書，分別由一名北區區議員和桃苑業主立案法團提交。該名北區區議員對這宗申請沒有具體意見，但表示當局應徵詢附近居民的意見。桃苑業主立案法團則反對這宗申請，理由是距離桃苑信步可達的地方已有商業設施，為附近的居民提供服務。北區民政事務專員表示，北區區議會副主席、上水區鄉事委員會主席、古洞(北)的居民代表和古洞(南)的居民代表對這宗申請都沒有意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 11 段的評估，規劃署不反對批給這宗申請為期三年的臨時規劃許可。為免妨礙落實「住宅(丙類)」地帶的長遠規劃意向，規劃署建議批給為期三年的臨時規劃許可，而不是按申請的永久許可。至於桃苑(位於申請地點

西鄰的住宅發展項目)業主立案法團反對這宗申請的公眾意見，古洞街市購物中心(一個兩層高的街市)位於申請地點西北面約 150 米處，而所申請的用途可為鄰近的住宅提供服務。此外，有關用途與規劃意向並無衝突，而且並非與周邊的低矮和低密度住宅發展項目不協調。

67. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

68. 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，至二零一六年七月十九日止，並須附加下列條件：

- (a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上九時三十分至早上九時三十分在申請地點作業；
- (b) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一四年一月十九日或之前)，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，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一四年四月十九日或之前)，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(即在二零一四年一月十九日或之前)，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；
- (e) 就上文(d)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一四年四月十九日或之前)，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；

- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一四年一月十九日或之前)，提交滅火水源和消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (g) 就上文(e)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一四年四月十九日或之前)，落實滅火水源和消防裝置建議，而落實情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (h) 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)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
- (i) 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)、(e)、(f)或(g)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。

69. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 與申請地點的相關擁有人解決這項發展所涉及的任何土地問題；
- (b) 在申請地點展開有關用途前，必須先取得規劃許可；
- (c) 留意地政總署北區地政專員的意見，有關地段的擁有人須向北區地政處申請短期豁免書和短期租約，方可搭建構築物和佔用該政府土地。他不保證必會批准申請人的短期豁免書和短期租約申請。倘予批准，或會附加政府認為適當的條款及條件，包括規定申請人繳付短期租約的租金和短期豁免書的費用；
- (d) 留意運輸署署長的意見，通往申請地點的擬議車輛通道須經過一條連接古洞路的鄉村小路，而該鄉村小路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，並據此向有關的地政和維修保養當局查核該通道的管理和維修保養責任誰屬；

- (e) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，申請地點所在的地區並沒有公共污水收集系統可供接駁。申請人須就有關發展項目的污水處理／排放和設置化糞池事宜，徵詢環境保護署的意見；
- (f) 留意環境保護署署長的意見，不得把雨水渠接駁到污水渠；
- (g) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西以下的意見：
 - (i) 若那些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；以及
 - (ii) 如有需要，屋宇署可根據該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現有的建築工程或違反《建築物條例》的違例建築工程；
- (h) 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；以及
- (i) 留意消防處處長以下的意見：
 - (i) 有關緊急車輛通道的安排，須符合由屋宇署負責執行的《2011年建築物消防安全守則》D部第6節的規定；以及
 - (ii) 消防處收到申請人正式提交的建築圖則後，便會制訂詳細的消防安全規定。

[劉智鵬博士此時離席。]

[梁慶豐先生此時暫時離席。]

議程項目 20

第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-KTS/343 擬在劃為「康樂」地帶的上水營盤村
第 100 約地段第 1666 號 B 分段餘段(部分)
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/343 號)

70. 小組委員會備悉在文件發出後，申請人的代表於二零一三年七月十七日要求城規會延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間與地政總署北區地政專員釐清營盤村未來 10 年小型屋宇需求預測的數字。

71. 申請人要求延期的理據符合有關「延期對根據《城市規劃條例》提交的申請作出決定」的城市規劃委員會規劃指引編號 33 所載的延期準則，因為申請人需要更多時間，就與這宗申請有關聯的主要事項徵詢有關政府部門的意見，亦非要求無限期延期，而且其他相關各方的利益不會受影響。

72. 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 21

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-KTS/344 在劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的
上水坑頭 752 號、753 號及 755 號
第 94 約地段第 382 號 A 分段、B 分段、C 分段、
D 分段及餘段關設臨時社會福利設施
(私營殘疾人士院舍)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-KTS/344 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 關設臨時社會福利設施(私營殘疾人士院舍)(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門對這宗申請的意見載於文件第 9 段。相關的政府部門對這宗申請沒有反對或負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局收到一份來自一名北區區議員的公眾意見書，表示支持這宗申請，因為申請的用途會為那些需要社會福利設施的人士提供服務。北區民政事務專員表示，北區區議會副主席、上水區鄉事委員會主席、坑頭原居民代表及坑頭居民代表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 11 段的評估，規劃署認為這項臨時用途可予容忍三年。

74. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

75. 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，至二零一六年七月十九日止，並須附加以下條件：

- (a) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一四年一月十九日或之前)，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；
- (b) 就上文(a)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一四年四月十九日或之前)，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；
- (c) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一四年一月十九日或之前)，提交保護樹木和美化環境建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (d) 就上文(c)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一四年四月十九日或之前)，落實保護樹木和美化環境建議，而落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (e) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一四年一月十九日或之前)，提交緊急車輛通道的安排、滅火水源及消防裝置的建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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(即在二零一四年四月十九日或之前)，落實緊急車輛通道的安排、滅火水源及消防裝置的建議，而落實情況必須符合消防處處長或城規會的要求；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(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，並會於同日撤銷，不再另行通知。

76. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 在申請地點展開申請的用途前，必須先取得規劃許可；
- (b) 與申請地點的相關擁有人解決這項發展所涉及的任何土地問題；
- (c) 留意運輸署署長的意見，通往申請地點的擬議車路經一條鄉村路徑連接粉錦公路。該條鄉村路徑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；
- (d) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，渠務署在申請地點附近沒有進行雨水排放系統工程，而申請地點所在的地區亦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，徵詢環境保護署的意見；
- (e) 留意水務署總工程師／發展(2)的以下意見：
 - (i) 為向發展項目供水，申請人或須把其項目的內部供水系統伸延，以接駁至最接近的合適政府總水管。申請人須解決與供水相關的任何土地問題(例如私人地段問題)，並須負責私人地段內的內部供水系統的建造、運作及維修保養，而有關情況必須符合水務署所訂標準；以及
 - (ii) 申請地點位於抽洪集水區內；
- (f) 留意消防處處長的以下意見：
 - (i) 有關緊急車輛通道的安排須符合由屋宇署執行的《2011年建築物消防安全守則》D部第6節的規定；以及

- (ii) 消防處收到申請人正式提交的建築圖則後，便會制訂詳細的消防安全規定；
- (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》。

[主席多謝高級城市規劃師／沙田、大埔及北區錢敏儀女士出席會議，解答委員的提問。錢女士此時離席。]

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-LK/79 擬在劃為「農業」地帶的沙頭角麻雀嶺
第 39 約地段第 1368 號 A 分段、
第 1368 號 B 分段、第 1368 號餘段及
第 1356 號 A 分段
興建四幢屋宇(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-LK/79 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬建的四幢屋宇(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 段及附錄 IV。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)雖然對於在地段第 1356 號 A 分段擬建的小型屋宇沒有太大的意見，但並不支持在地段第 1368 號 A 分段、第 1368 號 B 分段及第 1368 號餘段興建小型屋宇的建議，因為他知道在這些申請地點內及附近地方都有農業活動；
- (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；而另外兩份則分別來自嘉道理農場暨植物園公司及創建香港。他們對這宗申請表示關注或反對，理由主要包括擬議的小型屋宇發展並不符合「農業」地帶的規劃意向；須考慮批准在「農業」地帶內發展小型屋宇所累積的影響；本港的農地面積不應再縮減，確保食物供應穩定；欠缺符合可持續發展原則的鄉村發展藍圖；以及通道和泊車位不足，會導致村民／居民之間發生衝突。北區民政事務專員表示，沙頭角區鄉事委員會主席支持這宗申請，而現任區議員及麻雀嶺下的兩名村代表則對這宗申請沒有意見；以及

[梁慶豐先生此時返回席上。]

- (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。雖然漁護署署長不支持在地段第 1368 號 A 分段、第 1368 號 B 分段及第 1368 號餘段興建小型屋宇的建議，而且亦有公眾意見書提出以規劃意向、失去農地和基建理由反對這宗申請，但規劃署認為擬議的發展與周邊的土地用途並非不相協調，因為周邊地區主要都是荒廢的農地、現有的村屋及獲批准興建小型屋宇的用地，而擬議的發展不會對周邊地區的交通、環境、排水和景觀造成嚴重的不良影響。為了盡量減少可能造成的不良影響，亦建議在規劃許可加入有關排水和美化環境的附帶條件。

78. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

79. 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七月十九日止；除非在該日期前，所批准的發展已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。

80. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，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，亦須解決與供水相關的任何土地問題(例如私人地段問題)，並須負責私人地段內

的內部供水系統的建造、運作及維修保養，而有關情況必須符合水務署所訂標準；

- (b) 留意渠務署總工程師／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；
- (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) 留意地政總署署長的意見，如在距離河道 15 至 30 米的地方設置污水排放系統，則該系統須符合環保署的《專業人士環保事務諮詢委員會專業守則第 5/93 號》的規定。此外，在河溪、水泉、水井或海灘 15 米範圍內不得設置污水排放系統；
- (e) 留意環境保護署署長的意見，有關化糞池和滲水系統的安排，若接駁公共污水渠不可行，申請人便須遵守《專業人士環保事務諮詢委員會專業守則第 5/93 號》附錄 D 所載的規定；以及
- (f) 留意民政事務總署北區民政事務專員的意見，工程發起人須負責把附近受影響的地區恢復原貌。

[副主席此時暫時離席。]

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-LYT/511 擬在劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的粉嶺軍地第 83 約地段第 727 號餘段興建八幢屋宇(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-LYT/511 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬建的八幢屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段和附錄 IV，當中主要的意見列述如下：

- (i) 地政總署北區地政專員表示，因為擬議小型屋宇位於軍地村的「鄉村範圍」及「鄉村式發展」地帶外，所以即使這宗申請獲批給規劃許可，他也不會考慮在該申請地點興建小型屋宇的申請；
- (ii) 漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點的復耕潛力高，若批准這宗申請，將會立下不良先例，即是未提交發展建議／規劃申請，就先進行違例的地盤平整工程／填土工程；以及
- (iii) 從景觀規劃的角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有所保留，因為擬建的小型屋宇與現有的兩棵成齡果樹可能相阻，惟申請人沒有提交任何保護樹木及美化環境建議。申請地點原有的樹木和植物都已大部分被清除，並且申請地點的景觀資源和特色很明顯已大變，並受到嚴重干擾；

- (d) 北區民政事務專員表示，軍地的原居民代表，以及虎地排的居民代表和原居民代表對這宗申請都沒有意見，但粉嶺區鄉事委員會主席反對這宗申請，因為村民擔心申請進行的私人發展項目，會對交通構成負面影響；
- (e) 在法定公布期的首三個星期內，當局收到三份公眾意見書。其中一份公眾意見書來自一名北區區議員，表示支持這宗申請；而另外兩份公眾意見書則分別來自嘉道理農場暨植物園公司及創建香港。兩者對這宗申請表示關注／反對，理由主要包括這宗申請並不符合「農業」地帶的規劃意向；本港的農地面積不應再縮減；以及進行擬議的發展，會對周邊地區造成不良影響；以及
- (f) 規劃署的意見——根據詳載於文件第 12 段的理由，規劃署不支持這宗申請。擬建的小型屋宇發展不符合「農業」地帶的規劃意向。漁護署署長和規劃署總城市規劃師／城市設計及園境基於復耕和保護樹木的理由，都不支持這宗申請。這宗申請不符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」，因為擬建小型屋宇的整個覆蓋範圍都在軍地村的「鄉村範圍」和「鄉村式發展」地帶外，而且這宗申請亦沒有特殊情況值得從寬考慮。

82. 鄧永強先生在回應主席的提問時表示，位於申請地點附近的 14 宗小型屋宇申請獲得批准，主要考慮的因素包括有關申請大致符合「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」，因為申請地點和擬建小型屋宇的覆蓋範圍完全位於「鄉村範圍」內；所涉鄉村的「鄉村式發展」地帶內可用作發展小型屋宇的土地普遍供不應求；以及擬建小型屋宇與周圍的鄉村及鄉郊環境並非不協調，亦不會產生嚴重的負面影響。

商議部分

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

- (a) 這宗申請不符合「農業」地帶的規劃意向，有關意向主要是保存和保護良好的農地／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良好潛力的休耕農地。申請書中沒有提出有力的規劃理據，足以要偏離此規劃意向；
- (b) 這宗申請不符合評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展的「臨時準則」，因為擬建小型屋宇的整個覆蓋範圍都在軍地村的「鄉村式發展」地帶和「鄉村範圍」外。這宗申請亦沒有特殊情況值得從寬考慮；以及
- (c) 倘批准這宗不符合評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展的「臨時準則」的申請，會為「農業」地帶內其他同類的申請立下不良先例。倘這些同類申請均獲批准，累積影響所及，會導致該區整體的環境質素下降，對交通亦會有不良影響。

議程項目 24 及 25

第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-LYT/513

擬在劃為「農業」地帶的粉嶺簡頭村
第76約地段第1585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-LYT/513和514號)

A/NE-LYT/514 擬在劃為「農業」地帶的粉嶺簡頭村
第76約地段第1585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-LYT/513和514號)

84. 小組委員會得悉這兩宗申請的性質類似，因為兩者是位於同一「農業」地帶內兩塊毗連用地的同類發展項目，故同意可一併考慮這兩宗申請。

85. 秘書報告，申請人的代表於二零一三年七月四日要求城規會延期兩個月才就這兩宗申請作出決定，以便申請人有時間與地政總署北區地政專員釐清沙頭角鄉蓮麻坑村原居民鄉村的事宜。

86. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這兩宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這兩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 26

第 16 條申請

[公開會議(只限簡介和提問部分)]

A/NE-LYT/515 擬在劃為「農業」地帶的新界粉嶺簡頭村
第 76 約地段第 1585 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-LYT/515 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬興建的屋宇(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。從農業發展的角度而言，漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點的復耕潛力高；
- (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。一名北區區議員提交意見書，表示支持這宗申請。嘉道理農場暨植物園公司及創建香港提交意見書，表示關注或反對這宗申請，主要理由包括擬發展的小型屋宇不符合「農業」地帶的規劃意向；當局應考慮批准於「農業」地帶內興建小型屋宇的累積影響；當局須保障食物供應穩定，不應讓香港的農地進一步減少；申請地點懷疑有可視為「先破壞，後建設」的違例清除植物活動；欠缺符合可持續發展原則的鄉村發展藍圖；道路及泊車地方不足；以及大部分小型屋宇都是村民為了圖利，並不是作居住用途而興建的。北區民政事務專員表示，粉嶺區鄉事委員會主席及簡頭村原居民代表反對這宗申請，理由是擬建的小型屋宇位於「鄉村範圍」外，會對交通造成負面影響；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。雖然漁護署署長因申請地點的復耕潛力高而不支持這宗申請，也有公眾意見基於規劃意向、損失農地、景觀和基礎設施的理由而反對這宗申請，但擬議發展項目並不會與周邊地區以農地和鄉村屋宇為主的鄉郊景觀格格不入，也不會對周邊地區的交通、環境、排水和景觀造成重大的負面影響。雖然有區內人士提出申請地點位於「鄉村範圍」外，會對交通造成負面影響，但地政總署北區地政專員表示擬議發展項目完全位於簡頭

村的「鄉村範圍」內，而運輸署署長亦沒有反對這宗申請。規劃署建議在規劃許可附加排水和景觀方面的條件，把這項發展可能造成的負面影響減至最低。

88. 委員並無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。這項許可的有效期至二零一七年七月十九日止；除非在該日期前，所批准的發展已展開或這項許可已續期，否則這項許可會於該日期後停止生效。這項許可須附加下列條件：

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

90. 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。

[黎慧雯女士此時離席。]

議程項目 27

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-MUP/84 擬在劃為「農業」地帶及「綠化地帶」的沙頭角公路(禾坑段)近萊洞村第 38 約政府土地闢設墓地(重置認可的墓地)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-MUP/84B 號)

91. 秘書報告，下列委員已就此議項申報利益：

- 黎慧雯女士 — 目前與申請人土木工程拓展署有業務往來
- 符展成先生 — 目前與申請人的顧問艾奕康有限公司有業務往來

92. 小組委員會備悉黎女士已離席。由於符先生沒有直接參與這宗申請，小組委員會同意他可留在席上。

簡介和提問部分

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

(a) 申請的背景；

[副主席此時返回席上。]

(b) 擬闢設的墓地(重置認可的墓地)；

(c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)認為在任何林地劃設認可墓地皆不可取，因為在建造新墳和相關的通道時可能會砍伐樹木，而且建了墓地後，發生山火的風險可能會增加。不過，漁護署署長備悉是因為一項公共基礎設施工程而要進行擬議的發展，而在物色認可墓地的用地時必須滿足區內人士的訴求。漁護署署長認為，如城規會認為在申請地點重置認可墓地的建議有理據支持，並予批准，則從長遠來說，有關當局應審慎考慮是否批准建造新墳，以免要砍伐樹木。建造新墳期間須採取良好的地盤施工方法，並採取適當措施防控山火；

(d) 北區民政事務專員表示，沙頭角區鄉事委員會主席、現任北區區議員和萊洞的其中一名村代表支持這宗申請，而萊洞的另一名村代表則對這宗申請沒有意見。支持這宗申請的村代表促請政府確認認可墓地的位置，讓村民可以盡快遷移他們的祖先，以便進行道路工程；而漁護署署長則應為村民提供實際的方法，辨別有保育價值的樹木，以免在錯誤的位置建造新墳；

(e) 在這宗申請的法定公布期的首三個星期內，當局收到四份公眾意見書。一名北區區議員表示支持這宗申請，因為可以方便有需要的村民。其餘三份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。他們對這宗申請表示關注或提出反

對，主要因為擬闢設的認可墓地整體上很可能會對次生林造成影響(例如燃燒冥鏟可能引致山火、建造墳墓時可能需要清除植物、干擾野生生物和割裂其棲息地)；建造獨立的樹木種植區會影響樹木的存活機會；以及由於擬議發展項目涉及大片綠化土地，因此可能對環境造成影響。提意見人也促請項目倡議者考慮其他對林地造成較少潛在影響的方案，並在墳墓區與樹木之間設立五米的緩衝區，盡量把人類可能對樹木造成的影響減至最少；

- (f) 在這宗申請的進一步資料的法定公布期的首三個星期內，當局收到三份公眾意見書，分別來自同一名北區區議員、嘉道理農場暨植物園公司和創建香港。該名北區區議員提出同樣支持的意見。雖然申請人已修訂申請地點的界線，以避開具保育價值的植物，但嘉道理農場暨植物園公司仍關注次生林整體上可能會受到影響，並重申當局應考慮其他對林地造成較少潛在影響的方案。創建香港則堅持反對這宗申請，並認為應進行生態和交通影響評估作為替代措施；以及

- (g) 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。雖然漁護署署長關注林地內的現有樹木可能會受到影響，但北區民政事務專員表示，他會按照一貫做法訂定條件，在批准合資格人士於認可墓地內進行殮葬的申請時，規定在砍伐樹木前必須事先得到地政總署北區地政專員的同意。地政總署北區地政專員也指出，北區地政處收到砍伐樹木的申請時，會把有關申請交予相關部門傳閱，以徵詢他們的意見。如有負面意見，便不會批准有關申請。至於有公眾意見指擬議的認可墓地可能會對次生林造成影響，申請人已修訂申請地點的界線，以避開具保育價值的植物，而且現時有機制，可確保把現有樹木和景觀資源所受到的不良影響減至最少。此外，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。

94. 委員並無就這宗申請提出問題。

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。這項許可的有效期至二零一七年七月十九日止；除非在該日期前，所批准的發展已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。

96. 小組委員會亦同意告知申請人：

- (a) 留意運輸署署長的意見，通往申請地點的區內通道並非由運輸署負責管理。申請人應向相關的地政監督查核該通道所在土地的類別；
- (b) 留意漁農自然護理署署長的意見，從長遠來說，應審慎考慮是否批准建造新墳，以免要砍伐樹木。建造新墳期間須採取良好的地盤施工方法，並採取適當措施防控山火；以及
- (c) 留意食物環境衛生署署長的意見，如要撿掘及移走所埋葬的人類遺骸或所存放載有人類遺骸的甕盎或其他盛器，事先須取得食物環境衛生署署長的批准。如有任何該署的設施受發展項目影響，必須事先徵得食物環境衛生署署長的同意。項目倡議者可能需要重置受影響的設施，而有關情況必須符合食物環境衛生署署長的要求。此外，項目倡議者應向該署提供足夠的經常費用，以管理和維修保養重置後的設施。

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

[會議小休三分鐘。]

屯門及元朗區

[高級城市規劃師／屯門及元朗簡國治先生此時獲邀到席上。]

議程項目 28

第 12A 條申請

[公開會議]

Y/YL-LFS/3 申請修訂《流浮山及尖鼻咀分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-LFS/7》，把位於元朗流浮山第 129 約地段第 1862 號(部分)的申請地點由「康樂」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/YL-LFS/3 號)

97. 秘書報告，符展成先生現時與申請人的顧問之一英環香港有限公司有業務往來，因此已就此議項申報利益。由於此議項是關於延期考慮這宗申請，小組委員會同意符先生可留在席上。

98. 秘書亦報告，申請人的代表於二零一三年六月十一日要求城市規劃委員會延期兩個月對這宗申請作出決定，以便有時間擬備補充資料，回應相關政府部門就這宗申請提出的意見。

99. 經商議後，小組委員會決定應申請人的要求延期對這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會並同意應在收到申請人提交進一步資料當日起計的三個月內，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 29

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-PS/413 在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗屏山吳屋村第 123 約地段第 288 號餘段(部分)、第 289 號餘段、第 290 號餘段及第 291 號餘段(部分)和毗連政府土地闢設臨時公眾停車場(私家車及小型客貨車)(不超過 3.5 公噸)(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-PS/413 號)

100. 秘書報告，申請人於二零一三年七月四日要求城市規劃委員會延期兩個月對這宗申請作出決定，以便有時間擬備進一步資料，回應公眾就這宗申請提出的意見。

101. 經商議後，小組委員會決定應申請人的要求延期對這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會並同意應在收到申請人提交進一步資料當日起計的兩個月內，把申請提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人有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。

[符展成先生此時離席。]

議程項目 30

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TM-LTY Y/249 擬在劃為「綜合發展區」地帶及「綠化地帶」的屯門藍地第 130 約地段第 837 號餘段、第 839 號 A 分段、第 841 號、第 1035 號餘段、第 1037 號餘段、第 2527 號 E 分段及第 2527 號 F 分段和毗連政府土地進行綜合發展(分層住宅、屋宇、村公所及公眾休憩用地)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/TM-LTY Y/249B 號)

102. 秘書報告，這宗申請由恒基兆業地產有限公司(下稱「恒基公司」)的兩間附屬公司提交，分別為富萬發展有限公司及豐傑發展有限公司。雅博奧頓國際設計有限公司(下稱「雅博奧頓公司」)、弘達交通顧問有限公司(下稱「弘達公司」)及康冠偉顧問有限公司(下稱「康冠偉公司」)是申請人的三名顧問。以下委員已就此議項申報利益：

符展成先生 - 現時與恒基公司、雅博奧頓公司、弘達公司及康冠偉公司有業務往來

黎慧雯女士 - 現時與恒基公司及雅博奧頓公司有業務往來

邱榮光博士 - 現為大埔環保會有限公司總監，該公司曾接受恒基公司的捐款

103. 小組委員會備悉符先生及黎女士已離席。小組委員會認為邱博士在這議項沒有涉及直接的利益，因此同意他可以留在席上。

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬進行的綜合發展(分層住宅、屋宇、村公所及公眾休憩用地)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段及附錄 III。相關政府部門對這宗申請並沒有反對或負面意見；
- (d) 屯門民政事務專員接獲由四名區內人士提交的意見書，對申請表示關注或提出反對，因為擬議發展會對他們的祖墳造成負面影響，以及沒有充分諮詢區內的原居民；

- (e) 在這宗申請的法定公布期首三個星期內，當局接獲 69 份公眾意見書。在這宗申請的兩份進一步資料的法定公布期首三個星期內，當局分別接獲 47 份及 19 份公眾意見書。在合共接獲的 135 份公眾意見書中，有 10 份反對這宗申請、120 份支持這宗申請及五份表示關注對區內墳墓、高壓氣體喉管及計劃布局的影響。反對的意見主要基於交通方面的理由、「風水」受負面的影響及欠缺諮詢。表示支持的意見的主要理由是擬議發展可增加房屋供應、提高就業機會、善用荒置土地及改善區內環境；
- (f) 規劃署的意見——規劃署基於文件第 11 段所詳載的評估，不反對這宗申請。至於公眾意見中，區內人士關注擬議發展對「風水」的影響，城市規劃委員會(下稱「城規會」)在先前的申請時已予以考慮。現時位於申請地點東北面的墳墓仍可保留在公眾休憩用地和村公所旁邊。至於關注交通、緊急車輛通道及屏風效應的技術事宜，相關政府部門並無就這些方面提出反對。不過，建議申請人與區內人士聯絡，以解決他們所關注的問題。

105. 簡國治先生在回應副主席的提問時表示，與上次獲核准計劃(申請編號 A/TM-LTY Y/158-4)比較，現時發展方案的布局設計，以建築物大樓的分布情況而言，與先前的設計相若。根據現時的方案，申請地點的東部有更多沒有上蓋的地方，因為該範圍的建築物較細小。相關政府部門(包括規劃署總城市規劃師／城市設計及園境)認為現時的布局設計可以接受。

商議部分

106. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城規會所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可的有效期至二零一七年七月十九日止。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) 提交並落實已因應以下(b)、(c)、(e)、(f)、(g)、(h)及(i)項條件修訂的總綱發展藍圖，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (b) 提交並落實園境設計總圖(包括保護樹木計劃)，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (c) 設計並闢設通往申請地點的行車和行人通道、車輛進出口通道(包括閘門控制室及停車欄杆(如有的話)的位置)，以及泊車位和上落客貨區，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (d) 提交排水影響評估，並提供評估所確認的排水設施和洪泛紓緩措施，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (e) 為擬議發展設置緊急車輛通道、滅火水源及消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (f) 如申請人所建議，闢設公眾休憩用地，而有關情況必須符合康樂及文化事務署署長或城規會的要求；
- (g) 闢設通往第 130 約地段第 1036 號的行車和行人通道，而有關情況必須符合地政總署署長或城規會的要求；
- (h) 就在附近鋪設的高壓氣體喉管提交安全評估／風險評估，並落實評估所確認的紓減影響措施，而有關情況必須符合機電工程署署長或城規會的要求；以及
- (i) 把申請地點沿福亨村路的邊界線後移，供日後擴闊道路之用，而有關情況必須符合土木工程拓展署署長或城規會的要求。

107. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 根據城規會附加的規劃許可附帶條件，修訂總綱發展藍圖。按照《城市規劃條例》第 4A(3)條，經核准的總綱發展藍圖連同規劃許可附帶條件會由城規會主席核證，然後存放於土地註冊處。申請人應盡量把相關規劃許可附帶條件納入經修訂的總綱發展藍圖內，以便有關圖則能早日交予土地註冊處存放；
- (b) 擬議發展的總樓面面積須作出相應調整，以配合已縮減的發展地盤面積，並符合有關「綜合發展區」地帶所訂明的地積比率限制；
- (c) 批准這宗申請，並不表示建築事務監督會批准為符合「可持續建築設計指引」的規定而加入的擬議建築設計元素，以及就擬議發展提出的額外地積比率及／或總樓面面積寬免建議。申請人須直接聯絡屋宇署，以便取得所需的批准。倘建築事務監督不批准加入有關建築設計元素及批給總樓面面積寬免，而目前的計劃須大幅修訂，申請人或須向城規會重新提出規劃申請；
- (d) 留意地政總署屯門地政專員的意見，有關意見載於文件附錄 III；
- (e) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即公共行人通道和毗連第 1B 款屋宇的地段第 1036 號可把擬議申請地點分為兩塊獨立的用地，而兩塊用地均應在通道、照明、通風、康樂設施、休憩用地等方面自給自足，以及地積比率和上蓋面積不得超逾《建築物(規劃)規例》附表 1 所定的上限。在根據《建築物(規劃)規例》計算上蓋面積和地積比率時，申請地點內的公共行人通道不應計入地盤面積內。在申請地點關設通往各幢建築物的緊急車輛通道，須符合《建築物(規劃)規例》第 41D 條的規定。除非根據《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-151 及 152 號的規定獲得豁免，擬議會所應納入上蓋面積和地積比率的計算內。在根據《建築物(規劃)規例》計算上蓋

面積和地積比率時，任何內街(如需要的話)均不應計入地盤面積內。在提交建築圖則的階段，屋宇署會詳細查核建築物的設計；

- (f) 留意運輸署署長的意見，即他原則上同意福亨村路擴闊工程範圍外一段約六米闊的福亨村路或須進行改善工程，以應付日後的交通量。閘門控制室的位置並沒有顯示。申請人須審慎考慮裝設停車欄杆的位置，以免令等候駛入處所的車龍堵塞福亨村路或福亨村里；
- (g) 留意土木工程拓展署新界西及北拓展處處長的意見，即日後當政府須收回非建築用地作道路擴闊工程時，地段擁有人把所涉非建築用地交還政府前，必須把現時位於非建築用地上的所有裝置、樹木及其他障礙物移除。在把非建築用地交還政府後，地段擁有人亦須更改地段內與非建築用地接達的行人通道；
- (h) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，即新改道的排水渠投入運作後，便會移除現時位於沙井編號 SMH1024443 及 SMH1024454 之間的直徑 900 毫米及 1050 毫米的排水渠；
- (i) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，即現時的水管及水務專用範圍會受影響，發展商必須承擔因受擬議發展影響而須進行的改道工程的費用。倘無法把受影響的水管改道，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，供水務署使用。水務專用範圍內不得搭建構築物，亦不得作貯物或泊車用途。水務監督和其屬下人員，以及承辦商和其所僱用的工人，可隨時帶同所需裝備，駕車進出該範圍，以便根據水務監督的規定或授權，鋪設、修理和保養橫跨或穿越該範圍或埋置其地底的水管及所有其他水務設施。水務專用範圍內不得種植樹林／灌木；

- (j) 留意消防處處長的意見，即消防處收到申請人正式提交的建築圖則後，便會制訂詳細的消防安全規定。申請人須釐清樓高兩層的村公所是否受《建築物條例》所規管。若是，便須按照《最低限度之消防裝置及設備守則》的規定提供消防裝置。若否，則會在收到消防裝置建議後制訂消防安全規定。提醒申請人緊急車輛通道的安排須符合由屋宇署負責執行的《建築物消防安全守則》D 部的規定。毗鄰地段第 1036 號的兩幢「第 1B 款」建築物似乎沒有闢設足夠空間，以供消防車操作，從消防安全的角度而言，情況並不理想。正如文件附錄 Ik 繪圖 1 所顯示，擬議迴轉設施不足以讓消防車轉動。因此，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；
- (k) 留意機電工程署署長的意見，有關意見載於文件附錄 III；以及
- (l) 須與區內人士聯絡，以解決他們所關注的問題。

議程項目 31

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TM-LTY Y/260 在劃為「休憩用地」地帶的
屯門藍地第 124 約地段第 2977 號 B 分段餘段
(部分)及毗連政府土地
闢設臨時輪胎修理工場及存放工具(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/TM-LTY Y/260 號)

簡介和提問部分

108. 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) 闢設臨時輪胎修理工場及存放工具，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。運輸署署長認為輪胎修理工場的運作以及在公共行人路上停泊車輛，會對道路使用者及行人造成危險／干擾，他尤其不支持把申請地點的行人路部分用作停泊車輛。運輸署署長亦提醒申請人，根據現行法例，在指定泊車處以外的地方停泊車輛，即屬違法。此外，警務處處長對行人及其他道路使用者的安全表示關注。路政署總工程師／新界西認為申請人不應把輪胎放置於申請地點外；
- (d) 當局在法定公布期的首三個星期內接獲一份由鍾屋村村代表提交的公眾意見書。提意見人強烈反對這宗申請，主要理由是有關發展已導致很多重型及中型貨車在行人路上停泊，等候進行輪胎修理，因此阻擋司機的視線，並對進出該村的行人及其他司機的安全造成影響。屯門民政事務專員沒有接獲區內人士提出的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 11 段所詳載的理由，不支持這宗申請。有關發展擬作臨時輪胎修理工場及存放工具，可視為汽車修理工場，不符合「休憩用地」地帶的規劃意向。雖然申請地點先前曾有相同的發展獲批給許可，但申請人未能提出充分的規劃理據，證明必須在申請地點繼續進行有關發展，即使僅屬臨時性質亦然。申請人亦未能證明其他地點不能容納有關發展。申請地點包括公共行人路部分範圍，用作提供輪胎修理服務，以及供等候的車輛停泊。相關政府部門(包括運輸署署長、警務處處長及路政署總工程師／新界西)對佔用公共行人路作申請用途以及有關的道路安全事宜表示關注。然而，申請人未能證明有關發展不會對交通安全造成負面影響。

109. 簡國治先生回應主席有關道路安全的提問，指輪胎修理活動會在公共行人路上進行，對道路使用者造成危險。

商議部分

110. 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。有關理由如下：

- (a) 申請人未能提出充分的規劃理據，證明必須在申請地點繼續進行有關發展，即使僅屬臨時性質亦然。申請人亦未能證明其他地點不能容納有關發展；以及
- (b) 申請人未能證明有關發展不會導致在交通安全方面對其他道路使用者造成負面影響。

議程項目 32

第 16 條申請

[公開會議]

A/TM-LTY Y/261 在劃為「鄉村式發展」地帶的屯門藍地第 130 約藍地地段第 4 號藍地大街 57 號地下、一樓及一樓以上天台(部分)和毗連政府土地經營食肆(酒樓餐廳連附屬貯物室及員工廁所)，並略為放寬建築物高度限制(由 8.23 米放寬至 12.93 米)(只限作直立排氣管用途)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/TM/LTY Y/261 號)

111. 秘書報告，申請人的代表於二零一三年七月十二日要求城市規劃委員會延期兩個月對這宗申請作出決定，以便有時間擬備進一步資料，回應環境保護署就這宗申請所提出的意見。

112. 經商議後，小組委員會決定應申請人的要求延期對這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會並同

意應在收到申請人提交進一步資料當日起計的兩個月內，把申請提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人有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 33

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-MP/202 擬在劃為「住宅(丁類)」地帶的元朗米埔第 104 約地段第 3207 號餘段、第 3209 號餘段、第 3220 號餘段、第 3221 號餘段、第 3224 號餘段、第 3225 號 A 分段餘段、第 3225 號 C 分段餘段、第 3225 號餘段、第 3226 號 A 分段餘段、第 3226 號餘段、第 3228 號、第 3229 號、第 3230 號餘段、第 3250 號 B 分段第 21 小分段餘段、第 3250 號 B 分段第 33 小分段 B 分段、第 3250 號 B 分段第 40 小分段 A 分段(部分)、第 3250 號 B 分段第 40 小分段餘段(部分)及第 4658 號餘段(部分)和毗連政府土地進行屋宇發展及略為放寬建築物高度限制，並進行填塘、填土和挖土工程
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-MP/202C 號)

113. 秘書報告，這宗申請由恒基兆業地產有限公司的附屬公司安鈞有限公司提交，而英環香港有限公司、康冠偉顧問有限公司、艾奕康有限公司及雅博奧頓國際設計有限公司是申請人的四名顧問。下列委員已就此議項申報利益：

符展成先生 一 現時與恒基兆業地產有限公司、英環香港有限公司、康冠偉顧問有限公司、艾奕康有限公司及雅博奧頓國際設計有限公司有業務往來

黎慧雯女士 — 現時與恒基兆業地產有限公司、艾奕康有限公司及雅博奧頓國際設計有限公司有業務往來

邱榮光博士 — 現為大埔環保會有限公司總監，該公司曾接受恒基兆業地產有限公司的捐款

114. 小組委員會備悉符先生及黎女士已離席。由於此議項是關於延期考慮這宗申請，小組委員會同意邱博士可留在席上。

115. 秘書亦報告，申請人的代表於二零一三年七月十日要求城市規劃委員會延期兩個月對這宗申請作出決定，以便有時間回應環境保護署(下稱「環保署」)就排污影響評估所提出的意見。

116. 秘書表示，這宗申請自二零一二年八月至今已延期三次。自上一次於二零一三年四月延期以來，申請人已分別於二零一三年五月二十八日及二零一三年五月三十一日提交進一步資料，包括經修訂總綱發展藍圖、經修訂噪音及空氣質素影響評估和經修訂園境設計總圖，以回應相關政府部門的意見，並澄清這宗申請涉及填土和挖土工程。然而，環保署署長認為申請人未能證明排往后海灣的污水不會導致后海灣的污染量在雨季出現淨增加的情況。因此，申請人希望有更多時間擬備進一步資料，回應環保署所關注的事宜。

117. 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再有兩個月時間準備提交進一步資料，而由於已給予合共八個月時間，因此這是最後一次延期，不會批准再延期。

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

議程項目 34

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-NSW/216 擬在劃為「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」地帶及「住宅(丁類)」地帶的元朗南生圍第 104 約地段第 3719 號 C 分段(部分)進行低層住宅發展，並略為放寬建築物高度及地積比率限制，以及劃設濕地修復區和進行挖土工程(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-NSW/216C 號)

118. 秘書報告，Meta 4 Design Forum Ltd.、雅博奧頓國際設計有限公司及英環香港有限公司是申請人的三名顧問。下列委員已就此議項申報利益：

- 符展成先生 — 現時與 Meta 4 Design Forum Ltd.、雅博奧頓國際設計有限公司及英環香港有限公司有業務往來
- 黎慧雯女士 — 現時與雅博奧頓國際設計有限公司有業務往來

119. 小組委員會備悉符先生及黎女士已離席。

120. 秘書亦報告，申請人的代表於二零一三年七月八日要求城市規劃委員會(下稱「城規會」)延期兩個月對這宗申請作出決定，以便有時間與相關政府部門(特別是環境保護署及規劃署城市設計及園境組)商討及安排會面，並擬備進一步資料，回應有關部門就這宗申請所提出的意見及關注事宜。

121. 秘書表示，這宗申請自二零一二年九月至今已延期三次。自上一次於二零一三年三月延期以來，申請人已進一步修訂生態影響評估及環境影響評估，並於二零一三年五月底呈交城規會。漁農自然護理署署長、規劃署總城市規劃師／城市設計及園境和環境保護署署長(下稱「環保署署長」)約於六月底／七月初就這宗申請提出意見。申請人需要更多時間回應規劃署總城市規劃師／城市設計及園境和環保署署長就城市設計

及環境方面所提出的意見，並盡量減少發展項目所需土地的面積和降低擬議隔音屏障的高度，以進一步改善發展項目的布局設計。

122. 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再有兩個月時間準備提交進一步資料，而由於已給予合共八個月時間，因此這是最後一次延期，不會批准再延期。

[屯門及元朗規劃專員劉榮想先生、高級城市規劃師／屯門及元朗馮智文先生、城市規劃師／屯門及元朗廖美芳女士、漁農自然護理署高級濕地及動物護理主任郭碧雲博士和濕地及動物護理主任周咏新女士此時獲邀到席上。]

議程項目 35

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-NSW/218 擬在劃為「其他指定用途」註明
「綜合發展及濕地改善區 1」地帶及
「具特殊科學價值地點(1)」地帶的
元朗南生圍及甩洲第 123 約地段第 1520 號餘
段、第 1534 號及第 1604 號和毗連政府土地
進行綜合發展及濕地改善(包括興建屋宇及
分層住宅；闢設濕地改善區、自然保護區、遊
客中心及社會福利設施；以及經營商店及服務
行業)，並進行填土、填塘及挖土工程
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-NSW/218B 號)

123. 秘書報告，這宗申請由 Kleener Investment Ltd.和南生圍建業有限公司(兩者是恒基兆業地產有限公司的附屬公司)，以及社區濕地公園基金有限公司和甩洲保育區基金有限公司提交，而申請人的七名顧問是領賢規劃顧問有限公司、艾奕康有限公

司、貝爾高林國際(香港)有限公司、梁黃顧建築師(香港)事務所、弘達交通顧問有限公司、奧雅納工程顧問及香港認知障礙症協會。下列委員已就此議項申報利益：

- 符展成先生 — 現時與恆基兆業、領賢、艾奕康、貝爾高林、梁黃顧、弘達及奧雅納有業務往來
- 黎慧雯女士 — 現時與恆基兆業及艾奕康有業務往來
- 馬錦華先生 (副主席) — 香港認知障礙症協會執行委員會前委員
- 邱榮光博士 — 大埔環保會總監，而大埔環保會曾接受恆基兆業的捐款

124. 小組委員會備悉符先生及黎女士已經離席。小組委員會認為副主席及邱博士就此議項只涉及間接利益，同意他們可以留在會議席上。

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借助投影片簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

(a) 申請的背景：

- (i) 申請地點(總面積約 178.7 公頃)由兩部分組成，即(a)在南生圍分區計劃大綱核准圖上劃為「其他指定用途」註明「綜合發展及濕地改善區 1」地帶一位處南面、面積約 121.9 公頃的南生圍用地(其中約 40% 為政府土地)；以及(b)在米埔及錦綉花園分區計劃大綱核准圖上劃為「具特殊科學價值地點(1)」地帶一位處北面、面積約 56.8 公頃的甩洲用地(其中約 60% 為政府土地)。兩部分由錦田河及山貝河分隔開；

- (ii) 申請地點涉及一宗進行綜合發展的先前申請(編號 A/DPA/YL-NSW/12)，主要包括有 18 個洞的高爾夫球場和 2 550 個住宅單位，以及 5 000 平方米的商業總樓面積和 8 000 平方米作會所用途的非住用總樓面面積。發展用地位於南生圍，並擬於甩洲設自然保護區。該宗申請於一九九四年在有附帶條件下獲城市規劃上訴委員會批准，規劃許可的有效期延續至二零一零年十二月十八日止。不過，關於這宗個案，有關方面正就延長展開發展限期的申請進行覆核和就履行規劃許可附帶條件的上訴進行司法覆核；以及
- (iii) 根據《城市規劃委員會規劃指引》一擬在后海灣地區內進行發展而按照《城市規劃條例》第 16 條提出的規劃申請(《城市規劃委員會規劃指引》編號 12B)所訂，由於申請地點坐落於濕地保育區內，城市規劃委員會(下稱「城規會」)在考慮后海灣地區的發展建議時，會根據「不會有濕地淨減少」的原則，以「防患未然」的方法保育魚塘的生態價值。城規會可考慮採取「私人與公營機構合作的方式」，在濕地保育區內進行以保育為目標的發展。在顧及「防患未然」的原則及「不會有濕地淨減少」這個概念的情況下，「私人與公營機構合作的方式」使城規會可考慮准許發展商在濕地保育區朝陸地方向的土地上進行有限度的低密度私人住宅／康樂發展，以換取發展商承諾對發展地盤內餘下的魚塘長期加以保育和管理。這類性質的發展只可填平最少量的魚塘，並須盡量遠離后海灣及／或盡量接連現有的發展地盤。擬議發展應附連生態影響評估報告及一個可接受且可行的濕地改善及管理計劃，以證明有關發展不會導致地盤原有的魚塘喪失整體生態功能，或者可以就這類喪失功能提供全面的賠償；同時，有關發展帶來的影響應得以紓緩。此外，擬議發展亦應包括一個機

制，以確保濕地的長遠管理工作可落實進行及予以監察；

- (b) 擬進行綜合發展及濕地改善(包括興建屋宇及分層住宅；闢設濕地改善區、自然保護區、遊客中心及社會福利設施；以及經營商店及服務行業)，並進行填土、填塘及挖土工程：
- (i) 甩洲用地會發展為面積約 56.8 公頃的擬議甩洲自然保護區。甩洲自然保護區會由非政府機構視作濕地管理，並限制公眾出入；
 - (ii) 南生圍用地的北面部分會發展為面積 55.7 公頃的濕地改善區，視作濕地公園管理，並限制公眾出入。緊貼濕地改善區西南面是一個面積兩公頃的遊客中心，包括有 40 張床位的宿舍；
 - (iii) 南生圍用地的南面部分是面積 49 公頃的發展用地，供興建 960 間三層高的屋宇(在一層地庫停車場之上)、五座 17 層高的住宅樓宇(在一層地庫停車場之上)以提供 640 個分層住宅、一個面積 900 平方米的單層商業中心，以及六層高的老人中心(包括安老院、長者日間護理中心和弱智人士院舍各一所)以提供 250 張床位。發展用地的西面會有一個面積約 2.62 公頃的公園，而公園以南面積約 6 公頃的現有紅樹林會獲保留；
 - (iv) 建議興建一道橫跨山貝河的橋樑，作為連接申請地點西南角落與現有宏樂街的通道。擬議通道包括一條 7.3 米闊的行車道，兩邊有 3.5 米闊的單車徑和 2 米闊的行人路；
 - (v) 擬議屋宇會沿着東至西方向的手指狀坡級興建，而屋宇之間有至少 20 米的開闊水域分隔，但由地庫隧道連接。在面積 49 公頃的發展用地內，有約 25 公頃的露天水體，包

括水道和一個人工湖。該人工湖會用作緩衝地帶，把住宅發展與沿南生圍用地東面界線樹木林立的鷗鷺棲息地分隔。居民不得在湖裏進行康樂活動；

- (vi) 申請人建議可由他們興建該 640 個分層住宅 (平均面積約為 55.7 平方米)繼而轉交房屋署出售給合資格申請居者有其屋單位的人士，或由他們在公開市場發售；
 - (vii) 擬議發展會分階段進行，首先會闢設甩洲自然保護區和南生圍濕地改善區，然後才進行住宅發展。住宅發展會於二零二一至二零二三年間落成；
 - (viii) 據申請人所述，南生圍和甩洲現有濕地的總面積為 141.6 公頃。在進行擬議發展後，濕地的總面積將約為 133.4 公頃，相等於淨減少約 8.2 公頃；以及
 - (ix) 關於落實發展濕地，申請人表示會簽訂承諾書，全權負責持續管理有關濕地，直至找到適當的接任人接掌長遠管理工作為止。甩洲自然保護區和濕地改善區每年的維修及管理費用約為 280 萬元。申請人已成立兩間信託機構，即社區濕地公園基金有限公司及甩洲保育區基金有限公司；該兩間機構可接手管理自然保育區。另一個做法是申請人改為資助環境及自然保育基金；
- (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 II，現撮述如下：
- (i) 漁農自然護理署(下稱「漁護署」)署長表示，《城市規劃委員會規劃指引》編號 12B 所訂明的原則，包括「不會有濕地淨減少」、「填平最少量的魚塘」及「私人與公營機構合作的方式」，是這宗申請的相關考

慮因素。為支持這宗申請，應提交生態影響評估報告，以證明有關發展不會令濕地所發揮的功能出現淨減少的情況，也不會帶來負面的干擾影響。漁護署署長在根據這些原則審閱生態影響評估報告時，提出下列意見：

「不會有濕地淨減少」的原則

基線生境資料及調查方法有不足之處

- (a) 現時並沒有每種濕地生境類別所佔面積分項數字的資料，以供確立申請地點內現有濕地生境的基線生態資料，而一切現有塘壟均顯示為「非濕地」。由於塘壟是濕地生態系統不可或缺的部分，並具有濕地生態功能，不計算入濕地範圍內實不能接受，而且會低估申請地點內現有濕地的實際面積；
- (b) 二零一一年一月火警發生後不久進行的生態調查不見得會就生態價值給予公正的評估，原因是該宗事故後生物品種的多樣化和豐富程度會有所變動。舉例來說，一些在后海灣地區納入記錄的品種如廣瀨妹螽(豆娘)和歐亞水獺未有在生態調查中發現，而對備受公眾關注並在內后海灣紅樹林地區出沒的香港曲翅螢所進行的調查，所得資料亦不足夠；

低估現有生態價值

- (c) 二零一一年的基線生態數據並未計及自二零一二年以來與甩洲魚塘經營者就管理協議項目所推行排水管理措施的影響，以致低估了甩洲魚塘的現有生態價值。由於若干依賴濕地為生的雀鳥品種遍布甩洲，在生態影響評估報告中對甩

洲現有魚塘的生態功能給予中等評級大有問題；

濕地淨減少的誤導性計算方法

- (d) 南生圍用地內擬議住宅發展所引致的濕地淨減少遭低估，原因是未有就約 49 公頃發展覆蓋範圍受影響的濕地生境總面積提供資料。申請人只不過把具低生態功能的所有水面包括水道、人工湖和因縮窄及移走現有塘壘所產生的額外「濕地範圍」加起來，以得出發展完成後南生圍用地的濕地總面積。僅僅計算發展前後濕地的淨改變而未有把 49 公頃的實際發展覆蓋範圍納入考慮，淨減少共 8.2 公頃濕地的情況會遭低估及帶有誤導成分；

生態影響評估報告有不足之處

- (e) 南生圍現有的蘆葦圃是只見於后海灣地區的稀有生境，亦是香港具高生態價值、最大的無間斷及相連蘆葦圃。申請人只建議在甩洲自然保護區和濕地改善區的不同部分重植面積相若而多屬零碎分散的蘆葦圃，以補償因發展而減少的上述無間斷及相連蘆葦圃。有關工程項目 49 公頃覆蓋範圍對無間斷蘆葦圃所產生的直接影響，以及令現有蘆葦圃變得零碎分散所產生的影響（尤以對那些喜愛以大幅蘆葦圃作為生境的雀鳥及歐亞水獺為然），並未在生態影響評估報告內清楚反映及加以評估；

擬議紓緩措施有不足之處

- (f) 當局認為擬重植蘆葦圃以作補償，不足以紓緩潛在的生態影響。申請人應首先

考慮如何避免及盡量減輕影響，然後才研究補償問題。優先處理的工作，應是保留稀有的蘆葦圃，而非打算進行破壞，繼而在原地以外地方重植。就在塘壘種植蘆葦圃來說，甩洲自然保護區的擬議生境設計和管理亦與原有魚塘生境的生態功能有所抵觸。申請人所建議的排水體系是甩洲自然保護區日常魚塘管理措施的其中部分，正好與目前付諸實行的管理協議項目相若，但並未帶來更多改善。此外，增闢水道和其他低生態價值「水面」的做法，既不會加強濕地的功能，亦不足以補償所減少的原有高價值濕地生境。發展用地東面擬佔地 25 公頃的湖，只具美化環境功能。闢建這個湖，會導致現有的濕蘆葦圃直接減少，而該蘆葦圃的生態價值較這個湖為高；

- (g) 由於基線生態資料、對現有生境的生態評核、對所涉濕地的影響評估及紓緩措施的生態功能均有不足之處，生態影響評估報告未能證明擬議的紓緩及生境改善措施足以補償現有濕地所減少的生態功能；

「填平最少量的魚塘」的原則

- (h) 佔地 49 公頃的發展覆蓋範圍會導致重要的濕地生境直接減少，其中包括 35.6 公頃的蘆葦圃和 3.6 公頃的魚塘，以及其他濕地。鑑於 49 公頃的發展覆蓋範圍佔了南生圍用地的 40% 和整個申請地點的 27.4% (相對於豐樂園項目中發展覆蓋範圍只佔整個工程項目範圍的 5%)，這樣的發展規模實屬宏大，難以符合「填平最少量的魚塘」的原則；

- (i) 據申請人所述，進行這項發展須開挖共 16 公頃的塘壘和堆填 24.2 公頃的濕地，以闢設南生圍發展區、甩洲自然保護區和濕地改善區。換言之，在推行紓緩措施之前，已有 40.2 公頃的濕地生境會因開挖塘壘或填塘而受到直接影響；

私人與公營機構合作的方式

- (j) 由於擬議住宅發展主要侵入生態易受破壞的地區，而非生態不易受破壞的地區，因此並不符合「私人與公營機構合作的原則」，而根據該原則，在濕地保育區朝陸地方向的土地上(即發展地盤內生態不易受破壞的部分)，可准許進行「有限度的」發展，但發展商須承諾對發展地盤內生態較易受破壞的餘下地方長期加以保育和管理；
- (k) 申請人建議濕地改善區的土地由政府繼續擁有或交給適當組織例如信託機構管理。這項安排有欠妥善，原因是申請人不會負責濕地改善區的長遠管理工作。就新自然保育政策下採取「私人與公營機構合作的方式」的個案來說，相關土地仍應由申請人擁有；

濕地改善區和甩洲自然保護區的長遠管理工作

- (1) 申請人未有表明濕地改善區和甩洲自然保護區每年估計所需的 280 萬元維修及管理費用，是否已包括保育及管理計劃管理架構所建議的環境諮詢小組行政費用，以及濕地經理和全組生態學家(包括監察生態學家和審核生態學家)的薪金。此外，亦未有就濕地改善區和甩洲

自然保護區長遠管理工作的經費安排提供足夠資料；以及

其他意見

- (m) 漁護署不會按申請人所建議負責擬議公園和遊客中心的管理和維修工作；
- (ii) 環境保護署署長不支持這宗申請，原因是在環境評估方面有多項不足之處，包括未有制訂符合環境標準的計劃來把洗盥污水排放入發展用地的湖和水道內，以及擬議老人中心不符合道路交通噪音標準。此外，擬議住宅發展包括橫跨山貝河的擬議橋樑是《環境影響評估條例》的指定工程項目，申請人應遵守《環境影響評估條例》的有關規定；
- (iii) 渠務署署長表示，排污影響評估內未有把某些設施如屋邨管理處、酒樓餐廳、洗衣店等的污水納入考慮；而渠務影響評估報告只提供初步資料，實不能接受。排污影響評估及渠務影響評估應予修訂，並提交渠務署署長再作考慮；
- (iv) 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境從景觀規劃的角度，對這宗申請大有保留，原因是景觀評估內容粗略，並未條理清晰地詳細評估擬議發展對景觀的影響。視覺影響評估亦不能接受，原因是有關發展在一些顯眼位置所造成的視覺影響遭低估。五座擬建的 17 層高住宅樓宇尤其會遮擋附近的濕地景觀及破壞鄉郊特色。由於申請地點面積很大，實可妥善處理有關發展的布局／鋪排，以降低住宅樓宇的高度及盡量收窄屋宇發展部分的範圍。然而，申請人未有探索其他形式的樓宇布局／鋪排或樓宇設計，以解決擬議發展的視覺影響；

- (v) 房屋署署長認為申請人應闡明是否按「私人與公營機構合作的方式」納入居者有其屋計劃，而申請書內亦應提供有關業權、實施機制、時間安排等詳細資料；
 - (vi) 社會福利署署長指出，有關發展內擬提供的長者日間護理中心、安老院及康復服務類別不應為政府帶來任何建設費用及經常開支；以及
 - (vii) 康樂及文化事務署表示不會就擬建公園及遊客中心負責日後的發展、管理及維修工作；
- (d) 公眾意見：
- (i) 元朗民政事務專員未有收到區內人士提出的反對／意見；
 - (ii) 在這宗申請法定公布期的首三個星期內，當局共接獲 7 492 份公眾意見書，其中包括 7 474 份反對意見書、七份支持意見書和 11 份對有關建議表示關注的意見書；
 - (iii) 在二零一三年二月八日就這宗申請所收到進一步資料(文件附錄 Ic)的法定公布期的首三個星期內，當局共接獲 1 325 份公眾意見書，其中包括 1 324 份反對意見書和一份對有關建議表示關注的意見書；
 - (iv) 在二零一三年五月三十日就這宗申請所收到進一步資料(文件附錄 If)的法定公布期的首三個星期內，當局共接獲 1 712 份公眾意見書，其中包括 1 685 份反對意見書和 27 份對有關建議表示關注的意見書；以及
 - (v) 總的來說，當局共接獲 10 529 份公眾意見書。接近 99.6%(10 483 份)表示反對，其

中包括來自新田鄉事委員會、十八鄉鄉事委員會、山貝村村代表、五名元朗區議員和 10 個環保團體(即綠色力量、環保觸覺、香港螢火蟲研究協會、創建香港、世界自然基金會香港分會、嘉道理農場暨植物園公司、長春社、香港自然生態論壇、香港野生雀鳥保育關注組、綠色動物協會有限公司和香港生態協會)的反對意見書。這些提意見人反對這宗申請，主要原因是濕地和生境有所減少、不符合「不會有濕地淨減少」的原則、生態評估不足及不準確、未有就濕地改善區和用洲自然保護區的長遠經費安排提供資料；造成生態、環境、交通和視覺影響，以及就宿舍、社會福利設施和屋宇用途提出非必要的建議。七份支持申請的意見書主要認為擬議綜合發展已在發展與保育之間取得平衡。此外，來自十八鄉鄉事委員會和附近 10 條鄉村村代表的 39 份意見書認為申請人應與他們聯絡，闡明擬議發展會如何影響他們的鄉村；以及

- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 12 段所載的評估，不支持這宗申請，現概述如下：

《城市規劃委員會規劃指引》編號 12B 的規定

- (i) 濕地保育區內的一切發展均應符合《城市規劃委員會規劃指引》編號 12B 的規定。然而，一如漁護署署長所述，就下列幾方面來說，申請人未能證明擬議計劃可符合《城市規劃委員會規劃指引》編號 12B 所訂明的規定：

不會有濕地淨減少

- (a) 漁護署署長不同意申請人所聲稱只會淨減少 8.2 公頃的濕地，並認為申請人在計算濕地範圍時漠視塘壘屬濕地生態系

統不可或缺的部分，並正如現有濕地一樣具有濕地生態功能，反而納入具低生態功能的水道和人工湖，以及縮窄和移走塘壘所產生的額外「濕地範圍」，作為發展完成後的濕地，實有誤導之嫌；

- (b) 申請人未有提供足夠的基線生境／生態資料。漁護署署長指出，在二零一一年一月火警發生後不久進行的生態調查不屬公正的評估，原因是火警發生後生物品種的多樣化和豐富程度會有所變動。此外，二零一一年的基線生態數據並未計及自二零一二年年初以來在甩洲開始推行魚塘排水管理協議項目的影響，以致低估了甩洲魚塘的現有生態價值；
- (c) 南生圍現有的蘆葦圃是只見於后海灣地區的稀有生境。擬議 49 公頃覆蓋範圍的大型發展會導致申請地點的重要濕地生境有所減少，特別是影響本港具高生態價值、最大的無間斷及相連蘆葦圃。生態影響評估報告未有評估令現有相連蘆葦圃變得零碎分散所產生的影響。佔地 25 公頃的擬議水道及湖的生態價值甚低，既不會加強濕地功能，亦不足以補償所減少的現有高價值濕地生境。生態影響評估報告未能證明擬議的紓緩及生境改善措施足以補償申請地點所減少的生態功能；

填平最少量的魚塘

- (d) 濕地保育區內佔地 49 公頃的發展覆蓋範圍實屬過大，這樣的發展規模難以符合「填平最少量的魚塘」的原則。一如漁護署署長所指出，住宅發展區坐落於申請地點的生態易受破壞地區內。申請人並未盡力規限在濕地保育區朝陸地方

向的土地上進行的發展，亦未有以「防患未然」的方法，在這個生態易受破壞的地區填平最少量的魚塘；以及

私人與公營機構合作的方式

- (e) 由於擬建住宅區坐落於申請地點的生態易受破壞地區內，申請人在規劃和設計有關工程項目時，未有遵守「私人與公營機構合作的原則」，在申請地點朝陸地方向的土地上進行有限度的發展，藉以交換對申請地點內生態較易受破壞的餘下地方長期加以保育和管理。此外，亦未有就南生圍濕地改善區和甩洲自然保護區長遠管理工作的經費安排提供足夠資料；

技術方面

- (ii) 其他相關部門包括環境保護署署長、渠務署署長及規劃署總城市規劃師／城市設計及園境均對這宗申請有負面意見，原因是技術評估包括環境評估、排污影響評估、渠務影響評估、視覺影響評估和景觀評估均有不足之處。環境保護署署長認為擬議蘆葦圍處理系統在處理洗盥污水方面並未符合環境標準，而擬議老人中心亦不符合道路交通噪音標準。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境認為，擬議住宅發展會對景觀資源構成顯著影響，並會導致景觀特色產生重大變化；同時，申請人低估了有關發展在一些顯眼位置所造成的視覺影響；

設計及布局

- (iii) 申請地點面積多達 178.7 公頃，實可改善有關發展的布局／鋪排。擬議發展覆蓋範圍可予縮減，從而把用作發展的土地盡可能減至

最少。發展地點可轉移至朝陸地方向的土地上，盡量不佔用具高生態價值的地方。多層大廈的高度亦應降低，以盡量減輕對附近地區的不良視覺影響；

通道橋樑及其他設施

- (iv) 在這個具重要生態價值及生態易受破壞的地區關建不相關的社會福利設施(包括安老院、長者日間護理中心及弱智人士院舍各一所)，以及可能發展居者有其屋，從規劃角度而言，並沒有充分的理由支持；以及
- (v) 落實以至往後管理和維修多項擬議設施，包括橫跨山貝河的通道橋樑、遊客中心、公園及社會福利設施(老人中心)的可行性或詳細安排，仍有待相關政府部門加以研究及考慮是否可予接受。漁護署署長與康樂及文化事務署署長均表示不會負責擬議遊客中心及公園日後的管理及維修工作。社會福利署署長指出擬議社會福利設施不應為政府帶來任何建設費用或經常開支，而居者有其屋計劃如何推行亦不清楚。

126. 就申請人的塘壘建議，主席詢問濕地減少的計算方法。郭碧雲博士在回應時表示，塘壘被視為濕地生態系統不可或缺的部分，並具有濕地生態功能。然而，申請人在計算現有濕地範圍的面積時，未有納入塘壘，卻把它們歸類為非濕地。申請人的建議是移走及縮窄現有塘壘以產生額外濕地範圍，作為補償所減少濕地的其中一項措施。從漁護署的觀點來看，申請人只不過是計算水體面積的淨改變，而非濕地生境的面積。

127. 主席詢問洗盥污水的處理。黃漢明先生在回應時表示，申請人的建議包括處理擬議發展所產生的洗盥污水和把洗盥污水排放入水道及人工湖，由蘆葦圍系統作進一步處理。雖然香港有天然蘆葦圍處理系統成功處理所排放洗盥污水的例子，但申請人未有闡釋整個處理工序特別是水道及湖如何運作，從而

為洗盥污水的排放提供濾水系統。環境保護署因而對擬議洗盥污水處理系統的成效有懷疑，未能同意這項建議。

128. 郭碧雲博士在回應主席的問題時表示，屋宇之間的擬議水道是具低生態價值的水體，並非特意設計來提供濕地功能，而是類似公園內的園景美化水景設施，其生態價值實難以與南生圍現有蘆葦圃和紅樹林的生態價值相比。

129. 副主席詢問，現時的發展建議是否已充分利用分區計劃大綱圖所批准的最大總樓面面積，以及申請人曾否探討其他發展布局，以期盡量縮減發展覆蓋範圍，至符合「不會有濕地淨減少」的原則。副主席又詢問，申請人是否清楚知道申請地點的主要規劃目標是保育濕地的生態價值，以及就生態和視覺來說，移走塘壘以興建更多屋宇的現行建議是否可以接受。

130. 劉榮想先生在回應時表示，申請地點劃設為自然保育區地帶，因此在申請地點進行的發展應以保育為主要目標。此外，《城市規劃委員會規劃指引》編號 12B 已清楚訂明，在濕地保育區內進行的發展，應以「防患未然」的方法保育濕地的生態價值、遵守「不會有濕地淨減少」及「填平最少量的魚塘」的原則和符合列明的「私人與公營機構合作的方式」。「私人與公營機構合作的方式」規定只可在濕地保育區朝陸地方向的土地上或申請地點內生態不易受破壞的部分進行有限度的低密度發展，而發展商須承諾對申請地點內生態較易受破壞的餘下地方長期加以保育和管理。在先前就這宗申請舉行的討論會上，申請人已獲告知以上種種規定，所以他們應明白這些規定。

131. 劉榮想先生繼續說，就目前的計劃而言，49 公頃的發展覆蓋範圍佔整個申請地點相當大的部分。至於豐樂圍濕地自然保護區的另一項綜合住宅發展計劃(有關用地在《流浮山及尖鼻咀分區計劃大綱核准圖》上亦是劃為「其他指定用途」註明「綜合發展及濕地改善區」地帶及須遵守《城市規劃委員會規劃指引》編號 12B 的規定)，只是在申請地點南面朝陸地方向的土地上進行約四公頃的住宅發展(佔用地總面積約 5%)，而北面的其餘土地(佔用地總面積約 95%)則發展為濕地自然保護區。豐樂圍發展項目的環境影響評估報告根據《環境影響評估條例》獲得批准。因此，當局認為這宗申請實可縮減發展範

圍。申請人在制訂建議時，應充分考慮保育規定和地點本身的限制，而非採用現時的發展主導方式。他們應考慮興建更多住宅單位而不是屋宇，從而盡量減少所需的土地面積，並把發展範圍規限在申請地點朝陸地方向的土地上。由於申請人所聲稱為規劃增益類別的老人中心和居者有其屋樓宇與保育濕地的目標無關，他們應考慮把這些設施納入擬議發展項目是否恰當。劉先生指出，保育與發展並無衝突，但申請人制訂建議時應在兩者之間取得適當平衡。

132. 一名委員詢問下列問題：

- (a) 申請人有否就所排放的洗盥污水如何由擬議濕地生態系統處理提供資料；
- (b) 「私人與公營機構合作的方式」旨在確保濕地功能不會減少，而在現行建議下，濕地生境是否有任何改變；
- (c) 濕地長遠管理工作的擬議經費是否包括管理甩洲自然保護區；以及
- (d) 建議的每年 280 萬元費用是否足以應付濕地的維修及管理開支。

133. 馮智文先生在回應時表示，根據申請人所提交的資料，排放的洗盥污水會由湖內的蘆葦圍以生物科學方式處理。黃漢明先生補充說，擬議洗盥污水處理系統可行與否是環境保護署其中一個主要關注的事項，而該署認為申請人的建議不能接受。雖然從發展地點排放的主要是洗盥污水，但排放物中仍含有化合物。舉例來說，從落馬洲站排放的洗盥污水即由一系列按系統式設計排列的蘆葦圍處理。就現行建議來說，未知人工湖及蘆葦圍會如何進行系統式設計，以達到處理洗盥污水的預期目標。申請人未有提供足夠資料，交代處理系統如何有效運作，尤以這麼大規模的發展為然。

134. 關於「私人與公營機構合作的方式」，郭碧雲博士說，在申請地點的生態不易受破壞地區進行有限度發展的原則應予遵守。不過，就目前的計劃來說，49 公頃的發展覆蓋範圍會影

響香港具高生態價值、最大的無間斷及相連蘆葦圃。雖然申請人建議在現有魚塘的塘壘和甩洲自然保護區及濕地改善區的不同部分重植面積相若的蘆葦圃以補償減少之數，但零碎分散的蘆葦圃的生態價值實難以與現有無間斷及相連蘆葦圃的生態價值相提並論。生態影響評估報告未有評估令現有無間斷及相連蘆葦圃變得零碎分散所造成的影響。

135. 至於建議的每年 280 萬元濕地維修及管理費用，周咏新女士說，該筆款額已包括甩洲自然保護區及濕地改善區的費用。不過，申請人只就該筆費用提供簡略的分項開支表，其中包括一些簡單的實地工作例如清除雜草的費用，但管理費用例如環境諮詢小組的行政費用，以及濕地經理和進行生態監察的全組生態學家的薪金，則並未納入每年 280 萬元的費用內。因此，漁護署對甩洲自然保護區和濕地改善區長遠保育和管理工作的擬議經費是否足夠有懷疑。

136. 馮智文先生在回應一名委員的詢問時表示，在文件第 1.8 段圖表所顯示的濕地範圍數字是由申請人提供的，顯示他們所估計濕地範圍在發展前後的改變。不過，計算濕地範圍的方法未獲漁護署同意，原因是漁護署認為一些具濕地生態功能的土地，例如塘壘，應視作濕地範圍。漁護署認為，申請資料內所述的淨減少約 8.2 公頃濕地實屬低估。

137. 同一名委員就「私人與公營機構合作的方式」提出另一項詢問。秘書在回應時表示，《城市規劃委員會規劃指引》編號 12B 訂明，城規會可就「私人與公營機構合作的方式」考慮准許發展商在濕地範圍朝陸地方向的土地上進行有限度的發展，藉以交換發展商承諾對該範圍內餘下的濕地長期加以保育和管理，而准許的發展範圍則取決於申請人所提出的理由和其他因素，例如能否符合「不會有濕地淨減少」的原則。就現時的建議來說，申請人未能符合「不會有濕地淨減少」的原則。由於 49 公頃的發展覆蓋範圍佔了整塊用地相當大的部分，同樣未能符合「填平最少量的魚塘」的原則。因此，現時的建議不能視作有限度或最低限度的發展，尤以相對於只使用約四公頃或整塊用地的 5% 進行發展的豐樂園為然。

138. 一名委員表示申請人應考慮在發展項目內納入更多自然保育概念，例如零碳排放量及使用再生能源。

商議部分

139. 副主席認為就所涉地點提出的建議應遵守保育濕地的基本目標，但目前的計劃卻較專注於房屋發展。擬議計劃有多項問題未獲解決，包括基線生境資料有不一致之處、未能符合「不會有濕地淨減少」及「填平最少量的魚塘」的原則、洗盥污水處理系統不合規格，以及濕地長遠保育和管理工作的擬議經費不足等。他認為，申請人未能證明濕地的保育工作可藉這項計劃的實施而得以改善。

140. 一名委員說，雖然「私人與公營機構合作的方式」准許發展商進行有限度的發展，藉以交換發展商對發展地盤內餘下的地方長期加以保育和管理，但目前的計劃卻會改變整塊用地的生態，而非予以保育。估計的每年 280 元費用是一個粗略數字，申請人曾否參考其他類似工程項目實屬疑問。該筆費用並不足以對濕地進行妥善的保育和管理。擬議洗盥污水處理系統亦未符合要求。

141. 黃漢明先生說，技術評估未足以顯示可達致有關建議的預期目標。申請人試圖提倡使用蘆葦圍處理系統來處理洗盥污水，作為環境特色，但該系統卻未設計得宜，不足以證實其可行性。應予注意的是，元朗污水處理廠鄰近申請地點，申請人應探討如何全面接駁至該污水處理廠，以排放污水。申請人在現階段仍未能就在申請地點進行發展證明兩個基本環節，即有效紓緩生態影響以維持或加強現有濕地生境的整體生態功能，以及濕地長遠管理工作的經費和機制。由於這個工程項目亦受《環境影響評估條例》規管，倘各項懸而未決的問題未能妥善解決，環境保護署不能支持發出環境許可證。

142. 黃漢明先生在回應秘書的問題時表示，根據《環境影響評估條例》，環境保護署在評估濕地保育區的指定工程項目時，可參考「不會有濕地淨減少」的原則或「不會有濕地功能淨減少」的原則。郭碧雲博士補充說，就現時的建議來說，申請人未有提供基線資料，即在擬議 49 公頃的發展覆蓋範圍內受發展項目影響的濕地生境類別的情況。事實上，擬議住宅發展區的地點目前是一大片具高生態價值的無間斷及相連蘆葦圍。申請人建議以面積相若而零碎分散的蘆葦圍來補償所減少的無間斷蘆葦圍，但無間斷蘆葦圍的生態價值遠較零碎分散蘆葦圍

為高。此外，申請人現時的「不會有濕地淨減少」評估帶有誤導成分，原因是現有濕地的面積遭低估，但擬議濕地的面積卻估計過多，並把具低生態價值的水面包括在內。再者，在實施管理協議項目後，甩洲自然保護區已具高生態價值，但申請人未有提供足夠資料，以證明根據現時的建議，甩洲自然保護區的生態價值如何得以提高兩倍。

143. 一名委員認為有關計劃未能符合《城市規劃委員會規劃指引》編號 12B 的規定，原因是並未遵守「不會有濕地淨減少」的原則、未有遵照「私人與公營機構合作的方式」行事和未能交代濕地的長遠保育和管理工作。另一名委員同意，由於《城市規劃委員會規劃指引》編號 12B 的規定未獲履行，這宗申請不能獲批准。

144. 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 13.1 段所載拒絕申請的理由，並同意有關理由應作適當修訂，以反映委員在會上所表達的意見。有關理由如下：

- (a) 擬議發展不符合「其他指定用途」註明「綜合發展及濕地改善區」地帶的規劃意向，即保育和加強現有魚塘或濕地的生態價值和功能；
- (b) 擬議發展不符合《城市規劃委員會規劃指引》—「擬在后海灣地區內進行發展而提出的規劃申請」（《城市規劃委員會規劃指引》編號 12B），原因是
不符合「不會有濕地淨減少」和「填平最少量的魚塘」的原則。基線生境生態資料有不足之處。申請人低估了生境的現有生態價值及濕地的淨減少。生態影響評估報告及擬議紓緩措施同樣未達要求。申請人未有提供足夠資料，以證明所減少的生態功能可由擬議紓緩及生境改善措施充分補償。49 公頃的發展覆蓋範圍實屬過大，申請人未有以「防患未然」的方法盡量減少生態易受破壞的地區的填塘需要；
- (c) 擬議發展未有遵照「私人與公營機構合作的方式」行事，原因是有關發展並非局限於申請地點內生態不易受破壞的部分，同時未有足夠資料以證明南生

圍濕地改善區及屯洲自然保護區的長遠保育和管理
工作可如何妥善完成；

- (d) 提交的環境評估、渠務影響評估、視覺影響評估和園景設計總圖均不獲接納。申請人未有提供足夠資料，以證明擬議發展不會對附近地區造成不良的環境、排水、視覺及景觀影響；以及
- (e) 批准這宗申請會為「其他指定用途」註明「綜合發展及濕地改善區」地帶內的同類申請立下不良先例。倘同類申請均獲批准，累積影響所及，會令區內環境質素普遍下降。

[主席多謝屯門及元朗規劃專員劉榮想先生、高級城市規劃師／屯門及元朗馮智文先生、城市規劃師／屯門及元朗廖美芳女士、漁護署高級濕地及動物護理主任郭碧雲博士和漁護署濕地及動物護理主任周咏新女士出席會議解答委員的提問。劉先生、廖女士、郭博士和周女士此時離席。]

[邱榮光博士此時離席。]

議程項目 36

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-NTM/274 擬在劃為「綜合發展區」地帶的
元朗牛潭尾第 104 約多個地段及毗連政府土地
進行綜合住宅發展及提供商業配套設施
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-NTM/274C 號)

145. 秘書報告，英環香港有限公司、吳振麒園境規劃師事務所有限公司及馬梁建築師事務所(香港)有限公司是申請人的三名顧問。下列委員已就此議項申報利益：

符展成先生 — 現時與英環香港有限公司有業務往來

黎慧雯女士 — 現時與吳振麒園境規劃師事務所有限公司及馬梁建築師事務所(香港)有限公司有業務往來

146. 小組委員會備悉符先生及黎女士已離席。

147. 秘書亦報告，申請人的代表於二零一三年七月十一日要求城市規劃委員會延期兩個月對這宗申請作出決定，以便有時間與相關政府部門(特別是環境保護署及規劃署城市設計及園境組)安排會面，並擬備資料作出澄清／補充，回應有關部門就這宗申請所提出的意見及關注事宜。

148. 秘書表示，這宗申請自二零一二年六月至今已延期三次。自上一次於二零一二年十二月延期以來，申請人已因應相關政府部門的意見而進一步修訂各項技術評估，包括於二零一三年一月三十一日、二零一三年三月十五日及二零一三年四月十八日提交的經修訂排污影響評估、於二零一三年三月十八日及二零一三年五月二十七日提交的經修訂環境影響評估，以及經修訂總綱發展藍圖和經修訂園境設計總圖。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)和規劃署總城市規劃師／城市設計及園境已就申請人所呈交的資料提出意見。申請人需要更多時間回應環保署署長和規劃署總城市規劃師／城市設計及園境就環境及視覺方面所提出的意見。

149. 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再有兩個月時間準備提交進一步資料，而由於已給予合共八個月時間，因此這是最後一次延期，不會批准再延期。

議程項目 37

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-HT/841 在劃為「康樂」地帶的元朗廈村第 125 約地段第 231 號(部分)、第 230 號(部分)、第 229 號(部分)、第 228 號(部分)、第 233 號(部分)、第 234 號(部分)、第 225 號(部分)及第 227 號和毗連政府土地臨時露天存放建築材料及設備(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員文件第 A/YL-HT/841 號)

簡介和提問部分

150. 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以下事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 臨時露天存放建築材料及設備，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，因為沿通道(即屏廈路)約 20 米外有易受影響的用途(包括民居)，預料會出現環境滋擾；
- (d) 在這宗申請的法定公布期的首三個星期內，當局接獲兩份公眾意見書。由四名區內居民提交的意見書表示反對這宗申請，因為申請地點現時用作露天貯存回收物料，造成如噪音及惡臭的環境滋擾。創建香港提交的意見書也表示反對這宗申請，理由是擬議用途不符合「康樂」地帶的規劃意向；申請地點現有植被覆蓋，而擬議發展會破壞土地及環境；露天貯物場地供應充裕，足以應付所需；以及批准這宗申請會立下不良先例。至於在兩份進一步資料的法定公布期的首三個星期內，當局沒有接獲公眾的意見。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——根據文件第 12 段詳載的評估，規劃署認為臨時用途可予容忍三年。儘管環保署署長不支持這宗申請，且有公眾意見書表示基於規劃意向、環境及景觀美化理由而反對申請，但在過去三年卻沒有針對申請地點的環境投訴，而規劃署也建議訂定規劃許可附帶條件，限制作業時間及在申請地點進行活動的類別，藉以減少可能會對環境造成的影響。此外，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境和漁農自然護理署署長均表示，從景觀規劃及自然保育的角度來看，他們對這宗申請沒有負面意見。

151. 委員沒有對這宗申請提出問題。

商議部分

152. 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，至二零一六年七月十九日止，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，不得於下午六時至翌日上午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切割、清潔、熔煉、拆卸或其他工場活動；
- (d) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一四年一月十九日或之前)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；
- (e) 就上文(d)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一四年四月十九日或之前)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；

- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一四年一月十九日或之前)提交保護樹木及美化環境建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (g) 就上文(f)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一四年四月十九日或之前)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；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一四年一月十九日或之前)提交排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (i) 就上文(h)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一四年四月十九日或之前)設置擬議排水設施，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (j) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一四年一月十九日或之前)為申請地點設置圍欄，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (k) 如在規劃許可有效期內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；
- (l) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(d)、(e)、(f)、(g)、(h)、(i)或(j)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (m) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，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。

153. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 與申請地點的相關擁有人解決發展項目所涉及的任何土地問題；
- (b) 留意地政總署元朗地政專員的意見，即申請地點位處根據集體政府契約批出的舊批農地，事先未經元朗地政處批准，不得搭建構築物。元朗地政處也不保證申請人享有由屏廈路穿過其他私人地段前往申請地點的通行權；
- (c) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，即排水建議須顯示擬議排放點現有的渠管大小及接駁渠管的詳情。申請人須確保現時收集申請地點徑流的水道足以排放申請地點日後增加的水流。申請人須就申請地點範圍以外的所有擬議排水工程徵詢地政總署元朗地政專員的意見，並取得相關地段擁有人的同意。申請人須自費建造並維修保養所有擬議排水設施；
- (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》，以盡量減少可能對環境造成的滋擾；
- (e) 留意運輸署署長的意見，即申請人須向地政監督查核通往申請地點的道路／小路／路徑所在土地的類別，並與有關的地政和維修保養當局釐清該道路／小路／路徑的管理和維修保養責任誰屬。申請地點內亦須提供足夠的車輛迴轉空間；
- (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(包括改裝貨櫃及露天棚架)，必須先取得建築事務監督的批准和同意，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執法政策採取行動，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。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) 條釐定核准的發展密度；以及

- (g) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，即申請地點附近的水管未能提供標準的滅火水流。

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/850 在劃為「露天貯物(1類)」地帶的元朗廈村第 125 約地段第 1489 號餘段(部分)、第 1491 號餘段(部分)、第 1492 號餘段(部分)、第 1493 號(部分)、第 1499 號餘段(部分)及第 1501 號餘段(部分)
關設臨時貨車修理工場(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-HT/850 號)

簡介和提問部分

154. 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) 臨時貨車修理工場，為期三年；

- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段及附錄 IV。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，理由是有易受影響的用途位於申請地點附近(最接近的民居位於東鄰)和沿通道(即廈村路及田廈路)一帶，預計環境會受到滋擾；
- (d) 在這宗申請及有關進一步資料的法定公布期的首三個星期內，當局並無接獲公眾意見。元朗民政事務專員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——規劃署根據文件第 11 段所詳載的評估，認為有關的臨時用途可予容忍三年。雖然環保署署長不支持這宗申請，但過去三年並沒有涉及申請地點的環境投訴。當局建議訂定有關限制作業時間的規劃許可附帶條件，以紓減可能對環境造成的影響。

155. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

156. 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，至二零一六年七月十九日止，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，不得於下午六時三十分至翌日早上八時三十分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) 在規劃許可有效期內的任何時間，車輛不得因排隊輪候至佔用公共道路，或以倒車方式進出公共道路；

- (d) 在規劃許可有效期內，在申請地點種植的任何樹木的一米範圍內，不得存放／棄置任何物料；
- (e) 在規劃許可有效期內，根據申請編號 A/YL-HT/460 而在申請地點設置的排水設施須時刻妥為保養；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一四年一月十九日或之前)提交現有排水設施的狀況記錄，而有關記錄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(即在二零一四年一月十九日或之前)提交保護樹木和美化環境建議，而有關建議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(即在二零一四年四月十九日或之前)落實保護樹木和美化環境建議，而有關情況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(即在二零一四年一月十九日或之前)提交辦公室的消防裝置建議，而有關建議須符合消防處處長或城規會的要求；
- (j) 就上文(i)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一四年四月十九日或之前)提供辦公室的消防裝置，而有關情況須符合消防處處長或城規會的要求；
- (k) 如在規劃許可有效期內未能履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(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
- (l) 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)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。

157. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 在申請地點展開這項發展前，應已事先取得規劃許可；
- (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，即申請地點位處根據集體政府租契批出的舊批農地，事先未經元朗地政處批准，不得搭建構築物。有關地段建有違例構築物(包括經改裝的貨櫃)。當局沒有批准在申請地點搭建擬議的指明構築物，如洗手間、辦公室及修車場。申請地點須經一條位於政府土地上，並由廈村路延伸出來的非正式路徑接達。元朗地政處不會為該路徑進行維修保養工程，亦不保證給予通行權。該路徑所在的政府土地部分已臨時撥予渠務署署長，以便進行名為「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)-廈村污水泵房擴建工程及其管道」的項目。元朗地政處保留權利，倘稍後發現確實有違例情況，會採取執行管制行動。有關地段擁有人須向元朗地政處提出申請，以便獲准在申請地點搭建額外／過多的構築物，或把申請地點的任何違例情況納入規管。地政總署會以業主身分全權酌情考慮申請。倘有關申請獲得批准，申請人須遵從地政總署可能附加的條款及條件，包括繳付地價／費用；
- (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》，以盡量減少可能對環境造成的滋擾；
- (e) 留意消防處處長就文件附錄 IV 有關制定消防裝置建議的規定而提出的意見；以及
- (f) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即申請地點獲批給規劃許可，不應視作當局根據《建築物條例》及相關規例對任何現時在申請地點的違例構

築物寬容處理。倘發現違例情況，當局可根據該條例或其他成文法則採取適當行動。作辦公室或貯物室用途的貨櫃被視為臨時構築物，須受《建築物(規劃)規例》第 VII 部規管。倘擬進行任何新工程(包括搭建任何臨時構築物)，須根據《建築物條例》正式提交申請。對於在批租土地上的違例建築工程，建築事務監督可視乎需要，按照屋宇署針對違例建築工程的執法政策採取行動而予以清拆。

議程項目 39

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-HT/856 在劃為「農業」地帶的元朗廈村
第 128 約地段第 126 號(部分)、第 128 號及
第 230 號(部分)臨時露天存放建築材料及闢設貨倉
連附屬辦公室(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-HT/856 號)

簡介和提問部分

158. 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) 臨時露天存放建築材料及闢設貨倉連附屬辦公室，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段及附錄 V，並撮錄如下：
 - (i) 環境保護署署長不支持這宗申請，因為通道(鳳降村路及屏廈路)沿路有易受影響的用途，預計擬議用途會對環境造成滋擾；

- (ii) 運輸署署長表示，申請人應根據同類性質的發展項目就預計使用量提供相關交通調查數據，以及預計有關發展每小時的行程生產量及引入量。此外，須清楚顯示由公共道路前往申請地點的出入口。申請地點內須提供足夠空間供車輛轉動，以及任何車輛均不得在公共道路排隊等候，亦不得以倒車方式進出申請地方；
 - (iii) 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，反對這宗申請，理由是現有樹木及景觀資源和特色已受滋擾。批准這宗申請會立下不良先例，導致更多同類的申請，令附近的鄉郊景觀特色進一步受到破壞；以及
 - (iv) 漁農自然護理署署長從農業的角度而言，不支持這宗申請，理由是申請地點附近的農業活動仍然活躍，而且申請地點有頗高的復耕潛力，可作溫室種植及苗圃用途；
- (d) 當局在法定公布期的首三個星期內並無接獲公眾意見，元朗民政事務專員也沒有收到區內人士提出的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 12 段所詳載的理由，不支持申請。有關發展不符合「農業」地帶的規劃意向，亦與附近的鄉郊環境不相協調。這宗申請不符合城市規劃委員會（下稱「城規會」）就「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」所頒布的規劃指引編號 13E（城規會規劃指引編號 13E）所訂第 3 類地區的規定，即申請地點先前並無獲批給作露天貯物用途的規劃許可，而且政府部門對申請提出負面意見，以及申請人沒有提供資料證明申請用途不會對交通、農業、景觀及環境造成負面影響。此外，批准這宗申請會立下不良先例。

159. 委員並沒有就申請提出問題。

商議部分

160. 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 13.1 段所載的拒絕理由，並認為該等理由恰當。有關理由如下：

- (a) 擬議發展不符合所涉「農業」地帶的規劃意向，即主要是保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以作農業用途，同時也為了保存在復耕及作其他農業用途方面具有良好潛力的休耕農地。申請書內沒有提供充分的規劃理據，以支持偏離有關規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (b) 有關發展不符合城規會就「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」所頒布的規劃指引編號 13E 的規定，即申請地點先前並無獲批給規劃許可，而且政府部門就農業、景觀及環境方面提出負面意見，以及有關發展會對附近地區的農業、景觀、交通及環境造成負面影響。申請人沒有提供足夠資料證明擬議發展不會造成該等負面影響；以及
- (c) 批准這宗申請，即使僅屬臨時性質，會為「農業」地帶內其他發展的申請立下不良先例，累積影響所及，會令「農業」地帶的整體環境質素下降。

議程項目 40

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-HT/857 在劃為「未決定用途」地帶的元朗廈村
第 124 約地段第 108 號 B 分段(部分)
臨時露天存放貨櫃(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第
A/YL-HT/857 號)

161. 秘書請委員留意文件的替代頁(第 7 頁)已在會前送交委員，以更正第 10.1.8 段標題的打字錯誤。

162. 秘書報告，這宗申請由思信貨櫃有限公司(下稱「思信」)提交。黎慧雯女士已就此議項申報利益，因為思信是其配偶家人擁有的公司。小組委員會備悉黎女士已離席。

簡介和提問部分

163. 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) 臨時露天存放貨櫃，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 段及附錄 V。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及通道(即田廈路)有易受影響的用途，預計擬議用途會對環境造成滋擾；
- (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區內人士提出的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見—規劃署根據文件第 12 段所詳載的評估，認為有關臨時用途可予容忍三年。雖然環保署署長不支持申請，但過去三年申請地點並無涉及有關環境的投訴。為減低可能對環境造成的影響，建議附加規劃許可附帶條件，以限制作業時間及在申請地點堆疊貨櫃的高度。

164. 委員並沒有就申請提出問題。

商議部分

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

規劃許可屬臨時性質，為期三年，有效期至二零一六年七月十九日止。有關許可須附加下列條件：

- (a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於下午六時至翌日早上八時在申請地點進行夜間作業；
- (b) 在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點進行作業；
- (c) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，在申請地點邊緣的五米範圍內所存放貨櫃的堆疊高度，不得超過邊界圍欄的高度，而在申請地點其他位置的堆疊高度，則不得超過七個貨櫃的疊放高度；
- (d) 在規劃許可有效期內，必須時刻加以保養現有排水設施；
- (e) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一四年一月十九日或之前)，就現有排水設施提交狀況記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個星期內(即在二零一三年八月三十日或之前)設置滅火筒及提交有效的消防證明書(FS 251)，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一四年一月十九日或之前)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(即在二零一四年四月十九日或之前)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；

- (i) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一四年一月十九日或之前)提交保護樹木及美化環境建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (j) 就上文(i)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一四年四月十九日或之前)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；
- (k) 如在許可有效期內未能履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)或(d)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (l) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(e)、(f)、(g)、(h)、(i)或(j)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。

166. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 在申請地點繼續進行有關發展之前，必須先取得規劃許可；
- (b) 與申請地點的相關擁有人解決這項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，即申請所涉的地段屬於根據集體政府租契持有的舊批農地，事先未經元朗地政專員批准，不得搭建構築物。此外，元朗地政專員不會為位於其他私人土地和政府土地上的非正式通道進行維修保養工程，亦不保證給予通行權；
- (d) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，即申請人須時刻保持申請地點的排水設施狀況良好，並確保有關發展不會阻礙源自申請地點或流經該處的地面水流與徑流。此外，如須在申請地點界線以外進行任

何工程，必須徵詢元朗地政專員的意見，並取得相關擁有人的同意；

- (e) 須遵循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》，以盡量減少對附近易受影響用途可能造成的環境影響；以及
- (f) 留意運輸署署長的意見，即申請人須向地政監督查核通往申請地點的道路／小路／路徑所在土地的類別，另外須徵詢有關的地政和維修保養當局的意見及釐清該道路／小路／路徑的管理和維修保養責任誰屬。

[主席多謝高級城市規劃師／屯門及元朗馮智文先生出席會議解答委員的提問。馮先生此時離席。]

[高級城市規劃師／屯門及元朗何劍琴女士此時獲邀到席上。]

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-KTN/409 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗錦田
第 109 約地段第 283 號 A 分段餘段(部分)
經營臨時商店及服務行業(家居日用品及
五金貨品零售商店)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-KTN/409 號)

簡介和提問部分

167. 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) 擬議的臨時商店及服務行業(家居日用品及五金貨品零售商店)，為期三年；
- (c) 政府部門的意見—政府部門的意見載於文件第 9 段。相關政府部門並無就申請提出反對或負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局接獲一份由區內居民提交的公眾意見書，表示支持這宗申請，原因是該區缺乏同類的零售商店，而且擬議發展屬臨時性質，不會對環境及交通造成負面影響。元朗民政事務專員沒有接獲區內人士提出的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見—規劃署根據文件第 11 段所詳載的評估，認為有關的臨時用途可予容忍三年。

168. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

169. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一六年七月十九日止，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，不得於星期一至五下午七時至翌日上午九時，以及星期六下午五時至翌日上午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作業；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行拆卸、保養、修理、清洗、噴漆或其他工場活動；

- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，《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的任何時間，車輛不得以倒車方式進出申請地點；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一四年一月十九日或之前)提交美化環境建議，而有關建議須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (g) 就上文(f)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一四年四月十九日或之前)落實美化環境建議，而有關情況須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一四年一月十九日或之前)提交排水建議，而有關建議須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (i) 就上文(h)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一四年四月十九日或之前)提供排水設施，而有關情況須符合消防處處長或城規會的要求；
- (j) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一四年一月十九日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議須符合消防處處長或城規會的要求；
- (k) 就上文(j)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一四年四月十九日或之前)提供消防裝置，而有關情況須符合消防處處長或城規會的要求；
- (l) 如在規劃許可有效期內未能履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)或(e)項的任何一項，現

時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；

- (m) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(f)、(g)、(h)、(i)、(j)或(k)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (n) 在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。

170. 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這項發展所涉及的任何土地問題；
- (b) 留意地政總署元朗地政專員的意見，即申請地點包括根據集體政府租契持有的舊批農地，租契規定事先未獲政府批准，不得搭建任何構築物。當局並未批准搭建申請書所述的構築物。倘在申請地點發現有未獲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。申請地點往返錦田公路的通道路徑須穿過一小段露天政府土地及有關地段的其餘部分。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。有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／過多的構築物，或把申請地點的任何違例情況納入規管。地政總署會以業主身分全權酌情考慮申請，但不保證申請會獲得批准。倘有關申請獲得批准，申請人須遵從地政總署可能附加的條款及條件，包括繳付地價或費用；
- (c) 採取由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》所載有關紓減環境影響的措施，以盡量減少可能對環境造成的滋擾；

- (d) 留意運輸署署長的意見，即申請地點經由一段區內通道連接公共道路網絡，該區內通道並非由運輸署管理。申請人須向地政總署查核該區內通道的土地類別，亦須與有關的地政及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，即該署並不／無須負責維修保養連接申請地點與錦田公路的現有車輛通道；
- (f) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即申請地點的所有違例構築物均須拆除。建築工程須全部符合《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》的構築物。當局日後可能會採取執法行動，拆除所有違例建築工程；
- (g) 留意消防處處長的意見，即考慮到擬議構築物的設計／性質，預計須設置消防裝置。因此，申請人應向消防處提交載有消防裝置建議的相關平面圖，以供審批。該等平面圖須按比例繪畫，並顯示尺寸和用途性質。平面圖須清楚標明擬設消防裝置的位置。倘申請人希望獲豁免提供若干消防裝置，須向消防處提供理據，以供考慮。倘擬設構築物須遵從《建築物條例》(第 123 章)的規定，消防處會在收到正式提交的建築圖則後，制訂詳細的消防安全規定；以及
- (h) 留意食物環境衛生署署長的意見，即有關通道路徑不得侵佔現為垃圾收集站的臨時撥地範圍(編號 GLA-TYL385)，而垃圾收集站的日常運作亦不得受到干擾。

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/604 擬在劃為「農業」地帶及「住宅(丙類)1」地帶的元朗八鄉第 106 約政府土地
闢設附屬於臨時地產代理辦公室的
臨時私人花園(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-KTS/604 號)

簡介和提問部分

171. 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) 擬議附屬於臨時地產代理辦公室的臨時私人花園，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。地政總署元朗地政專員不支持這宗申請，原因是當局沒有批准佔用申請地點內的政府土地，以及未經政府事先批准而佔用政府土地的行為不應予以鼓勵；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局接獲一份由創建香港提交的公眾意見書，提意見人反對申請，並認為並無充分理據支持在「農業」地帶內進行擬議發展，批准申請會立下不良先例。元朗民政事務專員沒有接獲區內人士提出的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——基於文件第 11 段所詳載的理由，規劃署不支持這宗申請。擬議私人花園不符合「農業」及「住宅(丙類)1」地帶的規劃意向。地政總署元朗地政專員亦不支持這宗申請，因為擬議私人花園涉及非法佔用政府土地，地政總署會就任何違例佔用政府土地的情況採取土地管制行動。申請人並未提供充分理據，證明有需要就地產代理辦公室的運作闢設私人花園，當局亦不應容忍未經批准而

佔用政府土地的做法。由於在「農業」或「住宅(丙類)1」地帶內沒有同類申請獲得批准，倘批准這宗單獨申請，便會立下不良先例。

172. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

173. 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) 擬議發展不符合「農業」地帶的規劃意向，即保存和保護良好的農地，以便作農業用途。擬議發展亦不符合「住宅(丙類)1」地帶的規劃意向，即作低層、低密度的住宅發展。申請書內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；
- (b) 申請人未能證明有需要就毗連的地產代理辦公室的運作而進行擬議發展；以及
- (c) 批准這宗單獨申請，會為「農業」或「住宅(丙類)1」地帶內同類申請立下不良先例。倘有關申請獲批准，累積影響所及，會令該區的整體環境質素下降。

議程項目 43

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-SK/180 在劃為「農業」地帶的元朗石崗第106約地段第987號(部分)及第988號(部分)臨時露天存放塑膠廢料(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會
文件第A/YL-SK/180A號)

簡介和提問部分

174. 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) 臨時露天存放塑膠廢料，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 段及附錄 V，當中要點列述如下：
 - (i) 環境保護署署長不支持這宗申請，因為申請地點附近有易受影響的住宅構築物，預計擬議用途會對環境造成滋擾；
 - (ii) 從農業的角度而言，漁農自然護理署署長不支持這宗申請，因為申請地點完全位於「農業」地帶內，附近的農業活動非常活躍，而且申請地點有頗高的復耕潛力；以及
 - (iii) 從景觀規劃的角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有些保留，因為擬議的露天貯物用途與附近鄉郊環境的景觀特色並不協調，而且批准申請會立下不良先例，鼓勵在該區的「農業」地帶內進行同類用途；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局接獲兩份公眾意見書，就這宗申請提出反對，原因是申請地點是劃作農業用途，而且申請用途會對附近地區的環境及居民健康造成影響。其中一名提意見人認為應延長申請的法定公眾查閱期，以及申請地點的作業屬於違例發展。元朗民政事務專員並無接獲區內人士提出的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見—規劃署根據文件第 12 段所詳載的理由，並不支持這宗申請。有關發展不符合「農

業」地帶的規劃意向，而且與附近的鄉郊土地用途不相協調。這宗申請不符合城市規劃委員會(下稱「城規會」)在有關「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」的規劃指引編號 13E(城規會規劃指引編號 13E)內，為第 3 類地區作出的規定，因為申請地點先前沒有獲批給作露天貯物用途的規劃許可，而且相關政府部門對申請提出負面意見，附近居民亦反對申請。由於在同一「農業」地帶內沒有同類申請曾獲批准，批准這宗申請會立下不良先例。

175. 何劍琴女士在回應主席的詢問時表示，當局會就申請地點的現有貯物用途採取執行規劃管制行動。

商議部分

176. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請。委員繼而審閱文件第 13.1 段所載的拒絕理由，並認為該等理由恰當。有關理由如下：

- (a) 有關發展不符合「農業」地帶的規劃意向，即主要是保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途，同時也為了保存在復耕及作其他農業用途方面具有良好潛力的休耕農地。申請書內沒有提供充分的規劃理據，以支持偏離有關規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (b) 申請所涉及的發展不符合城規會就「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」所頒布的規劃指引(城規會規劃指引編號 13E)，因為申請地點先前沒有獲批給規劃許可，而且政府部門對申請提出負面意見，附近居民亦反對申請；
- (c) 有關發展與附近的土地用途不相協調。該等用途饒富鄉郊特色，並混合耕地及休耕農地、空地和零散的住宅構築物。申請人未能證明申請所涉及的發展不會對附近地區的環境、排水和景觀造成負面影響；以及

- (d) 批准這宗申請，即使僅屬臨時性質，會為「農業」地帶內的同類申請立下不良先例。倘有關申請獲得批准，累積影響所及，會導致該區的整體鄉郊環境質素下降。

議程項目 44 及 45

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-SK/188 擬在劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的元朗八鄉金錢圍第 106 約地段第 1068 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/YL-SK/188 號)

A/YL-SK/189 擬在劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的元朗八鄉金錢圍第 106 約地段第 1068 號 I 分段興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-SK/189 號)

177. 小組委員會備悉兩宗規劃申請性質相若，因為兩宗申請涉及在同一「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶內的兩塊毗連用地作同類發展。小組委員會同意一併考慮這兩宗申請。

簡介和提問部分

178. 高級城市規劃師／屯門及元朗何劍琴女士簡介兩宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬在兩處申請地點各興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)；

- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於兩份文件的第 10 段及附錄 IV。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境表示，從景觀規劃的角度而言，他對申請有些保留，因為沿申請地點邊界現有狀況良好的樹木，可作為緩衝種植地帶。擬議小型屋宇的布局很大可能與植樹範圍重疊，因而或須砍樹。然而，申請人未能說明擬議小型屋宇發展的位置已考慮避免對現有樹木造成直接影響。此外，申請人亦無表明有關發展可收納足夠為作補償而栽種的植物；
- (d) 當局在法定公布期的首三個星期內就兩宗申請各接獲四份由相同提意見人提交的公眾意見書，反對有關申請。創建香港就申請提出反對，理由是批准申請會立下不良先例；擬議發展會損害該區的耕種潛力；由於發現懷疑違例清除植被的情況，因此申請地點可能屬於「先破壞，後建設」的個案；以及新界豁免管制屋宇往往欠缺通道、公共污水收集系統或詳細規劃，因而未能確保有關發展不會對環境造成影響。另外三名提意見人基於相若的理由反對申請，理由包括他們在購入屋宇時不知申請地點會作小型屋宇發展；申請地點應作社區設施用途或保留作為鄰近居民的停車場；以及擬議發展會對環境及排水造成影響，並引起鄰近居民對治安的關注。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——規劃署根據文件第 12 段所詳載的理由，不支持兩宗申請。申請編號 A/YL-SK/188 的擬議小型屋宇並不符合「農業」地帶的規劃意向，因為申請地點約一半範圍位於「農業」地帶內。兩宗申請均不符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」（下稱「臨時準則」），即涵蓋金錢圍的「鄉村式發展」地帶不乏土地應付小型屋宇發展的需求。申請編號 A/YL-SK/188 的申請人未能說明為何不能在金錢圍的「鄉村式發展」地帶內覓得合適土地興建擬議小型屋宇；而申請編號 A/YL-SK/189 的申請人未能說明為何不能調整擬議小型屋宇的覆蓋範圍，使

其完全位於「鄉村式發展」地帶內，以便無須申請規劃許可。此外，由於現時的樹木或會遭受影響，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對兩宗申請有些保留。

179. 何劍琴女士在回應主席就申請編號 A/YL-SK/189 提出的問題時表示，儘管申請地點的主要範圍(約 93.7%)位於「鄉村式發展」地帶內，但有關申請仍不符合臨時準則的規定，因為涵蓋金錢圍的「鄉村式發展」地帶不乏土地應付小型屋宇發展的需求。秘書補充說，根據臨時準則的規定，倘申請地點只有很少部分位於「鄉村式發展」地帶外(5%或 10 平方米，以較低者為準)，只要不涉及伐樹和預期不會有負面影響，可視作有關分區計劃大綱圖《註釋》說明頁經常准許的用途地帶界線的輕微調整。何劍琴女士表示，申請人已獲告知上述事宜，但他仍維持申請擬建小型屋宇的覆蓋範圍。

商議部分

180. 經商議後，小組委員會決定拒絕兩宗申請。委員繼而審視載於文件第 13.1 段的拒絕理由，並認為所述理由恰當。有關的拒絕理由如下：

就編號 A/YL-SK/188 的申請而言：

- (a) 擬議發展並不符合分區計劃大綱圖上「農業」地帶的規劃意向，即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。申請書內並無提供充分的規劃理據，以支持偏離「農業」地帶的規劃意向；
- (b) 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」，因為涵蓋金錢圍的「鄉村式發展」地帶不乏土地應付小型屋宇發展的需求。申請人亦未有在申請書內說明為何不能在劃為「鄉村式發展」地帶的範圍內覓得合適土地進行擬議發展；以及

- (c) 批准這宗申請會為其他同類發展立下不良先例，令有關用途在「農業」地帶內擴散。批准該等申請的累積影響所及，會導致附近鄉郊環境及區內景觀的質素下降，並對在區內提供基礎設施造成負面影響。

就編號 A/YL-SK/189 的申請而言：

- (a) 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」，因為涵蓋金錢圍的「鄉村式發展」地帶不乏土地應付小型屋宇發展的需求。申請人亦未能在申請書內說明為何不能調整擬議覆蓋範圍，使其完全位於「鄉村式發展」地帶內；以及
- (b) 批准這宗申請會為其他同類發展立下不良先例，令有關用途在「農業」地帶內擴散。批准該等申請的累積影響所及，會導致附近鄉郊環境及區內景觀的質素下降，並對在區內提供基礎設施造成負面影響。

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-TYST/641 在劃為「未決定用途」地帶的元朗唐人新村第120約地段第2815號餘段(部分)及第2816號餘段(部分)臨時露天存放車輛(混凝土車)及零件，並闢設附屬停車場(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第
A/YL-TYST/641號)

簡介和提問部分

181. 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(混凝土車)及零件，並闢設附屬停車場，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段及附錄 V。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點的西南面和附近有易受影響的住宅用途，擬議用途預計會對環境造成滋擾；
- (d) 當局在法定公布期的首三個星期內，並無接獲任何公眾意見書，而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——規劃署根據文件第 12 段所詳載的評估，認為有關的臨時用途可予容忍三年。至於環保署署長所關注的環境問題，可通過訂定規劃許可附帶條件而解決，包括限制作業時間；禁止在申請地點存放並處理舊電器及電子廢物和進行工場活動(包括清洗、修理、拆卸及裝配)；以及限制使用超過 24 公噸的貨車(包括貨櫃車拖頭／拖架)。

182. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

183. 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，至二零一六年七月十九日止，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，不得在晚上八時至翌日上午八時於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，不得在星期日和公眾假期於申請地點進行作業；

- (c) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點存放或處理(包括裝卸)舊電器、電腦／電子零件(包括陰極射線管)或任何其他種類的電子廢物；
- (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清洗、修理、拆卸、裝配、保養及任何其他工場活動；
- (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》所界定重量超逾 24 公噸的重型貨車(包括貨櫃車拖頭／拖架)在申請地點內停泊／存放或進出申請地點；
- (f) 在規劃許可有效期內，必須時刻加以保養根據申請編號 A/YL-TYST/399 在申請地點設置的現有排水設施；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一四年一月十九日或之前)提交申請地點的現有排水設施記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一四年一月十九日或之前)提交保護樹木建議(包括補種樹木)，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (i) 就上文(h)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一四年四月十九日或之前)落實保護樹木建議(包括補種樹木)，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (j) 在批給規劃許可之日起計六個星期內(即在二零一三年八月三十日或之前)設置滅火筒和提交有效的消防證書(FS 251)，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；

- (k) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一四年一月十九日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (l) 就上文(k)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一四年四月十九日或之前)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；
- (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)或(f)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (n) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(g)、(h)、(i)、(j)、(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，而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

184. 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) 與申請地點的相關擁有人解決涉及這項發展的任何土地問題；
- (c) 申請地點必須時刻保持整潔；
- (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，租契規定事先未獲政府批准，不得搭建任何構築物。當局並無批准搭建申請書所述的構築物。倘這宗申請獲得批准，有關地段的擁有人仍須向地政處提出申請，以

獲准在申請地點搭建額外／更多構築物，又或把該處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，但不保證申請會獲得批准。倘有關申請獲得批准，申請人必須履行地政總署可能附加的條款及條件，包括繳付地價或費用等。此外，由申請地點往返公庵路的通道須穿越一條位於露天政府土地上的區內路徑。地政處不會為有關政府土地進行維修保養工程，亦不保證會給予前往申請地點的通行權；

- (e) 留意運輸署署長的意見，即申請人必須向地政監督查核由公庵路通往申請地點的通道／小路／路徑所在土地的類別，並與有關的管理和維修保養當局釐清該通道／小路／路徑的管理和維修保養責任誰屬；
- (f) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即申請人必須設置足夠的排水措施，防止地面水由申請地點流往鄰近的公共道路及排水渠。路政署無須負責維修保養任何連接申請地點與公庵路的通道；
- (g) 遵從環保署署長最新發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，以盡量減低可能造成的環境滋擾；
- (h) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，即與以往的實地視察記錄比較，這宗申請有四棵現有樹木不知所終。在規劃許可有效期內，必須時刻加以護理申請地點的所有現有樹木和園景植物。申請人亦應移走所有存放在樹幹 600 毫米的半徑範圍內的物料，以免有關樹木受損；
- (i) 留意消防處處長的意見，即考慮到擬議構築物的設計／性質，預計須設置消防裝置。因此，申請人必須向消防處提交載有消防裝置建議的相關平面圖，以供審批。申請人亦須留意小組委員會文件附錄 V 所詳載的意見。倘擬設的構築物必須遵從《建築物條例》(第 123 章)的規定，消防處會在收到正式提

交的建築圖則後，制訂詳細的消防安全規定。倘申請人擬申請豁免提供若干所需的消防裝置，必須向消防處提出理據，以供考慮；

- (j) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即倘擬在申請地點進行任何新的建築工程(包括設置經改裝的貨櫃及開放式棚架)，必須先取得建築事務監督的批准及同意，否則即屬違例建築工程。根據《建築物條例》的規定，申請人必須委聘認可人士統籌擬議建築工程。對於在已批租土地上進行的違例建築工程，建築事務監督可視乎需要，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的現有建築工程或違反《建築物條例》的建築工程。申請地點必須分別根據《建築物(規劃)規例》第 5 及第 41D 條，設有從街道接達該處的途徑和緊急車輛通道。倘申請地點並非緊連一條至少闊 4.5 米的指明街道，則須在提交建築圖則階段，根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條釐定核准發展密度；以及
- (k) 留意機電工程署署長的意見，即申請人必須向供電商索取電纜圖則，以確定申請地點或附近是否設有地下電纜(及／或架空電纜)。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及與供電商作出安排。在申請地點範圍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，必須遵從根據《供電電纜(保護)規例》訂立的《有關在供電電纜附近工作的實務守則》。

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

議程項目 47

其他事項

185. 餘無別事，會議於下午七時結束。