

限閱文件

城市規劃委員會

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會  
二零一三年十一月八日下午二時三十分舉行的  
第 499 次會議記錄

---

出席者

規劃署署長

主席

凌嘉勤先生

馬錦華先生

副主席

陳漢雲教授

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

民政事務總署總工程師(工程)

曹榮平先生

環境保護署首席環境保護主任(策略評估)  
黃漢明先生

地政總署助理署長／新界  
林嘉芬女士

規劃署副署長／地區  
黃婉霜女士

秘書

**因事缺席**

陳仲尼先生

劉智鵬博士

鄒桂昌教授

馬詠璋女士

霍偉棟博士

**列席者**

規劃署助理署長／委員會  
區潔英女士

總城市規劃師／城市規劃委員會  
顧建康先生

城市規劃師／城市規劃委員會  
曾志宗先生

### 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十月二十五日 第 498 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」)二零一三年十月二十五日第 498 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蘇震國先生及高級城市規劃師／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/TP/18 申請修訂《大埔分區計劃大綱核准圖編號 S/TP/24》，把大埔錦山路 74 至 75 號第 6 約地段第 738 號 C 分段及第 738 號 C 分段第 1 小分段由「鄉村式發展」地帶改劃為「政府、機構或社區(2)」地帶  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 Y/TP/18 號)

---

3. 秘書報告，符展成先生和邱榮光博士就此議項申報利益。符先生現時與這宗申請的顧問之一香港弘達交通顧問有限公司有業務往來，而邱博士則擁有一個可直接看到申請地點的物業。委員同意邱博士應在會議討論這宗申請及就這宗申請作

出決定時暫時離席。由於符先生沒有直接參與這宗申請，委員同意他可以留在席上。

[邱榮光博士此時暫時離席。]

#### 簡介及提問部分

4. 以下規劃署的代表此時獲邀到席上：

蘇震國先生      — 沙田、大埔及北區規劃專員  
劉志庭先生      — 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區

5. 以下申請人的代表及靈灰龕位擁有人此時獲邀到席上：

袁善本先生      }  
陳劍安先生      }      申請人的代表  
李燕婷女士      }  
賴永堅先生      }  
陳國雄先生      )  
王浩文先生      )  
戴展程先生      )  
郭綺華女士      )  
林淑花女士      )  
陳鳳霞女士      )  
林麗英女士      )      靈灰龕位擁有人  
林家豪先生      )  
羅景華先生      )  
梁駢駿先生      )  
譚裕康先生      )  
林河先生        )

6. 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，並按文件詳載的內容陳述下列要點：

#### 建議

(a) 申請人建議修訂《大埔分區計劃大綱核准圖編號 S/TP/24》，把申請地點(約 87.09 平方米)由「鄉

村式發展」地帶改劃為「政府、機構或社區(2)」地帶，作靈灰安置所用途。申請人亦擬訂了一套新的《註釋》，建議把「靈灰安置所」用途列於此「政府、機構或社區(2)」地帶第二欄，但沒有建議在此新支區的第一欄加入任何指定的用途；

- (b) 申請人提出這項改劃建議，目的是要把設於一幢單層建築物內的靈灰安置所納入規範，以提供合共 1 700 個龕位，包括 250 個單人龕位和 1 450 個雙人龕位，總樓面面積合共約 87.09 平方米；
- (c) 為解決清明節和重陽節期間因違例泊車而可能引致的交通問題，申請人建議在上述兩個節日當日強制性關閉該靈灰安置所。不過，這項閉所安排須獲得現有龕位擁有人同意，並須列入日後與龕位買家簽訂的買賣合約內。此外，申請人亦建議在該兩個節日前後的週末實施特別的臨時交通安排，包括分隔錦山路兩旁的上落客避車處、設立「禁止停車等候」區、禁止在出口避車處右轉，以及設置臨時交通標誌；
- (d) 申請人同時建議擴闊錦山路部分路段，為須上落客的車輛關設一個避車處，以紓緩錦山路現時的違例泊車問題。申請人還建議在申請地點以北的政府土地建造新的斜道和樓梯，以提供無障礙通道；

#### 政府部門的意見

- (e) 政府部門的意見詳載於文件第 8 段，撮錄如下：
  - (i) 食物及衛生局局長和食物環境衛生署署長(下稱「食環署署長」)表示，倘有關的靈灰安置所能符合所有法定及政府規定，例如城市規劃、樓宇安全、消防安全及土地契約的規定，便不反對這宗申請；
  - (ii) 食環署署長認為所提供的廁所設施並不足夠。現時位於申請地點附近那個由其部門管

理的公廁，並非為前往該靈灰安置所的人而設。他認為，從場地管理角度而言，為那些前往該靈灰安置所的人提供足夠的廁所設施，是營辦商的基本責任。該署預料前往該靈灰安置所的人在節日期間會對廁所設施有很大的需求，因此，單單依賴附近那個公廁來應付這些人的需要是不可接受的。申請人應制訂恰當的措施，解決這個問題；

- (iii) 地政總署大埔地政專員指出，有關的契約或容許設立該靈灰安置所，但城市規劃委員會（下稱「城規會」）附加的任何規劃條件不能通過修改契約寫進契約內。因此，從土地行政角度而言，申請人建議在契約加入特別條件以實施擬議的閉所安排，是不可接受的。從土地行政角度而言，他也不支持建造擬議通往申請地點的無障礙通道，包括在政府土地建造的新斜道和樓梯；
- (iv) 運輸署署長不支持這宗申請，因為申請人提交的交通影響評估報告無法證明這宗申請所涉及的發展不會影響周邊地區的交通，亦無法證明擬議的交通／行人安排及錦山路擴闊工程足以妥善解決可能引起的交通問題。特別令人質疑的是，申請人假設前往該靈灰安置所的人大部分均會使用公共交通工具，並會選擇使用申請地點 500 米範圍內的泊車設施。他進一步指出，基於此假設而預測私家車出入架次及相關的泊車需求，是不可以接受的。此外，申請人亦理應標示擬議的避車處旁邊行人徑的剩餘淨闊度，並評估錦山路按建議擴闊後，沿路的行人徑的服務水平；以及
- (v) 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境認為，擬議的道路擴闊工程很可能會影響現時錦山路沿路的一列成齡白千層樹。此外，該

靈灰安置所用途亦與毗鄰的住宅發展格格不入；

### 公眾的意見

- (f) 當局在這宗申請的法定公布期的首三個星期內收到 49 份公眾意見書，當中 27 份表示支持，22 份表示反對。當局其後於二零一三年五月二十四日及七月十六日收到進一步資料，並在進一步資料的公布期內收到合共 80 份反對這宗申請的公眾意見書；
- (g) 反對的意見書主要由個別人士提出，當中包括各界關注骨灰龕法案大聯盟提交的一份意見書和禾寮坑關注組提交的 32 份意見書。他們反對的理據主要是擬議的發展與周圍的住宅發展不相協調，且不符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，更會引致錦山出現交通擠塞、道路安全及泊車問題，尤以清明節及重陽節期間為甚；此外，亦會對周邊地區的環境造成不良影響，包括噪音滋擾及空氣污染，還會增加行人流量，並引來更多陌生人前往該區，引致治安問題。該靈灰安置所的營運亦會為附近居民帶來不良的風水、心理及健康影響，並破壞該區寧靜的環境。批准這宗申請會為同類申請立下不良先例，而且申請人一再提出申請，會對相關政府部門和村民構成滋擾，更是濫用規劃程序；以及
- (h) 支持擬議發展項目的公眾意見書，當中所提出的理據主要是該靈灰安置所自從二零零八年開始營運以來，並沒有對該區造成不良的交通、排水及環境影響。該靈灰安置所清潔整齊，地點清靜方便。擬議的「預約到訪」制度有助紓緩該區人流，並帶來正面的影響。該靈灰安置所可以為該區提供需求甚殷的社區設施，而其地點亦屬可以接受；

### 規劃署的意見

- (i) 基於文件第 10 段所作的評估，規劃署不支持這宗申請。有關的評估撮錄如下：

- (i) 該靈灰安置所位於錦山的鄉村中心區，旁邊就是民居。擬議的靈灰安置所用途與該區一般的鄉村式發展格格不入；
- (ii) 「鄉村式發展」地帶的規劃意向，是就現有的認可鄉村和適宜作鄉村擴展的土地劃定界線。地帶內的土地，主要預算供原居村民興建小型屋宇之用。申請地點位於錦山的「鄉村範圍」內，連同村公所、祠堂和村屋，是該村不可或缺的部分。零碎地把申請地點改劃為「政府、機構或社區(2)」地帶，並不恰當；
- (iii) 為解決擬議的這項發展可能引起的交通及區內違例泊車問題，申請人建議在清明節和重陽節關閉該靈灰安置所，並擴闊錦山路部分路段，提供一個 50 米長的避車處，以應付車輛上落客的需求。不過，運輸署署長認為交通影響評估報告中的假設不可接受，而且無法證明擬議的發展不會對周邊地區的交通造成不良影響。此外，申請人亦無法證明這些措施能夠妥善解決可能引起的交通問題。運輸署署長不支持這宗申請；
- (iv) 關於擴闊錦山路以供路旁停車及闢設避車處的建議，渠務署總工程師／新界北認為，工程會影響行人徑地底的污水渠及雨水渠，並令遮蓋這些水渠的地方減少，他對此表示關注。總城市規劃師／城市設計及園境認為，擬議的道路擴闊工程或會影響現時錦山路北面的種植地帶的邊緣部分，該處現時有一排成齡白千層樹，他對此表示關注。申請人未有針對這些問題提出解決方法；
- (v) 關於申請人建議在清明節及重陽節關閉該靈灰安置所，並修改契約以特別條件方式把閉所安排加入契約內，大埔地政專員表示，由於根據有關的契約，擬議的靈灰安置所用途



有可能是准許的，所以申請人無須向地政總署申請修訂契約。因此，以土地行政角度而言，申請人建議就擬議的閉所安排在契約內加入特別條件，既不合適亦不可接受。此外，就土地行政角度而言，大埔地政專員亦不支持在政府土地闢設擬議的無障礙通道；

- (vi) 該靈灰安置所在未取得規劃許可的情況下已營運了一段時間，故令人關注擬議的閉所安排是否可以落實執行。即使把靈灰安置用途列入第二欄，並在規劃許可加入附帶條件，有關的附帶條件是否可以落實執行仍然存在疑問。錦山區還有其他懷疑屬違例經營的靈灰安置所，若批准這宗改劃用途地帶申請，會為其他同類的改劃用途地帶申請立下不良先例。倘這些同類申請都獲批准，累積影響所及，會令該區的鄉村環境進一步變差；以及
- (vii) 當局接獲反對這宗申請的公眾意見書，主要理據是擬議的靈灰安置所會為周邊地區帶來不良的交通、環境、視覺、風水、健康及心理影響。

[陳漢雲教授此時到席。]

7. 主席繼而邀請申請人的代表闡述這宗申請。在作出陳述前，陳劍安先生澄清說，由於建議實施交通管理措施，申請人提交的交通影響評估報告已顯示這宗申請不會造成不良的交通影響，因此，擬議的錦山路擴闊工程不再是這宗申請的一部分，而純粹只是一項建議。若政府部門日後想進一步改善該區的交通情況，可用作參考。接着，他借助投影片陳述了下列要點：

- (a) 由於城規會有權力執行和監察所申請的靈灰安置所用途，因此，向城規會申請把該靈灰安置所納入規範，是恰當的做法；

- (b) 申請地點東南面約 40 米已有一所附設靈灰安置所的寺廟(即長霞淨院)。自二零零七年申請地點用作經營靈灰安置所至今，附近村民及居民一直沒有作出任何投訴，可見當地居民認為該靈灰安置所可以接受；
- (c) 申請地點現有的建築物樓齡已超過 100 年，而與申請所涉的靈灰安置所毗連的祠堂則不能用作鄉村式發展。因此，這宗申請對錦山村的環境和規劃沒有影響。這宗申請是為了配合當地居民對這類社區設施的訴求而提出的，而過去亦曾經有其他獲批准的申請要求把「鄉村式發展」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶，以發展社區設施，滿足當地居民的需求；
- (d) 這宗申請所涉及的靈灰安置所乃為當地原居村民而設，地點也十分方便。鼓勵村民使用該靈灰安置所，有助減少他們對土葬土地的需求，對現有環境、斜坡、衛生和出入車輛架次的影響都較小；
- (e) 這項發展不涉及擴闊錦山路，且預料不會影響錦山路沿路現有的樹木；
- (f) 關閉該靈灰安置所的安排可通過在契約內加入相關條款得以落實。此外，待日後申請人根據《城市規劃條例》第 16 條申請闢設靈灰安置所用途時，城規會亦可在規劃許可加入有關營運時間的附帶條件，以控制所產生的交通影響；以及
- (g) 地政總署反對闢設擬議的無障礙通道，違背了政府的無障礙通道政策。

8. 主席接着邀請申請人的交通顧問賴永堅先生闡述這宗申請。賴先生陳述了下列要點：

- (a) 有關出入車輛架次和所採用的交通工具，是根據既定的方法預測出來，當中包括進行交通調查。進行

交通調查，是要確定現時的交通情況，所得的結果應可獲採納為交通影響評估報告中的預測依據；

- (b) 區內的泊車設施在申請地點 500 米範圍內，一般而言，這是可以接受的步行距離；以及
- (c) 擬議沿錦山路闢設的避車處，對該處現有的行人徑的服務水平不會有任何影響，因為該路擴闊後，該行人徑仍然有約一至三米的闊度。無論如何，擴闊道路的建議只是提出來讓有關政府部門在有需要時考慮。

9. 主席接着邀請申請人的代表闡述這宗申請。袁善本先生陳述下列要點：

- (a) 該靈灰安置所於二零零七年開始營運，至今售出 137 個龕位；
- (b) 龕位擁有人購買龕位，是因為該靈灰安置所地點方便，環境又好；
- (c) 擬議的私營靈灰安置所發牌制度會對這 137 名龕位擁有人有影響；
- (d) 關於該些已出售的龕位，申請人原希望以現金補償擁有人，但他們拒絕接受補償。他們不願意搬遷龕位；以及
- (e) 政府於二零一零年公布私營靈灰安置所資料，作為發牌制度推行前的臨時措施，讓市民在購買龕位時能有更多資料，可以據之作出選擇。自此，申請地點便沒有再售出任何龕位。

10. 主席接着邀請一名龕位擁有人表達其意見。羅景華先生陳述了下列要點：

- (a) 他是附近的居民，在政府公布有關私營靈灰安置所的臨時資料前購入了一個龕位。由於該靈灰安置所

地點方便，他不會接受任何形式的補償，搬遷其龕位；以及

(b) 該區並沒有交通擠塞問題。

11. 一名委員詢問是否應該把擬議的私營靈灰安置所發牌制度與這宗改劃用途地帶申請一併處理。沙田、大埔及北區規劃專員蘇震國先生回應時解釋，那是不相干的兩回事。這宗申請的重點在於申請地點是否適合作靈灰安置所用途，以及申請所涉及的用途會否對附近居民造成不良的交通影響，或在其他方面影響居民。

12. 一名委員詢問，申請人是否可以解決交通及提供廁所等問題。陳劍安先生回應說，申請人建議在清明節及重陽節關閉該靈灰安置所，因此可以把交通影響減至最小。關於提供廁所方面，他解釋說，在申請地點闢設化糞池，在技術上會有困難，不過，有需要的話，他們可以提供流動的臨時廁所。袁善本先生進一步補充，龕位擁有人大多是該區居民，使用他們自己的廁所亦相當方便。

13. 副主席查詢龕位的價格，以及該區在 1 700 個龕位悉數售出後的交通情況。袁善本先生回應說，每個龕位約售 20,000 元，但他無法預計龕位售清後該區在節日時的交通情況。賴永堅先生表示，申請地點距離太和站約 400 米，亦有多條巴士路線可達。交通影響評估報告所載的預測數據，乃建基於有關現時交通情況的交通調查所得的結果。交通影響評估報告的結論是，在售出所有龕位後，不會有不良的交通影響。

14. 沙田、大埔及北區規劃專員蘇震國先生在回應主席的提問時證實，申請地點是在民居附近。

15. 由於申請人的代表及靈灰龕位擁有人再沒有論點要提出，而委員亦再無提問，主席告知他們，有關這宗申請的聆訊程序已經完成，小組委員會將在他們離席後就這宗申請進行商議，稍後會把小組委員會的決定通知申請人。主席多謝申請人代表、靈灰龕位擁有人和規劃署的代表出席會議。他們於此時離席。

商議部分

16. 委員普遍認為並沒有足夠理據支持這宗申請。擬議的發展項目在村屋旁邊，與錦山村現時的環境不相協調。在清明節及重陽節關閉該靈灰安置所的建議，以及不提供廁所設施的做法，均不可以接受。再者，擬議的私營靈灰安置所發牌制度與這宗改劃用途地帶申請是不相干的兩回事，不應混為一談。

17. 經進一步商議後，小組委員會決定不同意這宗申請，理由如下：

- 「(a) 申請地點位於鄉村式發展區內，該區的規劃意向主要是供原居村民興建小型屋宇之用。有關的靈灰安置所用途與該區現時的鄉村環境格格不入。這宗申請沒有有力的理據足以支持把申請地點由「鄉村式發展」地帶改劃為「政府、機構或社區(2)」地帶，以便能申請作靈灰安置所用途。申請地點現時劃作「鄉村式發展」地帶是恰當的，零碎地把申請地點改劃為「政府、機構或社區(2)」地帶，並不恰當；
- (b) 申請人提交的交通影響評估報告未能證明擬議的發展項目不會對周邊地區的交通造成不良影響，亦未能證明擬議的交通和行人安排和錦山路擴闊工程足以妥善處理對交通可能造成的不良影響；
- (c) 申請人未能證明其提出在清明節和重陽節關閉該靈灰安置所的安排可以落實執行；以及
- (d) 倘批准這宗申請，會為「鄉村式發展」地帶內其他同類申請立下不良先例。若這些同類申請都獲批准，累積影響所及，會令該區的鄉村環境進一步變差。」

[黎慧雯女士此時離席。]

## 西貢及離島區

[西貢及離島規劃專員鍾文傑先生、高級城市規劃師／西貢及離島林葉惠芬女士及麥黃潔芳女士此時獲邀到席上。]

### 議程項目 4

[公開會議]

《大嶼山南岸分區計劃大綱草圖編號 S/SLC/17》的修訂建議  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 11/13 號)

---

[邱榮光博士此時返回席上。]

### 簡介和提問部分

18. 高級城市規劃師／西貢及離島林葉惠芬女士借助投影片，向委員簡介詳載於文件各項建議對大嶼山南岸分區計劃大綱草圖作出的修訂，當中要點列述如下：

#### 背景

- (a) 建議作出有關的用途地帶修訂，是要配合行政長官在《二零一三年施政報告》提出增加短、中和長期房屋土地供應以解決房屋問題的措施；
- (b) 位於南大嶼山長沙一塊約 0.53 公頃的政府土地，經鑑定為具有潛力，可通過善用現有基礎設施的設計容量，增加其發展密度；

#### 有關用地及周邊地區

- (c) 有關用地目前在《大嶼山南岸分區計劃大綱草圖編號 S/SLC/17》上劃為「住宅(丙類)」地帶，其最高地積比率不得超過 0.4 倍，最大上蓋面積不得超過 25%，最高建築物高度不得超過兩層(7.6 米)；
- (d) 有關用地位於斜坡，長滿天然植物，可從嶼南道經一條道路前往。有關用地周圍是低矮住宅發展項目

(劃為「住宅(丙類)」地帶，地積比率約為 0.4 倍，建築物高度為一至兩層(約 7 米)，以及樓高三層(約 8 米)的小型屋宇(劃為「鄉村式發展」地帶)；

#### 技術考慮因素及修訂建議

- (e) 把有關用地由「住宅(丙類)」地帶改劃為「住宅(丙類)1」地帶的建議已考慮到與四周的土地用途是否配合，以及視覺、城市設計、景觀、通風、交通和環境方面的問題，也顧及到基礎設施的承受力；
- (f) 新劃設的「住宅(丙類)1」地帶的最高地積比率不得超過 0.8 倍，最大上蓋面積不得超過 40%，最高建築物高度不得超過三層(包括開敞式停車間)；
- (g) 分區計劃大綱圖的《說明書》會予修訂，以反映建議作出的這項修訂，並適當地更新各土地用途地帶的一般資料；

#### 諮詢政府部門和公眾

- (h) 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境表示，由於有關用地位於斜坡，必須砍樹才能進行地盤平整工程；
- (i) 渠務署署長表示，在二零二一年開始鋪設南大嶼山地區的公共污水收集系統之前，根據契約的規定，有關用地日後的發展商須自行安排地方闢設設施處理有關用地的污水；
- (j) 土木工程拓展署土力工程處處長表示，有關用地位於陡峭的天然山坡下，發生災害的風險達到要進行天然山坡災害研究的警戒準則，須實施適當的緩解措施，作為發展項目的一部分；
- (k) 可在有關用地的契約加入適當的條款，處理上述問題；

- (1) 所諮詢的其他各局／部門對所建議的修訂沒有反對或負面意見；以及
- (m) 在根據《城市規劃條例》第 7 條展示分區計劃大綱圖的修訂期間，規劃署會徵詢離島區議會及大嶼山南區鄉事委員會的意見。

19. 一名委員詢問為何有關的「住宅(丙類)」地帶只有一部分建議改劃為「住宅(丙類)1」地帶。另一名委員則詢問基礎設施能否配合有關用地增加發展密度後的發展。西貢及離島規劃專員鍾文傑先生回應時解釋說，在定出有關用地的建議界線時，規劃署曾考慮若干因素，包括天然地理環境、土地業權及現有基礎設施的承受力。他進一步解釋說，現有的供水及濾水設施可應付作出建議的修訂後預期增加的人口需要，但若進一步增加該區的發展密度，就須大規模改善現有的基礎設施。待現有的基礎設施改善後，當局會進一步檢討南大嶼山的土地用途地帶規劃。

20. 經商議後，小組委員會決定：

- (a) 同意載於文件附錄 I 的《大嶼山南岸分區計劃大綱草圖編號 S/SLC/17A》(展示後將重新編號為 S/SLC/18)所示的各項建議對《大嶼山南岸分區計劃大綱草圖編號 S/SLC/17》作出的修訂，以及載於文件附錄 II 的《註釋》草稿適宜根據《城市規劃條例》第 7 條展示，以供公眾查閱；以及
- (b) 採用載於文件附件 III 的《大嶼山南岸分區計劃大綱草圖編號 S/SLC/17A》(將重新編號為 S/SLC/18)的經修訂《說明書》，以說明城規會就該草圖各土地用途地帶訂定的規劃意向和目的，以及把該經修訂的《說明書》連同該草圖一併公布。

## 議程項目 5

### 第 16 條申請



[公開會議(只限簡介和提問部分)]

A/I-TCTC/46 為在劃為「休憩用地」地帶的大嶼山東涌  
第3約地段第2257號(部分)及第2258號(部分)  
黃泥屋2A及2B號地下所闢設的臨時「食肆」  
(申請編號A/I-TCTC/39)續期三年  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第A/I-TCTC/46號)

---

簡介和提問部分

21. 李美辰女士就此議項申報利益，表示她擁有一個可正面看到申請地點的物業。委員同意李女士應在會議討論這宗申請及就這宗申請作決定時暫時離席。

[李美辰女士此時暫時離席。]

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 為臨時「食肆」(先前的申請編號 A/I-TCTC/39)續期三年；
- (c) 政府部門的意見——土木工程拓展署港島及離島拓展處處長表示，申請處所位於「東涌餘下發展計劃的規劃及工程研究」(下稱「東涌研究」)的研究地區內。該項研究由土木工程拓展署聯同規劃署於二零一二年一月委聘顧問公司進行，將於二零一四／一五年完成。他雖然原則上不反對這宗申請，但認為若批准這宗申請，應批給短期的許可，待有效期屆滿時再檢討可否予以延長。
- (d) 在法定公眾查閱期的首三個星期內，當局收到一份公眾意見書，由一名市民提交，表示反對這宗申請，理由是該食肆營業至深夜，會造成噪音滋擾和安全問題，對環境亦有不良影響；以及

- (e) 規劃署的意見——根據詳載於文件第 11 段的評估，規劃署不反對批給這宗申請為期兩年(並非所申請的三年)的臨時規劃許可。關於土木工程拓展署港島及離島拓展處處長關注到該臨時食肆位於「東涌研究」的研究地區內，而該項研究要到二零一四／一五年才完成，規劃署認為可批給為期兩年而非三年的規劃許可，便可避免妨礙落實所涉的「休憩用地」地帶長遠的規劃意向，以及正在進行的「東涌研究」。針對有公眾意見指該食肆或會造成噪音滋擾和影響環境這一點，建議在規劃許可附加限制營業時間和進行污水渠接駁工程的條件。

23. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

24. 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，至二零一五年十一月八日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於每天晚上十一時至早上十一時在申請處所進行夜間作業；
- (b) 在規劃許可有效期內，須維修保養現有已接駁的污水渠及已設置的消防裝置，使之時刻保持良好狀況；以及
- (c) 如在規劃許可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。」

25. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- 「(a) 在申請處所繼續進行申請的用途前，必須先取得規劃許可；

- (b) 批給為期兩年(有效期至二零一五年十一月八日)的臨時規劃許可，是為了確保這項發展不會抵觸「休憩用地」地帶的規劃意向；
- (c) 與申請處所的相關擁有人解決這項發展所涉及的任何土地問題；
- (d) 留意地政總署離島地政專員的意見，對於在有關地段的任何與擬議用途相關的違例建築工程或違規情況，離島地政處保留採取執法行動的權利；
- (e) 留意環境保護署署長的意見，申請人須遵守載於環境保護署網頁的良好作業守則；以及
- (f) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界東(1)及牌照組的意見，與擬繼續經營的食肆有關的所有建築工程均須符合《建築物條例》的規定。倘這宗申請提出的用途須領取牌照，則申請處所任何擬作該用途的現有構築物均須符合建築物安全規定，以及發牌當局在其他相關方面可能作出的規定。」

## 議程項目 6

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/SLC/133 擬在劃為「海岸保護區」地帶的大嶼山礮石灣村 33 至 34 號毗連政府土地闢設私人發展計劃的公用設施裝置(闢設地下排水管(長約 33.4 米))，並進行挖土及填土工程(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/SLC/133 號)

---

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬闢設的私人發展計劃公用設施裝置(地下排水管(長約 33.4 米))，以及擬進行的挖土及填土工程；
- (c) 政府部門的意見——有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 8 段；
- (d) 在法定公眾查閱期的首三個星期內，當局收到四份公眾意見書，分別來自創建香港、香港觀鳥會、嘉道理農場暨植物園公司和世界自然基金會香港分會。提意見人都反對這宗申請，主要的理由包括擬議的發展不符合「海岸保護區」地帶的規劃意向；批准這宗申請會為區內的同類申請立下不良先例；以及景觀、環境和生態會受到負面影響。其中一名提意見人對這宗申請是否屬於「先破壞，後建設」的個案表示關注；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 10 段所作的評估，規劃署不反對這宗申請。關於反對這宗申請的公眾意見，規劃署認為擬議的發展是必需的，可配合已獲批准的住宅發展項目所需，而且與先前編號 A/SLC/111 的申請所提出的計劃相比，現在這宗申請所提出的建議有所改善，因為所需的面積較小(縮減了 9 平方米)，而所需的沙井數目亦較少，這樣挖土範圍會較小，而受影響的現有植物亦較少。相關的政府部門對這宗申請沒有負面意見。此外，沒有證據證實擬議的發展為「先破壞，後建設」的個案。

27. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

28. 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十一月八日止。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。這項許可須附加以下條件：

「提交並落實景觀復原工程的美化環境建議，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。」

29. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

「(a) 留意地政總署離島地政專員的意見，申請人已申請短期租約，以便根據先前獲批准的計劃鋪設地下排水管(CX2072)。當局現正待申請人提交該等排水管的詳細設計，以供考慮。倘城規會批准這宗規劃申請，申請人須根據獲批准的建築圖則和計劃修訂有關的短期租約申請，提交離島地政專員重新考慮；

(b) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，申請人須提供一份放大的圖則，清楚顯示擬議走線所涵蓋的範圍，以及就擬議的發展而進行的挖土工程和景觀復原工程的範圍；以及

(c) 留意渠務署總工程師／香港及離島的意見，申請人須就接駁排水管以排水至天然河流的建議，徵詢環境保護署署長和漁農自然護理署署長的意見，而擬議鋪設的排水管須由發展商負責維修保養。」

## 議程項目 7

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/SK-CWBN/30 擬在劃為「綠化地帶」及「道路」用地的西貢清水灣第225約地段第330號、第331號餘段、第332號B分段及第333號B分段興建屋宇及進行相關的挖土工程(1米深)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第A/SK-CWBN/30號)

---

30. 秘書表示，申請人於二零一三年十月二十五日要求城規會延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間預備提交進一步資料，以回應相關政府部門所提出的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

31. 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，小組委員會已給其兩個月時間準備所要提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

## 議程項目 8 和 9

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/SK-TMT/43 擬在劃為「自然保育區」地帶的西貢黃毛應第267約政府土地闢設私人發展計劃的公用設施裝置(化糞池及滲水井)及進行相關的挖土工程(最深4.655米)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第A/SK-TMT/43和44號)

---

A/SK-TMT/44 擬在劃為「自然保育區」地帶的西貢黃毛應第267約政府土地闢設私人發展計劃的公用設施裝置(化糞池及滲水井)及進行相關的挖土工程(最深4.655米)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第A/SK-TMT/43和44號)

---

## 簡介和提問部分

32. 小組委員會得悉這兩宗申請的性質類似，而且申請地點十分接近，都是位於同一地帶內，故同意應一併考慮這兩宗申請。

33. 高級城市規劃師／西貢及離島麥黃潔芳女士借助實物投影機簡介這兩宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 這兩宗申請的背景；
- (b) 擬分別在兩個申請地點關設的私人發展計劃公用設施裝置(化糞池及滲水井)及進行的相關挖土工程(最深 4.655 米)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段，當中要點列述如下：
  - (i) 環境保護署署長(下稱「環保署署長」)反對這兩宗申請，理由是擬關設的化糞池及滲水井位於集水區內；
  - (ii) 水務署署長反對這兩宗申請，理由是擬議的發展可能會增加集水區水質受到污染的風險；
  - (iii) 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境反對這兩宗申請，主要因為擬議的公用設施發展項目不符合「自然保育區」地帶的規劃意向，有關意向是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如「郊野公園」，以免城市發展對這些天然環境造成不良影響，而根據一般推定，此地帶不宜進行發展。該區現時完全是未開發的天然山坡林地，擬議的發展(包括有關的挖土工程)與該區現有這種風貌格格

不入，而且預料會對申請地點及周邊地區現有的景觀資源造成很大的負面影響。擬議的發展亦會立下不良先例，引來同類的發展，令「自然保育區」地帶逐步被侵佔。倘這些同類申請都獲批准，累積影響所及，會降低該區整體環境的質素，損及該區的景觀特色；

- (iv) 漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)對這兩宗申請有保留，理由是進行擬議的發展，可能需要砍伐「自然保育區」地帶內的樹木和清除該地帶內的植物。
- (d) 在法定公眾查閱期的首三個星期內，當局收到三份反對編號 A/SK-TMT/43 這宗申請和四份反對編號 A/SK-TMT/44 這宗申請的公眾意見書。世界自然基金會香港分會、創建香港和嘉道理農場暨植物園公司反對這兩宗申請，主要因為擬議的發展不符合「自然保育區」地帶的規劃意向，又須修剪／砍伐樹木，而且關於生態和水質方面的影響，亦未有任何評估，若批准這兩宗申請，將會立下不良先例。一名市民反對編號 A/SK-TMT/44 這宗申請，理由是擬議的發展不符合「自然保育區」地帶的規劃意向，對此地帶的生態會有影響，而且擬議的工程與自然保育無關。這名提意見的市民同時促請當局加緊留意非法破壞環境的行為，並採取執法行動對付；以及
- (e) 規劃署的意見——根據有關文件第 11 段所作的評估，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「自然保育區」地帶的規劃意向，有關意向主要是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如「郊野公園」，以免發展項目對這些天然環境造成不良影響，



而根據一般推定，此地帶不宜進行發展。大體而言，必須進行以助保存區內現有天然景觀或風景質素的發展，或者有關的發展項目是絕對基於公眾利益而必須進行的基礎設施項目，才可能會獲得批准。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境反對這兩宗申請，因為預料有關的發展會對申請地點及周邊地區現有的景觀資源造成很大的負面影響；

- (ii) 申請地點位於天然山坡上的密林中，進行擬議的發展，會影響該處現有的樹木，但申請人並沒有說明是否要修剪／砍伐樹木，以騰出地方／方便進行挖土／建築工程。漁護署署長表示，除非沒有另一個合適的地點，否則他對這兩宗申請有保留。他要求申請人說明會有多大範圍的植物因擬議工程而要清除，這樣才可因應「自然保育區」地帶所受到的負面影響作出妥善處理；
- (iii) 水務署署長認為擬議的發展可能會增加集水區水質受到污染的風險，故反對這兩宗申請。環保署署長也表示從食水供應的立場而言，她反對這兩宗申請。她認為擬發展的小型屋宇的污水應予妥善處理，使之符合《水污染管制條例》的《技術備忘錄》所訂的標準，方可排入集水區的範圍，以免污染集水區的水。申請人未能證明擬議的發展不會對集水區內的水質造成負面影響；
- (iv) 大網仔及斬竹灣分區計劃大綱圖的「自然保育區」地帶內沒有同類的申請，倘批准這兩宗申請，會為該「自然保育區」地帶的其他同類申請立下不良先例。倘這些同類申請都獲得批准，累積影響所及，會令整體環境的質素下降，並會對該區的景觀造成負面影響，更會影響全港食水的水質；以及

- (v) 有公眾基於上文所述的理由，對這宗申請有負面意見。

34. 主席查詢黃毛應村現行的污水處理安排。高級城市規劃師／西貢及離島麥黃潔芳女士回應說，村內現有的村屋是在環境保護署於一九九三年年初發出有關污水處理的專業守則之前發展的，因此，關於為這些屋宇提供污水處理設施的事宜，並不受該專業守則所規管。

#### 商議部分

35. 地政總署助理署長(新界)林嘉芬女士查詢擬議的兩幢相關的小型屋宇於何時獲得批准和究竟有多大。高級城市規劃師／西貢及離島麥黃潔芳女士回應說，地政總署是於一九八零年批准在申請地點興建該兩幢小型屋宇，而一般來說，小型屋宇的面積是 65.03 平方米。林女士又問應否物色另一個地點關設與該兩幢獲批准興建的小型屋宇相關的污水處理設施。一名委員回應時指出，即使要另找一個地點關設擬議的污水處理設施，該地點亦應在「自然保育區」地帶外。

36. 經商議後，小組委員會決定拒絕這兩宗申請。委員繼而審閱有關的文件第 12 段所載的拒絕理由，並認為理由恰當。拒絕這兩宗申請的理由是：

「(a) 擬議的發展不符合「自然保育區」地帶的規劃意向，有關意向主要是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如「郊野公園」，以免發展項目對這些天然環境造成不良影響，而根據一般推定，此地帶不宜進行發展。該區並非必須進行擬議的發展以助保存區內現有天然景觀或風景質素，而擬議的發展也不是絕對基於公眾利益而必須進行的基礎設施項目；

(b) 申請地點位於上段間接集水區內，附近一帶目前沒有公共污水收集系統可供接駁，若進行擬議的發展，可能會增加集水區水質受到污染的風險，但申

請人未能證明擬議的發展對集水區內的水質不會有負面影響；

- (c) 申請地點位於山坡上的林地，景觀價值高，若進行擬議的發展，會對申請地點及周邊地區現有的景觀資源造成很大的負面影響，但申請人未能證明擬議的發展不會對申請地點及周邊地區的景觀造成負面影響；以及
- (d) 倘批准申請，會為「自然保育區」地帶的其他同類申請立下不良先例。倘這些同類申請都獲得批准，累積影響所及，會令整體環境的質素下降，並會對該區的景觀造成負面影響，更會影響全港食水的水質。」

[主席多謝西貢及離島規劃專員鍾文傑先生、高級城市規劃師／西貢及離島林葉惠芬女士及麥黃潔芳女士出席會議，解答委員的提問。他們各人此時離席。]

37. 會議小休五分鐘。

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

## 沙田、大埔及北區

### 議程項目 10

[公開會議]

《沙田分區計劃大綱核准圖編號 S/ST/28》的修訂建議  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 12/13 號)

---

38. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區陸國安先生借助投影片向委員簡介詳載於文件的各項建議對沙田分區計劃大綱核准圖作出的修訂，有關要點列述如下：

建議

- (a) 建議把城門河分支出來的河道旁的一塊約 4.39 公頃的政府土地，連同在《沙田分區計劃大綱核准圖編號 S/ST/28》上劃為「住宅(甲類)」地帶(約 0.37 公頃)及「休憩用地」地帶(約 4.02 公頃)的沙田碩門碩門邨改劃為「住宅(甲類)4」地帶，用作發展租住公屋(下稱「公屋」)；
- (b) 在該碩門邨用地劃為「住宅(甲類)」地帶的部分現有兩幢公屋大廈，而現時劃為「休憩用地」地帶的部分則用作工地及以短期租約形式批給附近的學校作足球場，暫未有發展成休憩用地的時間表。根據《香港規劃標準與準則》，沙田有足夠的休憩用地，而該處適宜發展公屋，成為碩門邨的擴展部分。為發展擬議的公屋項目，並使之與現有的碩門邨有更佳的連接，安睦街會有一段封閉；
- (c) 碩門邨擴展工程第一期(包括劃為「住宅(甲類)」地帶那部分的兩幢公屋大廈)已經完成，而第二期擴展工程將涉及這次改劃的那部分現時劃為「休憩用地」地帶的用地。整個擴展工程完成後，可提供合共約 4 968 個單位(包括在擴展工程第二期興建的約 3 010 個單位)，住用總樓面面積合共達 234 000 平方米，而非住用總樓面面積則合共達 19 500 平方米。擬發展的公屋項目的單位面積平均為 47 平方米，預料可容納約 14 310 人(包括第二期擴展工程所建單位可容納的約 9 210 人)。第二期擴展工程的擬議建築物高度將介乎主水平基準上 110 至 140 米之間(即 33 至 47 層)，並會採用梯級狀的高度設計；
- (d) 第二期擴展工程將闢設零售設施，包括一個濕貨街市，以及社會福利設施，包括一班幼兒班和一所幼稚園、一個社會保障辦事處、一所安老院、一個弱智人士輔助宿舍及一間幼兒中心；以及

- (e) 「休憩用地」地帶內的河畔仍然會有一條 20 米闊的海濱長廊，但該海濱長廊並不是修訂用途地帶建議的一部分；

建議對分區計劃大綱圖的《註釋》作出的修訂

- (f) 擬議的「住宅(甲類)4」地帶的合計最大住用總樓面面積限為 234 000 平方米，合計最大非住用總樓面面積限為 19 500 平方米，最高建築物高度限為主水平基準上 140 米；
- (g) 「住宅(甲類)4」地帶的《註釋》會加入可略為放寬總樓面面積及建築物高度限制的條文；

技術評估及諮詢

- (h) 房屋署已進行了各方面的技術評估，包括環境評估、交通影響評估、視覺影響評估及空氣流通評估。為反映擬發展的公屋項目在布局上的輕微改動，房屋署會於詳細設計階段進一步調整空氣流通評估報告的結果。相關的政府部門對有關的技術評估報告沒有反對或負面意見；以及
- (i) 二零一三年十月三十一日，規劃署就擬議的碩門第二期擴展工程諮詢了沙田區議會。沙田區議會大致接受擬發展的公屋項目，但要求政府改善交通配套設施、康樂設施及休憩用地，以應付人口增長帶來的需求。

39. 一名委員關注到發展擬議的公屋項目後，河畔只剩下 20 米闊的空間作海濱長廊，遂詢問會否有另一發展方案，使擬議發展項目與城門河之間的距離更闊。沙田、大埔及北區規劃專員蘇震國先生解釋說，房屋署發展該公屋項目時，會採用單層平台設計，使行人往來的路面保持開揚。一名委員詢問，按建議改劃用途地帶，會否違背原本要在城門河兩岸闢設休憩用地的規劃意向。蘇先生回應時解釋，該區已有足夠的休憩用地供所規劃的人口享用，而且日後仍然會有一條 20 米闊的海濱長廊。

40. 經商議後，小組委員會決定：

- (a) 同意文件第 4 段所述的各项建議對《沙田分區計劃大綱核准圖編號 S/ST/28》作出的修訂；
- (b) 同意載於文件附件 B 的修訂圖則編號 S/ST/28A(刊憲後將重新編號為 S/ST/29)和附件 C 的《註釋》適宜根據《城市規劃條例》第 5 條展示，以供公眾查閱；
- (c) 採用文件附件 D 的經修訂《說明書》，以說明城市規劃委員會在擬備沙田分區計劃大綱草圖時就各土地用途地帶所訂定的規劃意向和目的；以及
- (d) 同意文件附件 D 的經修訂《說明書》適宜連同分區計劃大綱草圖編號 S/ST/28A(刊憲後將重新編號為 S/ST/29)一併展示，以供公眾查閱。

## 議程項目 11

### 第 12A 條申請

[公開會議]

Y/NE-LT/1

申請修訂《林村分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-LT/11》，把位於大埔林村第 19 約多幅地段及毗連政府土地的申請地點由「農業」地帶改劃為「其他指定用途」註明「綜合發展包括生態改善區」地帶(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 Y/NE-LT/1A 號)

---

41. 秘書報告，符展成先生就此議項申報利益，表示他目前與這宗申請的顧問領賢規劃顧問有限公司、英環香港有限公司及香港弘達交通顧問有限公司有業務往來。由於申請人要求城規會延期考慮這宗申請，委員同意符先生可留在席上。

42. 秘書繼而報告，這宗申請已延期一次。申請人於二零一三年十月二十四日要求城規會再延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備資料，回應相關政府部門所關注的各項有關這宗申請的問題。

43. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步的資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計三個月內提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，小組委員會已給其兩個月時間(另加先前給予的兩個月)準備所要提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

## 議程項目 12

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-TKL/445 在劃為「露天貯物」地帶的打鼓嶺  
第 77 約地段第 393 號餘段、第 394 號餘段、  
第 397 號 B 分段餘段(部分)、第 398 號(部分)及  
第 401 號餘段(部分)和第 79 約地段、  
第 1206 號餘段(部分)及第 1209 號(部分)  
關設臨時貨櫃車停車場(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/NE-TKL/445 號)

---

44. 秘書報告，申請人於二零一三年十月十八日要求城規會延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間準備進一步的資料，以回應運輸署所關注的問題。這是申請人就這宗申請首次要求延期。

45. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計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，小組委員會已給其兩個月時間準備所要提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

## 議程項目 13 和 14

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-KTS/350 擬在劃為「農業」地帶的上水蕉徑村  
第100約地段第655號C分段興建屋宇  
(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第A/NE-KTS/350號)

---

A/NE-KTS/351 擬在劃為「農業」地帶的上水蕉徑村  
第100約地段第655號E分段興建屋宇  
(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第A/NE-KTS/351號)

---

### 簡介和提問部分

46. 小組委員會得悉這兩宗申請的性質類似，而且申請地點十分接近，都是位於同一地帶內，故同意應一併考慮這兩宗申請。

47. 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) 擬分別在兩個申請地點興建的屋宇(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 9 段和附錄 IV，概述如下：
  - (i) 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」)不支持這兩宗申請，因為申請地點附近有活躍的農業活動，



而且申請地點的復耕潛力高。批准這兩宗申請，可能會為日後的同類申請立下不良先例，令區內的農地進一步減少；

- (ii) 運輸署署長對這兩宗申請有所保留，認為這類發展應盡量局限於「鄉村式發展」地帶內。雖然預計擬議的發展不會令交通量大增，但若批准在「鄉村式發展」地帶外進行這類發展，會為日後的同類申請立下不良先例，累積影響所及，對交通的負面影響可能會很大；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兩宗申請有所保留，因為申請地點所在的地區一派鄉郊風貌，主要有農地、樹羣和一條已導流的河。若批准這兩宗擬建小型屋宇的申請，可能會立下不良先例，令鄉村發展擴散至「鄉村式發展」地帶外，損及申請地點所在地區的鄉郊景觀特色。
- (d) 在法定公眾查閱期的首三個星期內，當局共收到四份公眾意見書，分別由一名北區區議員、一名蕉徑村原居民代表、嘉道理農場暨植物園公司及創建香港提交。該名北區區議員及蕉徑村原居民代表表示支持這兩宗申請，因為可方便也惠及村民。嘉道理農場暨植物園公司及創建香港則反對這兩宗申請，主要理由包括擬議的發展與有活躍農業活動的鄉郊環境並不協調，而且申請地點及周邊地區的農地復耕潛力高。他們認為須保障農地供應，而且申請人沒有提供環境、交通、排水及排污評估報告來支持這兩宗申請。他們也認為須有足夠的基礎設施，例如排水和水務設施、街燈照明、公共空間、行人徑、道路及泊車位，以確保現有和將來的居民的健康和福祉。此外，相關的政府部門須檢討有關小型屋宇政策的現行做法。他們也提出了村屋的緊急車輛通道問題，以及因應現有屋宇的需要而提供基礎

設施、道路和泊車位及所需的費用問題。此外，批准這兩宗申請會為同類申請立下不良先例；

- (e) 民政事務總署北區民政事務專員曾諮詢相關的區內人士對這兩宗申請的意見。蕉徑的居民代表及蕉徑老圍新合祖堂司理人反對這兩宗申請，理由是申請地點位於「農業」地帶內；以及
- (f) 規劃署的意見——根據詳載於文件第 11 段的理由，規劃署不支持這兩宗申請，有關的理由概述如下：
  - (i) 申請地點完全位於「農業」地帶內。擬議的發展不符合「農業」地帶的規劃意向，有關意向主要是保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途，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。申請書內沒有提出有力的規劃理據，足以要偏離此地帶的規劃意向；
  - (ii) 現在這兩宗申請是要在同一鄉內跨村興建小型屋宇；
  - (iii) 這兩宗申請已根據「臨時準則」予以評審。雖然擬建小型屋宇的覆蓋範圍完全在蕉徑村的「鄉村範圍」內，而且該村的「鄉村式發展」地帶內沒有足夠土地應付小型屋宇需求，但興建擬議的小型屋宇並不符合「臨時準則」，因為這樣會妨礙落實「農業」地帶的規劃意向。雖然申請地點空置又長滿野草，但該處是蕉徑村北面及西北面一大幅農地的一部分。漁護署署長表示，該幅農地大部分地方有活躍的農耕活動。雖然申請地點是休耕農地，但復耕潛力高。從農業發展的角度而言，漁護署署長不支持這兩宗申請。批准這兩宗小型屋宇申請，可能會為日後同類申請立下不良先例，令區內的農地進一步減少；

- (iv) 雖然「鄉村式發展」地帶內沒有足夠土地應付尚未處理的小型屋宇申請及未來 10 年的小型屋宇需求(合共需要約 447 幅小型屋宇用地，包括 47 宗尚未處理的申請所需者)，但蕉徑村的「鄉村式發展」地帶內仍有 3.17 公頃的土地(約 126 幅小型屋宇用地)可供發展小型屋宇。為使發展模式較具條理，而在土地運用及基礎設施和服務的提供方面，較具經濟效益，把擬建的小型屋宇集中在靠近現有村落的地方，會較為合適。可是，申請地點的位置卻遠離蕉徑老圍的村落。運輸署署長亦認為這類小型屋宇發展應盡量局限在「鄉村式發展」地帶內。他亦指出，若批准在「鄉村式發展」地帶外進行這類小型屋宇發展，累積影響所及，對交通的負面影響可能會很大。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境表示對這兩宗申請有所保留，並有類似的看法，認為批准這兩宗申請，可能會立下不良先例，令鄉村發展擴散至「鄉村式發展」地帶外，損及鄉郊景觀特色；
- (v) 同一「農業」地帶內有 20 宗小型屋宇發展申請在有附帶條件下獲小組委員會批准，主要理由包括擬議的發展大致符合「臨時準則」，而小組委員會考慮這些申請時，申請地點大多空置且長滿雜草。此外，這些地點有車路直通。同一「農業」地帶內亦有七宗同類申請遭小組委員會拒絕或經城市規劃委員會覆核後遭駁回，主要理由包括擬議的小型屋宇發展不符合古洞南地區「農業」地帶的規劃意向；申請地點有活躍的農耕活動，又是蕉徑一幅更大的常耕農地的一部分，而且與主要道路距離較遠。在這些被拒絕／駁回的申請當中，編號 A/NE-KTS/348 的申請所涉地點位處現在這兩宗申請所涉地點南鄰。現在這兩宗申請的性質及情況與這些被拒絕／駁回的申請相似，因為這兩宗申請所

涉的地點是北面和西北面一幅更大的常耕農地的一部分，而且沒有車路直通；以及

- (vi) 有區內人士經民政事務總署北區民政事務處轉達了反對意見，另有公眾意見反對這兩宗申請，主要理由包括擬議的發展與鄉郊環境並不協調；申請地點附近有活躍的農業活動；申請地點及周邊地區的農地復耕潛力高；以及須有基礎設施，以確保現有和將來的居民的健康和福祉。

48. 委員並無就這兩宗申請提出問題。

#### 商議部分

49. 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 12 段所載的拒絕理由，並認為理由恰當。拒絕這兩宗申請的理由是：

- 「(a) 擬議的發展不符合古洞南地區「農業」地帶的規劃意向，有關的意向主要是保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途，以及保存在復耕及作其他農業用途方面具有良好潛力的休耕農地。申請書沒有提出有力的規劃理據，足以要偏離此規劃意向；以及
- (b) 蕉徑村的「鄉村式發展」地帶內仍有土地可供使用，該地帶的土地主要作發展小型屋宇之用。為使發展模式較具條理，而在土地運用及基礎設施和服務的提供方面，較具經濟效益，把擬建的小型屋宇集中在靠近現有村落的地方，會較為合適。」

## 議程項目 15

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-LT/486 擬在劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的大埔林村大芒峯第8約地段第243號A分段、第243號B分段第1小分段、第243號B分段餘段、第243號C分段及第243號餘段興建三幢屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第A/NE-LT/486號)

---

### 簡介和提問部分

50. 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) 擬建的三幢屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段和附錄 V。水務署總工程師／發展(2)表示，申請地點位於集水區，但由於渠務署署長表示申請地點附近正計劃鋪設公共污水渠，在技術上，申請人可把污水渠伸延至擬設的污水收集系統，因此他不反對這宗申請；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局收到創建香港提交的一份公眾意見書，表示反對這宗申請，主要理由是申請地點位於「農業」地帶內，而且區內欠缺妥善的污水收集系統、泊車位及其他公共設施；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所作的評估，規劃署不反對這宗申請。雖然申請地點位於集水區，但渠務署署長表示申請地點附近已計劃鋪設公共污水渠，在技術上，申請人可自行把擬建屋宇的污水

渠經其他私人地段／政府土地伸延至擬設的污水收集系統。由於擬建的小型屋宇將可接駁至已計劃鋪設的污水收集系統，環境保護署署長和水務署署長都不反對這宗申請。對於公眾意見書中指該區欠缺妥善的污水收集系統這一問題，上文已作回應。至於提意見人所提出的其他問題，相關的政府部門(包括環境保護署、渠務署、運輸署和路政署)都對這宗申請沒有負面意見。

51. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

52. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項許可的有效期至二零一七年十一月八日止；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；
- (b) 設置排水設施，而有關設施必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (c) 把污水排放系統接駁至公共污水渠，而有關情況必須符合水務署署長或城規會的要求；以及
- (d) 實施保護措施，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。」

53. 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：
  - (i) 在公共污水渠建成之前，倘獲環境保護署署長批准，可暫時使用化糞池及滲水井系統排

污。獲准使用的化糞池及滲水井系統必須按照環境保護署的《專業人士環保事務諮詢委員會專業守則第 5/93 號》設計和維修保養。此外，該化糞池及滲水井系統的位置須距離水道至少 30 米，並須加以適當維修保養，以及定期清理污泥。所產生的污泥必須全部運走，在集水區以外的地方處置；以及

- (ii) 擬設的化糞池及滲水井系統須位於申請地點和「鄉村式發展」地帶內；
- (b) 留意環境保護署署長的意見，待日後公共污水渠鋪設後，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，而污水渠接駁點須在申請地點及「鄉村式發展」地帶內。另外，亦須預留足夠地方，以便日後進行污水渠接駁工程；
- (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。若擬進行排水工程，不論有關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；
  - (ii) 大芒輦村的鄉村污水收集系統工程會根據渠務署編號 4332DS「林村谷污水收集系統第 2 階段」的工程項目進行。該工程項目已在二零一二年展開，暫定於二零一六年年年底完成，實際時間視乎徵地的進展情況而定；以及
  - (iii) 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計劃鋪設的公共污水收集系統，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污水收集系統的最接近接駁點。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，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《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》；
- (f) 留意土木工程拓展署土力工程處處長的意見，申請人須向地政總署提交必需的資料，以便當局核實申請地點是否符合《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》第 APP-56 號所訂定的地盤平整工程豁免準則。倘不獲豁免，申請人便須根



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 16

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-TK/474 擬在劃為「農業」地帶的大埔山寮村  
第 15 約地段第 672 號 H 分段、第 673 號餘段、  
第 674 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/474 號)

---

### 簡介和提問部分

54. 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 段和附錄 V。水務署署長表示，申請地點位於下段間接集水區內。不過，由於渠務署署長表示申請地點附近計劃鋪設公共污水渠，在技術上，申請人日後可把擬建屋宇的污水渠延伸接駁至擬議的污水收集系統，故此他不反對這宗申請；

- (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，分別由創建香港和嘉道理農場暨植物園公司提交。提意見人反對這宗申請，主要理由是擬議的發展不符合「農業」地帶的規劃意向，以及批准這宗申請會對區內的通道、排水、公共污水收集系統和泊車設施造成累積的不良影響，而且對食物的生產亦有負面影響；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。雖然申請地點位於下段間接集水區內，但環境保護署署長表示，擬建的小型屋宇與計劃鋪設的污水幹渠距離只有五米，申請人已取得相關地段擁有人的同意，可鋪設污水渠穿越其地段，以接駁已計劃鋪設的公共污水渠。就這方面而言，環境保護署署長及水務署署長並不反對這宗申請。倘小組委員會批准這宗申請，建議在規劃許可加入相關的附帶條件及指引性質的條款。雖然從農業的角度而言，漁農自然護理署署長不支持這宗申請，但申請地點只是一塊長有雜草的荒廢農地，預料擬議的發展不會對申請地點現有的景觀資源造成重大的負面影響。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境不反對這宗申請。雖然有公眾意見反對這宗申請，但相關的政府部門(包括環境保護署、水務署及渠務署)對這宗申請沒有反對或負面意見。另外建議在規劃許可加入相關的附帶條件及指引性質的條款。至於提意見人關注的交通問題，運輸署署長認為這宗申請可予容忍。

55. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

56. 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十一月八日止；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：

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

57. 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，擬議小型屋宇的建造工程須在公共污水收集系統建成後才可展開。待污水渠鋪設後，申請人須自費把擬建小型屋宇的排污設施接駁至公共污水收集系統；
- (b) 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；
- (c) 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，亦須就所引致的申索和要求，承擔責任及作出彌償。申請地點附近現時沒有公共污水收集系統，但到了二零一四年，根據「吐露港未鋪設污水設施地區的污水收集系統第 1 階段第 2C 期」工程計劃而進行的擬議鄉村污水收集系統工程完成後，申請地點附近可能會有污水收集系統可供接駁。申請人／擁有人須就擬議發展項目的污水處理／排放事宜，徵詢環境保護署的意見；

- (d) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，為向發展項目供水，申請人或須把其項目的內部供水系統伸延，以接駁至最接近而合適的政府水管。申請人須解決與供水相關的任何土地問題(例如私人地段問題)，並須負責私人地段內的內部供水系統的建造、運作及維修保養，而有關情況必須符合水務署所訂標準；
- (e) 留意消防處處長的意見，申請人須遵守地政總署編訂的《新界豁免管制屋宇消防安全規定指引》。消防處收到地政總署轉介的正式申請後，便會制訂詳細的消防安全規定；以及
- (f) 留意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/475 擬在劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的大埔龍尾第 17 約地段第 1738 號 A 分段餘段興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/NE-TK/475 號)

---

### 簡介和提問部分

58. 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不表反對或沒有意見，詳見文件第 9 段和附錄 V；
- (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，分別由龍尾村鄉事委員會、創建香港和嘉道理農場暨植物園公司提交。提意見人都反對這宗申請，主要理由是擬議的發展不符合「農業」地帶的規劃意向，以及批准這宗申請會使小型屋宇發展雜亂無章，破壞天然環境，同時也難以善用該區的土地發展小型屋宇；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所作的評估，規劃署不反對這宗申請。雖然有三份公眾意見書反對擬議的發展，但相關的政府部門(包括漁農自然護理署、運輸署和渠務署)都對這宗申請沒有負面意見。針對提意見人所關注的一些問題，可在規劃許可加入相關的附帶條件及指引性質的條款，盡量減低對附近地方可能造成的負面影響。

59. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

60. 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十一月八日止；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。」

61. 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) 留意環境保護署署長的意見，申請人須自費把擬建小型屋宇的排污設施接駁至公共污水渠；
- (c) 留意渠務署署長的意見，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，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，以接駁至最接近而合適的政府水管。申請人須解決與供水相關的任何土地問題(例如私人地段問題)，並須負責私人地段內的內部供水系統的建造、運作及維修保養，而有關情況必須符合水務署所訂標準。此外，申請地點附近的水管不能裝置標準的柱形消防栓；
- (e) 留意路政署總工程師／新界東的意見，由汀角路通往申請地點的通道並非由路政署維修保養；
- (f) 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
- (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 18**

**第 16 條申請**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-TK/476 擬在劃為「綠化地帶」的大埔龍尾  
第 28 約地段第 391 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/476 號)

---

簡介和提問部分

62. 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 段和附錄 V；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局收到四份公眾意見書，分別由龍尾村鄉事委員會、創建香港、嘉道理農場暨植物園公司和一名市民提交。提意見人都反對這宗申請，主要理由是擬議的發展不符合「綠化地帶」的規劃意向及城市規劃委員會規劃指引編號 10 的規定；批准這宗申請會為同類申請立下不良先例，而這些發展可能會有累積影響，波及鄰近的野生生物，以及與八仙嶺郊野公園在生態上相連的天然生境，而對於區內的通道、公共污水收集系統和泊車設施，也會有累積的不良影響。此外，以逐一批核的方式處理申請，會使小型屋宇發展雜亂無章，破壞天然環境，同時也難以善用該區的土地發展小型屋宇；以及批准在「綠化地帶」內的申請會為了申請人／發展商而犧牲公眾利益；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。雖然有公眾人士就環境、泊車和污水問題提出意見，但相關的政府部門對這宗申請卻沒有負面意見。針對提意見人所關注的問題，可在規劃許可加入相關的附帶條件，盡量減低對附近地方可能造成的負面影響。

63. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

64. 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十一月八日止；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。」

65. 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) 留意環境保護署署長的意見，申請人須自費把擬建小型屋宇的排污設施接駁至公共污水渠；
- (c) 留意渠務署署長的意見，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，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，以接駁至最接近而合適的政府水管。申請人須解決與供水相關的任何土地問題(例如私人地段問題)，並須負責私人地段內的內部供水系統的建造、運作及維修保養，而有關情況必須符合水務署所訂標準。此外，申請地點附近的水管不能裝置標準的柱形消防栓；
- (e) 留意路政署總工程師／新界東的意見，由汀角路通往申請地點的通道並非由路政署維修保養；
- (f) 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
- (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 19

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/ST/816 在劃為「政府、機構或社區」地帶的  
沙田道風山排頭村 186 號紫霞園的毗連政府土地  
闢設靈灰安置所及附屬貯物處  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/ST/816 號)

---

### 簡介和提問部分

66. 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) 靈灰安置所用途及附屬貯物處；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 8 段及附錄 IIIa 至 IIIc。運輸署署長不支持這宗申請，理由是申請人未有提供足夠資料，支持這宗申請，特別是他未能核實申請人的聲稱指申請所涉的靈灰安置所只會對交通造成輕微的影響。他對申請人所建議的交通紓減影響措施是否有效存疑，而且申請所涉的靈灰安置所會令訪客的數目有所增加，加重該區現時在特別節日期間實施的特別交通安排的負荷。申請人未有提供詳細的交通數據和理據，以處理對人流和節日期間的安排所造成的累積影響問題。申請人須提供更多資料，說明如何確保申請地點附近在平日和特別節日期間有足夠泊車位及供運作需要使用的上落客貨設施。如申請人所建議，實施交通改善措施，例如擴闊行人斜路及沿排頭街加設有斜路的行人徑，並未證明可行；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局收到 73 份公眾意見書，其中 36 份表示反對這宗申請，37 份表示支持。反對這宗申請的主要理由包括道路承受力有限，尤其在清明節和重陽節期間，附近現有和擬議的靈灰安置所用途的交通流量會令道路不勝負荷；大量人流和焚燒香燭冥鏹會造成環境污染，令空氣質素變差；排頭區的靈灰安置所數目不斷增加，會令附近村民感到不安，構成心理影響；以及該區欠缺車輛通道及緊急車輛通道。有人關注行人徑的安全問題，因為行人徑狹窄，不能供太多行人使用。另外，亦有人關注泊車位短缺的問題，以及環境質素進一步下降，對交通、天然景觀和視覺、衛生及風水方面造成累積的負面影響。有關的靈灰安置所已非法經營多年，批准這宗申請會立下不良先例。支持這宗申請的主要理由是紫霞園是非牟利宗教機構，自二十世紀初成立至今，一直參與慈善工作。申請地點本身被植物和斜坡包圍，宗教機構不會對附近一帶的住宅構成滋擾。骨灰甕的規模細

小，訪客的人數不大可能會對附近地區造成不良影響。紫霞園亦同意完全禁止燃燒香燭冥鏹，盡力保護環境。在申請人其後提交的進一步資料的法定公布期內，當局合共收到十份公眾意見書，表示反對這宗申請，而反對的理由與上文所述的理由類似；以及

- (e) 規劃署的意見——規劃署基於文件第 10 段所作的評估，不支持這宗申請。申請地點沒有車輛通道連接，須經過山腳的排頭村村落的一條兩至三米闊行人徑才能到達申請地點，步程約為一公里。運輸署署長認為，擬議的發展項目如獲批准，可能會對附近的道路網造成累積的交通影響，訪客增多亦會加重該區在特別節日期間現行的特別交通安排的負荷。他亦認為交通影響評估報告及對申請人提交的意見的回應都未能解決他所關注的問題。

67. 委員並無就申請提出問題。

#### 商議部分

68. 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 11 段所載的拒絕理由，並認為理由恰當。有關的理由是：

- 「(a) 申請人提交的交通影響評估報告未能證明靈灰安置所不會對附近地區的行人及車輛流量造成不良影響；以及
- (b) 批准這宗申請，會為用來發展靈灰安置所用途的同類申請立下不良先例，倘這些同類申請都獲得批准，累積影響所及，會助長靈灰安置所的用途，導致該區的交通情況普遍惡化。」

#### 議程項目 20

##### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/ST/829 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 B1 號工場 B 部分(部分)  
經營臨時商店及服務行業(快餐店)(為期五年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/ST/829 號)

---

[陳福祥先生此時離席。]

簡介和提問部分

69. 文件第 11 頁的替代頁已分送各委員並提交會議席上。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) 擬經營的臨時商店及服務行業(快餐店)，為期五年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有意見；
- (d) 當局在法定公布期的首三個星期內收到一份表示支持這宗申請的公眾意見書。提意見人支持這宗申請，因為工業轉型使該工業中心地下一層出現了許多空置舖位，而這宗申請可惠及舖位的業主，又不會影響公眾利益；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所作的評估，規劃署不反對批給這宗申請為期三年的臨時規劃許可。建議批給為期三年而非所申請的五年臨時規劃許可，是為免妨礙落實有關處所長遠擬作工業用途的規劃意向，並讓小組委員會可以監察該區工業樓面空間的供求情況。

70. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

71. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一六年十一月八日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一四年二月八日或之前)，提交消防安全措施的建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (b) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一四年五月八日或之前)，落實消防安全措施的建議，而落實情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (c) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(a)或(b)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

72. 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) 向地政總署沙田地政專員申請批出短期豁免書，准許進行所申請的用途；
- (c) 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場之間須有抗火時效達120分鐘的隔火障隔開，而且不得對毗連的現有處所的逃生途徑造成不良影響。待當局收到食物業處所牌照申請後，屋宇署會按情況制訂樓宇安全規定；

- (d) 留意消防處處長的意見，消防處收到申請人正式提交的建築圖則後，便會制訂詳細的消防安全規定。擬經營的「快餐店」僅可領取「食物製造廠」或「工廠食堂」牌照。至於與該處所耐火結構有關的事宜，申請人須遵守由屋宇署負責執行的《耐火結構守則》；以及
- (e) 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。」

## 議程項目 21

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/ST/830 在劃為「工業」地帶的沙田火炭山尾街 19 至 25 號  
宇宙工業中心地下 D1 號工場  
經營商店及服務行業(零售及維修電器及電腦產品)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/ST/830 號)

---

### 簡介和提問部分

73. 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) 經營的商店及服務行業(零售及維修電器及電腦產品)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有意見；

- (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，而民政事務專員亦沒有收到區內人士提出的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所作的評估，規劃署不反對批給這宗申請為期三年的臨時規劃許可。建議批給為期三年的臨時規劃許可，是為免妨礙落實有關處所長遠擬作工業用途的規劃意向，並讓小組委員會可以監察該區工業樓面空間的供求情況。

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，至二零一六年十一月八日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一四年五月八日或之前)，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。」

76. 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，是為了讓小組委員會可以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有關處所長遠擬作工業用途的規劃意向；

- (c) 向地政總署沙田地政專員申請批出短期豁免書，准予進行申請的用途；
- (d) 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場之間須有耐火時效達120分鐘的隔火障隔開，而且不得對毗連的現有處所的逃生途徑造成不良影響；
- (e) 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規定。此外，有關處所須設有與工業部分完全分隔的逃生途徑；以及
- (f) 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、大埔及北區陳冠昌先生、劉志庭先生和陸國安先生出席會議，解答委員的提問。陳先生、劉先生和陸先生此時離席。]

### 屯門及元朗區

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

### 議程項目 22

#### 第 12A 條申請

[公開會議]



Y/YL-KTS/1 申請修訂《錦田南分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-KTS/11》，把位於元朗八鄉錦上路第 106 約地段第 1480 號 B 分段、第 1484 號 B 分段第 1 小分段餘段、第 1488 號 B 分段餘段、第 1489 號 C 分段及毗連政府土地的申請地點由「其他指定用途」註明「加油站」地帶及「住宅(丙類)1」地帶改劃為「商業」地帶(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 Y/YL-KTS/1 號)

---

77. 秘書報告，申請人於二零一三年十月二十四日要求城規會延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間準備進一步資料，以回應政府部門所關注的問題。這是申請人就這宗申請首次要求延期。

78. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計三個月內提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，小組委員會已給其兩個月時間準備所要提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

### 議程項目 23

#### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-PS/420 擬在劃為「住宅(乙類)2」地帶的元朗洪水橋大街第 124 約地段第 4315 號(部分)經營食肆(餐廳戶外座位區)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-PS/420 號)

---

#### 簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬經營食肆(餐廳戶外座位區)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局收到由市民提交的四份公眾意見書，以交通、行人安全及環境的理由反對這宗申請；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所作的評估，規劃署不反對這宗申請。關於反對這宗申請的公眾意見，須知申請的露天座位範圍完全位於私人地段內，並附屬於有牌食肆，不會佔用毗連行人路，也不會影響行人來往。倘申請人沒有履行規劃許可附帶條件，獲批給的規劃許可會被撤銷，而規劃事務監督會對違例發展採取執行管制行動。擬議發展亦須符合食物環境衛生署(下稱「食環署」)署長就申領牌照所規定的所有相關環境衛生要求。

80. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 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十一月八日止；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) 如申請人所建議，不得於星期一至六下午九時至翌日上午八時及星期日下午七時至翌日上午十時在申請地點作業；
- (b) 設置的消防裝置必須符合消防處處長或城規會的要求；以及

- (c) 倘沒有履行規劃許可附帶條件(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。」

82. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- 「(a) 在申請地點進行申請用途前，必須先取得規劃許可；
- (b) 留意元朗地政專員的意見，即申請人須提供證明文件(即租約)證明已獲得有關露天座位範圍的合法使用權，以及就設置露天座位取得業權人的書面同意；須遵守由審批部門食環署發出的「食肆設置露天座位申請指南」所載指引；以及須留意車輛沒有進出所涉地段的通行權。相關地段擁有人須向元朗地政處提出申請，以獲准在申請地點搭建構築物，或把申請地點的任何違例情況納入規範。地政總署會以業主的身分全權酌情考慮申請，但不保證有關申請會獲批准。倘申請獲得批准，申請人須遵守地政總署可能附加的條款和條件，其中包括繳付地價或費用等；
- (c) 留意運輸署署長的意見，即毗連申請地點的現有闊1.6米行人路必須加以維修保養；
- (d) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即申請人須在用地出入口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／排水渠。倘有公共行車道、行人路及其他街道設施因申請人進行的工程而損毀，申請人須自費把損毀之處修妥，並須符合路政署的要求；
- (e) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，即申請人須自行闢設排水設施，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。擬議發展不得阻礙地面水流，亦不得對毗鄰地區的排水及現有排水設施造成負面影響；

- (f) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即倘現時在已批租土地上的構築物未經屋宇署批准而搭建，根據《建築物條例》的規定，乃屬違例構築物，不得指定作所申請的用途。倘擬在申請地點進行任何新的建築工程，必須先取得建築事務監督的批准及同意，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。即使獲批給規劃許可，也不應視作在《建築物條例》下，申請地點現有的建築工程或違例建築工程亦獲許可。倘申請的擬議用途涉及簽發牌照，申請人須留意，申請地點擬用作該等用途的現有構築物，必須符合發牌當局或會附加的樓宇安全及其他相關規定；
- (g) 留意消防處處長的意見，即消防處在收到申請人正式提交的建築圖則或由發牌當局轉介的申請後，便會制定詳細的消防安全規定；以及
- (h) 留意食環署署長的意見，即倘在申請地點經營食物業，必須取得由食環署署長簽發的牌照。申請人亦須避免造成環境滋擾，以免影響公眾。」

## **議程項目 24**

### **第 16 條申請**

[公開會議]

A/YL-PS/421 擬在劃為「綠化地帶」的元朗屏山永寧村第 122 約地段第 922 號、第 923 號、第 925 號、第 926 號、第 928 號、第 929 號及毗連政府土地闢設臨時報紙回收分類工場(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-PS/421 號)

---

83. 秘書報告，在申請人提出申請之前，可能有人在申請地點違例清除植物或砍樹，以及進行地盤平整工程。這種行為正是城市規劃委員會(下稱「城規會」)於二零一一年七月公布要對付的「先破壞，後建設」行為。為爭取更多時間進行調查，規劃署建議延期就這宗申請作出決定，以確定申請是否涉及任何違例清除植物和地盤平整工程，以及有關的情況是否算是濫用規劃申請程序。就此，規劃署要求城規會就這宗申請延期兩個月，以待規劃署針對申請地點的懷疑違例清除植物和填土工程及曾進行的挖掘工程而進行調查。

84. 經商議後，小組委員會決定應規劃署的要求，延期就這宗申請作出決定。小組委員會同意，這宗申請須在兩個月內提交小組委員會考慮，以待規劃署針對申請地點的懷疑違例工程而進行調查的結果。

[黃令衡先生於此時離席。]

## 議程項目 25

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TM-LTY Y/264 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的  
屯門藍地鍾屋村第 124 約  
地段第 2995 號餘段及毗連政府土地  
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/TM-LTY Y/264 號)

---

### 簡介和提問部分

85. 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) 擬經營的臨時商店及服務行業(地產代理)，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。相關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，當局收到兩份來自鍾屋村原居民代表的意見書，表示支持這宗申請；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所作的評估，規劃署認為擬經營的臨時商店及服務行業(地產代理)可予容忍三年。

86. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

87. 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，至二零一六年十一月八日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上八時至早上九時在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得有車輛進入申請地點；
- (c) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一四年五月八日或之前)，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；
- (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(即在二零一四年八月八日或之前)，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；

- (e) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一四年五月八日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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(即在二零一四年八月八日或之前)，落實消防裝置建議，而落實情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一四年五月八日或之前)，提交美化環境建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (h) 就上文(g)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一四年八月八日或之前)，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) 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。」

88. 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構築物。申請人須立即採取行動，清拆這項許可沒有涵蓋的構築物；

- (b) 留意地政總署屯門地政專員的意見，這宗申請所涉及的地段是根據集體政府租契持有的舊批農地。倘獲批給規劃許可，該地段的擁有人須向屯門地政處申請短期豁免書及短期租約，才能在該地段搭建擬議的構築物。屯門地政處只會在收到該地段擁有人的正式申請後，才考慮短期豁免書及短期租約的建議，但不保證收到申請後會予批准，屯門地政專員亦不會就此置評。地政總署會以業主身分全權酌情考慮有關申請，倘予批准，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豁免書費用／租金、按金及行政費。屯門地政處沒有記錄顯示負責維修保養申請地點外毗鄰的政府土地現有的 375 毫米 U 型排水明渠及公共排水井的一方是誰。申請人若擬在政府土地進行渠務工程，必須先取得屯門地政專員的許可／同意。屯門地政處在考慮是否批准／同意在政府土地進行渠務工程時，會視乎有關的渠務建議是否獲渠務署接納，以及申請人有否提交短期豁免書及短期租約的申請予屯門地政處審批而作出決定。不過，屯門地政專員不會就此置評；
- (c) 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，必須先取得屋宇署的許可和同意，否則有關工程即屬違例建築工程。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，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。即使獲批給規劃許可，也不應視作在《建築物條例》下，申請地點現有的建築工程或違例建築工程亦獲許可。根據《建築物(規劃)規例》第 5 條，申請地點須設有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；



- (d) 遵守環境保護署發出的最新經修訂《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，盡量減少對周邊地區的環境可能造成的影響；
- (e) 留意環境保護署署長的意見，申請地點所在的地區並沒有鋪設公共污水渠，申請人必須按照《水污染管制條例》的規定妥為收集、處理和排放來自申請地點的所有廢水；
- (f) 留意消防處處長的意見，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。平面圖上須清楚標示擬設消防裝置的位置。此外，倘申請人擬申請豁免設置上述某些消防裝置，須提出理據予消防處考慮。如擬議構築物須符合《建築物條例》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；以及
- (g) 留意機電工程署署長的意見，申請人須向供電商索取電纜圖則／架空電纜準線圖則，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所編訂的《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，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 26

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-ST/440 在劃為「其他指定用途」註明「服務區」地帶的元朗新田第 99 約地段第 372 號 D 分段餘段(部分)、第 661 號 C 分段餘段、第 669 號餘段、第 674 號餘段(部分)、第 733 號餘段(部分)、第 737 號餘段、第 738 號餘段、第 741 號(部分)、第 742 號餘段(部分)、第 743 號餘段(部分)、第 744 號餘段(部分)、第 774 號餘段(部分)及毗連政府土地闢設臨時過境交通服務站(包括公眾停車場、貨櫃貨運站、貨櫃貯存庫、貨櫃拖頭／拖架場及辦公室)，並經營附屬服務(包括處理貨櫃貨運出入及貨車進出)及闢設附屬員工食堂(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-ST/440 號)

---

89. 秘書報告，申請人的代表於二零一三年十月十七日要求城規會延期一個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料，以回應相關政府部門的意見。這是申請人就這宗申請首次要求延期。

90. 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，小組委員會已給其一個月時間準備所要提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

## 議程項目 27

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-HT/867 在劃為「綜合發展區」地帶的元朗廈村第 125 約地段第 826 號 B 分段餘段(部分)及毗連政府土地闢設臨時公眾停車場(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-HT/867 號)

---

### 簡介和提問部分

91. 文件第 1 頁的替代頁已送交各委員，並在會議席上呈閱。高級城市規劃師／屯門及元朗馮智文先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 關設臨時公眾停車場，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，詳情載於文件第 9 段；
- (d) 當局在法定公眾查閱期的首三個星期內沒有接獲公眾意見；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，認為有關的臨時公眾停車場用途可予容忍三年。

92. 委員沒有就這宗申請提出問題。

### 商議部分

93. 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，至二零一六年十一月八日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得於晚上十一時至翌日早上七時在申請地點進行夜間作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得有《道路交通條例》所界定的貨櫃車(包括貨櫃車拖架及拖頭)在申請地點停泊；

- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點停泊／存放未有根據相關交通規例獲發有效牌照的車輛；
- (d) 在申請地點的當眼位置張貼告示，指明在規劃許可有效期內的任何時間，不得有《道路交通條例》所界定的貨櫃車(包括貨櫃車拖架及拖頭)在申請地點出售／停泊／存放；
- (e) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行切割、拆卸、鎔解、清潔、修理或其他工場活動；
- (f) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點露天存放物料；
- (g) 在規劃許可有效期內的任何時間，車輛不得排至造成車龍在公共道路等候，亦不得以倒車方式進出公共道路；
- (h) 在規劃許可有效期內，必須保持維修保養申請地點的現有排水設施；
- (i) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一四年五月八日或之前)提交現有排水設施的狀況記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (j) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一四年五月八日或之前)提交車輛進出申請地點的建議，而有關建議必須符合路政署署長或城規會的要求；
- (k) 就上文(j)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一四年八月八日或之前)落實車輛進出申請地點的建議，而有關情況必須符合路政署署長或城規會的要求；

- (l) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一四年五月八日或之前)提交保護樹木及美化環境建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (m) 就上文(l)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一四年八月八日或之前)落實保護樹木及美化環境建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (n) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一四年五月八日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (o) 就上文(n)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一四年八月八日或之前)落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (p) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一四年五月八日或之前)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；
- (q) 倘在規劃許可有效期內沒有履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)、(f)、(g)或(h)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (r) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(i)、(j)、(k)、(l)、(m)、(n)、(o)或(p)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (s) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復原狀為美化市容地帶，而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

94. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- 「 (a) 在申請地點繼續進行有關發展前，必須先取得規劃許可；
- (b) 與申請地點的相關擁有人解決發展所涉及的任何土地問題；
- (c) 留意元朗地政專員的意見，即申請地點位於根據集體政府租契持有的舊批農地，事先未經批准，不得搭建任何構築物。元朗地政處沒有批准使用及／或佔用申請地點內的政府土地(約 940 平方米)。事先未經政府批准而佔用政府土地的行為不應予以鼓勵。申請地點可經政府土地上的一條區內道路(漁業新路)連接屏廈路。元朗地政處不會為該路進行維修保養工程，亦不保證給予通行權。倘申請獲批給規劃許可，有關的地段擁有人須留意，申請地點內不得搭建任何構築物。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取得正式的許可。地政總署會以業主身分全權酌情考慮有關申請，但不保證申請會獲批准。倘申請獲得批准，申請人須遵行地政總署或會施加的條款及條件，包括繳付地價或費用等；
- (d) 遵從環境保護署署長最新發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，以盡量減低可能對環境造成的滋擾；
- (e) 留意運輸署署長的意見，即申請地點內須有足夠空間讓車輛迴轉；
- (f) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即倘在屏廈路的出入口關設車輛進出通道，必須根據路政署標準圖則 H1113 號及 H1114 號或 H5133 號、H5134 號及 H5135 號(視乎何者配合現有毗連行人路而定)的最新版本所載規定而興建。申請人亦須採取足夠的排水措施，以防止地面水由申請地點流往附近的公共道路及排水渠。此外，路政署並不負責維修保養任何連接申請地點及屏廈路的通道；

- (g) 留意消防處處長的意見，即考慮到構築物的設計／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亦須在平面圖上清楚標示。倘申請人擬申請豁免提供若干消防裝置，必須向消防處提出理據，以供考慮。然而，申請人須留意，倘擬議構築物須符合《建築物條例》(第 123 章)的規定，消防處在收到申請人正式提交的建築圖則後，才會制定詳細的消防安全規定；以及
- (h) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即根據《建築物條例》，倘申請人擬進行任何新的工程(包括搭建臨時構築物)，必須正式提出申請。此外，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)條釐定發展密度。」

## 議程項目 28

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-HT/868 在劃為「綜合發展區」地帶的元朗廈村第 129 約地段第 3169 號(部分)、第 3170 號(部分)、第 3172 號餘段(部分)、第 3173 號 B 分段(部分)、第 3173 號 C 分段、第 3174 號餘段(部分)、第 3175 號(部分)、第 3176 號、第 3177 號(部分)、第 3178 號(部分)、第 3179 號(部分)、第 3184 號(部分)、第 3185 號(部分)、第 3187 號餘段(部分)及毗連政府土地臨時露天存放建築機械、建築材料及五金，並闢設附屬辦公室及停車場(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-HT/868 號)

---

95. 秘書報告，申請人於二零一三年十月二十四日要求城規會延期一個月才考慮這宗申請，讓其有時間準備進一步資料，以回應相關政府部門所關注的問題。這是申請人就這宗申請首次要求延期。

96. 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，小組委員會已給其一個月時間準備所要提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。



**議程項目 29**

**第 16 條申請**

[公開會議]

A/YL-LFS/235 擬在劃為「住宅(丙類)」地帶及「住宅(丁類)」地帶的元朗流浮山第 128 約地段第 10 號餘段、第 12 號餘段、第 14 號 B 分段餘段、第 14 號餘段、第 15 號 A 分段餘段、第 15 號餘段、第 16 號餘段、第 17 號 A 分段餘段、第 17 號 B 分段、第 17 號 C 分段及第 17 號餘段和第 129 約地段第 2153 號 A 分段、第 2388 號 A 分段第 2 小分段及毗連政府土地進行住宅發展及略為放寬地積比率限制(由 0.2 倍放寬至 0.2334 倍)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-LFS/235D 號)

---

97. 秘書報告，符展成先生就此議項申報利益，表示他現時與新世界發展有限公司有業務往來，而該公司旗下的附屬公司暉恒有限公司，正是這宗申請的申請人。委員同意，由於符先生沒有直接參與這宗申請，故可留在席上。

98. 秘書報告，這宗申請已四度延期。申請人的代表於二零一三年十月三十日致函要求城市規劃委員會再延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步的資料，以回應相關政府部門所關注的問題。秘書續報告，申請人一直積極回應政府部門所關注的問題，曾於二零一三年九月提交經修訂的總綱發展藍圖和一份隔音屏障檢討研究報告。環境保護署署長和規劃署總城市規劃師／城市設計及園境已就所提交的文件提出意見。申請人認為需要更多時間才能回應政府部門所提出的意見。秘書表示，這是申請人第五次要求延期考慮這宗申請。

99. 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，小組委員會已給其兩個月時間準備所要提交的進一步資料，而由於前

後已給其合共十個月時間，所以這是最後一次延期，以後不會批准再延期。

### 議程項目 30

#### 第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-LFS/253 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗流浮山沙江圍政府土地關設公用事業設施裝置(組合式變電站)，並為電纜槽進行挖土工程(1.8 米深)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-LFS/253 號)

---

100. 秘書報告，申請人於二零一三年十月二十四日要求城規會延期兩個月才考慮這宗申請，以解決與申請地點位置有關的問題。這是申請人就這宗申請首次要求延期。

101. 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，小組委員會已給其兩個月時間準備所要提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

### 議程項目 31

#### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTN/418 擬在劃為「農業」地帶的元朗八鄉七星崗第 110 約地段第 107 號(部分)、第 125 號餘段(部分)及第 158 號餘段(部分)關設臨時燒烤場連附屬停車場及集合地點(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-KTN/418 號)

---

[李美辰女士於此時離席。]

簡介和提問部分

102. 文件第 14 頁的替代頁已送交委員，並在會議席上呈閱。高級城市規劃師／屯門及元朗何劍琴女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬闢設臨時燒烤場連附屬停車場及集合地點，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)指出，在申請地點 100 米及沿有關接達通道 50 米的範圍內有易受影響的用途。重型車輛(如旅遊巴)會對申請地點的通道一帶的居民造成環境滋擾。燒烤場所產生的談話聲、叫喊聲和氣味等，很可能會對鄰近易受影響的地方造成環境滋擾。根據《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，從環境規劃的角度而言，他對於在申請地點闢設燒烤場有所保留；
- (d) 在法定公眾查閱期的首三個星期內，當局接獲一份反對申請的公眾意見書。反對理由是擬議發展不符合規劃意向，而且申請人並沒有進行交通或環境影響評估。雖然申請用途屬臨時性質，但續期申請倘獲批准，會造成長遠的影響，況且當局應保障農地的供應；以及
- (e) 規劃署的意見——基於文件第 11 段所詳載的理由，規劃署並不支持這宗申請。有關理由概述如下：
  - (i) 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。劃設此地帶的目的，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。申請書沒有提供充分的規劃理據，以支持偏離這項規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；

- (ii) 鄰近的土地用途主要是民居／住用構築物，並夾雜有花園、果園、植物陳列室、車房、休耕農地／農地和露天貯物場／貯物場。申請地點就近民居／住用構築物，最接近的構築物在其西面約 15 米。雖然申請人表示不會使用音響器材或擴音器／揚聲器，但在擬議燒烤場內遊人或團體活動所產生的聲浪(如談話聲或叫喊聲等)，以及擬議發展所產生的氣味，可能會對附近居民造成環境滋擾。因此，擬議發展與鄰近的住宅用途不相協調。從環境的角度而言，環保署署長亦對在申請地點闢設燒烤場有所保留；
- (iii) 申請人聲稱，闢設申請地點的 B 部分是為燒烤場提供集合地點連附屬泊車設施。不過，A 部分和 B 部分均可以從錦泰路經一條區內小徑前往。在申請書內並無任何解釋，以說明須闢設 B 部分的集合地點／泊車處用作支援 A 部分的燒烤場的運作。環保署署長表示，使用重型車輛(如旅遊巴)會對申請地點的通道一帶的居民造成環境滋擾。此外，申請人沒有提供關於擬議發展的洗手間和排水設施的資料。渠務署要求申請人為擬議發展提交排水建議。就這方面而言，申請人未能證明擬議發展對附近地區的環境和排水不會造成負面影響；以及
- (iv) 雖然小組委員會曾在施加附帶條件的情況下，批准涵蓋兩塊用地作燒烤相關用途的同類申請，但該等申請是作休閒農場或康樂會用途，主要涉及靜態康樂活動，而且環保署署長沒有提出負面意見。該兩塊用地均位於有關「農業」地帶的西部，與申請地點相距約 1 150 米至 1 500 米。因此，批准這宗

申請，即使屬臨時性質，亦會立下不良先例，令該「農業」地帶範圍內的同類申請數目激增。倘有關申請獲得批准，累積影響所及，會導致該區整體的鄉郊環境質素下降。

103. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

104. 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 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「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。劃設此地帶的目的，亦是要保存在復耕方面具良好潛力的休耕農地。申請書沒有提供充分的規劃理據，以支持偏離這項規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (b) 擬議發展與鄰近的民居／住用構築物不相協調，而申請人亦未能證明有關發展對附近地區的環境和排水不會造成負面影響；以及
- (c) 倘批准申請，即使僅屬臨時性質，亦會立下不良先例，令該「農業」地帶範圍內的其他同類申請數目激增。倘有關申請獲得批准，累積影響所及，會導致該區整體的鄉郊環境質素下降。」

#### 議程項目 32

##### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTS/618 為批給在劃為「鐵路」地帶的  
元朗錦田近錦河路第 106 約政府土地  
作臨時「跳蚤市場(只於星期六、日及公眾假期  
上午十時至晚上十時營業)」用途的規劃許可  
(申請編號 A/YL-KTS/510)續期三年

---

(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-KTS/618 號)

---

簡介和提問部分

105. 秘書報告，符展成先生和黎慧雯女士就此議項申報利益，表示他們現時與香港鐵路有限公司有業務往來。委員備悉黎女士已離席，並同意請符先生在會議討論這宗申請及就這宗申請作決定時暫時離席。

[符展成先生和曹榮平先生此時暫時離席。]

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 為批給先前的申請(編號 A/YL-KTS/510)所提出的臨時「跳蚤市場(只於星期六、日及公眾假期上午十時至晚上十時營業)」用途的規劃許可續期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。相關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，而民政事務專員也沒有收到區內人士的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據詳載於文件第 12 段的評估，規劃署認為有關的臨時跳蚤市場用途再可予容忍三年。

107. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

108. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，由二零一三年十一月二十七日至二零一六年十一月二十六日止，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，有關的發展項目只限於星期六、日及公眾假期上午十時至晚上十時營業；以及
- (b) 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)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。」

109. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- 「(a) 留意運輸署署長的意見，不得在附近的公共交通交匯處的範圍內進行上／落貨活動；
- (b) 採取環境保護署署長發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》所載的紓減環境影響措施，以盡量減低對環境可能造成的滋擾；以及
- (c) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，申請地點上所有違例構築物均須拆除，而所有建築工程亦須符合《建築物條例》的規定。申請人必須委聘認可人士統籌所有建築工程。即使獲批給規劃許可，也不應視作在《建築物條例》下，申請地點的違例構築物亦獲許可。該署日後可採取執法行動清拆所有違例建築物。」

### 議程項目 33

#### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-PH/677 在劃為「農業」地帶及「住宅(丁類)」地帶的

元朗八鄉橫台山永寧里第 111 約地段第 2879 號(部分)、

第 2881 號(部分)、第 2888 號(部分)、  
第 2889 號(部分)、第 2890 號(部分)及第 2900 號(部分)  
臨時露天存放建築材料、機械及二手汽車(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-PH/677 號)

---

[符展成先生及曹榮平先生於此時返回席上。]

### 簡介和提問部分

110. 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) 臨時露天存放建築材料、機械及二手汽車，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。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，因為申請地點的復耕潛力高。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點的西北面(最接近的距離約 60 米)及接達通道的沿途均有易受影響用途(住宅構築物)，預計會對環境造成滋擾；
- (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，來自區內橫台山的村民，當中一份意見書包括 33 名區內村民的簽名。提意見人強烈反對這宗申請，因為有關發展涉及拆卸電腦，會造成環境污染及噪音滋擾；對交通造成負面影響；構成火災風險；有關發展所排出的污水亦會危害附近村民的健康和財產；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 12 段所作的評估，認為該臨時用途可予容忍三年。雖然這宗申請的露天貯物用途不符合「農業」地帶的規劃意向，漁護署署長亦因申請地點的復耕潛力高而不支持申



請；然而，申請地點只有約 38% 位處「農業」地帶內，而自一九九九年起，在申請地點已作同類的露天貯物用途。因此，規劃署認為批給屬臨時性質的規劃許可，並不會妨礙落實「農業」地帶的長遠規劃意向。為了回應環保署署長所關注的問題，建議加入規劃許可附帶條件，包括限制營業時間和車輛的類型，以及禁止進行拆卸、保養、修理、清洗、噴漆或其他工場活動。倘申請人不履行規劃許可附帶條件，規劃許可會被撤銷，而規劃事務監督會對申請地點的違例發展採取執法行動。申請人亦須留意，應採納「處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引」所載的紓解環境影響措施，以盡量減低可能造成的影響。至於有兩份公眾意見書反對申請，理由是有關發展涉及拆卸電腦，會造成環境污染及噪音滋擾；對交通造成負面影響；構成火災風險，以及造成排污問題。須留意的是，從交通及消防安全角度而言，運輸署署長及消防處處長對這宗申請沒有負面意見。為了盡量減低可能對環境造成的滋擾和火災的風險，建議加入適當的規劃許可附帶條件，包括禁止進行工場活動；禁止重型貨車進入申請地點，以及要求申請人提交及／或落實排水及消防裝置建議，並加入指引性質的條款。

111. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

112. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一六年十一月八日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期六下午一時至五時在申請地點進行作業，亦不得在下午五時至翌日上午九時在該處進行夜間作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點進行作業；

- (c) 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，不得有《道路交通條例》所界定超過 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；
- (e) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一四年二月八日或之前)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，必須在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一四年五月八日或之前)落實排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (g) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一四年二月八日或之前)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；
- (h) 就上文(g)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一四年五月八日或之前)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；
- (i) 在批給規劃許可之日起計六個星期內(即在二零一三年十二月二十日或之前)提供滅火筒連有效的消防證書(FS251)，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (j) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一四年二月八日或之前)落實已獲接納的消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (k) 倘在規劃許可有效期內沒有履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)或(d)項的任何一項，獲批給的

許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；

- (l) 倘在上述指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(e)、(f)、(g)、(h)、(i)及(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，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

113. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- 「(a) 在申請地點進行申請用途前，必須先取得規劃許可；
- (b) 與申請地點的相關擁有人解決與有關發展有關的任何土地問題；
- (c) 批給較短的履行期限，是為了監察規劃許可附帶條件的履行進度。倘申請人再次未能履行規劃許可附帶條件，以致規劃許可被撤銷，則其再提出的申請不會獲小組委員會從寬考慮；
- (d) 留意地政總署元朗地政專員的意見，即申請地點可經政府土地及私人土地接達錦田公路，地政總署不會為該通道進行維修保養工程，亦不保證給予通行權。有關地段的擁有人仍須向地政總署提出申請，以獲准在申請地點搭建額外／更多構築物，或把有關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，但不保證會予以批准。倘予批准，申請人必須履行地政總署可能附加的條款及條件，其中包括繳付地價或費用；
- (e) 留意運輸署署長的意見，即申請地點經由一段區內通道接達公共道路網絡，而該段通道並非由運輸署負責管理。申請人須向地政當局查核該區內通道所

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；

- (f) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即路政署並不／不須負責維修保養任何連接申請地點與錦田公路的現有車輛通道；
- (g) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，即申請人須更新照片記錄，以說明申請地點界線內現有樹木和灌木的情況；
- (h) 採納環保署署長發出的「處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引」所載的紓解環境影響措施，以盡量減低可能對環境造成的滋擾；
- (i) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，即為向有關發展供水，申請人或須把內部供水系統伸延，以接駁最就近而合適的政府總水管。申請人須解決與供水相關的任何土地問題(例如私人地段問題)，並須負責私人地段內部供水系統的建造、運作及維修保養，而有關情況必須符合水務署所訂標準。申請地點附近的總水管不能裝設標準的柱形消防栓；
- (j) 留意機電工程署署長的意見，即申請人須向供電商索取電纜圖則，以確定申請地點內或附近範圍是否設有地下電纜(及／或架空電纜)。倘根據所取得的電纜圖則，申請地點內或附近設有地下電纜(及／或架空電纜)，申請人及／或其承辦商在申請地點搭建任何構築物之前，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，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》。
- (k) 留意消防處處長的意見，倘並無在申請地點露天存放易燃物品，申請人所提交的消防裝置建議便屬可以接受。消防裝置的安裝／保養／改進／修理工程

須由註冊消防裝置承辦商進行。於安裝／保養／改進／修理工程完成後，有關承辦商須向作出工程指示的人發出證明書(FS251)，並把證明書副本送交消防處處長。此外，申請人亦須遵守載於小組委員會文件附錄 V 的《露天貯物用地良好作業指引》。為了履行設置滅火筒的規劃許可附帶條件，申請人須提交有效的消防證書(FS251)，以供消防處批准。

- (1) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，即就已提交的排水建議而言，應在排水設施圖上顯示擬議 U 型排水渠的坡度，以及 U 型排水渠內有關徑流的流向。擬議排水井的管道內底水平亦須在排水設施圖上顯示，以供參考。倘申請人擬把申請地點的雨水排放至現有的排水設施，該等排水設施亦須在圖則上標示。並應提供相關的接駁詳情，以徵詢渠務署的意見。此外，須提供顯示申請地點現時及擬議地面水平與毗鄰地區相比的橫切面，並提供標準詳情，以說明擬議 U 型排水渠及排水井的切面詳情。此外，有關發展不應阻礙地面水流或對現有天然河道、鄉村渠管、溝渠及附近地區造成負面影響。在展開渠務工程前，申請人須就其在申請地點範圍外的地方進行的所有渠務工程，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；
- (m) 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》，倘已批租土地上的現有構築物並無取得屋宇署的批准，即屬違例構築物，不應指定作這項申請獲核准的用途。倘申請人擬在申請地點進行任何新的建築工程(包括由貨櫃改裝而成的臨時建築物)，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。申請人須分別根據《建築物(規劃)規例》第 5 及第 41D 條，闢設從街道通往申請地點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，建築事務監督可按需要根據屋宇署針對違例建築工程的政策採取執法行動，清拆該等違例建築

物。即使獲批給規劃許可，也不應視作在《建築物條例》下，申請地點現有的建築工程或違例建築工程亦獲許可。倘申請地點並非緊連一條至少闊 4.5 米的指明街道，根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條，須在提交建築圖則階段釐定該地點獲准的發展密度。」

### 議程項目 34

#### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-PH/678 在劃為「農業」地帶的元朗八鄉第 111 約地段第 1689 號 A 分段(部分)、第 1689 號 B 分段、第 1689 號 B 分段第 1 小分段、第 1689 號 C 分段及第 1689 號 D 分段(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-PH/678 號)

---

#### 簡介和提問部分

114. 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；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)從農業的角度而言，並不支持這宗申請，原因是申請地點完全位於「農業」地帶內，該地點具有甚高的復耕潛力。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)並不支持這宗申請，因為申請人會使用連接錦田公

路與申請地點的通道，而在通道的 50 米範圍內建有民居，預計會受到噪音滋擾。考慮到申請人已在補充規劃綱領所附載的環境評估中進行噪音評估，而即使擬議發展符合相關的噪音準則，但仍可能對附近易受影響的地方造成噪音滋擾；

- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局接獲兩份由創建香港及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。反對理由是擬議發展與所屬地帶的規劃意向不相協調，而且會破壞須予保留以保障本港食品供應的農地；沒有就有關發展對毗鄰住宅區可能造成的交通影響或滋擾進行評估和對農用的土地會有深遠影響；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所詳載的理由，規劃署並不支持這宗申請。有關理由概述如下：
  - (i) 根據城市規劃委員會(下稱「城規會」)規劃指引編號 13E，申請地點位於第 3 類地區。在第 3 類地區內，「現有」和已獲規劃許可的露天貯物及港口後勤用途會局限於現有範圍，而進一步的擴散不會被接受。城規會通常不會從優考慮該等申請，除非申請地點先前曾獲批給規劃許可。倘申請人確曾盡力履行先前規劃許可的附帶條件，並且在提交新申請書時一併付上相關的技術評估／建議，以證明擬議用途不會對附近地區的排水、交通、視覺、景觀和環境造成負面影響，城規會或會從寬考慮有關申請。倘政府部門沒有負面意見，而且附近居民不予反對，或各政府部門和附近居民所關注的問題能透過實施規劃許可附帶條件獲得解決，則有關申請會獲有效期最長三年的臨時規劃許可；
  - (ii) 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。劃設此地帶的目的，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。漁護署署長從農業的角度而言，亦不支持這宗申請，原因是申請地點具有甚高的復耕潛力。申請書內沒有提出充分的規劃理據，以支持當局偏離有關的規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然。申請人表示因土地擁有權問題／土地佔用情況／財政考慮因素而未能在有關的「露天貯物」地帶內物色合適的用地進行發展，但未能說明為何在申請地點北面及東南面的「露天貯物」地帶內，卻有共佔地超過 80 公頃的合適用地可供進行擬議發展；

- (iii) 擬議發展與四周以住用構築物／民居及農地為主的土地用途不相協調。申請地點北面有住用構築物／民居，最接近者相距約 20 米，而梁屋村／橫台山新村所屬的「鄉村式發展」地帶鄰近申請地點東面。申請地點附近有數個露天貯物場／貯物場及倉庫，但多屬涉嫌違例發展，規劃事務監督正就該等發展採取執行管制行動。雖然在申請地點西南面日後興建擬議的石崗列車停放處(即鐵路路軌)後，該區的景觀特色會有所改變，但申請地點仍可作為東面的民居／村屋與石崗列車停放處之間的緩衝區，並有助保存該區的鄉郊特色；
- (iv) 擬議發展不符合城規會規劃指引編號 13E，原因是申請地點先前未有露天貯物用途獲批給規劃許可，而現有及已獲規劃許可的露天貯物用途應局限於第 3 類地區，此類用途進一步的擴散是不可接受的。此外，政府部門已對這宗申請提出負面意見。考慮到申請人建議用隔音屏障圍起申請地點，環保署署長認為即使擬議發展符合相關的噪音準則，仍可能對附近易受影響的地方造成噪音滋擾。就此，他不支持這宗申請，因為在有關通道的 50 米範圍內有易受影響的用途(即住用構築物)，預計有關發展會對環境造成滋擾。從



視覺影響的角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境亦關注到隔音屏障的擬議高度。水務署總工程師／發展(2)關注到擬議的車輛通道路線，原因是該路線貫穿並侵佔設置東江原水輸水管的淺土位置。先前擬作同類露天貯物用途的申請(編號 A/YL-PH/645)亦於二零一二年八月二十四日遭小組委員會拒絕，而有關的規劃情況並無任何重大改變，足以令小組委員會偏離先前的決定；

- (v) 自城規會規劃指引編號 13E 於二零零八年十月十七日頒布以來，在所涉的「農業」地帶內，確有擬作各種臨時貯物／露天貯物用途的同類申請曾獲小組委員會在有附帶條件下批給許可。就申請編號 A/YL-PH/603 及 658 而言，該等申請所涵蓋的面積較小，約為 300 平方米，所涉地點緊連錦田公路，而且先前亦曾獲批給許可。至於涉及申請地點以東約 300 米範圍的其他同類申請，該等申請獲得批准，是考慮到與申請地點四周以民居／住用構築物及農地為主的地區比較，該等申請所涉地點位於以露天貯物場／貯物場為主的地區內，或鄰近有關「農業」地帶南面的「露天貯物」地帶，而原先的用地被收回作高鐵項目之用。為此，批准這宗申請會立下不良先例，令其他同類用途在此「農業」地帶範圍內擴散。倘有關申請獲得批准，累積影響所及，會令該區整體的鄉郊環境質素下降；以及
- (vi) 在法定公布期內，當局接獲兩份公眾意見書，表示反對或關注這宗申請，理由是擬議發展與所屬地帶的規劃意向及四周環境不相協調，並會破壞農地，以致影響本港的食品供應。擬議發展對農用的土地會有深遠影響。

115. 委員沒有就這宗申請提出問題。

### 商議部分

116. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請。委員繼而審閱文件第 13 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「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。劃設此地帶的目的，亦是要保存在復耕方面具有良好潛力的休耕農地。申請書內沒有提出充分的規劃理據，以支持當局偏離有關的規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (b) 這宗申請不符合城規會規劃指引編號 13E，原因是擬議發展與四周以住用構築物／民居及農地為主的土地用途不相協調。申請地點先前從未獲批給規劃許可，況且有政府部門提出負面意見，而區內人士也反對這宗申請；
- (c) 申請人未能證明擬議發展不會對附近地區的環境造成負面影響；以及
- (d) 批准這宗申請，即使僅屬臨時性質，亦會立下不良先例，令其他同類用途在此「農業」地帶範圍內擴散。倘有關申請獲得批准，累積影響所及，會令該區整體的鄉郊環境質素下降。」

### 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-SK/195 在劃為「鄉村式發展」地帶的  
元朗八鄉第 114 約地段第 865 號餘段及  
毗連政府土地經營臨時商店及服務行業  
(銅器陳列室及零售商店)，並闢設員工宿舍及

---

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-SK/195 號)

---

簡介和提問部分

117. 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) 經營臨時商店及服務行業(銅器陳列室及零售商店)，並闢設員工宿舍及附屬辦公室，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。相關政府部門沒有就這宗申請提出反對或負面意見；
- (d) 當局在法定公布期的首三個星期內接獲三份公眾意見書。提意見人擔心擬議發展會造成交通及道路安全問題，並關注擬在申請地點闢設的員工宿舍的性質(頗近似「劏房」而非員工宿舍)；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，認為有關的臨時商店及服務行業(銅器陳列室及零售商店)、員工宿舍及附屬辦公室用途可予容忍三年。至於有公眾意見關注在申請地點外的錦上路有上落客活動及旅遊巴停泊，運輸署署長、路政署總工程師／新界西及警務處處長沒有就這宗申請提出負面意見。此外，當局建議加入一項規劃許可附帶條件，禁止在錦上路沿路進行上落客貨活動，以回應這項關注事宜。至於有意見質疑在申請地點闢設的員工宿舍可能是「劏房」，申請人須留意，在進行任何用途或發展(包括經常准許或在提交申請後獲批給許可的用途或發展)時，必須同時遵守一切其他有關的法例、政府土地契約條款的規定，以及任何其他適用的政府規定。

118. 委員沒有就這宗申請提出問題。

商議部分

119. 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，至二零一六年十一月八日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上六時至翌日早上九時在申請地點進行作業；
- (b) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在錦上路沿路進行上落客貨活動；
- (c) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一四年五月八日或之前)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(即在二零一四年八月八日或之前)落實美化環境建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (e) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一四年五月八日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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(即在二零一四年八月八日或之前)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；
- (g) 倘在規劃許可有效期內沒有履行上述規劃許可附帶條件(a)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

- (h) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(c)、(d)、(e)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。」

120. 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) 留意地政總署元朗地政專員的意見，申請地點是根據集體政府租契持有的舊批農地，事先未獲元朗地政處批准，不得搭建任何構築物。元朗地政處沒有批准搭建指明作銅器紀念品陳列室、洗手間、崇拜區、經理室、休息室、接待處、茶水間、貯物室、辦公室及員工宿舍的兩層高構築物，亦沒有批准佔用申請地點內的政府土地。倘申請獲得批准，有關的地段擁有人仍須向元朗地政處提出申請，以獲准在申請地點搭建構築物，或把申請地點的任何違例情況納入規範。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取得正式的許可。地政總署會以業主身分全權酌情考慮有關申請，但不保證申請會獲批准。倘申請獲得批准，申請人須遵行地政總署或會施加的條款及條件，包括繳付地價或費用等。此外，申請地點可經一小段政府土地通往錦上路。元朗地政處不會為該通道進行維修保養工程，亦不保證給予通行權；
- (c) 留意環境保護署署長的意見，即須遵行最新發出的《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) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，申請人須自行提供排水設施，以收集來自或流經申請地點的徑流，並把所收集的徑流排放到合適的排放點。有關發展不應阻礙地面水流或對鄰近地區的排水及現有排水設施造成負面影響。倘申請人須在地段界線外

進行任何工程，必須先諮詢地政總署元朗地政專員及取得相關擁有人的同意；

- (e) 留意消防處處長的意見，考慮到有關建議的設計／性質，預計有需要提供消防裝置。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。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。然而，申請人須留意，倘擬議構築物須符合《建築物條例》(第 123 章)的規定，消防處在收到申請人正式提交的建築圖則後，便會制定詳細的消防安全規定；
- (f) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，該署沒有任何記錄顯示建築事務監督曾批准現時位於申請地點的構築物。根據《建築物條例》，未經屋宇署批准而在已批租土地上搭建的現有構築物均屬違例構築物，不應指定作這宗申請的任何獲批准用途。倘申請人擬在申請地點進行任何新的建築工程(包括關設辦公室、宿舍及貯物室等臨時建築物)，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而根據屋宇署針對違例建築工程的政策採取執法行動，予以清拆。即使獲批給規劃許可，也不應視作在《建築物條例》下，申請地點現有的建築工程或違例建築工程亦獲許可。根據《建築物(規劃)規例》第 5 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階段根據《建築物(規劃)規例》第 19(3) 條釐定准許的發展密度；以及
- (g) 留意機電工程署署長的意見，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)。根據所取得的電纜圖

則，倘申請地點或附近設有地下電纜(及／或架空電纜)，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，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 36

#### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-SK/196 在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗錦上路  
第 114 約地段第 782 號(部分)及毗連政府土地  
闢設臨時停車場(停泊私家車及輕型貨車)(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-SK/196 號)

---

#### 簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 闢設臨時停車場(停泊私家車及輕型貨車)，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。相關政府部門沒有對這宗申請提出反對或負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局沒有接獲公眾意見，而元朗民政事務專員也沒有接獲地區人士的反對／意見；以及

- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段詳載的評估，規劃署認為擬闢設供停泊私家車及輕型貨車的臨時停車場可予容忍三年。

122. 委員沒有對這宗申請提出問題。

#### 商議部分

123. 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」)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，至二零一六年十一月八日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上十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的任何時間，不得在申請地點停泊／存放未有根據《道路交通(車輛登記及領牌)規例》獲發有效牌照的車輛；
- (c) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點停泊超過 27 輛私家車／輕型貨車；
- (d) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點停泊《道路交通條例》所界定超過 5.5 公噸的中型或重型貨車、旅遊巴士或貨櫃車拖頭／拖架；
- (e) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行車輛拆卸、保養、修理、清潔、噴漆或其他工場活動；
- (f) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛以倒車方式進出公共道路；



- (g) 在規劃許可有效期內，根據先前申請編號 A/YL-SK/137 在申請地點設置的現有排水設施必須獲時刻妥為維修保養；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一四年五月八日或之前)提交申請地點上現有排水設施的狀況記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (i) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一四年五月八日或之前)落實已獲接納的保護樹木建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (j) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一四年五月八日或之前)落實已獲接納的消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (k) 倘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；
- (l) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(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。」

124. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- 「(a) 這項規劃許可乃批給申請的擬議用途／發展，並不表示當局容忍現於申請地點內但非這宗申請所涵蓋的其他用途／發展，包括停泊私家車及輕型貨車以外的其他車輛。申請人須立即行動，中止這些未獲規劃許可的用途／發展項目；

- (b) 在申請地點展開申請用途前，必須先取得規劃許可；
- (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，即申請地點內的私人地段屬於根據集體政府租契持有的舊批農地，而事先未獲地政總署批准，不得在申請地點搭建構築物。第 114 約地段第 782 號(部分)由短期豁免書第 3536 號所涵蓋，以容許使用土地作停車場附屬的用途(停泊私家車及輕型貨車)連核准建築面積不超過約 54 平方米及建築物高度不超過 3 米。申請人未獲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為不應予以鼓勵。有關地段的擁有人仍須向地政總署提出申請，以獲准在申請地點搭建額外／更多構造物，或把任何違例情況納入規範。此外，申請人須把有關政府地段剔出申請地點或在實際佔用有關政府地段前申請正式許可。地政總署會以業主身分全權酌情考慮申請，但不保證有關申請會獲批准。倘申請獲得批准，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。此外，申請地點可從錦上路經一條位於政府土地的非正式村路接達；地政總署不會為該段通道進行維修保養工程，也不保證給予通行權；
- (e) 留意運輸署署長的意見，申請地點經一段區內通道連接至公共道路網，而該通道並非由運輸署負責管理。申請人須向地政總署查核該區內通道所在土地的類別，並須與有關的地政及維修保養當局釐清該區內通道的管理及維修保養責任誰屬；
- (f) 留意路政署總工程師／新界西的意見，路政署並不負責維修保養連接申請地點和錦上路的任何現有車輛通道；

- (g) 採納環保署最新發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》；
- (h) 留意消防處處長的意見，即消防裝置的安裝／保養／改裝／維修工作須由註冊消防裝置承辦商負責，而註冊消防裝置承辦商在完成有關安裝／保養／改裝／維修工作後，須向申請人(要求進行工程的人)發出證明書(FS 251)，並把證明書副本送交消防處處長考慮。倘申請人擬申請豁免設置消防處規定的消防裝置，必須提出理據予該處考慮。不過，倘擬議構築物須符合《建築物條例》(第 123 章)的規定，消防處在收到正式提交的建築圖則後，才會制訂詳細的消防規定；
- (i) 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(包括搭建臨時建築物作貯物室及地盤辦事處)，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。即使獲批給規劃許可，也不應視作在《建築物條例》下，申請地點現有的建築工程或違例建築工程亦獲許可。根據《建築物(規劃)規例》第 5 條及第 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
- (j) 留意機電工程署署長的意見，即申請人須向供電商索取電纜圖則，以找出在申請地點範圍內或附近有否地下電纜(及／或架空電纜)。在申請地點內搭建任何構築物前，申請人及／或其承辦商須與供電商

聯絡，如有需要，要求供電商改變地下電纜(及／或架空電纜)的路線，使其遠離擬議構築物。申請人及／或其承辦商在供電電纜附近進行工程時，須遵守根據《供電電纜(保護)規例》所制定的《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黎定國先生、簡國治先生及何劍琴女士出席會議解答委員的提問。他們三人於此時離席。]

### 議程項目 37

#### 其他事項

125. 餘無別事，會議於下午五時三十分結束。