

城市規劃委員會

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會  
二零一四年二月七日下午二時三十分舉行的  
第 504 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

陳漢雲教授

劉智鵬博士

邱榮光博士

鄒桂昌教授

霍偉棟博士

符展成先生

黃令衡先生

黎慧雯女士

梁慶豐先生

陳福祥先生

運輸署總工程師／交通工程(新界東)  
蕭鏡泉先生

環境保護署助理署長(環境評估)  
鄧建輝先生

地政總署助理署長／新界  
林嘉芬女士

規劃署副署長／地區  
區潔英女士

秘書

**因事缺席**

陳仲尼先生

馬詠璋女士

李美辰女士

民政事務總署總工程師(工程)  
曹榮平先生

**列席者**

總城市規劃師／城市規劃委員會  
任雅薇女士

城市規劃師／城市規劃委員會  
易康年女士

### 議程項目 1

#### 通過鄉郊及新市鎮規劃小組委員會二零一四年一月十七日第 503 次會議記錄草擬本

[公開會議]

1. 秘書報告，收到地政總署助理署長／新界林嘉芬女士就鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)二零一四年一月十七日第 503 次會議記錄草擬本第 82 段提出的修訂建議，內容如下：

「地政總署設有既定程序核實申請人的原居村民身分。一般由該署會諮詢鄉事委員會主席／副主席和／原居民代表作出聲明已足夠，並會張貼「地盤通告」，讓公眾提出意見。」

委員同意修訂建議及按建議修訂會議記錄。

### 議程項目 2

#### 續議事項

[公開會議]

2. 秘書報告並無續議事項。

[林嘉芬女士此時到席。]

### 議程項目 3

#### 第 12A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

Y/NE-TK/14 申請修訂《汀角分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-TK/17》，把位於大埔山寮村第 15 約地段第 672 號 H 分段、第 673 號餘段及第 674 號 A 分段的申請地點由「農業」地帶改劃為「鄉村式發展」地帶  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 Y/NE-TK/14 號)

---

3. 小組委員會備悉，文件第四及第八頁的替代頁已在會上呈閱，用以更正申請地點在「鄉村範圍」之內及之外所佔的面積比率。

4. 主席表示，已給予申請人合理時間的通知，邀請他出席會議，而申請人表示他不會出席聆訊，委員同意在申請人缺席的情況下進行聆訊。

#### 簡介和提問部分

5. 下列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 — 沙田、大埔及北區高級城市規劃師

6. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區劉志庭先生應主席邀請簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列要點：

#### 建議

(a) 擬議改劃申請地點的地帶，把一塊面積約 112.9 平方米的土地由「農業」地帶改劃為「鄉村式發展」地帶，以便興建一幢小型屋宇。申請地點是一塊長滿雜草的荒廢農田，位於八仙嶺郊野公園和汀角村之間的山麓上部，並在下段間接集水區內，有部分申請地點(25%)在山寮村的「鄉村範圍」內；

(b) 申請地點有部分涉及先前一宗第 16 條申請(編號 A/NE-TK/474)，該宗申請於二零一三年十一月八日獲鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)批准。現在這宗申請提出改劃用途地帶，是為

了更改申請編號 A/NE-TK/474 所批准的那幢小型屋宇的布局，使該屋宇的露台可與毗鄰的那幢小型屋宇的露台對齊。擬建小型屋宇的布局有所更改，會令其不符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」（下稱「臨時準則」）的規定，因為擬建小型屋宇的覆蓋範圍有超過 50%（即 72%）在「鄉村範圍」外；

#### 申請人的理據

- (c) 擬建的小型屋宇與周邊環境並非不協調，因為申請地點附近有若干小型屋宇的發展申請已獲批准，預料該小型屋宇在視覺上不會造成負面的影響，申請地點亦可輕易接駁至政府污水幹渠。申請人已取得毗鄰的地段擁有人的同意，可把污水管經他們的私人地段接駁至最接近的污水幹渠；
  
- (d) 毗鄰申請地點的另一幢小型屋宇已獲批給規劃許可。若要把擬建小型屋宇的露台與毗鄰的那幢屋宇的露台對齊而不佔用政府土地，便不可能符合「臨時準則」中有關小型屋宇的覆蓋範圍須有 50% 在「鄉村範圍」內的規定。因此，申請人必須提出第 12A 條申請而並非第 16 條申請，才能興建擬議的小型屋宇；

[霍偉棟博士此時到席。]

#### 政府部門的意見

- (e) 大埔地政專員不支持這宗申請，因為申請地點少於 50% 在山寮的「鄉村範圍」內；
  
- (f) 環境保護署署長不支持這宗申請，因為申請地點位於下段間接集水區內，擬議發展項目的排放物可能會影響集水區的水質，所以必須通過第 16 條規劃申請，對在集水區內興建的小型屋宇作出適當的規劃管制；
  
- (g) 水務署總工程師／發展(2)反對這宗申請，因為申請地點位於下段間接集水區內，而且有大約 60% 的

範圍在山寮的「鄉村範圍」外，不符合「臨時準則」的相關規定；

- (h) 漁農自然護理署署長亦不支持這宗申請，因為申請地點的復耕潛力高；
- (i) 從景觀規劃的角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有所保留。若批准這宗申請，會為同類申請立下不良先例，令區內有更多零碎的土地改劃作發展小型屋宇。倘把申請地點改劃用途地帶，便無措施可要求申請人在申請地點進行環境美化；
- (j) 其他相關的政府部門對這宗申請沒有反對或負面意見；

#### 公眾的意見

- (k) 在公眾查閱期的首三個星期內，當局收到一份公眾意見書反對這宗申請，主要理由包括擬建的小型屋宇不符合「農業」地帶的規劃意向；沒有理據要作有關的改劃；可能會有令農地質素變差的累積影響；沒有評估對交通及環境的影響；以及會影響小組委員會對擬議發展的管制。大埔民政事務專員沒有收到區內人士的反對／意見；

#### 規劃署的意見

- (1) 根據文件第 11 段所作的評估，規劃署不支持這宗申請。有關評估撮錄如下：
  - (i) 小組委員會於二零一二年年底考慮規劃署就山寮所進行的土地用途檢討，同意擬議的「鄉村式發展」地帶擴展範圍應有限制，不能損及現有的天然景致和鄉郊格局，也不能令水資源受廢物和污染物所污染。申請地點與現有「鄉村式發展」地帶相距超過 70 米，而與小組委員會考慮有關檢討時所同意的擬議「鄉村式發展」地帶擴展範圍相距 30

米，若批准這宗申請，會導致發展變得零碎，亦會立下不良先例；

- (ii) 根據地政總署的記錄，山寮村尚未處理的小型屋宇申請合共有 45 宗，而預計該村未來 10 年需求的小型屋宇數目為 250 幢。根據規劃署最新的估計，山寮的「鄉村式發展」地帶內可供使用的土地約有 0.41 公頃(或相等於約 16 幅小型屋宇用地)，而此地帶按建議擴展後，可供使用的土地會增至 1.45 公頃(相等於約 58 幅小型屋宇用地)。雖然在擬議的「鄉村式發展」地帶內可供使用的土地不足以用來興建預計未來 10 年所需的小型屋宇，但已足夠用來興建目前尚未處理的申請所涉及的小型屋宇。因此，應先發展擬議的「鄉村式發展」地帶內可供使用的土地；
- (iii) 該小型屋宇的覆蓋範圍約有 72% 在「鄉村範圍」外，所以這宗申請不符合「臨時準則」的規定，而且申請人亦未能提出有力的規畫理據，以支持其改劃地帶的建議。由於申請地點附近沒有改劃用途地帶的同類申請獲得批准，一旦批准這宗申請，將為其他同類申請立下不良先例，對該區的交通、環境和基礎設施造成累積影響；
- (iv) 申請地點位於下段間接集水區內。把申請地點改劃為「鄉村式發展」地帶，做法並不恰當，因為必須通過第 16 條規劃申請，對小型屋宇發展作出適當的規劃管制，才能確保不會對集水區的水質造成負面影響；以及
- (v) 小組委員會分別於二零零四年及二零一三年決定不同意兩宗同類的第 12A 條申請(編號 Z/NE-TK/7 及 Y/NE-TK/12)，主要理由是該兩宗申請所涉的地點皆位於集水區內，而且興建擬議的小型屋宇會對該區的水質造

成負面影響。自從有關的申請被拒絕後，該區的規劃情況並沒有重大的改變。申請書內並無有力的理據，令當局要偏離小組委員會先前所作的決定。

7. 由於委員沒有提問，主席告知規劃署的代表，小組委員會將在他們離席後就這宗申請進行商議。主席多謝規劃署的代表出席聆訊。他們此時離席。

#### 商議部分

8. 經商議後，小組委員會決定不同意這宗申請，委員繼而審閱文件第 12.1 段所載的拒絕理由，並認為有關理由恰當。有關理由是：

- 「(a) 申請地點位於有關的「農業」地帶的中部，遠離西面現有的「鄉村式發展」地帶。有關建議會導致「鄉村式發展」地帶零碎和分散地擴展，亦會為區內其他同類申請立下不良先例。申請人未能在申請書內提出有力的規劃理據，以支持把申請地點由「農業」地帶改劃為「鄉村式發展」地帶；以及
- (b) 申請地點位於下段間接集水區內。把申請地點由「農業」地帶改劃為「鄉村式發展」地帶以發展小型屋宇，做法並不恰當，因為必須通過第 16 條規劃申請，對小型屋宇發展作出適當的規劃管制，才能確保不會對集水區的水質造成負面影響。」

### 西貢及離島區

#### 議程項目 4

##### 第 12A 條申請

[公開會議]

Y/I-SKC/1 申請修訂《禾徑山分區計劃大綱核准圖編號  
S/NE-WKS/10》、《將軍澳分區計劃大綱核准圖

---



編號 S/TKO/20》、《大嶼山東北部分區計劃大綱核准圖編號 S/I-NEL/12》及《石鼓洲分區計劃大綱核准圖編號 S/I-SKC/2》。

地點 1：把位於打鼓嶺第 79 約地段第 1651 號、第 1652 號餘段、第 1653 號、第 1654 號餘段、第 1696 號、第 1699 號、第 1700 號、第 1701 號、第 1702 號、第 1703 號及毗連政府土地的

新界東北堆填區的申請地點由「其他指定用途」

註明「堆填區」地帶改劃為「其他指定用途」

註明「堆填區／綜合廢物管理設施」地帶；

地點 2：把位於將軍澳第 137 區政府土地的

申請地點由「其他指定用途」註明

「深水海旁工業」地帶改劃為「其他指定用途」

註明「綜合廢物管理設施」地帶；

地點 3：把位於大嶼山東北部扒頭鼓政府土地的

申請地點由「政府、機構或社區」地帶、

「其他指定用途」註明「美化市容地帶」、

「未決定用途」地帶、「綠化地帶」及顯示為

「道路」的地方改劃為「其他指定用途」註明

「綜合廢物管理設施」地帶及「綠化地帶(1)」；

地點 4：屯門新界西堆填區(不是這宗申請的一部分)；

地點 5：把位於石鼓洲西南面水域的申請地點

由「其他指定用途」註明「綜合廢物管理設施」

地帶、「其他指定用途」註明「防波堤」地帶及

顯示為「船隻碇泊區」及「水道」的水域改劃為

「其他指定用途」註明「海岸公園」地帶。

(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件

第 Y/I-SKC/1 號)

---

9. 秘書報告，領賢規劃顧問有限公司是申請人的顧問。符展成先生現時與領賢規劃顧問有限公司有業務往來，他已就此議項申報利益。小組委員會備悉符先生尚未到席。

10. 小組委員會備悉申請人於二零一四年一月十六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，回應政府部門提出的意見。

11. 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。

[高級城市規劃師／西貢及離島鄭達昌先生及麥黃潔芳女士此時獲邀到席上。]

## 議程項目 5

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/I-MWF/22 擬在劃為「康樂」地帶的  
梅窩鹿地塘村第 4 約地段第 308 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/I-MWF/22 號)

---

### 簡介和提問部分

12. 高級城市規劃師／西貢及離島鄭達昌先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬建的屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 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，當局收到五份公眾意見書，全部都表示反對這宗申請，其中的理由包括擬議的發展不符合「康樂」地帶的規劃意向；擬建的屋宇位於一九九五年所同意劃作發展小型屋宇

的「鄉村式發展」地帶外；對排污、排水、環境及景觀造成負面影響；以及批准這宗申請會為該「康樂」地帶內同類申請立下不良先例。其中一名提意見人認為有關土地應用作發展兒童康樂設施，因為梅窩缺乏該類設施。另一名提意見人則認為鹿地塘已有太多屋宇，擬議的發展會對該區的交通造成負面影響。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——根據文件第 12 段所作的評估，規劃署不反對這宗申請。雖然公眾有負面意見，但申請地點屬私人地段，位於「康樂」地帶的西南邊緣，其西北面有一些鄉村式屋宇。擬建的小型屋宇不會損及「康樂」地帶的完整，也不會妨礙落實該地帶的整體規劃意向。擬建的小型屋宇亦不會對周邊地區的供水、環境、生態、景觀及視覺方面造成負面影響。相關的政府部門對這宗申請沒有反對或負面意見。至於公眾關注康樂設施的供應情況，梅窩的休憩用地和「政府、機構或社區」設施的供應並無短缺。擬建的小型屋宇與周圍的村屋並非不相協調，亦不會對周邊地區造成負面影響，因此，可根據「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」的規定從寬考慮這宗申請。此外，批准這宗申請不會對同類的申請立下不良先例。

[霍偉棟博士此時暫時離席。]

13. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

14. 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二零一八年二月七日止；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) 提交並落實雨水排放系統工程建議，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
- (c) 在申請地點內的污水處理及排放設施的建造、闢設、運作及維修保養，必須符合環境保護署署長或城規會的要求。」

15. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- 「(a) 留意離島地政專員的意見，只有「原居村民」才可獲批地建造小型屋宇，而原居村民是指年滿 18 歲而父系源自一八九八年時為認可鄉村居民的男子；
- (b) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見：
  - (i) 為向發展項目供水，申請人或須把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；以及
  - (ii) 申請地點附近的水管不能裝置標準的柱形消防栓；
- (c) 留意渠務署總工程師／顧問工程管理的意見：
  - (i) 根據工程項目「合約編號 CE14/2007(DS) 梅窩鄉村污水收集系統第二期及梅窩污水處理廠改善工程－勘查、設計及建造」，擬建小型屋宇的化糞池附近或許可預留地方設置污水渠接駁點，這要視乎是否有土地及能否解決技術限制問題而定。不過，由於有關工

程項目仍在設計階段，申請人或可在公共污水渠可供接駁前，就適當處理擬議發展項目所排放的污水事宜(例如設置化糞池)徵詢環境保護署(下稱「環保署」)的意見；以及

- (ii) 若環保署根據《水污染管制條例》的規定要求接駁污水渠，申請人便須自費進行有關工程；
- (d) 留意環保署署長的意見，在申請地點附近現時沒有政府污水渠可供接駁至擬議的發展項目，申請人須自費為申請地點建造、闢設、運作及維修保養污水處理及排放設施；
- (e) 留意渠務署總工程師／香港及離島的意見，申請人須確保擬議的小型屋宇發展不會對附近地區構成水浸威脅；以及
- (f) 留意運輸署署長的意見，擬議闢設通往申請地點的區內通道不屬於運輸署所管理的公共道路系統。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。」

## **議程項目 6**

### **第 16 條申請**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/SK-PK/205 擬在顯示為「道路」用地的西貢普通道 19H 號第 121 約地段第 1617 號 A 餘段(部分)及毗連政府土地經營臨時商店及服務行業和食肆(酒樓餐廳)(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/SK-PK/205 號)

---

16. 秘書報告，Landes Ltd. 是申請人的顧問。黎慧雯女士就此議項申報利益，表示她現時與 Landes Ltd. 有業務往來。由於黎女士並無直接參與這宗申請，小組委員會同意她可留在席上。

### 簡介及提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬經營的臨時商店及服務行業及食肆(酒樓餐廳)(為期三年)；
- (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，當局收到兩份意見書，其中一份由一名西貢區議員提交，另一份則由一名市民提交。該名西貢區議員支持這宗申請，因為擬議的發展可改善周圍的環境。該名市民則反對這宗申請，認為應考慮把申請地點用作其他發展。不過，他沒有提出詳細建議或反對理由。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——根據文件第 10 段所作的評估，規劃署不反對這宗申請。

[此時，陳漢雲教授及劉智鵬博士暫時離席，霍偉棟博士返回席上。]

18. 委員並無就這宗申請提出問題。

### 商議部分

19. 林嘉芬女士澄清，申請地點所在地段的編號，英文應為 1617A RP，而不是文件所載的 1617S.ARP。

20. 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，至二零一七年二月七日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一四年八月七日或之前)，提交美化環境建議，包括保護樹木建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (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(即在二零一四年十一月七日或之前)，落實美化環境建議，包括保護樹木建議，而落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (c) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一四年八月七日或之前)，提交土力評估報告，而有關報告必須符合土木工程拓展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(即在二零一四年十一月七日或之前)，落實土力評估報告建議的紓減影響措施(如有者)，而落實情況必須符合土木工程拓展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(即在二零一四年八月七日或之前)，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；
- (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(即在二零一四年十一月七日或之前)，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；

- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一四年八月七日或之前)，提交排水及排污建議，而有關建議必須符合渠務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(即在二零一四年十一月七日或之前)，落實排水及排污建議，而落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (i) 把水管的中心線起計的 1.5 米範圍內的地方劃為水務專用範圍，而有關範圍必須符合水務署署長或城規會的要求；以及
- (j) 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)、(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。」

21. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- 「(a) 就擬議的發展向西貢地政專員申請短期豁免書和短期租約。留意西貢地政專員的意見，申請地點西邊現有的樹木在另一個私人地段(即第 221 約地段第 1762 號)的範圍內；
- (b) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界東(2)及鐵路的意見，倘有關的建築物並非臨時建築物，根據《建築物(規劃)規例》第 72(4)(b)條，應提供殘疾人士使用的設施。申請人須留意，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-42 號的指引，除非獲得建築事務監督豁免，否則必須把花棚計入總樓面面積。根據《建築物(規劃)規例》第 23(3)(a)條及第 23(3)(b)條，申請人應就豁免所有機房計入總樓面面積提供理據。申請人須留意《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 號所載有關總樓面面積寬免的要求和接納標準(特別是總樓面面積寬免總額的整體上限相當於發展項目總樓面面積總額的 10%



的規定)，以及遵從《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-152 號所載的可持續建築設計指引(如情況適用)；

- (c) 這宗申請獲批給許可，並不表示擬議的建築設計元素符合《可持續建築設計指引》的要求及契約的相關規定，以及擬議發展的總樓面面積寬免建議會獲建築事務監督批准／批給許可。申請人須直接聯絡屋宇署及地政總署，以取得所需的許可。倘建築設計元素及總樓面面積寬免建議不獲建築事務監督及地政監督批准／批給許可，而目前的發展計劃須作出重大修訂，申請人或須向城規會重新提交規劃申請；
- (d) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，申請人應設法把擬在天台搭建的公用設施構築物的高度和規模縮減至實際可行的最低水平；
- (e) 留意渠務署總工程師／九龍及新界南的意見，應配合擬議工程進行足以應付排放需求的雨水排放工程，但不應因此而對附近地區的排水造成負面影響。所有擬議的接駁工程均應由發展商按照渠務署標準圖則自費進行，並須在完工後交由渠務署審核。之後，接駁喉管將交渠務署維修和保養。認可人士須填妥表格 HBP1，連同一張劃線支票，遞交九龍及新界南渠務部，就已完工的排水渠接駁工程申請技術審核；
- (f) 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，以接駁至最接近的合適政府水管。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。水務專用範圍內不得搭建構築物，也不得用作貯物。水務監督、其屬下人員及承建商，以及水務監督及承建商所僱用的工人，可隨時帶同所需裝置和駕車進入該水務專用範圍，以便鋪設、修理及

保養水管。若要在該水務專用範圍鋪設其他設施，不論該等設施會穿越水務專用範圍地面還是地底，一律要獲水務監督許可才能鋪設。倘有水管受擬議發展所影響而要改道，申請人須承擔改道工程的費用；以及

(g) 留意消防處處長的意見，若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)，則申請地點必須安裝消防裝置。在上述情況下，除非建築圖則已送交屋宇署的中央處理建築圖則系統，否則申請人必須把附有消防裝置建議的相關平面圖提交消防處(地址：九龍康莊道一號消防總部大樓九樓策劃組)審批。申請人在擬備平面圖時，須留意以下事項：

(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 7

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/SK-PK/206 在顯示為「道路」用地的西貢西貢公路 183D 號  
第 215 約地段第 780 號餘段毗連的政府土地  
經營臨時食肆(餐廳戶外座位區)(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/SK-PK/206 號)

---

### 簡介及提問部分

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

(a) 申請的背景；

- (b) 所經營的臨時食肆(餐廳戶外座位區)(為期三年)；
- (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，而西貢民政事務專員也沒有收到區內人士的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 10 段所作的評估，規劃署不反對這宗申請。

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，有效期為三年，至二零一七年二月七日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在批給規劃許可之日起計 6 個月內(即在二零一四年八月七日或之前)，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；
- (b) 就上文(a)項條件而言，在批給規劃許可之日起計 9 個月內(即在二零一四年十一月七日或之前)，設置滅火水源和消防裝置，而有關設施必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (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。」

25. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- 「(a) 把申請地點繼續用作申請用途前，必須先取得規劃許可；
- (b) 留意西貢地政專員的意見，並須申請短期租約，以便設立戶外座位區；
- (c) 日後涉及申請地點的道路工程計劃落實時，必須應西貢地政專員的要求交還申請地點範圍內的政府土地，不得拖延；
- (d) 留意運輸署署長的要求，戶外座位區內的餐廳家具和臨時構築物不得阻礙輔助交通設備及車輛與行人的視線。如政府提出要求，申請人須修改家具和臨時構築物的布局；
- (e) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，為向申請的用途供水，申請人或須把內部供水系統伸延，以接駁至最接近的合適政府水管。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
- (f) 須向食物環境衛生署署長申領食肆牌照。」

## **議程項目 8**

### **第 16 條申請**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/SK-SKT/8 擬在劃為「綜合發展區(2)」地帶的  
西貢第 221 約地段第 1949 號及毗連政府土地  
進行綜合住宅發展  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/SK-SKT/8 號)

---

26. 秘書報告，英環香港有限公司、邁進(香港)有限公司及雅邦規劃設計有限公司是申請人的顧問。符展成先生現時與這

三家公司有業務往來，他已就此議項申報利益。黎慧雯女士也就此議項申報利益，表示她現時與雅邦規劃設計有限公司有業務往來。由於符先生和黎女士並無直接參與這宗申請，小組委員會同意他們可留在席上。小組委員會備悉符先生尚未到席。

### 簡介及提問部分

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

- (a) 申請地點位處通往西貢市北的門廊，大部分土地 (96.3%) 於二零一三年透過公開投標售予申請人，而餘下部分則屬政府土地，主要為現有大網仔路部分路段。根據建議，屬政府土地的部分不會進行任何發展。申請地點的發展必須符合小組委員會於二零零八年四月十八日通過的規劃大綱；
- (b) 擬議的綜合住宅發展項目，最高地積比率為 1.5 倍，地盤面積為 16 013 平方米，可興建四幢住宅樓宇(樓高四至八層，下設一層地庫)，提供 270 個單位，供大約 726 人居住；
- (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) 在這宗申請和進一步資料的法定公布期的首三個星期內，當局共收到 12 份公眾意見書。其中一份由煤氣公司提交，該公司認為申請地點非常接近現有的一條高壓管道，故必須進行風險評估。一名西貢區議員認為應在申請地點北面邊界增設巴士停車處。另一名西貢區議員請城規會留意被納入申請地點範圍內的大網仔路部分路段或會受到擬議的發展所影響。這名西貢區議員亦就申請人提交的進一步資料提出類似的關注事項。在八位提交意見書的市民中，一位表示支持這宗申請，而其餘七位則反對這宗申請，理由主要是擬議的發展與附近的村屋不相協調；會對野生生物、食水供應、排污及其他基

礎設施造成影響；提供的泊車設施不足夠；交通擠塞；屏風效應；沒有在擬議發展項目的範圍內闢設公眾休憩用地；為西貢區這部分地方的高層建築發展立下不良先例；以及沒有作出技術評估。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——根據文件第 11 段所作的評估，規劃署不反對這宗申請。擬議的綜合住宅發展項目，地積比率為 1.5 倍，最高建築物高度為八層，下設一層地庫，大致上符合分區計劃大綱圖上「綜合發展區(2)」地帶的規劃意向和發展限制。已提交的總綱發展藍圖大致上也符合分區計劃大綱圖的規定。現時的建議大體上達到獲通過的規劃大綱訂明的設計要求，包括會闢設一道闊 15 米、東西向的通風廊和一道闊 10 至 14 米、向着東南面日後的市廣場的觀景廊，以及建築物高度從內陸地區的八層向東南方遞減至四層，構成梯級式的高度輪廓。發展計劃的園境設計總圖、景觀設計及保護樹木建議以及擬議的林地／美化市容種植區均符合規劃大綱的要求。相關的政府部門已確認，擬議的發展不會對環境、基礎設施、交通及視覺景觀造成負面的影響。關於煤氣公司提出的意見，機電工程署已告知申請人必須與煤氣公司保持緊密聯絡／作出協調，以確定擬議的發展項目附近現有和已計劃鋪設的氣體喉管／裝置的準確位置，以及倘須進行挖掘工程，須從該等氣體喉管／裝置後移多少距離。關於一名西貢區議員提出應在北部邊界增設一個巴士停車處的意見，路政署表示該署會在第 221 約地段第 1949 號外的大網仔路闢設巴士停車處和行人徑。關於另一名西貢區議員認為大網仔路或會受到擬議的發展所影響，路政署會在進行西貢公路改善工程第 2 期時更改該段大網仔路的路線。至於其他表示反對的公眾意見，相關的部門對這宗申請並沒有負面的意見，而申請人亦已提交技術評估報告。

[此時，符展成先生到席，而陳漢雲教授及劉智鵬博士則返回席上。]

28. 一名委員詢問，申請人有否就擬議的發展對交通造成的影響作出評估。麥黃潔芳女士回答說，申請人已提交交通影響評估報告以支持這宗申請，有關的評估報告載於文件附錄 Ia 及 Id。主席表示，根據文件第 9.1.4 段，運輸署認為該交通影響評估報告可以接受。

### 商議部分

29. 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二零一八年二月七日止；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：

- 「(a) 因應下文所列的附帶條件(b)至(e)項，提交並落實經修訂的總綱發展藍圖，而藍圖及落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (b) 提交並落實經修訂的園境設計總圖(包括保護樹木建議)，而總圖及落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (c) 把私人花園的位置向後移離非建築用地，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (d) 落實視覺影響評估提出的紓減影響措施，而落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (e) 設計並建造通往大網仔路的擬議車輛通道／內部車路／行人通道，以及提供泊車和上落客貨設施，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；以及
- (f) 設置消防裝置及滅火水源，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求。」

30. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- 「(a) 這宗申請獲批給許可，並不表示擬議的建築設計元素符合《可持續建築設計指引》的要求及契約的相關規定，以及擬議發展項目的總樓面面積寬免建議會獲建築事務監督批准／批給許可。申請人須直接聯絡屋宇署及地政總署，以取得所需的許可。倘建築設計元素及總樓面面積寬免建議不獲建築事務監督及地政監督批准／批給許可，而目前的發展計劃須作出重大修訂，申請人或須向城規會重新提交規劃申請；
- (b) 留意地政總署西貢地政專員的意見，在提交建築圖則階段，該署會根據契約條件，審核在有關地段進行的擬議發展的各項細節；
- (c) 留意運輸署署長的意見，通往大網仔路的擬議行人通路，其設計及建造必須獲得運輸署及路政署同意，而申請人亦須向運輸署提供擬議的車輛通道／內部車路以及泊車和上落客貨設施的詳情，以便該署提供意見；
- (d) 留意路政署總工程師／新界東的意見，必須確保有關地段邊界的進／出點在符合契約條件的情況下與西貢公路改善工程第 2 期的進／出點互相配合。西貢公路改善工程第 2 期目前仍在初步設計階段，其工程範圍及施工時間表在現階段尚未確定。根據契約，臨向大網仔路的擬議行人進／出點須連接至以黃色標示的地方。由於該處以黃色標示的地方日後會成為西貢公路改善工程第 2 期的施工地點，擬議的行人進／出點或未能配合日後的道路設計和路面水平。申請人應檢討擬議的行人徑並提供有關詳情，讓所有相關政府部門提供意見。擬議的行人徑有一段位於以黃色標示的地方，該處的照明或不足夠。申請人須查明相關照明系統的設計、裝置、操作和維修保養是否由其負責，以及與該照明系統相關的一切費用是否由其承擔。申請人亦須聯絡西貢地政專員，以確定契約條件准許他進行照明工程。申請人亦須就公共照明要求，直接徵詢路政署路燈



部的意見，並須取得該部的同意。位於美福街的擬議車輛進出口通道亦須達到路政署的標準；

- (e) 留意路政署總工程師／路燈的意見，路政署會在大網仔路闢設巴士停車處及行人徑，位置就在第 221 約地段第 1949 號以黃色及黃色間黑斜線標示的地方毗鄰，因此必須在該處增設兩盞路燈(圖 A-2)。申請人須向路燈部提交施工要求，以增設路燈。與所要求進行的照明工程相關的挖掘及恢復原狀工程須由申請人的承建商負責，而相關的費用則由申請人承擔。申請人須提交一份擬議發展項目的圖則，並在圖則上顯示除了上述行人徑外，是否還會建造或改建其他額外的行人徑和行車道。如有額外的行人徑或行車路，申請人則須說明該等行人徑及行車路是否會由路政署管理及維修保養；

- (f) 留意渠務署總工程師／九龍及新界南的意見：

- (i) 所有擬議的接駁工程均應由申請人按照渠務署標準圖則自費進行，並須在完工後交由渠務署審核，之後再交由渠務署維修和保養(惟在私人地段範圍內進行的接駁工程，則須由地段擁有人負責維修保養)。申請人須填妥表格 HBP1，連同一張劃線支票，遞交九龍及新界南渠務部，就已完工的排水渠接駁工程申請技術審核；

- (ii) 申請人必須確保不會有建築廢料、沙泥及沉積物或水泥質物料從申請地點排放至或積聚在公共排水渠或污水渠內。申請人須在工程展開前及完成後，利用閉路電視監察現時在申請地點旁邊的公共排水渠／污水渠的內部情況，而所進行的監察必須符合渠務署署長的要求。申請人亦須與九龍及新界南渠務部作出安排／進行協商，以確定閉路電視的監察範圍。然而，進行閉路電視監察，並不表示申請人無須對在閉路電視監察範圍以外的其他排水渠／污水渠承擔責任。倘建造工程

令水渠淤塞或損壞，申請人須自費將之修妥，直至渠務署署長滿意為止；以及

- (iii) 申請人在現有的渠務設施附近進行工程時，務須十分小心，切勿對該等設施造成騷擾、干擾或損壞。倘申請人在區內的活動令該等設施淤塞或損壞，須利用本身的資源將之修妥，直至渠務署署長滿意為止。
- (g) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界東(2)及鐵路的意見：
- (i) 除非申請地點緊連一條符合《建築物(規劃)規例》第 18A(3)條規定的特定街道，而該街道至少闊 4.5 米，否則根據該規例第 19(3)條，申請地點的發展密度須由建築事務監督釐定；
  - (ii) 屋宇署會參考《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-2 號、《香港規劃標準與準則》及運輸署署長的意見，以決定地面或地底的泊車位是否可豁免計入總樓面面積；
  - (iii) 申請人須關設符合《建築物(規劃)規例》第 41D 條規定的緊急車輛通道；以及
  - (iv) 除非所設的康樂設施根據《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-42 號及第 APP-104 號獲得豁免，否則必須計入總樓面面積；
- (h) 留意消防處處長的意見，所設的緊急車輛通道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，該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；

- (i) 留意機電工程署署長的意見，美源街沿路鋪設了一條高壓煤氣輸送管，申請人須與香港中華煤氣有限公司保持緊密聯絡，以確定擬議發展項目附近現有和已計劃鋪設的氣體喉管／裝置的準確位置，以及倘須進行挖掘工程，須從氣體喉管／裝置後移多少距離。申請人亦須留意機電工程署《避免氣體喉管構成危險工作守則》的規定。申請人須向供電商索取電纜圖則，以找出申請地點範圍內或附近是否設有地下電纜或架空電纜。倘申請地點範圍內或附近有地下電纜或架空電纜，申請人必須採取以下措施：
- (i) 申請人及／或其承建商在申請地點範圍內搭建任何構築物前，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，使電纜遠離該等構築物；以及
  - (ii) 申請人及其承建商在供電電纜附近進行工程時，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》。
- (j) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，為向擬議發展項目供水，申請人或須把內部供水系統伸延，以接駁至最接近的合適政府水管。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。倘有水管受擬議發展所影響而要改道，申請人須承擔改道工程的費用；
- (k) 留意康樂及文化事務署古物古蹟辦事處的意見，倘在申請地點發現任何古物或假定古物，則不論是在施工期間或非施工期間發現，均須知會古物古蹟辦事處；以及
- (l) 留意漁農自然護理署署長的意見，在可行情況下盡量減少砍伐樹木。」

[主席多謝高級城市規劃師／西貢及離島鄭達昌先生及麥黃潔芳女士出席會議，解答委員的提問。鄭先生及麥太太此時離席。]

### 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、鄧永強先生及劉志庭先生此時獲邀到席上。]

#### 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/836 在劃為「政府、機構或社區」地帶的  
沙田文禮路1號加油站(部分)  
沙田市地段第403號(新地段稱為沙田市地段第589號)  
經營商店及服務行業(零售商店及附屬貯物用途)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第A/ST/836號)

---

31. 秘書報告，這宗申請由地政總署提交。身為地政總署助理署長(新界)的林嘉芬女士已就此議項申報利益。黎慧雯女士及梁慶豐先生也就此議項申報利益，表示他們現時與地政總署有業務往來。由於林女士、黎女士及梁先生涉及直接利益，小組委員會同意他們須暫時離席。

[林嘉芬女士、黎慧雯女士及梁慶豐先生此時暫時離席。邱榮光博士也在此時離席。]

#### 簡介及提問部分

32. 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) 申請經營的商店及服務行業(零售商店及附屬貯物用途)；
- (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，當局沒有收到公眾的意見，而沙田民政事務專員也沒有收到區內人士的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 10 段所作的評估，規劃署不反對這宗申請。

33. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

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

- 「設置消防裝置，而有關裝置必須符合消防處處長或城規會的要求。」

35. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- 「留意屋宇署總屋宇測量師／新界(2)及鐵路的意見，擬議的改建工程必須符合《1996年耐火結構守則》及《設計手冊：暢通無阻的通道 2008》的規定。」

[林嘉芬女士及梁慶豐先生此時返回席上。]

## 議程項目 10 及 11

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-FTA/131 擬在劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的  
上水上水華山第52約地段第259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-FTA/131及132號)

---

A/NE-FTA/132 擬在劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的  
上水上水華山第52約地段第259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/NE-FTA/131及132號)

---

36. 由於這兩宗申請的性質類似(小型屋宇)，申請地點又接近，小組委員會同意一併考慮這兩宗申請。

### 簡介和提問部分

37. 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。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，而且申請地點本身的復耕潛力高。其他相關的政府部門對這兩宗申請沒有反對或負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，關於這兩宗申請，當局各收到四份公眾意見書，當中兩份分別由兩名

北區區議員提交，其中一名支持這兩宗申請，認為可方便村民興建小型屋宇，另一名北區區議員兼上水鄉原居民代表則認為，擬議的發展會阻礙現有的一條區內通道和行人徑，對交通及環境造成負面影響，並且會導致農地流失。其餘兩份負面的意見書則反對這兩宗申請，主要理由包括擬議的發展不符合「農業」地帶的規劃意向；申請地點附近有活躍的農業活動，而且應保留農地以保障香港的食物供應；申請書未附有交通及環境評估報告；批准這兩宗個案，會為同類申請立下不良先例，當局應考慮一旦這類申請都獲批准所引致的累積影響。北區民政事務專員表示，該名現任北區區議員兼上水鄉原居民代表對這兩宗申請均表反對，而上水區鄉事委員會主席、上水鄉另外兩名原居民代表、上水鄉居民代表及華山村原居民代表和居民代表則對這兩宗申請沒有意見；以及

- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所作的評估，規劃署不反對這兩宗申請。雖然漁護署署長表示不支持這兩宗申請，但擬建的小型屋宇毗鄰現有華山村的中心區，與附近的鄉郊地區並非不協調，因為附近一帶多是農地、村屋及樹羣，而擬建的小型屋宇也不會與兩個申請地點現有的樹木有衝突。至於負面的公眾意見，擬議的發展預料不會對附近地區的環境、排水及交通造成嚴重的負面影響。相關的政府部門對這兩宗申請沒有負面意見或不表反對。關於有公眾意見認為擬議的發展會阻礙現有的區內路徑及行人徑，並對村民造成滋擾，兩名申請人已作出澄清，表示村民可使用位於北面的現有行人徑前往兩個申請地點附近的私人地段，故此擬議的發展應該不大可能會影響附近地區的村民。

38. 一名委員表示，從文件的圖 A-3 可見，編號 A/NE-FTA/131 的申請擬建的小型屋宇會阻礙一條現有的區內路徑，故詢問會有什麼相關的安排。鄧永強先生回應說，該路徑位於申請地點範圍內的那部分是在私人地段。雖然區內人士因擬議的發展會阻礙該路徑而提出反對，認為附近使用該路徑的居民會受到影響，但申請人已提供進一步資料作出澄清，指

附近居民可使用其他現有行人徑通往他們的屋宇。鄧先生在回應主席詢問時表示，北區地政專員認為擬議的發展或會影響一條現有的道路／路徑，故此應告知申請人要自費作出改道安排，確保現有的通道不會因擬議的發展而受到影響。不過，申請人認為該區內路徑在他的私人地段內，要求他在自己的地段內提供通道讓其他村民使用，並不合理。申請人認為，正如文件的圖 A-2 所顯示，附近尚有其他現有行人徑，可供區內村民使用。然而，為反映北區地政專員的意見(文件第 12.2 段)，倘批准這兩宗申請，建議加入相關的指引性質的條款。

[黎慧雯女士此時返回席上。]

39. 一名委員表示，倘發展的小型屋宇達到某個數目，便須關設緊急車輛通道。這兩宗申請影響區內路徑，或會令公眾安全也連帶受到影響，因為緊急車輛可能無法再駛至這羣小型屋宇所在的地方。當局或須徵詢消防處對這類個案的一般意見。主席請林嘉芬女士回應。林女士表示，根據消防處的規定，倘小型屋宇達到某個數目，便須關設緊急車輛通道。不過，消防處也可能接受以其他措施來替代緊急車輛通道，例如在小型屋宇內設置滅火筒或灑水系統。關於該區內路徑受到擬議小型屋宇發展影響的問題，政府通常會在小型屋宇的建屋牌照上註明，政府批准發展小型屋宇，並不保證申請人會有通行權。小型屋宇的業主必須就通行權彼此協商。倘主要的區內通道受到小型屋宇發展所影響，地政總署會聯絡有關小型屋宇的業主，看看業主是否可以作出適當的安排，更改路徑的走線或把小型屋宇後移。然而，就法律觀點而言，政府是無權強迫業主作出這類安排的。由於村民使用該區內路徑已多年，所以應告知申請人要設法與村民解決此事。這名委員認為，與以往的農業社區比較，現今的鄉郊村落在性質上更為複雜，因為村內往往有餐廳或零售商店等用途。消防處或須特別留意鄉郊村落的消防安全事宜。

#### 商議部分

40. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這兩宗申請。這兩宗申請的規劃許可有效期均至二零一八年二月七日止；除非在該日期前，所批准的發展已展開或有關許可已續期，否則有



關許可會於該日期後停止生效。這兩宗申請的規劃許可均須附加以下條件：

- 「(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。」

41. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

編號 A/NE-FTA/131 的申請

- 「(a) 留意地政總署北區地政專員的意見，擬在地段第 259 號 A 分段進行的發展或會影響一條現有的道路／路徑，申請人應自費作出改道安排，確保該現有的通道不會受到擬議的發展所影響；
- (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沒有公共污水收集系統可供接駁；
- (c) 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，申請人或須把內部供水系統伸延，以接駁至最接近的合適政府水管。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；以及
  - (ii) 申請地點位於抽洪集水區內；
- (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；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。」

編號 A/NE-FTA/132 的申請

- 「(a) 留意地政總署北區地政專員的意見，擬在地段第 259 號 I 分段進行的發展或會影響一條現有的行人徑，申請人應自費作出改道安排，確保該現有的通道不會受到擬議的發展所影響；
- (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沒有公共污水收集系統可供接駁；
- (c) 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，申請人或須把內部供水系統伸延，以接駁至最接近的合適政府水管。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；以及
  - (ii) 申請地點位於抽洪集水區內；
- (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；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 12

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-STK/1 在劃為「鄉村式發展」地帶的沙頭角下擔水坑村  
第 40 約地段第 172 號 B 分段第 2 小分段(部分)  
經營臨時食肆(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/NE-STK/1 號)

---

42. 小組委員會備悉申請人於二零一四年一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，以回應運輸署的意見。

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。

[蕭鏡泉先生此時暫時離席。]

## 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-SSH/87 擬在劃為「綠化地帶」的  
西貢北約企嶺下新圍第 209 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-SSH/87 號)

---

簡介及提問部分

44. 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。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有很大保留。雖然申請地點沒有重要的景觀資源，不過，批准這宗申請會助長發展項目進一步侵佔「綠化地帶」。若同類申請均獲批准，累積影響所及，會導致西沙路與企嶺下新圍村之間作為緩衝區的林地整體的質素下降。此外，有跡象顯示申請地點的植物最近曾被清除。其他相關的政府部門對這宗申請沒有反對或負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局收到兩份公眾意見書。這兩名提意見人反對這宗申請，主要理由包括擬議的小型屋宇發展不符合「綠化地帶」的規劃意向；擬議的發展會對該區的生態和環境造成影響；申請書未附有技術評估資料；以及批准這宗申請，會為其他同類的申請立下不良先例，對該區造成累積的影響。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——根據文件第 12 段所作的評估，規劃署不反對這宗申請。針對總城市規劃師／城市設計及園境所關注的問題，會告知申請人應避免干擾在申請地點邊界附近現有的樹木。關於有負面的公眾意見指出擬建的小型屋宇不符合「綠化地帶」的規劃意向，須留意的是，申請地點非常接近企嶺下新圍其他村屋。擬議的小型屋宇發展大致上符合「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」，因為擬建小型屋宇的覆蓋範圍完全在企嶺下新圍的「鄉村範圍」內，而且企嶺下新圍的「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。因此，規劃署認為可從寬考慮這

宗申請。至於有公眾意見關注這宗申請對生態和環境造成的影響，漁農自然護理署署長和環境保護署署長均對這宗申請沒有負面意見。

45. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

46. 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。這宗申請的規劃許可有效期至二零一八年二月七日止；除非在該日期前，所批准的發展已展開或有關許可已續期，否則有關許可會於該日期後停止生效。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。

47. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- 「(a) 避免干擾申請地點邊界附近現有的樹木；
- (b) 留意地政總署大埔地政專員的意見，當城規會批給規劃許可後，地政總署會處理這宗小型屋宇申請。若地政總署以業主身分全權酌情批准這宗小型屋宇申請，或會附加條款和條件。該署不保證申請人會有通往有關小型屋宇的通行權，申請人須自行安排通往有關地段的通道；
- (c) 留意渠務署總工程師／新界北的意見：
  - (i) 該區並沒有由渠務署維修保養的公共排水渠。擬議的發展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來自附近地區的地面水流，例如沿申請地點的外圍鋪設尺寸夠大的明渠；如設圍牆／圍欄，則須在圍牆／圍欄底部建造足夠的排水口，使地面徑流可以穿越申請地點排走。此外，亦須重新設置受影響的現有流徑。擬議的發展不

得阻擋地面水流，亦不得對現有的天然河流、鄉村排水渠、溝渠及附近地區造成負面影響。申請人／業主須妥善保養有關系統，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／業主亦須就所引致的申索和要求，承擔責任及作出彌償；以及

- (ii) 申請地點附近現時沒有公共污水收集系統。不過，由渠務署負責的「吐露港未鋪設污水設施地區的污水收集系統第 2 階段」工程項目，會在申請地點附近鋪設擬議的公共污水收集系統；
- (d) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，為向擬議的發展項目供水，申請人或須把內部供水系統伸延，以接駁至最接近的合適政府水管。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；
- (f) 留意路政署總工程師／新界東的意見，由西沙路連接至申請地點的通道並非由路政署負責維修保養；
- (g) 留意機電工程署署長的意見：
  - (i) 申請人須向供電商索取電纜圖則，以找出申請地點範圍內或附近是否設有地下電纜(及／或架空電纜)。根據所取得的電纜圖則，倘申請地點範圍內或附近設有地下電纜(及／或架空電纜)，申請人必須採取以下措施：

- (a) 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；
  - (b) 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
  - (c) 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
- (ii) 申請地點附近的西沙路沿路鋪設了一條高壓地下煤氣輸送管。因此，在發展項目的設計及施工階段，工程項目倡議人／顧問必須聯絡香港中華煤氣有限公司，以確定擬議施工範圍附近現有和已計劃鋪設的氣體喉管／裝置的準確位置，以及最低限度須從氣體喉管／裝置後移最少距離。工程項目倡議人／顧問亦須遵守機電工程署《避免氣體喉管構成危險工作守則》的規定；以及
- (h) 留意有關的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 及 15**

### **第 16 條申請**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-TK/495 擬在劃為「農業」地帶的大埔汀角第 29 約地段第 1024 號 C 分段、第 1025 號 B 分段及第 1028 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/495 及 496 號)

---

A/NE-TK/496 擬在劃為「農業」地帶的大埔汀角第 29 約地段第 1024 號 D 分段及第 1028 號 B 分段興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-TK/495 及 496 號)

---

48. 由於兩宗申請的性質類似(小型屋宇)，申請地點又接近，小組委員會同意一併考慮這兩宗申請。

#### 簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 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。從農業的角度而言，漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這兩宗申請，因為申請地點的復耕潛力高。從景觀規劃角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境反對這兩宗申請，因為批准這兩宗申請，會為有關的「農業」地帶內的同類小型屋宇申請立下不良先例，導致鄉村的範圍擴展至汀角路以南，令附近地區的景觀資源受到干擾，並破壞現有的農業／康樂用途的景觀特色。其他相關的政府部門對這兩宗申請沒有反對或負面意見；



- (d) 在法定公布期的首三個星期內，關於這兩宗申請，當局各收到兩份公眾意見書。提意見人反對這兩宗申請，理由是這兩宗申請不符合「農業」地帶的規劃意向，且會對周邊地區的生態造成不良影響，並為同類申請立下不良先例。此外，該「農業」地帶在生態上與附近的「海岸保護區」地帶和沿海的「具特殊科學價值地點」地帶相連，而該等地帶的天然生境構成了重要的野生生物生態系統。另外，應保留農耕地區，以確保有充足的農地資源，可持續供應食物。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——根據文件第 11 段所作的評估，規劃署不支持這兩宗申請。兩個申請地點都完全位於「農業」地帶內。擬議的小型屋宇發展並不符合「農業」地帶的規劃意向。漁護署署長不支持這兩宗申請，因為申請地點的復耕潛力高。雖然這兩宗申請大致上符合「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」，因為擬建的小型屋宇的覆蓋範圍有超過 50% 在「鄉村範圍」內，而且「鄉村式發展」地帶內可用作發展小型屋宇的土地普遍供不應求，不過，申請書內並無有力的規劃理據，以支持偏離「農業」地帶的規劃意向。倘批准這兩宗申請，會為同類申請立下不良先例，導致鄉村的範圍擴展至汀角路以南，並對附近地區的景觀造成不良影響。雖然「鄉村式發展」地帶內的土地不足以應付尚未處理的小型屋宇申請和未來十年的小型屋宇預測需求，不過，汀角村仍然有土地可供發展小型屋宇。把擬建的小型屋宇集中在汀角路以北現有的村落附近，發展模式會更具條理，而在土地運用及基礎設施和服務的提供方面，亦會更具經濟效益，是較為恰當的做法。兩個申請地點均位於汀角路以南，距離汀角路以北的汀角村村屋羣大約 70 米。申請地點所在的「農業」地帶，其西面和南面毗連「海岸保護區」地帶，南面較遠處（距離約 50 米）則為「具特殊科學價值地點」地帶。申請地點周圍主要是休耕／常耕農地。在該「農業」地帶發展小型屋宇的規劃申請從未獲得小組委員會批

准。若批准這兩宗申請，會導致鄉村的範圍擴展至汀角路以南，令附近地區的景觀資源受到干擾，並破壞現有的農業／康樂用途的景觀特色。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境亦表示，從景觀規劃的角度而言，他反對這兩宗申請。關於申請人在申請書內提及編號 A/NE-TK/296 的申請，該宗申請在二零零九年十二月十八日在有附帶條件的情況下獲小組委員會批准，所涉地點位於汀角村中心區以北，其情況與這兩宗申請所涉地點的情況截然不同。

50. 委員並無就這宗申請提出問題。

[蕭鏡泉先生此時返回席上。]

#### 商議部分

51. 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 12.1 段所載的拒絕理由，並認為就這兩宗申請而言，有關理由皆恰當。有關的理由是：

- 「(a) 擬議的發展不符合「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。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。申請書內並無有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向；以及
- (b) 批准有關的申請，會為有關的「農業」地帶內的同類小型屋宇申請立下不良先例，導致鄉村的範圍擴展至汀角路以南，令附近地區的景觀資源受到干擾，並破壞現有的農業／康樂用途的景觀特色。」

[主席多謝高級城市規劃師／沙田、大埔及北區陸國安先生、鄧永強先生及劉志庭先生出席會議，解答委員的提問。他們此時離席。]

粉嶺、上水及元朗東區

議程項目 16

第 12A 條申請

[公開會議]

Y/YL-KTS/2 申請修訂《錦田南分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-KTS/11》的「綜合發展區」地帶《註釋》中的「備註」(c)項，以放寬元朗八鄉東匯路第 106 約地段第 547 號餘段及第 2160 號餘段和毗連政府土地(地點 1)的發展限制，把合計的最大總樓面面積增加至 36 960 平方米及最高建築物高度增加至主水平基準上 69 米  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 Y/YL-KTS/2 號)

---

52. 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」)旗下一附屬公司提交。符展成先生及黎慧雯女士就此議項申報利益，表示他們現時與恒基公司有業務往來。委員備悉申請人要求延期考慮這宗申請，故同意符先生和黎女士可留在席上，但不應參與有關的討論。

53. 小組委員會備悉，申請人於二零一四年一月十七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，回應政府部門提出的意見。

54. 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。

[高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東李惠玲女士、馮智文先生及曾炤基先生此時獲邀到席上。]

## 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-KTN/178 為批給在劃為「住宅(甲類)1」地帶、「住宅(甲類)3」地帶、「其他指定用途」註明「商貿及科技園」地帶及顯示為「道路」地方的古洞北第 95 約地段第 759 號 A 分段、第 759 號餘段(部分)、第 761 號 A 分段、第 761 號 C 分段(部分)、第 762 號 A 分段、第 762 號 C 分段(部分)及毗連政府土地作臨時汽車修理工場(包括貨櫃車修理場)用途的規劃許可(申請編號 A/NE-KTN/160)續期一年  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/NE-KTN/178 號)

---

### 簡介和提問部分

55. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東李惠玲女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 為批給作臨時汽車修理工場(包括貨櫃車修理場)用途的規劃許可(申請編號 A/NE-KTN/160)續期一年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點附近有易受影響的住用用途，預料有關的發展會對環境造成滋擾。其他相關的政府部門對這宗申請沒有反對或負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局收到兩份來自北區區議員的公眾意見書。北區區議會副主席反對這宗申請，因為車輛經常停泊在申請地點的入口，阻擋區內行人及司機(特別是長者)的視線；他亦透過北區民政事務專員轉達其反對意見。另外一位區

議員對這宗申請則沒有意見。北區民政事務專員表示，上水區鄉事委員會主席及古洞(北)和古洞(南)居民代表對這宗申請都沒有意見。而北區區議會副主席則反對這宗申請，理由與他在公眾意見書所述的相同；以及

- (e) 規劃署的意見——據文件第 12 段所作的評估，規劃署不反對這宗申請。為解決環保署署長所關注的環境問題，建議在規劃許可加入附帶條件，限制作業時間，並要求申請人採取《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》所載的紓減環境影響措施，以減少對環境的潛在影響。關於因區內的行人／交通安全問題而反對這宗申請的公眾意見書(而該意見亦經北區民政事務專員轉達)，運輸署原則上不反對這宗申請，但仍建議在規劃許可加入附帶條件，限制作業時間及車輛在申請地點外的公用道路停泊和掉頭，以解決區內人士的關注問題。

56. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

57. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為一年，至二零一五年二月七日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上八時至翌日上午八時在申請地點進行夜間作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，必須維修保養申請地點現有的排水設施；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，必須維修保養申請地點現有的邊界圍欄；

- (e) 在規劃許可有效期內的任何時間，車輛不得在申請地點外的公用道路停泊和掉頭；
- (f) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一四年五月七日或之前)，提交申請地點現有排水設施的狀況記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (g) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一四年五月七日或之前)，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；
- (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(即在二零一四年八月七日或之前)，設置滅火水源和消防裝置，而有關設施必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (i) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一四年五月七日或之前)，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；
- (j) 就上文(i)項條件而言，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一四年八月七日或之前)，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；
- (k) 如在規劃許可有效期內沒有履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)或(e)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並即時撤銷，不再另行通知；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，並於同日撤銷，不再另行通知。」

58. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- 「(a) 建議把履行規劃許可附帶條件的期限定得較短，是爲了要監察申請人履行規劃許可附帶條件的進度；
- (b) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，申請地點位於抽洪集水區內；
- (c) 遵行環境保護署署長發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》所載的紓減環境影響措施，以盡量減低對環境可能造成的滋擾；
- (d) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，在北面邊界出入閘口附近有一個枯樹頭。由於地點限制，申請人無須換走該枯樹頭。此外，北面邊界另有一棵樹因樹幹蛀壞，狀況欠佳，如發現這棵樹枯死，申請人須予替換；
- (e) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見：
- (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；
- (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。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；以及
- (iii) 若擬在申請地點進行任何新的建築工程(包括用作維修工場的貨櫃／屋棚、辦公室、廁所及倉庫等)，必須先取得屋宇署的許可及同意，否則有關工程即屬違例建築工程。此外，申請人須根據《建築物條例》的規定，委聘一名認可人士統籌擬議的建築工程；以及

(iv) 關於上述第(iii)項，根據《建築物(規劃)規例》第41D條，申請地點須設有緊急車輛通道；

(f) 留意消防處處長的意見：

(i) 如在申請地點內搭建有蓋構築物(例如以貨櫃改裝而成的辦公室、臨時貨倉和用作工場的臨時屋棚)，必須裝設消防裝置；

(ii) 倘建築圖則不會經屋宇署的中央處理系統送交消防處傳閱，申請人須把載有消防裝置建議的相關平面圖提交消防處處長審批。申請人在擬備平面圖時，須留意以下兩點：

(a) 平面圖須按比例繪製，並註明尺寸和佔用性質；以及

(b) 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；以及

(iii) 消防處收到申請人正式提交的一般建築圖則後，便會制訂詳細的消防安全規定。申請人隨後須根據已批准的建議設置消防裝置。」

## **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-KTN/179 在劃為「鄉村式發展」地帶的上水河上鄉第 95 約地段第 1396 號 A 分段、B 分段、C 分段、D 分段及餘段、第 1397 號 A 分段及餘段、第 1389 號 A 分段、B 分段、C 分段、D 分段、E 分段及餘段，以及第 1388 號餘段(部分)及毗連政府土地關設社會福利設施(殘疾人士宿舍)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-KTN/179 號)

---

### 簡介及提問部分

59. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東李惠玲女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 所關設的社會福利設施(殘疾人士宿舍)；
- (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，當局收到一份由一名北區區議員提交的公眾意見書。該名區議員支持這宗申請，認為可以方便有需要的人。北區民政事務專員表示，上水區鄉事委員會主席兼河上鄉居民代表、該名現任北區區議員及河上鄉一名原居民代表對這宗申請沒有意見，但河上鄉另一名原居民代表則反對這宗申請，認為接駁至殘疾人士宿舍的排水渠缺乏妥善的維修保養，除了出現淤塞外，也沒有進行徹底清潔。殘疾人士宿舍的業主應改善該處的排水情況；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。關於北區民政事務專員轉達的反對意見，渠務署並不反對這宗申請。針對排水

渠的維修保養問題，小組委員會可在規劃許可加入附帶條件，規定申請人必須提交並落實排水建議。

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。這宗申請的規劃許可有效期至二零一八年二月七日止；除非在該日期前，所批准的發展已展開或有關許可已續期，否則有關許可會於該日期後停止生效。這項規劃許可須附加下列條件：

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

62. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- 「(a) 在申請地點展開有關發展前，必須先取得規劃許可；
- (b) 留意地政總署北區地政專員以下的意見：
  - (i) 關於第 95 約地段第 1396 號 A 分段、B 分段、C 分段、D 分段、第 1397 號 A 分段及餘段、第 1389 號 A 分段、B 分段、C 分段、D 分段及餘段，相關地段的擁有人／申請人必須糾正建於地段上的小型屋宇所涉的違例情況(例如在村屋之間裝設的帆布帳篷，以及少量位於村屋覆蓋範圍以外的金屬簷篷)，並移除各個地段內非建築用地(即每個地段獲批給的建屋牌照所涵蓋的 700 平方呎

建屋範圍以外的土地)上所有構築物(例如簷篷構築物)；

- (ii) 關於地段第 1388 號餘段、第 1389 號 E 分段、第 1396 號餘段及毗連的政府土地，相關地段的擁有人／申請人須就在地段上已搭建／擬搭建的構築物(例如在地段第 1388 號餘段(部分)上的小型貨櫃構築物連簷篷)向北區地政處提出申請，請該處批准／批給許可；以及
  - (iii) 倘收到申請，要求在申請地點搭建額外構築物，或把申請地點／建築物內現有的構築物／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，但不保證會批准申請，倘予以批准，可能附加條款及條件，包括但不限於規定申請人繳付地價及費用。倘沒有收到申請或申請遭拒絕，地段擁有人／申請人必須移除有關的構築物，並糾正所有違例情況；
- (c) 留意運輸署署長的意見，河上鄉排峰路和通往申請地點的鄉村路徑並非由運輸署負責管理。申請人應向地政當局查核河上鄉排峰路和該鄉村路徑所在土地的類別，並向有關的地政和維修保養當局釐清該鄉村路徑的管理和維修保養責任誰屬；
- (d) 留意路政署總工程師／新界東的意見，任何由河上鄉路通往申請地點的通道均非由路政署維修保養；
- (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；
- (f) 留意水務署總工程師／發展(2)以下的意見：

- (i) 承批人／申請人必須保護在申請地點內發現的水管，或將水管改道。所需進行的改道工程的費用須由獲撥地者承擔；
- (ii) 倘須改道，應把水管改道到擬進行發展的申請地點範圍以外的地方，使水管繼續位處政府土地。申請人應提供最少約 1.5 米闊的土地作現有水管改道之用。承批人／申請人須承擔受擬議的發展影響而須進行的改道工程的費用，並向水務署提交所有相關建議，待該署考慮和同意後才展開工程；
- (iii) 倘無須改道，則須留意下列事項：
  - (a) 現有的水管受到影響，不得進行任何必須遷置水管的發展；
  - (b) 在動工前，須先向水務署署長提交地盤平整工程的詳細資料，並獲水務署署長核准；
  - (c) 水管中心線起計的 1.5 米範圍內不得搭建構築物或存放物料。水務署署長屬下人員或其承建商應可隨時自由進入申請地點，建造、檢查、操作、保養及修理水管；
  - (d) 不得在水務專用範圍內或水管附近種植根部具貫穿力的樹木或灌木。事先未經水務署署長同意，不得改變上述範圍的現狀。倘擬種植的樹與喉管之間的淨距離為 2.5 米或不足 2.5 米，則可能須加設堅硬的隔根層，並將隔根層向下延伸至超越喉管的內底水平；
  - (e) 除鋪植草皮外，不得在任何閥蓋周圍 1.5 米的範圍內或任何消防栓出水口周

圍一米的範圍內栽種植物或設置任何障礙物；

(f) 倘水務署署長認為水管可能受損，或會禁止種植樹木；以及

(iv) 申請地點位於抽洪集水區內；

(g) 留意消防處處長的意見，有關緊急車輛通道的安排須符合由屋宇署執行的《2011年建築物消防安全守則》D部第6節的規定。消防處收到申請人正式提交的建築圖則後，便會制訂詳細的消防安全規定；

(h) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西以下的意見：

(i) 現有那些在已批租土地上的構築物(並非新界豁免管制屋宇)，如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) 若擬在申請地點進行任何新的建築工程(包括把開放式屋棚用作臨時建築物)，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。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，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；

(iv) 如這宗申請提出的用途須領取牌照，則申請地點上擬作這項用途的任何現有構築物均須

符合建築物安全規定及發牌當局可能施加的其他相關規定；

- (v) 關於上述第(ii)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；以及
  - (vi) 倘申請地點並非緊連一條至少闊4.5米的指定街道，在提交建築圖則的階段，須根據《建築物(規劃)規例》第19(3)條，由當局釐定該地點的發展密度；
- (i) 申請人須向供電商索取電纜圖則，以找出申請地點範圍內或附近是否設有地下電纜(及／或架空電纜)。根據所取得的電纜圖則，倘申請地點範圍內或附近設有地下電纜(及／或架空電纜)，申請人必須採取以下措施：
- (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)，使電纜遠離擬議的構築物；以及
  - (iii) 申請人及其承建商在供電電纜附近進行工程時，必須遵守根據《供電電纜(保護)規例》訂立的《有關在供電電纜附近工作的實務守則》。

## 議程項目 19

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

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  
進行填塘、填土及挖土工程，並略為放寬建築物  
高度限制，以進行屋宇發展  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-MP/202D 號)

---

63. 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」)旗下一附屬公司提交，並由英環香港有限公司(下稱「英環公司」)、康冠偉顧問有限公司(下稱「康冠偉公司」)、艾奕康有限公司(下稱「艾奕康公司」)及 ADI Ltd.(下稱「ADI 公司」)等公司擔任顧問。符展成先生現時與恒基公司、英環公司、康冠偉公司、艾奕康公司及 ADI 公司均有業務往來，已就此議項申報利益。黎慧雯女士亦就此議項申報利益，表示她現時與恒基公司、艾奕康公司及 ADI 公司有業務往來。由於符先生及黎女士涉及直接的利益，小組委員會同意他們應暫時離席。

[符展成先生及黎慧雯女士此時暫時離席。]

### 簡介和提問部分

64. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東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：

建議

- (a) 申請人建議在申請地點進行住宅發展，合共興建 32 幢兩層高的獨立式屋宇，地積比率為 0.2 倍，並略為放寬建築物高度限制，由 6 米放寬至 6.6 米。進行擬議的發展須填平在東南面現有的一個池塘，並為地盤平整工程進行填土及挖土；
- (b) 申請地點涉及先前五宗於一九九九年至二零一零年期間獲批准的申請。該五宗申請提出的用途與這宗申請相同，其中四宗的規劃許可有效期已經屆滿。對上一宗申請(申請編號 A/YL-MP/170)在二零一零年五月七日獲小組委員會批准，涉及發展 42 幢屋宇，最高地積比率為 0.2 倍，最大上蓋面積為 20%，並略為放寬建築物高度限制，由 6 米放寬至 6.6 米(兩層)，以及進行填塘工程。規劃許可有效期至二零一四年五月七日；
- (c) 為消滅東南鄰的露天貯物場可能產生的噪音影響，建議沿下竹園路建造 4.5 米高、200 米長的隔音屏障，並沿東南面邊界建造 6.87 米高的臨時污水處理廠和垃圾及電掣房，以替代先前獲批准的發展計劃擬建造的 8 米高、290 米長隔音屏障。根據目前的發展計劃，申請地點西面邊界將建造 2.5 米高的圍牆，以替代先前獲批准的發展計劃擬建造的 3.5 米高隔音牆；
- (d) 在申請地點東南面邊界隔音屏障的外圍將闢設 5 至 8 米闊的植樹區(位於申請地點範圍內)，構成園林徑，以美化環境。此外，建議沿申請地點邊界闢設種植帶，以締造一個連續的園林緩衝區，遮隔擬議的發展；
- (e) 由於所計劃的牛潭尾污水收集系統落實鋪設的時間表尚未確定，申請人因此建議在申請地點東南部建造臨時污水處理廠，處理擬議的發展所產生的污水；



### 政府部門的意見

- (f) 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的意見；

### 公眾的意見

- (g) 在這宗申請及申請人其後提交的進一步資料的法定公布期的首三個星期內，當局共收到 148 份公眾意見書，當中 25 份反對這宗申請，其餘 123 份則表示支持這宗申請。反對的理由主要包括「鄉村式發展」地帶內沒有足夠的土地；附近太多新的屋宇發展；屏風效應；對視覺、空氣質素和生態造成不良影響；交通擠塞；基礎設施不足；產生額外的污水、空氣污染物及建築廢料，並令水浸風險增加；村屋無法放寬建築物高度限制；與保育政策有所抵觸；村民的填塘申請遭拒絕；破壞新田鄉的風水；過度放寬建築物高度限制；對換地須繳付的恰當地價表示關注；以及事前沒有進行諮詢。第 104 約地段第 3250 號 B 分段第 16 小分段餘段的土地擁有人反對這宗申請，因為擬議的發展會佔用其停車場入口，對停車場業務造成損害。部分反對這宗申請的提意見人建議把申請地點用作發展小型屋宇或公共房屋、把申請地點改劃為「鄉村式發展」地帶，以及在申請地點及其周邊地區闢設康樂設施，供村民享用；
- (h) 支持這宗申請的理由包括擬議的發展可提供改善當地環境的機會，造福附近居民；該幅土地周圍環境優美，適合作住宅用途；這項發展可製造就業機會、增加住宅單位供應量、提供低密度房屋供市民選擇、善用荒廢農地、提升附近地區物業的價值、改善衛生情況，並防止該區成為蚊蟲滋生的溫床；以及放寬建築物高度限制不會造成嚴重的負面影響；
- (i) 元朗民政事務專員表示，元朗民政事務處收到新田鄉事委員會一封反對信，而城規會亦收到該封以公

眾意見書形式提交的反對信。他對這宗申請沒有意見；

規劃署的意見

(j) 根據文件第 11 段所作的評估，規劃署不反對這宗申請。有關的評估撮錄如下：

- (i) 擬議住宅發展的地積比率為 0.2 倍，建築物高度為兩層，符合分區計劃大綱圖的限制，也符合「住宅(丁類)」地帶的規劃意向。目前的發展計劃建議把最高建築物高度限制由 6 米放寬至 6.6 米，是因為人們普遍期望住宅單位的樓底較高(3.3 米)，而放寬高度限制亦有助提升日後入住的居民的整體生活質素。擬議的建築物高度為 6.6 米，與先前一宗獲批准的申請(編號 A/YL-MP/170)建議的建築物高度相同；
- (ii) 擬議的填塘工程已在先前那宗獲批准的申請(編號 A/YL-MP/170)中提出並獲得批准。漁農自然護理署(下稱「漁護署」)沒有就這宗申請提出反對，並表示根據《環境影響評估條例》，擬議的發展屬指定工程項目，因此申請人必須按照該條例的規定進行生態影響評估。他要求在批給規劃許可時加入附帶條件，規定申請人必須提交經修訂的生態影響評估報告，並落實評估報告建議的紓減影響措施；
- (iii) 與先前那宗獲批准的申請(編號 A/YL-MP/170)比較，目前的發展計劃將重新安排屋宇、會所及區內道路，並會在申請地點的東南部增設臨時污水處理廠。申請人表示，申請地點上的屋宇數目減少後，屋宇之間的距離會增加，而屋宇的座向由東西向更改為南北向，亦有助減少能源消耗。隔音屏障的高度普遍有所縮減，而地盤平整水平亦有所降低，從先前獲批准的發展計劃訂定

的主水平基準上 5.65 至 6.8 米降低至目前發展計劃所訂定的主水平基準上 5.45 至 6.5 米(從南至北)。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境認為，就噪音／視覺影響紓減措施的規模和方法而言，目前的發展計劃較先前的發展計劃為佳；

- (iv) 申請地點涉及先前五宗獲批准的申請，全部與同一項擬議發展有關。自二零零四年以來，共有四宗擬在該「住宅(丁類)」地帶發展住宅的同類申請獲小組委員會批准。批准這宗申請與小組委員會先前作出的決定一致；以及
- (v) 雖然有公眾意見反對這宗申請，不過，相關的政府部門對這宗申請並沒有反對或負面的意見。關於有建議提出在申請地點關設康樂設施供村民享用，康樂及文化事務署署長表示，該署並未把申請地點預留作發展公眾休憩用地，該署現時已在申請地點附近關設了下竹園休憩處及大生圍遊樂場。此外，在分區計劃大綱圖上，加州豪園以東的兩幅用地(面積合共 6.35 公頃)已劃為「休憩用地」地帶，可在有需要時用以關設休憩用地。關於有意見關注「鄉村式發展」地帶及保育政策問題，須留意的是，這宗申請涉及的地點完全位於「住宅(丁類)」地帶內。至於通往第 104 約地段第 3250 號 B 分段第 16 小分段餘段的通道問題，申請人已把申請地點位於錦壘路與下新圍路交界處的南面邊界後移，把該條通道所在的土地剔出申請地點範圍。

65. 一名委員得悉申請地點東南部的一個池塘會被填平以進行發展，於是詢問申請人是否須先行提交生態影響評估報告(包括紓減影響措施建議)，待評估報告獲得漁護署接納後，方能落實進行發展。馮智文先生回答說，申請人已提交生態影響評估報告以支持這宗申請，而漁護署並不反對這宗申請。由於根據

《環境影響評估條例》，這項發展屬指定工程項目，因此申請人必須按照該條例的規定提交生態影響評估報告，而評估報告亦須獲得漁護署及環境保護署接納。故此，生態方面的評估應已足夠。

### 商議部分

66. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這宗申請的規劃許可有效期至二零一八年二月七日止。除非在該日期前，現時批准的發展已展開或有關許可已續期，否則有關許可將於該日期後停止生效。規劃許可須附加下列條件：

- 「(a) 把申請地點西面的邊界移後，避免侵佔日後擴闊的錦墾路；
- (b) 提交附有紓緩水浸措施的經修訂排水影響評估報告，並落實評估報告所提出的排水建議和其他必需的紓緩水浸措施，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (c) 除非紓緩水浸措施已落實而落實情況亦符合渠務署署長或城規會的要求，否則不得在申請地點進行填塘／填土；
- (d) 提交經修訂的排污影響評估報告，並落實評估報告所建議的污水處理措施，而有關情況必須符合環境保護署署長或城規會的要求；
- (e) 提交經修訂的噪音影響評估報告，並落實評估報告所建議的消減噪音措施，而有關情況必須符合環境保護署署長或城規會的要求；
- (f) 提交經修訂的生態影響評估報告，並落實評估報告所建議的紓減影響措施，而有關情況必須符合漁農自然護理署署長或城規會的要求；

- (g) 提交並落實園境設計總圖及保護樹木建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (h) 設計並落實紓減影響措施，以減少隔音屏障、污水處理廠和垃圾及電掣房可能造成的視覺影響，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；以及
- (i) 提供滅火水源並設置消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求。」

67. 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) 這宗申請獲批給許可，並不表示擬議的建築設計元素符合《可持續建築設計指引》的要求及契約的相關規定，以及建築事務監督會就擬議發展項目批准／批予擬議的總樓面面積寬免。申請人須直接向屋宇署及地政總署提出申請，以取得所需的批准。倘建築事務監督及地政監督不批准／批予擬議的建築設計元素及總樓面面積寬免，而目前的發展計劃須作出重大修訂，申請人或須向城規會重新提交規劃申請；
- (c) 留意地政總署元朗地政專員的意見，該署會在處理換地申請時核實申請地點的面積和界線。該署不保證這項發展計劃所涉及的政府土地會在進行換地時獲批出，該署會在處理換地申請時考慮是否批出該幅政府土地。倘該署把該幅政府土地批予申請人以落實發展計劃(如獲批准)，或會附加條款和條件，包括規定申請人須向政府繳付地價。倘進行目前的擬議發展要進一步修訂當局正在處理的換地申請，申請人必須向元朗地政處申請修訂該換地申請。不過，該署不保證該宗換地申請(包括批出額外政府土地)會獲得批准。地政總署會以業主身分酌情處理有關申請，倘予以批准，或會附加條款和條件，包括規定申請人繳付地價或行政費用。關於永久的排污

設施，顧問建議由發展商在錦壘路鋪設污水泵喉和設置沙井，把這項發展排放的污水輸送至渠務署日後在壘圍南路鋪設的公共污水渠。擬設的污水泵喉及沙井均須佔用政府土地，發展商必須為此向地政總署申領牌照。至於臨時的排污設施，顧問建議在發展項目範圍內建造污水處理廠，處理污水後把之排放至毗鄰的牛潭尾排水道。根據該項建議，發展商必須建造抽水井並鋪設污水泵喉，從附近水道抽水至污水處理廠。擬議的抽水井及污水泵喉管亦會佔用豐竹路和下竹園路的政府土地，發展商亦須為此向地政總署申領牌照，但該署不保證會批准發出發展商所申領的牌照，倘予以批准，或會附加條款和條件，包括規定申請人向政府繳付費用；

- (d) 留意路政署總工程師／新界西的意見，若要在路政署負責維修保養的公共道路進行任何挖掘工程，動工前必須向路政署申領挖路許可證。倘要進行工程的政府土地並非由路政署維修保養的公共道路，則申請人必須取得地政總署元朗地政專員同意，方可動工。所有擬議的公用設施，其外蓋均須符合路政署技術通告第 3/90 號所訂明的最低要求。擬議的隔音屏障須由發展商自費建造和維修保養。隔音屏障包括其基腳不得侵佔任何政府土地；
- (e) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，在申請地點外圍進行任何填塘活動前，必須先實施擬議的紓緩水浸措施。在排水建議文件中，紓緩水浸措施須與這項發展的內部排水設施清楚劃分；
- (f) 留意環境保護署署長的意見，根據《環境影響評估條例》(第 499 章)，擬議的發展屬指定工程項目。申請人必須通過該條例訂明的法定程序；
- (g) 留意漁農自然護理署署長的意見，根據《環境影響評估條例》，擬議的發展屬指定工程項目，而相關的環境影響評估(必須涵蓋生態和漁業兩方面)尚未獲得批准。申請人須在將要提交的環境影響評估報

告中證明這個發展項目對環境的影響可以接受，以符合相關的法定要求；

- (h) 留意消防處處長的意見，有關的意見載於鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件附錄 V；
- (i) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，基於申請地點的面積，根據《建築物條例》的規定計算地積比率／上蓋面積時，《建築物條例》第 16(1)(p)條規定須關設的內街，其面積或須從地盤面積中扣除。此外，有關的內部通路／內街須符合《建築物(私家街道及通路)規例》的規定。根據《建築物條例》，除非另行獲得豁免，否則會所的面積須計入總樓面面積。申請人亦須留意《建築物(規劃)規例》第 41D 條有關關設緊急車輛通道的規定。根據《建築物條例》，除非另行獲得豁免，否則臨時污水處理廠的面積亦須計入總樓面面積。該署不保證申請人可根據《建築物條例》獲得 10% 的總樓面面積寬免，是否獲得寬免，須在提交圖則階段由該署根據《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-2 號的規定予以考慮。該署會在提交建築圖則階段提供詳細的意見；
- (j) 留意機電工程署署長的意見，申請人須向供電商索取電纜圖則，以找出申請地點範圍內或附近是否設有地下電纜(及／或架空電纜)。倘申請地點位於規劃署所編訂的《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》；

- (k) 留意康樂及文化事務署署長的意見，關於擬議在申請地點範圍以外的錦墾路及下竹園路設置的排污設施，申請人須盡力保護該處現有的樹木，並在施工期內盡量減少對該些樹木造成的負面影響。倘有樹木在無可避免的情況下受到影響，認可人士須按照環境運輸及工務局技術通告(工務)第 3/2006 號的規定，預先向有關當局提交伐樹／移植建議，讓當局提供意見；以及
- (l) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，申請人應在詳細設計階段進一步探討是否有其他方法可紓減隔音屏障構築物可能造成的不良視覺影響。」

[符展成先生及黎慧雯女士此時返回席上。]

## **議程項目 20**

### **第 16 條申請**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTN/429 在劃為「農業」地帶的元朗八鄉  
第 110 約地段第 375 號 C 分段餘段(部分)及  
第 376 號餘段(部分)和毗連政府土地  
闢設臨時私人輕型貨車停車場(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-KTN/429 號)

---

### **簡介和提問部分**

68. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東曾炤基先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 闢設臨時私人輕型貨車停車場，為期三年；



- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點的復耕潛力高。其他相關部門沒有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，當局接獲三份表示反對的公眾意見書。反對的理由是在申請地點停泊的多是重型貨車而非輕型貨車，這對交通造成負面影響，以及引致行人安全問題及破壞有關通道的路面。元朗民政事務專員並無接獲區內人士的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 11 段所作的評估，認為該臨時私人輕型貨車停車場可予容忍三年。漁護署署長不支持這宗申請，但申請地點已鋪築地面，而且自二零一零年起用作臨時停車場。有關發展屬臨時性質，不會妨礙申請地點日後復耕及落實「農業」地帶的長遠規劃意向。此外，申請地點及其毗連地區為明渠所圍繞，與北面稍遠處的農地及住宅構築物分隔開。有公眾意見反對這宗申請，但相關部門沒有就申請提出負面意見。此外，為了盡量減低有關發展可能造成的滋擾，建議加入規劃許可附帶條件，包括限制營業時間及車輛的類型，以及禁止進行與工場有關的活動。倘申請人不履行這些規劃許可附帶條件，規劃許可會被撤銷。

69. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

70. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一七年二月七日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得在下午六時至翌日上午九時在申請地點進行夜間作業；

- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點進行作業；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有未根據《道路交通(車輛登記及領牌)規例》獲發有效牌照的車輛在申請地點停泊／存放；
- (d) 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；
- (e) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有《道路交通條例》所界定重量逾 5.5 公噸的中型或重型貨車(包括貨櫃車拖架／拖頭)在申請地點停泊／存放或進出申請地點；
- (f) 須在申請地點的當眼位置張貼告示，表明在規劃許可有效期內的任何時間，不得有《道路交通條例》所界定重量逾 5.5 公噸的中型或重型貨車(包括貨櫃車拖架／拖頭)在申請地點停泊／存放或進出申請地點；
- (g) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為保養現有的邊界圍欄；
- (h) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為護理申請地點現有的樹木和園景植物；
- (i) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一四年五月七日或之前)落實已獲准的排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (j) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一四年五月七日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (k) 就上文(j)項條件而言，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一四年八月七日或之前)設置消防

裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；

- (l) 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，獲批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (m) 倘在上述指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(i)、(j)及(k)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (n) 在規劃許可的有效期屆滿後，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。」

71. 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有關發展涉及的任何土地問題；
- (c) 申請人倘再次未能履行規劃許可附帶條件，以致規劃許可被撤銷，其再提出的申請未必會獲小組委員會從寬考慮；
- (d) 留意元朗地政專員的意見，申請地點的地段屬於根據集體政府租契持有的舊批農地，有關租契規定事先未經地政總署批准，不得搭建構築物。當局未有批准搭建用作泊車位、地盤辦公室和員工休息室的構築物，亦未有就佔用申請地點內的政府土地批給許可。事先未經政府批准而佔用政府土地的行爲不應受到鼓勵。申請地點經由私人土地和政府土地接達錦泰路，地政總署不會為所涉的政府土地進行維修保養工程，亦不保證給予通行權。相關的地段擁

有人須向地政總署提出申請，以獲准在申請地點搭建構築物，或把申請地點的違例情況納入規範。此外，申請人亦須把政府土地的部分從申請地點剔出，或在實際佔用該政府土地部分之前取得正式許可。地政總署會以業主身分全權酌情考慮有關申請，但不保證會予批准。倘予批准，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；

- (e) 採取環境保護署署長發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》所載的紓解環境影響措施，以盡量減低可能對環境造成的滋擾；
- (f) 留意消防處處長的意見，考慮到有關建議的設計／性質，預計有需要設置消防裝置。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，而擬議消防裝置的位置須在平面圖上清楚標示。倘擬申請豁免設置消防處所訂明的消防裝置，申請人須提供理據供該處考慮。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，消防處會在收到正式提交的建築圖則後才制定詳細的消防安全規定；
- (g) 留意運輸署署長的意見，申請地點經區內通道連接公共道路網絡，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通道所在土地的類別，並向有關的管理和維修保養當局釐清該通道的管理和維修保養責任誰屬。貨車司機須小心慢駛，尤其當區內通道有相反方向的車輛行駛時為然；
- (h) 留意路政署總工程師／新界西的意見，申請人須採取足夠的排水措施，防止地面水由申請地點流往附近的公共道路和排水渠。路政署不須負責維修保養任何連接申請地點與錦田公路的通道；
- (i) 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，以接駁至最就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任何次幹管的建造、運作及維修保養，而有關情況必須符合水務署所訂標準。須知申請地點附近的水管，並不能裝設標準的柱形消防栓；

- (j) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，根據《建築物條例》，未經屋宇署批准而在已批租土地上搭建的現有構築物，乃屬違例構築物，不應指定作這宗申請的任何用途。倘擬在申請地點進行任何新的建築工程(包括改裝貨櫃作臨時建築物)，必須先取得建築事務監督的批准和同意，否則有關工程即屬違例建築工程。申請人須按《建築物條例》的規定，委聘認可人士統籌擬議的建築工程。根據《建築物(規劃)規例》第 5 及第 41D 條，申請地點須分別設有從街道通往該處的途徑及緊急車輛通道。對於在已批租土地上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。倘申請地點並非緊連一條至少闊 4.5 米的指明街道，則須在提交建築圖則的階段，根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條釐定准許發展密度；以及
- (k) 留意機電工程署署長的意見，申請人須向供電商索取電纜圖則／架空電纜準線位置圖，以確定申請地點或附近是否設有地下電纜及／或架空電纜。根據所取得的圖則，倘申請地點或附近設有地下電纜及／或架空電纜，而申請地點位於規劃署所頒布的《香港規劃標準與準則》所訂輸電電壓水平在 132 千伏或以上的高壓架空電纜的較理想工作走廊內，申請人(及其承辦商，視乎情況而定)須採取有關措施，事先諮詢供電商並與其作出安排。在申請地點內搭建任何構築物之前，申請人及／或其承辦商必須與供電商聯絡；如有需要，應要求供電商遷移地下電纜(及／或架空電纜)，使其遠離擬議構築物。

申請人及其承辦商在供電電纜附近進行工程時，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 21

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTN/430 在劃為「鄉村式發展」地帶的  
元朗錦田錦田公路第 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(地產代理)(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-KTN/430 號)

---

### 簡介和提問部分

72. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東曾炤基先生簡介這宗申請，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，當局收到一份公眾意見書，提意見人支持這宗申請，認為擬議發展不會影響四周的環境、交通及排水情況，並且切合區內村民的需要。元朗民政事務專員沒有收到區內人士提出的反對／意見；以及

- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 11 段的評估，規劃署認為有關的臨時商店及服務行業(地產代理)可予容忍三年。

73. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

74. 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，至二零一七年二月七日止，並須附加以下條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上八時至翌日早上十時在申請地點進行夜間作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點停泊車輛；
- (c) 在規劃許可有效期內，應時刻妥為護理申請地點現有的樹木及栽種的園景植物；
- (d) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一四年五月七日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (e) 就上文(d)項條件而言，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一四年八月七日或之前)落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (f) 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)或(c)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (g) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(d)或(e)項的任何一項，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

- (h) 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。」

75. 小組委員會亦同意告知申請人以下事項：

- 「(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有關發展所涉及的任何土地問題；
- (c) 施加較短的履行期限，以便監察申請地點的情況。倘申請人再次未能履行這些規劃許可附帶條件，導致規劃許可被撤銷，則小組委員會未必會從寬考慮任何再提出的申請；
- (d) 留意地政總署元朗地政專員的意見，申請地點內的私人地段位於以集體政府租契持有的舊批農地上。根據有關租契的條款，事先未獲地政總署批准，不得搭建任何構築物。短期豁免書第 3688 號涵蓋第 109 約地段第 283 號 A 分段餘段(部分)，容許在有關土地上作商店及服務行業(地產代理)之用，而所准許的覆蓋面積不超過 44 平方米，建築物高度則不超過三米。申請地點由錦田公路經政府土地及私人土地接達。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。有關的地段擁有人仍須向地政總署提出申請，以獲准在申請地點搭建額外／更多構築物，或把申請地點的違例情況納入規範。地政總署會以業主的身分全權酌情考慮有關申請，但不保證會予批准。倘予批准，申請人須履行地政總署可能施加的條款和條件，包括繳付地價或費用等；
- (e) 留意運輸署署長的意見，申請地點經區內通道一節路段連接公共道路網，該條通道並非由運輸署管理。申請人須向地政總署查核該條通道所在土地的類別。此外，須與有關的地政及維修保養當局澄清該條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，申請人須採取足夠的排水措施，防止地面水由申請地點流入鄰近的公共道路和排水渠。此外，路政署不會負責維修保養任何連接申請地點與錦田公路的通道；
- (g) 採用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》所列的環境污染緩解措施，以盡量減低任何潛在的環境滋擾；
- (h) 留意食物環境衛生署署長的意見，有關通道路徑不應侵佔該署的撥地，以及垃圾收集站的日常運作不可受干擾；
- (i) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，擬議發展不得阻礙地面水流，亦不得對現有天然河道、鄉村排水渠、溝渠及鄰近地區等造成負面影響。就其地段範圍界線以外的任何渠務工程，申請人須在該等渠務工程施工前，諮詢地政總署元朗地政專員，並取得相關土地擁有人的同意；
- (j) 留意消防處處長的意見，考慮到擬議發展的設計／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。倘擬申請豁免設置消防處所規定的消防裝置，申請人須向該處提出理據，以供考慮。倘有任何構築物須符合《建築物條例》(第 123 章)的規定，該處會在收到正式提交的建築圖則後才制定詳細的消防安全規定；
- (k) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，沒有記錄顯示建築事務監督曾批准在申請地點搭建現有的構築物，而屋宇署不便就該等構築物是否適合作申請的用途提供意見。根據《建築物條例》，未經屋宇署批准而在已批租土地上搭建的現有構築物(新界豁免管制屋宇除外)乃屬違例構築物，不應指定作這宗申請的任何用途。倘擬在申請地點進行任何新的

建築工程(包括作為臨時建築物的地產代理辦公室、會議室及露天屋棚)，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，建築事務監督可視乎需要而根據屋宇署針對違例建築工程的政策採取執法行動，並予以清拆。即使獲批給規劃許可，也不應視作在《建築物條例》下，有關地點的任何現有建築工程或違例建築工程亦獲接納。此外，根據《建築物(規劃)規例》第 5 條及第 41D 條，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)條釐定核准發展密度；以及

- (1) 留意機電工程署署長的意見，申請人須向供電商索取電纜圖則，以確定有關地點內或附近是否設有地下電纜(及／或架空電纜)。根據所得的電纜圖則，倘有關地點內或附近設有地下電纜(及／或架空電纜)，而申請地點位於規劃署頒布的《香港規劃標準與準則》所訂明輸電電壓水平在 132 千伏或以上的高壓架空電纜的較理想工作走廊內，則申請人須事先諮詢供電商並與其作出安排。在申請地點內搭建任何構築物之前，申請人及／或其承辦商須與供電商聯絡；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》。

## **議程項目 22 及 23**

### **第 16 條申請**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTS/626 擬在劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的元朗錦田大窩村第 113 約地段第 1184 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/YL-KTS/626 及 627 號)

---

A/YL-KTS/627 擬在劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的元朗錦田大窩村第 113 約地段第 1184 號 B 分段興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-KTS/626 及 627 號)

---

76. 由於這兩宗申請的性質類似(小型屋宇)，申請地點又接近，小組委員會同意一併考慮這兩宗申請。

#### 簡介和提問部分

77. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東曾炤基先生簡介這兩宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 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。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)表示，從農業的角度而言，他不支持這兩宗申請，因為申請地點附近有農地，而且申請地點本身的復耕潛力亦高。其他相關的政府部門對這兩宗申請沒有反對或負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，關於這兩宗申請，當局各收到一份由創建香港提交的公眾意見書。提意見人反對這兩宗申請，並提出相似的理由，指擬議的發展並不符合「農業」地帶的規劃意向。批准這兩宗申請，會為「農業」地帶內的其他發展立下不良先例，累積影響所及，會令整體的環境質素下

降。在考慮這兩宗小型屋宇申請時，也應考慮批准申請所引致的累積影響。此外，擬議的發展會大大削弱農耕潛力，而且申請人亦沒有就環境、交通、排水及排污各方面提交評估資料，證明擬議的發展不會對該區的環境造成負面的影響。關於編號 A/YL-KTS/626 的申請，提意見人尤為關注的是農地的供應量，並認為供應量必須獲得保障；關於編號 A/YL-KTS/627 的申請，提意見人尤為關注的是擬議的發展未設有污水收集系統，會對現有及日後的居民造成不良影響，以及當局在未有確保有妥善的鄉村發展藍圖及足夠的服務基礎設施的情況下不斷批准建造小型屋宇所造成的後果。元朗民政事務專員沒有收到區內人士的反對／意見；以及

- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所作的評估，規劃署不支持這兩宗申請。在錦田南分區計劃大綱圖上，這兩個申請地點的大部分地方(編號 A/YL-KTS/626 的申請為 92%，而編號 A/YL-KTS/627 的申請則為 91%)均位於「農業」地帶內，只有小部分地方(編號 A/YL-KTS/626 的申請為 8%，而編號 A/YL-KTS/627 的申請則為 9%)位於「鄉村式發展」地帶內。擬建的小型屋宇不符合「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。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。從農業角度而言，漁護署署長不支持這兩宗申請，因為申請地點附近有農地，而且申請地點本身的復耕潛力亦高。申請書內並無有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向。這兩宗申請並不符合「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」，因為申請地點大部分土地位於「鄉村式發展」地帶外，而大窩村及長莆村的「鄉村式發展」地帶內亦非缺乏土地可供日後發展小型屋宇。根據地政總署元朗地政專員的記錄，大窩村及長莆村尚未處理的小型屋宇申請合共有 87 宗，而預計未來十年的小型屋宇需求量則為 385 幢，即總需求量為 472 幢(相等於約 11.8 公頃的土地)。大窩村及長

莆村的「鄉村式發展」地帶內仍有約 14.46 公頃的土地(相等於約 578 幅小型屋宇用地)可供發展小型屋宇。由於大窩村及長莆村的「鄉村式發展」地帶內有足夠土地應付預計的小型屋宇需求，因此，這兩宗申請並不值得從寬考慮。關於同類申請，最近期的一宗是編號 A/YL-KTS/565 的申請。城規會於二零一二年九月十四日覆核該宗申請後，亦基於相似的考慮因素而決定駁回該宗申請。由於規劃情況至今並無重大改變，因此並沒有理據要偏離城規會先前的決定。

78. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

79. 經商議後，小組委員會決定拒絕這兩宗申請。委員繼而審閱文件第 12.1 段所載的拒絕理由，並認為有關理由對該兩宗申請而言均屬恰當。有關的理由是：

- 「(a) 擬議的小型屋宇發展不符合「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。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，以支持偏離此規劃意向；
- (b) 這宗申請不符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」，因為大窩村及／或長莆村的「鄉村式發展」地帶內有足夠的土地應付兩村的小型屋宇需求。申請人沒有在申請書內說明何以未能在「鄉村式發展」地帶內覓得土地進行擬議的發展；以及
- (c) 倘批准這宗不符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」的申請，會為「農業」地帶內的其他同類申請立下不良先例。」

## 議程項目 24

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTS/628 在劃為「農業」地帶的元朗錦田第 103 約地段第 460 號餘段(部分)、第 461 號餘段(部分)、第 462 號 B 分段第 2 小分段(部分)、第 462 號 B 分段第 3 小分段(部分)及第 462 號 B 分段餘段(部分)臨時露天存放汽車零件，並闢設附屬工場(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-KTS/628 號)

---

80. 小組委員會備悉文件第二、第五、第六及第十二頁這四頁的替代頁已提交席上，主要是更正申請地點的面積。

### 簡介及提問部分

81. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東曾焯基先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 臨時露天存放汽車零件，並闢設附屬工場，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點毗鄰和通往申請地點的通道沿路 50 米範圍內都有民居，預料往來申請地點的重型車輛及上落客貨活動均會對環境造成滋擾。其他相關的政府部門對這宗申請沒有反對或負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局沒有收到公眾的意見，而元朗民政事務專員亦沒有收到區內人士的反對／意見；以及

- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所作的評估，規劃署認為有關的臨時露天汽車零件存放場及附屬工場可予容忍三年。雖然環保署署長不支持這宗申請，認為申請地點接近住用構築物／民居，預料會造成環境滋擾，但最接近的住用構築物／民居位於高埔村內，距離申請地點大約 50 米，中間更相隔着錦田公路。此外，環保署署長在過去三年並無收到涉及申請地點的任何關於環境方面的投訴，而當局在法定公布期內也沒有收到區內人士的反對意見。鑑於環保署署長對有關的臨時用途可能造成滋擾表示關注，故建議在規劃許可加入附帶條件，限制作業時間和車輛類型。

82. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

83. 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。這宗申請的規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一七年二月七日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期一至星期六晚上六時至早上九時在申請地點進行夜間作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有《道路交通條例》所界定重量超過 5.5 公噸的中型或重型貨車(包括貨櫃拖頭／拖架)或長度超過 7 米的車輛停泊／存放在申請地點或進出申請地點；
- (d) 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；

- (e) 在規劃許可有效期內，須保養申請地點現有的邊界圍欄，使之時刻保持良好狀況；
- (f) 在規劃許可有效期內，須保養申請地點現有的排水設施，使之時刻保持良好狀況；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一四年八月七日或之前)，提交申請地點現有排水設施的狀況記錄，而有關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(即在二零一四年八月七日或之前)，提交美化環境和保護樹木建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (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(即在二零一四年十一月七日或之前)，落實美化環境和保護樹木建議，而落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (j) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一四年八月七日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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(即在二零一四年十一月七日或之前)，落實消防裝置建議，而落實情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (l) 在批給規劃許可之日起計六個星期內(即在二零一四年三月二十一日或之前)，設置具有效消防證書(FS 251)的滅火筒，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (m) 如在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)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。」

84. 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) 留意元朗地政專員的意見，申請地點位於根據集體政府租契持有的舊批農地，有關租契規定，事先未獲政府批准，不得搭建任何構築物。第 103 約地段第 461 號餘段獲批短期豁免書第 2784 號，可作左軚車輛露天存放場的附屬用途，而准許的覆蓋面積不得超逾 63.1 平方米，建築物高度不得超逾 6.5 米。有關地段的擁有人須向元朗地政處提出申請，准其在申請地點搭建額外／超出規定的構築物，或把申請地點的違例情況納入規範。地政總署會以業主身分全權酌情考慮有關申請，但不保證必會批准申請，倘予批准，或會附加條款及條件，包括規定申請人繳付地價或費用等；
- (d) 採取環境保護署署長發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》所載的紓減環境影響措施，以盡量減少對環境可能造成的滋擾；
- (e) 申請地點須時刻保持整潔；
- (f) 留意運輸署署長的意見，申請人須向地政當局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。貨車司機經過錦田公路的行人徑時，務必小心慢駛；

- (g) 留意路政署總工程師／新界西的意見，申請人須採取足夠的排水措施，以防地面水由申請地點流入附近的公共道路和排水渠。路政署並不／不須負責維修保養任何連接申請地點和錦田公路的現有車輛通道；
- (h) 留意漁農自然護理署署長的意見，申請人須在施工及營運階段，盡可能保育申請地點現有的樹木；
- (i) 留意消防處處長的意見，考慮到擬議構築物的設計／性質，他預料有需要設置消防裝置。因此，申請人須把附有消防裝置建議的相關平面圖提交消防處審批。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。為擬用作露天存物的地點制訂消防裝置建議時，申請人須遵守鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件附錄 V 所載的《露天貯存用地良好作業指引》。申請人若擬申請豁免安裝某些消防裝置，必須提出理據予消防處考慮。為履行設置滅火筒的規劃許可附帶條件，申請人必須提交有效的消防證書 (FS251) 供消防處審批；
- (j) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，所有違例建築物／構築物須予以清拆。所有建築工程均須符合《建築物條例》的規定。申請人須委聘認可人士統籌所有建築工程。即使獲批給規劃許可，也不應視作在《建築物條例》下，申請地點上的違例構築物亦獲許可。該署日後可能採取執法行動，清拆所有違例建築物；以及
- (k) 留意機電工程署署長的意見，申請人須向供電商索取電纜圖則，以找出申請地點範圍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，倘申請地點範圍內或附近設有地下電纜(及／

或架空電纜)，而申請地點亦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 25

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-PH/683 在劃為「農業」地帶的元朗八鄉第 111 約地段第 1832 號餘段(部分)、第 1840 號(部分)、第 1860 號 B 分段餘段(部分)、第 1861 號、第 1864 號餘段(部分)、第 1865 號(部分)、第 1866 號(部分)、第 1867 號(部分)及第 1868 號(部分)和毗連政府土地臨時露天存放建築材料、二手車輛及汽車零件，並闢設附屬員工食堂(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-PH/683 號)

---

### 簡介和提問部分

85. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東曾炤基先生簡介這宗申請，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、二手車輛及汽車零件，並闢設附屬員工食堂，為期三年；

- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點附近有易受影響的用途，即民居(最接近的位於申請地點南面約 40 米)，預計環境會受到滋擾。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)表示，申請地點完全位於「農業」地帶內，而附近的農業活動相當活躍；由於申請地點的復耕潛力高，從農業角度而言，他不支持這宗申請。其他相關政府部門並無就申請提出反對或負面意見；
- (d) 當局在法定公布期的首三個星期內接獲一份公眾意見書。提意見人反對這宗申請，理由包括擬議食堂在未領有有效食物業牌照的情況下經營，而有關發展(包括食堂)排放的污水會對環境／生態造成負面影響，並污染水質。此外，改變土地用途會增加水浸的風險，而使用重型貨車會對交通造成負面影響。先前獲批給的規劃許可曾兩度被撤銷，申請人仍未履行規劃許可附帶條件，而批准這宗申請會立下不良先例，導致該區出現同類申請。元朗民政事務專員並無接獲區內人士的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 12 段所載的評估，認為臨時露天存放建築材料、二手車輛及汽車零件並關設附屬員工食堂的用途可予容忍三年。就漁護署署長表示不支持這宗申請，須知申請地點附近主要有露天存放場／貯物場、泊車位及一個貨倉，並有一些苗圃及民居／住用構築物。申請地點東鄰劃為「露天貯物」地帶，屬於城規會規劃指引編號 13E 所指的第 1 類地區。該處現時作各種露天貯物用途。此外，申請地點的西面及西南面範圍擬作石崗列車(即鐵路路軌)停放處，有關用途將設於地面，而地下則為廣深港高速鐵路香港段的緊急救援站。石崗列車停放處發展項目一經落成，便會永久改變附近地區的景觀特色。為回應漁護署署長關注的事宜，建議附加一項規劃許可附帶條件，要求申請人把申請地點還原至適宜作農業用途的狀況。為這宗申請批給臨時規劃許可，並不會妨礙落實

「農業」地帶的長遠規劃意向。環保署署長表示不支持這宗申請，但該署在過去三年並無接獲任何環境投訴。為回應環保署署長關注有關臨時用途可能產生滋擾，建議附加規劃許可附帶條件，限制作業時間和車輛種類，並禁止進行與工場有關的活動。至於有公眾意見反對這宗申請，漁護署署長從自然保育角度而言，沒有就申請提出負面意見，其他相關政府部門亦不反對這宗申請。建議附加適當的規劃許可附帶條件，以盡量減低對環境造成的影響。由於上兩次批給的規劃許可已被撤銷，建議設定較短的履行附帶條件期限，以密切監察申請人履行附帶條件的進度。

86. 由於規劃許可有效期已屆滿，一名委員詢問當局會如何落實執行擬附加的規劃許可附帶條件，即要求申請人在規劃許可有效期屆滿後，把申請地點還原至適宜作農業用途的狀況。曾炤基先生在回應時表示，倘申請人未能履行規劃許可附帶條件，規劃署可能反對申請人日後再提出的規劃許可申請。主席表示，這項附帶條件一般會適用於經漁護署署長證實具復耕潛力的土地。

[主席多謝高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東李惠玲女士、馮智文先生及曾炤基先生出席會議解答委員的提問。他們於此時離席。]

#### 商議部分

87 至 89. 委員就某項一般事宜進行商討，有關內容已另以機密形式記錄。

90. 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，至二零一七年二月七日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於下午六時至翌日早上九時在申請地點進行夜間作業；

- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行拆卸、保養、修理、清潔、噴漆或其他工場活動；
- (d) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得有《道路交通條例》所界定重量超過 5.5 公噸的中型或重型貨車(包括貨櫃車拖頭／拖架)在申請地點停泊／存放或進出申請地點；
- (e) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得對申請地點內的河道造成干擾或進行填土工程；
- (f) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為護理申請地點的現有樹木及園景植物；
- (g) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一四年五月七日或之前)提交排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (h) 就上文(g)項條件而言，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一四年八月七日或之前)提供排水設施，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (i) 在批給規劃許可之日起計六個星期內(即在二零一四年三月三十一日或之前)設置滅火筒並提交有效的消防證書(FS 251)，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (j) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一四年五月七日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (k) 就上文(j)項條件而言，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一四年八月七日或之前)落實消防

裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；

- (l) 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)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；
- (m) 倘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)或(k)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (n) 在這項規劃許可的有效期限屆滿後，申請人須自費把申請地點還原至適宜作農業用途，以保存農地資源，而有關情況必須符合漁護署署長或城規會的要求。」

91. 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有關發展的任何土地問題；
- (c) 批給較短的履行期限，是為了監察履行規劃許可附帶條件的進度。倘申請人再次未能履行規劃許可附帶條件，以致規劃許可被撤銷，則其再提出的申請不會獲小組委員會從寬考慮；
- (d) 留意元朗地政專員的意見，申請地點內的私人地段是根據集體政府租契持有的舊批農地，有關租契規定事先未經地政總署批准，不得搭建任何構築物。該署沒有批准搭建申請書所述作員工食堂的構築物，亦沒有批准佔用申請地點內的政府土地。事先未經政府批准而佔用政府土地的行爲不應予以鼓勵。申請地點可經私人土地及政府土地接達錦田公

路。地政總署不會為所涉的政府土地進行維修保養工程，亦不保證給予通行權。相關地段擁有人須向地政總署提出申請，以獲准在申請地點搭建構築物，或把有關的違例情況納入規範。此外，申請人須從申請地點剔出屬政府土地的部分，或在實際佔用該部分的政府土地前取得正式的許可。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；

- (e) 採用環保署署長發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》所載的紓減環境影響措施，以盡量減低可能對環境造成的滋擾；
- (f) 留意運輸署署長的意見，申請地點經由區內通道一節路段接達公共道路網絡，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。此外，貨車司機應小心慢駛，尤以當該道路有相反方向的車輛行駛時為然；
- (g) 留意漁護署署長的意見，現時沿申請地點界線有河道／水道。申請人須採納良好的地盤施工方法，並在擬議發展作業時落實所需措施，以免對河道／水道造成水污染及其他干擾；
- (h) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，就已提交的排水建議，申請人須在排水設施圖上顯示擬議 U 型排水渠的斜度。申請地點西南面設有一個排水口，申請人須告知申請地點北面是否設有排水口；如有的話，須在排水建議圖內標明。此外，申請人須標明位於現有水道直徑為 90 毫米的喉管所屬的種類。倘該喉管是指排水管，則有關尺寸似乎太小，須再作檢討。申請地點的徑流排放至現有水道所標明的流向似乎並不正確，亦須再作檢討。此外，須在排水設施圖上標示擬議集水井的管道內底水平，



以供參閱。申請人亦須提交橫切面圖，顯示申請地點相對毗鄰地區現有和擬議的地面水平。有關發展不得阻擋地面水流或對現有的天然河溪、鄉村排水渠、溝渠及毗鄰地區等造成負面影響。申請人在展開排水工程前，須就申請地點界線外的任何排水工程徵詢元朗地政專員的意見，以及取得相關地段擁有人的同意；

- (i) 留意消防處處長的意見，考慮到擬議構築物的設計／性質，預計有需要提供消防裝置。因此，申請人須向消防處提交附有消防裝置建議的相關平面圖，以供審批。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。此外，申請人須遵從載於文件附錄 V 的《露天貯物良好作業指引》。倘擬議構築物須符合《建築物條例》(第 123 章)的規定，該處會在收到正式提交的建築圖則後才制定詳細的消防安全規定。倘申請人擬申請豁免設置消防處規定的若干消防裝置，須向該處提出理據，以供考慮。為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(FS 251)，以供消防處批准；
- (j) 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，以接駁至最就近的政府水管。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。須知申請地點附近的水管，並未能裝設標準的柱形消防栓；
- (k) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，獲批給規劃許可，不應視作當局認可申請地點上違反《建築物條例》的構築物。該署日後可能採取執法行動，清拆所有違例工程項目。此外，申請人須委聘認可人士統籌各項建築工程；

- (1) 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及／或架空電纜準線繪圖，以確定申請地點或附近是否設有地下電纜(及／或架空電纜)。根據所取得的圖則，倘申請地點或附近設有地下電纜(及／或架空電纜)，而申請地點位於規劃署所頒布的《香港規劃標準與準則》所訂輸電電壓水平在 132 千伏或以上的高壓架空電纜的較理想工作走廊內，申請人須事先諮詢電力供應商並與其作出安排。申請人及／或其承辦商在申請地點範圍內搭建任何構築物前，必須與電力供應商聯絡；如有需要，應要求電力供應商遷移地下電纜(及／或架空電纜)，使其遠離擬議構築物。申請人及其承辦商在供電電纜附近進行工程時，必須遵守根據《供電電纜(保護)規例》訂立的《有關在供電電纜附近工作的實務守則》；以及
- (m) 留意食物環境衛生署署長的意見，倘在申請地點經營食物業，必須取得由該署簽發的牌照。申請人亦須避免造成環境滋擾，以免影響公眾。」

### 屯門及元朗西區

[高級城市規劃師／屯門及元朗西簡國治先生，何劍琴女士及黎定國先生於此時獲邀到席上。]

#### 議程項目 26

##### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-PS/433 擬在劃為「綠化地帶」的  
元朗屏山第 122 約地段第 104 號餘段  
經營臨時寵物(觀賞魚及爬蟲類)貿易及批發(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-PS/433 號)

---

#### 簡介和提問部分

92. 高級城市規劃師／屯門及元朗西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) 擬經營的臨時寵物(觀賞魚及爬蟲類)貿易及批發，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。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境表示，倘比較二零一一年一月十九日、二零一二年九月十八日及二零一三年六月二十一日的航攝照片，申請地點內的一些現有樹木和植物顯然在提交這宗申請之前已被移除，「綠化地帶」的景觀資源和完整性已受到負面影響。此外，「綠化地帶」的規劃意向，主要是利用天然地理環境作為市區和近郊的發展區的界限，以抑制市區範圍的擴展。根據一般推定，「綠化地帶」不宜進行發展。因此，擬議用途與有關的規劃意向不相協調。批准這宗申請會為同類申請立下不良先例，並導致該區整體的環境質素下降。因此，從景觀規劃的角度而言，他對這宗申請有些保留。其他相關政府部門沒有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，當局接獲四份公眾意見書。永寧村的村代表及一羣村民反對這宗申請，主要理由是擬議發展會對附近的村民造成滋擾和衛生問題；申請地點有非法構築物；以及申請地點內有非法改建的私人花園。嘉道理農場暨植物園有限公司(下稱「嘉道理農場」)反對這宗申請，主要理由是擬議發展不符合「綠化地帶」的規劃意向，以及擬議發展會造成累積的負面影響。創建香港反對這宗申請，主要理由是土地用途不相協調；申請人沒有進行環境及交通評估；以及申請獲批准後會難以改變土地用途。元朗民政事務專員表示收到一份來自永寧村村代表的意見書，與城規會在法定公布期內接獲的相同；以及

- (e) 規劃署的意見—— 規劃署基於文件第 12 段所載的評估，不支持這宗申請。擬議發展不符合「綠化地帶」的規劃意向，即主要是利用天然地理環境作為市區和近郊的發展區的界限，以抑制市區範圍的擴展，並提供土地作靜態康樂場地。根據一般推定，「綠化地帶」不宜進行發展。申請書內並無有力的規劃理據，以支持偏離有關的規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然。這宗申請不符合城規會就「擬在『綠化地帶』進行發展而按照《城市規劃條例》第 16 條提出的規劃申請」頒布的規劃指引(城規會規劃指引編號 10)，因為這是一項新發展，申請地點先前不曾獲批給規劃許可。申請人沒有提供有力的規劃理據，以及沒有特殊情況值得批准這宗申請。此外，申請人沒有提交相關技術評估／建議，證明擬議發展／用途不會對附近地區的景觀及排水造成負面影響，亦沒有提交排污安排建議。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有保留，因為申請地點內一些已有樹木和植物顯然是在提交申請之前被移除的。他認為「綠化地帶」的景觀資源和完整性已受到負面影響。批准這宗申請會為同類申請立下不良先例，並導致該區整體的環境質素下降。在同一「綠化地帶」內有一宗獲批准的同類申請(編號 A/YL-PS/268)，涉及臨時寵物貿易及批發用途。然而，該宗申請基本上只涉及改建現有觀賞魚場(《城市規劃條例》所容忍的用途)，而區內居民亦不表反對，但這宗申請卻涉及一項新發展。批准這宗申請，即使僅屬臨時性質，亦會立下不良先例，鼓勵在該「綠化地帶」內進行同類發展的其他同類申請。倘有關申請獲得批准，累積影響所及，會導致該區整體的環境質素下降。

93. 主席詢問，有關「綠化地帶」呈長條型，有何美化市容價值，而該地帶內多項露天貯物用途是否已取得有效的規劃許可。簡國治先生回應說，該「綠化地帶」內有一些露天貯物用途，但均屬涉嫌違例發展。根據二零一一年的航攝照片及規劃署總城市規劃師／城市及園境設計的意見，在申請地點及有關道路(即庸園路)沿途，以往有較多樹木，但近期所見，該處的露天貯物用途有所增加，樹木則減少。

## 商議部分

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

- (a) 擬議發展不符合「綠化地帶」的規劃意向，即主要是利用天然地理環境作為市區和近郊的發展區的界限，以抑制市區範圍的擴展，並提供土地作靜態康樂場地。申請書內並無有力的規劃理據，以支持偏離有關的規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然。
- (b) 擬議發展不符合城規會就「擬在『綠化地帶』進行發展而按照《城市規劃條例》第 16 條提出的規劃申請」頒布的規劃指引(城規會規劃指引編號 10)，即根據一般推定，「綠化地帶」不宜進行發展，以及沒有特殊情況值得批准這宗申請。
- (c) 申請人未能證明擬議發展不會對附近地區的排水、排污及景觀造成負面影響；以及
- (d) 批准這宗申請，即使僅屬臨時性質，亦會為「綠化地帶」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，會導致該區整體的環境質素下降。

## 議程項目 27

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-PS/435 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私家車及輕型客貨車(不超過3.5公噸)停車場(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第A/YL-PS/435號)

---

95. 小組委員會備悉申請人於二零一四年一月二十一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，回應運輸署提出的意見。

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 28

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

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，包括附屬貯物室及員工廁所)和略為放寬建築物高度限制，由8.23米放寬至12.93米(只限作直立排氣管之用)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第A/TM-LTY Y/261B號)

---

### 簡介及提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 所經營的食肆(酒樓餐廳，包括附屬貯物室及員工廁所)，以及略為放寬建築物高度限制，由 8.23 米放寬至 12.93 米(只限作直立排氣管之用)；
- (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) 在這宗申請及進一步資料的法定公布期的首三個星期內，當局沒有收到公眾的意見，而屯門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——根據文件第 12 段所作的評估，規劃署不反對這宗申請。由於該酒樓餐廳及其直立排氣管的位置接近民居，加上先前批給的規劃許可因申請人未能履行規劃許可附帶條件而被撤銷，因此建議這次批給為期三年的臨時規劃許可，而非所申請的永久規劃許可，以便密切監察申請地點的狀況，並建議把履行規劃許可附帶條件的期限定得較短，以便密切監察申請人履行這些條件的情況。

[霍偉棟博士此時暫時離席。]

98. 一名委員備悉，根據這宗申請，有一直立排氣管設於一幢兩層高構築物的頂部，離地面的最高高度達 12.93 米，附連於一幢新界豁免管制屋宇。這名委員表示該幢建築物已偏離新界豁免管制屋宇的規格，故詢問整幢建築物是否仍然受《建築物條例(新界適用)條例》(第 121 章)規管，抑或應受到《建築物條例》(第 123 章)的規管，該條例規定要向建築事務監督提交有關建築物的建築圖則。簡國治先生回應說，根據文件的圖 A-6 的截視圖，擬議的發展涉及一幢現有的三層高新界豁免管制屋宇及附連的一個兩層高構築物連排氣管，構築物的高度超逾 8.23 米。申請人必須向地政總署及食物環境衛生署提交申請，以取得所需的批准。屋宇署提供的意見亦會給予申請人。倘須就有關構築物提交建築圖則，申請人必須把建築圖則提交屋宇署審批。這名委員認為擬議的排氣管不能獨立於該幢三層

高的新界豁免管制屋宇，因此申請人很可能須就有關的構築物尋求屋宇署批准。當局應提醒申請人，獲批給規劃許可，並不表示他會取得屋宇署的批准。主席表示會向申請人提供一般意見，提醒申請人即使獲批給規劃許可，也不表示根據相關條例或政府規定而就這項發展向其他政府部門提交的申請會自動獲得批准。林嘉芬女士補充說，倘屋宇超出了新界豁免管制屋宇的規格，則該屋宇將不再受第 121 章規管，而須受第 123 章規管。

99. 林嘉芬女士在回應另一名委員的查詢時澄清，倘這宗申請獲批給規劃許可，是否要就所申請的發展繳付額外地價，須視乎相關的契約而定。

#### 商議部分

100. 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。這宗申請的規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一七年二月七日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上十一時至早上七時在申請地點作業；
- (b) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一四年五月七日或之前)，提交排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (c) 就上文(b)項條件而言，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一四年八月七日或之前)，落實排水建議，而落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (d) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一四年五月七日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (e) 就上文(d)項條件而言，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一四年八月七日或之前)，落實



消防裝置建議，而落實情況必須符合消防處處長或城規會的要求；

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

101. 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) 批給有效期較短的規劃許可，是爲了監察申請地點的情況；
- (c) 把履行規劃許可附帶條件的期限定得較短，是爲了監察申請人履行這些條件的情況；
- (d) 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，則其日後再提出的申請未必會獲小組委員會從寬考慮；
- (e) 留意地政總署屯門地政專員的意見，申請地點包括政府土地及根據集體政府租契持有的舊批屋地，在用途方面沒有限制。地政總署已收到短期租約申請，提出佔用申請地點範圍內的政府土地以經營酒樓餐廳和作貯物用途。地政總署不保證該宗短期租約申請會獲得批准，而他對該宗申請不予置評。地政總署會以業主身分全權酌情考慮有關申請，倘予批准，或會附加政府認爲恰當的條款及條件，包括規定申請人繳付租金、按金及行政費等；

- (f) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，現有那些在已批租土地上的構築物(並非新界豁免管制屋宇)，如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。對於在已批租土地上搭建的違例建築物，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。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。如這宗申請提出的用途須領取牌照，則申請地點上擬作這項用途的任何現有構築物均須符合建築物安全規定及發牌當局可能施加的其他相關規定；
- (g) 留意環境保護署署長的意見，由於這宗申請所涉的酒樓餐廳位置接近住宅樓宇，因此，申請人必須實施恰當的空氣污染管制措施，避免對附近易受影響的用途造成滋擾。申請人亦須留意，任何從申請地點排放的污水均須符合《水污染管制條例》的規定；
- (h) 留意警務處處長的意見，申請人必須確保貨車為有關店舖送貨及卸貨時不會阻塞藍地大街；
- (i) 留意食物環境衛生署署長的意見，經營食肆必須領取該署發出的食肆牌照；
- (j) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，有關意見載於鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件附錄 IV；
- (k) 留意消防處處長的意見，考慮到擬議的發展的設計／性質，他預料有需要設置消防裝置。申請人須把附有消防裝置建議的相關平面圖提交消防處審批。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。申請人須就經營食肆聯絡相關的發牌當局，而有關的發展亦必須符合《最低限度之消防裝置及設備守則》第 4.14 段的規定。此外，申請人若擬申請豁免安裝消防處規定的某些消防裝置，必須提出

理據予該處考慮。倘擬議的構築物須符合《建築物條例》(第 123 章)的規定，消防處在收到申請人正式提交的建築圖則後，便會制訂詳細的消防安全規定；以及

- (1) 留意機電工程署署長的意見，申請人須向供電商索取電纜圖則，以找出申請地點範圍內或附近是否設有地下電纜(及／或架空電纜)。倘申請地點位於規劃署所編訂的《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)，使電纜遠離申請搭建的構築物。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 29

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/TM-LTY Y/273 擬在劃為「住宅(戊類)」地帶的屯門藍地第130約地段第212號餘段、第232號、第233號、第234號、第235號、第236號餘段、第237號、第238號、第239號、第243號、第244號、第246號餘段、第246號A分段、第246號B分段、第247號、第367號及第368號餘段和毗連政府土地進行住宅發展(分層住宅)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第A/TM-LTY Y/273號)

---

102. 秘書報告，這宗申請由新鴻基地產發展有限公司(下稱「新鴻基公司」)旗下一附屬公司提交，並由艾奕康有限公司(下稱「艾奕康公司」)及英環香港有限公司(下稱「英環公司」)等公司擔任顧問。符展成先生現時與新鴻基公司、艾奕康

公司及英環公司有業務往來，已就此議項申報利益。黎慧雯女士亦就此議項申報利益，表示她現時與新鴻基公司及艾奕康公司有業務往來。委員備悉申請人要求延期考慮這宗申請，故同意符先生和黎女士可留在席上，但不應參與有關的討論。

103. 小組委員會備悉申請人於二零一四年一月二十二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，回應政府部門提出的意見。

104. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計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 30

#### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/659 擬在劃為「住宅(丁類)」地帶的  
元朗唐人新村山下村第121約  
地段第1536號B分段第11小分段  
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第A/YL-TYST/659A號)

---

#### 簡介和提問部分

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

(a) 申請的背景；

(b) 擬建屋宇(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文件第 10 段。從景觀規劃的角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有所保留，認為擬建屋宇很可能會影響申請地點內及毗鄰地方的現有樹木。此外，申請人沒有提交現有樹木的資料、保護樹木措施和美化環境建議，以紓減擬建屋宇對現有景觀造成的負面影響。其他相關政府部門對這宗申請沒有提出反對或負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局沒有接獲公眾意見。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——根據文件第 12 段所作的評估，規劃署不支持這宗申請。儘管擬建新界豁免管制屋宇（小型屋宇）的發展並非不符合「住宅（丁類）」地帶的規劃意向，而申請地點位於「住宅（丁類）」地帶的邊緣，四周饒具鄉郊特色，混雜了常耕農地、一些民居／住用構築物、數個貯物場／露天貯物場和空地／荒地，擬建小型屋宇與附近地區並非不相協調；不過，按上文(c)段所詳述，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。就此而言，申請人未能證明擬議發展不會對申請地點和附近一帶的景觀造成負面影響；擬議發展並不符合「新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展的評審準則」，因為申請地點完全位於「鄉村式發展」地帶外和認可鄉村的「鄉村範圍」外。此外，地政總署元朗地政專員表示，元朗地政處已拒絕申請地點所涉的小型屋宇申請。綜觀上文所述，這宗申請不應獲得從寬考慮，也沒有特殊情況足以支持批准這宗申請。雖然涵蓋山下村和欖口村的「鄉村式發展」地帶內的土地並不足以滿足興建小型屋宇的長遠需求，但現有土地仍可應付尚未處理的小型屋宇申請和未來數年的申請。關於這一點，申請人未能解釋為何無法在屏山鄉的「鄉村式發展」地帶內覓得合適用地作擬議發展。

106. 委員對這宗申請沒有提出問題。

## 商議部分

107. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請。委員繼而審視文件第 13.1 段所載的拒絕理由，並認為理由恰當。有關理由如下：

- 「(a) 擬議發展不符合「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」，因為申請地點和擬建新界豁免管制屋宇(小型屋宇)的覆蓋範圍完全位於「鄉村式發展」地帶外和山下村的「鄉村範圍」外。申請人亦未能解釋為何無法在劃為「鄉村式發展」地帶的用地覓得合適地點作擬議發展；以及
- (b) 申請人未能證明擬議發展不會對申請地點和附近地方的景觀造成負面影響。」

## 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-TYST/661 在劃為「未決定用途」地帶的元朗山下村第119約地段第326號(部分)、第327號A分段(部分)、第327號A分段第1小分段(部分)、第327號B分段(部分)、第327號C分段(部分)、第327號D分段(部分)、第328號(部分)、第334號(部分)及第335號(部分)臨時露天存放回收貨物(二手電子產品)，並闢設附屬工場及地盤辦公室(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第A/YL-TYST/661A號)

---

## 簡介和提問部分

108. 高級城市規劃師／屯門及元朗西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) 臨時露天存放回收貨物(二手電子產品)並闢設附屬工場及地盤辦公室(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 10 段。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)指出，申請地點西北面及周圍 100 米範圍內都有易受影響的用途。此外，通往申請地點的通道(包括山下路)沿路 50 米範圍內也有易受影響的用途。根據申請書，申請地點會有重型貨車出入，而構築物第 4 及第 5 號內亦會進行拆件及包裝活動，當中構築物第 4 號為開放式屋棚。由於預料環境會受到滋擾，環保署署長不支持這宗申請。其他相關的政府部門對這宗申請沒有反對或負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局沒有收到公眾的意見，而元朗民政事務專員亦沒有收到區內人士的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所作的評估，規劃署認為臨時露天存放回收貨物(二手電子產品)，並闢設附屬工場及地盤辦公室可予容忍三年。關於環保署署長因為申請地點及通往申請地點的通道附近有易受影響的住宅用途而不支持這宗申請，申請人已建議不使用重型貨車(包括貨櫃拖架／拖頭)，而當局在過去三年也沒有收到涉及環境方面的投訴。此外，進行的附屬工場活動只涉及包裝和分類工序，而且只會在申請地點南面邊界附近的構築物第 4 及第 5 號內進行。因此，預料有關的發展不會對周邊地區的環境造成嚴重的影響。鑑於環保署署長對有關的臨時用途可能造成滋擾表示關注，故建議在規劃許可加入附帶條件，如申請人所建議，限制作業時間、禁止在鋪上混泥土地面的有蓋構築物以外的地方存放或處理二手電子產品和零件、禁止在申請地點進行非附屬工場活動(在構築物第 4 及第 5 號內進行的包裝和分類活動除外)，以及禁止使用重型貨車(包括貨櫃拖架／拖頭)。

109. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

110. 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。這宗申請的規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一七年二月七日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上七時至早上七時在申請地點進行夜間作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；
- (c) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得有《道路交通條例》所界定重量超過 24 公噸的重型貨車(包括貨櫃拖頭／拖架)停泊／存放在申請地點或進出申請地點；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點鋪上混泥土地面的有蓋構築物以外的地方存放或處理(包括裝卸)二手電子產品、電腦／電子零件(包括陰極射線管)或其他種類的電子廢物；
- (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修理、清洗、拆件、切割、打磨及其他工場活動(在構築物第 4 及第 5 號內進行的附屬分類和包裝活動除外)；
- (f) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛在公共道路上排隊或以倒車方式進出公共道路；
- (g) 在規劃許可有效期內，保養申請地點現有的排水設施，使之時刻保持良好狀況；



- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一四年八月七日或之前)，提交現有排水設施的記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (i) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一四年八月七日或之前)，提交經修訂的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，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一四年十一月七日或之前)，落實經修訂的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；
- (k) 在批給規劃許可之日起計六個星期內(即在二零一四年三月二十一日或之前)，設置具有效消防證書(FS 251)的滅火筒，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (l) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一四年八月七日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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(即在二零一四年十一月七日或之前)，落實消防裝置建議，而落實情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (n) 如在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)、(f)或(g)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (o) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(h)、(i)、(j)、(k)、(l)或(m)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及

- (p) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復為美化市容地帶，而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

111. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- 「(a) 與申請地點其他相關的擁有人解決這項發展所涉及的任何土地問題；
- (b) 申請地點須時刻保持整潔；
- (c) 留意地政總署元朗地政專員的意見，申請地點範圍內的私人地段是根據集體政府租契持有的舊批農地，有關租契規定，事先未獲元朗地政處批准，不得搭建任何構築物。這宗申請指明的構築物(即用作貯物的開放式屋棚、貨櫃、開放式貯物室、用作工場的屋棚、地盤辦公室及開放式屋棚)並未獲元朗地政處批准搭建，而該處亦沒有批給許可，准許佔用申請地點範圍內的政府土地。倘這宗申請獲得批准，有關的地段擁有人須向元朗地政處申請准其在申請地點搭建構築物，或把申請地點的違例情況納入規範。地政總署會以業主身分全權酌情考慮有關申請，但不保證會批准申請，倘予以批准，或會附加條款和條件，包括規定申請人繳付地價或費用。此外，前往申請地點須穿過其他私人地段及／或政府土地。元朗地政處不會為該路徑進行維修保養工程，也不保證會給予通行權；
- (d) 留意運輸署署長的意見，申請地點範圍內須有足夠空間讓車輛迴轉。申請人須向地政當局查核從山下路通往申請地點的通道／小路／路徑所在土地的類別，並與有關的地政和維修保養當局釐清該通道／小路／路徑的管理和維修保養責任誰屬；
- (e) 留意路政署總工程師／新界西的意見，申請人須採取足夠的排水措施，防止地面水由申請地點流入鄰近的公共道路和排水渠。路政署不須負責維修保養任何連接申請地點和山下路的通道；

- (f) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，美化環境建議(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件的圖 A-2)所顯示的現有樹木數量與觀察所見的實際情況不相符。須特別提出的是，在圖則上沒有標示一棵寬葉的本土朴樹，這棵樹位於申請地點西南面邊界旁邊的臨時構築物的南面角落，很可能會受到擬議的新構築物影響。申請人須實施樹木護理及保護措施，於原地保育這棵本土樹；
- (g) 遵守環境保護署署長發出的最新《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，以盡量減低對環境可能造成的滋擾；
- (h) 留意消防處處長的意見，考慮到擬議的發展的設計／性質，他預料有需要設置消防裝置。申請人把附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。申請人須遵守鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件附錄 V 所載有關露天貯存用地的良好作業指引。為履行設置滅火筒的規劃許可附帶條件，申請人必須把有效的消防證書(FS 251)提交消防處審批。申請人若擬申請豁免安裝所規定的某些消防裝置，必須提出理據予消防處考慮。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，便會制訂詳細的消防安全規定；
- (i) 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搭建現時在申請地點的構築物。現有那些在已批租土地上的構築物，如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，不得指定作這宗規劃申請獲批准的用途。若擬在申請地點進行任何新的建築工程(包括貨櫃和作為開放式屋棚的臨時建築物)，必須先取得建築事務監督的許可和同意，否則有關工程即屬違例建築工程。申請人須按《建築物條例》的規定，委聘一名認可人士統籌擬議的建築

工程。對於在已批租土地上搭建的違例建築物，如有需要，建築事務監督可根據屋宇署針對違例建築工程的政策，採取執法行動予以清拆。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，申請地點須設有從街道通往申請地點的途徑，而根據該規例第 41D 條，亦須設有緊急車輛通道。倘申請地點並非緊連一條至少闊 4.5 米的指定街道，在提交建築圖則的階段，須根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條，由當局釐定該地點准許的發展密度；以及

- (j) 留意機電工程署署長的意見，申請人須向供電商索取電纜圖則，以找出申請地點範圍內或附近是否設有地下電纜(及／或架空電纜)。倘申請地點位於規劃署所編訂的《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)，使電纜遠離擬議的構築物。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 32**

#### **第 16 條申請**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/663 在劃為「未決定用途」地帶的元朗唐人新村第117約地段第1876號餘段(部分)和毗連政府土地闢設臨時倉庫及露天存放展覽材料和汽車零件，並闢設附屬辦公室(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第A/YL-TYST/663號)

---

### 簡介和提問部分

112. 高級城市規劃師／屯門及元朗西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) 用以存放展覽材料和汽車零件的臨時倉庫及露天存放場，以及附屬的辦公室(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。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點西面、西南面及附近一帶都有易受影響的住宅用途，預料環境會受到滋擾。其他相關的政府部門對這宗申請沒有反對或負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局沒有收到公眾的意見，而元朗民政事務專員亦沒有收到區內人士的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所作的評估，規劃署認為用以存放展覽材料和汽車零件的臨時倉庫及露天存放場以及附屬的辦公室可予容忍三年。雖然環保署署長不支持這宗申請，不過，當局在過去三年並無收到涉及環境方面的投訴，而申請的用途主要涉及在密封的構築物(即倉庫)內存放展覽材料和汽車零件，只有申請地點北部露天地方的一部分會作露天貯物用途。此外，根據申請人提交的建議，申請地點範圍內不會進行工場活動。因此，預

料有關的發展不會對周邊地區的環境造成嚴重的影響。鑑於環保署署長對有關的臨時用途可能造成滋擾表示關注，故建議在規劃許可加入附帶條件，如申請人所建議，限制作業時間、禁止進行工場活動及限制使用中型或重型貨車(包括貨櫃拖架／拖頭)，並要求申請人保養邊界圍欄，使之時刻保持良好狀況。

113. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

114. 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。這宗申請的規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一七年二月七日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上七時至早上八時在申請地點進行夜間作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；
- (c) 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修理、拆件、清洗、噴漆及其他工場活動；
- (d) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得有《道路交通條例》所界定重量超過 5.5 公噸的中型或重型貨車(包括貨櫃拖頭／拖架)停泊／存放在申請地點或進出申請地點；
- (e) 在規劃許可有效期內，保養申請地點現有的邊界圍欄，使之時刻保持良好狀況；
- (f) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛在公共道路上排隊或以倒車方式進出公共道路；

- (g) 在規劃許可有效期內，護理為美化環境而栽種的植物，使之時刻保持良好狀況；
- (h) 在規劃許可有效期內，保養申請地點現有的排水設施，使之時刻保持良好狀況；
- (i) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一四年八月七日或之前)，提交現有排水設施的記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (j) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零一四年八月七日或之前)，提交在公庵路附近道路出入口闢設的車輛進出通道建議，而有關建議必須符合路政署署長或城規會的要求；
- (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(即在二零一四年十一月七日或之前)，在公庵路附近道路的出入口闢設車輛進出通道，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星期內(即在二零一四年三月二十一日或之前)，設置具有效消防證書(FS 251)的滅火筒，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (m) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一四年八月七日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (n) 就上文(m)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一四年十一月七日或之前)，落實消防裝置建議，而落實情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (o) 如在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)、(f)、(g)或(h)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；

- (p) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件 (i)、(j)、(k)、(l)、(m) 或 (n) 項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (q) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，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。」

115. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- 「(a) 與申請地點其他相關的擁有人解決這項發展所涉及的任何土地問題；
- (b) 申請地點須時刻保持整潔；
- (c) 留意地政總署元朗地政專員的意見，這宗申請指明作倉庫、存放場、地盤辦公室、廁所及守衛室用途的構築物並未獲元朗地政處批准搭建，而該處亦沒有批給許可，准許佔用申請地點範圍內的政府土地。有關的地段擁有人須向該處申請准其在申請地點搭建構築物，或把申請地點的違例情況納入規範。此外，申請人須從申請地點剔出屬政府土地的部分，或在實際佔用該部分的政府土地前申請正式許可。地政總署會以業主身分全權酌情考慮有關申請，但不保證會批准申請，倘予以批准，或會附加條款和條件，包括規定申請人繳付地價或費用。此外，從公庵路前往申請地點須穿過一塊政府土地。元朗地政處不會為該路徑進行維修保養工程，也不保證會給予通行權；
- (d) 留意運輸署署長的意見，申請地點範圍內須有足夠空間讓車輛迴轉；
- (e) 留意路政署總工程師／新界西的意見，申請人須按照路政署最新制定的標準圖則 H1113 號和 H1114 號，或 H5133 號、H5134 號和 H5135 號(視乎何者配合毗鄰的現有行人路而定)，建造該條在公庵路



附近道路出入口關設的車輛進出通道。此外，申請人須採取足夠的排水措施，防止地面水由申請地點流入鄰近的公共道路和排水渠。路政署不須負責維修保養任何連接申請地點和公庵路的通道；

- (f) 遵守環境保護署署長發出的最新《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，以盡量減低對環境可能造成的滋擾；
- (g) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，申請地點附近的水管未能裝設標準的柱形消防栓；
- (h) 留意消防處處長的意見，考慮到擬議構築物的設計／性質，他預料有需要設置消防裝置。申請人須把附有消防裝置建議的相關平面圖提交消防處審批。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。申請人須遵守鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件附錄 V 所載有關露天貯存用地的良好作業指引。為履行設置滅火筒的規劃許可附帶條件，申請人必須把有效的消防證書(FS 251)提交消防處審批；
- (i) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，該署沒有記錄顯示建築事務監督曾批准搭建現時在申請地點的構築物。現有那些在已批租土地上的構築物(並非新界豁免管制屋宇)，如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。若擬在申請地點進行任何新的建築工程(包括作為開放式屋棚的臨時建築物)，必須先取得建築事務監督的許可和同意，否則有關工程即屬違例建築工程。申請人須按《建築物條例》的規定，委聘一名認可人士統籌擬議的建築工程。對於在已批租土地上搭建的違例建築物，如有需要，建築事務監督可根據屋宇署針對違例建築工程的政策，採取執法行動予以清拆。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

有從街道通往申請地點的途徑，而根據該規例第 41D 條，亦須設有緊急車輛通道。倘申請地點並非緊連一條至少闊 4.5 米的指定街道，在提交建築圖則的階段，須根據《建築物(規劃)規例》第 19(3) 條，由當局釐定該地點准許的發展密度；以及

- (j) 留意機電工程署署長的意見，申請人須向供電商索取電纜圖則，以找出申請地點範圍內或附近是否設有地下電纜(及／或架空電纜)。若申請地點位於規劃署編訂的《香港規劃標準與準則》所訂輸電電壓水平在 132 千伏特或以上的高壓架空電纜的較理想工作走廊內，申請人須先諮詢供電商及與供電商作出安排。申請人及／或其承建商在申請地點範圍內搭建任何構築物前，必須與供電商聯絡，如有需要，應要求供電商遷移地下電纜(及／或架空電纜)，使電纜遠離擬議的構築物。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》。」

[霍偉棟博士此時返回席上。]

### **議程項目 33**

#### **第 16 條申請**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/665 在劃為「未決定用途」地帶的元朗唐人新村  
第 119 約地段第 366 號餘段、  
第 369 號餘段(部分)、第 370 號餘段(部分)、  
第 371 號 A 分段(部分)、第 371 號 B 分段(部分)、  
第 372 號 A 分段、第 372 號 B 分段、第 373 號、  
第 374 號、第 375 號餘段、第 376 號、  
第 377 號、第 378 號、第 379 號、第 380 號、  
第 381 號餘段(部分)、第 458 號(部分)、  
第 459 號(部分)、第 460 號、第 461 號、  
第 462 號、第 463 號、第 464 號、第 465 號、  
第 466 號(部分)、第 469 號(部分)、

第 470 號(部分)、第 471 號(部分)、  
第 1323 號(部分)、第 1324 號、  
第 1325 號(部分)、第 1337 號、第 1338 號、  
第 1339 號、第 1340 號、第 1341 號、  
第 1342 號、第 1343 號、第 1344 號、  
第 1345 號(部分)、第 1346 號(部分)、  
第 1347 號(部分)、第 1349 號(部分)、  
第 1350 號(部分)、第 1351 號、第 1353 號、  
第 1354 號、第 1355 號、第 1356 號 A 分段、  
第 1356 號 B 分段、第 1357 號、第 1358 號、  
第 1359 號、第 1360 號、第 1361 號、  
第 1362 號、第 1363 號、第 1364 號、  
第 1365 號、第 1366 號、第 1367 號餘段、  
第 1368 號、第 1369 號 A 分段、  
第 1369 號 B 分段、第 1369 號 D 分段、  
第 1523 號(部分)、第 1524 號、第 1525 號、  
第 1531 號 B 分段、第 1532 號、  
第 1533 號 A 分段、第 1533 號 B 分段、  
第 1536 號、第 1537 號、第 1538 號、  
第 1539 號、第 1540 號、第 1541 號、  
第 1542 號、第 1543 號、第 1544 號(部分)、  
第 1592 號(部分)、第 1593 號、  
第 1613 號 C 分段(部分)及第 1614 號餘段(部分)和  
毗連政府土地臨時露天存放建築機械和材料、  
回收物料及舊電器，並進行附屬工場活動(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-TYST/665 號)

---

### 簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 臨時露天存放建築機械和材料、回收物料及舊電器並進行附屬工場活動(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 10 段。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)表示，

這宗申請主要涉及露天存放建築機械和材料，無可避免會有重型車輛往來申請地點。此外，裝卸這些建築材料會造成塵埃和噪音滋擾。據他視察所見，申請地點附近以至通往申請地點的通路沿路均有民居聚集。容許繼續進行這些作業而令到附近易受影響的用途受到影響，在環境方面而言，是不可取的做法。有鑑於此，他不能支持這宗申請。其他相關的政府部門對這宗申請沒有反對或負面意見；

- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局沒有收到公眾的意見，而元朗民政事務專員亦沒有收到區內人士的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所作的評估，規劃署認為臨時露天存放建築機械和材料、回收物料及舊電器，並進行附屬工場活動可予容忍三年。雖然環保署署長不支持這宗申請，不過，當局在過去三年並無收到涉及環境方面的投訴，而申請人亦承諾不會在露天地方進行產生塵埃的作業(例如切割、打磨及拋光活動)，並把作業時間限制在早上七時至晚上七時。此外，申請地點的邊界已豎設圍欄，盡量減少可能造成的噪音影響。因此，預料有關的發展不會對周邊地區的環境造成嚴重的影響，而事實上申請地點自一九九八年以來一直獲批准作類似的露天貯物用途。鑑於環保署署長對有關的臨時用途可能造成滋擾表示關注，故建議在規劃許可加入附帶條件，包括限制作業時間、禁止存放及清洗膠樽、限定只可在鋪上混泥土地面的有蓋構築物內存放或處理電子產品、禁止存放或處理電子及電腦廢物(包括陰極射線管)、禁止在露天地方進行產生塵埃的作業(例如切割、打磨及拋光活動)，以及要維修保養圍牆。

117. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

118. 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。這宗申請的規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一七年二月七日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上七時至早上七時在申請地點進行夜間作業；
- (b) 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，不得在申請地點存放及清洗膠樽；
- (d) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點鋪上混泥土地面的有蓋構築物以外的地方存放或處理(包括裝卸)電子產品；
- (e) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點存放或處理(包括裝卸)電子及電腦廢物(包括陰極射線管)；
- (f) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點的露天地方進行切割、打磨、拋光或其他相關活動；
- (g) 在規劃許可有效期內，保養申請地點現有的圍欄，使之時刻保持良好狀況；
- (h) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛在公共道路上排隊或以倒車方式進出公共道路；
- (i) 在規劃許可有效期內，保養申請地點現有的排水設施，使之時刻保持良好狀況；
- (j) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一四年八月七日或之前)，提交現有排水設施的記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；

- (k) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一四年八月七日或之前)，提交保護樹木及美化環境建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (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(即在二零一四年十一月七日或之前)，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；
- (m) 在批給規劃許可之日起計六個星期內(即在二零一四年三月二十一日或之前)，設置具有效消防證書(FS 251)的滅火筒，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (n) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一四年八月七日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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(即在二零一四年十一月七日或之前)，落實消防裝置建議，而落實情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (p) 如在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)、(f)、(g)、(h)或(i)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (q) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(j)、(k)、(l)、(m)、(n)或(o)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
- (r) 在這項規劃許可的有效期限屆滿後，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。」

119. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- 「(a) 與申請地點其他相關擁有人解決這項發展所涉及的任何土地問題；
- (b) 申請地點須時刻保持整潔；
- (c) 留意地政總署元朗地政專員的意見，申請地點範圍內的私人地段是根據集體政府租契持有的舊批農地，有關租契規定，事先未獲元朗地政處批准，不得搭建任何構築物。元朗地政處曾發出批准書編號 MT/LM 12371，准許在第 119 約地段第 1531 號 B 分段搭建農用構築物。改變有關地段的土地用途將違反該批准書的條款。申請書上指明作附屬辦公室／構築物／遮蔭處用途的構築物並未獲元朗地政處批准搭建，而該處亦沒有批給許可，准許佔用申請地點內的政府土地。有關的地段擁有人須向元朗地政處申請准其在申請地點搭建構築物，或把申請地點的違例情況納入規範。申請人須從申請地點剔出屬政府土地的部分，或在實際佔用該部分的政府土地前申請正式許可。地政總署會以業主身分全權酌情考慮有關申請，但不保證會批准申請，倘予以批准，或會附加條款和條件，包括規定申請人繳付地價或費用。此外，申請地點須經由公庵路 and 一小幅政府土地到達，元朗地政處不會為該路徑進行維修保養工程，也不保證會給予通行權；
- (d) 留意運輸署署長的意見，申請地點範圍內須有足夠空間讓車輛迴轉；
- (e) 留意路政署總工程師／新界西的意見，申請人須採取足夠的排水措施，防止地面水由申請地點流入鄰近的公共道路和排水渠。路政署不須負責維修保養任何連接申請地點和公庵路的通道；
- (f) 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，並採取必需的措施，以避免申請地點範圍內及附近的水道受到影響；

- (g) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，根據申請人提交的平面圖(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件的圖 A-1)，沿申請地點邊界有空間可栽種更多植物，以美化環境。倘有任何枯死的樹木，申請人亦須補種樹木以作替代；
- (h) 遵守環境保護署署長發出的最新《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，以盡量減低對環境可能造成的滋擾；
- (i) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，現有的水管將受到影響。倘水管因受擬議的發展影響而必須改道，申請人須承擔改道工程的費用。若無法把受影響的水管改道，則必須把受影響的水管(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件的圖 A-2)的中心線起計 1.5 米範圍內的地方劃為水務署的水務專用範圍。水務專用範圍內不得搭建構築物，也不得用作貯物或泊車用途。水務監督、其屬下人員及承辦商，以及水務監督及承辦商所僱用的工人，可隨時帶同所需裝備和駕車進入該水務專用範圍，以便根據水務監督的規定或授權，鋪設、修理和保養橫跨及穿越該水務專用範圍地面或地底的水管及所有其他水務設施。此外，申請地點附近的水管未能裝設標準的柱形消防栓；
- (j) 留意消防處處長的意見，考慮到擬議的發展的設計／性質，他預料有需要設置消防裝置。申請人須把附有消防裝置建議的相關平面圖提交消防處審批。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。申請人須遵守鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件附錄 V 所載有關露天貯存用地的良好作業指引。為履行設置滅火筒的規劃許可附帶條件，申請人必須把有效的消防證書(FS 251)提交消防處審批。申請人若擬申請豁免安裝所規定的某些消防裝置，必須提出理據予消防處考慮。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，便會制訂詳細的消防安全規定；

- (k) 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搭建現時在申請地點的構築物。現有那些在已批租土地上的構築物(並非新界豁免管制屋宇)，如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。若擬在申請地點進行任何新的建築工程(包括貨櫃／作為開放式屋棚的臨時建築物)，必須先取得建築事務監督的許可和同意，否則有關工程即屬違例建築工程。申請人須按《建築物條例》的規定，委聘一名認可人士統籌擬議的建築工程。對於在已批租土地上搭建的違例建築物，如有需要，建築事務監督可根據屋宇署針對違例建築工程的政策，採取執法行動予以清拆。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，申請地點須設有從街道通往申請地點的途徑，而根據該規例第 41D 條，亦須設有緊急車輛通道。倘申請地點並非緊連一條至少闊 4.5 米的指定街道，在提交建築圖則的階段，須根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條，由當局釐定該地點准許的發展密度；以及
- (1) 留意機電工程署署長的意見，申請人須向供電商索取電纜圖則，以找出申請地點範圍內或附近是否設有地下電纜(及／或架空電纜)。若申請地點位於規劃署編訂的《香港規劃標準與準則》所訂輸電電壓水平在 132 千伏特或以上的高壓架空電纜的較理想工作走廊內，申請人須先諮詢供電商及與供電商作出安排。申請人及／或其承建商在申請地點範圍內搭建任何構築物前，必須與供電商聯絡，如有需要，應要求供電商遷移地下電纜(及／或架空電纜)，使電纜遠離擬議的構築物。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 34**

#### **第 16 條申請**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-LFS/256 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗流浮山輞井村第 129 約地段第 1043 號餘段(部分)關設私人發展計劃的公用設施裝置，並進行挖土工程  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-LFS/256 號)

---

#### 簡介和提問部分

120. 高級城市規劃師／屯門及元朗西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) 擬關設的私人發展計劃的公用設施裝置，以及擬進行的挖土工程；
- (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，當局收到一份表示反對這宗申請的公眾意見書，主要理由包括交通安全問題；對排水、環境、視覺和風水有不良影響；以及會立下不良先例。元朗民政事務專員沒有收到區內人士的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所作的評估，規劃署不反對這宗申請。關於公眾的意見，相關政府

部門並沒有就這宗申請在交通、環境、排水及景觀方面的情況提出反對或負面意見。此外，城規會亦可在規劃許可加入附帶條件，要求申請人提交並落實美化環境建議，以解決公眾所關注的問題。

121. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

122. 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。這宗申請的規劃許可有效期至二零一八年二月七日止；除非在該日期前，所批准的發展已展開或有關許可已續期，否則有關許可會於該日期後停止生效。規劃許可須附加以下條件：

- 「(a) 提交並落實美化環境建議，而有關建議及落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；以及
- (b) 提交並落實消防裝置建議，而有關建議及落實情況必須符合消防處處長或城規會的要求。」

123. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- 「(a) 留意地政總署元朗地政專員的意見，申請地點包括根據集體政府租契持有的舊批農地，有關租契規定，事先未獲政府批准，不得搭建任何構築物。申請地點範圍內指明擬作「總水錶房和電訊及廣播設備室」的構築物並未獲政府批准。從申請地點前往深灣路須穿過一條橫越政府土地與私人土地的鄉村路徑。元朗地政處不會為有關的政府土地進行維修保養工程，也不保證會給予通行權。該處沒有收到有關這宗規劃申請的短期豁免書申請。倘這宗申請獲得批准，有關的地段擁有人仍須向元朗地政專員申請准其在申請地點搭建構築物，或把申請地點的違例情況納入規範。此外，倘關設有關裝置的工程會影響有關的政府土地，申請人亦須在動工前，先向元朗地政處申請挖掘許可證。地政總署會以業主身分全權酌情考慮有關申請，但不保證會批准申

請，倘予以批准，或會附加條款和條件，包括規定申請人繳付地價／費用；

- (b) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，為這項發展而闢設的總水錶房，其設計必須符合水務署發給各持牌水喉匠及認可人士的通函第 5/2005 號及第 2/2006 號的規定；
- (c) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，申請人須自設排水設施，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。擬議的發展不應阻礙地面水流或對鄰近地區的排水情況及現有排水設施造成負面影響。倘申請人須在申請地點的範圍外進行排水工程，必須先諮詢元朗地政專員及取得相關擁有人的同意，才可動工；
- (d) 留意消防處處長的意見，考慮到擬議的發展的設計／性質，他預料有需要設置消防裝置。因此，申請人須把附有消防裝置建議的相關平面圖提交消防處審批。此外，申請人亦須留意，平面圖須按比例繪製，並註明尺寸及佔用性質，而擬設消防裝置的位置亦須在平面圖上清楚標示。申請人若擬申請豁免安裝上述某些消防裝置，必須提出理據予消防處考慮。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，便會制訂詳細的消防安全規定；
- (e) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，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。申請地點似乎並非緊連一條至少闊 4.5 米的指定街道，因此，在提交建築圖則的階段，須根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條，由當局釐定該地點准許的發展密度。倘申請人擬進行任何新的建築工程，必須根據《建築物條例》正式提出申請。屋宇署會在建築圖則提交後詳細查核圖則；以及

- (f) 留意機電工程署署長的意見，申請人須向供電商索取電纜圖則，以找出申請地點範圍內或附近是否設有地下電纜(及／或架空電纜)。若申請地點位於《香港規劃標準與準則》所訂輸電電壓水平在 132 千伏特或以上的高壓架空電纜的較理想工作走廊內，申請人須先諮詢供電商及與供電商作出安排。申請人及／或其承建商在申請地點範圍內搭建任何構築物前，必須與供電商聯絡，如有需要，應要求供電商遷移地下電纜(及／或架空電纜)，使電纜遠離擬議的構築物。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 35**

#### **第 16 條申請**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-HT/882 在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗錫降圍  
第 125 約地段第 1089 號(部分)  
經營臨時商店及服務行業(便利店)(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-HT/882 號)

---

#### **簡介和提問部分**

124. 高級城市規劃師／屯門及元朗西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) 所經營的臨時商店及服務行業(便利店)(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。其中一份由一名元朗區議員提交，表示支持這宗申請，因為可促進區內經濟發展，創造就業機會；另一份則由錫降圍村一名代表提交，也是表示支持這宗申請，因為申請的用途可為附近居民提供簡單方便的購物途徑。元朗民政事務專員沒有收到區內人士的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所作的評估，規劃署認為有關的臨時便利店可予容忍三年。

125. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

126. 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。這宗申請的規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一七年二月七日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上九時至早上九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，不得有車輛從申請地點排隊至公共道路或以倒車方式進出公共道路；
- (c) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一四年八月七日或之前)，落實設置並保養擬議的排水設施，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (d) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一四年八月七日或之前)，提交保護樹木及美化環境建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (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(即在二零一四年十一月七日或之前)，落

實美化環境建議，而落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；

- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一四年八月七日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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(即在二零一四年十一月七日或之前)，落實消防裝置建議，而落實情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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)或(b)項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (i) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(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；以及
- (j) 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。」

127. 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) 留意地政總署元朗地政專員的意見，申請地點範圍內的私人土地包括根據集體政府租契持有的舊批農地，有關租契規定，事先未獲政府批准，不得搭建任何構築物。申請書上指明作「貯物室、洗手間、避雨亭及便利店」用途的四個擬議構築物並未獲政

府批准搭建。從申請地點前往錫降圍路須穿過一個私人地段和一小幅政府土地。元朗地政處不會為該路徑進行維修保養工程，也不保證會給予通行權。該處已收到要求發出短期豁免書的申請。倘這宗規劃申請獲批給規劃許可，該處會繼續處理該宗短期豁免書申請。地政總署會以業主身分全權酌情考慮有關申請，但不保證會批准申請，倘予以批准，或會附加條款和條件，包括規定申請人繳付地價或費用；

- (d) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，申請人須自設排水設施，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。擬議的發展不應阻礙地面水流或對鄰近地區的排水情況及現有排水設施造成負面影響。倘申請人須在有關地段的範圍外進行排水工程，必須先諮詢地政總署元朗地政專員及取得元朗地政專員或相關私人地段擁有人的同意，才可動工；
- (e) 留意運輸署署長的意見，申請地點範圍內須有足夠空間讓車輛迴轉。申請人須向地政當局查核通往申請地點的區內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；
- (f) 留意總城市規劃師／城市設計及園境的意見，申請人建議保存申請地點現有的四棵樹並在該地點種植新樹。不過，據實地視察所見，只有兩棵樹狀況良好。申請人須補植樹木以替代已枯死及狀況欠佳的樹。因此，申請人必須提交經修訂的保護樹木及美化環境建議；
- (g) 留意消防處處長的詳細意見，考慮到有關的構築物的設計／性質，他預料有需要設置消防裝置。因此，申請人須把附有消防裝置建議的相關平面圖提交消防處審批。平面圖須按比例繪製，並註明尺寸及佔用性質，而擬設消防裝置的位置亦須在平面圖上清楚標示。此外，申請人若擬申請豁免安裝消防



裝置，必須提出理據予消防處考慮。此外，申請人須留意，倘擬議的構築物須符合《建築物條例》(第123章)的規定，消防處在收到申請人正式提交的建築圖則後，便會制訂詳細的消防安全規定；

- (h) 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搭建現時在申請地點的構築物，而屋宇署亦不便就該等構築物是否宜作申請所涉的用途給予意見。現有那些在已批租土地上的構築物(並非新界豁免管制屋宇)，如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。若擬在申請地點進行任何新的建築工程(包括作為便利店、貯物室、洗手間及避雨亭的臨時建築物)，必須先取得建築事務監督的許可和同意，否則有關工程即屬違例建築工程。申請人須按《建築物條例》的規定，委聘一名認可人士統籌擬議的建築工程。對於在已批租土地上搭建的違例建築物，如有需要，建築事務監督可根據屋宇署針對違例建築工程的政策，採取執法行動予以清拆。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，申請地點須設有從街道通往申請地點的途徑，而根據該規例第41D條，亦須設有緊急車輛通道。倘申請地點並非緊連一條至少闊4.5米的指定街道，在提交建築圖則的階段，須根據《建築物(規劃)規例》第19(3)條，由當局釐定該地點准許的發展密度。」

### **議程項目 36**

#### **第 16 條申請**

[公開會議]

A/YL-HT/883 在劃為「鄉村式發展」地帶的  
元朗洪水橋石埗村 403 號 C 座  
關設社會福利設施(殘疾人士康復院舍)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-HT/883 號)

---

128. 小組委員會備悉，申請人於二零一四年一月十七日要求延期兩個月考慮這宗申請，以便有時間擬備進一步資料，回應政府部門的意見。

129. 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 37

#### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-HT/884 在劃為「農業」地帶的元朗廈村第128約  
地段第384號餘段及毗連政府土地  
關設臨時貨倉以存放居屋及  
公屋發展項目的模擬房間(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第A/YL-HT/884號)

---

#### 簡介和提問部分

130. 高級城市規劃師／屯門及元朗西黎定國先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述以下事宜：

(a) 申請的背景；

- (b) 關設臨時貨倉以存放居屋及公屋發展項目的模擬房間，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」)不支持這宗申請，因為申請地點附近和沿車輛通道(深灣路)一帶有易受影響的用途(最接近的相距約 55 米)，預料會對環境造成滋擾。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境指出，擬議用途與四周的鄉郊景致不相協調。規劃署曾於二零零六年和二零一三年派員實地視察；此後在申請地點西南面和東面邊界的原有大樹已遭砍伐，現有景觀資源已受干擾。批准這宗申請很可能會鼓勵露天貯物用途在區內擴展，令鄉郊景致受到進一步破壞。因此，從景觀規劃的角度而言，她反對這宗申請。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)表示，申請地點接近「海岸保護區」地帶及一條流向「海岸保護區」地帶和后背灣的河道。申請地點附近也有一些魚塘／濕地。申請地點的徑流或排放的污水可能會對附近環境造成污染。其他相關政府部門對這宗申請沒有提出反對或負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局接獲一份公眾意見書。提意見人反對這宗申請，理由是申請不符合「農業」地帶的規劃意向；申請人沒有提供環境、交通、排水和排污方面的評估報告；香港的農地銳減，威脅香港的食物保障，並令香港的文化和經濟被同化；以及批准這宗申請會立下不良先例。元朗民政事務專員並無接獲區內人士提出的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見 — 根據第 11 段所作的評估，規劃署不支持這宗申請。申請地點劃為「農業」地帶，而該地帶旨在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。申請人未有在申請書內提出有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向，即使僅屬臨時性質亦

然。申請地點位於寧靜的鄉郊地區，四周是荒廢的農地和魚塘。申請地點附近有零星的民居，深灣路北面的用地劃為「海岸保護區」地帶，主要是魚塘和荒地。申請所擬用途與鄰近的鄉郊環境和民居不相協調。按上文(c)段所詳述，總城市規劃師／城市設計及園境反對這宗申請，而環保署署長亦不予支持。漁護署署長擔心擬議發展會對附近環境造成水污染。此外，渠務署認為，申請人提交的排水建議沒有證明擬議發展不會令現有排水系統超出負荷。小組委員會從未批准該「農業」地帶內任何作貨倉／臨時貯物場／露天貯物場用途的申請。批准這宗申請會立下不良先例，鼓勵其他在該「農業」地帶作同類發展的申請。倘這些同類申請獲得批准，累積影響所及，會導致該區的整體環境質素下降。拒絕申請乃貫徹小組委員會先前所作的決定。

131. 委員對這宗申請沒有提出問題。

#### 商議部分

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

- 「(a) 擬議發展不符合該「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有良好潛力的休耕農地。申請書內並無有力的理據，以支持偏離有關規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (b) 擬議發展與鄰近的鄉郊環境和民居不相協調；
- (c) 政府部門提出了負面意見，以及擬議發展會對鄰近地區的排水、景觀和環境造成負面影響；以及

- (d) 批准這宗申請會為有關「農業」地帶內其他發展的申請立下不良先例，累積影響所及，會導致有關「農業」地帶的整體環境質素下降。」

### 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/885 擬在劃為「綜合發展區」地帶的元朗廈村第 125 約地段第 798 號 A 分段餘段(部分)、第 799 號(部分)、第 800 號(部分)、第 801 號(部分)、第 802 號(部分)、第 804 號餘段(部分)及毗連政府土地臨時露天存放五金廢料(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-HT/885 號)

---

#### 簡介和提問部分

133. 高級城市規劃師／屯門及元朗西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) 臨時露天存放五金廢料(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 10 段。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點附近有易受影響的用途(最接近者距離申請地點約 20 米)，預料環境會受到滋擾。其他相關的政府部門對這宗申請沒有反對或負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局沒有收到公眾的意見，而元朗民政事務專員亦沒有收到區內人士的反對／意見；以及

- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所作的評估，規劃署認為臨時露天存放五金廢料可予容忍三年。雖然環保署署長不支持這宗申請，不過，當局在過去三年並無收到涉及申請地點的任何關於環境方面的投訴。針對環保署署長關注的問題，並為了紓減對環境的潛在影響，建議在規劃許可加入附帶條件，包括限制作業時間及禁止在申請地點進行工場活動。

134. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

135. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這宗申請的規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一七年二月七日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上十一時至早上七時在申請地點進行夜間作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；
- (c) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行切割、拆件、清洗、修理及工場活動；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛從申請地點排隊至公共道路或以倒車方式進出公共道路；
- (e) 在規劃許可有效期內，保養申請地點排水設施，使之時刻保持良好狀況；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一四年八月七日或之前)，提交排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；

- (g) 就上文(f)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一四年十一月七日或之前)，設置擬議的排水設施，而有關設施必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一四年八月七日或之前)，提交美化環境及保護樹木建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (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(即在二零一四年十一月七日或之前)，落實美化環境及保護樹木建議，而落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (j) 在批給規劃許可之日起計六個星期內(即在二零一四年三月二十一日或之前)，設置滅火筒並提交有效的消防證書(FS 251)，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (k) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一四年八月七日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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(即在二零一四年十一月七日或之前)，落實消防裝置建議，而落實情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (m) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一四年八月七日或之前)，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；
- (n) 如在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)或(e)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；

- (o) 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)、(k)、(l)或(m)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (p) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復為美化市容地帶，而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

136. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- 「(a) 與申請地點的相關擁有人解決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，申請地點位於根據集體政府租契持有的舊批農地，事先未獲政府批准，不得搭建任何構築物。該署曾給第125約地段第798號A分段餘段批出短期豁免書第3112號，准許的建築物覆蓋面積為32.8平方米，建築物高度為6米；另外，也曾給第125約地段第799號(部分)批出短期豁免書第2231號，准許的建築物覆蓋面積為40平方米，建築物高度為6米。兩份短期豁免書均准許把有關土地闢作修車工場(噴漆除外)用途。該署並未批准搭建申請書指明擬作地盤辦公室、廁所及電錶房用途的構築物，亦沒有就擬議的用途及／或佔用申請地點範圍內的政府土地批給許可。事先未經政府批准而佔用政府土地的行為不應鼓勵。前往申請地點須穿過政府撥地編號TYL 825的政府土地，該幅土地批予土木工程拓展署，以進行「屏廈路改善工程－餘下工程」。申請人須就配合問題諮詢土木工程拓展署總工程師／土地工程。元朗地政處不會為政府土地上的路徑進行維修保養工程，也不保證會給予通行權。該處沒有收到與這宗申請有關的短期豁免書申請及短期租約申請。倘獲批給規劃許可，有關地段的擁有人須向元朗地政處申請准其在申請地點搭建構築物，或把申請地點的違例情況納入規範。地政總署會以業主身分全權酌情考慮有關申請，倘予以批准，或會



附加條款和條件，包括規定申請人繳付地價／費用；

- (c) 遵守環境保護署署長發出的最新《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，以盡量減低對環境可能造成的滋擾；
- (d) 留意運輸署署長的意見，申請地點範圍內須有足夠空間讓車輛迴轉；
- (e) 留意路政署總工程師／新界西的意見，申請人須在申請地點入口處採取足夠的排水措施，防止地面水由申請地點流入鄰近的公共道路和排水渠。路政署不須負責維修保養任何連接申請地點和鳳降村路附近道路的通道；
- (f) 留意消防處處長的意見，考慮到有關的構築物的設計／性質，他預料有需要設置消防裝置。因此，申請人須把附有消防裝置建議的相關平面圖提交消防處審批。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。此外，申請人若擬申請豁免安裝消防裝置，必須提出理據予消防處考慮。申請人亦須留意，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及平面圖後，便會制訂詳細的消防安全規定。申請人亦須遵守鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件附錄 V 所載的《露天貯存用地良好作業指引》；以及
- (g) 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搭建現時在申請地點的構築物，而屋宇署亦不便就該等構築物是否宜作申請所涉的用途給予意見。現有那些在已批租土地上的構築物(並非新界豁免管制屋宇)，如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。若擬在申請地點進行任何新的建築工程(包括貨櫃和作為開放式屋棚的臨時建築物)，必須先取得建

築事務監督的許可和同意，否則有關工程即屬違例建築工程。申請人須按《建築物條例》的規定，委聘一名認可人士統籌擬議的建築工程。對於在已批租土地上搭建的違例建築物，如有需要，建築事務監督可根據屋宇署針對違例建築工程的政策，採取執法行動予以清拆。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，申請地點須設有從街道通往申請地點的途徑，而根據該規例第 41D 條，亦須設有緊急車輛通道。倘申請地點並非緊連一條至少闊 4.5 米的指定街道，在提交建築圖則的階段，須根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條，由當局釐定該地點准許的發展密度。」

[主席多謝高級城市規劃師／屯門及元朗西簡國治先生、何劍琴女士及黎定國先生出席會議，解答委員的提問。他們於此時離席。]

### **議程項目 39**

#### **其他事項**

137. 餘無別事，會議於下午五時十五分結束。