

限閱文件

城市規劃委員會

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會

二零一四年十二月十二日下午二時三十分舉行的

第 524 次會議記錄

出席者

規劃署署長
凌嘉勤先生

主席

黃仕進教授

副主席

劉智鵬博士

邱榮光博士

符展成先生

黃令衡先生

李美辰女士

袁家達先生

運輸署總工程師／交通工程(新界西)
蕭健民先生

民政事務總署總工程師(工程)
曹榮平先生

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／區域 3
陳永堅先生

規劃署副署長／地區
李啓榮先生

秘書

因事缺席

陳福祥先生

陳建強醫生

鄒桂昌教授

許智文教授

黎慧雯女士

梁慶豐先生

馬詠璋女士

雷賢達先生

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
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二零一四年十一月二十八日 第 523 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」)二零一四年十一月二十八日第 523 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. 秘書表示，小組委員會於二零一四年十一月十四日決定批准一宗規劃申請(編號 A/DPA/NE-TT/2)。有關的會議記錄於二零一四年十一月二十八日的會議獲得通過。二零一四年十二月八日，城市規劃委員會秘書處收到世界自然基金會香港分會的電子郵件，指他們對該宗申請的意見被錯誤引述，擔心小組委員會沒有考慮他們關注申請地點涉及懷疑是「先破壞，後建設」個案的問題。在查核相關的文件後，得悉小組委員會文件第 A/DPA/NE-TT/2 號的附錄 V 確有夾附世界自然基金會香港分會對該宗申請的意見(包括懷疑是「先破壞，後建設」的個案)，而小組委員會已考慮有關意見。不過，會議記錄錯誤引述世界自然基金會香港分會的意見。因此，建議把會議記錄第 36(d)段修訂如下：

「22. …… 收到來自嘉道理農場暨植物園公司、世界自然基金會香港分會和創建香港的三份公眾意見書，全部均反對該宗申請，主要理由包括這宗申請不符合「康樂」地帶該區的規劃意向；申請地點鄰近蘆慈田村(該村就在北面約 20 米處)，在有關商店及食肆營業時間，會造成嚴重的噪音、空氣及廢物污染，影響該村；擬議發展項目的污水排入河流，會對該區林地生境的生態造成不良影響；以及擬議的發展項目並沒有緊急車輛通道及滅火設備，對附近鄉村會構成威脅；申請地點於二零一三年十月曾見有人清除植物、挖土和進行地盤平整工程；批准這宗申請會為其他同類申請立下不良先

例；在當局為「非指定用途」地區進行詳細的規劃前不應批准進行發展；申請人沒有提交環境、交通、排水和排污方面的影響評估報告；以及申請地點缺乏通道和泊車位等問題。」

3. 秘書表示，文件第 25 頁的替代頁已提交席上。委員同意修正已獲通過的會議記錄，並同意通知世界自然基金會香港分會有關的修訂事宜，以及他們的意見已提交小組委員會考慮。

[曹榮平先生此時離席。]

西貢及離島區

[高級城市規劃師／西貢及離島譚燕萍女士和麥黃潔芳女士此時獲邀到席上。]

議程項目 3

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/I-TCTC/50 為批給在劃為「綜合發展區」地帶的大嶼山東涌達東路 20 號東薈城第一期 10 樓作臨時「商店及服務行業」用途的規劃許可續期三年六個月
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/I-TCTC/50 號)

4. 秘書報告，領賢規劃顧問有限公司(下稱「領賢公司」)是申請人的顧問之一。符展成先生已就此議項申報利益，表示目前與領賢公司有業務往來。由於符展成先生並沒有參與這宗申請，小組委員會同意他可留在席上。

簡介和提問部分

5. 高級城市規劃師／西貢及離島譚燕萍女士借助投影片簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 為批給作臨時「商店及服務行業」用途的規劃許可續期三年六個月；
- (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負面意見；
- (d) 在法定公眾查閱期的首三個星期內，收到兩份來自市民的公眾意見書，表示反對這宗申請，主要理由包括在 10 樓購物的顧客很少；東涌缺乏社區設施，有關處所應用作闢設幼兒中心、文化活動中心等社區設施，讓區內居民得益；以及把寫字樓改作商店及服務行業用途並不符合有關地帶的規劃意向，並為租賃現有的寫字樓帶來競爭；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。在申請所涉的處所作臨時「商店及服務行業」用途，與有關發展項目的用途並非不協調，這些用途主要有樓下四層的零售商店和樓上的辦公室。由於現在這宗申請只是擬作為期三年六個月的臨時「商店及服務行業」用途，並不會妨礙落實有關處所作辦公室用途的規劃意向。把辦公室用途臨時改為商店及服務行業用途，也符合「綜合發展區」地帶所訂明的現有非住用總樓面面積限制。擬議的用途不大可能會影響有關發展項目的泊車位和上落客貨需求及作商業和辦公室用途的地方的供應。運輸署署長不反對這宗申請，他擔心日後泊車需求上升可能引致出入口有車龍這個問題，可建議在規劃許可加入附帶條件來處理，規定如運輸署署長提出要求，申請人必須採取其就先前的規劃申請(A/I-TCTC/34)建議的交通安排和措

施。至於有公眾意見認為有關處所應用作闢設社區設施，相關政府部門會根據《香港規劃標準與準則》的規定，在適合的處所(包括東涌的公共屋邨)提供社區設施。擬議的臨時「商店及服務行業」用途不會影響長遠的辦公室用途。

6. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

7. 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。有關的規劃許可屬臨時性質，有效期為三年六個月，至二零一八年六月十二日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如運輸署署長提出要求，申請人須採取其就先前的規劃申請(A/I-TCTC/34)所建議的交通安排和措施；
- (b) 在規劃許可有效期內，須經常維修保養根據規劃申請(A/I-TCTC/34)而設置的現有消防裝置；以及
- (c) 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)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。」

8. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- 「(a) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界東(2)及鐵路的意見，申請人若擬在申請地點進行任何新的建築工程，必須先取得建築事務監督的許可和同意，否則有關工程即屬違例建築工程。申請人亦須按《建築物條例》的規定，委聘認可人士統籌擬議的建築工程；若申請人擬進行的任何建築工程屬《建築物(小型工程)規例》所指的小型工程，則須完全符合該規例的規定；以及

- (b) 留意運輸署署長的意見，除非申請人進行新的交通影響評估以證明這宗申請和區內其他新發展所造成的累積交通影響可以接受，否則不會考慮在二零一八年中旬後進一步擴展擬議的發展。」

議程項目 4

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/SK-CWBN/34 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的西貢清水灣
第227約地段第413號A分段、第413號餘段、
第416號A分段第1小分段、第416號A分段餘段、
第416號B分段、第416號C分段第1小分段、
第416號C分段餘段、第416號D分段、
第416號餘段、第419號A分段(部分)、
第420號A分段、第420號B分段、第420號C分段、
第420號餘段、第421號A分段第1小分段A分段、
第421號A分段第1小分段餘段、
第421號A分段第2小分段、
第421號A分段餘段、第421號B分段第1小分段、
第421號B分段第2小分段、
第421號B分段餘段、第421號C分段、
第421號D分段、第421號E分段、
第421號餘段、第422號A分段第1小分段、
第422號A分段第2小分段、
第422號A分段餘段、第422號餘段、
第429號A分段第1小分段(部分)、
第429號A分段餘段(部分)、第430號A分段、
第430號B分段、第430號C分段第1小分段、
第430號C分段餘段、第430號餘段(部分)、
第431號A分段第1小分段、第431號A分段餘段、
第431號B分段第1小分段、第431號B分段餘段、
第431號餘段(部分)、第432號A分段、
第432號B分段第1小分段、第432號B分段餘段、
第432號餘段、第433號A分段、第433號B分段、
第433號C分段(部分)、第433號餘段(部分)、
第434號A分段(部分)、第434號餘段(部分)、
第435號A分段、第435號B分段、

第435號餘段(部分)、第437號A分段、
第438號A分段餘段(部分)、
第438號B分段餘段(部分)和毗連政府土地
闢設臨時公眾停車場(私家車)(為期兩年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第A/SK-CWBN/34號)

簡介和提問部分

9. 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) 擬闢設的臨時公眾停車場(私家車)(為期兩年)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。相關的政府部門對這宗申請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，當局收到四份公眾意見書。一名區議員表示支持這宗申請。有一名市民認為應使用票務系統來管理擬闢設的停車場，另有兩名市民反對這宗申請，主要因為擬闢設的停車場會對該區構成滋擾，並會對環境造成負面影響；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 11 段的評估，規劃署不反對這宗申請。擬闢設的停車場位於大埔仔村南鄰，可滿足村民的需要，紓解泊車位短缺的問題。批給這宗申請為期兩年的臨時規劃許可，不會妨礙落實有關的「鄉村式發展」地帶的規劃意向。擬議的發展與周邊的住宅並非不協調。為盡量減少可能對附近的易受影響用途造成環境方面的影響，申請人須遵從《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》的規定。由於先前批給編號 A/SK-CWBN/26-1 的申請的規劃許可因申請人未有履行規劃許可附帶條件而被撤銷，如小組委員會

決定批准現在這宗申請，建議把履行規劃許可附帶條件的期限定得較短，以便監察申請人履行這些條件的進度。另外，亦會通知申請人，如未有履行規劃許可附帶條件，日後再提出的申請未必會獲從寬考慮。雖然有公眾意見指這宗申請會對環境造成負面影響，但環境保護署署長並不反對這宗申請。此外，亦會告知申請人要採取《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，以減低可能造成的影響。

10. 一名委員詢問申請地點在二零零四年前的用途，以及如果批准這宗申請，如何確保申請人會履行規劃許可附帶條件。高級城市規劃師／西貢及離島麥黃潔芳女士回應說，航攝照片顯示申請地點的植物在二零零四年已被清除，至於申請地點在二零零四年前的用途，她沒有相關資料。如果批准這宗申請，建議把履行規劃許可附帶條件的期限定得較短，方便監察申請人履行這些條件的進度。

商議部分

11. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。有關的規劃許可屬臨時性質，有效期為兩年，至二零一六年十二月十二日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在規劃許可有效期內，不得有未根據《道路交通條例》獲發有效牌照的車輛在申請地點停泊／存放；
- (b) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一五年三月十二日或之前)，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；
- (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(即在二零一五年六月十二日或之前)，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；

- (d) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一五年三月十二日或之前)，提交美化環境建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (e) 就上文(d)項條件而言，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一五年六月十二日或之前)，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) 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。」

12. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- 「(a) 把履行規劃許可附帶條件的期限定得較短，是為了監察申請人履行這些條件的進度。申請人如再次未有履行規劃許可的任何一項附帶條件，以致規劃許可被撤銷，日後再提出的申請未必會獲從寬考慮；
- (b) 與申請地點的相關擁有人解決擬闢設的臨時停車場所涉及的任何土地問題；
- (c) 留意地政總署西貢地政專員的意見，如擬闢設的停車場獲得批准，應把其範圍局限於私人地段內；
- (d) 留意運輸署署長的意見，通往擬闢設的臨時停車場的現有通道並非由運輸署管轄。申請人須就擬闢設的臨時停車場諮詢負責管理／維修保養此通道的代理人；

- (e) 遵守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；
- (f) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，所提交的美化環境建議須包括擬種植灌木的大小及數量的資料；
- (g) 留意消防處處長的意見：
 - (i) 如在申請地點搭建了有蓋構築物(例如以貨櫃改裝而成的辦公室、臨時貨倉和用作工場的臨時屋棚)，便須安裝消防裝置；
 - (ii) 在(i)段所述的情況下，除非建築圖則已經送交屋宇署的中央處理建築圖則系統，否則承租人須把附有消防裝置建議的相關平面圖送交消防處審批。申請人擬備平面圖時，須留意平面圖須按比例繪製，並註明尺寸和佔用性質；另外，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建築圖則後，便會制訂詳細的消防安全規定。申請人隨後必須按照該處核准的建議，設置有關的消防裝置；
- (h) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，為向發展項目供水，申請人或須把該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；
- (i) 留意路政署總工程師／新界東的意見：

- (i) 擬闢設的臨時停車場通往清水灣道的現有通道及現有緊連清水灣道的有蓋明渠並非由路政署管轄。路政署不須負責維修保養該通道及有蓋明渠；
 - (ii) 申請人須就擬闢設的停車場諮詢負責管理／維修保養該現有通道及有蓋明渠的代理人；以及
 - (iii) 須有足夠的排水措施，防止地面水由申請地點流往附近的公共地方；以及
- (j) 留意渠務署總工程師／九龍及新界南的意見：
- (i) 申請人須裝設足夠的雨水排放設施配合擬議的工程，使擬闢設的臨時停車場不會對附近地區的排水情況造成負面影響；
 - (ii) 申請地點附近現時有一條河道。申請人在設計及進行工程時，須盡量減低對環境及／或生態的影響；以及
 - (iii) 申請地點所在的地區附近現時沒有由渠務署負責維修保養的污水收集系統可供接駁。至於雨水排放設施，最接近的一個由渠務署負責維修保養的公共雨水排放系統接駁點位於清水灣道申請地點東南面的地方。」

議程項目 5

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/SK-CWBS/17 擬在劃為「綠化地帶」的西貢清水灣道以東第 233 約地段第 30 號(部分)進行填土及挖土以作准許的農地住用構築物用途(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/SK-CWBS/17 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬進行填土及挖土以作准許的單層農地住用構築物；
- (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，收到一份由世界自然基金會香港分會提交的公眾意見書。該會反對這宗申請，理由主要是擬議的工程涉及挖土和回填，目的是作日後發展而非農業用途。倘批准擬議的工程，可能間接便利「綠化地帶」內的其他發展，令「綠化地帶」內的環境質素下降；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 11 段的評估，規劃署不反對這宗申請。擬建的農地住用構築物是「綠化地帶」內經常准許的用途，擬議的挖土及填土是落實該准許用途所需的工程。擬進行填土及挖土以落實經常准許的用途，與「綠化地帶」的規劃意向並非不協調。擬議的工程也大致上符合有關「擬在『綠化地帶』進行發展而按照《城市規劃條例》第 16 條提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引編號 10(城規會規劃指引編號 10)的規定，因為有關申請沒有涉及大範圍清除現有的天然植物或破壞區內現有的景觀和特色。擬進行的填土和挖土工程規模不大，位置在清水灣道以下約 3 米的地方，從視覺影響的角度而言，可令人接受。對於公眾的意見，擬議的工程與「綠化地帶」的規劃意向並非不協調。

14. 高級城市規劃師／西貢及離島麥黃潔芳女士回答主席的問題時表示，申請人沒有建議在申請地點外挖土以興建一條接達申請地點的道路，申請地點現正有農耕活動。一名委員擔心運送大量建築材料以興建農地構築物，對周邊地區可能會有不良影響。

商議部分

15. 主席表示，申請書內並無足夠的資料，說明擬建的農地住用構築物所屬農場的位置；也沒有資料說明接達申請地點的通道安排。沒有這些資料，小組委員會無法評估有關發展對周邊地區的潛在影響。他建議延期對這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料，包括擬建的農地住用構築物所屬農場的位置及接達申請地點的通道安排。委員同意延期對這宗申請作出決定，以待申請人提交上述方面的進一步資料。

16. 經進一步商議後，小組委員會決定延期對這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料，包括擬建的農地住用構築物所屬農場的位置及接達申請地點的通道安排。

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-HC/238 擬在劃為「農業」地帶的西貢南邊圍
第 244 約地段第 439 號、第 440 號 A 分段、
第 440 號餘段及第 442 號餘段
興建四幢屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/SK-HC/238 號)

簡介和提問部分

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

(a) 申請的背景；

- (b) 擬建的四幢屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段及附錄 IV。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點有道路接達，附近又有灌溉水源，具復耕潛力；
- (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，其中兩份由市民提交，他們表示在落實擬議的發展前，應諮詢村代表，以及政府應考慮擬在申請地點及附近一帶進行的發展所帶來的長遠影響。其餘三份意見書由創建香港及兩名市民提交，表示反對這宗申請，主要的理由包括不符合「農業」地帶的規劃意向；造成負面的交通影響；沒有進行技術評估；該區的環境擠迫；沒有緊急車輛通道；以及該區地下水位高，不宜設置化糞池和滲水井設施；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 11 段的評估，規劃署不反對這宗申請。這宗申請符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」(下稱「臨時準則」)，因為申請地點及擬建小型屋宇的覆蓋範圍完全在蠔涌的「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。擬建的小型屋宇對附近地區的排水、景觀和環境不會造成負面影響。所諮詢的大部分政府部門對這宗申請都不表反對或沒有負面意見。雖然漁護署署長不支持這宗申請，但申請地點或附近一帶沒有耕種活動，而且自二零零七年至今，申請地點附近也曾有小型屋宇申請獲小組委員會批准。擬建的小型屋宇與附近一帶的發展並非不協調。至於公眾意見，這宗申請大致符合「臨時準則」，因為「鄉村式發展」地帶內可用作發展小型屋宇的土地供不應求。擬建的小型屋宇不會帶來負面影響，與附近一帶的土地用途亦並非不協調。

18. 一名委員備悉，在該「農業」地帶南面有一些發展小型屋宇的申請已獲批准一段頗長時間，但文件沒有說明這些小型屋宇發展的進展情況。高級城市規劃師／西貢及離島麥黃潔芳

女士表示，這些小型屋宇有部分已獲地政總署批准興建，而其他小型屋宇的申請則正在處理。

商議部分

19. 一名委員表示不反對擬議的小型屋宇發展，但按規劃署的做法，建議日後的文件應加入資料，說明獲批准的小型屋宇發展規劃申請的進展情況。小組委員會贊同這名委員的建議。

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」)提交申請的內容，批准這宗申請。有關的規劃許可有效期至二零一八年十二月十二日止；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) 如申請人所建議設置化糞池，而位置必須符合地政總署署長或城規會的要求。」

21. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- 「(a) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，為向發展項目供水，申請人或須把該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；
- (b) 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；
- (c) 留意渠務署總工程師／新界南的意見，申請人須就擬議的發展裝設足夠的雨水排放設施，收集申請地

點的地面徑流，以免對鄰近地區的排水造成負面影響，又或為這些地區帶來滋擾；

- (d) 留意環境保護署署長的意見，有關的化糞池及滲水井系統須符合環境保護署的專業人士作業備考《專業人士環保事務諮詢委員會專業守則第 5/93 號》—「須經環境保護署評核的排水渠工程計劃」所訂明的規定，該作業備考載於該署的網頁；以及
- (e) 留意康樂及文化事務署轄下古物古蹟辦事處(下稱「古蹟辦」)的意見，申請地點位於「蠔涌具考古研究價值地點」的範圍內，申請人須於建築工程展開前兩星期通知古蹟辦，以便古蹟辦人員在挖掘工程進行期間到場實地視察。當局會透過西貢地政專員擬備承諾書，交由申請人簽署，讓古蹟辦人員到場實地視察。」

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-HH/63 擬在劃為「康樂」地帶的西貢白沙灣
第217約地段第1138號(部分)
闢設遊艇停泊處(船／艇存儲架)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第A/SK-HH/63號)

22. 秘書報告說，文件第 6 頁的替代頁的內容是環境保護署署長已得悉申請人確認建議的工程不涉及挖泥，該替代頁已分送給各委員。

簡介和提問部分

23. 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) 擬闢設的遊艇停泊處(船／艇存儲架)；
- (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，收到創建香港提交的一份意見書，表示支持這宗申請；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 10 段的評估，規劃署不反對這宗申請。擬闢設的存儲架是用來取代現有的存儲架，以應付對妥善存儲快艇、救生艇及小艇的需求增加的情況和加強存儲架的安全。擬議的發展是現有遊艇會必要的附屬設施，與「康樂」地帶的規劃意向並非不協調。擬議發展的整體總樓面面積為 814.61 平方米，建築物高度為 7.62 米，與周邊的發展並非不協調，對該區的排水、交通、景觀及環境也不會有負面影響。

24. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

25. 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。有關的規劃許可有效期至二零一八年十二月十二日止；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。規劃許可須附加下列條件：

「提交並落實消防裝置和滅火水源建議，而有關設施及落實情況必須符合消防處處長或城規會的要求。」

26. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

「(a) 留意地政總署西貢地政專員的意見，若這宗申請獲城規會批准，申請人須根據契約續期建議申請對契約條件作出所需的修訂，但民政事務局須給予政策上的支持，而相關部門沒有提出負面意見。不過，

他不保證有或沒有提示修訂建議的契約續期建議會獲得批准；倘最終予以批准，會附加政府認為適當的條款及條件；

- (b) 留意消防處處長的意見，任何有關擬議發展的緊急車輛通道安排建議均須符合屋宇署負責執行的《2011年建築物消防安全守則》D部的規定；
- (c) 留意機電工程署署長的意見：

電力安全

- (i) 申請人須向供電商索取電纜圖則及架空電纜準線繪圖(視乎何者適用)，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及有關繪圖，倘申請地點範圍內或附近設有地下電纜(及／或架空電纜)，申請人便須採取以下措施：
 - 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》；

氣體安全

- (ii) 申請地點附近(西貢公路沿路)設有一條高壓煤氣輸送管；
- (iii) 在發展項目的設計和施工階段，項目倡議者／顧問必須與香港中華煤氣有限公司保持聯絡，以確定擬議施工範圍附近現有或已計劃鋪設的氣體喉管走線／氣體裝置的確實位

置及須最少向後移的距離，以遠離該等氣體喉管；

- (iv) 項目倡議者／顧問須遵守機電工程署的《避免氣體喉管構成危險工作守則》的規定；
- (d) 留意環境保護署署長的意見，申請人施工時須根據載於環境保護署(下稱「環保署」)網站的環保署「建築合約的污染控制條款建議」，實施各項相關的污染管制措施；以及
- (e) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界東 2 及鐵路的意見：
 - (i) 由於申請地點並非緊連一條指明街道，根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條，須由建築事務監督釐定該地點的最高地積比率、最大上蓋面積及最高建築物高度。他會在申請人提交建築圖則後給予詳細的意見；
 - (ii) 除擬闢設的船／艇存儲架外，申請人須釐清申請地點內所有現有建築物的建議地積比率和上蓋面積，以供該署進一步考慮；
 - (iii) 所有違例建築工程／構築物須予清拆；
 - (iv) 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，清拆所有違例工程；以及
 - (v) 政府致力推廣採用能締造優質及可持續的建築環境的建築設計。為配合此項政策，申請人應根據《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-152 號的「可持續建築設計指引」，盡可能在有關的發展項目加入可持續建築設計的規定，包括樓宇間距、樓宇後移及綠化率。」

[符展成先生及鄧建輝先生此時暫時離席。]

議程項目 8

第 16 條申請

[公開會議]

A/SK-PK/212 擬在劃為「康樂」地帶的西貢大涌口路徑
第217約地段第579號餘段
經營臨時商店及服務行業
(零售商店、洗車及打蠟服務)，
以及闢設附屬辦公室(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第A/SK-PK/212B號)

27. 小組委員會備悉，申請人於二零一四年十一月二十七日要求城規會延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間擬備進一步的資料，回應環境保護署所提出的意見。這是申請人第三次就這宗申請要求延期。

28. 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。若申請人所提交的進一步資料不包含重要的內容，可在較短時間內處理，這宗申請可於較早的會議上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。由於這宗申請已第三次延期，應告知申請人，小組委員會已給其合共五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 9

第 16 條申請

[公開會議]

A/SK-SKT/9 擬在劃為「綜合發展區(1)」地帶的
西貢沙下第221約多個地段及毗連政府土地
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/9號)

29. 秘書報告說，這宗申請是由保潤有限公司(新世界發展有限公司(下稱「新世界發展」)的附屬公司)提交。符展成先生就此議項申報利益，表示他目前與新世界發展有業務往來。申請人已要求延期考慮這宗申請。小組委員會得悉符展成先生已暫時離席。

30. 小組委員會備悉，申請人於二零一四年十一月二十六日要求城規會延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間擬備進一步的資料，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。若申請人所提交的進一步資料不包含重要的內容，可在較短時間內處理，這宗申請可於較早的會議上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。

[主席多謝高級城市規劃師／西貢及離島譚燕萍女士及麥黃潔芳女士出席會議，解答委員的提問。譚女士及麥太太此時離席。]

沙田、大埔及北區

議程項目 10 至 11

第 16 條申請

[公開會議]

A/DPA/NE-TT/3 擬在劃為「非指定用途」地區的大埔高塘第 289 約的政府土地興建屋宇(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/DPA/NE-TT/3 號)

A/DPA/NE-TT/4 擬在劃為「非指定用途」地區的大埔高塘第 289 約的政府土地興建屋宇(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/DPA/NE-TT/4 號)

32. 小組委員會備悉這兩宗申請的性質類似，而且申請地點又十分接近，故同意一併考慮這兩宗申請。

33. 小組委員會備悉，申請編號 A/DPA/NE-TT/3 及申請編號 A/DPA/NE-TT/4 的申請人分別於二零一四年十一月二十一日及十一月二十四日要求城規會延期兩個月才考慮其申請，讓其有時間與地政總署澄清不清楚之處，以及徵詢專業意見，以回應政府部門的意見。這是申請人第一次就其申請要求延期。

34. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這兩宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這兩宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計兩個月內提交小組委員會考慮。倘申請人所提交的進一步資料不包含重要的內容，可在較短時間內處理，這兩宗申請可於較早的會議上提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，小組委員會已給他們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。

[沙田、大埔及北區規劃專員蘇震國先生、高級城市規劃師／沙田、大埔及北區曾炤基先生、劉志庭先生和鄧永強先生，以及水務署工程師／策劃 9 湯文傑先生、工程師／新界東區(供應及

保養 1)廖展浩先生和水務化驗師／水源管理 2 蘇麗華女士此時獲邀到席上。]

議程項目 12

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/MOS/103 在劃為「住宅(甲類)」地帶的沙田馬鞍山
鞍駿街 15 號雅濤居一樓 17 至 23 號舖
闢設臨時宗教機構(教堂)(為期五年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/MOS/103 號)

簡介和提問部分

35. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區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) 有關的臨時宗教機構(教堂)(為期五年)；
- (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，當局沒有收到公眾的意見；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。這宗申請所涉的教堂位於雅濤居特別設計的非住用部分，與位於同一樓層的其他現有用途(包括教育中心、補習中心、音樂學校及舞蹈學校等)協調。由於商場平台及其上的住宅大廈有不同的入口，預料該教堂不會對雅濤居的住客造成滋擾，亦不大可能會對周邊地區造成不良的影響。先前那宗由同一名申請人提交涉及相同用途的

申請(編號 A/MOS/77)於二零零九年十一月六日獲小組委員會在附有條件下批准，有關的規劃許可有效期為五年，至二零一四年十一月六日止。申請人已履行有關消防安全方面的規劃許可附帶條件。現在這宗申請提出的教堂辦公室樓面面積合共增加了約 36.79 平方米，變動不算大，並非不可接受。

36. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

37. 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。有關的規劃許可屬臨時性質，有效期為五年，至二零一九年十二月十二日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一五年六月十二日或之前)，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；
- (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(即在二零一五年九月十二日或之前)，設置消防裝置，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。」

38. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- 「(a) 在申請處所展開申請的用途前，必須先取得規劃許可；
- (b) 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；

- (c) 就所申請的用途向地政總署沙田地政專員申請修訂契約／短期豁免書；
- (d) 遵守《建築物條例》有關為教堂會眾提供足夠衛生設備的規定，教堂範圍與其他範圍之間，必須以耐火時效不少於 60 分鐘的防火障隔開，並根據《建築物(規劃)規例》，為擬議的教堂辦公室設置照明及通風設施；以及
- (e) 留意消防處處長的意見，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。」

議程項目 13

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/ST/861 在劃為「工業」地帶的沙田山尾街 19 至 25 號
宇宙工業中心地下 D2 舖
經營商店及服務行業(零售及電器和電腦維修商店)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/ST/861 號)

簡介和提問部分

39. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區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) 有關的商店及服務行業(零售及電器和電腦維修商店)；
- (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負面意見；
- (d) 當局在法定公布期的首三個星期內沒有收到公眾的意見；以及

- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所作的評估，規劃署不反對這宗申請。規劃署認為申請涉及的商店及服務行業與有關工業大廈的工業及與工業相關的用途以及附近的發展並非不協調，而該工業大廈地下那層和附近其他單位亦有涉及商店及服務行業的同類申請獲得批准。申請處所位於該工業大廈地面那層，可直達山尾街，在消防安全和交通方面而言，申請的用途大致符合有關「在『工業』地帶內進行的用途／發展」的城市規劃委員會規劃指引編號 25D(城規會規劃指引編號 25D)。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，建議批給為期三年的臨時規劃許可。

40. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

41. 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。有關的規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一七年十二月十二日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一五年六月十二日或之前)，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；
- (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(即在二零一五年九月十二日或之前)，設置消防裝置，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。」

42. 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監察申請人履行規劃許可附帶條件的情況及該區工業樓面空間的供求情況，以確保不會妨礙落實申請處所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)及牌照小組的以下意見：
- (i) 擬議的用途須符合《建築物條例》的規定，例如有關的商店與毗連的工場之間，必須以耐火時效達 120 分鐘的防火障隔開，而且不應對毗連的現有處所的逃生途徑造成不良影響；以及
- (ii) 如把單位／處所分間，必須符合《建築物條例》／《建築物(小型工程)規例》的規定。若要進行建築工程，申請人須根據《建築物條例》委聘註冊建築專業人士，統籌有關的建築工程；
- (e) 留意消防處處長的意見，申請人須設置消防裝置，而有關裝置必須符合消防處的要求。消防處在收到申請人正式提交的建築圖則後，便會制訂詳細的規定；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》，留意所須採取的步驟，以履行有關設置消防裝置的規劃許可附帶條件。」

議程項目 14

第 16 條申請

[公開會議]

A/ST/862 在劃為「鄉村式發展」地帶的沙田排頭村148號第185約地段第3號(部分)及第313號餘段(部分)闢設宗教機構(管理辦公室及附屬設施)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第A/ST/862號)

43. 小組委員會備悉，申請人於二零一四年十一月二十六日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間準備進一步資料，回應相關政府部門和公眾的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

44. 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。倘申請人所提交的進一步資料不包含重要的內容，可在較短時間內處理，這宗申請可於較早的會議上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。

[此時，蕭健民先生暫時離席，邱榮光博士則到席。]

議程項目 15

[公開會議]

擬修訂《汀角分區計劃大綱核准圖編號S/NE-TK/17》
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第15/14號)

45. 沙田、大埔及北區規劃專員蘇震國先生借助投影片，按文件詳載的內容簡介建議對《汀角分區計劃大綱核准圖編號S/NE-TK/17》作出的各項修訂，要點如下：

背景

- (a) 二零一零年十一月十九日，城市規劃委員會(下稱「城規會」)考慮有關在山寮發展小型屋宇的覆核申請(編號 A/NE-TK/301)，得知該「鄉村式發展」地帶可用作發展小型屋宇的土地嚴重供不應求，遂要求規劃署檢討山寮「鄉村式發展」地帶的範圍；
- (b) 規劃署檢討山寮的「鄉村式發展」地帶後，建議把該「鄉村式發展」地帶由 0.52 公頃擴大至 1.44 公頃。二零一二年十二月七日，小組委員會備悉檢討的結果，並同意改劃建議；
- (c) 規劃署分別於二零一三年三月十二日和十三日就改劃建議諮詢大埔鄉事委員會和大埔區議會的環境、房屋及工程委員會。大埔鄉事委員會不贊同建議為山寮所劃設的「鄉村式發展」地帶的範圍，要求規劃署考慮按山寮的原居民代表的建議，把之進一步擴展至涵蓋東南面一個大約 0.85 公頃的地方。大埔區議會原則上不反對建議劃設的「鄉村式發展」地帶，但要求規劃署考慮大埔鄉事委員會的意見；
- (d) 自此以後，水務署和規劃署便一直與大埔鄉事委員會和山寮的原居民代表就建議的「鄉村式發展」地帶在集水區內進一步擴展的問題進行長時間的討論。二零一三年七月二十三日，水務署在大埔鄉事委員會的會議上解釋，指該署不能支持原居民代表的要求，把「鄉村式發展」地帶的範圍擴展至下段間接集水區，主要是考慮到這樣會增加食水資源受污染的風險，因為該處貼近集水區的進水口。大埔鄉事委員會對此解釋表示強烈不滿，因為對多宗涉及在下段間接集水區發展小型屋宇的申請，水務署都沒有表示反對，而城規會亦予批准。大埔鄉事委員會於是決定成立專責小組，與水務署商討，希望解決所關注的水質問題；
- (e) 在二零一四年三月六日大埔區議會會議上，水務署署長被議員問到在山寮發展小型屋宇的問題時表

示，水務署對污水處理問題的討論持開放態度。其後，原居民代表於二零一四年五月十二日定出經修訂的方案，建議的「鄉村式發展」地帶經修訂後，範圍包括大約 1.95 公頃現時劃為「鄉村式發展」地帶、「農業」地帶及「綠化地帶」的地方，以及大約有 0.63 公頃的土地在下段間接集水區內；以及

- (f) 二零一四年十一月十一日，規劃署、水務署和大埔鄉事委員會再討論山寮小型屋宇發展影響水質的問題。水務署在會議上向大埔鄉事委員會進一步解釋，基於上文第 45(d)段所述的相同理由，該署不能支持原居民代表的經修訂方案，但若有任何可行的方案，可解決在下段間接集水區發展小型屋宇會對水質有影響的問題，該署願意考慮。大埔鄉事委員會表示專責小組會繼續與水務署討論，務求定出一個技術上可行的方案，解決在下段間接集水區發展小型屋宇會對水質有影響的問題，並要求規劃署不要繼續進行改劃程序，直至水務署、規劃署、大埔鄉事委員會和山寮的原居民代表各方達成協議為止。

就這份分區計劃大綱圖所顯示的事項作出的建議修訂項目

修訂項目 A

- (g) 把山寮現有「鄉村式發展」地帶東鄰、南鄰及西南鄰的周邊地方(約 0.97 公頃)由「農業」地帶改劃為「鄉村式發展」地帶；

修訂項目 B

- (h) 把現有「鄉村式發展」地帶北鄰的地方(約 0.06 公頃)由「綠化地帶」改劃為「鄉村式發展」地帶；

修訂項目 C1 及 C2

- (i) 把分別位於山坡下段和有茂密成齡樹的林地邊陲的兩處地方(約 0.21 公頃)，由「農業」地帶改劃為「綠化地帶」；

修訂項目 D

- (j) 把覆蓋部分山坡的地方(約 0.1 公頃)由「鄉村式發展」地帶改劃為「綠化地帶」，以確保對現有景觀質素的影響減至最少及加強土力方面的安全；

就這份分區計劃大綱圖的《說明書》作出的建議修訂項目

- (k) 《說明書》會因應修訂建議、該圖的最新狀況和規劃情況予以修訂；

[此時，黃令衡先生到席，蕭健民先生則返回席上。]

諮詢

- (l) 相關的政府部門對修訂建議並無重大意見；以及
- (m) 在這份分區計劃大綱草圖的展示期內，規劃署會就修訂建議諮詢大埔區議會和大埔鄉事委員會。

46. 主席留意到，山寮村以南劃為「農業」地帶的地方曾涉及多宗獲批准的小型屋宇發展申請，他詢問這些小型屋宇的發展進度，以及可否擴展「鄉村式發展」地帶至該處，以反映獲批准的小型屋宇申請。沙田、大埔及北區規劃專員蘇震國先生表示，山寮村以南的「農業」地帶涉及約 60 宗申請，當中有 34 宗獲得批准。由於該處在下段間接集水區內，因此待污水收集系統在二零一四年建成後才可興建獲批准的小型屋宇。蘇震國先生表示，有多宗獲批准的小型屋宇申請有關屋宇的排污設施可接駁污水收集系統，預料二零一五年將有更多獲批准的小型屋宇興建。主席詢問可否把「鄉村式發展」地帶擴展至涵蓋下段間接集水區，水務署工程師／策劃(9)湯文傑先生回應說，

有關地方在下段間接集水區內，污水排放所累積的影響，令水受污染的風險高。水務署反對把「鄉村式發展」地帶擴展至涵蓋下段間接集水區的建議，因為一旦把該處劃為「鄉村式發展」地帶，該署便無法透過規劃申請機制按每宗申請的個別情況評估排污方面的影響。他又表示，在考慮集水區內的小型屋宇發展申請時，會參考「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」，以及擬建的小型屋宇可否接駁至污水收集系統。關於這方面，他表示現有的「農業」地帶應予保留。

47. 沙田、大埔及北區規劃專員蘇震國先生回應主席的問題時表示，修訂項目 D(即把有關地方由「鄉村式發展」地帶改劃為「綠化地帶」)是要反映現有的斜坡。一名委員表示，若當地村民與水務署無法就擴展「鄉村式發展」地帶的問題達成協議，而小組委員會認為現有的建議對應付小型屋宇需求和回應水務署對保護下段間接集水區的問題最為合適，應同意有關的土地用途修訂建議。另一名委員表示，對於水務署所關注的問題，他不反對該署按涉及集水區內每宗小型屋宇申請的個別情況來考慮，並同意有關的土地用途地帶修訂。經討論後，主席總結說，山寮村以南的「農業」地帶應予保留。

48. 經進一步商議後，小組委員會決定：

- (a) 同意文件第 8 段所述有關《汀角分區計劃大綱草圖編號 S/NE-TK/17A》的修訂建議、文件附件 II 所載的《汀角分區計劃大綱草圖編號 S/NE-TK/17A》(展示後將重新編號為 S/NE-TK/18)，以及文件附件 III 所載該圖的《註釋》適宜根據《城市規劃條例》第 5 條予以展示；
- (b) 採用文件附件 IV 的經修訂《說明書》，以說明城市規劃委員會就分區計劃大綱圖各土地用途地帶所訂定的規劃意向和目的；以及
- (c) 同意經修訂的《說明書》適宜連同這份分區計劃大綱草圖一併展示，並以城規會的名義將之發出。

[主席多謝湯文傑先生、廖展浩先生和蘇麗華女士出席會議，解答委員的提問。湯先生、廖先生和蘇女士此時離席。]

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-LT/520 擬在劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的大埔林村新塘村第 8 約地段第 1535 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-LT/520 號)

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宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬建的屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段和附錄 V。主要的意見撮錄如下：
 - (i) 地政總署大埔地政專員不支持這宗申請，因為擬建小型屋宇的覆蓋範圍有超過 50% 在新塘村的「鄉村式發展」地帶和「鄉村範圍」外；以及
 - (ii) 水務署總工程師／發展(2)反對這宗申請，因為申請地點大部分地方在「鄉村範圍」及「鄉村式發展」地帶外，未能符合「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」)；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，收到一份來自創建香港的公眾意見書。創建香港反對這宗申請，理由

主要是擬議的發展並不符合「農業」地帶的規劃意向；擬議的發展對排污可能有累積的潛在影響；有關鄉村沒有正式的泊車處和通道；以及申請書並沒有交通和環境方面的影響評估；以及

- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 11 段的評估，規劃署不支持這宗申請。擬建的小型屋宇不符合臨時準則，因為新塘村的「鄉村式發展」地帶內可作日後發展小型屋宇的土地並非普遍供不應求，而擬建小型屋宇的覆蓋範圍有超過 50% 在該村的「鄉村範圍」及「鄉村式發展」地帶外。地政總署大埔地政專員和水務署總工程師／發展(2)都不支持這宗申請。申請地點曾涉及先前兩宗發展小型屋宇的規劃申請，該兩宗申請由同一名申請人提交，分別在二零零六年三月二十四日經城市規劃委員會覆核後駁回，以及在二零一四年七月十一日被小組委員會拒絕，理由主要是有關發展不符合臨時準則，因為申請地點大部分地方在「鄉村式發展」地帶及「鄉村範圍」外，而「鄉村式發展」地帶內可作小型屋宇發展的土地並非普遍供不應求。相比上一宗遭拒絕編號 A/NE-LT/508 的申請，現在這宗申請的地盤面積沒有改變，但擬建小型屋宇的布局已作修改，令該小型屋宇的覆蓋範圍有更多地方在「鄉村式發展」地帶內(由 8% 擴大至 29%)。在二零零三至一三年期間，在涉及申請地點附近的同一「農業」地帶內，有 12 宗同類申請獲小組委員會批准，理由主要是這些申請符合臨時準則及／或情況特殊，包括有關發展是插入式發展、涉及先前獲批准的申請，或有關小型屋宇的覆蓋範圍大部分地方在「鄉村式發展」地帶內。對於公眾對這宗申請的反對意見，規劃評估及相關政府部門的意見已有相關回應。

50. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

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

「(a) 擬議的發展不符合「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有超過 50% 在新塘村(下稱「該村」)的「鄉村式發展」地帶及「鄉村範圍」外，而該村的「鄉村式發展」地帶內可作小型屋宇發展的土地並非普遍供不應求；以及

(b) 該村的「鄉村式發展」地帶內有土地可供發展小型屋宇。申請人並沒有在申請書內說明為何在劃為「鄉村式發展」地帶的地方內找不到合適的土地進行擬議的發展。」

議程項目 17 及 18

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-LT/521 擬在劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的大埔林村第 8 約地段第 1287 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-LT/521 號)

A/NE-LT/522 擬在劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的大埔林村第 8 約地段第 1287 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-LT/522 號)

52. 小組委員會得悉這兩宗申請的性質類似，而且申請地點非常接近，位於同一「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶內，故同意一併考慮這兩宗申請。

簡介和提問部分

53. 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 段和附錄 IV。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這兩宗申請，因為申請地點有活躍的農業活動。水務署總工程師／發展(2)和環境保護署署長(下稱「環保署署長」)也不支持這兩宗申請，因為申請地點位於上段間接集水區內，距離最近的河溪約 40 米，而且擬建小型屋宇的位置較已計劃鋪設的污水渠低約四米，無法接駁該污水渠；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，關於這兩宗申請，當局分別收到兩份公眾意見書。香港觀鳥會反對這兩宗申請，主要理由是擬議的發展不符合「農業」地帶的規劃意向，長此下去，農地會不斷減少，生態也會受到影響。另一份意見書由一名個別人士提交，也是反對這兩宗申請，主要理由是有關的發展會對視覺、景觀和生態造成不良影響，而興建小型屋宇期間亦會有噪音和空氣污染問題；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。擬建的小型屋宇不符合「農業」地帶的規劃意向，漁護署署長亦不支持這兩宗申請，因為申請地點有活躍的農業活動。「鄉村式發展」地帶內有足夠的土地應付林村新村日後的小型屋宇需求，申請人未能說明為何無法在此地帶內覓得土地發展擬議的小型屋宇。申請地點位於集水區內。水務署和環保署都反對這兩宗申請，主要理由是擬建小型屋宇的位置較已計劃鋪設的公共污水渠低約四米，無法接駁該污水渠。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」（下稱「臨時準則」），因為「鄉村式發展」地帶內可用作發展小型屋宇的土地並非普遍供不應求，而且申請人未能在申請書內證明擬議發展的小型屋宇可接駁已計劃鋪設的污水收集系統，不會對區內的水質造成不良影響。小組委員會最近拒絕了一宗在同一「農業」地帶內的申請，主要也是基於類似的理由。雖然申請地點附近有九宗申請獲批准，但該等申請大致符合「臨時準則」，因為有關鄉村的「鄉村式發展」地帶內可用作發展小型屋宇的土地普遍供不應求，而且擬議的發展可接駁已計劃鋪設的污水收集系統。這兩宗申請的規劃考慮因素與該等獲批准的申請不同。至於該兩份公眾意見書提出的意見，相關政府部門的意見及這兩宗申請的評審結果已作相關回應。

54. 委員並無就這兩宗申請提出問題。

商議部分

55. 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，並認為理由恰當。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；
- (b) 擬議的發展不符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」，因為「鄉村式發展」地帶內可用作發展小型屋宇的土地並非普遍供不應求；
- (c) 林村新村的「鄉村式發展」地帶內有土地可供發展小型屋宇，申請人未能在申請書內說明為何無法在此地帶內覓得土地進行擬議的發展；以及

- (d) 申請人未能證明位於集水區內的擬建小型屋宇可接駁現有或已計劃鋪設的污水收集系統，不會對區內的水質造成不良影響。」

[李美辰女士此時離席。]

議程項目 19

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-FTA/148 擬在劃為「露天貯物」地帶的上水文錦渡路以東第 88 約地段第 20 號餘段、第 21 號及第 23 號餘段(部分)和毗連政府土地關設臨時瀝青廠(為期五年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-FTA/148A 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬關設的臨時瀝青廠，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。食物及衛生局局長和漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)表示擔心擬設的瀝青廠和在南鄰擬設的家禽批發市場日後共存的問題，並認為日後為擬議發展的規劃許可續期時，必須考慮擬設家禽批發市場的工程進度表。預料有關市場的建築工程在二零一九年年中展開，二零二一年年底前完成。倘申請人申請為規劃許可續期的年期涵蓋這段期間或之後，須因應該市場重置項目的最新情況和相關評估的結果(包括環境和交通影響評估)徵詢他們的意見。

- (d) 在法定公布期的首三個星期內，收到九份公眾意見書。一名北區區議員表示對這宗申請沒有意見，其餘八份公眾意見書由個別人士／區內村民提交。他們都反對／關注這宗申請，理由主要包括擬議的發展會危害附近居民的健康，產生氣味問題，對環境和交通有負面影響，以及為周邊地區帶來污染問題；
- (e) 民政事務總署北區民政事務專員表示，上水區鄉事委員會主席支持這宗申請，因為擬議的發展配合新界東北新發展區的發展，並縮短運送基建項目建築材料的時間；另有六人提出反對，分別是新屋嶺的原居民代表和居民代表、當區的北區區議員兼上水鄉原居民代表、上水鄉原居民代表、上水鄉居民代表及沙嶺村居民代表，理由主要包括擬議的發展會產生氣味，危害附近居民的健康，對周邊地區的環境和交通可能有負面影響，以及產生污染問題。此外，上水鄉原居民代表、華山村原居民代表和居民代表、打鼓嶺區鄉事委員會第一副主席、當區的北區區議員和沙嶺村孟蘭會對這宗申請沒有意見；以及
- (f) 規劃署的意見——根據載於文件第 11 段的評估，規劃署不反對這宗申請。批給這宗擬闢設臨時瀝青廠申請為期五年的規劃許可，不會妨礙落實該「露天貯物」地帶的規劃意向。擬設的瀝青廠與周邊的鄉郊環境大致上並非不協調，不會對現有的景觀特色造成很大影響。批給這宗申請為期五年的臨時規劃許可，不會影響落實在南鄰擬設家禽批發市場的計劃，有關市場的建築工程預料於二零一九年年中展開，二零二一年年底完成。為期五年屬臨時性質的申請用途不會影響該處長遠的規劃和發展。相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。先前由同一申請人提交擬設永久瀝青廠的申請遭小組委員會拒絕，理由主要是擬議的發展與區內已規劃的土地用途不協調，批准該宗申請會破壞該區的土地用途規劃，並為區內同類申請立下不良先例。對於公眾對這宗申請的反對意見，相關政府部門的

意見和規劃評估已有相關回應，而沙嶺村與申請地點相隔一段距離。

商議部分

57. 一名委員表示，雖然現在這宗申請擬闢設為期五年的臨時瀝青廠不會影響在申請地點南鄰落實擬設家禽批發市場的計劃，但為了讓申請人留意漁護署署長擔心擬設的瀝青廠和家禽批發市場日後共存的問題，須加入一項指引性質的條款，通知申請人日後為規劃許可申請續期時，須因應現有的長沙灣臨時家禽批發市場重置的最新情況和相關評估的結果(包括環境和交通影響評估)，徵詢食物及衛生局局長和漁護署署長的意見。小組委員會同意若這宗申請獲批准，採納這名委員的建議。

58. 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。有關的規劃許可屬臨時性質，有效期為五年，至二零一九年十二月十二日止，並須附加以下條件：

- 「(a) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一五年六月十二日或之前)，在申請地點設置邊界圍欄，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (b) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一五年六月十二日或之前)，提交排水影響評估，而有關評估必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (c) 就上文(b)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一五年九月十二日或之前)，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；
- (d) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一五年六月十二日或之前)，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；

- (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(即在二零一五年九月十二日或之前)，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；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一五年六月十二日或之前)，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；
- (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(即在二零一五年九月十二日或之前)，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；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(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，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

59. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- 「(a) 留意在私人土地豎設圍牆及外部鐵絲圍網屬建築工程，須受《建築物條例》規管。在施工前，申請人須獲建築事務監督批准有關圖則及批出展開工程同意書。倘該等工程屬小型工程監管制度的規管範圍，則申請人須確保遵從《建築物(小型工程)規例》的簡化規定；
- (b) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見：
 - (i) 倘那些現時在已批租土地上的構築物(並非新界豁免管制屋宇)是未經屋宇署批准而搭建的，根據《建築物條例》，乃屬違例構築物，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(包括瀝青廠)，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。此外，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) 倘申請建議的用途須申領牌照，申請人須留意申請地點上任何擬作該用途的現有構築物必須符合發牌當局對建築物安全和其他相關方面可能作出的規定；
- (v) 關於上述第(ii)項，根據《建築物(規劃)規例》第 5 條，申請地點須設有由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 米的指明街道，根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條，必須在提交建築圖則階段，由建築事務監督釐定申請地點的發展密度；

(c) 留意地政總署北區地政專員的意見：

- (i) 申請地點包括私人地段和毗連政府土地。這些地段是以集體政府租契持有的舊批農地，受短期豁免書編號 883 涵蓋，可作(i)混凝土製造廠；及(ii)露天存放機器及工具。由於規劃申請書內指明擬議構築物的覆蓋面積大過短期豁免書編號 883 所訂明的最大准許上蓋面積，有關地段的擁有人須向北區地政處申請修訂現有的短期豁免書編號 883，以便把有關的違例情況納入規範，但北區地政處不保證該短期豁免書會予批准；倘予批

准，可附加條款和條件，包括規定申請人繳付短期豁免書的費用；以及

- (ii) 申請地點內的政府土地受短期租約編號 641 涵蓋，可用作(i)混凝土／瀝青配料廠；(ii)製造混凝土產品；以及(iii)露天存放機器及工具，實際佔用面積大過申請地點，而現有已搭建的構築物橫跨申請地點與毗連的政府土地，申請人須向北區地政處申請短期租約以佔用政府土地。但北區地政處不保證該短期租約會予批准；倘予批准，可附加條款和條件，包括規定申請人繳付短期租約的租金；

- (d) 留意運輸署署長的意見，那條連接文錦渡路而又未命名的區內道路並非由運輸署管理，申請人須向地政當局查核該通往申請地點的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；

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

- (f) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，申請地點的東面和西面邊界有地方可植樹，申請人須爭取機會在這些地方植樹；

- (g) 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，距離最接近的水道不足30米。申請地點在上水瀘水廠的諮詢區範圍內，該瀘水廠是具有潛在危險的設施。申請人須遵照下列的規定：

- (i) 申請人須把地盤平整工程圖、施工圖及排水圖提交水務署審批；
 - (ii) 事先未獲水務署批准，不得在抽洪集水區內排放污水。排放的任何污水，必須完全符合根據《水污染管制條例》第 21 條所發出的《流出物標準技術備忘錄》表 3 及第 8.4 段所訂明的流出物標準；
 - (iii) 因瀝青廠運作而產生的所有固體廢物和淤泥，均須在抽洪集水區以外地方妥為處理；
 - (iv) 擬設的瀝青廠四邊須設置石壘及排水渠，以防附近河道在暴雨時受到污染；
 - (v) 每個排水口均須設置排水截流器(例如隔沙池、隔油池和截油器)，並須妥為保養。該等排水截流器須具有足夠容量，以確保能妥善收集和排放粉砂、燃油和潤滑劑；以及
 - (vi) 不得在抽洪集水區內漏出或溢出油；
- (h) 留意漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)的意見，倘申請人日後為規劃許可續期，須因應現有長沙灣臨時家禽批發市場重置的最新情況和相關評估的結果(包括環境和交通影響評估)，徵詢食物及衛生局局長和漁護署署長的意見；以及
- (i) 留意機電工程署署長的意見，申請人／負責工程者須向供電商索取電纜圖則及架空電纜準線圖則(視乎何者適用)，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)。根據所提供的資料，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／負責工程者便須採取以下措施：
- (i) 倘申請地點位於規劃署編訂的《香港規劃標準與準則》所訂輸電電壓水平在 132 千伏特或以上的高壓架空電纜的較理想工作走廊

內，申請人須先諮詢供電商及與供電商作出安排；

- (ii) 申請人／負責工程者及／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 20

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-LYT/553 擬在劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的粉嶺軍地第 83 約地段第 639 號 F 分段興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-LYT/553 號)

60. 秘書報告，文件第 4 和第 7 頁及文件附錄 IV 第 1 及第 3 頁有替代頁，列述了地政總署提供的軍地村小型屋宇申請最新數字及所需土地數量的相應改動。這些替代頁已提交席上。

簡介和提問部分

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

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

- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段及附錄 IV。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這宗申請，因為附近一帶的農業活動活躍，申請地點具復耕潛力；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局共收到四份公眾意見書。一名北區區議員支持這宗申請，粉嶺區鄉事委員會主席則反對這宗申請，因為區內缺乏基礎設施，無法配合最近建成的小型屋宇所需，倘批准這宗申請，會使水浸及交通問題惡化，加劇虎地排村交通擠塞的情況。創建香港和嘉道理農場暨植物園公司亦反對這宗申請，主要理由則包括擬議的發展不符合「農業」地帶的規劃意向；農地應予保留，以確保能有機會進行農業活動；申請人沒有提交環境及交通影響評估報告；以及批准這宗申請，會為同類的申請立下不良先例；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 11 段的評估，規劃署不反對這宗申請。雖然漁護署署長因附近一帶的農業活動活躍及申請地點具復耕潛力而不支持這宗申請，但這宗申請大致上符合「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」(下稱「臨時準則」)，因為擬建的小型屋宇的覆蓋範圍有超過 50% 在軍地村的「鄉村範圍」內，而且在該村的「鄉村式發展」地帶內可用作發展小型屋宇的土地供不應求。擬發展的小型屋宇就在西面現有的村落附近，四周亦有村屋，與附近一帶以村屋、樹羣和農地為主的環境並非不協調。雖然現有的四棵果樹會受到影響，但規劃署總城市規劃師／城市設計及園境預料擬議的發展不會對景觀造成很大的負面影響，所以不反對這宗申請，但建議在規劃許可附加一項條件，規定申請人提交並落實保護樹木及美化環境建議。二零零四至一四年間，曾有六宗同類申請獲得批准，主要考慮的因素包括這些申請大致上符合「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；擬議的發展與周邊的鄉郊環境大致協調，並

不會對周邊一帶造成很大的負面影響。這些申請個案中有部分的申請地點與現在這宗申請所涉的地點接近，規劃情況亦與現在這宗申請相似。至於被拒絕的申請則有三宗，拒絕的理由主要包括擬議的小型屋宇發展不符合「臨時準則」，因為擬建的小型屋宇的覆蓋範圍有超過 50% 在「鄉村式發展」地帶和「鄉村範圍」外。自這些同類申請獲批准／遭拒絕以來，該區的規劃情況並沒有重大改變。至於反對這宗申請的公眾意見，政府部門的意見和規劃評估已有相關的回應。

62. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

63. 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。有關的規劃許可有效期至二零一八年十二月十二日止；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。規劃許可須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議設置化糞池，而位置必須符合地政總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；以及
- (c) 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。」

64. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- 「(a) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，申請地點所在地區並無公共污水收集系統可供接駁；
- (b) 留意水務署總工程師／發展(2)以下的意見：

- (i) 為向發展項目供水，申請人或須把該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) 申請地點位於抽洪集水區內；
- (c) 留意路政署總工程師／新界東的意見，由沙頭角公路通往申請地點的任何通道並非由路政署負責維修保養；
- (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關設通道，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 21

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-LYT/554 擬在劃為「農業」地帶的粉嶺永寧村
第 83 約地段第 1579 號 B 分段第 1 小分段
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-LYT/554 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬建的屋宇(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。相關的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，收到三份公眾意見書。粉嶺區鄉事委員會主席對這宗申請沒有意見。一名北區區議員支持這宗申請，而創建香港則表示反對，理由主要是擬議的發展不符合「農業」地帶的規劃意向；應保留農地以保障本港的食物供應；申請人沒有提交環境、交通、排水及排污方面的評估報告；以及批准這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表示，龍躍頭居民代表和兩名原居民代表支持這宗申請，並提議應擴大「鄉村範圍」以應付原居村民對房屋的需求。粉嶺區鄉事委員會主席對這宗申請沒有意見；以及
- (f) 規劃署的意見——根據載於文件第 11 段的評估，規劃署不反對這宗申請。漁護署署長不反對這宗申請，因為申請地點被構築物包圍，復耕潛力低。這宗申請大致符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」(下稱「臨時準則」)，因為擬建小型屋宇的覆蓋範圍有超過 50% 在永寧村的「鄉村範圍」內，而且龍躍頭村落的「鄉村式發展」地帶內的土地不足以應付小型屋宇的需求。申請地點被現有的村屋包圍，擬建的小型屋宇與周邊具鄉郊特色的地方並非不協調，預料擬議的發展對現有的景觀特色和景觀資源不會有很大

的改變和干擾，對周邊地區的交通、環境及排水也不會有很大的負面影響。申請地點附近涉及 33 宗同類的小型屋宇申請，其中有 30 宗獲小組委員會批准，考慮的因素主要是這些申請大致符合「臨時準則」；擬建的小型屋宇與周邊的鄉郊和鄉村環境並非不協調，以及不會對周邊環境造成負面影響。一些獲批准的申請所涉地點與申請地點非常接近。餘下 3 宗申請遭小組委員會拒絕，理由主要是擬建的小型屋宇不符合「臨時準則」，有關申請地點都在認可鄉村的「鄉村範圍」及「鄉村式發展」地帶外，沒有特殊情況令當局要特別考慮那些申請，以及批准那些申請會為同類申請立下不良先例。

66. 一名委員表示，申請地點附近已發展了一些小型屋宇，但文件的圖 A-1 並無顯示這些小型屋宇先前作出的申請。高級城市規劃師／沙田、大埔及北區鄧永強先生表示，該圖是顯示自「臨時準則」在二零零零年首次頒布後獲批准的小型屋宇，但有關的小型屋宇是在二零零零年前發展的。

商議部分

67. 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。有關的規劃許可有效期至二零一八年十二月十二日止；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。規劃許可須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議設置化糞池，而位置必須符合地政總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。」

68. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- 「(a) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，申請地點所在的地區並沒有公共污水收集系統可供接駁；

- (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，申請人或須把該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) 申請地點位於抽洪集水區內；
- (c) 留意路政署總工程師／新界東的意見，任何連接沙頭角公路與申請地點的通道都並非由路政署維修保養；
- (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關設通道，申請人須確保有關通道(包括任何必須進行的填土／挖土工程)符合相關法定圖則的規定，並視乎情況所需，在進行道路工程前，向城規會申請規劃許可。」

議程項目 22

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-PK/68 擬在劃為「農業」地帶的上水雞嶺
第 91 約地段第 1588 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-PK/68 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬建的屋宇(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。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點附近有一些農業活動，具復耕潛力；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，收到一份來自一名北區區議員的意見書，表示支持這宗申請；
- (e) 民政事務總署北區民政事務專員表示，一名北區區議員支持這宗申請，而上水區鄉事委員會主席、雞嶺原居民代表及居民代表對這宗申請則沒有意見；以及
- (f) 規劃署的意見——根據載於文件第 11 段的評估，規劃署不反對這宗申請。雖然漁護署署長不支持這宗申請，因為申請地點具復耕潛力，但這宗申請大致符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」(下稱「臨時準則」)，因為擬建小型屋宇的覆蓋範圍有超過 50% 在雞嶺的「鄉村範圍」內，而且雞嶺的「鄉村式發展」地帶內的土地普遍供不應求。擬議的小型屋宇與具鄉郊景觀特色的周邊地區並非不協調，周邊地區主要有臨時構築物、樹羣、農地及村屋，而雞嶺的鄉村中心區則在其北部。在二零零一至一四年間，申請地點附近共有 44 宗同類申請獲小組委員會批准，所涉地點位於這宗申請涉及的另一「農業」地帶內。這些申請獲得批准，主要考慮因素是這些申請大致符合「臨時準則」；擬建的小型屋宇與周邊的鄉郊及鄉村環境並非不協調；以及擬議的發展不會對周邊地區造

成負面影響。一些獲批准的申請所涉地點非常接近申請地點，而其小型屋宇的批建申請正在處理。自這些申請獲批准以來，該區的規劃情況並無重大改變。

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。有關的規劃許可有效期至二零一八年十二月十二日止；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。規劃許可須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議設置化糞池，而位置必須符合地政總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；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。」

72. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- 「(a) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，申請地點所在的地區並沒有公共污水收集系統可供接駁；
- (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，申請人或須把該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) 申請地點位於抽洪集水區內；
- (c) 留意路政署總工程師／新界東的意見，任何連接裕泰路與申請地點的通道都並非由路政署維修保養；
- (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 23

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-TKL/493 擬在劃為「農業」地帶的打鼓嶺李屋村
第 82 約地段第 656 號
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-TKL/493 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬建的屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段及附錄 IV。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署

長」)不支持這宗申請，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；

- (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。一名北區區議員支持這宗申請。嘉道理農場暨植物園公司、世界自然基金會香港分會及創建香港則反對這宗申請，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；應保留農地，確保食物供應；可能污染附近平原河的水質；申請人沒有提交有關的技術評估報告；以及若批准這宗申請，會為日後的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表示，李屋村的居民代表支持這宗申請，而打鼓嶺區鄉事委員會秘書、一名現任北區區議員和一名李屋村原居民代表則對這宗申請沒有意見；以及
- (f) 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。雖然漁護署署長因為申請地點的復耕潛力高而不支持這宗申請，但這宗申請大致符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」(下稱「臨時準則」)，因為擬建小型屋宇的覆蓋範圍有超過 50% 在李屋村東面的「鄉村範圍」內，而且該村的「鄉村式發展」地帶內可用作發展小型屋宇的土地普遍供不應求。擬議發展的小型屋宇與周圍環境並非不協調，預料不會對周邊地區的交通、環境及排水造成很大的負面影響。小組委員會於二零零二至一四年期間曾批准 11 宗發展小型屋宇的同類申請。小組委員會批准這些申請，主要都是考慮到這些申請符合「臨時準則」，因為有關的申請地點都位於李屋村的「鄉村範圍」內，而且該村的「鄉村式發展」地帶內可用作發展小型屋宇的土地普遍供不應求，以及擬議發展的小型屋宇不大可能會對周邊地區造成很大的負面影響。自批准這些同類申請以來，該區的規劃情況一直沒有重大改變。這宗申請提出發展的小型屋宇位於李屋村東面的「鄉村範圍」內，情況與那些已獲批准的個案相似，有些個案所涉的地點就在申

請地點西面一帶。二零一二至一四年期間曾有 12 宗發展小型屋宇的同類申請被小組委員會拒絕或城規會覆核後駁回。這些申請所涉的地點都位於李屋村「鄉村式發展」地帶西面的有關「農業」地帶內，被拒絕／駁回的主要理由包括這些申請不符合該「農業」地帶的規劃意向；申請書並無有力的規劃理據要偏離該地帶的規劃意向；李屋村的「鄉村式發展」地帶內仍有土地可用作發展小型屋宇；以及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，較宜把擬議的小型屋宇發展集中在靠近現有村落的地方。關於反對這宗申請的公眾意見，環境保護署署長不反對這宗申請。不過，為回應公眾對環境影響的關注，會提醒申請人在設計和建造擬建小型屋宇的化糞池及滲水井系統時必須遵守《專業人士環保事務諮詢委員會專業守則第 5/93 號》所載的規定，以及只可在申請地點範圍內進行建築工程，絕不可超越該範圍，並採取良好的地盤施工方法和措施，以免對平原河造成干擾。

商議部分

74. 一名委員認為小型屋宇發展的範圍應從「鄉村式發展」地帶的邊界開始逐步擴展，並表示對這宗申請有所保留，因為李屋村東面那些獲批准的小型屋宇申請所涉的地點均位於「鄉村式發展」地帶邊界一帶，而這宗申請所涉的地點卻遠離該地帶。這名委員並說一旦批准這宗申請，就沒有充分理由不批准那些要在「鄉村式發展」地帶與申請地點之間的地方(下稱「有關地方」)發展小型屋宇的同類申請。這名委員亦指出，雖然「鄉村式發展」地帶內的土地不足以應付日後的小型屋宇需求，但該地帶內仍有土地可作這宗申請提出的小型屋宇發展。主席問到地政總署正在處理的 68 宗未批建的小型屋宇申請。高級城市規劃師／沙田、大埔及北區鄧永強先生回應說，那些申請所涉的地點大都是位於李屋村「鄉村式發展」地帶的西面、東北面及東面，但亦有申請所涉的地點位於該地帶內。現在這宗申請所涉的地點位於這些獲批准的申請中一個與之最接近的地點東面約 20 米處，緊連一條行人徑。主席表示，申請地點距離獲批准的申請所涉的地點不遠，要是這宗申請獲批准，接着

就會有人提出在有關地方發展小型屋宇的同類申請。不過，主席擔心日後的小型屋宇發展可能會影響申請地點附近的平原河。主席建議規劃署與村民和地政總署聯絡，確保日後的小型屋宇發展不會影響該河。

75. 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。有關的規劃許可有效期至二零一八年十二月十二日止；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。規劃許可須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議設置化糞池，而位置必須符合地政總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；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。」

76. 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) 為向發展項目供水，申請人或須把該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。申請人亦須解決與供水相關的任何土地問題(例如私人地段問題)，並須負責私人地段內的內部供水系統的建造、運作及維修保養，而有關情況必須符合水務署所訂標準；以及
 - (ii) 申請地點位於抽洪集水區內；
- (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) 留意路政署總工程師／新界東的意見，路政署不會維修保養通往申請地點的任何區內小徑或行人徑；
- (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) 擬建小型屋宇的化糞池及滲水井系統的設計和建造必須符合環境保護署署長編訂的《專業人士環保事務諮詢委員會專業守則第 5/93 號》所載的規定；
- (f) 只可在申請地點範圍內進行建築工程，絕不可超越該範圍，並須採取良好的地盤施工方法和其他適當措施，以免對毗連的平原河造成干擾；以及
- (g) 留意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 24

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-TKL/494 擬在劃為「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 號餘段和
第 79 約地段第 1206 號餘段及第 1209 號(部分)
闢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/494 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 所關設的臨時貨櫃車停車場(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 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住用構築物，最接近的一個位於申請地點東南面約 10 米的地方；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，收到一份來自一名北區區議員的公眾意見書，表示對這宗申請沒有意見；
- (e) 民政事務總署北區民政事務專員表示，打鼓嶺區鄉事委員會副主席、當區的北區區議員、坪輦原居民代表及坪輦居民代表對這宗申請沒有意見；以及
- (f) 規劃署的意見——根據載於文件第 12 段的評估，規劃署不反對這宗申請。申請的臨時貨櫃車停車場大致符合「露天貯物」地帶的規劃意向，有關意向主要是提供土地作適當的露天貯物用途，以及把已雜亂無章地擴散的露天貯物用途納入規範。周邊的土地用途主要是露天貯物場，夾雜了空置土地及一些臨時住用構築物，與有關發展並非不協調。有關發展對周邊地區的交通、排水及消防安全方面亦不大可能會有很大的不良影響。為解決擬議的發展對申請地點東面附近的「綠化地帶」的景觀可能有負面影響的問題，建議在規劃許可加入附帶條件，規定申請人提交並落實美化環境建議。擬設的臨時貨櫃車停車場大致符合有關「擬作露天貯物及港口後勤用途而按照《城市規劃條例》第 16 條提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引編號 13E(城規會規劃指引編號 13E)，因為沒有收到政府部門對

這宗申請很大的負面意見。雖然環保署署長不支持這宗申請，理由是有一些住用構築物散布在申請地點的北面和東面，但過去三年並無記錄顯示收到涉及申請地點環境方面的投訴。環保署署長擔心的問題，可藉着在規劃許可加入有關限制申請地點作業時間的附帶條件來解決。申請人亦要遵從《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，以紓緩任何可能對環境造成的不良影響。申請地點的大部分地方涉及先前一宗由另一名申請人提交而獲批准的申請，但有關規劃許可因申請人未有履行附帶條件而於二零一四年遭撤銷。自這宗先前申請獲批准以來，該區的規劃情況一直沒有重大改變。

78. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

79. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。有關的規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一七年十二月十二日止，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七時在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日和公眾假期在申請地點作業；
- (c) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一五年六月十二日或之前)，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(即在二零一五年九月十二日或之前)，落實美化環境建議，而落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；

- (e) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一五年六月十二日或之前)，提交排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (f) 就上文(e)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一五年九月十二日或之前)，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；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一五年六月十二日或之前)，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，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一五年九月十二日或之前)，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) 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；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(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。」

80. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- 「(a) 在申請地點展開所申請的用途前，須先取得規劃許可；
- (b) 留意地政總署北區地政專員的意見，有關地段的擁有人須向北區地政處申請短期豁免書和短期租約。不過，該處不保證會向申請人批出短期豁免書和短期租約，若然批出，或會附加條款和條件，包括規

定申請人繳付短期豁免書的費用和短期租約的租金；

- (c) 留意運輸署署長的意見，由禾徑山路通往申請地點的通道並不是由運輸署管理，申請人亦須與有關的地政和維修保養當局釐清那條通道所在土地的類別，以及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，通往申請地點的區內道路並非由路政署維修保養；
- (e) 留意消防處處長的意見：
 - (i) 倘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)，便須設置消防裝置；
 - (ii) 在這情況下，除非建築圖則已經送交屋宇署的中央處理建築圖則系統，否則，申請人須把附有消防裝置建議的相關平面圖提交消防處處長審批。申請人擬備所提交的平面圖時，須留意以下事項：
 - (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建築圖則後，便會制訂詳細的消防安全規定。申請人其後須根據核准的建議設置有關的消防裝置；
- (f) 留意渠務署總工程師／新界北以下的意見：
 - (i) 申請人須留意申請地點北面和南面現時有由渠務署負責維修保養的明渠和箱形暗渠；

- (ii) 申請人須確保有關發展建議(包括任何擬種植的植物)不會超出申請地點範圍，亦不會侵佔或影響申請地點附近的現有渠管，以免對這些現有渠管的排水功能和維修保養工程造成負面影響；以及
 - (iii) 申請地點所在的地區沒有公共污水收集系統可供接駁；
- (g) 留意水務署總工程師／發展(2)的以下意見：
- (i) 申請地點範圍內和附近現時有政府水管(見文件的圖 A-2)，申請人使用申請地點及在建築工程進行期間須作出一切所需的安排，以免觸及這些水管，以及採取預防措施，避免這些水管受損。至於應要求而為現有水管改道的費用，須由申請人承擔；
 - (ii) 無論在任何時間，申請人都須讓水務署署長屬下人員或其授權的承辦商自由進入申請地點檢查、操作、保養及修理水管；以及
 - (iii) 申請地點位於抽洪集水區內；
- (h) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見：
- (i) 申請人若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貨櫃)，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。申請人亦須按《建築物條例》的規定，委聘認可人士統籌擬議的建築工程；
 - (ii) 對於在已批租土地上搭建的違例建築物，如有需要，屋宇署可根據其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；

(iii) 關於上述第(i)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

(iv) 若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，須在提交建築圖則的階段，由當局釐定該地點准許的發展密度；以及

(i) 遵行由環境保護署發出的《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。」

議程項目 25 及 26

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-TKL/495 擬在劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的打鼓嶺李屋村第82約地段第626號餘段興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第A/NE-TKL/495號)

A/NE-TKL/496 擬在劃為「農業」地帶的打鼓嶺李屋村第82約地段第626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-TKL/496號)

81. 小組委員會備悉這兩宗申請的性質類似，而且申請地點非常接近，故同意一併考慮這兩宗申請。

簡介和提問部分

82. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區鄧永強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 段和附錄 V。主要意見概述如下：
 - (i) 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；
 - (ii) 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對擬議的發展有保留。申請地點是被農地包圍的休耕農地。貼近申請地點的地方並沒有其他小型屋宇。雖然預料不會對景觀有影響，但批准這兩宗申請可能會立下不良先例，令鄉村發展在「農業」地帶內擴展。申請書並未有加入美化環境建議；以及
 - (iii) 運輸署署長對這兩宗申請有保留，並表示小型屋宇發展應盡量局限在「鄉村式發展」地帶內。雖然預料擬議的發展不會導致交通量大增，但若這類在「鄉村式發展」地帶外的發展獲得批准，會為日後的同類申請立下不良先例，對交通造成的累積負面影響可以很大。
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，收到四份公眾意見書。一名北區區議員支持這兩宗申請，但沒有說明理由。另外三份公眾意見書則分別來自嘉道理農場暨植物園公司、世界自然基金會香港分會及創建香

港，均表示反對這兩宗申請，理由主要是擬議的小型屋宇不符合「農業」地帶的規劃意向；農地應予保留以保障食物供應；申請人沒有提交相關的技術評估以說明有關發展不會導致不可接受的負面影響；以及批准這兩宗申請會為日後的同類申請立下不良先例；以及

- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 11 段的評估，規劃署不支持這兩宗申請。擬議的發展不符合「農業」地帶的規劃意向。漁護署署長不支持這兩宗申請，因為申請地點附近有活躍的農業活動，批准在「鄉村式發展」地帶外發展小型屋宇，會為日後的同類申請立下不良先例。有關地方的鄉郊景觀特色會被破壞，而且對交通造成的累積負面影響可以很大。這兩宗申請不符合「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」（下稱「臨時準則」），雖然擬建小型屋宇的覆蓋範圍有超過 50% 在李屋村西面的「鄉村範圍」內，而該村的「鄉村式發展」地帶內可作小型屋宇發展的土地普遍供不應求，但是擬建的小型屋宇會妨礙落實「農業」地帶的規劃意向。在二零一二至一四年間，有 10 宗涉及李屋村西面同一「農業」地帶的同類申請遭小組委員會拒絕或城市規劃委員會（下稱「城規會」）覆核後駁回，理由主要是這些申請不符合「農業」地帶的規劃意向及申請書內並無有力的規劃理據以支持偏離此規劃意向；李屋村的「鄉村式發展」地帶內仍有土地作小型屋宇發展；以及擬議的小型屋宇發展宜集中在現有村落附近的地方，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，亦較具經濟效益。由於有涉及這部分「農業」地帶的同類申請從未獲城規會批准，批准現在這兩宗申請會立下不良先例，累積影響所及，會導致農地流失及對周邊地區的交通和景觀有負面影響。有關涉及李屋村東面 11 宗獲批准的同類小型屋宇的申請，獲批的理由主要是這些申請符合「臨時準則」，因為申請地點位於李屋村的「鄉村範圍」，而且「鄉村式發展」地帶內可作小型屋宇發展的土地普遍供不應求；擬議的小型屋宇發展不大

可能會對周邊地區帶來很大的負面影響。現在這兩宗申請與那些已獲批准的同類申請的情況不同。自這些同類申請獲批准／遭拒絕以來，規劃情況並無重大改變。對於公眾的負面意見，政府部門意見和規劃評估已有相關回應。

83. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

84. 經商議後，小組委員會決定拒絕這兩宗申請。委員繼而審閱文件第 12.1 段所載的拒絕理由，並認為理由恰當。有關的理由是：

- 「(a) 擬議的發展並不符合「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，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。現有的申請書內並沒有提出有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向；以及
- (b) 李屋村的「鄉村式發展」地帶內仍有主要擬作小型屋宇發展的土地可供使用。擬建的小型屋宇宜集中在現有村落附近的地方，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，亦較具經濟效益。」

[主席多謝高級城市規劃師／沙田、大埔及北區曾焯基先生、劉志庭先生及鄧永強先生出席會議，解答委員的提問。曾先生、劉先生及鄧先生此時離席。]

[會議小休 5 分鐘。]

[鄧建輝先生此時暫時離席。]

粉嶺、上水及元朗東區

[粉嶺、上水及元朗東規劃專員錢敏儀女士、高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東陳冠昌先生、吳曙斌先生及馮智文先生此時獲邀到席上。]

議程項目 27

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/FSS/225 在劃為「住宅(甲類)」地帶的
粉嶺第 51 約地段第 3035 號餘段(部分)
經營臨時商店及服務行業(零售商店)(為期六年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/FSS/225 號)

簡介和提問部分

85. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東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) 所經營的臨時商店及服務行業(零售商店)(為期六年)；
- (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，收到兩份意見書，分別來自一名北區區議員及粉嶺區鄉事委員會主席。兩名提意見人表示對這宗申請沒有意見；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。申請地點在粉嶺／上水分區計劃大綱圖上劃為「住宅(甲類)」地帶及在《粉嶺／上水發展藍圖編號 L/FSS 13/1C》上指定為

「鄰舍休憩用地」的地方。康樂及文化事務署署長表示，現有的康樂設施不會受影響，申請地點現時尚未有落實時間表。批給這宗申請臨時規劃許可，不會妨礙落實長遠的規劃意向。申請所涉的零售商店可為該社區提供服務。申請地點附近地區主要有住用構築物、臨時構築物及高層住宅發展項目，擬議的發展與附近地區並非不協調。觀乎申請所涉的零售商店規模細小及其營運性質，有關用途對周邊地區不大可能會有不良影響。申請地點曾涉及一宗獲批准作相同用途的規劃申請，而先前申請的所有規劃許可附帶條件都已符合，該區的規劃情況並沒有重大改變。因此，批准這宗申請，與小組委員會先前的決定一致。

86. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東陳冠昌先生回應主席的提問時表示，申請地點有一小部分用作售賣盆栽，而露天的地方則用作存放盆栽。

商議部分

87. 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，有效期為六年，至二零二零年十二月十二日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上八時至上午九時在申請地點進行夜間作業；
- (b) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一五年六月十二日或之前)，提交排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (c) 就上文(b)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一五年九月十二日或之前)，落實排水建議，而落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；

- (d) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一五年六月十二日或之前)，提交消防裝置及滅火水源建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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(即在二零一五年九月十二日或之前)，落實消防裝置及滅火水源建議，而落實情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一五年六月十二日或之前)，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；
- (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(即在二零一五年九月十二日或之前)，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；
- (h) 如在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)項，現時批給的許可即會停止生效，並即時撤銷，不再另行通知；以及
- (i) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(b)、(c)、(d)、(e)、(f)或(g)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並於同日撤銷，不再另行通知。」

88. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- 「(a) 有關的規劃許可是批給所申請的用途／發展，並不表示當局會容忍現於申請地點內但非這宗申請所涵蓋的其他用途／發展。申請人須立即採取行動，中止有關許可沒有涵蓋的用途／發展；
- (b) 與申請地點的相關擁有人解決這項發展所涉及的任何土地問題；

- (c) 留意運輸署署長的意見，申請人須向地政當局查核有關通道所在土地的類別，並與有關的地政和維修保養當局釐清該通道的管理和維修保養責任誰屬；
- (d) 留意路政署總工程師／新界東的意見，路政署不負責維修保養通往申請地點的擬議車輛通道；
- (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（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；
 - (ii) 若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貨櫃／開放式棚架），必須先取得屋宇署的許可及同意，否則有關新建築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；
 - (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) 關於上文第(ii)項，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途徑，而根據該規例第41D條，亦須設有緊急車輛通道；以及
 - (v) 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，須在提交建築圖則的階段，由當局釐定該地點准許的發展密度；

- (f) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，為向發展項目供水，申請人或須把該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；
- (g) 留意消防處處長以下的意見：
- (i) 倘建築圖則沒有送交屋宇署的中央處理建築圖則系統，而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)，申請人便須把附有消防裝置建議的相關平面圖提交消防處審批，並於其後根據核准的建議設置有關的消防裝置。申請人擬備所提交的平面圖時，須留意以下事項：
- 平面圖須按比例繪製，並註明尺寸和佔用性質；以及
 - 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
- (ii) 消防處收到申請人正式提交的建築圖則後，便會制訂詳細的消防安全規定。申請人其後須根據核准的建議設置有關的消防裝置；
- (h) 留意環境保護署署長的意見，申請人須遵行環境保護署發出的最新《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》；
- (i) 留意地政總署北區地政專員的意見，相關地段的擁有人須向北區地政處申請短期豁免書，政府會以業主的身分考慮有關申請，但不保證會予批准；倘予批准，或會附加條款和條件，包括規定申請人繳付短期豁免書的費用；以及

- (j) 留意土木工程拓展署新界東拓展處處長的意見，有關平面圖日後若有任何改動，申請人須通知土木工程拓展署的土地工程部。」

議程項目 28

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/FSS/226 擬在劃為「工業」地帶的粉嶺
安樂門街 28 號福成商業大廈三樓 7 室
關設辦公室(放債人辦事處－後勤辦公室)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/FSS/226 號)

簡介和提問部分

89. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東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) 擬關設的辦公室(放債人辦事處－後勤辦公室)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。相關的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，當局收到四份公眾意見書。一名北區區議員及粉嶺區鄉事委員會主席對這宗申請沒有意見，但該名北區區議員表示應就這宗申請諮詢附近的居民。有關處所所在的同一幢商業大廈一名租戶及鄰近處所一名業主則反對這宗申請，主要理由是擬關設的放債人辦事處會吸引外來人進入該大廈，造成治安問題，以及擬關設的辦事處會影響提意見人公司的運作及形象；

- (e) 民政事務總署北區民政事務專員表示，粉嶺區鄉事委員會主席、一名北區區議員及粉嶺工貿大廈業主立案法團主席對這宗申請沒有意見；以及
- (f) 規劃署的意見——根據載於文件第 11 段的評估，規劃署不反對這宗申請。擬議的發展符合有關「在『工業』地帶內進行的用途／發展」的城市規劃委員會規劃指引(城規會規劃指引編號 25D)的規定，因為申請人證明確有需要發展擬議的用途，而且在粉嶺找不到辦公室樓宇或其他合適的地點。以擬闢設的辦事處不大的規模及業務性質而言，擬議的用途應不會導致消防安全及交通問題而影響到有關大廈內的使用者及附近地區，而且擬議的用途與有關大廈及附近一帶的土地用途特色亦非不協調。至於有公眾意見提出治安問題及表示擔心影響鄰近租戶的運作及形象，這些問題屬樓宇管理事宜，並非規劃考慮因素。況且，申請人聲稱擬闢設的放債人辦事處是後勤辦公室，不會在有關處所直接提供服務。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，建議批給為期三年的臨時規劃許可。

90. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

91. 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。有關的規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一七年十二月十二日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一五年六月十二日或之前)，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；
- (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(即在二零一五年九月十二日或之前)，設置

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。」

92. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- 「(a) 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；
- (b) 留意地政總署北區地政專員的意見，有關的註冊業主須就用途限制向北區地政處申請短期豁免書，倘申請獲批准，會附加合適的條款和條件，包括規定申請人繳付豁免書費用及行政費用，而這方面將由政府以業主身分酌情決定；以及
- (c) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，關於擬議的布局設計，除非在房間的門或牆上裝設觀看窗，否則有關的房間不可接受。此外，須遵守《二零一一年消防安全守則》第 B 11.5 條的規定。」

[此時，副主席到席，鄧建輝先生返回席上。]

議程項目 29 至 38

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-KTS/378 擬在劃為「農業」地帶的上水蕉徑
第 100 約地段第 420 號 D 分段
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE- KTS/378 號)

A/NE-KTS/379 擬在劃為「農業」地帶的上水蕉徑老圍村
第 100 約地段第 643 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/379 號)

A/NE-KTS/380 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/380 號)

A/NE-KTS/381 擬在劃為「農業」地帶的上水蕉徑村
第 100 約地段第 655 號 D 分段
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE- KTS/381 號)

A/NE-KTS/382 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/382 號)

A/NE-KTS/383 擬在劃為「農業」地帶的上水蕉徑
第 100 約地段第 420 號 A 分段
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE- KTS/383 號)

A/NE-KTS/384 擬在劃為「農業」地帶的上水蕉徑
第 100 約地段第 420 號 B 分段
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE- KTS/384 號)

A/NE-KTS/385 擬在劃為「農業」地帶的上水蕉徑
第 100 約地段第 420 號 C 分段
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE- KTS/385 號)

A/NE-KTS/386 擬在劃為「農業」地帶的上水蕉徑
第 100 約地段第 420 號 E 分段
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE- KTS/386 號)

A/NE-KTS/387 擬在劃為「農業」地帶的上水蕉徑
第 100 約地段第 420 號 F 分段
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE- KTS/387 號)

93. 小組委員會得悉這十宗申請的性質類似，而且申請地點的位置非常接近，都位於同一「農業」地帶內，故同意一併考慮這十宗申請。

簡介和提問部分

94. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東吳曙斌先生借助投影片簡介這十宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬分別在十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編號 A/NE-KTS/378、380 至 387 的申請的有關文件第 10 段和附錄 V，以及編號 A/NE-KTS/379 的申請的有關文件第 10 段和附錄 IV。政府部門的主要意見撮述如下：

運輸署署長的意見

(關於所有申請)

- (i) 他對所有申請都有所保留，並表示小型屋宇的發展應盡量局限在「鄉村式發展」地帶內。雖然預料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；

漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)的意見

(關於編號 A/NE-KTS/378、379、383 至 387 的申請)

- (ii) 他不支持這七宗申請，因為申請地點中有些現時是休耕農地，有些的農業活動非常活躍，還有一些的復耕潛力高；

(關於編號 A/NE-KTS/380 至 382 的申請)

- (iii) 他不支持這三宗申請，因為有申請地點是蕉徑村北面和西北面一大幅農地的一部分，而區內的農地大都是常耕農地。雖然有申請地點已休耕，但復耕潛力高。批准這三宗小型屋宇申請，可能會為日後的同類申請立下不良先例，亦會令區內的農地進一步減少；

規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見

(關於編號 A/NE-KTS/378、383 至 387 的申請)

- (iv) 他對這六宗申請有所保留，因為申請地點所在之處，主要是常耕農地，一派鄉郊風貌。若批准這六宗小型屋宇申請，可能會立下不

良先例，令鄉村發展擴散至「鄉村式發展」地帶以外的地方，破壞該區的鄉郊景觀特色；

(關於編號 A/NE-KTS/380 至 382 的申請)

- (v) 他對這三宗申請有所保留。雖然預料擬建的小型屋宇對現有的景觀資源不會造成嚴重干擾，但若批准這三宗申請，可能會立下不良先例，令鄉村發展擴散至「鄉村式發展」地帶以外的地方，破壞該區的鄉郊景觀特色；

(關於編號 A/NE-KTS/379 的申請)

- (vi) 他不反對這宗申請，因為申請地點靠近現有鄉村和農地，擬議的小型屋宇發展與周邊這種典型的鄉郊環境並非不協調；

- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局收到關於這十宗申請的公眾意見書。這些公眾意見的詳細內容撮述如下：

(關於編號 A/NE-KTS/378、383 至 387 的申請)

- (i) 當局共收到六份公眾意見書，分別由一名北區區議員、嘉道理農場暨植物園公司、長春社、世界自然基金會香港分會、香港觀鳥會和一名蕉徑村民提交。該名北區區議員支持這六宗申請，但其餘五名提意見人則表示反對，主要的理由包括擬議的發展不符合「農業」地帶的規劃意向；申請地點的復耕潛力高，附近有常耕農地；古洞南已被鑑定為適宜復耕的地方，擬議的發展會侵進適宜耕種的土地；當局應保障農地供應，不應再縮減本港的農地面積；濕耕農業可為水鳥和依存於濕地的物種提供覓食和棲息的地方，而乾耕農業則可為一般的物種提供食物來源；批

准這六宗申請會為「農業」地帶的同類申請立下不良先例，倘這類申請都獲得批准，累積影響所及，會對區內包括可耕農地的自然環境造成負面影響；以及有跡象顯示有挖土和清除植物的活動，任何「先破壞，後建設」的活動都不應容忍；

(關於編號 A/NE-KTS/380 至 382 的申請)

- (ii) 當局共收到六份公眾意見書，分別由一名北區區議員、嘉道理農場暨植物園公司、長春社、世界自然基金會香港分會、香港觀鳥會和創建香港提交。該名北區區議員支持這三宗申請，但其餘五名提意見人則表示反對，主要的理由包括擬議的發展不符合「農業」地帶的規劃意向，亦與周邊地區長滿植物的土地和可耕農地不協調；申請地點內或附近一帶有常耕或可耕農地，申請地點及附近荒廢農地的復耕潛力高；古洞南已被鑑定為適宜復耕的地方；擬議的發展會侵進適宜耕種的土地；當局應保障農地供應，不應再縮減本港的農地面積；申請人並無提交環境評估和交通影響評估報告；濕耕農業可為水鳥和依存於濕地的物種提供覓食和棲息的地方，而乾耕農業則可為一般的物種提供食物來源；若擬建小型屋宇的污水滲水井系統滲漏，以及地盤平整和建築工程產生地面徑流，或會污染附近的水道和河溪，對河溪中的水生生物會造成負面影響，也會影響農地的灌溉；批准這三宗申請會為「農業」地帶的同類申請立下不良先例，倘這類申請都獲得批准，累積影響所及，會對區內包括可耕農地的自然環境造成負面影響；以及申請地點附近一帶懷疑有填土／挖土活動，使景觀改變。任何「先破壞，後建設」的活動都不應容忍；

(關於編號 A/NE-KTS/379 的申請)

(iii) 當局共收到七份公眾意見書，分別由一名北區區議員、嘉道理農場暨植物園公司、長春社、世界自然基金會香港分會、香港觀鳥會、創建香港和一名蕉徑村民提交。該名北區區議員支持這宗申請，但其餘六名提意見人則表示反對，主要的理由包括擬議的發展不符合「農業」地帶的規劃意向，亦與周邊長滿植物的土地和可耕農地不協調；申請地點內或附近一帶有常耕或可耕農地，而申請地點及附近荒廢農地的復耕潛力高；古洞南已被鑑定為適宜復耕的地方，擬議的發展會侵進適宜耕種的土地；當局應保障農地供應，不應再縮減本港的農地面積；申請人並無提交環境評估和交通影響評估報告；濕耕農業可為水鳥和依存於濕地的物種提供覓食和棲息的地方，而乾耕農業則可為一般的物種提供食物來源；若擬建小型屋宇的污水滲水井系統滲漏，以及地盤平整和建築工程產生地面徑流，或會污染附近的水道；擬議的發展會影響現有一條行人徑；批准這宗申請會為「農業」地帶的同類申請立下不良先例，倘這類申請都獲得批准，累積影響所及，會對區內包括耕地的自然環境造成負面影響；以及申請地點大部分地面已鋪平，申請地點範圍內發現有泥頭，亦可見景觀已有改變。任何「先破壞，後建設」的活動都不應容忍；以及

(e) 規劃署的意見——規劃署對這十宗申請的意見撮述如下：

(關於編號 A/NE-KTS/378、380 至 387 的申請)

(i) 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九宗申請，因為申請地點具復耕潛力，而且申請地點附近的農耕活動非常活躍。批准這九宗小

型屋宇申請，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) 擬議的小型屋宇發展並不符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」(下稱「臨時準則」)，因為會妨礙落實「農業」地帶的規劃意向。申請地點是蕉徑北面和西北面一幅更大的常耕或休耕農地不可或缺的部分，而且蕉徑彭屋、蕉徑老圍和蕉徑新圍的「鄉村式發展」地帶內仍有 2.24 公頃的土地(相等於 89 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「鄉村式發展」地帶內現有村落的地方，會較為合適；
- (iii) 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這九宗申請有所保留，表示申請地點所在之處主要是常耕農地，富鄉郊特色。若批准這九宗申請，可能會立下不良先例，令鄉村發展擴散至「鄉村式發展」地帶以外的地方，破壞鄉郊景觀特色。運輸署署長亦有類似的看法，認為這類小型屋宇發展應盡量局限在「鄉村式發展」地帶內，並表示若批准在「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，對交通造成的不良影響可能會很大；
- (iv) 有九宗同類申請所涉的地點完全位於有關的「農業」地帶內。在二零一三至一四年間，該九宗小型屋宇申請全部被小組委員會拒絕或經城規會覆核後被駁回，理由是擬議的發展不符合古洞南地區「農業」地帶的規劃意向，但申請書內並沒有提出有力的規劃理據，以支持偏離有關的規劃意向。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；

- (v) 雖然在二零零一至一四年間有 20 宗申請在有附帶條件下獲小組委員會批准，但這些申請所涉的地點不是接近可直通蕉徑村的車路蕉徑路，就是有部分在蕉徑村的「鄉村式發展」地帶內；

(關於編號 A/NE-KTS/378、383 至 387 的申請)

- (vi) 自「臨時準則」首次於二零零零年十一月二十四日頒布以來，只有一宗發展小型屋宇而所涉地點有部分在蕉徑村西北面同一「農業」地帶內的同類申請獲得批准。小組委員會考慮該宗申請時，申請地點是空地，雜草叢生。該宗申請於二零零一年十月十九日在有附帶條件下獲小組委員會批准，當時的考慮因素是雖然申請地點約有 83% 在「農業」地帶內，只有 17% 在蕉徑村的「鄉村式發展」地帶內，但擬建小型屋宇的覆蓋範圍約有 50% 在「鄉村式發展」地帶內，並完全在「鄉村範圍」內。除了該宗申請外，蕉徑村北面和西北面的同一「農業」地帶再沒有其他發展小型屋宇的申請獲得批准，因為蕉徑村北面和西北面的土地大致是綠化地，更是一幅更大的常耕或休耕農地的部分，而且現在這六宗申請所涉的地點完全在「鄉村式發展」地帶外，距蕉徑村的村落較遠；
- (vii) 這六個申請地點各涉及一宗由同一申請人根據第 17 條提出作相同用途的覆核申請。自城規會於二零一三年駁回該等申請以來，申請地點周邊地區的規劃情況沒有重大改變，所以無必要偏離城規會先前的決定；以及

- (viii) 有公眾意見表示反對這六宗申請，主要理由是申請地點附近有常耕農地，而且申請地點的復耕潛力高，若批准申請，會立下不良先例。

(關於編號 A/NE-KTS/380 至 382 的申請)

- (ix) 自「臨時準則」首次於二零零零年十一月二十四日頒布以來，蕉徑村北面的同一「農業」地帶並沒有發展小型屋宇的申請獲得批准，因為該村北面和西北面的地方大致是綠化地，更是一幅更大的常耕或休耕農地不可或缺的部分。唯一獲批准的申請是一宗擬在蕉徑北面興建五幢新界豁免管制屋宇(小型屋宇)的申請。該宗申請是在「臨時準則」首次頒布前提交並由小組委員會考慮，而所涉地點有部分在蕉徑村的「鄉村式發展」地帶內。現在這三宗申請所涉的地點則完全在「鄉村式發展」地帶外，距蕉徑村的村落較遠；
- (x) 編號 A/NE-KTS/380 及 382 兩宗申請所涉的地點各涉及一宗由同一申請人根據第 16 條提出作相同用途而被拒絕的申請，而編號 A/NE-KTS/381 的申請所涉的地點則涉及一宗由同一申請人根據第 17 條提出作相同用途而被駁回的申請。小組委員會於二零一三年／城規會於二零一四年考慮該三宗申請時，三個申請地點都是休耕農地，野草叢生，而且仍是蕉徑村北面 and 西北面一幅更大的常耕或休耕農地的部分。這狀況一直沒變。另外，自該三宗先前的申請被拒絕／駁回以來，該三個申請地點及周邊地區的規劃情況沒有重大改變，所以無必要偏離城規會先前的決定；以及
- (xi) 有區內人士表示反對，主要理由包括申請地點附近有常耕農地；申請地點的復耕潛力

高；憂慮會造成水污染；以及批准申請會立下不良先例。

(關於編號 A/NE-KTS/379 的申請)

- (xii) 雖然擬議的小型屋宇發展不符合「農業」地帶的規劃意向，而且由於申請地點具復耕潛力，申請地點附近的農耕活動亦非常活躍，所以漁護署署長並不支持這宗申請，但是，申請地點靠近蕉徑路(距該路不足 25 米)，位於蕉徑老圍的村落東面約 30 米之處，而且擬議發展的小型屋宇與周邊地區的土地用途並非不協調。此外，亦曾有發展小型屋宇的同類申請獲小組委員會在有附帶條件下批准，預料擬議的發展對周邊地區的交通、排水、環境及景觀不會造成嚴重的負面影響；
- (xiii) 這宗申請大致符合「臨時準則」，因為擬建小型屋宇的覆蓋範圍完全在蕉徑村的「鄉村範圍」內，而蕉徑的兩個「鄉村式發展」地帶內未必有足夠的土地應付該村的小型屋宇需求；
- (xiv) 在一九九九年至二零一四年期間，小組委員會在有附帶條件下批准了 21 宗發展小型屋宇的申請，所涉地點不是接近蕉徑路，就是有部分在蕉徑村的「鄉村式發展」地帶內，位置就在現在這宗申請所涉地點的西北鄰、東面和東南面。現在這宗申請的情況與這些獲批准的同類申請類似；
- (xv) 雖然有一些同類申請被拒絕，但所涉的地點都位處綠化地，距離蕉徑村的中心區較遠，而且是該村北面和西北面一幅更大的常耕或休耕農地的部分；
- (xvi) 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境不反對這宗申請，但表示這宗申請不應成為先

例，使小型屋宇在有關的「農業」地帶內毫無約束地發展，以致可能損及周邊地區的整體農業特色；以及

- (xvii) 有區內人士反對這宗申請，主要的理由包括申請地點附近有常耕農地；申請地點的復耕潛力高；憂慮會造成水污染；批准申請會立下不良先例；懷疑有違例發展；以及侵奪原居民的權益。雖然漁護署署長基於申請地點具復耕潛力，而申請地點附近有活躍的農業活動，所以不支持這宗申請，但其實申請地點並非在「新界東北新發展區研究」建議闢作復耕用途的 34 公頃位於古洞南地區的土地中。

95. 主席問到何以會有區內人士反對一些擬議的小型屋宇發展。高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東吳曙斌先生回應說，這是因為有一些申請涉及跨村申請，受到蕉徑村村民反對。

商議部分

96. 經商議後，小組委員會決定：

- (a) 拒絕編號 A/NE-KTS/378、380 至 387 九宗申請。委員繼而審閱文件第 13.1 段所載的拒絕理由，並認為理由恰當。有關的理由是：

- 「(a) 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，以支持偏離此規劃意向；
- (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；以及

- (c) 申請點是蕉徑村北面 and 西北面一幅更大的常耕或休耕農地的部分，區內的農地大都是常耕農地。批准這宗申請會為「農業」地帶內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，會令區內的農地進一步減少。」；以及
- (b) 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，批准編號 A/NE-KTS/379 的申請。這宗申請的規劃許可有效期至二零一八年十二月十二日止；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。規劃許可須附加下列條件：
 - 「(a) 如申請人所建議設置化糞池，而位置必須符合地政總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；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。」

小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- 「(a) 留意地政總署北區地政專員的意見，基於擬建的道路位於政府土地並供公眾使用，申請人須就擬議的道路工程及該道路日後的維修保養責任誰屬，徵求相關政府部門的同意／批准；

- (b) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，申請地點所在的地區並沒有公共污水收集系統可供接駁。申請人須就擬議發展項目的污水處理／排放和設置化糞池的事宜，徵詢環境保護署的意見；
- (c) 留意水務署總工程師／發展(2)以下的意見：
 - (i) 為向發展項目供水，申請人或須把該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；
- (e) 留意運輸署署長的意見，通往蕉徑路的現有非正式通道並非由運輸署管理。申請人須向地政當局查核該通往申請地點的通道所在土地的類別，並與有關的地政和維修保養當局釐清該通道的管理和維修保養責任誰屬；
- (f) 留意路政署總工程師／新界東的意見，由蕉徑路通往申請地點的現有行人徑和非正式通道並非由路政署維修保養，路政署亦不會承擔擬議道路工程的維修保養責任；以及
- (g) 留意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 39

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-KTS/388 擬在劃為「農業」地帶的上水坑頭村
第 94 約地段第 507 號 B 分段
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-KTS/388 號)

簡介和提問部分

97. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東吳曙斌先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬建的屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段及附錄 IV。主要意見撮錄如下：
 - (i) 地政總署北區地政專員表示，由於申請地點在坑頭村的「鄉村範圍」外，所以北區地政處不會考慮該地點的小型屋宇申請；
 - (ii) 漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點有復耕潛力，而且附近有活躍的農業活動；
 - (iii) 運輸署署長對這宗申請有所保留，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，對交通的不良影響可以很大；以及

- (iv) 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有所保留，因為擬建小型屋宇的布局位置會影響現有那棵成齡朴樹，而且申請地點有露天空間可栽種美化環境的植物，但申請人並沒有提交美化環境建議；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局共收到八份公眾意見書。一名北區區議員、一名坑頭村居民、一名上水原居民及一名市民表示支持這宗申請。世界自然基金會香港分會、嘉道理農場暨植物園公司、創建香港及另一名坑頭村居民則表示反對這宗申請，主要理由包括申請地點附近有常耕農地；擬議的發展沒有理據支持；坑頭村「農業」地帶內的土地仍然適宜耕作；區內沒有車輛通道和泊車位，也沒有排水或排污設施；擬議的發展會造成水污染及令區內的水浸問題惡化；申請人沒有提交交通或環境影響評估報告；過去 50 年，香港已喪失約 60% 的農地，應保護餘下的農地，以保障現時和日後可持續生產糧食的能力和潛力；政府應採取所有可行的措施，保護和保育香港的常耕、荒廢和遭非法破壞的農地，亦不應再縮減香港農地的面積；以及城規會應考慮批准「農業」地帶內的小型屋宇申請可能會造成累積影響的問題；
- (e) 民政事務總署北區民政事務專員表示，坑頭的兩名原居民代表反對這宗申請，主要理由是申請地點不適宜建屋。該兩名原居民代表收到一名村民提交的投訴連反對信，表示基於排水、排污及通道的相關理由反對這宗申請；以及
- (f) 規劃署的意見——根據載於文件第 11 段的評估，規劃署不支持這宗申請。擬議的發展不符合「農業」地帶的規劃意向，但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。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」（下稱「臨時準則」），因為申請地點和擬建小型屋宇的覆蓋範圍完全在坑頭村的「鄉村範圍」和「鄉村式發展」地帶外，而且「鄉村式發展」地帶內仍有 4.85 公頃的土地（約 194 幅小型屋宇用地）可供興建小型屋宇。地政總署表示不會考慮涉及申請地點的小型屋宇申請，因為該地點在坑頭村的「鄉村範圍」外。雖然曾有 38 宗同類申請獲批准，但批准該等申請主要是考慮到該等申請大致符合「臨時準則」，因為擬建小型屋宇的覆蓋範圍完全／大部分在坑頭村的「鄉村範圍」內。批准這宗申請，會為「農業」地帶內其他同類申請立下不良先例。倘這些同類申請都獲批准，累積影響所及，會對該區的交通和景觀造成不良影響。此外，亦有區內人士及公眾意見反對這宗申請，主要理由包括申請地點附近有常耕農地；批准「農業」地帶內的小型屋宇申請可能會造成累積影響；以及會有交通、排水和排污問題。

98. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

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

- 「(a) 擬議的發展不符合古洞南地區「農業」地帶的規劃意向，有關的意向主要是保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途，以及保存在復耕及作其他農業用途方面具有良好潛力的休耕農地。申請書內並無有力的規劃理據，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」，因為申請地點和擬建小型屋宇的覆蓋範圍完全在坑頭村的「鄉村範

圍」和「鄉村式發展」地帶外，而且該村的「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，村屋的發展應盡量靠近鄉村中心區。這宗申請沒有特殊情況值得批給許可；以及

- (c) 批准這宗申請，會為「農業」地帶內的其他同類申請立下不良先例。倘這些同類申請都獲批准，累積影響所及，會對該區的交通和景觀造成不良影響。」

議程項目 40

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTN/454 擬在劃為「住宅(丙類)1」地帶及「鄉村式發展」地帶的元朗錦田永隆圍第 109 約地段第 465 號餘段興建 15 幢屋宇，並略為放寬建築物高度限制(由三層(8.23 米)放寬至四層(12.8 米))(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-KTN/454 號)

簡介和提問部分

100. 粉嶺、上水及元朗東規劃專員錢敏儀女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 建 15 幢屋宇及略為放寬建築物高度限制的建議；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 8 段。建築署總建築師／技術諮詢及圖則審核認為，申請人沒有提供由不同觀景點望去顯示擬議發展與周邊環境的合成照片，以供該署從視覺角度考慮這宗申請。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對

這宗申請有保留，因為申請地點邊界現時種有樹木，但申請人並沒有提供美化環境建議的樹木調查，以對處理現有樹木提出建議；

- (d) 在法定公布期的首三個星期內，收到兩份公眾意見書。一名元朗區議員反對這宗申請，理由是批准這宗申請會立下不良先例，導致日後進一步放寬最高建築物高度。創建香港也反對這宗申請，理由包括有關發展既不會令公眾得益也沒有獲批給許可的理據；有關發展對視覺及交通會有負面影響；以及批准這宗個案會為同類申請立下不良先例；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 10 段的評估，規劃署不支持這宗申請。擬發展的 15 幢屋宇不符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，申請人也沒有在申請書提出有力的規劃理據，足以要偏離此規劃意向。有關的「鄉村式發展」地帶內可供發展小型屋宇的土地不能完全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。批准這宗申請，會為該「鄉村式發展」地帶內的同類申請立下不良先例。倘這些申請都獲批准，累積影響所及，會令該「鄉村式發展」地帶內可供發展小型屋宇的土地減少。申請人並沒有提出任何理據或論點，以支持其放寬建築物高度的建議。有兩份公眾意見書反對這宗申請，理由包括放寬建築物高度限制的幅度過大；批准這宗申請既不會為公眾得益也沒有理據支持；預計對視覺及交通會有影響；以及批准這宗申請會為同類申請立下不良先例。

101. 粉嶺、上水及元朗東規劃專員錢敏儀女士回應主席的提問時說，擬建的屋宇並不是新界豁免管制屋宇。

商議部分

102. 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 11.1 段所載的拒絕理由，並認為理據恰當。有關理由是：

- 「(a) 擬議的發展不符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，此地帶是反映現有的認可和其他鄉村的範圍，以及提供合適土地以作鄉村擴展和重置受政府計劃影響的村屋。地帶內的土地，主要預算供原居村民興建小型屋宇之用。申請書並沒有提出有力的規劃理據，足以要偏離此規劃意向；
- (b) 申請人並沒有提出有力的理據或論點以支持放寬建築物高度限制的建議；以及
- (c) 批准這宗申請，會為該「鄉村式發展」地帶內的可類申請立下不良先例。倘這些申請都獲批准，累積影響所及，可供發展小型屋宇的土地會減少。」

[符展成先生此時返回席上。]

議程項目 41

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTS/639 擬在劃為「其他指定用途」
註明「鄉郊用途」地帶的元朗錦田錦上路
第 106 約地段第 618 號餘段(部分)
興建八幢屋宇，
並略為放寬建築物高度限制及進行挖土工程
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-KTS/639B 號)

簡介和提問部分

103. 粉嶺、上水及元朗東規劃專員錢敏儀女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 建八幢屋宇並略為放寬建築物高度限制及進行挖土工程的建議；

- (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，申請人所提交的環境評估(下稱「環評」)假定申請地點南鄰的旅遊車存放及裝配工場已停業，但據悉這兩個工場仍在運作，技術上應有方法解決這兩個工場對環境產生影響的問題；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，共收到四份公眾意見書，分別來自一名市民、一名元朗區議員及吳家村的村民。該名市民詢問擬議的發展與政府擬在吳家村發展的公屋項目會否有衝突，以及自上次編號 A/YL-KTS/499 的申請獲批准後延遲有關發展的原因。他亦關注擬議的發展對視覺的影響。另有三名提意見人士反對這宗申請，理由是在環境、排水、交通及噪音方面會有負面影響，以及擬議的發展並不符合「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶的規劃意向；
- (e) 民政事務總署元朗民政事務專員表示，該處收到同一名元朗區議員提交的一份區內人士意見書，該名議員在法定公布期內提交過同一意見書；以及
- (f) 規劃署的意見——根據載於文件第 12 段的評估，規劃署不反對這宗申請。擬議發展有八幢三層高(包括地庫停車場)的屋宇，符合「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶的規劃意向，建議的 0.4 倍地積比率亦符合該地帶的地積比率限制。擬議的住宅發展與周邊夾雜民居／住用構築物、農地、果園、狗場、教堂、餐廳和空地／荒地的環境互相協調。該區的露天貯物場、貨倉、工場和泊車位，大部分都是有關規畫事務監督採取執管行動的涉嫌違例發展，或有有效的規畫許可涵蓋的臨時性質用途。批准擬議的發展，會加快逐步取締申請地點附近不協調和不利的鄉郊工業相關用途，並有助盡早落實「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶的規劃意向。現在這項計劃是修訂先前獲批准的計劃。放寬限制的建議與該區的鄉郊風貌並非不協調。從申請人提交的電腦合成照片來看，有關發展對視覺及景觀不大

可能會有很大的影響。經修訂的布局／建築物設計和配置，把建築物間距加闊及採用較矮的隔音屏障都是可接受的。擬議的修訂輕微和屬技術性質，自上次二零一一年獲批給規劃許可以來，規劃情況並沒有重大改變。擬議的發展符合有關「指定『其他指定用途』註明『鄉郊用途』地帶及擬在『其他指定用途』註明『鄉郊用途』地帶內進行發展而根據《城市規劃條例》第 16 條提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引編號 38(城規會規劃指引編號 38)，因為申請人所提交的環評報告已證明，為擬議發展所建議的紓減環境影響措施(包括沿申請地點邊界加設裝飾突簷和以 3 米至 4.3 米高的實心邊界牆作為隔音屏障以阻隔錦上路及附近鄉郊工業用途所產生的交通及工業噪音)可以接受。申請地點南鄰的兩個鄉郊工業相關用途在擬議的住宅發展項目入伙時會停止運作，現時因涉及違例貯物及工場用途而被當局採取執管行動。由於申請人無法控制申請地點附近的這些鄉郊工業相關用途運作何時停止，因此必須確保有關發展對噪音影響有防護作用。倘小組委員會批准這宗申請，建議在規劃許可加入附帶條件，規定申請人因應有關工場提交詳細的噪音影響評估並落實適當的紓緩措施。編號 A/YL-KTS/499 的申請先前附加了一項條件，訂明「在申請地點南鄰的工業相關用途停止前不得展開擬議發展的建造工程」。規劃署認為該項條件是不需的。關於公眾的意見，相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。

104. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

105. 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。有關的規劃許可有效期至二零一八年十二月十二日止；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。規劃許可須附加下列條件：

- 「(a) 提交並落實美化環境和保護樹木建議(包括可用以消滅隔音屏障／邊界牆的視覺影響的設計和紓緩措施)，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) 因應申請地點南鄰的兩個工業相關用途提交噪音影響評估，並落實評估內所確定的紓緩措施，而有關評估和落實情況必須符合環境保護署署長或城規會的要求；
- (c) 提交並落實詳細的排水影響評估，而有關評估和落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；以及
- (d) 設計並設置滅火水源及消防裝置，而有關設施必須符合消防處處長或城規會的要求。」

106. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- 「(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) 留意地政總署元朗地政專員的意見，申請地點位於第 106 約地段第 618 號餘段的私人地段。該地段為批租作農業用途的舊批地段。有關第 106 約地段第 2311 號的換地新批土地契約編號 21813 的條件已在二零一四年五月二十八日生效。不過，這宗申請所載的發展參數(如上蓋面積)與上述換地文件所述的資料不同。倘獲批給規劃許可，申請人須向地政總署申請換地或契約修訂(若上述換地最終完成的話)，以落實擬議發展。地政總署會以業主身分全權酌情考慮有關申請，但不保證就最新的發展建議的

換地或契約修訂會予批准。倘予批准，地政總署會全權酌情決定或會附加條款和條件，包括規定申請人繳付地價或行政費。有關發展建議涉及挖土工程，因此換地條件中須包含的其中一項條件是，規定承批人向康樂及文化事務署轄下的古物古蹟辦事處提交考古影響評估報告；

- (c) 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。申請地點似乎並非緊連一條至少闊 4.5 米的指定街道，根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條，須在提交建築圖則的階段，由當局釐定申請地點的發展密度。闢設擬議的休憩用地不得少於《建築物(規劃)規例》第二附表所訂明的規定。優質及可持續建築環境方面的新規定適用於申請地點。政府致力推廣採用能締造優質及可持續的建築環境的建築設計。為配合此項政策，有關的發展項目須遵照可持續建築設計的要求，包括樓宇間距、樓宇後移距離及綠化率。屋宇署會在申請人正式提交建築圖則後，詳細審核有關圖則；
- (d) 留意環境保護署署長的意見，申請地點位於后海灣集水區內，該處沒有公共污水渠。必須遵從「不能對后海灣的污染量帶來淨增加」的政策。擬設的中央化糞池及滲水井系統須按照《專業人士環保事務諮詢委員會專業守則第 5/93 號》所載的規定，特別是其設計要根據實地進行的實際滲濾試驗的結果來落實，而申請人須安排日後把排污設施接駁至公共污水渠的工程。當公共污水渠可供接駁時，發展商須自費進行接駁工程；
- (e) 留意漁農自然護理署署長意見，申請人擬把申請地點範圍外政府土地上現有的兩棵樹移植他處。申請人須取得地政總署所需的許可；

- (f) 留意建築署總建築師／技術諮詢及圖則審核的意見，在圍牆上進行垂直綠化，須妥善設計和維修保養，以達到電腦合成照片(文件的繪圖 7a 至 7c)所示的綠化效果；
- (g) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，將用以排走擬議發展項目徑流的現有 675 毫米 U 型排水渠並非由渠務署負責維修保養。申請人須就有關的排水安排向負責維修保養當局徵詢他們的意見及取得他們的同意；
- (h) 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。根據所取得的電纜圖則及相關的繪圖，倘申請地點內或附近設有地下電纜，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，使電纜遠離擬建的構築物。若要在供電電纜附近進行工程，申請人及其承建商須遵守根據《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
- (i) 留意消防處處長的意見，消防處收到申請人正式提交的建築圖則後，便會制訂詳細的消防安全規定。在申請地點關設的緊急車輛通道須符合根據《建築物(規劃)規例》第 41D 條制定的《消防和救援進出途徑守則》第 VI 部所訂標準。」

[黃令衡先生此時離席。]

議程項目 42

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTS/653 在劃為「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶的元朗錦田錦上路第 106 約地段第 447 號餘段(部分)及第 448 號(部分)和毗連政府土地
臨時露天存放建築機械、建築材料、汽車及

汽車零件(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-KTS/653 號)

簡介和提問部分

107. 粉嶺、上水及元朗東規劃專員錢敏儀女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 臨時露天存放建築機械、建築材料、汽車及汽車零件，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點北鄰(約五米)及附近均有易受影響的用途，預料會造成環境滋擾；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，收到一名元朗區議員的公眾意見書，表示反對這宗申請，因為先前對上有兩宗申請被撤銷，顯示申請人沒有決心解決申請地點的問題；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 12 段的評估，規劃署不反對這宗申請。擬議的發展與附近一帶主要混雜露天貯物場、貨倉、民居／住宅構築物等的土地用途並非不協調。申請地點涉及先前的規劃許可，而申請地點東北面有關臨時露天存放叉式起重車的同類申請於二零一四年四月四日獲小組委員會批准，為期三年；申請地點東南面有關臨時露天存放發電機及壓縮器並進行維修保養工程的同類申請亦於二零一四年六月二十七日獲小組委員會批准，為期一年。現在這宗申請大致符合有關「擬作露天貯物及港口後勤用途而按照《城市規劃條例》第 16 條提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引編號 13E(城規會規劃指引編號 13E)的規定，因為申請地點自一九九八年起涉及先前九宗作同類用途的

規劃許可。自上一宗申請獲批准以來，規劃情況一直沒有重大改變，而大部分相關的部門對這宗申請沒有反對或負面意見。雖然環保署署長不支持這宗申請，因為申請地點有易受影響的用途，預料會造成環境滋擾，但申請地點所產生的車流不會途經主要的鄉村民居，申請地點也不會有工場相關的活動。過去三年，環保署沒有收到關於申請地點環境的投訴。為了盡量減低對環境的潛在影響，建議在規劃許可加入附帶條件，限制作業時間和禁止進行工場相關的活動。申請人亦須採取《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，減輕可能造成的影響。雖然先前有兩宗申請的規劃許可因申請人沒有遵守附帶條件而被撤銷，但就對上一次的申請而言，申請人已作出努力並遵守有關設置滅火筒的規劃許可附帶條件。關於現在這宗申請，申請人已提交美化環境及保護樹木建議、排水建議和消防裝置建議，這些建議已獲相關的政府部門接納。至於最近獲批的一宗申請，當局批給為期一年較短的規劃許可，是要監察擬闢設工場的申請地點的情況，並回應環保署署長所關注的問題。現在這宗申請由另一名申請人提交，申請用途和布局略有不同，而申請人已確認申請地點內不會進行與工場有關的活動。申請人提交的所有技術建議已獲有關部門接納。由於先前對上兩項規劃許可都因申請人沒有履行規劃許可附帶條件而被撤銷，因此小組委員會如決定批准這宗申請，建議把履行規劃許可附帶條件的期限定得較短，以便監察申請人履行這些條件的進度。至於有關申請人不履行規劃許可附帶條件的公眾意見，申請人會獲告知，倘其再次未有履行規劃許可附帶條件，以致規劃許可遭撤銷，其日後再提出的申請不會獲從寬考慮。

108. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

109. 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。有關的規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一七年十二月十二日止，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，不得於星期一至星期六下午七時至翌日早上八時在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，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件、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，保養申請地點內現有的排水設施，使之時刻保持良好狀況；
- (e) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一五年三月十二日或之前)，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；
- (f) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一五年三月十二日或之前)，落實已獲接納的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；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個星期內(即在二零一五年一月二十三日或之前)，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；

- (h) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一五年三月十二日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (i) 就上文(h)項條件而言，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一五年六月十二日或之前)，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；
- (j) 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)、(b)、(c)或(d)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (k) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(e)、(f)、(g)、(h)或(i)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (l) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復為美化市容地帶，而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

110. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- 「(a) 在申請地點開始進行申請的用途之前，必須先取得規劃許可；
- (b) 把履行規劃許可附帶條件的期限訂得較短，是為了監察申請人履行這些條件的進度。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，其再次提出的申請不會獲小組委員會從寬考慮；
- (c) 申請地點須經常保持整潔；
- (d) 與申請地點的有關擁有人解決與這項發展相關的任何土地問題；

- (e) 留意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得元朗地政處批准，不得搭建任何構築物。該處並沒有准許佔用申請地點範圍內的政府土地。事先未經政府批准而佔用政府土地的行為不應受到鼓勵。申請地點可經政府土地和一些私人地段接達錦上路。元朗地政處不會為涉及的政府土地進行維修保養工程，亦不保證申請人會獲通行權。倘這宗申請獲得批准，有關地段的擁有人須向元朗地政處提出申請，以便准予在申請地點搭建構築物，或把申請地點的違例事項納入規範。此外，申請人必須從申請地點剔出政府土地部分，或在實際佔用該部分政府土地之前申請正式許可。地政總署會以業主身分全權酌情考慮有關申請，但不保證會予批准，倘予批准，將會附加條款和條件，包括規定申請人繳付地價或費用；
- (f) 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，盡量減低可能造成的環境滋擾；
- (g) 留意運輸署署長的意見，申請地點經由一段區內通路連接公共道路網，而該區內通路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路所在土地的類別，並與有關的業主和維修保養當局釐清該區內通路的管理和維修保養責任誰屬。擬在申請地點作業所涉的車輛，不得在有關地段範圍外排隊。貨車司機須小心慢駛，尤以該區內通路上有迎面車流時為然；
- (h) 留意漁農自然護理署署長的意見，申請地點緊連一條採用石籠襯層以紓緩生態影響的渠道。有濕地雀鳥在該渠道棲息。申請人須採取所需措施，以免在作業期間污染渠道；
- (i) 留意消防處處長的意見，消防裝置的安裝／保養／更改／修理工程，須由註冊消防裝置承辦商負責承辦。有關的註冊消防裝置承辦商須於安裝／保養／

更改／修理工程完成後，向要求進行工程的人士發出證明書(FS 251)，並將證明書副本送交消防處處長。經考慮露天貯物場的性質後，申請人須依循文件附錄 V 所載有關露天貯存用地的良好作業指引。此外，建議在規劃許可加入附帶條件，規定申請人在批給規劃許可之日起計六個星期內設置滅火筒。為履行這項條件，申請人須提交有效的消防證書(FS 251)，以供消防處審批；

- (j) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，倘現時在已批租土地上搭建的現有構築物(並非新界豁免管制屋宇)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。申請人若擬在申請地點進行任何新的建築工程(包括以貨櫃／開放式棚架作為臨時建築物)，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，委聘認可人士統籌擬議的建築工程。對於在已批租土地上進行的違例建築工程，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。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通道，另根據該規例第 41D 條，亦須設置緊急車輛通道。若申請地點並非緊連一條至少闊 4.5 米的指定街道，根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條，須在提交建築圖則的階段，由當局釐定該地點准許的發展密度；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(及架空電纜準線繪圖，視乎何者適用)，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及相關繪圖，若申請地點位於《香港規劃標準與準則》所訂輸電電壓水平在 132 千伏特或以上的高壓架空電纜的較理想工作走廊內，申請人須先諮詢供電商及與供電商作出安排。申請人及／或其承建商在申請

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

議程項目 43

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-PH/707 在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗八鄉橫台山散村第 111 約地段第 603 號 B 分段餘段(部分)、第 603 號 B 分段第 7 小分段(部分)、第 603 號 B 分段第 8 小分段(部分)和毗連政府土地闢設社會福利設施(弱智人士住宿院舍)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-PH/707 號)

簡介和提問部分

111. 粉嶺、上水及元朗東規劃專員錢敏儀女士介紹這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 興建社會福利設施(弱智人士住宿院舍)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 8 段。路政署總工程師／新界西及路政署總工程師 1／主要工程擔心有關建議與計劃中的「粉錦公路改善工程」或會出現鄰接問題；
- (d) 當局在法定公布期的首三個星期內沒有接獲任何公眾意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 10 段所載的評估，規劃署對這宗申請不表反對。雖然有關發展並非全然

符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，而且橫台山的相關「鄉村式發展」地帶的土地亦不足以應付小型屋宇的需求，但是申請用途卻可為弱智人士提供住宿院舍服務。私營住宿院舍的住宿性質與其主要為村屋的四周環境並非不相協調。緊鄰擬議發展的西面是現有的安老院舍。申請地點的私營住宿院舍自一九九零年起投入服務。《殘疾人士院舍條例》(第 613 章)已在二零一一年十一月十八日生效，有關的住宿院舍須申領牌照或豁免證明書，其運作亦須符合管理、醫護服務、樓宇及消防安全方面的法定要求。這項規劃許可是豁免證明書的部分條件，以容許有關私營住宿院舍繼續為需要住宿的殘疾人士提供服務。從發展的規模及性質來看，預計申請用途不會對周圍地區的交通、環境、景觀、排水、排污及消防安全造成負面影響。當局在一九九二年批准了一宗作相若用途的先前申請。自批出先前的規劃許可後，申請地點緊鄰四周的規劃情況未見重大改變。

112. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

113. 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下列條件：

- 「(a) 在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一五年九月十二日或之前)提交並落實排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (b) 在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一五年九月十二日或之前)設計和提供滅火水源及消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；

- (c) 在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一五年九月十二日或之前)提交並落實保護樹木建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；以及
- (d) 倘在指明日期當日仍未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，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

114. 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，申請地點包括三塊根據集體政府租契持有的舊批「農地」，以及毗連第111約地段第603號B分段餘段的一小塊未批租政府土地。A座及B座分別坐落地段第603號B分段第7小分段及地段第603號B分段第8小分段。這兩座建築物的位置與建屋牌照第1909號及建屋牌照第1906號各自的牌照圖則上所顯示的位置不符，有違租契條件。申請地點經政府土地接達粉錦公路。地政總署不會為涉及的政府土地進行維修保養工程，亦不保證給予通行權。申請人應向地政總署申請修訂現有的租契，把違反租契的情況納入規範，以及就申請地點內的未撥用政府土地申請短期租約。地政總署會以業主身分全權酌情考慮有關申請，但不保證予以批准。倘予批准，申請人須履行地政總署可能施加的條款及條件，包括繳付地價及行政費用等；
- (c) 留意運輸署署長的意見，車輛不可以倒車方式進出申請地點。申請地點經一段區內通道接達公共道路網，而該段區內通道並非由運輸署管理。申請人須向地政總署查核該區內通道所在土地的類別，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；

- (d) 留意路政署總工程師／新界西的意見，申請人須自行負責通道安排，並採取足夠的排水措施，防止地面水由申請地點流入鄰近的道路和排水渠；
- (e) 留意路政署總工程師 1／主要工程的意見，沿粉錦公路的相關處所的臨街面已被納入「粉錦公路改善工程的初步設計及勘測」計劃(下稱「該計劃」)。為預留足夠的土地以配合該計劃的道路改善工程，不得在粉錦公路界線的八米支距範圍內搭建構築物、圍欄或牆壁等，現時已存在的則例外。日後，當路政署在進行該計劃時，或會要求申請人移除由其管制的任何現有指示牌、圍欄或裝置等，申請人屆時應予以移除。申請人應就車輛通道的布局及設置徵得相關當局的同意；
- (f) 留意環境保護署署長的意見，申請地點離粉錦公路約 20 米遠，在公路另一邊有兩個工場。申請地點或會受道路交通和工場活動的噪音影響。相信申請人對區內的噪音環境不會陌生，並且有經驗採取合適的噪音緩解措施，以應對使用者的需要；
- (g) 留意社會福利署的意見，《殘疾人士院舍條例》(第 613 章)(下稱「條例」)已在二零一一年十一月十八日生效，通過由社會福利署署長所監管的發牌制度，就殘疾人士院舍作出規管。條例規定，經營殘疾人士院舍，須領取牌照或豁免證明書，其運作亦應符合管理、醫護服務、樓宇及消防安全方面的法定要求。對於在條例生效前已存在但仍未能全面符合發牌規定的殘疾人士院舍，當局會發出豁免證明書，以便該等院舍有時間進行改善工程，以符合發牌規定和標準。當院舍完成所需的改善工程，並符合上述要求，則當局會向其發出牌照；
- (h) 留意消防處處長的意見，消防處會在收到正式提交的建築圖則和相關發牌當局的轉介後，才制定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，根據《建築物條例》的規定，未經屋宇署批准而在已批租土地上搭建的現有構築物(並非新界豁免管制屋宇)屬違例構築物，不應指定作這宗申請所批准的任何用途。倘申請人擬在申請地點進行任何新的建築工程(包括改裝貨櫃／搭建開放式棚架作臨時建築物)，必須先徵得屋宇署的批准及同意，否則屬違例建築工程。申請人須按《建築物條例》的規定，委聘認可人士統籌擬議的建築工程。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地點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，屋宇署會視乎需要而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。倘申請地點並非緊連一條至少闊 4.5 米的指明街道，則須在提交建築圖則階段根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條釐定核准發展密度。倘申請的擬議用途須領取牌照，申請人須留意，申請地點上任何擬作有關用途的現有構築物必須符合建築物安全規定及發牌當局可能附加的其他相關規定；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和架空電纜準線位置圖(視乎情況是否適用)，以確定申請地點或附近是否設有地下電纜(及／或架空電纜)。根據所得的電纜圖則和相關位置圖，倘申請地點或附近設有地下電纜(及／或架空電纜)，而申請地點又位於規劃署頒布的《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。此外，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》。」

[袁家達先生於此時暫離會議。]

議程項目 44

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-SK/203 在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗石崗錦上路
第 114 約地段第 1289 號 F 分段餘段
闢設臨時辦公室連附屬貯物區及泊車位(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-SK/203 號)

115. 小組委員會備悉，申請人於二零一四年十一月二十七日要求延期兩個月考慮這宗申請，以便有時間擬備消防裝置建議。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

116. 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。倘申請人所提交的進一步資料不包含重要的內容，可在較短時間內處理，這宗申請可在較早的會議上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。

[袁家達先生此時暫時返回會議席上。]

議程項目 45

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-SK/204 在劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的元朗錦上路第 114 約地段第 1289 號餘段(部分)及第 1323 號(部分)和毗連政府土地經營臨時商店及服務行業(汽車音響商店)，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-SK/204 號)

簡介和提問部分

117. 粉嶺、上水及元朗東規劃專員錢敏儀女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 經營臨時商店及服務行業(汽車音響商店)，並闢設附屬辦公室，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，當局接獲一份來自上村村代表的公眾意見書，表示反對這宗申請，主要理由是擬議發展所在位置會對區內居民造成滋擾，而擬闢設的出入口亦會對駕駛人士和村民構成危險；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署不反對這宗申請。雖然申請用途不符合「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的規劃意向，但可為該區的汽車使用者提供汽車音響服務。批給這宗申請為期三年的臨時規劃許可，並不會妨礙落實該「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的長遠規劃意向。擬議發展與附近富鄉郊特色的土地用途亦非不相協調；該等用途主要包括住用構築物／民居、空地／荒地、工場、泊車位及辦公室。鑑於擬議發展規模細小，其所在位置亦緊連錦上路，因此不大可

能對環境造成重大滋擾。此外，小組委員會曾批准在同一「鄉村式發展」地帶作商店及服務行業用途的四宗同類申請。因此，批准這宗申請與小組委員會先前的決定一致。申請地點涉及先前一宗由同一申請人提交作同類商店及服務行業用途的申請，該宗申請於二零一一年十一月十八日獲小組委員會批准，申請人亦已履行所有規劃許可附帶條件；而且自上次批給規劃許可以來，規劃情況並無重大改變。為盡量減少擬議發展可能造成的滋擾，建議附加規劃許可附帶條件，以限制作業時間及車輛類別。申請人亦須採納《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，以紓減潛在的環境影響。至於有公眾意見反對這宗申請，運輸署署長對擬議車輛通道及泊車安排不表反對，並建議附加規劃許可附帶條件，以盡量減低對交通的潛在影響。

118. 委員並無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。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一七年十二月十二日止，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，不得有《道路交通條例》所界定重量超逾 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；
- (c) 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；
- (d) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為維修保養申請地點內的現有排水設施；

- (e) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一五年三月十二日或之前)提交申請地點現有排水設施的記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一五年六月十二日或之前)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；
- (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(即在二零一五年九月十二日或之前)落實美化環境及保護樹木建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一五年六月十二日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (i) 就上文(h)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一五年九月十二日或之前)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；
- (j) 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，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (k) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(e)、(f)、(g)、(h)或(i)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (l) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復為美化市容地帶，而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

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) 與申請地點的相關擁有人解決有關發展所涉及的任何土地問題；
- (c) 留意地政總署元朗地政專員的意見，申請地點內的私人地段是以集體政府租契持有的舊批農地，租契規定事先未獲元朗地政處批准，不得搭建構築物。當局沒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為不應受到鼓勵。申請地點可經政府土地接達錦上路。元朗地政處不會為所涉政府土地進行維修保養工程，也不保證會給予通行權。倘這宗規劃申請獲批給規劃許可，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，或把申請地點的違例情況納入規範。此外，申請人須把屬政府土地的部分從申請地點剔出，或在實際佔用該政府土地部分之前取得正式許可。地政總署會以業主身分全權酌情考慮有關申請，但不保證申請會獲批准。倘申請獲得批准，申請人須履行地政總署可能附加的條款和條件，包括繳付地價或費用等；
- (d) 留意運輸署署長的意見，車輛不得以倒車方式進出申請地點，也不得在有關地段範圍外排隊等候；
- (e) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，申請地點現有三棵樹，但申請人所提交的保護樹木建議顯示只有兩棵。因此，申請人須在申請地點補種失去的一棵；
- (f) 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近制訂的標準圖則 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)，在錦上路的路口闢設車輛進出通道。申請人亦須確定該車輛進出通道所在位置的公用設施能承受往來的建築車輛流量。此外，申請人須在申請地點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及排水渠。路政署不須負責維修保養連接申請地點與錦上路的現有車輛通道。在路政署負責維修保養的公共道路／行人徑展開挖掘工程前，申請人應向當區的路政署分區辦事處申請挖掘准許證；

- (g) 留意環境保護署署長(下稱「環保署署長」)的意見，申請人須採納環保署署長最新發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》；
- (h) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，申請人須維修保養根據先前申請編號 A/YL-SK/164 闢設的相同排水設施。倘該等排水安排有所改動，申請人須知會相關政府部門；
- (i) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，現有水管會受影響，發展商必須承擔因受擬議發展影響而須進行的水管改道工程的費用。倘無法把受影響的水管改道，則須把水管中心線起計 1.5 米內的土地劃為水務專用範圍，供水務署使用。水務專用範圍內不得搭建構築物，亦不得作貯物用途。水務監督及其屬下人員，以及承辦商及其所僱用的工人，可隨時帶同所需裝備，乘車進出上述範圍，以便按照水務監督的規定或授權，鋪設、修理及保養橫跨、穿越該範圍或埋置其地底的水管和所有其他水務設施。倘申請地點及其附近的公共水管爆裂或滲漏而引致任何損害，不論有關損害如何造成，政府概不負責；
- (j) 留意消防處處長的意見，作商店及服務行業用途的擬議構築物有逾 230 平方米樓面面積的密閉空間，因此須設置消防灑水系統、消防喉轆系統、手動火警警報系統、應急照明系統及出口指示牌。申請人須留意，倘擬議構築物必須遵從《建築物條例》的規定，消防處在收到正式提交的建築圖則後，便會制定詳細的消防安全規定；

- (k) 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(並非新界豁免管制屋宇)，乃屬違例構築物，不應指定作這宗申請的任何用途。倘申請人擬在申請地點進行任何新的建築工程(包括使用貨櫃／開放式棚架作臨時建築物)，必須先取得屋宇署的批准及同意，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，屋宇署會視乎需要而根據其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，申請地點須分別設有從街道通往該地點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及架空電纜準線位置圖(視乎情況是否適用)，以確定申請地點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，申請人須事先諮詢供電商並與其作出安排。在申請地點內搭建任何構築物前，申請人及／或其承辦商必須與供電商聯絡，以便遷移地下電纜(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 46

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-MP/229 擬在劃為「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」地帶的元朗米埔和生圍第 101 約地段第 43 號 A 分段餘段、第 50 號 A 分段及第 50 號餘段進行填土及挖土工程，以便進行附有濕地生境的屋宇發展(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-MP/229B 號)

121. 秘書報告，這宗申請由恒基兆業地產有限公司(下稱「恒基公司」)的附屬公司盈邦企業有限公司提交，而領賢規劃顧問有限公司(下稱「領賢公司」)、艾奕康有限公司(下稱「艾奕康公司」)、梁黃顧建築師(香港)事務所有限公司(下稱「梁黃顧公司」)及弘達交通顧問有限公司(下稱「弘達公司」)是擔任申請人顧問的其中四家公司。下列委員已就此議項申報利益：

- | | | |
|-------|---|-----------------------------|
| 黎慧雯女士 | — | 現與恒基公司及艾奕康公司有業務往來 |
| 符展成先生 | — | 現與恒基公司、領賢公司、艾奕康公司及弘達公司有業務往來 |
| | — | 梁黃顧公司的董事兼股東 |
| 鄒桂昌教授 | — | 香港中文大學僱員，該校曾接受恒基公司主席家人的捐獻 |
| 邱榮光博士 | — | 環保協進會有限公司行政總監，該機構曾接受恒基公司的捐獻 |
| 梁慶豐先生 | — | 香港大學僱員，該校曾接受恒基公司主席家人的捐獻 |

- 黃仕進教授 — 香港大學僱員，該校曾接受恒基公司主席家人的捐獻
- 陳建強醫生 — 現與艾奕康公司有業務往來
- 其配偶是美麗華酒店企業有限公司的高級經理，該公司是恒基兆業地產集團的附屬公司；本身是香港活力都會協會召集人，該會曾獲恒基公司贊助
- 李美辰女士 — 香港活力都會協會董事，該會曾獲恒基公司贊助

122. 委員備悉梁慶豐先生、黎慧雯女士、鄒桂昌教授及陳建強醫生因事未能出席會議，而李美辰女士已離席。由於邱榮光博士及黃仕進教授所涉的利益屬間接利益，因此他們可以留在席上。由於申請人要求延期考慮這宗申請，小組委員會同意符展成先生可以留在席上，但應避免參與討論。

123. 小組委員會備悉，申請人於二零一四年十二月八日要求延期一個月考慮這宗申請，以便有時間安排與規劃署人員會面，以解決擬在申請地點落實設置臨時污水處理廠的事宜。這是申請人第三次就這宗申請要求延期。

124. 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。倘申請人所提交的進一步資料不包含重要的內容，可在較短時間內處理，這宗申請可於較早的會議上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。由於這已是第三次延期，申請人須留意，小組委員會已給其合共五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 47

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-MP/241 在劃為「休憩用地」地帶及「鄉村式發展」地帶的元朗米埔第 101 約地段第 29 號、第 30 號、第 31 號、第 32 號 A 分段、第 32 號 B 分段、第 32 號 C 分段、第 32 號 D 分段、第 32 號餘段和第 38 號及第 105 約地段第 1258 號餘段
臨時露天存放建築物料及機械設備(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-MP/241 號)

125. 小組委員會備悉，申請人於二零一四年十一月二十六日要求延期兩個月考慮這宗申請，以便有時間擬備資料回應相關政府部門的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

126. 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。倘申請人所提交的進一步資料不包含重要的內容，可在較短時間內處理，這宗申請可於較早的會議上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 48

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-NSW/233 擬在劃為「未決定用途」地帶的元朗南生圍第 115 約地段第 592 號 C 分段第 1 小分段 A 分段、第 592 號 C 分段第 4 小分段及第 1252 號 C 分段進行住宅發展、填土及挖土
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-NSW/233A 號)

127. 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」)的附屬公司富任發展有限公司提交，而英環香港有限公司(下稱「英環公司」)、艾奕康有限公司(下稱「艾奕康公司」)及雅邦規劃設計有限公司(下稱「雅邦公司」)是擔任申請人顧問的其中三家公司。下列委員已就此議項申報利益：

符展成先生 — 現與新鴻基公司、英環公司、艾奕康公司及雅邦公司有業務往來

黎慧雯女士 — 現與新鴻基公司、艾奕康公司及雅邦公司有業務往來

陳建強醫生 — 香港活力都會協會召集人，該會曾獲新鴻基公司贊助

李美辰女士 — 香港活力都會協會董事，該會曾獲新鴻基公司贊助

黃仕進教授 — 現與艾奕康公司有業務往來

128. 委員備悉黎慧雯女士及陳建強醫生因事未能出席會議，而李美辰女士已離席。由於黃仕進教授所涉的利益屬間接利益，因此他可以留在席上。由於申請人要求延期考慮這宗申請，小組委員會同意符展成先生可以留在席上，但應避免參與討論。

129. 小組委員會備悉，申請人於二零一四年十一月二十八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，以回應相關政府部門的意見。這是申請人第二次就這宗申請要求延期。

130. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，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。倘申請人所提交的進一步資料不包含重要的內容，可在較短時間內處理，這宗申請可於較早的會議上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。由於這已

是第二次延期，申請人須留意，小組委員會已給其合共四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 49

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-ST/455 在劃為「住宅(丁類)」地帶的元朗新田第 99 約地段第 764 號餘段(部分)及第 768 號餘段(部分)和第 105 約地段第 199 號 C 分段(部分)、第 200 號 B 分段(部分)、第 204 號餘段(部分)及第 215 號餘段(部分)和毗連政府土地關設臨時物流中心連附屬貨櫃車停車場和汽車維修工場，以及提供汽車美容服務(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-ST/455 號)

簡介和提問部分

131. 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：

- (a) 申請的背景；
- (b) 關設臨時物流中心連附屬貨櫃車停車場和汽車維修工場，以及提供汽車美容服務，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，因為申請地點東面約 14 米處有易受影響的住用構築物，預計擬議發展會對環境造成滋擾；
- (d) 當局在法定公布期的首三個星期內接獲一份由新田鄉仁壽圍村代表提交的公眾意見書。提意見人反對

申請，主要理由是有關發展會造成負面的交通影響；以及

- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 12 段所載的評估，對這宗申請不表反對。雖然申請所涉用途不符合「住宅(丁類)」地帶的規劃意向，但就申請批給為期三年的臨時規劃許可，並不會妨礙落實「住宅(丁類)」地帶的長遠規劃意向，因為申請地點沒有即時須予落實的發展建議。申請所涉用途與附近的土地用途(即露天貯物場及停車場)並非不相協調。這宗申請符合城市規劃委員會規劃指引「擬作露天貯物及港口後勤用途而按照《城市規劃條例》第 16 條提出的規劃申請」(城規會規劃指引編號 13E)的規定，即申請地點位於第 2 類地區，附近有多個露天貯物場及停車場(包括貨櫃車停車場)，而且申請地點沒有即時須予落實的永久發展建議或計劃；有關的政府部門對這宗申請沒有負面意見，亦不表反對；過去三年，申請地點在環境方面並無涉及證明屬實的投訴；以及自一九九七年以來，申請地點涉及 10 宗獲批給規劃許可的申請，該等申請主要是作臨時露天存放貨櫃／貨櫃車拖架停放場用途。雖然申請地點位於濕地緩衝區，但根據城市規劃委員會規劃指引編號 12C「擬在后海灣地區內進行發展而按照《城市規劃條例》第 16 條提出的規劃申請」(城規會規劃指引編號 12C)，作臨時用途的規劃申請可獲豁免提交生態影響評估。漁農自然護理署署長對這宗申請並無意見。雖然環保署署長表示申請地點附近有易受影響的用途，預計擬議發展會對環境造成滋擾，因此不支持申請，但在過去三年，該署並無記錄顯示申請地點涉及證明屬實的環境投訴。為緩解對附近環境可能造成的影響，建議施加規劃許可附帶條件，以限制申請地點的作業時間和堆疊貨櫃的高度，以及規定申請人須維修保養已鋪築的路面及邊界圍欄。此外，申請人須遵行《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影響。對上一宗要求在申請地點進行同一用途的申請於二零一一年六月十七日獲小組委員會批准，有效期為三年。

先前的規劃許可附帶條件已全部履行。有關基於交通理由而反對申請的公眾意見，運輸署署長對這宗申請不表反對。

132. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

133. 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，至二零一七年十二月十二日止，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早上八時在申請地點進行作業；
- (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，在申請地點周邊五米範圍內堆疊貨櫃的高度，不得超越邊界圍欄的高度；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，在申請地點內任何其他位置存放貨櫃的堆疊高度，不得超過八個貨櫃的高度；
- (e) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為維修保養申請地點已鋪築的地面及邊界圍欄；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一五年六月十二日或之前)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，必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一五年九月十二日或之前)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；

- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一五年六月十二日或之前)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；
- (i) 就上文(h)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一五年九月十二日或之前)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；
- (j) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一五年六月十二日或之前)提交保護樹木建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (k) 就上文(j)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一五年九月十二日或之前)落實保護樹木建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (l) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一五年六月十二日或之前)就闢設面向青山公路－新田段的緩衝區提交建議，而有關建議必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (m) 就上文(l)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一五年九月十二日或之前)闢設面向青山公路－新田段的緩衝區，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (n) 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)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) 倘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。」

134. 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所涉發展／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任何與這項臨時用途有關的土地問題；
- (c) 這項規劃許可是批給申請所涵蓋的發展／用途及構築物，並不表示當局會容忍已設於申請地點但非這宗申請涵蓋的任何其他發展／用途及構築物。申請人須立即採取行動，中止這些未獲規劃許可的發展／用途，並且移除這些未獲規劃許可的構築物；
- (d) 留意地政總署元朗地政專員的意見，申請地點所涉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，若事先未獲政府批准，不得搭建任何構築物。申請地點可經私人土地通往青山公路－新田段。元朗地政處不保證給予通行權。第 99 約地段第 768 號餘段為短期豁免書第 3652 號所涵蓋，第 105 約地段第 204 號餘段為短期豁免書第 3653 號所涵蓋，而申請地點南面及西面部分的政府土地則為短期租約第 2647 號所涵蓋，有關的短期豁免書及短期租約均旨在把有關土地作「露天存放貨櫃及貨物裝卸及貨運設施連附屬貨櫃車停車場和汽車維修工場」用途。此外，當局未有就擬議用途及／或佔用申請地點北部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予以鼓勵。倘申請獲得批准，短期租約及短期豁免書持有人須向元朗地政處申請修訂短期租約及短期豁免書的條件。此外，沒獲批給短期豁免書的地段的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，或把有關的違例情況納入規範。申請人亦須把屬政府土地的部分從申請地點北部剔出，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，但不保證予以批准。倘申請獲得批准，申請人必須履行地政總署可能附加的條款及條件，包括繳付地價或費用等；

- (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。路政署無須負責維修保養由申請地點通往青山公路－新田的通道；
- (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，而擬設消防裝置的位置須在平面圖上清楚標示。倘擬議構築物須符合《建築物條例》(第 123 章)的規定，該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；
- (g) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，根據《建築物條例》的規定，未經屋宇署批准而在已批租土地上搭建的現有構築物(並非新界豁免管制屋宇)屬違例構築物，不應指定作這宗申請所批准的任何用途。倘申請人擬在申請地點進行任何新的建築工程(包括改裝貨櫃和搭建開放式棚架作臨時建築物)，必須先徵得建築事務監督的批准及同意，否則屬違例建築工程。申請人須按《建築物條例》的規定，委聘認可人士統籌擬議的建築工程。對於在已批租土地上搭建的違例建築工程，建築事務監督會視乎需要而根據屋宇署針對違例建築工程的政策採取執法行動，予以清拆。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。申請地點須分別根據《建築物(規劃)規例》第 5 條及第 41D 條，設有從街道通往該地點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；

- (h) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，申請人須確保現時所有的流徑均獲妥為截流及保存，不會增加毗鄰地區的水浸風險。該區目前沒有由渠務署負責保養的公共污水渠可供接駁，申請人須就有關污水排放和處理的事宜取得環保署署長的同意。申請人須留意，排水工程範圍和地盤界線不得侵佔申請人業權範圍以外的地方。申請人亦須就地盤界線以外的所有排水工程徵詢地政總署元朗地政專員的意見，以確保申請地點日後排水暢順。申請人須自資建造和維修保養所有排水設施，並在規劃許可有效期內，確保申請地點的所有排水設施獲得妥善保養；
- (i) 留意環保署署長的意見，由申請地點流出的所有污水須符合《水污染管制條例》所訂的規定；以及
- (j) 遵照環境保護署最新發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，以盡量減低對附近地區可能造成的環境影響。」

[主席多謝粉嶺、上水及元朗東規劃專員錢敏儀女士、高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東陳冠昌先生、吳曙斌先生及馮智文先生出席會議，解答委員的詢問。錢女士、陳先生、吳先生及馮先生此時離席。]

屯門及元朗西區

議程項目 50

第 12A 條申請

[公開會議]

Y/YL-TYST/4 申請修訂《唐人新村分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-TYST/10》，把位於元朗唐人新村第 121 約地段第 1829 號 A 分段餘段(部分)和毗連政府土地的申請地點由「綠化地帶」、「住宅(乙類)1」地帶、「住宅(丙類)」地帶及「住宅(丁類)」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 Y/YL-TYST/4A 號)

135. 小組委員會備悉，申請人於二零一四年十一月二十一日要求延期兩個月考慮這宗申請，以便有時間進行跟進工作，以回應教育局局長最近就課程設計和辦學人安排所提的意見，以及對發展計劃作出相應修訂和更新相關技術評估／研究。這是申請人第二次要求延期。

136. 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。倘申請人所提交的進一步資料不包含重要的內容，可在較短時間內處理，這宗申請可於較早的會議上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。由於這已是第二次延期，申請人須留意，小組委員會已給其合共四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／屯門及元朗西黎定國先生及何劍琴女士，以及城市規劃師／屯門及元朗西張曉嵐女士、梁瑋文先生及梁樂施女士此時獲邀到席上。]

議程項目 51

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-HT/925 在劃為「綜合發展區」地帶的元朗廈村第 125 約地段第 850 號 B 分段餘段(部分)及第 897 號 B 分段餘段和毗連政府土地關設臨時貨倉存放糧油食品(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-HT/925 號)

簡介和提問部分

137. 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) 關設臨時貨倉存放糧油食品，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(最接近的民居位於約 3 米外)及通道沿路(廈村路)均有易受影響的用途，預計有關發展會對環境造成滋擾；
- (d) 當局在法定公布期的首三個星期內並無接獲公眾意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 10 段所載的評估，規劃署對這宗申請不表反對。儘管申請所涉的臨時貨倉用途不符合「綜合發展區」地帶的規劃意向，但當局尚未有任何計劃／已知意向以落實該地帶的規劃用途。因此，批給這宗申請屬臨時性質的許可，並不會妨礙落實該「綜合發展區」地帶的規劃意向。申請用途與同一「綜合發展區」地帶的現有用途並非不相協調，因為該地帶主要為露天貯物場及物流中心所佔用。雖然環保署署長基於申請地點附近有易受影響用途，並預期有關發展會對環境造成滋擾而不支持這宗申請，但在過去三年並無接獲涉及申請地點的污染投訴。為紓減潛在的環境影響，建議在規劃許可加入附帶條件，以限制作業時間。

申請人亦須遵照環境保護署(下稱「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》，以盡量減少可能對附近地區造成的環境影響。此外，對上一宗申請的規劃許可被撤銷，是因為申請人未能履行落實消防裝置、排水和保護樹木及美化環境等建議的規劃許可附帶條件。至於這宗申請，申請人已提交排水和保護樹木及美化環境建議。自上次批給規劃許可以來，規劃情況並無重大改變。由於該區對露天貯物及港口後勤用途有需求，小組委員會最近曾批准四宗涉及在申請地點附近作不同露天貯物及物流用途的申請。由於申請地點十分接近該等申請所涉的地點，因此批准這宗申請與小組委員會最近所作的決定一致。由於上次批給的規劃許可被撤銷，故建議批給較短的規劃許可附帶條件履行期限，以便監察申請人履行有關條件的情況。申請人須留意，倘規劃許可因申請人未能履行規劃許可附帶條件而被撤銷，則再提交的申請未必會獲從寬考慮。

138. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

139. 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，至二零一七年十二月十二日止，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，不得於晚上七時至翌日早上九時在申請地點進行作業；
- (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切割、清洗、溶解、拆卸及其他工場活動；

- (d) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為維修保養申請地點的現有圍欄；
- (e) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛在公共道路排隊等候，或以倒車方式進出公共道路；
- (f) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一五年三月十二日或之前)落實已獲接納的排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (g) 就上文(f)項條件而言，在規劃許可有效期內，必須時刻妥為維修保養申請地點內的排水設施；
- (h) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一五年三月十二日或之前)提交車輛進出通道建議，而有關建議必須符合路政署署長或城規會的要求；
- (i) 就上文(h)項條件而言，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一五年六月十二日或之前)落實車輛進出通道建議，而有關情況必須符合路政署署長或城規會的要求；
- (j) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一五年三月十二日或之前)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(即在二零一五年六月十二日或之前)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) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一五年三月十二日或之前)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六個月內(即在二零一五年六月十二日或之前)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) 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)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) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(f)、(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。」

140. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- 「(a) 在申請地點展開有關發展前，必須先取得規劃許可；
- (b) 批給較短的規劃許可附帶條件履行期限，是為監察申請人履行有關條件的情況。倘規劃許可因申請人未能履行規劃許可附帶條件而被撤銷，則再提交的申請未必會獲小組委員會從寬考慮；
- (c) 與申請地點的相關擁有人解決有關發展所涉及的任何土地問題；
- (d) 留意地政總署元朗地政專員的意見，申請地點位於以集體政府租契持有的舊批農地，租契規定事先未獲政府批准，不得搭建構築物。當局沒有就佔用申請地點範圍內的政府土地(約 46 平方米，有待核實)批給許可。須留意的是，事先未經政府批准而佔用政府土地的行為不應受到鼓勵。申請地點可直達屏廈路。倘這宗申請獲批准，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，或把申請地點的違例情況納入規範。此外，申請人須把屬政府土地的部分從申請地點剔出，或在實際佔用該政府土地部分之前取得正式許可。地政總署會以業主身分全權酌情考慮有關申請。倘申請獲得批准，申請人須履行地政總署可能附加的條款和條件，包括繳付地價或費用等；

- (e) 申請人須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》，以盡量減少潛在的環境影響；
- (f) 留意運輸署署長的意見，申請地點內須有足夠空間供車輛轉動；
- (g) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，根據過往實地視察所見，沿申請地點南面和東面邊界的現有樹木，大部分的狀況大致良好，但亦有一些受損樹木和兩棵枯樹，故須補種新樹；
- (h) 留意消防處處長的意見，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，並註明尺寸和佔用性質，亦須清楚標示擬設消防裝置的位置。申請人須留意，倘擬議構築物必須遵從《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，便會制定詳細的消防安全規定；
- (i) 留意路政署總工程師／新界西的意見，由屏廈路通往申請地點的通道安排須經運輸署審批。倘擬議車輛進出通道獲運輸署同意，申請人須按照路政署最新制訂的標準圖則 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)，在屏廈路的路口闢設車輛進出通道。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往鄰近的公共道路及排水渠。路政署不須負責維修保養任何連接申請地點和屏廈路的通道；以及

- (j) 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現時在申請地點的構築物，而屋宇署亦不宜就等構築物是否適合作這宗申請所涉的用途給予意見。根據《建築物條例》，未經屋宇署批准而在已批租土地上搭建的現有構築物(並非新界豁免管制屋宇)，乃屬違例構築物，不應指定作這宗申請的任何核准用途。倘申請人擬在申請地點進行任何新的建築工程(包括使用貨櫃／開放式棚架作臨時建築物)，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，建築事務監督會視乎需要而根據屋宇署針對違例建築工程的政策採取執法行動，予以清拆。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。申請地點須分別根據《建築物(規劃)規例》第 5 及第 41D 條，設有從街道通往該地點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)條釐定核准發展密度。」

議程項目 52 及 53

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- A/TM-SKW/91 擬在劃為「綠化地帶」的屯門掃管笏村
第 375 約地段第 1392 號 A 分段
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
- A/TM-SKW/92 擬在劃為「綠化地帶」的屯門掃管笏村
第 375 約地段第 1392 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/TM-SKW/91 及 92 號)
-

141. 小組委員會備悉，兩宗擬建小型屋宇的申請性質相若，並載於同一文件內，加上該兩處申請地點位置相近，亦在同一「綠化地帶」內。因此，小組委員會同意把兩宗申請一併考慮。

簡介和提問部分

142. 城市規劃師／屯門及元朗西張曉嵐女士簡介這兩宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬在每處申請地點各建一幢屋宇(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 11 段及附錄 V。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對申請有所保留，因為批准擬議小型屋宇會擴大鄉村範圍，進一步蠶食林地，侵入「綠化地帶」；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局接獲六份公眾意見書，分別來自三名個別人士、世界自然基金會香港分會、創建香港及嘉道理農場暨植物園公司。他們全都反對這兩宗申請，主要理由為新界的「綠化地帶」愈來愈少，政府應確保「綠化地帶」的範圍得以善用，並且避免破壞「綠化地帶」；「綠化地帶」內的土地不應作新界豁免管制屋宇發展；擬議小型屋宇不符合「綠化地帶」的規劃意向；批准這些申請會為「綠化地帶」內的同類申請立下不良先例；以及申請地點的西北面涉嫌已進行地盤平整，屬於「先破壞，後建設」的行為；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 13 段所作的評估，規劃署不支持這兩宗申請。二零一四年八月八日，小組委員會拒絕兩宗先前申請(編號 A/TM-SKW/87 及 A/TM-SKW/88)。該兩宗先前申請擬作小型屋宇發展，同樣由今次這兩宗申請的申請人提交。自先前的申請遭拒絕以後，規劃情況一直沒有改變。

擬議發展不符合「綠化地帶」的規劃意向，因有關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，並提供土地作靜態康樂場地。今次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」，因為在「鄉村式發展」地帶內仍有土地可用以應付小型屋宇的總需求。批准擬議小型屋宇會擴大鄉村範圍，進一步蠶食林地，侵入「綠化地帶」。小組委員會分別於二零零三年五月十六日、二零零四年一月三十日和二零零六年九月二十九日，在有附帶條件下批准三宗在同一「綠化地帶」內擬作小型屋宇發展的申請，此乃考慮到當中兩宗申請的地點位於「鄉村式發展」地帶的邊緣，而另一宗申請的地點則橫跨「鄉村式發展」地帶和該「綠化地帶」；以及該「鄉村式發展」地帶的土地並不足以應付未來 10 年興建小型屋宇的需求。今次這兩宗申請的地點完全位於「綠化地帶」內，而區內不乏土地可用以應付小型屋宇的需求。有六份公眾意見書表示反對這兩宗申請，理由是有關申請不符合「綠化地帶」的規劃意向，以及申請地點涉嫌已進行地盤平整，屬於「先破壞，後建設」的行為。

143. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

144. 經商議後，小組委員會決定拒絕這兩宗申請。委員繼而審視文件第 14.1 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「綠化地帶」的規劃意向，有關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，並提供土地作靜態康樂場地。根據一般推定，此地帶不宜進行發展。這兩宗申請並無提供有力的理據，以支持偏離此規劃意向；

- (b) 擬議發展不符合有關「擬在『綠化地帶』進行發展而提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引編號 10，因為沒有特殊情況支持這兩宗申請；
- (c) 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」，因為掃管笏村的「鄉村式發展」地帶內仍有土地可供發展，更為適當的做法是把擬議小型屋宇發展集中在該地帶內，務求令發展模式有序，土地及基礎設施得以有效運用；以及
- (d) 倘批准這兩宗申請，會為該「綠化地帶」內同類申請立下不良先例。倘這些同類申請均獲批准，累積影響所及，該區整體的環境及景觀質素將會下降。」

[副主席此時暫離會議。]

議程項目 54

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TT/338 在劃為「農業」地帶的元朗崇山新村第 118 約地段第 2269 號 B 分段第 1 小分段(部分)、第 2270 號 A 分段(部分)、第 2270 號 B 分段(部分)、第 2271 號(部分)、第 2272 號及第 2273 號(部分)和毗連政府土地闢設臨時鏟車訓練中心連附屬設施(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-TT/338 號)

簡介和提問部分

145. 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) 關設臨時鏟車訓練中心連附屬設施，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，當局接獲一份由一名市民提交的公眾意見書，反對這宗申請，理由是申請地點部分土地已分隔作其他用途及工場活動，包括噴漆及錘擊。申請地點亦發現有使用重型貨車及長車的情況；
- (e) 民政事務總署元朗民政事務專員表示，崇山新村居民協會以交通理由反對這宗申請；以及
- (f) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所列評估，規劃署不反對這宗申請。二零零零年至今，申請地點涉及五項先前的規劃許可。自上一次批給許可至今，規劃情況未見重大改變，而這宗申請所涉訓練中心的運作，亦與上一宗申請相同。規劃署認為，申請地點的有關發展可予容忍。以臨時性質批准這宗申請，不會妨礙落實「農業」地帶的長遠規劃意向。批准這宗申請，與小組委員會先前的決定一致。預計有關發展不會為周圍地區的環境帶來嚴重影響。為回應有關臨時用途可能產生滋擾的關注，建議施加規劃許可附帶條件，包括限制作業時間、禁止在申請地點外駕駛鏟車、禁止工場活動，以及禁止使用中型或重型貨車；亦建議施加其他相關規劃許可附帶條件，包括禁止車輛在公共道路排隊等候及倒車；並須護養現有樹木／園景植物並維修保養排水設施、提交申請地點現有排水設施的記錄，以及提交並落實消防裝置建議。此外，亦會告知申請人須遵照《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，以盡量減低可能造成的環境影響。至於公眾以交通理由反對這宗申請，運輸署署長及警務處處長對這宗申請沒有負面意見。至於其他有關在申請地點使用重型車輛／長車及進行工場活動的意見，規劃署實地視察時發現申請地點停泊了 5.5 公

噸以上的車輛，並已向先前申請編號 A/YL-TT/293 的申請人發出警告信。倘這宗申請獲得批准，建議施加相關規劃許可附帶條件，禁止在申請地點使用中型和重型貨車及進行工場活動，並須密切監察申請地點的狀況。

146. 高級城市規劃師／屯門及元朗西何劍琴女士在回應主席有關公眾意見的提問時表示，規劃署最近實地視察時，並未發現有噴漆及錘擊活動。然而，為回應公眾的關注，倘申請獲得批准，建議施加一項附帶條件，規定申請人不得進行包括拆卸、保養、修理、清潔、噴漆的工場活動。

商議部分

147. 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，至二零一七年十二月十二日止，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，不得於下午六時至翌日早上八時三十分在申請地點進行作業；
- (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) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得有鏟車駛進／駛出申請地點；
- (d) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行拆卸、保養、修理、清潔、噴漆及其他工場活動；
- (e) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，《道路交通條例》所界定超過 5.5 公噸的中型或重型貨車(包括貨櫃車拖頭／拖架)不得在申請地點停泊／存放或進出申請地點；

- (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排隊等候或以倒車方式進出公共道路；
- (g) 在規劃許可有效期內，須時刻護養申請地點的現有樹木及園景植物；
- (h) 在規劃許可有效期內，須時刻妥為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三個月內(即在二零一五年三月十二日或之前)提交申請地點現有排水設施的記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (j) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一五年六月十二日或之前)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(即在二零一五年九月十二日或之前)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；
- (m) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(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，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。」

148. 小組委員會亦同意告知申請人以下事項：

- 「(a) 在申請地點展開所申請的用途前，必須先取得規劃許可；
- (b) 與申請地點的相關擁有人解決有關發展所涉及的任何土地問題；
- (c) 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屬於以集體政府租契持有的舊批農地。有關租契訂明，事先未獲元朗地政處批准，不得搭建構築物。短期豁免書第 2422 號已發給第 118 約地段第 2270 號 A 分段(部分)的地段擁有人，容許在該地段搭建構築物，以闢設鏟車訓練中心連附屬設施。同時，申請地點內的政府土地為短期租約第 2443 號所涵蓋，以作鏟車訓練中心連附屬設施用途。倘申請獲得批准，相關地段擁有人仍須向元朗地政處提出申請，以獲准增建構築物，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，但不保證予以批准。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。申請地點可經一條非正式鄉村路徑接達，而該鄉村路徑由大樹下東路延伸而至，位於政府土地和其他私人土地上。元朗地政處不會為該路徑進行維修保養工程，亦不保證給予通行權；
- (d) 留意運輸署署長的意見，申請人須向地政當局查核該條由大樹下東路通往申請地點的道路／小路／路徑所在土地的類別，亦須與有關的地政及維修保養當局釐清該道路／小路／路徑的管理及維修保養責任誰屬。申請地點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，申請人須自行負責通道安排。路政署不會及不須負責維修保養連接申請地點與公共道路的現有車道。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；

- (f) 遵照環境保護署最新發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，以盡量減低任何可能造成的環境滋擾；
- (g) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，倘排水安排有變，申請人須知會相關政府部門及規劃署，以徵求意見；
- (h) 留意消防處處長的意見，考慮到有關建議的設計／性質，預計須要提供消防裝置。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；
- (i) 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現時在申請地點的構築物，而屋宇署亦不宜就該等構築物是否適合作這宗申請所涉的用途提出意見。根據《建築物條例》，未經屋宇署批准而在已批租土地上搭建的現有構築物(並非新界豁免管制屋宇)均屬違例構築物，不應指定作這宗申請的任何核准用途。倘擬在申請地點進行任何新的建築工程(包括使用貨櫃／開放式棚架作臨時建築物)，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，屋宇署可視乎需要而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。倘申請的擬議用途須申領有關牌照，申請人須留意，申請地點上任何擬作有關用途的現有構築物，均須符合建築物安全規定和發牌當局可能施加的其他相關規定。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地點的途徑

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)條釐定核准發展密度；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及架空電纜準線位置圖(視乎情況是否適用)，以確定申請地點或附近是否設有地下電纜(及／或架空電纜)。根據所得的電纜圖則和相關位置圖，倘申請地點或附近設有地下電纜(及／或架空電纜)，則申請人須採取以下措施：倘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，申請人須事先諮詢供電商並與其作出安排。在申請地點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》。」

[副主席於此時返回席上。]

議程項目 55

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TT/339 擬在劃為「農業」地帶的
大棠大樹下西路第 118 約地段第 1427 號(部分)
臨時露天存放建築材料，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-TT/339 號)

簡介和提問部分

149. 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) 臨時露天存放建築材料，並闢設附屬辦公室，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。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用途(最接近的距離申請地點約 100 米)，預計擬議用途會對環境造成滋擾。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)亦不支持這宗申請，因為申請地點的復耕潛力頗高。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有所保留，因為申請用途與附近饒富鄉郊特色的環境不相協調。批准有關發展或會立下不良先例，令露天貯物用途及工場擴散至「露天貯物」地帶以外的地方，破壞鄉郊景觀特色。此外，這宗申請的美化環境建議未有為附近地區提供足夠的綠化緩衝區；
- (d) 當局在法定公布期的首三個星期內並無接獲任何公眾意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 12 段所載的評估，並不支持這宗申請。這項發展並不符合「農業」地帶的規劃意向，即主要是保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途。從農業發展的角度而言，漁護署署長亦不支持這宗申請，因為申請地點的復耕潛力頗高。申請書內並無有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然。這項發展與附近的土地用途不相協調，因為附近地區饒富鄉郊特色，夾雜休耕農地及常耕農地、果園、住用構築物及空置／荒廢的土地／構築物。此外，這宗申請不符合城市規劃委員會就「擬作露天貯物及港口後勤用途而按照《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 13E)，因為申請地點先前沒有獲批給作露天貯物用途，加上相關政府部門對這宗申請提出負面意見。申請人所提交的美化環境建議

未有為附近地區提供足夠的綠化緩衝區。已提交的排水建議尚未獲渠務署所接納，而申請人亦未有證明這項發展不會對附近地區的排水造成負面影響。總括而言，申請人未能證明擬議發展不會對附近地區的環境、景觀及排水造成負面影響。

150. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

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

- 「(a) 這項發展並不符合「農業」地帶的規劃意向，即主要是保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途，以及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，即使僅屬臨時性質亦然；
- (b) 申請所涉的發展不符合城市規劃委員會就「擬作露天貯物及港口後勤用途而按照《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 13E)，因為申請地點先前沒有獲批給規劃許可，政府部門亦對申請提出負面意見；
- (c) 申請人未能證明這項發展不會對附近地區的環境、景觀和排水造成負面影響；以及
- (d) 倘申請獲得批准，即使僅屬臨時性質，亦會為「農業」地帶內的同類申請立下不良先例。倘這些同類申請均獲批准，累積影響所及，該區整體的鄉郊環境質素將會下降。」

[劉智鵬博士於此時暫離會議。]

議程項目 56

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/701 擬在劃為「住宅(乙類)1」地帶及
「住宅(丁類)」地帶的元朗丹桂村第 124 約
地段第 2611 號 A 分段(部分)及毗連政府土地
闢設臨時貨倉，以存放建築物料(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-TYST/701 號)

簡介和提問部分

152. 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) 擬闢設臨時貨倉，以存放建築物料，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，理由是申請地點附近有易受影響的用途(最接近的位於其南面約 10 米外)，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，分別由玫瑰小堂及創建香港提交。玫瑰小堂對這宗申請不表反對，但認為申請人須保持環境清潔，並妥為處置廢物／垃圾；亦須限制受噪音及空氣污染影響的範圍；而有關發展所涉的全部車輛均須使用水庫路。創建香港反對這宗申請，主要理由是擬議用途不符合相關用途地帶的規劃意向。倘批准這宗申請，會立下不良先例，並會令申請地點難以發展作其他用途。此外，鑑於申請地點附近有學校用途，申請人須進行交通及安全影響評估；以及

- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署不支持這宗申請。擬議貨倉用途不符合「住宅(丁類)」地帶的規劃意向。申請書內並無提供有力的規劃理據，足以要偏離這個規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然。有關發展與周邊的土地用途不相協調，因為周邊地區一派鄉郊風貌，並夾雜住宅發展及社區用途。在與申請地點非常接近並位處其西鄰的毗連「政府、機構或社區」地帶內，有一座教堂暨幼稚園；而在申請地點西北面及北面較遠處的所涉「住宅(乙類)1」地帶內，則有一些現有及已規劃的住宅發展。儘管申請地點附近有貯物用途，但大部分均屬涉嫌違例發展，規劃事務監督可採取執行管制行動。環保署署長不支持這宗申請，理由是申請地點附近有易受影響的住宅用途，預計會對環境造成滋擾。申請人未能證明擬議發展不會對周邊地區造成負面的環境影響。申請地點從未獲批給規劃許可，以獲准作貨倉用途，而申請地點附近亦沒有同類申請獲批給規劃許可。倘批准這宗申請，會立下不良先例，並助長在「住宅(丁類)」地帶內作貨倉用途的其他同類申請。倘這類申請均獲批准，累積影響所及，會導致該區的整體環境質素下降。至於公眾反對這宗申請的意見，上述的評估亦適用。

153. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

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

- 「(a) 有關發展不符合『住宅(丁類)』地帶的規劃意向，即主要是透過把現有的臨時構築物重建作永久建築物，以改善鄉郊地區現有的臨時構築物；亦是要作低層、低密度的住宅發展，但這類發展須獲得城規會的規劃許可。申請書內並無提供有力的規劃理

據，足以要偏離這個規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；

- (b) 申請人未能證明有關發展不會對周邊地區產生負面的環境影響；以及
- (c) 倘批准這宗申請，會為『住宅(丁類)』地帶內的同類申請立下不良先例。倘這類申請均獲批准，累積影響所及，會導致該區的整體環境質素下降。」

[劉智鵬博士此時返回席上。]

議程項目 57

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/702 擬在劃為「未決定用途」地帶的新界元朗公庵路
第 119 約地段第 1483 號 A 分段餘段及
第 1483 號 B 分段餘段和毗連政府土地
關設臨時貨倉，以存放機械及零件(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-TYST/702 號)

簡介和提問部分

155. 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) 擬關設臨時貨倉，以存放機械及零件，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。環境保護署署長不支持這宗申請，因為緊接用地南面有易受影響用途，即住用構築物，預期會產生環境滋擾；

- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局沒有接獲有關這宗申請的公眾意見，以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 11 段的評估，不反對有關申請，因為申請用途與「未決定用途」地帶的規劃意向並無衝突。「未決定用途」地帶，一般擬作露天貯物用途，而有關用地劃為「未決定用途」地帶，主要原因是當局關注到公庵路容車量的問題。雖然現正進行的「元朗南房屋用地規劃及工程研究」會檢視該地區的用途，但該研究有待二零一五年才完成。以臨時性質批給這宗申請為期三年的許可，不會影響該地區的長遠用途。有關發展與附近混雜着貨倉、貯物場、露天貯物場及工場的用途並非不相協調，而在申請地點西北面和南面有三個露天貯物場，均獲批予規劃許可以進行營運。雖然環境保護署署長因申請地點附近有易受影響的住宅用途而預期會造成環境滋擾，所以不支持這宗申請，但過去三年，當局並無收到涉及申請地點而證明屬實的投訴。擬議發展主要涉及在密封的貨倉構築物內進行貯存用途，而申請人已承諾，不會在申請地點使用中型或重型貨車(包括貨櫃車拖架／拖頭)，並且不會進行工場活動。預期有關發展不會對四周地區產生重大的環境影響。為回應環境保護署署長對四周地區可能蒙受滋擾的關注，建議施加規劃許可附帶條件，以限制擬議發展的作業時間、使用的車輛種類和禁止在申請地點進行工場活動。此外，申請人須遵照《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，以盡量減少對環境可能造成的影響。

156. 委員沒有就申請提出問題。

商議部分

157. 經商議後，小組委員會決定按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，至二零一七年十二月十二日止，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七時至翌日上午九時在申請地點進行晚間作業；
- (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《道路交通條例》所界定重量超過 5.5 公噸的中型及重型貨車(包括貨櫃車拖頭／拖架)在申請地點內停泊／存放或進出申請地點；
- (d) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得於申請地點進行修理、拆卸、清洗或其他工場活動；
- (e) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車龍排至公共道路或倒車進出公共道路；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一五年六月十二日或之前)提交經修訂的排水建議，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(即在二零一五年九月十二日或之前)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；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一五年六月十二日或之前)提交車輛進出通道建議，而有關建議必須符合路政署署長或城規會的要求；
- (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(即在二零一五年九月十二日或之前)落實車輛進出通道建議，而有關情況必須符合路政署署長或城規會的要求；

- (j) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一五年六月十二日或之前)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；
- (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(即在二零一五年九月十二日或之前)落實保護樹木和美化環境建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (l) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一五年六月十二日或之前)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(即在二零一五年九月十二日或之前)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；
- (n) 如在規劃許可有效期內沒有履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)或(e)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (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。」

158. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- 「(a) 與申請地點的其他相關擁有人解決任何涉及擬議發展的土地問題；

- (b) 留意地政總署元朗地政專員的意見，在申請地點內的私人地段，屬於以集體政府租契持有的舊批農地，事先未獲地政總署批准，不得搭建任何構築物。第 119 約地段第 1483 號 A 分段餘段的地段擁有人，已獲發給短期豁免書編號 2482 號，以供闢設貨倉存放建築物料。當局並未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為，不應予以鼓勵。如申請獲批給許可，相關地段擁有人仍須向地政總署提出申請，以獲准在申請地點搭建額外構築物，或把申請地點的違例情況納入規範。此外，申請人須把政府土地從申請地點中剔出，或在實際佔用該部分的政府土地之前申請正式許可。地政總署會以業主身分全權酌情考慮有關申請，但不保證予以批准。倘予批准，申請人須履行地政總署可能施加的條款及條件，其中包括支付地價或費用等。此外，申請地點可經緊連公庵路的政府土地接達，而地政總署不會為該路進行維修保養工程，也不保證給予通行權；
- (c) 留意運輸署署長的意見，在申請地點內須提供足夠空間，讓車輛轉動。
- (d) 留意路政署總工程師／新界西的意見，申請人須根據路政署的標準圖則 H1113 號及 H1114 號，或 H5133 號、H5134 號及 H5135 號(視乎何者配合現有毗鄰行人路而定)的最新版本，按規定在公庵路的出入口闢設車輛進出通道。此外，申請人須落實足夠的排水措施，以防止地面水由申請地點流往附近的公共道路及排水渠。路政署並不負責維修保養任何連接申請地點與公庵路的車輛通道；
- (e) 採納環境保護署署長最新發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，以盡量減少可能造成的環境滋擾；
- (f) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，現有大木棉樹的種植範圍局限於狹隘而沉降的位置，因此對該樹的長遠健康成長會有負面影響；

- (g) 留意渠務署總工程師／新界北就排水建議書(即文件繪圖 A-3)提出的意見，申請人須在排水設施圖則上標示擬議 U 型排水渠的斜度和尺寸。申請人須告知，為何不把 U 型排水渠設置於申請地點的北面，以及如何把申請地點北面的地面水流妥善阻截和排放。須在排水設施圖則上標示擬議集水井的管道內底水平，以供參考。當局注意到，在圖則上只有一個集水井，申請人應考慮在固定間距設置其他集水井。從申請地點的擬議發展收集到的雨水，會流入現有的明渠，該明渠的尺寸須在圖則上顯示。此外，須提供相關的喉管接駁詳情，以徵詢意見。如屬當區的鄉村排水渠，更須徵詢元朗民政事務專員的意見。申請人須提交橫切面圖，以顯示申請地點(相對毗鄰地區而言)的現時和擬議地面水平。另須提供標準細則，以顯示擬議 U 型排水渠和集水井的剖面詳情。有關發展不得阻礙地面水流，亦不得對現有的天然河溪、鄉村排水渠、溝渠及毗鄰地區造成負面影響。申請人在開展排水工程前，須就申請地點界線外的任何排水工程諮詢地政總署元朗地政專員，並取得相關地段擁有人的同意；
- (h) 留意消防處處長的意見，考慮到擬議構築物的設計／性質，預計須提供消防裝置。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。平面圖須按比例繪畫，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。在收到正式提交的建築圖則及相關發牌當局轉介的個案後，消防處便會制訂詳細的消防安全規定。不過，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，則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；
- (i) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，在申請地點進行任何新的建築工程(包括改裝貨櫃／開放式棚架作為臨時建築物)之前，須先取得屋宇署的批准及同意，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的建築

工程。對於在已批租土地上進行的違例建築工程，屋宇署會視乎需要而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。申請地點須分別根據《建築物(規劃)規例》第 5 條及第 41D 條，設有從街道通往該地點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

- (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及架空電纜定線繪圖(視乎情況是否適用)，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和相關的繪圖，倘申請地點內或附近設有地下電纜(及／或架空電纜)，申請人須採取下述的措施。申請地點如位於規劃署出版的《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，並與其作出有關安排。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，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，須遵照根據《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 58

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/703 在劃為「未決定用途」地帶的元朗唐人新村
第 119 約地段第 424 號餘段(部分)、
第 425 號餘段(部分)、第 426 號餘段(部分)、
第 427 號、第 428 號、第 429 號、
第 432 號餘段(部分)、第 438 號餘段、
第 439 號餘段(部分)、第 440 號(部分)、

第 441 號、第 442 號、第 443 號、
第 475 號 A 分段(部分)、
第 475 號 B 分段(部分)、第 476 號、
第 477 號、第 478 號、第 479 號、
第 480 號、第 481 號、第 482 號、
第 483 號、第 484 號(部分)、
第 492 號及第 2157 號
臨時露天存放建築材料、建築機械、
循環再造物料(金屬、塑膠和紙張)及
舊電器／電子產品和零件，
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/703 號)

簡介和提問部分

159. 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) 臨時露天存放建築材料、建築機械、循環再造物料(金屬、塑膠和紙張)及舊電器／電子產品和零件，並進行附屬工場活動，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，因為申請地點以南(約 46 米外)有易受影響的住宅構築物，預計會造成環境滋擾；
- (d) 當局在法定公布期的首三個星期內並無接獲任何公眾意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 12 段所載的評估，不反對這宗申請。「未決定用途」地帶的規劃意向，普遍旨在作露天貯物用途，但申請地點劃作「未決定用途」地帶，是因為關注到公庵路的容量，因此，申請用途沒有違反該地帶的規劃意向。

雖然《元朗南房屋用地規劃及工程研究－勘查研究》現正檢討該區的用途，但該研究將於二零一五年才完成。因此，批給這宗申請為期三年屬臨時性質的許可，不會妨礙落實該區的長遠用途。附近用途包括露天貯物／貯物場及貨倉，以及分別位於申請地點東北及南面並已獲批給規劃許可運作的兩個露天貯物場，有關發展與該等用途並非不相協調。這宗申請大致符合城市規劃委員會規劃指引 13E「擬作露天貯物及港口後勤用途而按照城市規劃條例第 16 條提出的規劃申請」（下稱「城規會規劃指引編號 13E」），因為申請地點位於第 1 類地區內，適宜作露天貯物及港口後勤用途，加上相關政府部門的關注事宜屬技術性質，可藉著落實規劃許可附帶條件得以解決。雖然環保署署長認為申請地點附近有住宅用途，預計會造成環境滋擾，因而不支持這宗申請，但他在過去三年並無接獲涉及申請地點環境方面的投訴。申請人亦承諾不會進行會製造噪音／造成空氣污染的活動；另會限制作業時間，亦已沿地盤界線闢設邊界圍欄，以盡量減低可能造成的噪音影響。至於存放舊電器／電子產品和零件，申請人表示會在有蓋構築物及已鋪築路面的範圍內處理及存放該等物品。環保署署長認為這些措施可避免污染泥土及地下水。為了解決環保署署長對可能造成滋擾的關注，建議加入規劃許可附帶條件，包括限制作業時間；只限在已鋪築混凝土地面的有蓋構築物內存放及處理電器；禁止進行拆卸、修理、清洗或其他工場活動；以及要求申請人保養邊界圍欄。申請人亦須遵照「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影響，以及時刻保持申請地點整潔。申請地點涉及先前一宗已獲批准的申請，而上一宗申請的所有規劃許可附帶條件已妥為履行。此外，該區的規劃情況沒有重大改變，批准這宗申請與小組委員會先前的決定一致。

160. 委員對這宗申請沒有提出問題。

商議部分

161. 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，至二零一七年十二月十二日止，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，不得於晚上九時至翌日早上七時在申請地點進行作業；
- (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，不得在申請地點已鋪築混凝土的有蓋構築物以外存放或處理(包括裝卸)舊電器、電腦／電子零件(包括陰極射線管)或其他種類的電子廢物；
- (d) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行拆卸、修理、清洗或其他工場活動，但附屬包裝及切割活動除外；
- (e) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛在公共道路排隊等候，或以倒車方式進出公共道路；
- (f) 在規劃許可有效期內，申請地點的現有邊界圍欄必須時刻妥為保養；
- (g) 在規劃許可有效期內，申請地點的現有排水設施必須時刻妥為保養；
- (h) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一五年三月十二日或之前)提交申請地點現有排水設施的記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；

- (i) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一五年六月十二日或之前)提交保護樹木及美化環境建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (j) 就上文(i)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一五年九月十二日或之前)落實保護樹木及美化環境建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (k) 在批給規劃許可之日起計六個星期內(即在二零一五年一月二十三日或之前)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；
- (l) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一五年六月十二日或之前)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，必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一五年九月十二日或之前)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；
- (n) 倘在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)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) 倘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。」

162. 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有關發展所涉及的任何土地問題；
- (c) 申請地點應時刻保持整潔；
- (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屬於根據集體政府租契持有的舊批農地。有關租契訂明，事先未經元朗地政處批准，不得搭建構築物。倘這宗申請獲得批准，有關地段擁有人仍須向元朗地政處提出申請，以獲准增建構築物，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申請，但不保證有關申請會獲批准。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。此外，申請地點可經一條長長的非正式路徑接達，而該路徑由公庵路伸延而至，位於政府土地及其他私人土地上，元朗地政處不會為該路徑進行維修保養工程，亦不保證給予通行權；
- (e) 留意運輸署署長的意見，申請人須向地政監督查核由公庵路通往申請地點的道路／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同一條道路／小路／路徑的管理和維修保養責任誰屬。此外，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，路政署不須負責維修保養任何連接申請地點與公庵路的通道。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／排水渠；
- (g) 遵照環境保護署最新發出的「處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引」，以盡量減低可能對環境造成的滋擾；

- (h) 留意規劃署總城市設計師／城市設計及園境的意見，布局及園境設計圖(文件繪圖 A-2)上所示樹木位置及數目，與她於二零一三年三月二十三日實地視察時所記錄的不同。此外，擬議布局及現時地盤情況，與先前一宗獲批准的申請(編號 A/YL-TYST/556)的情況完全不同。西面界線一些樹木或受到影響；
- (i) 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。申請人須向消防處提交附有擬議消防裝置的相關平面圖，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，申請人須遵守文件夾附的露天貯物良好作業指引(小組委員會文件附錄 V)。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；
- (j) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，沒有記錄顯示申請地點的現有構築物獲建築事務監督批准。根據《建築物條例》，未經屋宇署批准而在已批租土地上搭建的現有構築物(非新界豁免管制屋宇)，乃屬違例構築物，不應指定作這宗申請的核准用途。倘擬在申請地點進行任何新的建築工程(包括使用貨櫃／露天棚架作臨時建築物)，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，建築事務監督可視乎需要而根據屋宇署針對違例建築工程的政策採取執法行動，予以清拆。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，申請地點須分別設有從街道通往該地點的通道及緊急車輛通道。倘申請地點並非緊連一條至少闊 4.5 米的指明街道，則須在提交建築圖

則階段根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條釐定核准發展密度；以及

- (k) 留意機電工程署署長的意見，申請人須向供電商索取電纜圖則及架空電纜準線位置圖(視乎情況是否適用)，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及相關繪圖，倘申請地點或附近設有地下電纜(及／或架空電纜)，申請人須採取以下措施。倘申請地點位於規畫署所頒布的《香港規畫標準與準則》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。在申請地點搭建任何構築物前，申請人及／或其承辦商須與供電商聯絡，以便遷移地下電纜(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》。」

[陳永堅先生於此時離席。]

議程項目 59

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/704 在劃為「未決定用途」地帶的
元朗山下村第 119 約地段第 334 號(部分)
臨時露天存放建築材料(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規畫小組委員會文件
第 A/YL-TYST/704 號)

簡介和提問部分

163. 高級城市規畫師／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) 申請背景；

- (b) 臨時露天存放建築材料，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為在申請地點的西北面(約 60 米外)有易受影響的住用構築物，預計擬議發展會對環境造成滋擾；
- (d) 當局在法定公布期的首三個星期內並無接獲任何公眾意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 12 段所載的評估，對申請不表反對。申請的用途與「未決定用途」地帶的規劃意向並無牴觸。「未決定用途」地帶一般擬作露天存放用途，把有關用地劃作這用途地帶，主要是顧及公庵路的容量。當局正根據元朗南房屋用地規劃及工程研究檢討該區的用途，有關研究將於二零一五年完成。就申請批給為期三年的臨時許可，不會妨礙該區的長遠用途。有關發展與「未決定用途」地帶四周的用途並非不相協調，該等用途包括露天貯物場、貨倉和工場。這宗申請大致上符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E「擬作露天貯物及港口後勤用途而按照《城市規劃條例》第 16 條提出的規劃申請」(城規會規劃指引編號 13E)，即申請地點位於第 1 類地區，適合作露天貯物和港口後勤用途，而有關政府部門所關注的事宜屬技術性質，可通過實施規劃許可附帶條件而予以處理。儘管環保署署長因在申請地點附近有易受影響用途，並預計擬議發展會對環境造成滋擾，所以不支持有關申請，但在過去三年並無收到有關的環境投訴。申請人也承諾，不會在申請地點進行工場活動，並且不會使用超過 24 公噸的重型貨車。因此，預期在申請地點的擬議發展不會對四周地區的環境產生重大影響。為回應環保署署長的關注，建議加入規劃許可附帶條件，以限制作業時間和所使用的車輛類別，並且一如申請人所建議，禁止進行任何工場活動。此外，亦會告知申請人須遵照《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指

引》，以減少可能造成的環境影響，並且須經常保持申請地點整潔。申請地點涉及先前五宗獲批作相同用途的申請。由同一申請人提交的對上一宗申請，因申請人未能履行規劃許可附帶條件而被撤銷。就這宗申請而言，申請人已提交有關保護樹木和美化環境、排水和消防裝置的建議。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境認為所提交的保護樹木和美化環境建議可予接受。倘委員會決定就這宗申請給予許可，有關申請可獲予以容忍，但須批給較短的履行期限，以便密切監察申請人履行規劃許可附帶條件的進度。倘規劃許可再次因申請人未能履行規劃許可附帶條件而被撤銷，則再提交的申請未必會獲從寬考慮。

164. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

165. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一七年十二月十二日止，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翌日早上八時在申請地點進行作業；
- (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) 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；
- (d) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行拆卸、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，不得有車輛在公共道路排隊等候，或以倒車方式進出公共道路；
- (f) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一五年三月十二日或之前)提交獲認可的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；
- (g) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一五年三月十二日或之前)提交經修訂的排水建議，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(即在二零一五年六月十二日或之前)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；
- (i) 在批給規劃許可之日起計六個星期內(即在二零一五年一月二十三日或之前)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(即在二零一五年三月十二日或之前)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，必須在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一五年六月十二日或之前)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沒有履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)或(e)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (m) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(f)、(g)、(h)、(i)、(j)或(k)項的任何一項，現

時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及

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

166. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- 「(a) 在申請地點展開申請用途前，必須先取得規劃許可；
- (b) 批給較短的履行期限，是為監察申請人履行規劃許可附帶條件的情況。倘規劃許可再次因申請人未能履行規劃許可附帶條件而被撤銷，則再提交的申請未必會獲城規會從寬考慮；
- (c) 與申請地點的相關擁有人解決任何與發展有關的土地問題；
- (d) 申請地點應時刻保持整潔；
- (e) 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。倘事先未獲元朗地政處批准，不得搭建任何構築物。倘這宗申請獲批給規劃許可，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，但不保證予以批准。倘予批准，申請人須履行地政總署可能施加的條款及條件，包括繳付地價或費用等。申請地點經一條政府土地非正式鄉村路徑前往，而該路徑位於由山下路延伸出來的及其他私人土地上。元朗地政處不會為這路徑進行維修保養工程，亦不保證給予通行權；
- (f) 留意運輸署署長的意見，須在申請地點內提供足夠空間，讓車輛轉動。申請人須向地政監督查核由山

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；

- (g) 留意路政署總工程師／新界西的意見，須提供足夠的排水設施，以防止地面水由申請地點流往附近的公共道路和排水渠。路政署無須負責維修保養任何連接申請地點及山下路的通道；
- (h) 須採納環境保護署最新發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，以盡量減少對環境可能造成的滋擾；
- (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。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。平面圖須按比例繪畫，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，申請人應依循載於文件附錄 V 的露天貯存用地良好作業守則。倘申請人擬申請豁免設置所訂定的消防裝置，必須向消防處提出理據，以供考慮。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；
- (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》的規定，未經屋宇署批准而在已批租土地上搭建的現有構築物(並非新界豁免管制屋宇)屬違例構築物，不應指定作這宗申請下獲批准的任何用途。倘申請人擬在申請地點進行任何新的建築工程(包括搭建貨櫃作臨時建築物)，必須先取得建築事務監督的批准及同意，否則屬違例建築工程。申請人須按《建築物條例》的規定，委聘認可人士統籌擬議的建築工程。對於在已批租土地上進行的違例建築工程，建築事務監督會視乎需要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。申請地點須分別根據《建築物(規劃)規例》第 5 條及第 41D 條，設有從街道通往該地點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

- (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及架空電纜準線位置圖(視乎情況是否適用)，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及相關位置圖，倘申請地點或附近設有地下電纜(及／或架空電纜)，申請人須採取下列措施：倘申請地點位於規劃署所頒布的《香港規劃標準與準則》所訂明輸電電壓水平在 132 千伏特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。在申請地點搭建任何構築物前，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，須遵照根據《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 60

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-PS/461 為批給在劃為「康樂」地帶的
元朗屏山第 126 約地段第 114 號(部分)、
第 115 號餘段(部分)及第 203 號(部分)
臨時露天存放建築材料及機械的
規劃許可續期三年
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-PS/461 號)

簡介和提問部分

167. 城市規劃師／屯門及元朗西梁瑋文先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述以下事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 為批給作臨時露天存放建築材料及機械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。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (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。該份公眾意見書由一名元朗區議員提交，表示反對申請，理由是擬議發展不符合「康樂」地帶的規劃意向；擬議發展已獲批給許可多年，有違批予臨時許可作擬議用途的意向；在天華路與天慈路的交界處設有社區回收中心；以及這項發展所衍生的交通量會對該社區回收中心訪客的安全構成威脅；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署不反對這宗申請。申請地點並無已知的康樂發展建議。擬議發展僅屬臨時性質，不會妨礙落實「康樂」地帶的長遠規劃意向。這宗申請大致上符合城市規劃委員會就「擬作露天貯物及港口後勤用途而按照《城市規劃條例》第 16 條提出的規劃申請」所頒布的規劃指引編號 13E(城規會規劃指引編號 13E)，因為先前曾有擬作露天貯物用途的申請獲批予許可；該同一申請人已履行對上一宗申請的所有規劃許可附帶條件；以及相關政府部門沒有提出負面意見。該宗申請亦大致上符合城市規劃委員會規劃指引編號 34B「有關臨時用途或發展的規劃許可續期及延長履行規劃許可附帶條件的期限」的要求，因為自當局批給先前的臨時許可以來，規劃情況並沒有重大改變；預計為規劃許可續期不會對規劃情況造成負面影響；申請人已履行先前獲批申請的所有附帶條件；以及現時這宗申請要求批給

的規劃許可有效期與先前獲批予的規劃許可有效期相同。為減少對四周地區可能造成的影響，建議就作業時間、停泊車輛的類別及不得進行的工場活動訂明規劃許可附帶條件。申請人亦須遵守環境保護署最新發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，以盡量減低可能對四周地區造成的環境滋擾。至於表示反對申請的公眾意見，上述評估亦適用。

168. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

169. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，由二零一四年十二月十七日至二零一七年十二月十六日止，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，不得於晚上七時至翌日早上七時在申請地點進行作業；
- (b) 在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點進行作業；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，只有《道路交通條例》所界定的輕型及中型貨車才可進出申請地點及／或在申請地點停泊；
- (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、修理或其他工場活動；
- (e) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得於申請地點存放電器(包括電腦部件和電視機)；
- (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排隊等候，或以倒車方式進出公共道路；

- (g) 在規劃許可有效期內，必須妥為維修保養申請地點的現有排水設施；
- (h) 在規劃許可有效期內，必須妥為護理申請地點的現有樹木；
- (i) 在規劃許可續期之日起計三個月內(即在二零一五年三月十六日或之前)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) 在規劃許可續期之日起計六個星期內(即在二零一五年一月二十七日或之前)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) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零一五年六月十六日或之前)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，在規劃許可續期之日起計九個月內(即在二零一五年九月十六日或之前)落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (m) 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；
- (n) 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)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，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

170. 小組委員會亦同意告知申述人以下事宜：

- 「(a) 與申請地點的相關擁有人解決涉及這項發展的任何土地事宜；
- (b) 留意地政總署元朗地政專員的意見，申請地點所涉土地包含根據集體政府租契持有的舊批農地。有關租契訂明，倘事先未獲政府批准，不得搭建構築物。申請地點可經政府土地及其他私人地段上的一條區內路徑接達天華路，元朗地政處不會為所涉及的政府土地進行維修保養工程，亦不保證給予通行權。倘這宗規劃申請獲批給規劃許可，有關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，但不保證予以批准；倘予批准，申請人仍須履行地政總署可能施加的條款和條件，包括繳付地價／費用等；
- (c) 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就申請地點的現有構築物批予許可，因此該署未能就該等構築物是否適合作申請所涉的用途給予意見。根據《建築物條例》，未經屋宇署批准而在已批租土地上搭建的現有構築物(並非新界豁免管制屋宇)，乃屬違例構築物，不應指定作這宗申請的獲核准用途。倘擬在申請地點進行任何新的建築工程(包括使用貨櫃作臨時建築物)，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，建築事務監督會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，申請地點現有的建築工程或違例建築工程亦獲許可。申請地點須分別根據《建築物(規劃)規例》第 5 條及第 41D 條，設有從街道通往該地點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)條釐定核准發展密度；

- (d) 遵照環境保護署最新發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，以盡量減低可能對四周環境造成的滋擾；
- (e) 留意運輸署署長的意見，申請地點須有足夠空間讓車輛轉動。通往申請地點的區內路徑不屬於運輸署的管轄範圍。申請人須向地政當局查核該路徑所在土地的類別，並與有關的地政及維修保養當局釐清該道路／小路／路徑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，以防止地面水由申請地點流往鄰近的公共道路和排水渠。路政署不須負責維修保養連接申請地點與天華路的通道；
- (g) 留意消防處處長的意見，考慮到建議的設計／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已收納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，而擬設消防裝置的位置須在平面圖上清楚標示。申請人應遵照文件附錄 VI 所載的露天貯物良好作業指引。申請人須注意，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；以及
- (h) 留意機電工程署署長的意見，申請人必須向供電商索取電纜圖則及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。倘申請地點位於規劃署所頒布的《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，則申請人必須事先諮詢供電商並與其作出安排。在申請地點搭建任何構築物前，申請人及／或其承辦商必須與供電商聯絡；如有需要，應要求供電商遷移地下電纜(及／或

架空電纜)，使其遠離擬議構築物。申請人及其承辦商在供電電纜附近進行工程時，必須遵守根據《供電電纜(保護)規例》訂立的《有關在供電電纜附近工作的實務守則》。」

議程項目 61

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-PS/462 擬在劃為「住宅(乙類)1」地帶的
新界元朗屏山第 121 約地段第 107 號餘段
闢設臨時公眾停車場(私家車及輕型貨車)
(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-PS/462 號)

簡介和提問部分

171. 城市規劃師／屯門及元朗西梁瑋文先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬闢設臨時公眾停車場(私家車及輕型貨車)，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。有關的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，當局沒有接獲關乎這宗申請的公眾意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 11 段所載的評估，不反對這宗申請。當局目前並無關於申請地點的永久發展建議，以臨時性質批准這宗申請，不會妨礙「住宅(乙類)1」地帶的長遠規劃意向。擬議發展或可局部配合當區居民的泊車需求。擬建的私

家車暨輕型貨車停車場，與周圍主要是停車場和露天貯物場的土地用途並非不相協調。有關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。為進一步減少對周圍地區的潛在影響，倘這宗申請獲批准，則建議施加規劃許可附帶條件，限制停車場的作業時間、停泊的車輛種類，以及在申請地點禁止工場活動和規定設置周邊圍欄。此外，申請人須遵照《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，以盡量減少對周圍地區可能造成的環境影響。在二零一二年有另一宗由另一名申請人提交的私家車暨輕型貨車臨時公眾停車場的先前申請，也獲小組委員會批准。批准這宗申請，乃符合小組委員會先前的決定。

172. 委員沒有就申請提出問題。

商議部分

173. 經商議後，小組委員會決定按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，至二零一七年十二月十二日止，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翌日上午七時在申請地點進行作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，只容許《道路交通條例》所界定的私家車和輕型貨車進入／停泊於申請地點；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，須在申請地點的當眼位置張貼通告，表明只容許《道路交通條例》所界定的私家車和輕型貨車進入／停泊於申請地點》；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，未有根據《道路交通條例》獲發給有效牌照的車輛，不得在申請地點停泊／存放；

- (e) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得於申請地點進行車輛清洗、修理、拆卸、噴漆或其他工場活動；
- (f) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車龍排至公共道路或倒車進出公共道路；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一五年六月十二日或之前)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九個月內(即在二零一五年九月十二日或之前)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；
- (i) 就上文(h)項條件而言，在規劃許可有效期內的任何時間，維持保養已設置的排水設施；
- (j) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一五年六月十二日或之前)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；
- (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(即在二零一五年九月十二日或之前)落實美化環境建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (l) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一五年六月十二日或之前)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(即在二零一五年九月十二日或之前)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；

- (n) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一五年三月十二日或之前)設置邊界圍欄，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (o) 如在規劃許可有效期內沒有履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)、(f)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；
- (p) 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)、(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
- (q) 在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。」

174. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- 「(a) 與申請地點的其他相關擁有人解決任何涉及擬議發展的土地問題；
- (b) 留意在私人土地上豎設圍牆和外部鐵線網欄，均屬《建築物條例》規管的建築工程。在施工前，申請人須獲得建築事務監督批准有關圖則和批給展開工程同意書，又或相關工程已納入小型工程監管制度的規管範圍，則申請人須確保遵從《建築物(小型工程)規例》的簡化規定；
- (c) 規劃許可是批予申請的發展／用途，並非批予目前在申請地點上但申請未有涵蓋的其他發展／用途。當局會要求申請人即時行動，以終止規劃許可未有涵蓋的發展／用途；
- (d) 留意地政總署元朗地政專員的意見，事先未獲地政總署批准，不得在申請地點搭建任何構築物。當局未有批准個別的構築物，如地盤辦公室、守衛室和

避雨亭。申請地點可經政府土地上一條非正式路徑接達。地政總署不會為所涉及的路徑進行維修保養工程，也不保證給予通行權。有關的地段擁有人仍須向地政總署提出申請，以獲准在申請地點搭建構築物，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，但不保證予以批准。倘予批准，申請人須履行地政總署可能施加的條款及條件，包括支付地價或費用等；

- (e) 遵照環境保護署署長最新發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，以盡量減少對周圍地區可能造成的環境影響；
- (f) 留意運輸署署長的意見，在申請地點內須提供足夠空間，讓車輛轉動。通往申請地點的區內路徑，並非由運輸署管轄。申請人須向地政監督查核該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；
- (g) 留意路政署總工程師／新界西的意見，屏葵路通往申請地點的擬議通道安排，須經運輸署提供意見和予以批准。須落實足夠的排水措施，以防止地面水由申請地點流往附近的公共道路和排水渠。路政署並不負責維修保養任何連接申請地點與屏葵路的通道；
- (h) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，關於申請地點範圍外的擬議 300 米 U 型排水明渠，申請人須在排水設施圖則上清楚標示其走線及下游方向的接駁點，以供參考。在展開排水工程前，須就申請地點界線外的排水工程，先取得地政總署屯門地政專員或相關的私人地段擁有人的同意；
- (i) 留意消防處處長的意見，考慮到擬議構築物的設計／性質，預計須提供消防裝置。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。平面圖須按比例繪畫，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；

- (j) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，在申請地點進行任何新的建築工程(包括搭建貨櫃作為臨時建築物)之前，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的建築工程。對於在已批租土地上進行的違例建築工程，建築事務監督會視乎需要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。申請地點須分別根據《建築物(規劃)規例》第 5 條及第 41D 條，設有從街道通往該地點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

- (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及架空電纜定線繪圖(視乎情況是否適用)，以確定申請地點或附近是否設有地下電纜(及／或架空電纜)。倘申請地點位於《香港規劃標準與準則》所訂明輸電電壓水平在 132 千伏特或以上的高壓架空電纜的較理想工作走廊內，則申請人須事先諮詢供電商並與其作出安排。在申請地點搭建任何構築物前，申請人及／或其承辦商須與供電商聯絡；如有需要，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，須遵照根據《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 62

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-PS/463 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗屏山蝦尾新村第 122 約地段第 44 號、第 72 號、第 73 號(部分)和毗連政府土地關設臨時公眾停車場(供私家車停泊)(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-PS/463 號)

175. 小組委員會備悉，申請人於二零一四年十二月三日要求延期一個月才考慮這宗申請，讓其有時間準備進一步資料，以回應渠務署的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

176. 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。如申請人提交的進一步資料不包含重要的內容，可在較短時間內處理，這宗申請可於較早的會議上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 63

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-PS/464 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗屏山盛屋村第 123 約地段第 167 號 A 分段(部分)、第 167 號 B 分段(部分)、第 167 號 C 分段、第 167 號 D 分段、第 167 號 E 分段、第 167 號 F 分段、第 167 號 G 分段及第 167 號餘段進行填土，以興建七幢新界豁免管制屋宇(小型屋宇)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-PS/464 號)

簡介和提問部分

177. 城市規劃師／屯門及元朗西梁瑋文先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬進行填土，以興建七幢新界豁免管制屋宇(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，當局共接獲七份公眾意見書。其中五份支持這宗申請，包括一份來自吳屋村村代表、兩份來自盛屋村村民和兩份來自個別市民。另外，世界自然基金會香港分會和嘉道理農場暨植物園公司則反對這宗申請，主要理由包括擬議發展項目與周邊的生態易受影響地區不相協調；擬議填土工程會對水生生物、野生生物及附近的濕地／魚塘造成負面影響；批准這宗申請會為日後的同類申請立下不良先例；以及申請人沒有提供擬議發展污水處理的資料，以解決可能對附近水體造成水污染的問題；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署不反對這宗申請。擬議填土工程是為方便興建七幢新界豁免管制屋宇，這些屋宇已獲地政總署批准興建，但附加條件包括如有必要進行填土／填塘工程便須取得規劃許可。規劃署認為有關建議符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向。由於申請地點位於后海灣濕地緩衝區，根據城市規劃委員會規劃指引編號 12C「擬於后海灣地區內進行發展而按照《城市規劃條例》第 16 條提出的規劃申請」(城規會規劃指引編號 12C)，申請人須就濕地緩衝區內的規劃申請呈交生態影響評估；不過，小型屋宇則可獲豁免遵守該項規定。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)留意到申請地點現為空地，並沒有魚塘／濕地，因此不反對這宗申請。這宗申請沒有

違反城規會規劃指引編號 12C。申請人亦承諾會遵照漁護署署長的意見，盡量減少／避免干擾附近魚塘／濕地和遷徙及過冬的水鳥。就反對這宗申請的兩份公眾意見書而言，上述評估已闡述有關情況。在排污影響事宜方面，為小型屋宇而設的化糞池／滲水池須符合《專業人士環保事務諮詢委員會專業守則第 5/93 號》所訂明的要求。

178. 主席就漁護署署長關注會否對遷徙及過冬的水鳥造成滋擾一事提問，城市規劃師／屯門及元朗西梁瑋文先生在回應時表示，建議加入指引性質的條款，提醒申請人在十一月至三月的冬季期間，避免使用可能產生高噪音或震動的重型機器，盡量減少對遷徙及過冬的水鳥造成滋擾。

商議部分

179. 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十二月十二日止；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) 在地政總署發出任何豁免證明書前提交排水建議(包括排水緩解措施)，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (b) 就上文(a)項條件而言，申請人須在填土工程完成後落實排水建議(包括排水緩解措施)，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；以及
- (c) 倘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。」

180. 小組委員會亦同意告知申請人以下事項：

- 「(a) 留意地政總署元朗地政專員的意見，申請地點是以集體政府租契持有的舊批農地。倘這宗規劃申請獲

批給規劃許可，註冊土地擁有人須通知地政總署已取得規劃許可，覆行了所訂明的其中一項規劃許可附帶條件。地政總署會以業主身分全權酌情進一步處理小型屋宇的申請；

- (b) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，新界豁免管制屋宇的地盤平整工程及排水工程受《建築物條例》規管。倘擬在申請地點進行任何新的地盤平整工程及／或排水工程，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地盤平整工程及／或排水工程。根據《建築物條例(新界適用)條例》，地政總署署長可發出豁免證明書，豁免申請人須事先就新界的地盤平整工程及／或排水工程取得建築事務監督的批准及同意。申請人可向地政總署元朗地政專員查詢詳情或尋求認可人士的意見；
- (c) 留意土木工程拓展署土力工程處處長的意見，填土的深度是由申請人的註冊專業工程師提出，而非土力工程處的建議；
- (d) 留意環境保護署署長的意見，須提醒申請人為擬議新界豁免管制屋宇而設的化糞池／滲水池的設計、建造及維修保養，須遵照《專業人士環保事務諮詢委員會專業守則第 5/93 號》的規定；
- (e) 留意漁護署署長的意見，申請地點的西北面、西面及東南面緊連一些現有的魚塘／濕地，東南面的政府土地上有一塊林地。倘這宗申請獲得批准，建議申請人採取良好地盤作業守則，並落實所需的水污染管制措施，確保擬議填土工程只限於申請地點進行，以及在工程期間(包括但不限於闢設或擴闊通道、改善排水工程及／或斜坡鞏固工程(如有的話))不會影響附近的魚塘／濕地和政府土地上的樹木。此外，亦須提醒申請人在十一月至翌年三月的冬季期間，避免使用可能產生高噪音或震動的重型機器，盡量減少對遷徙及過冬的水鳥造成滋擾；

- (f) 留意消防處處長的意見，建議申請人參閱地政總署發出的《新界豁免管制屋宇消防安全規定指引》；
- (g) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，為向擬議發展項目供水，申請人或須把其項目的內部供水系統伸延，以接駁至最接近而合適的政府水管。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
- (h) 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，以找出申請地點或附近是否設有地下電纜(及／或架空電纜)。倘申請地點位於規劃署頒布的《香港規劃標準與準則》所訂明輸電電壓水平在 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 64

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-PS/465 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗屏山
第 124 約地段第 1969 號 B 分段及第 1970 號 B 分段
闢設宗教機構及社會福利設施
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-PS/465 號)

181. 小組委員會備悉，申請人於二零一四年十二月四日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間與社會福利署就擬議發展內的用途達成協議。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

182. 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。如申請人提交的進一步資料不包含重要的內容，可在較短時間內處理，這宗申請可於較早的會議上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 65 至 67

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TM-LTY Y/283 進一步考慮擬在劃為「住宅(戊類)」地帶的
屯門藍地新慶村第 130 約地段第 223 號餘段
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)

A/TM-LTY Y/284 進一步考慮擬在劃為「住宅(戊類)」地帶的
屯門藍地新慶村第 130 約地段第 223 號 C 分段
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)

A/TM-LTY Y/285 進一步考慮擬在劃為「住宅(戊類)」地帶的
屯門藍地新慶村第 130 約地段第 223 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/TM-LTY Y/283A 至 285A 號)

183. 小組委員會得悉，這三宗小型屋宇發展申請性質類似，並在同一份文件中陳述；而且申請地點非常接近，皆位於同一「住宅(戊類)」地帶內，故同意一併考慮這三宗申請。

簡介和提問部分

184. 城市規劃師／屯門及元朗西梁樂施女士簡介這三宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

背景

- (a) 二零一四年七月二十五日，申請人提出規劃許可申請，擬在每個申請地點興建一間小型屋宇。申請地點皆位於《藍地及亦園分區計劃大綱核准圖編號 S/TM-LTY Y/6》(下稱「分區計劃大綱圖」)上劃定的「住宅(戊類)」地帶內。
- (b) 鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)於二零一四年九月十二日考慮這些申請。除環境保護署署長(下稱「環保署署長」)外，相關政府部門對這些申請不表反對或沒有負面意見。環保署署長已要求申請人提供資料，以確定附近的工業煙囪是否仍然運作；倘仍然運作，則申請人須證明各申請地點與煙囪之間有足夠的分隔距離。由於申請地點鄰近新慶路，可能受到車輛排放廢氣影響；環保署署長還要求申請人證明擬建小型屋宇與新慶路之間有足夠的分隔距離。然而，申請人沒有提交所需資料；
- (c) 委員大致同意，環保署所關注的工業與住宅用途鄰接問題仍有待解決，並須待申請人提交有關遵從空氣質素標準的進一步資料。經商議後，小組委員會決定延期對這三宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料；

進一步資料

- (d) 二零一四年十月十三日，申請人提交進一步資料，回應環保署署長的關注。申請人澄清，附近有兩支煙囪，一支距離三個申請地點邊界東面約 128.65 米，另一支距離邊界南面約 216.37 米；而其中一支煙囪已被棄置，另一支則沒有使用。申請人亦提交符合比例的圖則，說明擬建小型屋宇各建築地點與附近新慶路之間的最短橫向分隔距離，分別約為 8.49 米(申請編號 A/TM-LTY Y/283)、7.48 米(申請編號 A/TM-LTY Y/284)和 6.93 米(申請編號 A/TM-LTY Y/285)；

- (e) 基於上述資料，環保署署長認為不大可能會在空氣質素和噪音方面造成潛在負面影響，因此不反對申請；以及
- (f) 規劃署的意見——規劃署不反對這三宗申請，理由是申請人已證明擬議發展不容易受到空氣污染的負面影響，而且環保署署長也不反對申請。

185. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

186. 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，批准這三宗申請。各宗申請的規劃許可有效期至二零一八年十二月十二日止；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。有關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；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。」

187. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- 「(a) 留意地政總署屯門地政專員的意見，有關地段屬於根據集體政府租契持有的舊批農地，根據契約不屬可建屋的類別。申請人是否符合資格申請批准建造小型屋宇，仍有待核實。在有關地段的技術問題完滿解決後，申請人須出席審核會晤，以核實他們的申請資格。當局不保證相關的小型屋宇申請最後會獲得批准。倘小型屋宇申請獲批准，屯門地政處會施加政府認為適當的條款及條件；

- (b) 留意運輸署署長的意見，有關小型屋宇不擬提供泊車設施，也不擬設置車輛出入口通道；
- (c) 留意消防處處長的意見，申請人須遵守地政總署發出的《新界豁免管制屋宇消防安全規定指引》；
- (d) 留意環保署署長的意見，新慶路沿途有一條公共污水渠，可供申請地點接駁。申請地點的全部污水須排放至公共污水渠，而不應使用化糞池排放污水。此外，擬議用途所產生的所有廢水須根據《水污染管制條例》收集、處理及排放；
- (e) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，擬建小型屋宇的用地不得影響其附近的渠務署排水設施。擬議發展須自設雨水收集及排放系統，以處理小型屋宇用地所產生的徑流及來自附近地方的地面水流。申請人須沿地段的外圍設置明渠，收集申請地點產生或流經該處的徑流，並把所收集的徑流排放到合適的排放點。倘要在有關地段的邊界興建實心圍牆，須在實心圍牆兩邊設置足夠尺寸的明渠。此外，可能要在實心圍牆加設出口，避免阻塞雨水水流。擬建小型屋宇的地點附近設有渠務署的排水設施。倘申請人欲使用這些現有設施以接駁排水渠，須遵從渠道接駁的既定程序及規定，並向渠務署遞交渠道接駁建議書，以徵求該署的意見和批准。接駁工程須經渠務署署長技術審核，該署會收取審核費用。渠務署網頁 (<http://www.dsd.gov.hk/>) 載有詳細指引及申請表格。擬進行的渠務工程(不論在地段界線以內或以外)，一律由申請人自費建造和維修保養。至於擬在地段界線以外進行的工程，申請人須事先諮詢地政總署屯門地政專員及相關地段擁有人，並取得他們的同意；
- (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(及架空電纜準線位置圖，視乎何者合適)，以確定申請地點或附近是否設有地下電纜(及／或架空電纜)。倘申請地點位於規劃署頒布的《香港規劃標準與準則》所訂明輸電電壓水平在 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，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》；

- (g) 留意土木工程拓展署土力工程處處長的意見，根據《建築物條例》的規定，除非申請人欲向地政總署署長申請地盤平整工程的豁免證明書；否則，申請人須向屋宇署提交地盤平整圖則，以供批准；
- (h) 留意康樂及文化事務署轄下古物古蹟辦事處的意見，就申請編號 A/TM-LTY Y/284 而言，倘申請人在進行挖掘工程期間發現古物或假定古物，須立即通知該辦事處。至於申請編號 A/TM-LTY Y/283 及申請編號 A/TM-LTY Y/285，申請人須在建築工程展開前兩個星期，通知古物古蹟辦事處，以便該處人員巡查地盤；以及
- (i) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，申請人應盡量保留申請地點上的現有樹木，並提交在外圍栽種植物以美化環境的建議，從而加強屏障和綠化效果。」

議程項目 68

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TM-LTY Y/287 在劃為「鄉村式發展」地帶的屯門藍地屯門新村
第 130 約地段第 647 號 A 分段、
第 647 號 B 分段、第 647 號 C 分段、
第 647 號 D 分段、第 647 號 E 分段、
第 647 號 F 分段、第 647 號 G 分段、
第 647 號 H 分段及第 647 號餘段(部分)
闢設臨時公眾停車場

(只供私家車及輕型貨車停泊)(為期兩年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/TM-LTY Y/287 號)

簡介和提問部分

188. 城市規劃師／屯門及元朗西梁樂施女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 闢設臨時公眾停車場(只供私家車及輕型貨車停泊)，為期兩年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。運輸署署長不支持這宗申請，理由是有關通道並非合標準的單線行車通道，會對車輛及行人構成潛在的安全問題。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)表示，申請人須與提意見人溝通，解決他們就交通噪音及廢氣所提出的環境問題，以及落實合適的污染控制措施；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局共接獲 68 份公眾意見書，分別來自兩名屯門區議員、植園業主立案法團、屯門新村村代表及區內村民／居民。他們全都反對這宗申請，主要理由是通往申請地點的通道是一條狹窄的單程路，行人活動頻繁，尤以長者及兒童為然；有關發展會令交通流量增加，造成人車爭路，因而危及行人安全；以及交通流量增加會帶來噪音滋擾及影響空氣質素；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 11 段所載的評估，並不支持這宗申請。雖然地政總署屯門地政專員表示申請地點不涉興建小型屋宇的申請，但申請人仍須證明有關發展不會對附近地區造成負面影響。申請地點位於稠密的鄉村羣，前往申請地點的車輛須穿越 150 米的通道，而兩旁均為村屋／民居。由於停車場是 24 小時運作，以及有關通道鄰

近村屋／民居，故預期會引致負面的環境影響。申請人未能證明有關發展不會對鄰近地區帶來負面的環境影響，即使僅屬臨時性質亦然。該通道並非合標準的單線行車通道，會對車輛及行人構成潛在的安全問題。從交通工程的角度而言，運輸署署長不支持這宗申請，因為申請人並無建議任何措施以處理交通安全問題。環保署署長亦認為應盡量採取措施，緩減潛在的交通噪音滋擾及廢氣。先前兩宗擬作臨時私人車輛停車場（只限私家車）並為期一年的申請分別於二零一一年及二零一二年被小組委員會拒絕，理由是申請人未能證明擬議發展不會對鄰近民居帶來負面的環境影響，以及亦無提供資料處理交通流量／車輛轉動及道路安全問題。雖然這宗申請的泊車位數目已減少，但規劃情況自先前兩宗申請被拒絕後並無改變。拒絕這宗申請符合小組委員會的先前決定。當局共接獲 68 份反對這宗申請的公眾意見書，提意見人主要基於交通安全及環境滋擾的理由提出反對。

189. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

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

- 「(a) 申請人未能證明有關發展不會對鄰近民居帶來負面的環境影響；以及
- (b) 通往申請地點的通道狹窄，申請人未能處理所涉的道路安全問題。」

議程項目 69

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TM-LTY Y/288 在劃為「鄉村式發展」地帶的
屯門順風圍第 130 約
地段第 2076 號(部分)及第 2211 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/TM-LTY Y/288 號)

簡介和提問部分

191. 高級城市規劃師／屯門及元朗西梁樂施女士簡介這宗申請，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(便利店)，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見，詳見文件第 9 段；
- (d) 當局在法定公布期的首三個星期內接獲兩份來自一名屯門區議員的相同意見。提意見人支持申請，但無給予任何理由；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署並不反對這宗申請。根據地政總署屯門地政專員的意見，劃為「鄉村式發展」地帶的申請地點並無涉及小型屋宇申請。批給為期三年的臨時規劃許可，不會妨礙落實「鄉村式發展」地帶的長遠規劃意向。這項發展可滿足當地村民的零售服務需求。申請地點周遭主要為鄉村式屋宇／低層住宅。鑑於發展的規模及形式，地政專員認為擬議發展與四周土地用途並非不相協調。目前毗鄰地段地下亦有其他商店及服務行業。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見，而部門就排水及消防安全所提出的技術事宜／要求可通過施加規劃許可附帶條件予以處理。鄰近「鄉村式發展」地帶有一宗同類

申請獲得批准。批准這宗申請符合小組委員會的先
前決定。

192. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

193. 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，至二零一七年十二月
十二日止，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
上九時至翌日早上九時在申請地點作業；
- (b) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一五年
六月十二日或之前)提交排水建議，而有關建議必須
符合渠務署署長或城規會的要求；
- (c) 就上文(b)項條件而言，在批給規劃許可之日起計
九個月內(即在二零一五年九月十二日或之前)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；
- (d) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一五年
六月十二日或之前)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
九個月內(即在二零一五年九月十二日或之前)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)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) 倘在上述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；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。」

194. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- 「(a) 與申請地點的相關擁有人解決涉及這項發展的任何土地事宜；
- (b) 在申請地點展開有關發展／用途前，必須先取得規劃許可；
- (c) 這項規劃許可是批給申請所擬議的發展項目／用途及構築物，並不表示當局會容忍現於申請地點／處所內但非這宗申請所涵蓋的其他發展項目／用途及構築物。申請人須立即採取行動，終止這些未獲許可涵蓋的發展項目／用途並清拆有關構築物；
- (d) 留意地政總署屯門地政專員的意見，申請所提及的車輛通道位於政府土地及私人土地。屯門地政處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。申請人亦須取得相關地段擁有人的同意，才可使用私人土地上的車輛通道。倘這宗申請獲得批准，相關地段擁有人須向屯門地政處申請短期豁免書，以獲准在其地段搭建構築物，否則會就違例構築物採取適當的執行契約條款行動。他表示，屯門地政處會在接獲地段擁有人提出的正式申請後，才會考慮短期豁免書的建議，但不保證申請會獲批准，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。倘申請獲得批准，申請人須履行政府認為合適的條款及條件，包括繳付豁免書費用、按金和行政費等；

- (e) 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(並非新界豁免管制屋宇)，均屬違例構築物，不應指定作這宗申請的獲核准用途。倘申請人擬在申請地點進行任何新的建築工程(包括使用貨櫃／開放式棚架作臨時建築物)，必須先取得屋宇署的批准及同意，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，屋宇署可視乎需要而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。倘申請的擬議用途須領取牌照，申請地點上任何擬作該用途的現有構築物必須符合建築安全和發牌當局可能施加的其他相關要求。申請地點須分別根據《建築物(規劃)規例》第 5 及第 41D 條，設有從街道通往申請地點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)條釐定核准發展密度；
- (f) 留意路政署總工程師／新界西的意見，申請人須負責其通道安排。地段的排水裝置不得接駁至該署的道路排水渠；
- (g) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，申請人為符合相關規劃條件而提交排水建議時，須在繪圖或簡圖上顯示申請地點的邊界，並且闡明如何收集落在或流向申請地點／構築物屋頂的雨水，以及把雨水輸送和排放至該處的適當排放點。申請地點的擬議及／或現有排水系統(例如落水管、格柵排水明渠和集水井)亦須清楚顯示在繪圖或簡圖上，包括該等設施的尺寸和坡度。申請人須顯示申請地點的擬議及／或現有排水系統如何妥善接駁至現有的公共排水道。至於污水問題，規劃申請須充分符合污水基建規劃監督環境保護署的要求；

- (h) 留意消防處處長的意見，考慮到建議的設計／性質，預計須設置消防裝置。申請人須向消防處提交已收納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，並註明尺寸和佔用性質，而擬設消防裝置的位置亦須在平面圖上清楚標示。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，才制訂詳細的消防規定；以及
- (i) 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及架空電纜準線位置圖(視乎情況是否適用)，以確定申請地點或附近是否設有地下電纜(及／或架空電纜)。倘申請地點位於規劃署頒布的《香港規劃標準與準則》所訂輸電電壓水平在 132 千伏特或以上的高壓架空電纜的較理想工作走廊內，申請人須先諮詢供電商，並與其作出安排。在申請地點搭建任何構築物前，申請人及／或其承辦商必須與供電商聯絡；如有需要，應要求供電商遷移地下電纜(及／或架空電纜)，使其遠離擬議構築物。申請人及其承辦商在供電電纜附近進行工程時，必須遵守根據《供電電纜(保護)規例》訂立的《有關在供電電纜附近工作的實務守則》。」

議程項目 70 至 73

第 16 條申請

[公開會議]

- A/TM/458 擬在劃為「鄉村式發展」地帶及「道路」地帶的屯門桃園圍第 130 約地段第 538 號 E 分段第 1 小分段和第 538 號 E 分段餘段興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
- A/TM/459 擬在劃為「鄉村式發展」地帶及「道路」地帶的屯門桃園圍第 130 約地段第 538 號 H 分段第 1 小分段和第 538 號 H 分段餘段興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
-

- A/TM/460 擬在劃為「鄉村式發展」地帶及「道路」地帶的屯門桃園圍第 130 約地段第 538 號 I 分段第 1 小分段和第 538 號 I 分段餘段興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
- A/TM/461 擬在劃為「鄉村式發展」地帶及「道路」地帶的屯門桃園圍第 130 約地段第 538 號 J 分段第 1 小分段和第 538 號 J 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/TM/458B 至 461B 號)
-

195. 小組委員會備悉，該四宗小型屋宇申請性質類似，合併在同一份文件中簡介，而且申請地點非常接近，均部分位於同一「鄉村式發展」地帶及部分位於顯示為「道路」的地方，故同意一併考慮該等申請。

196. 小組委員會亦備悉，申請人於二零一四年十二月四日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間完成環境評估，以回應環境保護署所提出的意見。申請人亦表示，環境評估顧問已展開實地空氣質素和交通噪音測量，有關的結果和報告會於二零一五年一月中旬公布。

197. 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。如申請人提交的進一步資料不包含重要的內容，可在較短時間內處理，這宗申請可於較早的會議上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。由於這是申請人第三次要求延期，小組委員會已給予申請人合共六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。

[主席多謝高級城市規劃師／屯門及元朗西黎定國先生和何劍琴女士，以及城市規劃師／屯門及元朗西張曉嵐女士、梁瑋文先

生和梁樂施女士出席會議，解答委員的提問。黎先生、何女士、張女士、梁先生和梁女士此時離席。]

議程項目 74

其他事項

198. 議事完畢，會議於下午六點十五分結束。