

城市規劃委員會

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會
二零一五年三月十三日下午二時三十分舉行的
第 529 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

馬詠璋女士

邱榮光博士

符展成先生

黃令衡先生

黎慧雯女士

李美辰女士

梁慶豐先生

陳福祥先生

雷賢達先生

簡兆麟先生

運輸署總工程師／交通工程(新界東)
蕭鏡泉先生

民政事務總署總工程師(工程)
關偉昌先生

環境保護署高級環境保護主任(策略評估)
楊維德先生

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

許智文教授

鄒桂昌教授

袁家達先生

列席者

規劃署助理署長／委員會
龍小玉女士

總城市規劃師／城市規劃委員會
顧健康先生

城市規劃師／城市規劃委員會
湯月琮女士

1. 主席表示歡迎簡兆麟先生首次到席。

議程項目 1

通過鄉郊及新市鎮規劃小組委員會二零一五年二月二十七日
第 528 次會議記錄草擬本

[公開會議]

2. 鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)二零一五年二月二十七日第 528 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]

3. 秘書報告並無續議事項。

沙田、大埔及北區

議程項目 3

第 12A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

Y/ST/26 申請修訂《沙田分區計劃大綱草圖編號 S/ST/29》，建議修訂圖則的《註釋》，把「行人捷運系統(扶手電梯／電梯)」納為「其他指定用途(美化市容地帶)」第一欄的准許用途，而所涉地點位於沙田排頭街 1 號沙田市地段第 311 號東面部分(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 Y/ST/26 號)

4. 秘書報告，領賢規劃顧問有限公司(下稱「領賢公司」)、傲林國際設計有限公司(下稱「傲林公司」)及艾奕康有限公司(下稱「艾奕康公司」)是申請人其中三名顧問。下列委員就此議項申報利益：

符展成先生

— 現時與領賢公司及艾奕康公司有業務往來

- 黎慧雯女士 — 現時與傲林公司及艾奕康公司有業務往來
- 黃仕進教授 — 現時與艾奕康公司有業務往來，他現為香港大學土木工程系講座教授兼系主任，艾奕康公司曾贊助該學系一些活動

5. 黃令衡先生就此議項申報利益，表示其祖先安葬於寶福山靈灰安置所。小組委員會備悉，符展成先生仍未到席，黎慧雯女士和黃仕進教授並沒有參與這宗申請，而黃先生涉及的是間接利益，故同意他們可留在席上。

簡介和提問部分

6. 規劃署沙田、大埔及北區規劃專員蘇震國先生、該署高級城市規劃師／沙田、大埔及北區曾炤基先生，以及申請人的下列代表此時獲邀出席會議：

Ian Brownlee 先生

陳慕然女士

盧啟邦先生

梁發榮先生

趙偉雄先生

梁志偉先生

7. 主席歡迎他們，並解釋聆聽會的程序。他接着邀請沙田、大埔及北區規劃專員向委員簡介這宗申請的背景。高級城市規劃師／沙田、大埔及北區曾炤基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：

[陳福祥先生此時到席。]

建議

- (a) 申請人建議修訂《沙田分區計劃大綱草圖編號 S/ST/29》的《註釋》，在「其他指定用途」註明「美化市容地帶」的第一欄用途加入「行人捷運系統(扶手電梯／電梯)」，容許在申請地點增設額外的扶手電梯，通往毗連位於上坡區的寶福山靈灰安置所；
- (b) 申請地點現設有一套扶手電梯系統、兩道樓梯及一台電梯。申請人擬加設一組扶手電梯，以提供專設的扶手電梯和樓梯，供行人上落山坡之用。扶手電梯的運作時間將與靈灰安置所的開放時間一致(即每天上午八時四十五分至下午六時，假日延長服務時間)；
- (c) 由於目前的「其他指定用途」註明「美化市容地帶」並無訂明可闢設行人捷運系統(扶手電梯／電梯)，因此申請人提交了這宗改劃用途地帶申請。根據擬議「其他指定用途」註明「美化市容地帶」的《註釋》，「行人捷運系統(扶手電梯／電梯)」屬第一欄經常准許的用途；
- (d) 申請人提出支持這宗申請的理據詳載於文件第 2 段；

背景

- (e) 申請地點位於寶福山東南面，自一九八六年六月起，該處在沙田分區計劃大綱圖上劃為「商業」地帶(僅小部分地方為「鄉村式發展」地帶)。申請地點大部分位於經美化的斜坡上，並設有一台斜行升降機、多列扶手電梯、一個公園、一條行人徑、一個輔助電力分站及多個泊車位。根據一九八六年批出的寶福山沙田市地段第 311 號契約，申請地點是該契約黑斜線標示的範圍，用作提供休憩用地、泊車位及旅遊車轉動空間、行人徑和園景區。一九九三年，申請地點獲批為期三年的牌照，可興建、使

用和維修保養扶手電梯，該牌照期限屆滿後獲按年續期；

- (f) 規劃署於二零零一／零二年度進行土地用途檢討後，申請地點被改劃為「其他指定用途」註明「美化市容地帶」，以反映當時的土地用途。寶福山亦被改劃為「其他指定用途」註明「靈灰安置所」地帶，當時加入了發展限制，把總樓面面積限為4 149 平方米。《沙田分區計劃大綱圖編號S/ST/17》上有關的用途地帶修訂於二零零二年七月五日刊憲；

政府部門的意見

- (g) 政府部門的意見載於文件第 9 段。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對建議在有關山坡安裝行人捷運系統兼扶手電梯並無很大意見，惟對「其他指定用途」註明「美化市容地帶」《註釋》的修訂建議有所保留，因為不能附加美化環境的規劃條件，以確保種植足夠樹木作補償。建築署總建築師／管理統籌分處表示，由於申請人不會多加植樹以盡量減低新設扶手電梯對四周造成的視覺影響，因此應檢討加設的扶手電梯的輕質上蓋設計，盡量令上蓋更為纖巧美觀，而現有的扶手電梯上蓋亦應一併檢討。運輸署助理署長／新界對增建扶手電梯以改善該處的行人流通情況沒有很大意見。其他政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (h) 民政事務總署沙田民政事務專員不反對這宗申請，惟提出以下意見：(a) 闢設扶手電梯及升降機會為訪客帶來方便，因此即使靈灰安置所的龕位數量維持不變，靈灰安置所的訪客人數亦會進一步增加。排頭街的行人路仍不足以應付靈灰安置所帶來的人流，清明節及重陽節期間尤甚，對區內人士造成很大不便。區內人士對排頭街的人流及區內交通網絡所受的影響深表關注；以及(b) 批准這宗申請前，應考慮公眾對靈灰安置所造成不良影響的意見；

公眾意見

- (i) 在法定公眾查閱期的首三個星期內，共收到 225 份公眾意見書，其中 10 份反對申請，215 份支持申請。這些意見書採用劃一信件格式，由排頭上禾輦村的村民代表及個別人士提交。一名沙田區議員提出了其他意見，表示申請人須闡釋申請地點如何可開放予公眾使用。公眾的意見撮述如下：

反對意見(10 份意見書)

- (i) 有關建議不符合「其他指定用途」註明「美化市容地帶」的規劃意向，亦不會為適意設施帶來優化空間。應充分考慮在交通、噪音及環境惡化方面的累積影響；
- (ii) 申請地點可作為寶福山與街道之間的緩衝區。該地點現已設有扶手電梯供行人使用。擬設的扶手電梯會破壞該「其他指定用途」註明「美化市容地帶」。應自沙田鐵路站及沙田鄉事會路起採取紓減交通影響的措施；
- (iii) 劃為「其他指定用途」註明「美化市容地帶」的用地雖屬政府土地，但由私人管理，並僅由寶福山靈灰安置所使用。擬設的扶手電梯似乎會促進該處龕位的銷售，而且只可惠及該處的訪客。政府應收回和管理有關用地，並將之向公眾開放；
- (iv) 鑑於排頭街的交通平日已非常擠塞，節日期間情況更甚，當局應考慮採取範圍更廣的紓減影響措施。擬設的扶手電梯會令交通更為繁忙，導致擠塞問題，對村民造成滋擾。行車交通影響評估的結果並不支持這宗申請，應顧及有關建議為公眾帶來的不良交通影響；以及

- (v) 申請地點的停車場應予開放，讓村民可享有平等的使用權；以及

支持意見(215 份意見書)

- (vi) 現有的扶手電梯、樓梯及升降機(主要供長者及殘疾人士使用)不敷訪客使用。鑑於訪客人數日益增加，並基於安全原因，有必要闢設擬議的扶手電梯；以及

[李美辰女士此時到席。]

規劃署的意見

- (j) 根據載於文件第 11 段的評估，規劃署不反對這宗申請。若設計得宜，擬議的扶手電梯與周邊地區並非不協調，亦不會有違「其他指定用途」註明「美化市容地帶」的規劃意向。至於規劃署總城市規劃師／城市設計及園境關注日後能否控制代償性植樹的問題，就擬設的扶手電梯系統進行所需的契約修訂時，可在契約條款中加入美化環境的規定，以解決這問題。至於水務署總工程師／發展(2)關注對現有水管可能造成的影響，這亦可在修訂契約階段處理。對於公眾的意見，規劃評估及相關政府部門的意見已有相關的回應。

8. 主席接着邀請申請人的代表闡述其申請。申請人代表 Ian Brownlee 先生表示，他們同意規劃署所作的評估，並無任何補充。

9. 一名委員詢問，申請人有否考慮改裝現有的樓梯，免卻在申請地點進行任何大型土木工程，另有否計劃為擬設的那組扶手電梯着色和進行綠化，使之與周邊地區更為融合。Brownlee 先生回應說，他們曾考慮多個方案，經考慮受影響樹木等所有相關因素後，認為現行的建議最為可取。

10. 這名委員詢問，擬設的扶手電梯能否與當地環境渾然融合。Brownlee 先生回應說，他們仍未為擬設的扶手電梯進行詳細設計，會把委員的意見考慮在內。

11. 由於申請人的代表再沒有論點要提出，委員亦再無提問，主席告知他們這宗申請的聆聽程序已經結束，小組委員會將會在他們離席後商議這宗申請，稍後會把決定通知申請人。主席多謝申請人的代表和規劃署的代表出席會議。他們各人於此時離席。

商議部分

12. 一名委員支持有關建議，因為可疏導該處人流。然而，申請人應改良擬議扶手電梯的設計，使之與周邊環境更為融合。

13. 經商議後，小組委員會決定同意這宗申請，修訂「其他指定用途」註明「美化市容地帶」的《註釋》，把「行人捷運系統(扶手電梯／電梯)」納入第一欄用途。《沙田分區計劃大綱圖編號 S/ST/30》有關「其他指定用途」註明「美化市容地帶」的這項修訂建議會提交小組委員會審批，然後根據《城市規劃條例》第 5 條刊憲。

西貢及離島區

[高級城市規劃師／西貢及離島麥黃潔芳女士此時獲邀到席上。]

議程項目 4

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/SK-HH/64 擬在劃為「綠化地帶」及「鄉村式發展」地帶的西貢南圍第214約地段第242號O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/SK-HH/64號)

簡介和提問部分

14. 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) 擬建的屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段和附錄 IV。運輸署署長對這宗申請有所保留，但認為這宗申請僅涉及興建一幢小型屋宇，除非有其他拒絕理由，否則這宗申請可予容忍。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請亦有所保留，因為申請人並無提交地盤平整工程圖則或相關資料顯示擬議地盤平整工程的施工面積及範圍；
- (d) 在法定公眾查閱期的首三個星期內，當局收到一份公眾意見書。創建香港表示反對這宗申請，主要理由包括：(i)申請的用途與劃為「綠化地帶」的該區不相配；(ii)申請書沒有關於交通、環境、景觀、

排水及排污方面的影響評估資料；以及(iii)在沒有公共污水收集設施的情況下發展小型屋宇，對地下水及水體會有累積影響；以及

- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所作的評估，規劃署不反對這宗申請。申請地點大部分的地方及覆蓋範圍都在「鄉村式發展」地帶內，而且附近一帶都是小型屋宇羣，擬建的小型屋宇與這種環境相配。這宗申請大致符合有關「擬在『綠化地帶』進行發展而按照《城市規劃條例》第 16 條提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引編號 10(城規會規劃指引編號 10)的主要規劃準則，亦符合「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南圍村的「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。因此，這宗申請可予從寬考慮。為回應規劃署總城市規劃師／城市設計及園境關注的問題，建議在規劃許可加入一項有關落實美化環境建議的附帶條件。對於公眾的意見，規劃評估已有相關回應。

15. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

16. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。有關的規劃許可有效期至二零一九年三月十三日止；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。」

17. 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，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設置充足的雨水排放設施，以排走申請地點的地面徑流，使毗連的地方的排水情況不會受到負面影響，構成滋擾；
- (d) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界東(2)及鐵路的意見，所有不獲豁免的附帶地盤平整工程及／或公用排水設施工程均須符合《建築物條例》的規定。另外，申請人亦須委聘認可人士負責有關的地盤平整工程及公用排水設施工程；
- (e) 留意康樂及文化事務署轄下的古物古蹟辦事處(下稱「古蹟辦」)的意見，申請地點位於有重要文物出土的「南圍具考古研究價值地點」的範圍內，所以在挖掘工程進行期間，必須由古蹟辦進行視察；以及
- (f) 留意土木工程拓展署土力工程處處長的意見，申請人須向地政專員提交必需的資料，以便當局核實申請地點是否符合《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》第 APP-56 號所訂定的地盤平整工程豁免準則。倘不獲豁免，申請人便須根據《建築物條例》的規定，向屋宇署提交地盤平整工程圖則。」

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-PK/216 在顯示為「道路」的西貢第 212 約地段
第 4 號 E 分段(部分)及
第 4 號餘段(部分)和毗連政府土地
關設貨倉(存放金屬風管)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/SK-PK/216 號)

簡介和提問部分

18. 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) 關設貨倉(存放金屬風管)(為期三年)；

[劉智鵬博士此時到席。]

- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 8 段。屋宇署總屋宇測量師／新界東(2)及鐵路對這宗申請有所保留，因為申請地點部分現有構築物屬違例建築物。對該等違例建築物，屋宇署會根據《建築物條例》第 24 條發出命令；
- (d) 在法定公眾查閱期的首三個星期內，沒有收到公眾的意見，而西貢民政事務專員亦沒有收到區內人士的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 10 段所作的評估，規劃署不反對這宗申請。擬關設的貨倉屬臨時性質，為期三年，至二零一八年三月十三日止，不會影響實施有關的道路改善工程。運輸署署長及路政署總工程師／新界東均不反對這宗申請。申請地點分別

於二零零四及二零一零年，獲小組委員會批准作與風管相關的工場用途。申請地點現時用作金屬風管工場。周邊土地的用途主要包括混凝土配料廠、貨倉及露天貯物，擬議的發展與這些用途並非不協調。由於批給先前申請的規劃許可已遭撤銷，建議設定較短的履行附帶條件期限，以便密切監察申請人履行附帶條件的進度。

19. 一名委員備悉申請地點於二零零四年獲小組委員會批准作工場用途，但有關的規劃許可有效期於二零零七年屆滿，小組委員會又於二零一零年批准一宗擬作工場用途的新申請，但有關的規劃許可於二零一一年遭撤銷。該名委員詢問在該地點未獲規劃許可期間，該貨倉是否仍在營運，以及政府部門曾否採取執管行動。高級城市規劃師／西貢及離島麥黃潔芳女士回應說，該地點的貨倉從未遭拆卸，但沒有資料顯示在規劃許可有效期屆滿或規劃許可遭撤銷後，該地點是否仍有工場用途作業。

商議部分

20. 同一名委員表示不反對這宗申請，但關注若申請人在申請地點未獲有效的規劃許可期間繼續在該地點作業，政府部門可採取甚麼行動。他又關注為期三年的規劃許可有效期應由小組委員會作出決定之日起計，還是由先前的規劃許可有效期屆滿之日起計。主席回應說，規劃許可有效期須根據小組委員會作出決定之日起計。根據西貢及離島規劃專員提供的資料，該貨倉現已存在，但沒有資料顯示在該地點未獲規劃許可期間，該貨倉的作業情況。換言之，即使參看航攝照片時發現申請地點存在有蓋構築物，而不是露天貯物用地，亦難以據照片採取執管行動。由於資源短缺，規劃署的執行管制隊不會優先處理這類個案，由公眾或其他政府部門提出的投訴個案才會獲優先處理。在任何情況下，關鍵在於是否有證據證明有關用途屬於違例。

21. 一名委員備悉先前兩宗申請的規劃許可是批給作工場用途，但現在這宗申請是擬作貨倉用途，似乎沒有特殊情況支持當局拒絕現在這宗申請。

22. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。有關的規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一八年三月十三日止，並須附加以下條件：

- 「(a) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一五年六月十三日或之前)，提交滅火水源和消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (b) 就上文(a)項條件而言，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一五年九月十三日或之前)，設置滅火水源和消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (c) 倘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。」

23. 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) 留意地政總署西貢地政專員的意見：
 - (i) 有關構築物的額外覆蓋面積、建築物高度等被發現違反就第 212 約地段第 4 號 E 分段、第 4 號餘段及第 5 號 A 分段第 3 小分段批出的短期豁免書編號 SW375 和就毗鄰政府土地批出的短期租約編號 SX3087，申請人須向西貢地政處提交修正建議；以及
 - (ii) 基於上述理由，這宗申請所涉的擬議貨倉用途不符合短期豁免書和短期租約的准許條款及條件所訂的准許用途，因此從租賃角度而言，擬議的發展不可接受。倘有關申請獲批准，有關私人地段的擁有人須向西貢地政處

提交新的短期豁免書和短期租約申請，以落實擬議的貨倉用途。不過，政府不保證會批准有關的豁免書和租約申請。倘申請最終獲得批准，或會附加政府認為合適的條款和條件，包括規定申請人繳付行政費用、豁免書費用及租金；

- (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設置充足的雨水排放設施，以排走申請地點的地面徑流，使毗連的地方的排水情況不會受到負面影響，構成滋擾。在申請地點南部的現有排水系統進行工程時，申請人務須十分小心，切勿對該系統造成騷擾、干擾或損壞。倘該系統淤塞或損壞，申請人須自費將之修妥；
- (d) 留意消防處處長的意見：
 - (i) 有關緊急車輛通道的安排，須符合由屋宇署負責執行的《2011年建築物消防安全守則》D部第6節的規定；以及
 - (ii) 消防處收到申請人正式提交的建築圖則後，便會制訂詳細的消防安全規定；
- (e) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，為向申請地點供應食水，申請人或須把申請地點的內部供水系統伸延，以接駁至最接近的合適政府水管。申請人須解決與供水相關的任何土地問題(例如私人地段問題)，並須負責私人地段內的內部供水系統的接駁、運作及維修保養，而有關情況必須符合水務署所訂標準；以及
- (f) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界東(2)及鐵路的意見：
 - (i) 因為申請地點部分現有構築物屬違例建築物。對該等違例建築物，屋宇署會根據《建築物條例》第24條發出命令。申請人須盡

快履行該等命令，否則該署日後可採取執管行動，移除所有違例建築物；以及

- (ii) 由於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，須由建築事務監督釐定該地點的發展密度。」

議程項目 6

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/SK-PK/217 擬在劃為「綠色地帶」的西貢北港村第 222 約地段第 470 號 B 分段第 2 小分段、第 470 號 B 分段第 3 小分段及第 470 號 B 分段餘段興建三幢屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/SK-PK/217 號)

簡介和提問部分

24. 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) 擬建的三幢屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段和附錄 V。運輸署署長對這宗申請有所保留，但考慮到這宗申請只涉及興建三幢小型屋宇，除非有其他拒絕理由，否則可予容忍；
- (d) 在法定公眾查閱期的首三個星期內，收到三份公眾意見書。創建香港反對這宗申請，理由主要是(i)申請的用途與劃為「綠化地帶」的地方不協調；(ii)申請書沒有提供環境、景觀、排水及排污方面的影響評估；(iii)用作泊車及通道的土地不足，對四周

環境有負面影響；以及(iv)沒有公共污水收集系統而發展小型屋宇，對地下水及水體有累積影響。西貢一名區議員及西貢鄉事委員會主席支持這宗申請，理由是：(i)村內可發展小型屋宇的土地普遍供不應求；(ii)申請地點內沒有樹木；以及(iii)申請地點附近有獲批准的小型屋宇；以及

- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所作的評估，規劃署不支持這宗申請。擬建的小型屋宇不符合「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。雖然申請地點及擬建小型屋宇的覆蓋範圍完全在北港的「鄉村範圍」內，而土地長遠亦不足以全面應付鄉村日後的小型屋宇需求，但「鄉村式發展」地帶內現時仍有土地可應付尚未處理的小型屋宇申請。根據有關「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(城規會規劃指引編號 10)，對擬在「綠化地帶」進行新發展的申請，城規會只會在特殊的情況下才會考慮，有關申請並須具備有力的規劃理據支持。就現在這宗申請而言，並沒有特殊的情況或有力的規劃理據支持。批准這宗申請，會為該「綠化地帶」內其他的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，會導致發展項目侵進「綠化地帶」，令該區整體的鄉郊環境質素下降。雖然申請地點附近涉及兩宗發展小型屋宇的規劃申請獲得批准，但據悉這兩宗獲批准的申請所涉地點均橫跨「綠化地帶」及「鄉村式發展」地帶。由於現在這宗申請的申請地點完全在「鄉村式發展」地帶外，所以並不符合「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」)。

25. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

26. 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。有關理由是：

- 「(a) 擬議的發展並不符合「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。現有的申請書並沒有提出有力的理據，以支持偏離「綠化地帶」的規劃意向；
- (b) 擬議的發展並不符合有關「擬在『綠化地帶』進行發展而按照《城市規劃條例》第 16 條提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引編號 10，因為沒有特殊的情況或有力的規劃理據支持這宗申請；
- (c) 在北港的「鄉村式發展」地帶內仍有土地可供使用，此地帶的土地主要作小型屋宇發展。擬議的小型屋宇發展較宜集中在現有村落附近，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，亦較具效益；以及
- (d) 批准這宗申請，會為該「綠化地帶」內日後其他的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，會導致發展項目侵進「綠化地帶」，令該區整體的鄉郊環境質素下降。」

議程項目 7

第 16 條申請

[公開會議]

A/SK-TLS/45

在劃為「綠化地帶」及「鄉村式發展」地帶的西貢凹頭村第 253 約地段第 1066 號(部分)、第 1067 號(部分)、第 1071 號 A 分段(部分)及第 1071 號 B 分段(部分)和毗連政府土地闢設臨時泥路(屋宇發展的臨時車輛通道)(為期 11 個月)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/SK-TLS/45 號)

27. 小組委員會備悉申請人於二零一五年二月二十四日要求城規會延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間準備進一步資料，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。

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，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／西貢及離島麥黃潔芳女士出席會議，解答委員的提問。麥太太此時離席。]

沙田、大埔及北區

[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、楊倩女士及劉志庭先生此時獲邀到席上。]

議程項目 8

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

建議修訂《馬鞍山分區計劃大綱核准圖編號S/MOS/20》

(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 3/15 號)

29. 秘書報告，其中一項建議修訂(修訂項目 B)涉及把位於恆健街與恆明街交界的一幅土地由「休憩用地」改劃為「住宅(甲類)10」地帶，以供香港房屋委員會(下稱「房委會」)發展擬議的公共房屋項目。下列委員就此議項申報利益：

凌嘉勤先生
(主席)
(以規劃署署長的身分)

— 為房委會策劃小組委員會及建築小組委員會委員

陳永堅先生
(以地政總署
助理署長的身分)

— 替補地政總署署長擔任房委會委員的人員

關偉昌先生
(以民政事務總署
總工程師(工程)的身分)

— 替補民政事務總署署長擔任房委會策劃小組委員會及資助房屋小組委員會委員的人員

梁慶豐先生

— 為房委會投標小組委員會委員

黎慧雯女士

— 現時與房委會有業務往來

30. 根據城市規劃委員會(下稱「城規會」)的「辦事程序與方法」，由於擬議的公共房屋發展項目是規劃署這次建議對分區計劃大綱圖所作的修訂涉及的一項發展，小組委員會同意主席、陳永堅先生、關偉昌先生、梁慶豐先生及黎慧雯女士涉及此議項的利益只須記錄在案，他們可以留在席上。

31. 小組委員會備悉城規會於二零一五年三月十二日(星期四)下午收到馬鞍山居民兩封信，表示反對把恆健街的用地改劃作發展房屋之用。該兩封信已提交席上。

[馬詠璋女士此時到席。]

32. 沙田、大埔及北區規劃專員蘇震國先生借助投影片簡介詳載於文件的各項建議對《馬鞍山分區計劃大綱核准圖編號S/MOS/20》作出的修訂，要點如下：

建議對分區計劃大綱圖作出的修訂

(a) 修訂項目 A –

建議把耀沙路附近的一幅用地由「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(丙類)3」地帶，最高地積比率定為 2.4 倍，最高建築物高度定為主水平基準上 40 米，以作低層、低密度的住宅發展，並訂明建築物高度限制為主水平基準上 40 米；

(b) 修訂項目 B –

建議把恆健街的一幅用地由「休憩用地」地帶及顯示為「道路」的地方改劃為「住宅(甲類)10」地帶，最高地積比率定為 6 倍，最高建築物高度定為主水平基準上 120 米，作發展公共房屋，並訂明建築物高度限制為主水平基準上 120 米；

背景

(c) 為紓解對房屋用地的迫切需求，政府在馬鞍山物色了兩幅用地作發展房屋之用，一幅在白石耀沙路附近，現劃為「政府、機構或社區」地帶，另一幅在恆健街，現劃為「休憩用地」地帶(小部分顯示為「道路」)。這次修訂草圖，亦在技術上可行的情況下，建議把這兩幅「政府、機構或社區」用地及「休憩用地」的發展密度提高兩成。

技術評估

- (d) 土木工程拓展署曾就項目 A 所涉的用地進行交通、排污、排水、供水及環境(包括生態)方面的技術評估，確定沒有無法克服的問題；
- (e) 規劃署曾就項目 A 所涉的用地進行視覺評估，結論是現擬議發展項目大部分會被路上現有那排樹木遮擋，所以視覺影響不大；
- (f) 規劃署曾就項目 A 所涉的用地進行空氣流通評估(專家評估)，預料擬議的發展項目不會對周邊地區的空氣流通情況造成重大的負面影響；
- (g) 房屋署曾就項目 B 所涉的用地進行交通檢討及視覺評估，以確定擬議發展項目不會對交通和視覺有負面影響；
- (h) 規劃署曾就項目 B 所涉的用地進行空氣流通評估，包括專家評估及在個別地點運用計算流體動力學方法進行的定量評估。空氣流通評估顯示擬議房屋發展項目不大可能會對周邊地區的空氣流通情況造成重大的負面影響，而擬議的公共房屋發展項目對現時整體的風環境亦不會有影響。該項以計算流體動力學方法進行的研究建議房屋署於詳細設計階段進行定量空氣流通評估研究時，進一步探討有何措施可減輕影響，例如微調大廈的布局／座向及縮減其體積、在地下那一層留下空間／中空位，以及調低建築物的高度；

馬鞍山休憩用地及政府、機構或社區設施的數量

- (i) 以馬鞍山的規劃人口計，該區整體而言，各類政府、機構或社區設施和休憩用地以及預留作這些用途的土地大致上已足夠應付所需；

部門諮詢

- (j) 從視覺、空氣流通、交通、環境、生態及基建角度而言，所有相關部門對作出建議的修訂以發展房屋並沒有負面意見；以及

公眾諮詢

- (k) 二零一五年三月五日，規劃署諮詢沙田區議會的發展及房屋委員會，該委員會大致支持增加房屋用地供應的措施，以應付迫切的住屋需求，但認為應小心選擇用地，以盡量減低對區內一帶的影響，亦為新的房屋發展項目提供足夠的交通和配套設施。

33. 關於擬在恆健街進行的公共房屋發展項目，主席詢問擬建的公屋大廈會否影響空氣流通。蘇先生回應說，擬建的住宅大廈兩旁與毗鄰的發展項目之間會留有至少 30 米的空隙，因此不會對空氣流通造成負面影響。主席繼而詢問關於風道的理想闊度，蘇先生回應稱，風道的理想闊度約為 30 米。

34. 一名委員詢問為何建議把恆健街擬議的公共房屋用地的建築物高度定為主水平基準上 120 米。蘇先生回應說，海旁一帶現有發展項目的建築物本已高低有致，高度為主水平基準上 80 至 120 米不等，內陸地區(包括一些公共房屋用地)的建築物高度則為主水平基準上 120 至 140 米不等。建議把恆健街的公共房屋發展項目的建築物高度定為主水平基準上 120 米，在視覺上能配合附近現有建築物的高度輪廓，亦可為建築物的設計提供彈性，能更有效地發揮用地的發展潛力。

35. 經商議後，小組委員會決定：

- (a) 同意對《馬鞍山分區計劃大綱核准圖編號 S/MOS/20》作出建議的修訂，以及《馬鞍山分區計劃大綱草圖編號 S/MOS/20A》(載於文件的附件 B，在展示後將重新編號為 S/MOS/21)和其《註釋》(載於文件的附件 C)適宜根據《城市規劃條例》第 5 條展示，以供公眾查閱；以及

- (b) 採用《馬鞍山分區計劃大綱草圖編號 S/MOS/20A》(在展示後將重新編號為 S/MOS/21)的經修訂《說明書》(載於文件的附件 D)，以說明城規會在擬備這份分區計劃大綱圖時就各土地用途地帶所訂定的規劃意向和目的，並同意該份經修訂的《說明書》適宜連同這份分區計劃大綱圖一併展示。

36. 委員備悉，按照一般做法，在根據條例公布分區計劃大綱草圖前，城規會秘書處會詳細檢視草圖，包括其《註釋》及《說明書》，如有需要，會作微調。如有重大修訂，會提交城規會考慮。

議程項目 9

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/ST/865 擬在劃為「工業」地帶的
火炭禾盛街 10 至 16 號
海輝工業中心地下 4A 單位
經營商店及服務行業(地產代理)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/ST/865 號)

簡介和提問部分

37. 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) 申請經營的商店及服務行業(地產代理)；
- (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，當局收到一份來自沙田鄉事委員會主席的公眾意見書，表示不反對這宗申請；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所作的評估，規劃署不反對這宗申請。申請經營的地產代理大致符合有關「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 25D)所載消防安全和交通方面的相關考慮因素。建議批給為期三年的臨時規劃許可，是為免妨礙落實有關處所長遠擬作工業用途的規劃意向，並讓小組委員會可以監察該區工業樓面空間的供求情況。由於批給先前編號 A/ST/833 這宗申請的規劃許可因申請人未有履行附帶條件而於二零一四年九月十三日遭撤銷，因此倘小組委員會決定批准這宗申請，建議設定較短的履行附帶條件期限，以便監察申請人履行附帶條件的進度。

38. 委員並無就這宗申請提出問題。

[黃令衡先生此時暫時離席。]

商議部分

39. 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，至二零一八年三月十三日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在批給許可之日起計三個月內(即在二零一五年六月十三日或之前)，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(a)項條件而言，在批給許可之日起計六個月內(即在二零一五年九月十三日或之前)，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。」

40. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- 「(a) 在有關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，是為了讓城規會可以監察申請人履行規劃許可附帶條件的情況及該區工業樓面空間的供求情況，以確保不會妨礙落實有關處所長遠擬作工業用途的規劃意向；
- (c) 設定較短的履行附帶條件期限，是為了監察申請人履行附帶條件的進度。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，其再次提出的申請未必會獲城規會從寬考慮；
- (d) 向地政總署沙田地政專員申請批給短期豁免書，准予進行申請的用途。地政總署如收到申請，會以業主身分全權酌情作出考慮，倘予批准，或會附加條款和條件，包括規定申請人繳付豁免書費用及行政費；
- (e) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界東(1)及牌照小組的意見，擬議的用途須符合《建築物條例》的規定，例如有關的商店與毗連的工場之間，必須以耐火時效不少於兩小時的防火障隔開，而且不應對現有處所的逃生途徑造成不良影響。此外，如分間有關單位／處所，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工程。另須為殘疾人士提供足夠的通道和設施，詳情見《建築物(規劃)規例》第72條及《設計手冊：暢通無阻的通道2008》；以及

- (f) 留意消防處處長的意見，消防處收到申請人正式提交的建築圖則後，便會制訂詳細的消防規定。在申請所涉的地方須提供與有關的工業大廈的工業用途部分完全分隔的逃生途徑。關於有關處所的耐火結構事宜，申請人須遵守由建築事務監督負責執行的《建築物消防安全守則》所載的規定。申請人亦須遵守《有關履行在工業處所就商業用途實行消防安全措施的規劃許可附帶條件的須知》所載的規定。」

議程項目 10

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/ST/866

擬在劃為「工業」地帶的
沙田火炭坳背灣街 45 至 47 號
喜利佳工業大廈地下 E3 舖(部分)
經營商店及服務行業(地產代理)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/ST/866 號)

簡介和提問部分

41. 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) 申請經營的商店及服務行業(地產代理)；
- (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，當局沒有收到公眾的意見，而沙田民政事務專員亦沒有收到區內人士的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所作的評估，規劃署不反對這宗申請。申請經營的地產代理大致符合有關「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(城規會規劃指引編號 25D)所載消防安全和交通方面的相關考慮因素。建議批給為期三年的臨時規劃許可，是為免妨礙落實有關處所長遠擬作工業用途的規劃意向，並讓小組委員會可以監察該區工業樓面空間的供求情況。由於批給先前兩宗申請的規劃許可因申請人未有履行附帶條件而遭撤銷，因此建議這次設定較短的履行附帶條件期限，以便監察申請人履行附帶條件的進度。

42. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

43. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。有關的規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一八年三月十三日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一五年六月十三日或之前)，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(a)項條件而言，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一五年九月十三日或之前)，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。」

44. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- 「(a) 在申請地點展開申請的用途前，必須先取得規劃許可；
- (b) 批給為期三年的臨時規劃許可，是為了監察申請人履行規劃許可附帶條件的情況及該區工業樓面空間的供求情況，以確保不會妨礙落實有關處所長遠擬作工業用途的規劃意向；
- (c) 設定較短的履行附帶條件期限，是為了監察申請人履行附帶條件的進度。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城規會從寬考慮；
- (d) 向地政總署沙田地政專員申請批給短期豁免書，准予進行申請的用途。地政總署如收到申請，會以業主身分全權酌情作出考慮，倘予批准，或會附加條款及條件，包括規定申請人繳付豁免書費用及行政費；
- (e) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界東(1)及牌照小組的意見，擬議的用途須符合《建築物條例》的規定，例如有關的商店與毗連的工場之間，必須以耐火時效不少於兩小時的防火障隔開，而且不應對現有處所的逃生途徑造成不良影響。如分間有關單位／處所，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工程。另須為殘疾人士提供足夠的通道和設施。詳情見《建築物(規劃)規例》第72條及《設計手冊：暢通無阻的通道2008》；以及
- (f) 留意消防處處長的意見，消防處收到申請人正式提交的建築圖則後，便會制訂詳細的消防安全規定。在申請所涉的地方須提供與有關的工業大廈的工業用途部分完全分隔的逃生途徑。關於該處所的耐火結構事宜，申請人須遵守由建築事務監督負責執行

的《建築物消防安全守則》所載的規定。申請人亦須遵守《有關履行在工業處所就商業用途實行消防安全措施的規劃許可附帶條件的須知》所載的規定。」

議程項目 11

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/ST/867 在劃為「工業」地帶的沙田火炭坳背灣街
27 至 31 號協興工業中心地下 A 單位(部分)
經營臨時商店及服務行業
(單車銷售、租借及維修)(為期五年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/ST/867 號)

[符展成先生此時到席。]

簡介和提問部分

45. 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) 經營的臨時商店及服務行業(單車銷售、租借及維修)，為期五年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局沒有收到公眾意見，而沙田民政事務專員亦沒有收到區內人士的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所作的評估，規劃署不反對這宗申請。這宗申請大致符合有關「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)所載消防安全及交通方面的相關考慮因素。建議批給為期三年(而非申請人所建議的五年)的臨時規劃許可，是為免妨礙落實有關處所長遠擬作工業用途的規劃意向，並讓小組委員會可以監察該區工業樓面空間的供求情況。

46. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

47. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。有關的規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一八年三月十三日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一五年九月十三日或之前)，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(a)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一五年十二月十三日或之前)，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。」

48. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- 「(a) 在有關處所展開申請的用途前，必須先取得規劃許可；
- (b) 與申請地點的相關擁有人解決這項發展所涉及的任何土地問題；

- (c) 批給為期三年的臨時規劃許可，是為了讓城規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；
- (d) 向地政總署沙田地政專員申請批給短期豁免書，准予進行申請的用途。地政總署如收到申請，會以業主身分全權酌情作出考慮。倘予批准，或會附加條款及條件，包括規定申請人繳付豁免書費用及行政費；
- (e) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界東(1)及牌照小組的意見，擬議的用途須符合《建築物條例》的規定，例如有關的商店與毗連的工業用途處所之間，必須以耐火時效達 120 分鐘的防火障隔開，而且不應對現時毗連的處所的逃生途徑造成不良影響。如分間有關單位／處所，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工程。另須為殘疾人士提供足夠的通道和設施，詳情見《建築物(規劃)規例》第 72 條及《設計手冊：暢通無阻的通道 2008》；以及
- (f) 留意消防處處長的意見，消防處收到申請人正式提交的建築圖則後，便會制訂詳細的消防規定。在申請所涉的地方須提供與有關的工業大廈的工業用途部分完全分隔的逃生途徑。關於有關處所的耐火結構事宜，申請人須遵守由建築事務監督負責執行的《建築物消防安全守則》所載的規定。申請人亦須遵守《有關履行在工業處所就商業用途實行消防安全措施的規劃許可附帶條件的須知》所載的規定。」

議程項目 12 及 13

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/DPA/NE-TT/17 擬在劃為「非指定用途」地帶的大埔大灘
第 292 約地段第 68 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/DPA/NE-TT/17 號)

A/DPA/NE-TT/18 擬在劃為「非指定用途」地帶的大埔大灘
第 292 約地段第 70 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/DPA/NE-TT/18 號)

49. 小組委員會備悉這兩宗申請的性質類似(小型屋宇)，而且申請地點非常接近。小組委員會同意一併考慮這兩宗申請。

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬分別在兩個地點興建的屋宇（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 10 段和附錄 IV。政府部門主要的意見撮述如下：

運輸署署長的意見

- (i) 他對這兩宗申請有保留，但考慮到這兩宗申請只涉及興建兩幢小型屋宇，除非有其他拒絕理由，否則可予容忍。

規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見

(申請編號 A/DPA/NE-TT/17)

- (ii) 從景觀規劃的角度而言，他對這宗申請有很大保留，因為地盤平整或鞏固工程的程度及詳情仍未清楚，以及可能涉及整個平台的大規模平整工程，可能令申請地點以外大量植物被清除。申請地點毗鄰北面林地。批准這宗申請會為其他同類的申請立下不良先例，令鄉村擴展延至林地，累積影響所及，會令林地整體的環境質素下降，以及對該區的景觀造成負面影響；

(申請編號 A/DPA/NE-TT/18)

- (iii) 從景觀規劃的角度而言，他對這宗申請有保留，因為批准這宗申請會為其他同類的申請立下不良先例，令鄉村式發展項目擴展延至位於沿海較低土地的大灘郊遊徑。倘同類申請都獲批准，累積影響所及，會令郊遊徑一帶的整體視覺和景觀質素下降；
- (d) 在法定公眾查閱期的首三個星期內，就這兩宗申請各收到兩份公眾意見書。嘉道理農場暨植物園公司及世界自然基金會香港分會反對這兩宗申請，主要理由是這兩宗申請不符合《大灘、屋頭、高塘及高塘下洋發展審批地區核准圖編號 DPA/NE-TT/2》(下稱「發展審批地區圖」)的規劃意向；擬議的發展會造成生態及景觀的影響；先前在申請地點附近地區已有植物被清除；批准這宗申請會為其他同類的申請立下不良先例；在「非指定用途」地區未有詳細規劃前，不應批准作任何發展等；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段作出的評估，規劃署不反對這兩宗申請。規劃署對這兩宗申請的意見撮述如下：

- (i) 這兩宗申請大致符合「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」，因為擬建小型屋宇的覆蓋範圍有超過 50% 在大灘的「鄉村範圍」內，而在大灘的「鄉村式發展」地帶內的土地不足以應付小型屋宇需求。因此，這兩宗申請可獲從寬考慮；
- (ii) 為回應規劃署總城市規劃師／城市設計及園境所關注的問題，建議規劃許可加入附帶條件，規定申請人提交並落實美化環境及保護樹林建議，包括地盤平整圖則；以及
- (iii) 擬建的小型屋宇與附近主要具鄉郊特色的環境並非不協調。於二零一四年十一月至二零一五年一月，小組委員會在有附帶條件下批准了三宗同類的申請（編號 A/DPA/NE-TT/2、7 及 8），涉及地點位於大灘同一「非指定用途」地區內，毗連申請地點或在申請地點附近。對於公眾的意見，規劃評估及相關政府部門的意見已有相關回應。

51. 主席詢問沙田、大埔及北區規劃專員，申請地點的規劃申請是否會對日後大灘地區制定分區計劃大綱圖有任何影響，以及申請編號 A/DPA/NE-TT/18 會否影響大灘郊遊徑。高級城市規劃師／沙田、大埔及北區楊倩女士回應說，這兩宗申請的申請地點佈滿常見的灌木。申請編號 A/DPA/NE-TT/18 的申請地點毗連一條現有的村落，可經由一段大灘郊遊徑通往。根據二零一一年人口普查，有 240 人居住在大灘，該處有汽車和渡輪可達，亦設有公用服務設施，例如電力、電話及自來水。城規會尚未處理的大灘小型屋宇申請數目為 32 宗，而要應付尚未處理小型屋宇需求的土地約為 0.8 公頃。這反映該村活躍，而且有發展的壓力。由於兩個申請地點位於大灘的「鄉村範圍」，而且在兩條現有的村落之間，該地區可能宜作日後鄉村延伸發展之用。就申請編號 A/DPA/NE-TT/18，楊女士表示申請地點是私人地段，有一段大灘郊遊徑位於申請地點內。然而，申請人已澄清會縮減擬建的新界豁免管制屋宇的露台闊度，以及遷移化糞池，以避免阻塞該段大灘郊遊徑。

52. 一名委員備悉，一份公眾意見書提出，在附近地區曾有植物被清除，而這宗申請會影響大灘郊遊徑。楊女士回應說，規劃署總城市規劃師／中央執行管制及檢控表示，這兩個申請地點並不涉及任何仍在進行執管行動的個案。如先前所解釋，申請人承諾發展小型屋宇不會影響現有的大灘郊遊徑。

53. 一名委員詢問，附加指引性的條款以確保能通往大灘郊遊徑是否可行。楊女士回應說，郊遊徑的有關路段位於私人土地，申請人已修改小型屋宇的設計，以避免阻塞郊遊徑。主席補充說，申請人申請規劃許可興建小型屋宇時，會詳細列出小型屋宇的覆蓋範圍。在此階段，申請人只須確保大灘郊遊徑不受影響。

[黃令衡先生此時返回席上。]

商議部分

54. 除上述建議的指引性的條款外，一名委員詢問長遠而言，是否可確保郊遊徑不須通過村落。主席回應說，許多郊遊徑是經過長時間演變而成，而一些小徑是村民在很早年在私人土地上敷設，供他們自己出入之用，村民沒有預期這些小徑會成為遠足徑的一部分。然而，小組委員會宜把委員所關注的問題轉達地政總署及漁農自然護理署考慮。

55. 主席建議而委員同意加入有關大灘郊遊徑通道的指引性條款，以反映委員在會議席上表達的意見。

56. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這兩宗申請。這兩宗申請的規劃許可有效期至二零一九年三月十三日止；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。每宗申請的規劃許可均須附加下列條件：

申請編號 A/DPA/NE-TT/17

- 「(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及保護樹木建議，包括地盤平整工程圖則，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。」

申請編號 A/DPA/NE-TT/18

- 「(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。」

57. 小組委員會亦同意告知各申請人下列事宜：

申請編號 A/DPA/NE-TT/17

- 「(a) 留意地政總署大埔地政專員的意見，倘城規會批給規劃許可，地政總署便會處理有關的小型屋宇申請。地政總署會以業主身分全權酌情考慮有關申請，倘予批准，或會附加條款和條件，但不保證申請人會獲通往有關的小型屋宇的通道的通行權或通往該屋宇的緊急車輛通道會獲批許可；
- (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／新界北的意見，申請地點附近沒有渠務署負責維修保養的公共排水渠，申請人／擁有人須妥善保養排水系統，如在系統運作期間，發現系統不足或欠妥，須作出補救；如因系統

故障而造成損害或滋擾，亦須就所引致的申索和要求，承擔責任及作出彌償。申請地點附近現時亦沒有公共污水收集系統。申請人須就擬議的發展的污水處理／排放及設置化糞池的事宜，徵詢環境保護署的意見；

- (d) 留意環境保護署署長的意見，申請人須遵照《專業人士環保事務諮詢委員會專業守則第 5/93 號》的規定，設計並建造化糞池和滲水井系統；
- (e) 留意漁農自然護理署署長的意見，申請人須減低對地段範圍外的植物的影響，尤其是政府土地上的樹木；
- (f) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，申請人須在早期階段提交美化環境及保護樹木建議，以及相關的地盤平整工程圖則，以證明已將該發展項目對附近景觀的影響減至最低；
- (g) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，為向發展項目供應食水，申請人或須把該項目的內部供水系統伸延，以接駁至最接近的合適政府水管。申請人須解決與供水相關的任何土地問題(例如私人地段問題)，並須負責私人地段內的內部供水系統的建造、運作及維修保養，而有關情況必須符合水務署所訂標準。申請地點附近的水管未能裝設標準柱形消防栓；
- (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(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的繪圖，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：
 - (i) 若申請地點位於規劃署編訂的《香港規劃標準與準則》所訂輸電電壓水平在 132 千伏特或以上的高壓架空電纜的較理想工作廊內，

申請人須先諮詢供電商及與供電商作出安排；

- (ii) 申請人及／或其承建商在申請地點範圍內搭建任何構築物前，必須與供電商聯絡，如有需要，應要求供電商遷移地下電纜(及／或架空電纜)，使電纜遠離擬建的構築物；以及
 - (iii) 申請人及其承建商在供電電纜附近進行工程時，必須遵守根據《供電電纜(保護)規例》訂立的《有關在供電電纜附近工作的實務守則》；以及
- (i) 留意有關的規劃許可只批給申請所涉的發展項目，倘要為擬議發展項目闢設通道，申請人須確保有關通道(包括任何必須進行的填土／挖土工程)符合相關法定圖則的規定，並視乎情況所需，在進行道路工程前，向城規會申請規劃許可。」

申請編號 A/DPA/NE-TT/18

「(a) 留意地政總署大埔地政專員的意見：

- (i) 倘城規會批給規劃許可後，大埔地政處便會處理有關的小型屋宇申請。地政總署會以業主身分全權酌情考慮有關申請，倘予批准，或會附加條款和條件，但不保證申請人會獲通往有關的小型屋宇的通道的通行權或通往該屋宇的緊急車輛通道會獲批許可；以及
 - (ii) 只有在小型屋宇申請地點與倘獲批准的規劃申請一致時，申請人的小型屋宇申請才可獲進一步處理；
- (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) 留意運輸署署長的意見，現有的鄉村道路並不是由運輸署管轄。申請人須向地政當局查核該鄉村道路所在土地的類別，並與有關的地政和維修保養當局釐清該鄉村道路的管理和維修保養責任誰屬；
- (d) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，申請地點附近沒有渠務署負責維修保養的公共排水渠，申請人／擁有人須妥善保養排水系統，如在系統運作期間，發現系統不足或欠妥，須作出補救；如因系統故障而造成損害或滋擾，亦須就所引致的申索和要求，承擔責任及作出彌償。申請地點附近現時亦沒有公共污水收集系統。申請人須就擬議的發展的污水處理／排放及設置化糞池的事宜，徵詢環境保護署的意見；
- (e) 留意環境保護署署長的意見，申請人須遵照《專業人士環保事務諮詢委員會專業守則第 5/93 號》的規定，設計並建造化糞池和滲水井系統；
- (f) 留意漁農自然護理署署長的意見，申請人不得干擾有關地段範圍外的樹木，尤其是政府土地上的樹木。在興建或運作化糞池時，不宜阻塞大灘郊遊徑或對大灘郊遊徑造成損害；
- (g) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見；
 - (i) 建議栽種植物美化環境，特別是在擬建的小型屋宇與大灘郊遊徑之間的地方；
 - (ii) 為減低對申請地點西北面毗鄰林木茂密的山坡的影響，建議擬建的小型屋宇往後移；以及
 - (iii) 建議保存申請地點東南部毗連海岸的地方；
- (h) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，為向發展項目供應食水，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。申請地點附近的水管未能裝設標準柱形消防栓；

- (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的繪圖，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：

- (i) 若申請地點位於規劃署編訂的《香港規劃標準與準則》所訂輸電電壓水平在 132 千伏特或以上的高壓架空電纜的較理想工作廊內，申請人須先諮詢供電商及與供電商作出安排；

- (ii) 申請人及／或其承建商在申請地點範圍內搭建任何構築物前，必須與供電商聯絡，如有需要，應要求供電商遷移地下電纜(及／或架空電纜)，使電纜遠離擬建的構築物；以及

- (iii) 申請人及其承建商在供電電纜附近進行工程時，必須遵守根據《供電電纜(保護)規例》訂立的《有關在供電電纜附近工作的實務守則》；

- (j) 留意有關的規劃許可只批給申請所涉的發展項目，倘要為擬議發展項目闢設通道，申請人須確保有關通道(包括任何必須進行的填土／挖土工程)符合相關法定圖則的規定，並視乎情況所需，在進行道路工程前，向城規會申請規劃許可；以及

- (k) 如申請人所建議，保持公眾能通往申請地點內現有的行人徑(構成大灘郊遊徑的一段)。」

議程項目 14

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-LT/530 擬在劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的大埔寨𤿓第 10 約地段第 408 號 B 分段第 4 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-LT/530 號)

[梁慶豐先生及關偉昌先生此時暫時離席。]

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬建的屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。從農業發展的角度而言，漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點附近有活躍的農業活動，而且申請地點本身的復耕潛力高。其他相關的政府部門對這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，當局收到四份公眾意見書。寨𤿓的原居村民和村民及創建香港反對這宗申請，主要理由包括擬建的小型屋宇會影響區內通道和附近一些灌溉渠；申請人沒有提交影響評估報告；擬建屋宇可能造成累積的影響；以及有關的發展不符合「農業」地帶的規劃意向；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」)，理由包括擬建小型屋宇的覆蓋範圍有超過 50% 在「鄉村範圍」內；有關鄉村的「鄉村式發展」地帶內可供發展小型屋宇的土地普遍供不應求；以及擬建於集水區內的小型屋宇可接駁至該區已計劃鋪設的污水收集系統，因此，可從寬考慮這宗申請。對於公眾的意見，上述的規劃評估及相關政府部門的意見已有相關回應。

59. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區劉志庭先生回應兩名委員的問題，確認涉及申請地點附近的對上一宗小型屋宇申請是在二零零八年獲批准的。劉先生以實物投影機上一張圖則顯示「鄉村式發展」地帶內可供發展小型屋宇的土地。他明確表示，由於有關的「鄉村式發展」地帶內可供發展小型屋宇的土地普遍供不應求，根據「臨時準則」，有關申請可獲從寬考慮。

[梁慶豐先生此時返回席上。]

商議部分

60. 一名委員不支持這宗申請，因為從圖則所見，有關的「鄉村式發展」地帶內仍有土地可供發展小型屋宇。小組委員會近期審議小型屋宇發展申請時更為審慎，對上一次批准涉及該區的申請是在二零零八年。倘批准現在這宗申請，或會引來更多在「鄉村式發展」地帶外的小型屋宇發展。

61. 主席提到文件的圖 A-1，表示編號 A/NE-LT/458 及 498 兩宗申請分別在二零一二及一四年獲批准。當局解釋這兩宗申請是按「臨時準則」評估，而兩者都符合該準則，因為所涉地點都是在「鄉村範圍」內，而且「鄉村式發展」地帶內可供發展小型屋宇的土地普遍供不應求，以及擬建的屋宇可接駁至已計劃鋪設的公共污水收集系統。

62. 主席提到文件的圖 A-2，詢問為何擬建小型屋宇的覆蓋範圍完全在「農業」地帶內，以及能否把該屋宇的位置向南移，使之有部分在「鄉村式發展」地帶內。當局解釋申請地點南端附近有一條路和一個垃圾收集站，申請人這樣安排該小型

屋宇的位置，可能是不想影響該車路，以及避免進行地盤平整工程。

63. 另一名委員表示不應批准這宗申請，因為有關的「鄉村式發展」地帶內仍有土地可供發展小型屋宇，批准這宗申請，可能會導致該「鄉村式發展」地帶北面有更多小型屋宇發展。由二零一三／二零一四年開始，小組委員會審議小型屋宇申請時的確更為審慎。

64. 委員大致認同擬議的發展不符合「農業」地帶的規劃意向，加上有關的「鄉村式發展」地帶內仍有土地可供發展小型屋宇，因此不能支持這宗申請。主席建議多加一項拒絕理由，以反映委員在會上表達的意見，委員表示同意。

65. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由是：

「(a) 擬議的發展不符合有關地區「農業」地帶的規劃意向，有關意向主要是保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途。設立此地帶的目的，亦是要保存在復耕及作其他農業用途方面具有良好潛力的休耕農地。申請書沒有提供有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向；以及

(b) 寨廸的「鄉村式發展」地帶內仍有土地可供使用，該地帶的土地主要是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，會較為恰當。」

議程項目 15 至 17

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TP/570 進一步考慮擬在劃為「綠化地帶」的大埔新屋家村第 21 約地段第 81 號 G 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/TP/570A 至 572A 號)

A/TP/571 進一步考慮擬在劃為「綠化地帶」的大埔新屋家村第 21 約地段第 83 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/TP/570A 至 572A 號)

A/TP/572 進一步考慮擬在劃為「綠化地帶」的大埔新屋家村第 21 約地段第 83 號 E 分段興建屋宇興建屋宇(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/TP/570A 至 572A 號)

66. 小組委員會得悉這三宗申請的性質類似(小型屋宇)，而且這些申請地點之間非常接近，並在同一份文件陳述，故同意一併考慮這三宗申請。

簡介和提問部分

67. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區劉志庭先生簡介這三宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

背景

- (a) 二零一五年一月二日，城市規劃委員會轄下的鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)考慮這三宗申請。會議席上，委員關注小型屋宇發展進一步侵進有植被的地方，並索取更詳細的資料，以了解這些申請地點過去的狀況，以及小組委員會

在二零一四年十月十七日的會議席上考慮同類申請（編號 A/TP/553、561 和 562）時所作討論的內容；以及

- (b) 經商議後，小組委員會決定延期就這三宗申請作出決定，以待規劃署提交進一步資料，包括在二零一四年五月之前顯示這些地點狀況的航攝照片，以及小組委員會在二零一四年十月十七日考慮申請編號 A/TP/553、561 和 562 時認為須考慮的規劃因素。

進一步資料

發展小型屋宇的界限

- (c) 小組委員會在二零一四年十月十七日考慮在這些申請地點附近的同類申請（編號 A/TP/553 和 A/TP/561）時，備悉在「鄉村式發展」地帶外但在新屋家的「鄉村範圍」內的土地（即這些申請地點西面和南面的地方及已獲批准興建小型屋宇的用地），主要都是位處陡坡的政府土地，斜坡的斜度約 20 度，都是林地。在這些長滿草木的斜坡上進行發展，會受地形所限，而地政總署會就砍伐樹木採取土地管制行動。小組委員會認為這些長滿草木的斜坡的範圍，大致可視作有關「綠化地帶」內小型屋宇發展的界限，並可作為有用的參考資料，方便小組委員會考慮該區日後的小型屋宇申請；
- (d) 至於該宗被拒絕的同類申請（編號 A/TP/562），其涉及的地點所在的地方有人違例進行斜坡工程，削去毗鄰現有一幅斜坡（編號 7NW-D/C427）的坡腳，損及該斜坡的穩定性，對擬建的小型屋宇有負面影響；

[邱榮光博士此時暫時離席。]

這些申請地點在二零一四年五月前的狀況

- (e) 文件的圖 FA-3 的航攝照片顯示，在一九八零年，這些申請地點大致是有植被的土地。此外，編號 A/TP/571 的申請所涉的地點有一幢屋宇構築物。一九九零年及二零零四年，該處草木更形茂密。二零一零年，編號 A/TP/570 的申請所涉地點的植被已被清除，二零一三年，有部分申請地點長滿野草。二零一零年及二零一三年，編號 A/TP/571 和 572 的申請所涉的地點仍有植被，並有一幢破落的屋宇，該屋宇建在編號 A/TP/571 的申請所涉原先的申請地點上，但沒有重要的樹木。二零一四年，這些申請地點大致上已空置，植被已被清除；

在編號 A/TP/570 的申請所涉的地點進行的地盤平整工程

- (f) 編號 A/TP/570 的申請所涉的地點亦是先前申請 (編號 A/TP/470) 的申請地點，先前的申請由另一名申請人提交，申請用途相同，於二零一零年十二月二十三日獲小組委員會在有附帶條件下批准。其後，二零一四年一月三十日，建築事務監督批准在申請地點及在其他毗鄰已獲批准興建的小型屋宇的地點進行地盤平整工程。申請編號 A/TP/570 所涉的規劃許可已於二零一四年十二月二十三日失效；

在編號 A/TP/571 及 572 的申請所涉的地點附近的土地類別／斜坡工程

- (g) 編號 A/TP/571 的申請所涉的地點已領有建屋牌照 (編號 BL103)，而編號 A/TP/572 的申請所涉的地點則為集體政府租契所涵蓋。根據過去的航攝照片顯示，這兩個申請地點並無重要的樹木；
- (h) 須留意一點，集體政府租契內並無就私人土地上清除植物或砍伐樹木作出規限。此外，清除植物本身並不抵觸「綠化地帶」的條文；

- (i) 這兩個申請地點東面有一些違例的斜坡工程。土木工程拓展署不反對編號 A/TP/571 及 572 的申請，並表示在附近進行的違例切割斜坡工程與這兩個申請地點相距約 8 米。至於在這兩個申請地點內及附近的違例填土活動，土木工程拓展署認為有需要進行勘察及落實所需的修復工程，以確保擬議的發展不會受到違例填土工程所影響。這兩個申請地點的情況與該宗被拒絕的申請(編號 A/TP/562)當時的情況不同；以及

規劃署的意見

- (j) 根據載於文件第 3 段的評估，規劃署維持其立場，不反對這三宗申請。這三宗申請大致符合「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」)，因為擬建的三幢小型屋宇的覆蓋範圍超過 50% 在新屋家的「鄉村範圍」內，而且碗窰／張屋地／新屋家這三條村的「鄉村式發展」地帶內可用作發展小型屋宇的土地供不應求。因此，這三宗申請可獲從寬考慮。申請編號 A/TP/570、571 和 572 在規劃方面須考慮的因素與附近兩宗獲批准的申請(編號 A/TP/553 及 561) 相類似，這些申請地點都與該幅長滿林木的斜坡有一些距離，該斜坡可作為區內小型屋宇發展的粗略範圍。這些申請地點平坦，亦無種植成齡樹，故預料擬議的發展不會對現有景觀資源造成重大的影響。

68. 因應主席的問題，劉志庭先生確定編號 A/TP/570 的申請所涉的地點亦是先前申請(編號 A/TP/470)的申請地點所在地，於二零一四年一月三十日獲建築事務監督批准進行地盤平整工程，而編號 A/TP/571 的申請所涉的地點早在一九八零年已建有一幢屋宇。主席進一步詢問，在這些申請地點西面及南面長滿林木的斜坡是否可作為小型屋宇發展的粗略範圍，並且在斜坡上是否可進行小型屋宇發展。劉先生表示，從文件的圖 FA-2b 及最近的實地照片所見，申請地點的植物已被清除，在附近進行的違例切割斜坡工程與這些申請地點相距約 8 米。編

號 A/TP/571 的申請不會侵進現有的切削斜坡，但編號 A/TP/562 的申請已侵進現有切削斜坡的坡腳。

[關偉昌先生此時返回席上。]

商議部分

69. 一名委員關注是否單單因為文件第 2.7 段所述的理由(即「鄉村式發展」地帶內仍有土地可應付尚未處理的小型屋宇需求)，便可批准編號 A/TP/570 的申請。主席回應說，有關的大埔分區計劃大綱圖並無就有關執管行動的條文，而規劃署一般不會把清除植物視作違例發展。

70. 有關主席提出的問題，劉志庭先生回應說，新屋家發展完善的鄉村，現僅有約 0.75 公頃土地(可容納約 30 幅小型屋宇用地)仍可供發展小型屋宇。一名委員在參閱文件第 5 頁的附錄 FA-1a 時，詢問「鄉村式發展」地帶內可用以應付小型屋宇需求的土地是否應為 2.94 公頃，而不是剛才陳述的 0.75 公頃。就此劉志庭先生進一步解釋說，分區計劃大綱圖上的「鄉村式發展」地帶涵蓋多條鄉村，包括碗窰、張屋地和新屋家。這些鄉村的「鄉村範圍」互相重疊，規劃署估計，倘剔除「鄉村範圍」重疊部分和其他鄉村的「鄉村範圍」，在新屋家村本身的「鄉村式發展」地帶內可供發展小型屋宇的土地僅有 0.75 公頃。

[陳福祥先生此時暫時離席。]

71. 同一名委員詢問，新屋家北面的地方是否屬於張屋地還是新屋家，又是否容許申請在這些鄉村跨村興建小型屋宇。就此，劉志庭先生解釋說，跨村興建小型屋宇的申請並不是規劃署在評估目前這三宗申請時所考慮的因素之一。根據地政總署的意見，這些申請地點北面的地方位於張屋地和新屋家的「鄉村範圍」內。

72. 有關一名委員提出的問題，劉志庭先生解釋說，碗窰／張屋地／新屋家尚未處理的小型屋宇申請數目分別為 25、17 和 14 宗(合共 56 宗)，而這三條村預計在未來 10 年的小型屋宇需求量分別為 97、24 和 35 幢(合共 156 幢)。根據規劃署

的最新估計，在「鄉村式發展」地帶內約有 2.94 公頃的土地（相等於約 117 幅小型屋宇用地）可供使用。由此可見，「鄉村式發展」地帶內可供使用的土地未能應付未來全部的小型屋宇需求（需約 5.3 公頃土地或相等於約 212 幅小型屋宇用地）。

73. 副主席詢問下列資料是否正確：尚未處理的小型屋宇申請總數為 56 宗；「鄉村式發展」地帶內仍可使用的土地可用作 117 幅小型屋宇用地；新屋家村尚未處理的小型屋宇申請數目為 14 宗；以及在該村的「鄉村式發展」地帶內有 0.75 公頃的土地仍可使用，估計可用作 30 幅小型屋宇用地。劉志庭先生表示資料正確。

[此時，雷賢達先生到席，而蕭鏡泉先生和簡兆麟先生暫時離席。]

74. 主席說，由於這三條村的「鄉村範圍」互相重疊，要就整個「鄉村式發展」地帶來考慮相關的數字，確實非常複雜的，較適當的處理方法是集中考慮新屋家的相關數字。新屋家的小型屋宇需求總數為 49 幢，新屋家的「鄉村式發展」地帶內並無足夠的土地應付這需求。主席亦說，考慮到新屋家目前尚未處理的小型屋宇申請數目為 14 宗，預計未來 10 年的小型屋宇需求量为 35 幢並非不合理。

75. 一名委員認為，考慮到新屋家目前尚未處理的小型屋宇申請數目及新屋家的「鄉村式發展」地帶內仍有土地可供發展小型屋宇，批准目前這三宗申請與否，確實模稜兩可，因為小組委員會近年採取審慎的態度評估涉及「綠化地帶」的規劃申請。

76. 主席說，雖然小組委員會採取較審慎的態度，但有需要顧及小組委員會先前就其他同類申請所作的決定，以維持做法的一致。秘書補充說，委員在考慮這三宗申請時，可參考文件的圖 FA-2a，當中提供的資料包括這三個申請地點附近獲批准的其他同類申請、正在處理的小型屋宇申請，以及涉及目前三宗申請的其中一宗的地盤平整工程範圍，該工程已獲建築事務監督批准進行。

[簡兆麟先生此時返回席上。]

77. 一名委員詢問會否把「鄉村式發展」地帶內的樹木清除，以便日後發展。秘書回應說，圖 FA-2b 劃上藍色邊線的範圍是在「鄉村式發展」地帶內可供發展小型屋宇的土地，而劃上綠色邊線的範圍則是樹木羣／斜坡，沒有計入「鄉村式發展」地帶內可供發展小型屋宇的土地。秘書進一步解釋說，村民一般都很珍惜他們村內的樹木，特別是古樹和風水樹，他們不會為進行發展而砍伐村內的所有樹木。

78. 主席說，申請編號 A/TP/570 的申請所涉的地點是先前在二零一零年十二月二十三日獲小組委員會在有附帶條件下批准發展小型屋宇的申請(編號 A/TP/470)所涉的地點。其後，在二零一四年一月三十日亦獲建築事務監督批准在申請地點及毗鄰其他已獲准興建的小型屋宇進行地盤平整工程。因此，這宗申請可獲從寬考慮。

[蕭鏡泉先生此時返回席上。]

79. 主席進一步說，申請編號 A/TP/571 所涉的申請地點有一領有建屋牌照的構築物。申請編號 A/TP/571 及 572 所涉的申請地點不會侵進該幅長滿林木的斜坡，而這個申請地點的情況與毗鄰申請編號 A/TP/562 所涉的地點情況不同，編號 A/TP/562 的申請曾因所涉地點侵進現有的斜坡而遭拒絕。

80. 副主席說，考慮到毗鄰編號 A/TP/561 的申請已在二零一四年十月十七日獲批准，以及申請編號 A/TP/571 所涉的申請地點已領有建屋牌照，所以並無有力的理據拒絕這兩宗申請。若編號 A/TP/571 的申請獲批，編號 A/TP/572 的申請亦應獲批，理由是兩個申請地點的狀況相似。副主席進一步說，文件的圖 FA-3 顯示，申請編號 A/TP/571 及 572 所涉的申請地點在二零一三年仍是長滿植物的，但在二零一四年的植物已被清除。從文件的圖 FA-2b 所見，申請編號 A/TP/571 及 572 所涉的申請地點西面是仍長滿植物的私人地段。他擔心批准編號 A/TP/571 及 572 的申請會立下不良先例，導致發展進一步侵進西面有植被的地方。

[陳福祥先生此時返回席上。]

81. 主席說，必須確定圖 FA-2b 所顯示的長滿林木斜坡的界線準確無誤。據解釋，界線是根據三個準則劃定，包括：(1)土地業權；(2)斜坡的斜度；以及(3)是否有值得保護的植物。這些申請地點西面的地方大致平坦，並長滿灌木和雜草。這些準則確保興建的小型屋宇遠離長滿林木的斜坡。

82. 一名委員認為，批准這三宗申請與否，確實模稜兩可，因為有關「鄉村式發展」地帶內仍有土地可應付尚未處理的小型屋宇需求，除非這些申請有特殊的情況可予以批准，否則應拒絕這三宗申請。該名委員認為編號 A/TP/570 的申請可予批准，因為其所涉地點亦是一宗先前獲批申請的申請地點所在地，及其地盤平整工程已獲建築事務監督批准。至於申請編號 A/TP/571，在其申請地點有一領有建屋牌照的構築物，這可視為特殊情況。然而，看來沒有特殊情況支持批准編號 A/TP/572 的申請。

83. 主席說，如果僅根據尚未處理的小型屋宇申請數目考慮小型屋宇的需求，這並不符合「臨時準則」的規定，因為有關規定訂明，須同時顧及尚未處理的小型屋宇申請數目及預測未來 10 年的小型屋宇需求量。倘認為有關未來 10 年的小型屋宇需求量的預測過高及不合理，則可在考慮時在這方面給予較低的比重，但不可完全忽視有關的數字。

[梁慶豐先生此時離席。]

84. 一名委員重申，新屋家的「鄉村式發展」地帶內有 0.75 公頃土地可應付尚未處理的小型屋宇需求。倘批准這三宗申請會對有關的「綠化地帶」內的同類申請立下不良先例，累積影響所及，會對周邊地區的景觀造成不良影響。該名委員建議，不應把這三宗申請視為日後考慮區內同類申請時可參考的通用案例。主席澄清說，委員就有關申請的個別情況進行詳細的商議，由此可見，小組委員會不會把這三宗申請視為通用案例。

85. 另一名委員認為，看來並無特殊情況支持批准編號 A/TP/572 的申請。主席回應說，正如副主席所述，看不出申請編號 A/TP/571 所涉的地點與申請編號 A/TP/572 的所涉的地點狀況有很大的分別。

86. 經進一步商議後，城市規劃委員會(下稱「城規會」)決定按照申請人向城規會所提交申請的內容，批准這三宗申請。這三宗申請的規劃許可有效期均至二零一九年三月十三日止；除非在該日期前，所批准的發展已展開或有關許可已續期，否則有關許可會於該日期後停止生效。這三宗申請的規劃許可均須附加下列條件：

- 「(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；
- (c) 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

對編號 A/TP/571 及 572 的申請附加以下額外的條件

- (d) 提交土力勘察報告，並落實確定必需進行的土力修復工程，而有關報告和落實情況必須符合土木工程拓展署土力工程處處長或城規會的要求。」

87. 小組委員會亦同意告知各申請人下述事宜：

- 「(a) 留意地政總署大埔地政專員的意見，倘城規會批給規劃許可，大埔地政專員隨後便會處理有關的小型屋宇申請。地政總署會以業主身分全權酌情處理有關申請，若予批准，或會附加條款和條件。不過，請留意該署不保證申請人會獲給予通往有關的小型屋宇的通行權，或會獲批准關設通往該處的緊急車輛通道；
- (b) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，該申請地點附近現時沒有由渠務署維修保養的公共排水渠，申請人須妥善保養其雨水排放系統，如在系統運作期間，發現系統不足或欠妥，須作出補救；如因系統故障而造成損害或滋擾，須就所引致的申索和要求，承擔責任及作出彌償。申請人須遵照既定的程

序和規定，把申請地點的污水渠接駁至公共污水收集系統，而施工前，須把接駁污水渠的建議經地政總署大埔地政專員提交渠務署審批。此外，渠務署會對排污設施的接駁進行技術審核，並會徵收審核的費用。相關的指引可在渠務署網頁 (<http://www.dsd.gov.hk>) 下載。申請人須就有關發展項目的污水處理／排放及設置化糞池的事宜，徵詢環境保護署的意見；

- (c) 留意運輸署署長的意見，連接申請地點的現有鄉村通道並非由運輸署負責管理。申請人須向有關的地政和維修保養當局查核該鄉村通道所在土地的類別，並與之釐清該鄉村通道的管理和維修保養責任誰屬；
- (d) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，為向發展項目供水，申請人或須把該項目的內部供水系統伸延，以接駁至最接近的合適政府水管。申請人須解決與供水相關的任何土地問題(例如私人地段問題)，並須負責私人地段內的內部供水系統的建造、運作及維修保養，而有關情況必須符合水務署所訂標準；
- (e) 留意消防處處長的意見，申請人須遵守地政總署編訂的《新界豁免管制屋宇消防安全規定指引》。消防處收到地政總署轉介的正式申請後，便會制訂詳細的消防安全規定；
- (f) 留意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的繪圖，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：
 - (i) 若申請地點位於《香港規劃標準與準則》所訂輸電電壓水平在 132 千伏特或以上的高壓

架空電纜的較理想工作廊內，申請人須先諮詢供電商及與供電商作出安排；

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

對編號 A/TP/570 的申請附加以下額外的條件

- (h) 留意土木工程拓展署土力工程處處長的意見，申請人須向地政總署提交必需的資料，以便當局核實有關地點是否符合《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》第 APP-56 號所訂定的地盤平整工程豁免準則。倘不獲豁免，申請人便須根據《建築物條例》的規定，向屋宇署提交地盤平整工程圖則。」

[此時，劉智鵬博士和符展成先生暫時離席，而黃令衡先生離席。]

議程項目 18

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TP/577

進一步考慮擬在劃為「綜合發展區(1)」地帶的大埔鳳園第 11 約地段第 208 號 A 分段餘段、第 208 號 A 分段第 2 小分段、第 208 號 A 分段第 1 小分段餘段及第 208 號 A 分段第 1 小分段 A 分段興建四幢屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)，並略為放寬建築物高度(由一層增加至三層)及地積比率(由 0.64 倍增加至 1.37 倍)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/TP/577 號)

[此時，關偉昌先生暫時離席，符展成先生返回席上。]

簡介和提問部分

88. 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：

背景

- (a) 城市規劃委員會(下稱「城規會」)轄下的鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)於二零一五年一月十六日考慮這宗申請，並認為這宗申請不符合「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」)的規定，因為有關的「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。不過，委員留意到在一九九四至零九年期間，申請地點附近一帶曾有同類申請(編號 A/TP/339、340、378 和 438)獲得批准，但規劃署當時沒有足夠資料可提供予小組委員會，以說明這些同類申請當年獲批准的理由；以及

- (b) 經商議後，小組委員會決定延期就這宗申請作出決定，以待規劃署提交進一步資料，說明申請地點附近的同類申請基於什麼情況獲得批准。

進一步資料

劃設「綜合發展區(1)」地帶

- (c) 鳳園谷在一九八二年由「鄉村式發展」地帶和「綠化地帶」改劃為「其他指定用途」註明「綜合重建區」地帶，以便發展低密度私人住宅項目和進行鄉村式發展。一九九四年，當局建議在《大埔分區計劃大綱草圖編號 S/TP/7》加入修訂，把該地帶改劃為「綜合發展區」地帶、「鄉村式發展」地帶、「綠化地帶」和「政府、機構及社區」地帶，當時收到反對意見。一九九七年八月十五日，城規會同意順應申述的部分內容，並決定建議修訂該分區計劃大綱草圖，把鳳園谷的一個地方連同流坑以北一個地方由「綠化地帶」、「鄉村式發展」地帶和「綜合發展區」地帶改劃為「綜合發展區(1)」地帶；

關於綜合發展的規劃許可

- (d) 二零零零至零四年期間，有五宗提出在該「綜合發展區(1)」地帶進行綜合發展的規劃申請(編號 A/TP/256、A/TP/267、A/TP/318、A/TP/319 和 A/TP/333)獲小組委員會或規劃署署長根據城規會授予的權力在有附帶條件下批准；
- (e) 根據最新獲批准的規劃申請(編號 A/TP/333)的總綱發展藍圖及發展時間表，鳳園的綜合發展項目分為「發展部分」和「農業部分」。「發展部分」將會分期發展(即第一期及隨後一期)。二零零七年，第一期和「農業部分」的發展完成換地，所在地段即現時大埔市地段第 183 號 A 分段及第 183 號餘段，佔地合共約 12.63 公頃。第一期(共八幢 19 至 28 層高的住宅大廈)及「農業部分」的建築工程於

二零零九年展開，預期在二零一五／一六年度竣工，而隨後一期的發展則未有確實的開展時間表。須留意的是，「綜合發展區(1)」地帶內約有 5.74 公頃土地未有包括在換地的範圍內，而私人土地約佔 3.62 公頃，當中約有 1.57 公頃位於鳳園的「鄉村範圍」內；

- (f) 現在這宗小型屋宇申請所涉的地點位於「發展部分」的邊緣，在總綱發展藍圖上註明是「由其他人擁有的私人地段，現時闢作農業用途」，現時未有建議作任何特定用途或發展。正如已核准的總綱發展藍圖所示，還有其他地塊零散分布在「綜合發展區(1)」地帶內，當中有一些被已獲批准的綜合發展項目所包圍；

同類的小型屋宇發展申請

- (g) 自「臨時準則」於二零零零年十一月二十四日首次頒布以來，在申請地點附近一帶有 14 宗發展新界豁免管制屋宇／小型屋宇的同類申請，當中 10 宗(編號 A/TP/335、339、340、341、369、370、371、372、373 和 378)是根據「臨時準則」較早的二零零三年版本所定的準則作評估。該版本已由二零零七年九月七日頒布的現行版本取代。另外四宗申請(編號 A/TP/411、438、462 和 463)則按現行的「臨時準則」作評估；
- (h) 二零零四至零六年期間，有六宗規劃申請(編號 A/TP/339、340、370 至 373)獲從優考慮而得到批准，因為擬建的小型屋宇都位於鳳園村的「鄉村範圍」內，而且小型屋宇的覆蓋範圍有超過 50% 在「鄉村式發展」地帶。按二零零三年版本的「臨時準則」規定，即使「鄉村式發展」地帶內可供發展小型屋宇的土地並非普遍供不應求，假如小型屋宇的覆蓋範圍在「鄉村範圍」內，則當局仍會從優考慮有關申請。另外，相關的政府部門原則上不反對該六宗申請，而所涉地點亦非「綜合發展區(1)」

地帶內作綜合發展的重批地段的一部分，因此，擬議的小型屋宇發展無礙落實獲批准的綜合發展；

- (i) 編號 A/TP/378 的申請(所涉地點與編號 A/TP/341 的申請相同)及 A/TP/438 的申請(所涉地點包括編號 A/TP/339 和 340 兩宗申請所涉地點的一部分)，分別在二零零六年和二零零九年獲小組委員會在有附帶條件下批准，理由主要是該兩宗申請大致符合「臨時準則」，因為所涉地點都完全位於「鄉村範圍」內；另外，在考慮該兩宗申請時，有關的「鄉村式發展」地帶內可供發展小型屋宇的土地普遍供不應求，加上擬議的發展與周邊地區協調，不會對交通、環境和排污造成負面影響。至於編號 A/TP/438 的申請，當時是考慮到所涉地點曾涉及先前獲批准的申請(編號 A/TP/339 和 340)，而該兩宗申請獲批的建屋牌照的建屋權已於二零零七年行使；

- (j) 編號 A/TP/411 的申請所涉地點位於「綜合發展區(1)」地帶南端，於二零零八年獲小組委員會批准，理由主要是擬建小型屋宇的地點並不是作綜合發展的重批地段的一部分，而且預料對周邊地區不會有負面影響，也不會使現有或已規劃關設的基礎設施負荷過重，加上當時認為該地帶的範圍日後還有調整的餘地，可把剩下來沒有劃入「綜合發展區(1)」地帶的地方劃入毗鄰的「鄉村式發展」地帶；

- (k) 餘下的一宗申請(編號 A/TP/369)並非要求興建新的小型屋宇，而是重建一幢殘破失修的新界轄免管制屋宇。該宗申請於二零零六年獲小組委員會批准，所涉地點大部分(約 89%)在「鄉村式發展」地帶內，餘下的部分(約 13 平方米或 11%)則在「綜合發展區(1)」地帶。當時批准該宗申請是考慮到有關地點具建屋牌照，擬議的重建與周邊環境並非不協調，也不會使現有和已規劃關設的基礎設施負荷過重；

拒絕／駁回的同類申請涉及的情況

- (1) 二零零四至一四年期間，有四宗申請（編號 A/TP/335、341、462 和 463）遭小組委員會拒絕或城規會覆核後駁回，理由主要是這些申請不符合「綜合發展區(1)」地帶的規劃意向及／或「臨時準則」，因為有關的「鄉村式發展」地帶內可供發展小型屋宇的土地並非普遍供不應求，而申請人亦未能證明「鄉村式發展」地帶沒有土地可發展小型屋宇。須留意的是，二零一四年三月七日被拒絕的編號 A/TP/462 和 463 兩宗申請，其擬建小型屋宇的覆蓋範圍都完全在「綜合發展區(1)」地帶內，與現正考慮的這宗申請所涉地點的情況相似；以及

規劃署的意見

- (m) 基於文件第 3 段的評估，規劃署維持先前的觀點，不支持這宗申請，理由與鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/TP/577 號第 13.1 段所載的相同。這些理由包括：
- (i) 擬議的小型屋宇發展不符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」的規定，因為「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，而且申請人亦未能在申請書說明為何「鄉村式發展」地帶內的土地不能用作擬議的發展；以及
- (ii) 批准這宗申請會立下不良先例，令其他同類發展在「綜合發展區(1)」地帶內擴散，有違該區要作綜合發展的規劃意向。

89. 主席表示，附近一帶在二零零四至零九年期間有同類申請（編號 A/TP/339、340、378 及 438）獲批准，故詢問為何要建議拒絕現在這宗申請。高級城市規劃師／沙田、大埔及北區劉志庭先生回應說，根據二零零三年頒布的「臨時準則」，即使「鄉村式發展」地帶內可供發展小型屋宇的土地並非普遍

供不應求，假如小型屋宇的覆蓋範圍在「鄉村範圍」內，並有部分在「鄉村式發展」地帶內，則當局仍會從優考慮有關申請。至於現在這宗申請，並不符合現行的「臨時準則」，因為「鄉村式發展」地帶內可供發展小型屋宇的土地並非普遍供不應求。

[關偉昌先生此時返回席上。]

90. 一名委員問到，二零零三年版本和現行版本的「臨時準則」在處理「鄉村式發展」地帶土地短缺問題方面有何分別。劉先生以附錄 FA-5 作說明，表示二零零三年版本的「臨時準則」較現行版本寬鬆，即使「鄉村式發展」地帶不缺土地，只要小型屋宇的覆蓋範圍在「鄉村範圍」內，並有部分在「鄉村式發展」地帶內，便會從優考慮申請。

91. 主席指申請地點一直劃為「鄉村式發展」地帶，詢問為何要把之改劃為「綜合發展區(1)」地帶，以及根據核准總綱發展藍圖，申請地點准許作哪些土地用途。劉先生回應說，一九九四年，當局把「其他指定用途」註明「綜合重建區」地帶改劃為「綜合發展區」地帶、「鄉村式發展」地帶、「綠化地帶」和「政府、機構及社區」地帶，當時收到反對意見。一九九七年八月十五日，城規會同意順應反對意見的部分內容，並決定建議修訂分區計劃大綱草圖，把鳳園谷的一個地方連同流坑以北一個地方由「綠化地帶」、「鄉村式發展」地帶和「綜合發展區」地帶改劃為「綜合發展區(1)」地帶。根據核准總綱發展藍圖，申請地點註明是「由其他人擁有的私人地段，現時關作農業用途」，而有關地點亦未有建議作任何特定用途或發展。

92. 一名委員問到，既然提交總綱發展藍圖的申請人沒有收購申請地點，該地點是否還要納入核准總綱發展藍圖。主席回應說，申請地點位於「綜合發展區(1)」地帶內，按規定，總綱發展藍圖須涵蓋整個「綜合發展區(1)」地帶。

93. 另一名委員問到，雖然申請地點劃為「綜合發展區(1)」地帶，但該處本身可否發展小型屋宇。沙田、大埔及北區規劃專員蘇震國先生回應說，申請地點位於「鄉村範圍」內，故可申請發展小型屋宇。

94. 副主席亦問到，完成「綜合發展區(1)」地帶的發展後，是否有取消該用途地帶的時間表；另外，有一綜合住宅發展項目就在申請地點的北鄰和東鄰，從城鄉發展融合的角度而言，申請地點最適合作何種發展，比如須否闢設緩衝區。蘇先生回應說，「綜合發展區(1)」地帶會分兩期發展，第一期(嵐山)的建築工程已大致完成，但隨後一期的發展則未有確實的時間表。發展商在該處收購所需的私人土地後，便可為隨後一期的發展申請換地。由於發展商已申請把他擁有的土地的地積比率全定為 0.64 倍，而樓宇又主要建在「綜合發展區(1)」用地第一期的「發展部分」內，所以第一期不會是低矮的建築形式。不過，在貼近市區式發展的地方有鄉村式發展，在新市鎮並非不常見，但兩者能逐漸過渡會較理想。因此，如可闢設緩衝區會更好。

95. 副主席再問，待現有「綜合發展區(1)」地帶的北部完成發展後，會否把此用地餘下的地方改劃為另一個「綜合發展區」地帶，以及怎樣規劃餘下這些地方的用途才是最合適的安排。蘇先生以「綜合發展區(1)」用地總綱發展藍圖中的發展時間表作說明，表示為隨後一期發展而須在此地帶餘下地方收購的土地主要是零散分布的農地。另外，此地帶不適宜分成一個個細小的高密度住宅項目發展。

96. 主席問到，為何現在這宗申請所涉的地點以西有兩塊用地(地段第 208 號 B 分段第 1 小分段 B 分段及第 208 號 B 分段第 1 小分段 C 分段)建有小型屋宇。劉先生回應說，該兩幢小型屋宇是在一九九六年該兩塊用地仍劃為「鄉村式發展」地帶時批建的，有關用地後來才改劃為「綜合發展區(1)」地帶。

[簡兆麟先生此時離席。]

商議部分

97. 主席表示，委員或可考慮擬議的小型屋宇發展是否與「綜合發展區(1)」地帶現時的发展不協調，以及應否考慮申請地點過往的規劃歷史。

98. 有兩名委員表示，那些村屋興建的時間遠比嵐山發展項目為早，不會有不協調的問題。他們又認為，興建寥寥幾幢小型屋宇對綜合發展區的發展影響不大。

99. 副主席說，如果可以改劃「綜合發展區(1)」用地內嵐山發展項目沒有涵蓋的餘下地方，地盡其用，會更為理想。由於沒有進行改劃的確實時間表，他不反對批准這宗申請。

100. 另一名委員表示不反對這宗申請，但認為擬建的小型屋宇現時的布局稍迫。主席建議在按地契處理這宗小型屋宇申請時，可再考慮微調布局，以回應這名委員在會上提出的意見。與會者表示同意。

101. 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二零一九年三月十三日止；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
- (c) 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。」

102. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- 「(a) 留意環境保護署署長的意見，化糞池及滲水井系統的設計、建造和運作必須符合《專業人士環保事務諮詢委員會專業守則第 5/93 號》的規定；
- (b) 留意運輸署署長的意見，申請地點附近現有的通道不是由運輸署負責管理，申請人須與有關的地政和維修保養當局釐清該鄉村通道所在土地的類別，以及管理和維修保養責任誰屬，以免引起土地糾紛；

- (c) 留意渠務署總工程師／新界北的意見：
- (i) 此區現時沒有由渠務署負責維修保養的公共排水渠可供接駁；
 - (ii) 必須重設受影響的現有流徑。擬議的發展不得阻擋地面水流，亦不得對現有的天然河流、鄉村排水渠、溝渠及附近地區造成負面影響。申請人／擁有人須妥善保養有關係統，如在系統運作期間發現系統不足或欠妥，須作出補救；如因系統故障而造成損害或滋擾，亦須就所引致的申索和要求，承擔責任及作出彌償；以及
 - (iii) 現時有公共污水收集系統設於距申請地點100多米之處；
- (d) 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；
- (e) 留意消防處處長的意見，申請人須遵守地政總署編訂的《新界豁免管制屋宇消防安全規定指引》。消防處收到地政總署轉介的正式申請後，便會制訂詳細的消防安全規定；
- (f) 留意機電工程署署長的意見，申請人須向供電商索取電纜圖則，以找出申請地點範圍內或附近是否設有地下電纜。根據所取得的電纜圖則及相關繪圖，倘申請地點範圍內或附近設有地下電纜，申請人便須採取以下措施：
- (i) 申請人及／或其承建商在申請地點範圍內搭建任何構築物前，必須與供電商聯絡，如有

需要，應要求供電商遷移地下電纜，使電纜遠離擬建的構築物；以及

(ii) 申請人及其承建商在供電電纜附近進行工程時，必須遵守根據《供電電纜(保護)規例》訂立的《有關在供電電纜附近工作的實務守則》；以及

(g) 留意有關的規劃許可只批給申請所涉的發展項目。倘要為擬議發展項目闢設通道，申請人須確保有關通道(包括任何必須進行的填土／挖土工程)符合相關法定圖則的規定，並視乎情況所需，在進行道路工程前，向城規會申請規劃許可。」

[主席多謝沙田、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、楊倩女士和劉志庭先生出席會議，解答委員的提問。他們各人此時離席。]

[此時，黎慧雯女士、李美辰女士和陳福祥先生暫時離席，劉智鵬博士返回席上。]

粉嶺、上水及元朗東區

[高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東陳冠昌先生、吳國添先生及袁承業先生此時獲邀到席上。]

議程項目 19 及 20

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/FSS/228 擬在劃為「綠化地帶」的上水松柏塱村
第 92 約地段第 1639 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/FSS/228 號)

A/FSS/229 擬在劃為「綠化地帶」及「鄉村式發展」地帶的上水松柏塱村第 92 約地段第 1639 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/FSS/229 號)

[陳永堅先生此時暫時離席。]

103. 小組委員會備悉這兩宗申請的性質類似(興建小型屋宇)，而且申請地點接近，故同意一併考慮這兩宗申請。小組委員會備悉兩宗申請各自的文件第 1 頁的替代頁已提交席上。

簡介和提問部分

104. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東陳冠昌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 10 段和附錄 IV。運輸署署長對這兩宗申請有所保留，但認為這兩宗申請只涉及興建兩幢小型屋宇，除非有其他理由拒絕，否則這兩宗申請可予容忍；

[陳福祥先生及楊維德先生此時返回席上。]

- (d) 在法定公眾查閱期的首三個星期內，關於這兩宗申請，當局各收到兩份公眾意見書。一名北區區議員表示支持這兩宗申請，因為興建擬議的小型屋宇，村民會得益。創建香港則表示反對這兩宗申請，理由包括小型屋宇發展的範圍擴展，並不符合「綠化地帶」的意向，亦與該區的特色不協調，若批准這兩宗個案，會使環境進一步變差；道路及泊車地方不足，居民的關係會變得不融合，並會有違法行為

出現；申請人未有完成影響評估，若進行有關的發展，累積影響所及，會使地下水和附近的水體受到污染；以及有必要恪守長久以來一貫的規劃原則及「綠化地帶」的規劃意向，即要保護此地帶內的地方免受城市發展侵擾，並提供土地作康樂場地；

- (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及松柏朗三名原居民代表的其中兩位支持這兩宗申請，而有關選區的北區區議員及松柏朗其餘那位原居民代表和居民代表則對這兩宗申請沒有意見；以及
- (f) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所作的評估，規劃署不反對這兩宗申請。這兩宗申請大致符合「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」，因為申請地點及擬建小型屋宇的覆蓋範圍都完全在松柏朗的「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。這兩宗申請亦大致符合有關「擬在『綠化地帶』進行發展而按照《城市規劃條例》第 16 條提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引編號 10，因為申請地點十分接近松柏朗村的中心區，而且可用作發展小型屋宇的土地供不應求。擬議的小型屋宇發展不會對附近的環境、交通及排水造成嚴重的負面影響。對於公眾的意見，規劃評估及相關政府部門的意見已有相關的回應。

105. 副主席說，松柏朗尚未處理的小型屋宇申請有 99 宗，而其「鄉村式發展」地帶內可供使用的土地約有 2.43 公頃(或相當於 97 幅小型屋宇用地)。副主席提及文件的圖 A-2，詢問所估計的可供發展小型屋宇土地是否包括申請地點北面放置了經改裝貨櫃的地方。陳冠昌先生回應說，該處有部分地方長有茂密的林木，因此計算可供發展小型屋宇的土地時，並沒有把之包括在內。

[李美辰女士此時返回席上。]

商議部分

106. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這兩宗申請。這兩宗申請的規劃許可有效期均至二零一九年三月十三日止；除非在該日期前，所批准的發展已展開或有關許可已續期，否則有關許可會於該日期後停止生效。這兩宗申請的規劃許可均須附加下列條件：

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

107. 小組委員會亦同意告知各申請人下述事宜：

- 「(a) 留意有關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；
- (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
 - (ii) 申請地點位於抽洪集水區內；
- (c) 留意消防處處長的意見，申請人須遵守地政總署編訂的《新界豁免管制屋宇消防安全規定指引》。消

防處收到地政總署轉介的正式申請後，便會制訂詳細的消防安全規定；以及

- (d) 留意渠務署總工程師／新界北以下對排污建議的意見：
- (i) 排污建議須顯示擬建的終端沙井的詳細資料，例如管道內底水平及覆蓋水平；
 - (ii) 除非所涉的兩個地段由同一人擁有，否則擬分別設於兩個地段的終端沙井必須各自接駁到不同的沙井，排走污水；
 - (iii) 擬用來接駁擬設的終端沙井與公共沙井的污水渠(150 毫米)很容易阻塞，請改用尺寸較大的污水渠；
 - (iv) 排污建議須顯示擬接入現有的 FMH1028088 號沙井的污水渠的內底水平；
 - (v) 申請人須實地查核，以確定建議中申請地點的污水會排放入的公共污水收集系統的管道內底水平；
 - (vi) 若擬進行污水收集系統工程(包括現有的終端沙井)，不論工程是在有關地段的範圍之內還是之外進行，有關的排污設施均須由地段的擁有人自費建造及維修保養。在地段範圍外進行有關工程，申請人須先取得北區地政專員及／或所涉私人土地的擁有人的許可及同意；以及
 - (vii) 在工程完成後，申請人須使用「方便營商」表格(「HBP1」表格)，就排水渠接駁工程向渠務署申請進行審核。申請人可瀏覽渠務署的網站，查閱有關審核接駁工程所需的費用及安排。」

議程項目 21

[第 16 條申請]

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-MP/239 擬在劃為「休憩用地」地帶的元朗米埔
第 104 約地段第 2874 號(部分)經營
臨時商店及服務行業(花卉及園藝店)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮小組委員會文件
第 A/YL-MP/239B 號)

簡介和提問部分

108. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東吳國添先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事項：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議臨時商店及服務行業(花卉及園藝店)(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見—政府部門的意見載於文件第 10 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) 民政事務總署元朗民政事務專員轉交一封來自加州豪園管理處的信件，表示申請地點原是一個漁塘，並在二零零九年出現填塘活動；
- (e) 在法定公眾查閱期的首三個星期內，當局收到四份反對書，分別來自一名個別人士、加州豪園的業主委員會，以及代表加州豪園業主委員會的加州豪園服務處。他們反對這宗申請，主要理由是申請地點原本是漁塘；在二零零九年進行的填塘活動，被視為違例發展；對道路安全造成負面影響；在申請地點的貨櫃式構築物的擬議商業用途，會對附近居民造成滋擾和視覺影響；以及

- (f) 規劃署的意見——根據文件在第 12 段所作的評估，規劃署認為申請的臨時用途可予容忍三年。就這宗申請批出為期三年的許可，不會妨礙「休憩用地」地帶的長遠規劃意向。當局認為擬議的花卉及園藝店，與周圍的土地用途並非不相協調；該等用途包括住宅發展(即加州豪園)、臨時地產代理及臨時酒家。至於區內人士對填塘活動表示關注，申請地點曾於二零零九年、二零一二年和二零一四年涉及三宗打擊違例發展的執管個案。規劃署總城市規劃師／中央執行管制及檢控已證實，申請地點目前並不涉及任何執管行動。關於公眾對這宗申請的意見，規劃評估和相關政府部門的意見亦適用。

109. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

110. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一八年三月十三日止，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六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(即超過 5.5 公噸)的中型或重型貨車，包括貨櫃車／拖架，在申請地點停泊／存放；
- (c) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一五年九月十三日或之前)提交排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (d) 就上文(c)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一五年十二月十三日或之前)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；

- (e) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一五年九月十三日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (f) 就上文(e)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一五年十二月十三日或之前)設置消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一五年九月十三日或之前)，提交美化環境和保護樹木建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (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(即在二零一五年十二月十三日或之前)落實美化環境和保護樹木建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (i) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一五年九月十三日或之前)設置邊界圍欄，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (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)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；
- (k) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(c)、(d)、(e)、(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。」

111. 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擬議發展所涉及的任何土地問題；
- (c) 須留意，在私人土地上豎設圍牆和外部鐵絲圍欄的建築工程須受《建築物條例》規管。在施工前，申請人須徵得建築事務監督批准有關圖則和批給展開工程同意書。倘相關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；
- (d) 留意地政總署元朗地政專員的意見，申請地點包括以集體政府租契持有的舊批農地。有關租契訂有限制，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私人土地接達青山公路一米埔段。地政總署不會為所涉的政府土地進行維修保養工程，也不保證給予通行權。倘這宗申請獲批給規劃許可，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，包括繳付地價或費用等；
- (e) 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就土地上現有構築物給予批准，因此屋宇署不便就該等建築物是否適用作申請用途給予意見。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核准的任何用途。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／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，釐定核准的發展密度；

- (f) 留意環境保護署署長的意見，從申請地點流出的廢水必須符合《水污染管制條例》訂明的規定。申請人應落實良好的作業方式和內務管理，以免對周圍地區造成環境影響。應妥善收集和定期清理流動廁所內的廢物；
- (g) 留意路政署總工程師／新界西的意見，他對申請並無意見，因為擬議位置並非路政署管轄範圍。路政署並不／無須負責維修保養連接申請地點與青山公路一米埔段的現有車輛通道；
- (h) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，申請人須確保現時所有流徑均獲妥為阻截和保養，不會增加毗鄰地區的水浸風險。此外，該區目前並無由渠務署提供的公共污水收集系統可供接駁。申請人須就有關污水排放和處理的事宜取得環境保護署署長的同意。申請人須留意，擬議的排水方案／工程和地盤範圍，均不可侵佔申請人權限範圍以外的地方。申請人亦須就其地段範圍以外的所有擬議排水工程徵詢元朗地政專員的意見，以確保申請地點日後排水暢順。申請人須自費建造和保養所有擬議的排水設施，並在佔用申請地點期間，確保申請地點所有排水設施均獲妥善保養；以及

- (i) 留意消防處處長的意見，考慮到擬議構築物的設計／性質，預計有需要設置消防裝置。因此，申請人必須向消防處提交附有消防裝置建議的相關平面圖，以供審批。平面圖必須按比例繪畫，並註明尺寸及佔用性質，而擬安裝消防裝置的位置必須在平面圖上清楚標示。申請人須注意，倘擬議構築物必須符合《建築物條例》(第 123 章)的規定，則消防處在收到正式提交的建築圖則後，才會制訂詳細的消防安全規定；

議程項目 22

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-NSW/235 在劃為「自然保育區」地帶的元朗南生圍近榮基村的政府土地(電塔編號 4DYC7)關設公用事業設施裝置
(擬議附屬工作平台及通往現有電塔編號 4DYC7 的維修用行人路)及補償濕地，並進行擬議挖土工程
(約 0.3 米深以關設維修用行人路及約 0.8 米深以關設補償濕地)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-NSW/235 號)

112. 秘書報告，這宗申請由中華電力有限公司(下稱「中電公司」)提交，下列委員就此議項申報利益：

- 李美辰女士 — 為香港活力都會協會的秘書長，該會曾獲中電公司贊助
- 邱榮光博士 — 為中電公司教育委員會及能源資源教育委員會委員

113. 委員認為李美辰女士和邱榮光博士沒有參與這宗申請，故同意他們可留在席上。

[馬詠璋女士此時離席，陳永堅先生此時返回席上。]

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 所關設的公用事業設施裝置(擬議附屬工作平台及通往現有電塔編號 4DYC7 的維修用行人路)及補償濕地，並進行擬議挖土工程(約 0.3 米深以關設維修用行人路及約 0.8 米深以關設補償濕地)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段及附錄 II。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，沒有收到公眾的意見。元朗民政事務專員沒有收到區內人士的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所作的評估，規劃署不反對這宗申請。

115. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

116. 經商議後，小組委員會決定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二零一九年三月十三日止；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：

- 落實關設補償濕地及已獲接納的生態評估報告所提出的紓緩生態影響措施，而落實情況必須符合漁農自然護理署署長或城規會的要求。」

117. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- 「(a) 留意地政總署元朗地政專員的意見，事先未獲政府批准，不得在申請地點搭建任何構築物及進行任何挖土工程。地政總署不會為所涉的政府土地進行維修保養工程，亦不保證申請人會獲給予通行權。申請人須向地政總署申請准其在申請地點搭建構築物或在該政府土地進行挖土工程。地政總署會以業主身分全權酌情考慮有關申請，但不保證會予批准，倘予批准，或會附加條款及條件，包括規定申請人繳付行政費用、地價或費用；
- (b) 留意運輸署署長的意見，由於申請地點經一段區內通道連接公共道路網，而該區內通道並非由運輸署負責管理，申請人須向地政總署查核該區內通道所在土地的類別，並與有關的地政及維修保養當局釐清該區內通道的管理及維修保養責任誰屬。司機應小心慢駛，尤以該區內道路上有迎面車流時為然；
- (c) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，有關發展不得阻擋地面水流或對現有的天然河溪、鄉村排水渠、溝渠及毗鄰地區造成負面影響。申請人在開展排水工程前，須就申請地段界線外的任何排水工程徵詢元朗地政專員的意見，並取得相關擁有人的同意；以及
- (d) 留意機電工程署署長的意見，架空電纜與構築物的最高點之間，必須時刻保持最少 7.6 米的垂直距離，而架空電纜四周圍亦必須時刻保持最少 5.5 米的安全距離。若要在那些 400 千伏特架空電纜附近進行工程，承建商須與中華電力有限公司(下稱「中電公司」)協定所需採取的安全措施。在施工期間及竣工後的任何時間，都要容許中電公司人員進入相關的 400 千伏特架空電纜的 50 米工作廊範圍，以進行所需的操作、保養和修理工作。如要在相關的架空電纜附近的地方使用飛機(包括直升機)，必須徵詢民航署署長及中電公司的意見。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》制訂的《有關在供電電纜附近工作的實務守則》。申請人亦須注意，那些架空輸電纜所產生的電磁場，可能會對附近的一些電子用品造成不正常干擾。」

議程項目 23

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-ST/454 在劃為「住宅(丁類)」地帶的元朗新田第 105 約地段第 156 號 B 分段餘段(部分)和毗連政府土地臨時露天存放可循環再造金屬並闢設附屬辦公室(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-ST/454A 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 臨時露天存放可循環再造金屬並闢設的附屬辦公室(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 100 米範圍內或來往申請地點的通道的 50 米範圍內有民居，預料環境會受到滋擾；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，沒有收到公眾的意見，而元朗民政事務專員亦沒有收到區內人士的反對／意見；以及

- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所作的評估，規劃署認為這宗申請所涉的臨時用途可予容忍三年。這宗申請符合城市規劃委員會(下稱「城規會」)有關「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」的規劃指引(城規會規劃指引編號 13E)，因為在保育、交通、排水及景觀方面，相關的政府部門對這宗申請沒有負面意見或不表反對。關於環保署署長擔心的問題，記錄顯示過去三年並無與申請地點有關的任何關於環境方面的投訴，而最接近的民居與申請地點西北面相距約 38.5 米，並有青山公路—新田段將之與申請地點隔開。自二零零八年起，小組委員會批准了共 8 宗在同一「住宅(丁類)」地帶的同類用途申請。批准現在這宗申請，與小組委員會先前批准這些申請的決定一致。

119. 委員並無就這宗申請提出問題。

[邱榮光博士此時返回席上。]

商議部分

120. 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，至二零一八年三月十三日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如政府提出要求，必須按地政總署署長或城規會的要求，把申請地點東部及南部邊界向後移，避免侵進「連接新界西北及新界東北之單車徑—屯門至上水段」項目的收地範圍；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上六時至早上八時在申請地點作業；
- (c) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日和公眾假期在申請地點作業；

- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行拆件、修理、清洗或任何其他工場活動；
- (e) 在規劃許可有效期內，保養申請地點所鋪築的地面和搭建的邊界圍欄，使之時刻保持良好狀況；
- (f) 在規劃許可有效期內，保養申請地點的排水設施，使之時刻保持良好狀況；
- (g) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一五年六月十三日或之前)，提交排水設施竣工圖及現有排水設施的照片記錄，而有關圖則及記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個星期內(即在二零一五年四月二十四日或之前)，設置滅火筒，而有關設施必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (i) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一五年九月十三日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (j) 就上文(i)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一五年十二月十三日或之前)，設置消防裝置，而有關裝置必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (k) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一五年九月十三日或之前)，提交保護樹木建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (l) 就上文(k)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一五年十二月十三日或之前)，落實保護樹木建議，而落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (m) 如在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)或(f)項的任何一

項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及

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

121. 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發展／用途前，須先取得規劃許可；
- (b) 與申請地點的相關擁有人解決這項臨時用途所涉及的任何土地問題；
- (c) 規劃許可是批給申請的發展項目／用途及構築物，並不表示當局會容忍現於申請地點但並非這宗申請涵蓋的其他發展／用途及構築物。申請人須立即採取行動，終止規劃許可沒有涵蓋的這些發展／用途，並移除這些構築物；
- (d) 留意地政總署元朗地政專員的意見，申請地點包括以集體政府租契持有的舊批農地，有關租契規定，事先未獲政府批准，不得搭建任何構築物。當局未有批准擬議的用途及／或佔用申請地點範圍內的政府土地(面積約為 422 平方米，有待核實)。事先未經政府批准而佔用政府土地的行為不應鼓勵。由青山公路－新田段前往申請地點須經過政府土地，地政總署不會為該政府土地進行維修保養工程，亦不保證申請人會獲給予通行權。倘這宗規劃申請獲得批准，相關地段的擁有人須向地政總署申請准其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，申請人須把申請地點範圍內那部分政府土地剔出，或在實際佔用該部分政府土地前申請正式許可。地政總署會以業主身分全權酌情考慮有關申請，但不保證會予批准，倘予批准，或會附加條款及條件，包括規定申請人繳付地價或費用；

- (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附近的公共道路和排水渠。路政署不會亦不須負責維修保養由申請地點通往青山公路－新田段的通道；
- (f) 留意消防處處長的意見，以擬議用途的設計／性質而言，預料有需要設置消防裝置。因此，申請人須提交附有消防裝置建議的相關平面圖予消防處審批。亦告知申請人(i)平面圖須按比例繪製，並註明尺寸及佔用性質；(ii)擬設消防裝置的位置亦須在平面圖上清楚標示；以及(iii)申請人須遵從有關露天貯存用地的良好作業指引。申請人也要留意，倘擬議構築物須符合《建築物條例》的規定，消防處收到申請人正式提交的建築圖則後，便會制訂詳細的消防規定；
- (g) 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的構築物(並非新界豁免管制屋宇)是未經屋宇署批准而搭建的，根據《建築物條例》，乃屬違例建築物，不得指定作這宗申請所涉的任何准許用途。申請人若擬在申請地點進行任何新的建築工程(包括搭建作臨時建築物用的貨櫃)，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，委聘一名認可人士統籌擬議的建築工程。對於在已批租土地上搭建的違例建築物，如有需要，建築事務監督可根據屋宇署針對違例建築工程的政策，採取執法行動，予以清拆。即使獲批給規劃許可，也不應視作在《建築物條例》下，申請地點現有的建築工程或違例建築工程亦獲許可。根據《建築物(規劃)規例》第 5 條，申請地點須設有從街道通往申請地點的途徑，而根據該規例第 41D 條，亦須設有緊急車輛通道。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；

- (h) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，申請人須自費保養所有排水設施，並在規劃許可有效期內，確保申請地點所有排水設施獲得妥善保養。申請人須確保現時所有流徑均妥為截流和保養，不會增加毗鄰地區的水浸風險。申請地點所在的地區並沒有渠務署負責維修保養的公共污水渠收集系統可供接駁。申請人須就污水排放或處理的事宜取得環境保護署署長的同意。申請人須留意，擬議的渠務工程和地盤範圍都不可侵進不屬其管轄範圍的地方，申請人亦須就申請地點範圍外的所有排水工程徵詢元朗地政專員的意見，以確保申請地點日後排水暢順；以及
- (i) 申請人須遵從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》，盡量減少對鄰近地區的環境可能造成的影響。」

議程項目 24

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-ST/459 在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗新田第 102 約地段第 153 號(部分)、第 154 號 A 分段(部分)、第 155 號(部分)、第 156 號、第 157 號(部分)、第 194 號 A 分段(部分)、第 194 號 B 分段(部分)、第 195 號(部分)、第 196 號(部分)及第 199 號餘段(部分)和毗連政府土地
闢設臨時公眾停車場(私家車及輕型客貨車)
連附屬設施(包括食堂及地盤辦公室)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-ST/459 號)

122. 秘書備悉申請人於二零一五年二月二十四日要求城規會延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間準備，回應地政總署元朗地政專員的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

123. 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。

議程項目 25

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-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
關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)

簡介和提問部分

124. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東袁承業先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 所關設的臨時辦公室連附屬貯物區及泊車位(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。相關的政府部門對這宗申請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，收到一份公眾意見書，上村村代表表示反對這宗申請，理由包括擬議發展的地點會對區內居民造成滋擾，而擬關設的出入口也會對司機和村民構成危險；以及

- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所作的評估，規劃署認為這宗申請所涉的臨時用途可予容忍三年。由於規劃署沒有收到擬在申請地點興建小型屋宇的申請，批給這宗申請為期三年的臨時規劃許可，不會影響有關「鄉村式發展」地帶的長遠規劃意向。相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。由於先前批給的規劃許可遭撤銷，建議設定較短的履行附帶條件期限，以便監察申請人履行附帶條件的進度。對於公眾的意見，上述規劃評估已有相關的回應。

125. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

126. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。有關的規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一八年三月十三日止，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五下午六時至早上九時在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於周末和公眾假期在申請地點作業；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有《道路交通條例》所界定重量超過 5.5 公噸的中型或重型貨車(包括貨櫃車拖頭／拖架)在申請地點停泊／存放或進出申請地點；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行拆件、保養、修理、清洗、噴漆或其他工場活動；
- (e) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一五年六月十三日或之前)，落實已獲接納的消防裝置建

議，而落實情況必須符合消防處處長或城規會的要求；

- (f) 如在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)或(d)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (g) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(e)項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

127. 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) 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。申請人倘再次未能履行規劃許可附帶條件，以致規劃許可被撤銷，其再提出的申請未必會獲城規會從寬考慮；
- (c) 留意地政總署元朗地政專員的意見，申請地點範圍內的私人地段是以集體政府租契持有的舊批農地，有關租契規定，事先未獲地政總署批准，不得搭建任何構築物。由錦上路前往申請地點須經過政府土地，地政總署不會為該政府土地進行維修保養工程，亦不保證申請人會獲給予通行權。相關地段的擁有人仍須向地政總署申請准其在申請地點搭建構築物，或把申請地點的違例事項納入規範。地政總署會以業主身分全權酌情考慮有關申請，但不保證會予批准，倘予批准，或會附加條款及條件，包括規定申請人繳付地價或費用；
- (d) 留意運輸署署長的意見，申請地點經一段區內通道連接公共道路網，該區內通道並非由運輸署負責管理。申請人須向地政總署查核該區內通道所在土地的類別，並與有關的地政及維修保養當局釐清該區

內通道的管理及維修保養責任誰屬。司機應小心慢駛，尤以該區內道路上有迎面車流時為然；

- (e) 留意路政署總工程師／新界西的意見，申請人須按照最新版本的路政署標準圖則 H1113 號及 H1114 號，或 H5133 號、H5134 號及 H5135 號(視乎何者配合旁邊現有的行人路而定)，在錦上路的出入口興建車輛進出口通道。申請人亦須採納足夠的排水措施，以避免地面水由申請地點流至附近的公共道路及排水渠；
- (f) 採取環境保護署發出的《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，以減低對環境可能造成的滋擾；
- (g) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，申請人須自設排水設施，收集來自或流經申請地點的徑流，並把所收集的徑流排放到合適的排放點。有關發展不應阻礙地面水流或對鄰近地區的排水情況及現有排水設施造成負面影響。申請人如要在有關地段的範圍外進行排水工程，必須諮詢地政總署元朗地政專員，並取得相關的土地擁有人的同意，才可展開工程；
- (h) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，現有的水管將受到影響。倘水管因受擬議的發展影響而必須改道，發展商須承擔改道工程的費用。若無法把受影響的水管改道，則必須把受影響的水管的中心線起計 1.5 米範圍內的地方劃為水務署的水務專用範圍。水務專用範圍內不得搭建構築物，也不得用作貯物用途。水務監督、其屬下人員及承辦商，以及水務監督及承辦商所僱用的工人，可隨時帶同所需裝備和駕車進入該水務專用範圍，以便根據水務監督的規定或授權，鋪設、修理和保養橫跨及穿越該水務專用範圍地面或地底的水管及所有其他水務設施。如因申請地點範圍內及附近的公共水管爆裂或滲漏而引致任何損毀，不論損毀是如何造成，政府概不負責；

- (i) 留意消防處處長的意見，倘擬議構築物須符合《建築物條例》的規定，消防處收到申請人正式提交的建築圖則後，便會制訂詳細的消防規定。申請人不得在申請地點露天存放可燃物品。消防裝置的安裝／維修保養／改裝／修理工程須由註冊消防裝置承辦商進行。有關承辦商在完成安裝／維修保養／改裝／修理工程後，須向作出工程指示的人士發出證明書(FS 251)，並把證書副本送交消防處處長；

- (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的構築物(並非新界豁免管制屋宇)是未經屋宇署批准而搭建的，根據《建築物條例》，乃屬違例建築物，不得指定作這宗申請所涉及的任何用途。申請人若擬在申請地點進行任何新的建築工程(包括搭建作臨時建築物用的貨櫃／開放式屋棚)，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，委聘一名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，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。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。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

- (k) 留意機電工程署署長的意見，申請人及／其承建商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，倘申請地點範圍內或附近設有地下電纜(及／或架空電纜)，或申請地點位於規劃署發出的《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》。」

[主席多謝高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東陳冠昌先生、吳國添先生及袁承業先生出席會議，解答委員的提問。他們此時離席。]

屯門及元朗西地區

[高級城市規劃師／屯門及元朗西簡國治先生、黎定國先生及何劍琴女士此時獲邀到席上。]

議程項目 26

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TM-LTY Y/282 擬在劃為「住宅(戊類)」地帶的屯門藍地新慶路第 130 約地段第 464 號 A 分段第 1 小分段、第 464 號 B 分段、第 465 號、第 472 號 A 分段餘段及第 472 號 B 分段餘段進行分層住宅發展
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/TM-LTY Y/282B 號)

128. 秘書報告，英環香港有限公司(下稱「英環公司」)及景藝設計有限公司(下稱「景藝公司」)是申請人其中兩名顧問。下列委員就此議項申報利益：

- | | |
|-------|---------------------|
| 符展成先生 | — 現時與英環公司及景藝公司有業務往來 |
|-------|---------------------|

黎慧雯女士

— 現時與景藝公司有業務往來

129. 小組委員會備悉，符展成先生及黎慧雯女士沒有參與這宗申請，故同意他們可留在席上。

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議的分層住宅發展；
- (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。從景觀的角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有些保留，因為擬議住宅發展項目能否提供充足的公用綠化地方成疑。房屋署署長不支持這宗申請，因為申請地點侵進了新慶路的公共房屋用地，會影響建屋；
- (d) 民政事務總署屯門民政事務專員表示，新慶村及紫田村的原居村民代表、新慶村鄉村委員會及其他原居民鄉村的附近居民曾對該區的同類申請深表關注。他們關注的問題包括施工期間及完工後對交通、環境(噪音、水質、空氣及景觀)、排水及風水的負面影響。此外，村民亦關注附近可能新增的居民會與他們競相使用本已不足的社區設施；
- (e) 在法定公眾查閱期的首三個星期內，共收到九份公眾意見書。一名新慶村村民表示支持這宗申請，因為擬議的發展符合規劃意向，可逐步淘汰不協調的用途，可增加房屋供應，且預料不會出現工業／住宅用途為鄰所產生無法克服的問題。一名屯門區議員提交了兩份內容不同的意見書，表示只要擬議的發展不影響當地鄉村的交通情況，便支持這宗申請。該區議員亦表示，擬議發展項目的發展商應尊

重新慶村的村代表及村民的意見。有三份提出反對的意見書來自新慶村的村民，其反對的理由是有關發展會對環境造成負面影響。另有兩份意見書是由新慶村的村代表提交，他最初基於對交通、環境及風水的負面影響反對這宗申請，後來卻表示只要有充足措施紓減對交通、環境、排水及排污的影響，便不反對這宗申請。香港鐵路有限公司提出意見，表示西鐵線及輕鐵系統的行車噪音或會對擬議發展項目日後的住戶造成影響，建議在規劃許可加入一項附帶條件，規定申請人須採取充足的消減噪音措施；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。擬議發展項目的發展密度(包括地積比率、上蓋面積及建築物高度)符合「住宅(戊類)」地帶的發展限制。針對總城市規劃師／城市設計及園境對綠化地方的關注，可在規劃許可加入相關的附帶條件。對於房屋署署長提出的反對，小組委員會於二零一四年十月十七日批准了一宗編號 A/TM-LTY Y/273 的同類申請，涉及在同一「住宅(戊類)」地帶進行住宅發展(分層住宅)的建議。有關決定是考慮到擬議的發展符合「住宅(戊類)」地帶的規劃意向及發展限制，而工業／住宅用途為鄰所產生的問題及其他技術問題也獲妥善處理。批准這宗申請與小組委員會先前所作的決定一致。對於公眾的意見，規劃評估及相關政府部門的意見已有相關的回應。

131. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

132. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這宗申請的規劃許可有效期至二零一九年三月十三日止；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，重建新慶路與五柳路交界處的現有公眾停車場及其連接新慶路的車輛通道，而有關設計及落實情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (b) 闢設車輛通道、泊車及上落客貨設施，而有關設施必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (c) 提交噪音影響評估報告，並落實報告所提出的消減噪音措施，而落實情況必須符合環境保護署署長或城規會的要求；
- (d) 提交排污影響評估報告，並落實報告所提出的紓減影響措施，而落實情況必須符合環境保護署署長或城規會的要求；
- (e) 提交經修訂的排水影響評估報告，並落實報告所提出的紓減影響措施，而落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (f) 提供滅火水源和消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (g) 提交並落實保護樹木和美化環境建議，而有關建議和落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

133. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- 「(a) 批准這宗申請，並不表示所建議的建築設計元素符合《可持續建築設計指引》及契約的相關規定，亦不表示建築事務監督會批准／給予擬議發展的建議總樓面面積寬免。申請人須直接向屋宇署及地政總署申請所需的許可。倘建築事務監督及地政監督不批准有關建築設計元素，亦不給予有關的總樓面面積寬免，以致須大幅修改現有計劃，則申請人或須向城規會重新提交規劃申請；

- (b) 留意地政總署屯門地政專員的意見，擬議的住宅發展項目違反有關地段的契約條件，申請人須向地政總署申請換地，以落實有關發展建議。該署收到申請人提交的正式申請後，才會考慮有關建議。專員亦表示，即使地政總署收到有關申請，也不保證會予批准，而他亦不會就此置評。地政總署會以業主身分全權酌情考慮有關申請，倘予批准，或會附加政府認為適當的條款及條件，包括規定申請人繳付地價及行政費等。至於擬設的車輛出入通路處，擬議車輛通道安排會干擾一個現有公眾停車場的運作。鑑於公眾設施會受影響，須進行公眾諮詢以確定申請人的建議是否可行。若現有露天公眾停車場的擬議改建工程牽涉《道路(工程、使用及補償)條例》(第 370 章)或任何其他相關法例的法定程序，申請人須負責向政府繳付有關工程的所有費用，包括行政費用及非行政費用。有關的地段索引圖及建築圖則顯示，申請地點有部分範圍可能被毗連地段佔用人所佔用；申請人若不能收回這片狹長土地的管有權，則須把可發展用地面積相應下調；
- (c) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，根據政府致力落實優化建築設計以締造可持續建築環境的政策，可持續建築設計規定，即樓宇間距、樓宇後移及綠化上蓋面積的規定，須盡量納入規劃許可的附帶條件內。為此，屋宇署《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》第 APP-152 號所載的可持續建築設計指引，只可在擬議建築發展項目申請總樓面面積寬免時(即把綠化／園景美化設施及非強制／非必要機房和服務扣除於／不計入總樓面面積及／或上蓋面積)按《建築物條例》在建築圖則審批階段加以落實。至於地下的泊車位，其五成範圍會計入總樓面面積內，惟須符合《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》第 APP-2 號及第 APP-111 號的規定。在申請地點進行任何新的建築工程前，必須先取得屋宇署的許可和同意，否則有關工程即屬違例建築工程。申請人須按《建築物條例》的規定，委聘一名認可人士統籌擬議的建築工程。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。申請地點須按《建築物(規劃)規例》第 5 條的規定，設有由街道通往申請地點的途徑，並按該規例第 41D 條，闢設緊急車輛通道。倘申請地點並非緊連一條至少闊 4.5 米的指明街道，根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條，必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。該署會在提交建築圖則的階段給予詳細意見；

- (d) 留意環境保護署署長的意見，申請人須自行進行接駁工程，以把污水排放至公共污水收集系統。申請人須採取適當措施以控制污染情況，務求盡量減低施工期間對環境造成的影響。有關意見詳載於文件附錄 IV；
- (e) 留意路政署總工程師／新界西的意見，現時連接申請地點與新慶路的車輛通道不是／不會由路政署負責保養，而申請地點旁邊的現有露天公眾停車場亦非由路政署維修保養。申請人須按運輸署／路政署的要求進行改建工程，並在相關土地契約加入適當的工程條款；
- (f) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，申請人須負責為擬議發展項目闢設適當的排污設施。有關意見詳載於文件附錄 IV；
- (g) 留意消防處處長的意見，消防處在收到申請人正式提交的建築圖則或由相關發牌當局轉介的申請後，便會制定詳細的消防安全規定。在申請地點闢設的緊急車輛通道，須符合由屋宇署執行根據《建築物(規劃)規例》第 41D 條制定的《2011 年建築物消防安全守則》D 部第 6 節所訂的標準；

- (h) 留意建築署總建築師／管理統籌分處 2 的意見，在詳細設計階段應進一步檢討建築設計風格是否恰當，以改善樓宇外觀；
- (i) 留意機電工程署署長的意見，沿申請地點南部設有 400 千伏特的超高壓架空電纜，必須充分考慮《香港規劃標準與準則》訂定有關 400 千伏特架空電纜的較理想工作廊的規定，即在 400 千伏特架空電纜沿線須闢設 50 米(電纜塔的中線起計兩邊各 25 米)的工作廊。申請人及／或其承辦商在申請地點內搭建任何構築物前，必須與中華電力有限公司(下稱「中電」)聯絡，如有需要，須要求中電改變地下電纜(及／或架空電纜)的位置，使電纜遠離擬建構築物。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》所制定的《有關在供電電纜附近工作的實務守則》。另須警告申請人，400 千伏特架空電纜所產生的電磁場，可能會對附近的一些電子儀器造成不正常干擾；以及
- (j) 留意康樂及文化事務署署長的意見，若有關發展會對任何樹木造成影響，項目倡議人須遵照《發展局技術通告(工務)第 10/2013 號》採取必要的樹木保護措施。」

議程項目 27

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-PS/473 為批給在劃為「康樂」地帶的元朗屏山第 126 約地段第 347 號(部分)、第 348 號(部分)、第 349 號(部分)、第 350 號(部分)、第 355 號 B 分段(部分)、第 356 號(部分)及第 357 號(部分)作「臨時野戰中心」用途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/473 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 為作「臨時野戰中心」用途的規劃許可續期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。相關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並無接獲公眾意見，元朗民政事務專員沒有接獲區內人士的反對／意見；以及

[黃仕進教授此時離席。]

- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所作的評估，規劃署認為申請所涉的臨時用途可予容忍三年。這宗申請是為作相同發展的先前申請編號 A/TM-LTY Y/374 所獲發的許可續期。擬議發展符合城市規劃委員會規劃指引「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」(城規會規劃指引編號 34B)，即規劃情況自對上一次批給許可後並無重大改變；預計對規劃沒有負面影響；申請人已履行先前許可的所有規劃許可附帶條件；以及所申請的許可有效期與先前的許可相同。

135. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

136. 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，由二零一五年三月二十八日至二零一八年三月二十七日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上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，不得有車輛在公共道路排隊等候，或以倒車方式進出公共道路；
- (c) 在規劃許可有效期內，必須妥為維修保養美化環境工程；
- (d) 在規劃許可有效期內，必須妥為維修保養申請地點的圍欄；
- (e) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零一五年九月二十八日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (f) 就上文(e)項條件而言，在規劃許可續期之日起計九個月內(即在二零一五年十二月二十八日或之前)落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (g) 倘在規劃許可有效期內沒有履行上述規劃許可附帶條件(a)、(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；
- (h) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(e)或(f)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (i) 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。」

137. 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) 這項規劃許可是批給申請所涉的構築物，並不表示當局會容忍申請地點現有但非這宗申請所涵蓋的其他構築物。申請人須立即採取行動，清拆這些未獲規劃許可涵蓋的構築物；
- (c) 留意地政總署元朗地政專員的意見，申請地點包括根據集體政府租契持有的舊批農地。有關租契訂明，倘事先未獲政府批准，不得搭建構築物。申請地點可經一條位於政府土地及其他私人地段的區內路徑前往天華路。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。地段擁有人須向地政總署提出申請，以獲准在申請地點搭建構築物，或把申請地點的違例情況納入規範。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附加的條款和條件，包括繳付地價或費用等；
- (d) 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給許可，因此屋宇署未能就該等構築物是否適合作申請的用途提供意見。根據《建築物條例》，未經屋宇署批准而在已批租土地上搭建的現有構築物(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(包括使用貨櫃和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，否則有關工程即屬違例建築工程。申請人須按《建築物條例》的規定，委聘認可人士統籌擬議建築工程。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。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；

- (e) 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》，以盡量減少對附近環境可能造成的滋擾；
- (f) 留意運輸署助理署長／新界的意見，申請地點內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職權範圍。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道路／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，路政署不須負責維修保養連接申請地點和天華路的通道；
- (h) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，為向發展項目供水，申請人或須把內部供水系統伸延，以接駁最接近的合適政府水管。申請人須解決與供水相關的任何土地問題(例如私人地段問題)，並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。申請地點附近的水管未能用作裝設標準的柱形消防栓；
- (i) 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。倘貯物場、開放式棚架或密封式構築物的總樓面面積少於 230 平方米，並設有緊急車輛通道通往構築物外 30 米的範圍，便須視乎佔用性質提供認可的人手操作手提器具，而有關器具亦須在平面圖上清楚標示。有關平面圖須按比例繪製，並訂明尺寸和佔用性質，而擬設消防裝置的位置亦須在

平面圖上清楚標示。申請人若擬申請豁免設置消防處所訂明的若干消防裝置，則須向消防處提出理據，以供考慮；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／或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)。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 28

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-PS/474 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗屏山第 123 約地段第 183 號 A 分段、第 183 號 B 分段、第 188 號 B 分段第 1 小分段、第 188 號 B 分段第 2 小分段填土，以興建准許的新界豁免管制屋宇(小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-PS/474 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬填土興建准許的新界豁免管制屋宇(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) 當局在法定公眾查閱期的首三個星期內接獲四份公眾意見書。一名元朗區議員關注是否有需要進行 1.3 米高的填土工程，並希望了解申請地點的小型屋宇申請是否已獲批准。創建香港反對這宗申請，主要理由是申請地點涉嫌曾進行違例填土，以及缺乏資料證明填土是為了農耕需要。世界自然(香港)基金會亦反對這宗申請，主要理由是申請地點本身是一個水池，具有潛在的生態價值；並無評估證明填土工程不會對排水、景觀及生態造成負面影響；以及批給許可會立下不良先例。嘉道理農場暨植物園公司對這宗申請表示關注，並促請小組委員會反對這宗申請，主要理由是申請地點大部分被水淹浸，填土會令濕地範圍縮減；申請並無標明進出申請地點的通道；亦無任何有關污水排放安排的資料(因採用化糞池會導致水污染)；以及批給許可會立下不良先例；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所作的評估，規劃署不反對這宗申請。為發展小型屋宇而進行擬議填土工程符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向。儘管漁農自然護理署署長關注濕地減少的問題，並從自然保育角度不建議進行填土工程，但他注意到申請地點位於「鄉村式發展」地帶內，並為私人擁有，而地政總署元朗地政專員已批准申請地點發展小型屋宇。鑑於在同一「鄉村式發展」地帶內已有一宗同類申請獲批，故此批准這宗申請符合小組委員會的先前決定。至於公眾意見方面，所涉規劃評估及相關政府部門的意見亦適用。

139. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

140. 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二零一九年三月十三日止。除非在該日期前，現時批准的發展已經展開或許可已獲續期，否則許可會於該日期後停止生效。有關許可須附加下列條件：

- 「(a) 在地政總署發出任何豁免證明書之前，提交排水建議(包括排水影響緩減措施)，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (b) 在填土工程完成後，落實排水建議(包括建議所確定的排水影響緩減措施)，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；以及
- (c) 倘未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。」

141. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- 「(a) 留意地政總署元朗地政專員的意見，相關的地段註冊擁有人須通知地政總署已收到規劃申請。地政總署會以業主身分全權酌情考慮申請人的小型屋宇申請；
- (b) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，地盤平整工程及排水工程均屬《建築物條例》所規管的建築工程。倘申請人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地盤平整工程及／或排水工程。儘管如此，地政總署署長可根據《建築物條例(新界適用)條例》的規定，就在新界範圍內進行的地盤平整及／或排水工程發出豁免證明書，豁免須事先取得建築事務監督的批准及同意。申請人可聯絡地政總

署元朗地政專員或徵詢認可人士的意見，以了解詳情；

- (c) 留意環境保護署署長的意見，申請人在設計化糞池及滲水系統時，須參考《香港規劃標準與準則》，特別是《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」的要求；
- (d) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，為向發展項目供水，申請人或須把其項目的內部供水系統伸延，以接駁至最接近而合適的政府水管。申請人須解決與供水相關的任何土地問題(例如私人地段問題)，並須負責私人地段內的內部供水系統的建造、運作及維修保養，而有關情況必須符合水務署所訂標準；
- (e) 留意消防處處長的意見，申請人須遵照由地政總署發出的《新界豁免管制屋宇消防安全規定指引》；以及
- (f) 留意機電工程署署長的意見，申請人須向供電商索取電纜圖則(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，則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，必須遵守根據《供電電纜(保護)規例》訂立的《有關在供電電纜附近工作的實務守則》。

議程項目 29

第 16 條申請

[公開會議]

A/TM-SKW/90 在劃為「鄉村式發展」地帶的屯門大欖涌
第 385 約地段第 263 號 B 分段(部分)及第 268 號
(部分)和毗連政府土地闢設臨時燒烤場(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/TM-SKW/90A 號)

142. 小組委員會備悉申請人在二零一五年三月六日要求延期兩個月考慮這宗申請，讓其有時間回應環境保護署署長及屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見。這是申請人第二次要求延期。

143. 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。由於這是第二次延期，小組委員會同意告知申請人，小組委員會已給其合共四個月時間準備進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

議程項目 30

第 16 條申請

[公開會議]

A/TM/464 擬在劃為「工業」地帶的屯門青山市地段
第 23 號(部分)新合里 1 號闢設辦公室
並經營商店及服務行業／私人會所／食肆
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/TM/464C 號)

144. 秘書報告，英環香港有限公司(下稱「英環公司」)是申請人的其中一間顧問公司。符展成先生現時與英環公司有業務

往來，已就此議項申報利益。由於申請人已要求延期考慮這宗申請，而小組委員會備悉符展成先生並無參與這宗申請，故此小組委員會同意他可以留在席上。

145. 小組委員會備悉申請人在二零一五年二月二十六日要求延期兩個月考慮這宗申請，讓其有更多時間準備回應運輸署署長及環境保護署署長的意見。這是申請人第四次要求延期。

146. 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。由於這是第四次延期，申請人須留意，小組委員會已批准延期合共八個月(包括先前延期以準備所要提交的進一步資料)，因此不會批准再延期。

議程項目 31

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-HT/936 在劃為「綜合發展區」地帶的元朗廈村第 125 約地段第 844 號餘段(部分)及第 845 號(部分)和毗連政府土地臨時露天存放建築材料及建築機械，並闢設倉庫及貨櫃車停車場(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-HT/936 號)

簡介和提問部分

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

(a) 申請的背景；

- (b) 臨時露天存放建築材料及建築機械，並闢設倉庫及貨櫃車停車場，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(最接近的民居距離申請地點約 8 米)及通道沿途(屏廈路)有易受影響的用途，預計擬議發展會對環境造成滋擾；
- (d) 當局在法定公眾查閱期的首三個星期內沒有接獲任何公眾意見。元朗民政事務專員也沒有接獲區內人士的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據在文件第 12 段所作的評估，規劃署認為有關臨時露天存放建築材料及建築機械，並闢設倉庫及貨櫃車停車場可予容忍三年。擬議發展大致符合有關「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引(下稱「城規會規劃指引編號 13E」)，因為除了環保署署長之外，相關政府部門沒有對這宗申請提出負面意見。雖然環保署署長表示申請地點附近(最接近的民居距離申請地點約 9 米)及通道沿途(屏廈路)有易受影響的用途，，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。自上一次批給許可(申請編號 A/YL-HT/908)以來，規劃情況一直沒有重大改變。

148. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

149. 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，至二零一八年三月十三日止，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) 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) 在規劃許可有效期的任何時間，在申請地點邊陲五米範圍內存放物料的堆疊高度，不得超過邊界圍欄的高度；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行切割、拆卸、清洗、維修、壓縮、車輛維修及工場活動；
- (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；
- (g) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一五年六月十三日或之前)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；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一五年九月十三日或之前)提交保護樹水及美化環境建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (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(即在二零一五年十二月十三日或之前)落實保護樹水及美化環境建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (j) 在批給規劃許可之日起計六個星期內(即在二零一五年四月二十四日或之前)設置滅火筒及提交有效的消防證書(FS 251)，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (k) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一五年九月十三日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；

- (l) 就上文(k)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一五年十二月十三日或之前)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；
- (m) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一五年九月十三日或之前)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；
- (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(f)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (o) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(g)、(h)、(i)、(j)、(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。」

150. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- 「(a) 申請地點必須時刻保持整潔；
- (b) 與申請地點的相關擁有人解決擬議發展所涉及的任何土地問題；
- (c) 須留意，在私人土地上豎設圍牆及外部鐵絲圍欄的建築工程須受《建築物條例》規管。在施工前，申請人須獲得建築事務監督批准有關圖則及批給展開工程同意書。倘相關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；
- (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含根據集體政府租契持有的舊批農地，有關租契訂有限制，倘事先未獲政府批准，不得搭建構築物。當局沒有批准在申請地點範圍內的政府土地(約 970 平方米，有待核實)進行擬議用途及／或可

予佔用。事先未經政府批准而佔用政府土地的行為不應予以鼓勵。申請地點可經政府土地接達屏廈路，地政總署不會為所涉及的政府土地進行維修保養工程，亦不保證給予通行權。倘這宗申請獲得批准，有關地段擁有人仍須向元朗地政專員提出申請，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。申請人須把屬於政府土地的部分從申請地點剔出，或在實際佔用該部分的政府土地之前向地政專員申請正式許可。地政總署會以業主身分全權酌情考慮有關申請；倘申請獲批准，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；

- (e) 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；
- (f) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，倘在現有排水設施運作期間發現其有所不足或欠妥之處，須作出補救；
- (g) 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經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，並須與相關的地政及維修保養當局釐清該路經的管理及維修保養責任誰屬；
- (h) 留意路政署總工程師／新界西的意見，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道路和排水渠。路政署無須負責維修保養連接申請地點與屏廈路的通道；
- (i) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，在最近的實地視察發現，申請地點東面邊界有一棵樹情況欠佳，須予補種。此外，申請地點邊界沿途有植樹的機會。另須留意，植樹區堆疊了一些物件，因此，申請人須提交最新的美化環境及保護樹木建議；

- (j) 留意消防處處長的意見，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。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訂詳細的消防安全規定。有關制訂消防裝置建議的要求，載於文件附錄 V；以及

- (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獲核准用途。倘擬在申請地點進行任何新的建築工程(包括搭建貨櫃及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，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，釐定核准的發展密度。」

議程項目 32

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-HT/938 在劃為「綜合發展區」地帶的元朗廈村
第 125 約地段第 826 號 B 分段餘段(部分)和
毗連政府土地關設臨時汽車服務中心(為期三年)
(鄉郊及新市鎮小組委員會文件
第 A/YL-HT/938 號)

簡介和提問部分

151. 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) 關設臨時汽車服務中心，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。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，當局並無接獲公眾意見，而元朗民政事務專員亦沒有接獲區內人士的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所作的評估，規劃署認為申請所涉的臨時汽車服務中心可予容忍三年。由於相關政府部門並無提出負面意見，因此有關發展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提出的規劃申請」(城規會規劃指引編號 13E)的規定。自二零零一年起，小組委員會已批准七宗擬作臨時公眾停車場及臨時汽車服務中心用途的申請。自對上一次批給規劃許可以來，申請地點的規劃情況並無改變。

152. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

153. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，為期三年，至二零一八年三月十三日止，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下午八時至翌日上午八時在申請地點進行夜間作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；
- (c) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行車輛噴漆活動；
- (d) 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；
- (e) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一五年九月十三日或之前)落實獲接納的排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (f) 就上文(e)項條件而言，在規劃許可有效期內，必須妥為維修保養已落實的排水設施；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一五年九月十三日或之前)提交車輛進出口通道建議，而有關建議必須符合路政署署長或城規會的要求；
- (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(即在二零一五年十二月十三日或之前)落實車輛進出口通道建議，而有關情況必須符合路政署署長或城規會的要求；

- (i) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一五年九月十三日或之前)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，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一五年十二月十三日或之前)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月內(即在二零一五年九月十三日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (l) 就上文(k)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一五年十二月十三日或之前)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) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一五年九月十三日或之前)在申請地點設置圍欄，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (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(f)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (o) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(e)、(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。」

154. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- 「(a) 與申請地點的相關擁有人解決涉及這項發展的任何土地事宜；

- (b) 留意在私人土地上豎設圍牆及室外網欄的建築工程須受《建築物條例》規管。申請人須徵得建築事務監督批准有關圖則及批出展開工程同意書，或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；
- (c) 留意地政總署元朗地政專員的意見，申請地點包含以集體政府租契持有的舊批農地。有關租契訂明，事先未經政府批准，不得搭建任何構築物。當局並無批准佔用申請地點內的政府土地(約 910 平方米，但尚待證實)。未經政府事先批准而佔用政府土地的行為，不應予以鼓勵。申請地點可從位於政府土地的一條區內道路前往屏廈路，地政總署不會為所涉政府土地進行維修保養工程，亦不保證給予通行權。倘這宗申請獲批給規劃許可，相關地段擁有人須向地政總署提出申請，以獲准在申請地點搭建構築物，或把申請地點的違例情況納入規範。申請人須把申請地點內屬政府土地的部分剔出，又或在實際佔用該部分的政府土地之前取得正式許可。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，申請人必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) 須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》，以盡量減少可能對環境造成的滋擾；
- (e) 留意運輸署署長的意見，申請地點須提供足夠空間供車輛轉動；
- (f) 留意路政署總工程師／新界西的意見，須就從屏廈路通往申請地點的擬議通道安排徵詢運輸署的意見，並取得其批准。倘擬議入口獲運輸署同意，申請人須根據路政署最新制訂的標準圖則 H1113 號及 H1114 號，或 H5133 號、H5134 號及 H5135 號(視乎何者配合毗鄰的現有行人路而定)，在位於

屏廈路的路口闢設進出口通道。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任何連接申請地點和屏廈路附近道路的通道；

- (g) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，根據實地視察所得，申請地點的東部已被圍封。因此，未能全面核實位於申請地點東部的現有樹木的狀況。此外，一如技術摘要所述，現時種於地面的三棵樹木的樹槽太小，而種於可移動花盆的兩棵樹木亦不可接受。另外，種植樹木的範圍有雜物堆放。因此，申請人須提交經修訂的保護樹木及美化環境建議，並安排實地視察；
- (h) 留意消防處處長的意見，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，而擬議消防裝置的位置亦須在平面圖上清楚標示。此外，倘申請人擬申請豁免設置消防處所訂明的消防裝置，必須向該處提出理據，以供考慮。然而，申請人須注意，倘擬議構築物必須符合《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制訂詳細的消防安全規定；以及
- (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》，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，不得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(包括改裝貨櫃／搭建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，闢設從街道接達申請地點的通道及緊急車輛通道。倘申請地點並非緊連一條至少闊 4.5 米的指明街道，則須在提交建築圖則階段根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條核准發展密度。」

議程項目 33 及 34

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-LFS/270 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗輞井圍第 129 約地段第 1396 號進行填土(約 0.6 米)，以作准許的農業用途
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-LFS/270 號)

A/YL-LFS/271 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗輞井圍第 129 約地段第 1394 號 A 分段進行填土(約 0.6 米)，以作准許的農業用途
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-LFS/271 號)

155. 小組委員會備悉這兩宗申請的性質類似，而兩個申請地點(下稱「有關地點」)的位置又非常接近，因此同意可一併考慮這兩宗申請。

簡介和提問部分

156. 高級城市規劃師／屯門及元朗西黎定國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) 擬在有關地點進行填土(約 0.6 米)，以作准許的農業用途；

- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。相關政府部門對這兩宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 民政事務總署元朗民政事務專員接獲一份意見書，由三名輞井圍的村民提交，表示反對這兩宗申請，主要理由是輞井圍在雨季時容易出現水浸，而村內的排水問題尚未解決。村民擔心，倘批准這兩宗申請，會引致村內嚴重水浸，並影響村民的日常生活；
- (e) 在法定公眾展示期的首三個星期內，當局就這兩宗申請分別收到兩份公眾意見書，由世界自然基金會及創建香港提交，均表示反對，主要理由是擬議發展不符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向；批准這兩宗申請，會為同類個案立下不良先例；有關地點遭到非法填土，因而引致其附近地區出現水浸。當局又收到由一名當地村民提交的公眾意見書，表示反對申請編號 A/YL-LFS/271，理由是該地點遭到非法填土，因而引致其附近地區出現水浸；以及
- (f) 規劃署的意見——根據在文件第 12 段所作的評估，規劃署對這兩宗申請不表反對，認為擬進行填土工程以助農業用途，並非不符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向。在「鄉村式發展」地帶內進行填土需要獲得規劃許可，旨在規管可能造成的排水影響，而申請人表示，填土的高度為 0.6 米，是為了防止有關地點發生水浸。渠務署總工程師／新界北原則上不反對這兩宗申請。關於公眾對這兩宗申請的意見，規劃評估和相關政府部門的意見亦適用。

157. 委員並無就這兩宗申請提出問題。

商議部分

158. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這兩宗申請。兩項規劃許可的有效期至二零一九年三月十三日止。除非在該日

期前，所批准的發展已經展開或規劃許可已獲續期，否則兩項許可會於該日期後停止生效。兩項許可各須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，申請地點不得有任何部分的填土深度超過 0.6 米；
- (b) 在申請地點進行填土時，不得使用根據《廢物處置條例》(第 354 章)所界定的受污染泥土和廢料，包括建築和拆卸材料；
- (c) 在申請地點展開填土工程前，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；
- (d) 在申請地點完成填土工程後，落實排水建議(包括在建議內指明的排水緩解措施)，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；以及
- (e) 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。」

159. 小組委員會亦同意告知兩位申請人下列事宜：

- 「(a) 必須在申請地點時刻妥為保養已落實的排水設施；
- (b) 留意地政總署元朗地政專員的意見，申請地點包括以集體政府租契持有的舊批農地。該租契訂有限制，倘事先未獲地政總署的批准，不得搭建構築物。根據有關申請所提供的資料，申請地點內不會有擬建構築物。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深灣路。地政總署不會為所涉的政府土地進行維修保養工程，也不保證給予通行權；
- (c) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，地盤平整工程及排水工程均屬《建築物條例》所規管的建

築工程。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，必須事先取得建築事務監督的批准及同意，否則便屬違例建築工程。申請人須按《建築物條例》的規定，委聘認可人士統籌擬議的地盤平整工程及／或排水工程。儘管如此，地政總署署長可根據《建築物條例(新界適用)條例》的規定，就新界的地盤平整工程及／或排水工程簽發豁免證明書，使其無需事先取得建築事務監督的批准及同意。有關詳情，申請人可聯絡地政總署元朗地政處或徵詢認可人士的意見；以及

- (d) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，為向發展項目供水，申請人或須把其項目的內部供水系統伸延，以接駁至最接近而合適的政府水管。申請人須解決與供水相關的任何土地方面(例如私人地段)的事宜，並須負責私人地段內任何支管的安裝、運作及維修保養，而有關情況必須符合水務署所訂的標準。」

議程項目 35

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/706 擬在劃為「未決定用途」地帶的元朗
公庵路第 120 約地段第 2849 號餘段
經營臨時商店及服務行業(地產代理)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-TYST/706A 號)

簡介和提問部分

160. 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) 申請背景；

- (b) 擬經營臨時商店及服務行業(地產代理)，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——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，當局並無接獲公眾意見，元朗民政事務專員亦無接獲區內人士的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段的評估，規劃署認為擬經營的臨時商店及服務行業(地產代理)可予容忍三年。就申請批給為期三年的臨時規劃許可，不會妨礙落實「未決定用途」地帶的長遠規劃意向。鑑於這宗申請所涉活動規模細小，並屬臨時性質，加上考慮到申請地點可經公庵路接達，而申請人沒有建議闢設車輛進出口和泊車位，因此預期不會對四周地區的環境、交通、景觀及排水造成重大的負面影響。

161. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

162. 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，至二零一八年三月十三日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上八時至翌日上午九時在申請地點作業；
- (b) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得進行露天貯物活動；

- (c) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛申請地點內停泊／存放或進出申請地點；
- (d) 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；
- (e) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一五年六月十三日或之前)在申請地點豎設邊界圍欄，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一五年九月十三日或之前)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；
- (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(即在二零一五年十二月十三日或之前)落實保護樹木及美化環境建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一五年九月十三日或之前)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；
- (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(即在二零一五年十二月十三日或之前)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) 就上文(i)項條件而言，在規劃許可有效期內的任何時間，必須妥為保養已落實的排水設施；
- (k) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一五年九月十三日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (l) 就上文(k)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一五年十二月十三日或之前)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)或(j)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(e)、(f)、(g)、(h)、(i)、(k)或(l)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (o) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復原狀為美化市容地帶，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

163. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- 「(a) 規劃許可是批給這宗申請的擬議發展／用途，並不表示當局會容忍現於申請地點但非這宗申請所涵蓋的其他發展／用途(包括露天貯放建築物料)。申請人必須立即採取行動，中止該等未獲規劃許可涵蓋的發展／用途；
- (b) 與申請地點的相關擁有人解決涉及這項發展的任何土地事宜；
- (c) 留意在私人土地上豎設圍牆及外部圍網，乃屬《建築物條例》規管的建築工程。申請人須先獲得建築事務監督批准有關圖則和批給展開工程同意書。倘該等工程屬小型工程監管制度的規管範圍，申請人須確保遵從《建築物(小型工程)規例》的簡化規定；
- (d) 留意地政總署元朗地政專員的意見，申請地點包括根據集體政府租契持有的舊批農地。有關租契訂明，事先未經政府批准，不得搭建任何構築物。倘

這宗申請獲批給規劃許可，相關地段擁有人須向地政總署提出申請，以獲准在申請地點搭建構築物，或把申請地點的違例情況納入規範。地政總署會以業主身分全權酌情考慮有關申請，但不保證會予以批准。倘予批准，地政總署或會附加條款和條件，包括繳付地價或費用等。此外，申請地點可經政府土地直接通往公庵路。地政總署不會為所涉政府土地進行維修保養工程，亦不保證給予通行權；

- (e) 留意運輸署署長的意見，不得有車輛在公共道路停泊；
- (f) 申請人須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》，以盡量減低可能造成的環境滋擾；
- (g) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，擬議美化環境和保護樹木圖則(文件繪圖 A-2)所述現有樹木的數量和位置，與實際情況不符；
- (h) 留意渠務署總工程師／新界北對已提交的排水建議(文件附錄 Ic 及繪圖 A-3)的意見，把所收集的徑流排放至公共排水設施前，須設置隔沙井或同類設施。申請人須留意，應根據已同意的排水建議落實排水設施。倘在運作期間，發現排水系統設施不足或欠妥，須作出補救；倘因系統故障而造成損害或滋擾，申請人亦須就所引致的申索及要求，承擔責任及作出彌償。有關發展不得阻礙地面水流，亦不得對現有的天然河道、鄉村排水渠、溝渠及毗鄰地區等造成負面影響。倘須在其地段界線以外範圍進行渠務工程，申請人應在展開有關工程前諮詢地政總署元朗地政專員，並取得相關土地擁有人的同意。此外，申請人須向新界北渠務部提交表格 HBPI，就擬接駁至該署排水設施的工程申請接受技術審核；
- (i) 留意消防處處長的意見，考慮到有關建議的設計／性質，預計須設置消防裝置。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。擬設消防裝置的位置須在平面圖上清楚標示。不過，倘擬議構築物須符合《建築物條例》(第123章)的規定，消防處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》，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。倘擬在申請地點的已批租土地上進行任何新的建築工程(包括以貨櫃／開放式棚架作臨時建築物)，必須事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，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處的途徑及緊急車輛通道。倘申請地點並非緊連一條至少闊4.5米的指明街道，則須在提交建築圖則階段根據《建築物(規劃)規例》第19(3)條釐定核准發展密度；

- (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)，申請人便須採取以下措施：(i)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廊內，申請人須先諮詢供電商並與其作出安排；(ii)申請人及／或其承辦商在申請地點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)，使其遠離擬議構築物；以及(iii)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》。申請地點附近的元朗公路設有高壓煤氣管道。工程項目倡議人須與香港中華煤氣有限公司保持聯絡／互相協調，以確定擬議施工範圍附近現有或計劃設置的氣體喉管的走線／氣體裝置的確實位置；以及倘須在發展項目的設計及施工階段進行掘路工程，則須確知從氣體喉管／氣體裝置後移的最少距離。工程項目倡議人亦須留意《避免氣體喉管構成危險工作守則》的規定。」

議程項目 36

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/716 在劃為「綜合發展區」地帶的
元朗灰沙圍南路第 121 約地段第 388 號餘段
和毗連政府土地經營臨時商店及服務行業
(地產代理)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-TYST/716 號)

簡介和提問部分

164. 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) 經營臨時商店及服務行業(地產代理)，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——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) 當局在法定公眾查閱期的首三個星期內共接獲五份公眾意見書，尚城業主大聯盟及公眾主要憂慮申請地點的違例發展／用途，以及擬議發展可能對交通和行人安全構成影響及導致違例泊車。他們亦關注佔用政府土地、在灰沙圍南路邊緣覆蓋／堵塞排水道作停車之用及排水／排污的相關滋擾。一名提意見人認為申請地點的任何發展均會直接／間接影響鄰近的發展(尚城)，以及擬議發展會影響區內同類企業的競爭力；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 10 段所作的評估，規劃署認為臨時商店及服務行業(地產代理)的用途可予容忍一年。批給臨時許可不會妨礙落實「綜合發展區」地帶的長遠規劃意向。擬議發展與四周用途(主要為住宅用途，並夾雜停車場和一個建築地盤)並非不相協調。鑑於擬議發展規模細小及這宗申請僅屬臨時性質，預計不會對附近地區的環境、交通、景觀及排水造成重大的負面影響。考慮到申請地點貼近現有住宅發展(尚城)及區內人士關注申請用途或會帶來影響，建議批給為期一年的較短規劃許可有效期，以密切監察申請地點的情況。至於公眾意見方面，相關政府部門的規劃評估和意見亦適用。

165. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

166. 主席詢問建議批給為期一年的較短規劃許可有效期是否合理。一名委員認為經營地產代理業務不會造成任何滋擾，因此應申請人的要求批給為期三年的許可該沒有問題。小組委員會同意批給擬議發展為期三年的規劃許可。

167. 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，至二零一八年三月十三日止，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，不得有車輛在公共道路排隊等候，或以倒車方式進出公共道路；
- (c) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一五年六月十三日或之前)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六個月內(即在二零一五年九月十三日或之前)落實美化環境建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (e) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一五年六月十三日或之前)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六個月內(即在二零一五年九月十三日或之前)落實排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (g) 就上文(f)項條件而言，在規劃許可有效期內，必須妥為維修保養所落實的排水設施；
- (h) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一五年六月十三日或之前)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(即在二零一五年九月十三日或之前)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)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；
以及

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

168. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- 「(a) 在申請地點展開申請用途前，必須先取得規劃許可；
- (b) 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；
- (c) 留意地政總署元朗地政專員的意見，申請地點包括根據集體政府租契持有的舊批農地。有關租契訂明，倘事先未獲政府批准，不得搭建構築物。當局沒有就佔用申請地點內的政府土地(約 125 平方米，有待核實)批給許可。須留意，未經政府事先批准而佔用政府土地的行為，不應予以鼓勵。倘這宗申請獲得批准，地段擁有人須向地政總署提出申請，以獲准在申請地點搭建構築物，或把申請地點的違例情況納入規範。此外，申請人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，但不保證予以批准。倘予批准，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。另外，可從灰沙圍南路通往申請地點。元朗地政處不會為涉及的政府土地進行維修保養工程，亦不保證給予通行權；
- (d) 留意運輸署署長的意見，申請人須向地政監督查核由灰沙圍南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。此外，申請地點內須有足夠空間讓車輛轉動，而車輛亦不可停泊在公共道路；

- (e) 留意路政署總工程師／新界西的意見，擬議車輛通道安排或會影響申請地點旁邊的現有 U 形排水渠。申請人須在申請地點的通道提供足夠的排水措施，以防止地面水從申請地點流往鄰近的公共道路／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》，以盡量減少可能造成的環境滋擾；
- (g) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，申請人所提交的美化環境建議(文件繪圖 A-2)沒有顯示擬種植洋紫荊的範圍；
- (h) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，申請人應澄清灰沙圍南路沿路的擬議排水渠是現有渠道(須取得保養代理人路政署的許可)，還是由申請人新建的渠道。申請人須自費興建及保養所有擬議排水設施。倘申請人須在其用地範圍外進行排水工程，必須先取得地政專員、相關政府部門或私人地段擁有人的同意，才可展開工程。申請人須妥善維修保養排水設施，倘在運作期間發現設施不足或欠妥，須作出補救；倘因排水設施故障而造成損害或滋擾，亦須就所引致的申索和要求，承擔責任及作出彌償；
- (i) 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。有關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。然而，申請人須留意，倘擬議構築物須符合《建築物條例》(第 123 章)的規定，消防處會在收到正式提交的建築圖則後，才制訂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，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給許可。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用途。倘擬在申請地點進行任何新的建築工程(包括使用開放式棚架和貨櫃作臨時建築物)，必須先取得建築事務監督的批准及同意，否則有關工程即屬違例建築工程。申請人須按《建築物條例》的規定，委聘認可人士統籌擬議建築工程。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
- (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)，申請人須採取以下措施：(i)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；(ii)在申請地點搭建任何構築物前，申請人及／或其辦建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；以及(iii)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》。此外，沿灰沙圍南路有一條高壓煤氣管，十分接近申請地點。工程項目倡議

人須與香港中華煤氣有限公司保持聯絡／加以協調，以確定擬議施工範圍附近現有或擬鋪設的氣體喉管走線／氣體裝置地點的確實位置；倘需在發展項目的設計及施工階段進行挖掘工程，更要確定最少須從氣體喉管／氣體裝置後移的距離。工程項目倡議人亦須留意由該署發出的《避免氣體喉管構成危險工作守則》所載的規定。」

議程項目 37

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL/203 擬在劃為「住宅(乙類)」地帶的
元朗大旗嶺十八鄉路第 116 約地段第 4537 號餘段
經營商店及服務行業和食肆
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL/203C 號)

169. 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」)附屬公司安豐發展有限公司提交。下列委員已就此議項申報利益：

- | | |
|-------|-------------------------------------|
| 黎慧雯女士 | — 現時與恒基公司有業務往來 |
| 符展成先生 | — 現時與恒基公司有業務往來 |
| 鄒桂昌教授 | — 香港中文大學僱員，該校曾接受恒基公司主席一名家屬的捐款 |
| 邱榮光博士 | — 非政府機構董事，該機構曾接受恒基公司的捐款 |
| 梁慶豐先生 | — 香港大學(下稱「港大」)僱員，該校曾接受恒基公司主席一名家屬的捐款 |
| 黃仕進教授 | — 港大僱員，該校曾接受恒基公司主席 |

一名家屬的捐款

- 李美辰女士 — 香港活力都會協會有限公司秘書長，
該協會曾向恒基公司尋求贊助

170. 小組委員會備悉鄒桂昌教授因事未能出席會議，黃仕進教授、黎慧雯女士及梁慶豐先生已離席。小組委員會認為符展成先生涉及直接利益，並同意他應就此議項暫時離席。小組委員會亦備悉邱榮光博士及李美辰女士沒有參與這宗申請，並同意兩人可以留席。

[符展成先生此時離席。]

簡介和提問部分

171. 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) 擬經營商店及服務行業和食肆；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 8 段。運輸署署長表示，倘建議並無關設妥善的上落客貨設施，便不會支持這宗申請，因為預計申請用途會導致路旁有不少上落貨活動。由於十八鄉路交通繁忙，倘該路一條行車線被用以上落貨物，會對交通造成重大影響。因此，申請必須提供上落客貨設施，以避免在行車道進行所有上落貨活動。至於建議的臨時車輛通道，其尾段位置為供附近村民使用的現有行人路；倘用作臨時車輛通道，便會危及行人的安全。因此，申請人的建議並不可行。其他政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 當局在法定公眾查閱期的首三個星期內共接獲 13 份公眾意見書，其中九份反對申請，四份對申請表示關注。創建香港反對這宗申請，主要理由是申請地點劃為「住宅(乙類)」地帶，以及擬議發展與用

途地帶不相協調，並對房屋供應造成負面影響。批准這宗申請會為同類申請立下不良先例。一名元朗區議員、蝶翠峰業主委員會和大旗嶺村的村公所及村民反對這宗申請，主要理由是擬議發展會對交通、環境和衛生等方面造成負面影響，以及缺乏擬議發展的細節。其餘意見由個人提交，主要就景觀、排水、排污、樓宇及消防安全、定量風險和風水方面表示關注。有提意見人建議，由於十八鄉路及大棠路交通繁忙，因此須提供車輛通道、停車位及上落客貨設施；以及

- (e) 規劃署的意見——根據文件第 10 段所作的評估，規劃署不支持這宗申請。該署認為，現行申請擬發展一幢四層高樓宇(地積比率為 1.352 倍)，純粹經營商店及服務行業和食肆而不作住宅用途，並不符合「住宅(乙類)」地帶的規劃意向。擬議發展未能顯示可盡用申請地點的發展潛力，亦令申請地點失去至少 26 個住宅單位。申請人聲稱擬議發展可增加重建的靈活性，以便日後在土地合併程序完成後可與西面約 6 262 平方米的住宅用地融合。然而，土地合併的時間及毗鄰地段的發展時間表還未確定。由於擬議發展屬永久性質，批准這宗申請會妨礙落實「住宅(乙類)」地帶的規劃意向。運輸署署長表示，不會支持這宗沒設上落客貨設施的申請。申請人未能從交通的角度證明擬議發展可行，也未能證明不會對附近地區的交通造成負面影響。

172. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

173. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請。委員繼而審視文件第 11.1 段所載的拒絕理由，並認為理由恰當。有關理由如下：

- 「(a) 申請地點是劃作住宅發展，地積比率為 3.5 倍。因此，申請地點應按其劃定的用途進行發展，並且地盡其用。擬議發展的地積比率為 1.352 倍，純作商

業發展，並不符合「住宅(乙類)」地帶的規劃意向。申請書內並無有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向；

- (b) 批准這宗申請會為區內同類申請立下不良先例。倘該等同類申請均獲批准，累積影響所及，會妨礙落實「住宅(乙類)」地帶的規劃意向；以及
- (c) 申請人未能證明擬議發展不會對附近地區的交通造成負面影響。」

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

議程項目 38

其他事項

174. 議事完畢，會議於下午六時五十分結束。