

城市規劃委員會

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會
二零一五年五月八日下午二時三十分舉行的
第 532 次會議記錄

出席者

規劃署署長
凌嘉勤先生

主席

許智文教授

劉智鵬博士

馬詠璋女士

鄒桂昌教授

符展成先生

梁慶豐先生

陳福祥先生

雷賢達先生

袁家達先生

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
李啟榮先生

秘書

因事缺席

黃仕進教授

副主席

邱榮光博士

黃令衡先生

黎慧雯女士

李美辰女士

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
任雅薇女士

城市規劃師／城市規劃委員會
鄧保君女士

議程項目 1

通過鄉郊及新市鎮規劃小組委員會二零一五年四月十七日第 531 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」)二零一五年四月十七日第 531 次會議記錄草擬本無須修訂，獲得通過。

議程項目 2

續議事項

[公開會議]

2. 秘書報告並無續議事項。

粉嶺、上水及元朗東區

議程項目 3

第 12A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

Y/NE-KTN/6 申請修訂《古洞北分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-KTN/8》，把位於古洞北第 92 約地段第 750 號(部分)、第 751 號(部分)、第 752 號、第 753 號(部分)及毗連政府土地的申請地點由「休憩用地」地帶改劃為「鄉村式發展」地帶
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 Y/NE-KTN/6 號)

簡介和提問部分

3. 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、上水及元朗東吳曙斌先生及以下申請人的代表此時獲邀到席上：

何小芳女士

梁添栢先生

鄭沛勤先生

4. 主席表示歡迎上述各人到席並解釋聆聽會的程序。他繼而邀請高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東吳曙斌先生向委員簡介這宗申請的背景。吳先生表示，文件的替代頁(英文本第10頁)及反映收到的公眾意見的新加附錄 IIIg 至 IIIj，已呈交席上供委員考慮。吳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：

申請的背景

- (a) 二零一三年七月二十五日，申請人提交申請，擬把在一九九四年刊憲的《古洞北分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-KTN/8》上劃為「休憩用地」地帶的申請地點，改劃為「鄉村式發展」地帶。該申請曾應申請人的要求延期一次。二零一三年十二月二十日，城市規劃委員會(下稱「城規會」)根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條展示取代《古洞北分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-KTN/8》的《古洞北分區計劃大綱草圖編號 S/KTN/1》。根據《古洞北分區計劃大綱草圖編號 S/KTN/1》，申請地點目前分別劃為「其他指定用途」註明「自然生態公園」地帶(96.62%)及「休憩用地」地帶(0.4%)，並涵蓋顯示為「道路」的地方(2.98%)。在《古洞北分區計劃大綱草圖編號 S/KTN/1》的公布期內，城規會就這份古洞北分區計劃大綱圖收到合共 20 778 份有效的申述書和 5 596 份對申述的有效意見書，當中一份申述書(申述書編號 7)由這宗申請的申請人提交，表示反對在申請地點劃設「其他指定用途」註明「自然生態公園」地帶，並建議將之由「其他指定用途」註明「自然生態公園」地帶改劃為「鄉村式發展」地帶，以發展小型屋宇。城規會在二零一四年十月至二零一五年三月期間舉行聆聽會，以考慮有關古洞北及粉嶺北兩份分區計劃大綱草圖的申述和意見。城規會在二零一五年四月二十八及二十九日進行商議後，決定不接

納申述的內容，並同意不應順應這些申述而修訂分區計劃大綱圖；

建議

- (b) 有關改劃用途地帶建議旨在發展擬議的 30 幢屋宇（新界豁免管制屋宇－小型屋宇），涉及總樓面面積 5 852.7 平方米，上蓋面積約 45%，建築物樓高三層（8.23 米）。申請人在二零一三年十二月二十三日提交了進一步的資料和涉及 23 幢屋宇的經修訂平面圖。申請人為支持這宗申請而提出的理據詳載於文件第 2 段；

政府部門的意見

- (c) 政府部門的意見載於文件第 9 段，撮述如下：

- (i) 土木工程拓展署新界西及北拓展處處長不支持這宗申請，因為申請地點位於塱原自然生態公園的範圍內，而新界東北新發展區的經核准環境影響評估報告已建議以塱原自然生態公園作為補償濕地區。古洞北及粉嶺北兩個新發展區的第一階段工程目前處於詳細設計階段，擬備設計的時間安排非常緊迫。濕地補償建議有任何改變，都會影響古洞北及粉嶺北兩個新發展區緊迫的設計時間表。此外，擬議的用地有部分地方會侵進一條擬在區內關建的道路的範圍；
- (ii) 環境保護署署長不支持這宗申請，因為批准這宗申請會減少自然生態公園的面積，更可能因此需另再覓地補償所損失的面積。此外，擬建屋宇與工業用途之間共 40 米的距離，並不足以減輕可能對環境造成的影響；
- (iii) 漁農自然護理署署長（下稱「漁護署署長」）不支持這宗申請，因為發展申請地點或會對位於附近的塱原造成間接影響。申請地點可

用作塋原自然生態公園的發展和未來管理。把該處納入塋原自然生態公園範圍，是符合環評有關紓減影響措施要求的重要一環，以減輕在無法避免的情況下對新發展區其他地方具有生態價值的生境所造成的影響。此外，申請地點長有一些成齡樹木，其東部亦有植被。預計擬議的發展會因導致損失綠化地方及美化市容地帶而造成影響；

- (iv) 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境表示，從視覺角度考慮，對這宗申請並無意見，但就園境的角度而言，則有一些保留。此外，不支持有關砍伐樹木的建議，補種樹木的建議亦不可接受。此外，申請書並無提供資料，闡釋就擬議美化市容地帶進行的環境美化工作；

公眾的意見

- (d) 在這宗申請的法定公布期的首三個星期內及進一步資料公布期間，共收到 10 份公眾意見書。兩名北區區議員及一名燕崗村原居村民表示支持這宗申請。其餘的意見書分別由北區區議會副主席、長春社、世界自然基金會香港分會、創建香港、嘉道理農場暨植物園公司及一名市民提交，表示反對這宗申請，理由主要包括「休憩用地」地帶應預留來為區內居民及廣大市民提供服務；燕崗村內有足夠的空置土地，足以應付區內原居村民的小型屋宇需求；申請書沒有提交評估報告以說明擬議的發展對附近環境的影響；基礎設施不足以應付鄉村式發展擴張；觀察到擬議的地點有懷疑違例發展；改劃用途地帶會偏離自然生態公園的規劃意向，對塋原地區的自然保育造成損害；以及擬議發展會對毗鄰的農地及在塋原棲息的濕地雀鳥造成環境干擾和生態影響；
- (e) 北區民政事務專員表示，上水區鄉事委員會主席對這宗申請並無意見，而燕崗村的居民代表就支持這

宗申請。不過，當區的北區區議員及燕崗村的原居民代表則因收到燕崗村原居村民的反對意見而表示反對這宗申請；

規劃署的意見

(f) 根據載於文件第 11 段的評估，規劃署不支持這宗申請。有關評估撮錄如下：

- (i) 申請地點位於塋原的西南邊緣，而塋原已劃為「其他指定用途」註明「自然生態公園」地帶，以作長期保育。這是新發展區發展計劃重要的一環，亦是一項原區進行的紓緩生態影響措施，為的是補償因進行新發展區發展計劃而失去的濕地。即使申請地點有部分地方目前用作露天貯物，但仍可用作塋原自然生態公園的發展和未來管理。批准這宗申請會減少「其他指定用途」註明「自然生態公園」地帶的面積，還可能會破壞塋原內的棲息地，以及令塋原的濕地質素受損，因為申請地點鄰近濕地。雖然應考慮原先的用途地帶，但亦必須因應已改變的規劃情況(即現有的有效分區計劃大綱圖的用途地帶)考慮這宗申請，並確保批准這宗申請不會對古洞北新發展區的發展有負面影響；
- (ii) 申請人為發展小型屋宇而就古洞北分區計劃大綱圖提交的申述書並未獲城規會接納，而有關的規劃情況亦無重大改變。批准現在這宗申請將不符城規會考慮有關申述後所作的決定；
- (iii) 燕崗村的「鄉村式發展」地帶目前仍有土地可供使用。申請人未能證明有需要擴展該村。因此，把小型屋宇發展集中在「鄉村式發展」地帶內現有村落附近地方較為合適；以及

- (iv) 申請人沒有提交技術評估報告，以證明擬議的小型屋宇發展不會對附近地區的交通、環境、排水及排污造成不良影響。批准這宗申請會為同類申請立下不良先例，累積影響所及，對現有的景觀資源和特色會有負面影響。

[劉智鵬博士此時到席。]

5. 主席繼而請申請人的代表闡述這宗申請。何小芳女士借助投影片作出闡述，要點如下：

- (a) 申請地點有一大部分位於燕崗村的「鄉村範圍」內。根據小型屋宇的政策，原居村民應獲准在「鄉村範圍」發展小型屋宇。該「鄉村範圍」的邊界在《古洞北分區計劃大綱圖編號 S/KTN/1》生效之前和之後都沒有改變；
- (b) 申請地點(約 67%)目前有一些臨時構築物，用作露天存放建築物料。自八十年代至今，申請地點一直用作露天貯物用途，這用途在有關的中期發展審批地區圖公布之前已經存在。申請地點在很久以前已平整，被視為不適合用作濕地補償區。為回應規劃署總城市規劃師／城市設計及園境關注擬建的 30 幢屋宇會影響成齡樹木的問題，申請人已將擬建的小型屋宇數目減至 23 幢，並建議在現有的綠化區關設鄰舍休憩用地及美化市容地帶，供區內居民使用；
- (c) 這宗申請的同一申請人曾提交一項規劃申請(編號 A/NE-KTN/131)，擬在申請地點南面的「綜合發展區」地帶進行綜合住宅發展，該申請在二零零九年獲小組委員會批准。不過，規劃許可涵蓋的用地有部分位於燕崗村的「鄉村範圍」內，地政總署對有關的換地申請有所保留，因為根據當時的土地政策，換地以作非小型屋宇用途的申請通常不會受理。因此，申請人無法落實獲批許可的用途。為了解決地政總署關注的問題，以及促成落實「綜合發

展區」地帶的發展，申請人遂建議把申請地點改劃為「鄉村式發展」地帶，以補償因被劃入「綜合發展區」地帶而失去的一些「鄉村範圍」土地，以及為燕崗村提供土地儲備，方便日後自然擴展；

- (d) 根據地政總署北區地政專員的意見，燕崗村尚未處理的小型屋宇申請共有五宗，預測其未來 10 年的小型屋宇需求為 89 幢。根據規劃署最新的估算，燕崗村的「鄉村式發展」地帶內可供使用的土地約有 1.1 公頃，相等於約 42 幅小型屋宇用地。長遠來說，該村的土地不足以應付小型屋宇的需求。以上情況說明了規劃和地政並不一致，若「鄉村式發展」地帶內有土地可供發展小型屋宇，地政總署便不應拒絕有關的換地申請；反之，若「鄉村式發展」地帶內的土地不足，則應修訂分區計劃大綱圖，容許有多些土地可作鄉村式發展；

[許智文教授此時到席。]

- (e) 申請地點只是一幅棕地，不屬濕地系統的任何部分。有關改劃用途地帶建議符合「其他指定用途」註明「自然生態公園」地帶的規劃意向，因為改劃的用途地帶會提供土地讓區內原居村民可興建小型屋宇居住，因而為該區提供或會在塋原自然生態公園務農的人力，協助受影響的農戶重新務農耕作；以及
- (f) 為回應政府部門的意見及所關注的問題，申請人已提出一項修訂計劃，建議把申請地點的東部及毗連自然生態公園的申請地點外圍部分(約 1 112 平方米)保留為「其他指定用途」註明「自然生態公園」地帶，以作塋原自然生態公園的管理及附屬用途。該計劃亦建議把申請地點的西南部(約 132 平方米)改劃為顯示為「道路」的地方，以防有關發展侵進區內通道。擬議的「鄉村式發展」地帶的面積會減少約 3 156 平方米。

6. 粉嶺、上水及元朗東規劃專員錢敏儀女士回應一名委員

的要求，展示投影片所顯示的一幅圖則，該圖則標示了「其他指定用途」註明「自然生態公園」地帶的邊界和通往自然生態公園的擬議通道。錢女士表示，雖然申請地點有部分範圍已平整和鋪築地面，並用作露天貯物，但漁護署署長認為可考慮把申請地點發展為日後塋原自然生態公園的管理中心。

7. 錢女士回應主席的提問時表示，相關的政府部門正為塋原自然生態公園制訂詳細設計及管理計劃。位於申請地點西部範圍內的擬議通道，將由青山公路—古洞段通往「其他指定用途」註明「自然生態公園」地帶的南端，因此日後很可能會是塋原自然生態公園的入口。

8. 申請人的代表再沒有論點要提出，而委員亦沒有再提問，主席於是告知各人這宗申請的聆聽會程序已經完成，小組委員會將會在申請人的代表和規劃署的代表離席後就這宗申請進行商議，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。他們各人此時離席。

商議部分

9. 一名委員考慮到申請地點日後可能會是塋原自然生態公園的入口，而且適合用作闢設塋原自然生態公園的配套設施，還可作為分隔擬議的自然生態公園與燕崗村的緩衝區，故此不支持這宗申請。

10. 經進一步商議後，小組委員會決定不同意這宗申請，理由如下：

「(a) 申地點現時劃為「其他指定用途」註明「自然生態公園」地帶，以作長期保育。這是新發展區發展計劃重要的一環，亦是一項原區進行的紓緩生態影響措施，為的是補償因進行新發展區發展計劃而失去的濕地。批准這宗申請會對落實古洞北新發展區的發展有負面影響；

(b) 申請人未能證明擬議的發展對附近地區(包括塋原內的棲息地和濕地的質素)不會有負面影響；

- (c) 燕崗村的「鄉村式發展」地帶仍有土地可供發展小型屋宇；以及
- (d) 批准這宗申請會為涉及「其他指定用途」註明「自然生態公園」地帶的同類申請立下不良先例，累積影響所及，會對景觀和生態帶來負面影響。」

[雷賢達先生此時離席。]

西貢及離島區

議程項目 4

第 12A 條申請

[公開會議]

Y/SK-CWBS/4 申請修訂《清水灣半島南分區計劃大綱核准圖編號S/SK-CWBS/2》，把位於西貢布袋澳第241約的政府土地的申請地點由「自然保育區」地帶改劃為「其他指定用途」註明「污水處理廠」地帶
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第Y/SK-CWBS/4號)

11. 秘書報告，這宗申請由渠務署提交，黎慧雯女士已就此議項申報利益，因為她目前與渠務署有業務往來。委員備悉黎女士已就未能出席會議致歉。

12. 秘書報告，申請人於二零一五年四月十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的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

13. 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有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 5

第 12A 條申請

[公開會議]

Y/SK-PK/4 申請修訂《北港及沙角尾分區計劃大綱核准圖編號 S/SK-PK/11》，把位於西貢企壁山第219約地段第169號A分段、第169號B分段、第169號C分段、第169號D分段、第169號E分段、第169號F分段、第169號G分段、第169號H分段、第169號I分段、第169號J分段、第169號K分段、第169號L分段、第169號M分段及第169號餘段的申請地點由「自然保育區」地帶改劃為「其他指定用途」註明「靈灰安置所」地帶
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第Y/SK-PK/4號)

14. 秘書報告，申請人於二零一五年四月二十九日要求城規會延期一個月才考慮這宗申請，讓其有時間準備進一步資料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。

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

[高級城市規劃師／西貢及離島方偉傑先生及蕭爾年先生此時獲邀到席上。]

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-CWBS/18 擬在劃為「自然保育區」地帶的西貢龍蝦灣路山坡的政府土地闢設公用設施裝置(地底接地線)及進行挖土工程
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/SK-CWBS/18 號)

16. 秘書報告，這宗申請由中華電力有限公司(下稱「中華電力」)提交。邱榮光博士及李美辰女士就此議項申報利益，因為邱博士是中華電力的教育委員會及能源教育委員會的委員，而李女士則是香港活力都會協會的秘書長，該協會曾獲中華電力的贊助。委員備悉邱博士及李女士已就未能出席會議致歉。

簡介和提問部分

17. 高級城市規劃師／西貢及離島方偉傑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) 擬闢設的公用設施裝置(地底接地線)及擬進行的挖土工程；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 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) 在這宗申請的法定公布期的首三個星期內及進一步資料公布期間，收到一份來自世界自然基金會香港分會的公眾意見書。該會認為申請人應進行樹木及植被調查和評估，以及調查有關的挖土及安裝工程會否影響任何有保育價值的植物品種。西貢民政事務專員沒有收到區內人士的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 10 段的評估，規

劃署不反對這宗申請。雖然擬鋪設的地底接地線並不完全符合「自然保育區」地帶的規劃意向，但該公用設施裝置建議值得酌情考慮，因擬鋪設的地底接地線是保護供電系統免受雷擊的必要裝置，它可增加電力系統的穩定性。另外，擬闢設的公用設施裝置及相關的挖土工程規模細小，工程完成後有關的壕坑會回填及修復至現有的狀況。至於收到的公眾意見，應注意申請人已提交一份樹木調查報告，相關的政府部門對這宗申請不表反對／沒有負面意見。

18. 高級城市規劃師／西貢及離島方偉傑先生回應主席的問題時表示，擬鋪設的地底接地線會連接現有高壓架空電纜的電線桿。

商議部分

19. 一名委員對這宗申請不表反對，但建議在規劃許可中加入一項附帶條件，規定申請人的景觀修復建議必須包括採用本地植物品種的要求。主席表示，在規劃許可中加入指引性質的條款以反映委員的關注會更為適合，委員表示同意。

20. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可的有效期至二零一九年五月八日止。除非在該日期前，所批准的發展已展開或這項許可已續期，否則這項許可會於該日期後停止生效。這項許可須附加下列條件：

「提交並落實景觀修復建議，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。」

21. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

「(a) 在切實可行範圍內，景觀修復建議應採用本地品種的植物及樹木；

(b) 留意地政總署西貢地政專員的意見，申請人須取得政府土地牌照編號 S12040 持牌人及 SW417 通行

權持有人的同意。另外，申請人須在展開擬議挖土工程前，向西貢地政處提交挖土許可申請，以在未批租和未撥用政府土地進行挖土工程；以及

- (c) 留意機電工程署署長的意見，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 7

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/I-NEL/6 擬在劃為「未決定用途」地帶的大嶼山青洲灣第 362 約(部分)地段第 30 號興建混凝土配料廠(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/I-NEL/6B 號)

22. 秘書報告，永利行測量師有限公司(下稱「永利行公司」)及英環香港有限公司(下稱「英環公司」)為擔任申請人顧問的其中兩家公司。梁慶豐先生及符展成先生就此議項申報利益。梁先生表示其任職的香港大學建築學院房地產及建設系曾接受永利行公司的捐款，而符先生則表示目前與英環公司有業務往來。委員備悉梁先生及符先生並無參與這宗申請，故同意他們可留在席上。

簡介和提問部分

23. 高級城市規劃師／西貢及離島蕭爾年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) 擬建的混凝土配料廠(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」)在現階

段無法支持這宗申請，因為有關的技術評估報告有多處欠妥，申請人亦未能證明在環境問題方面，有關的建議可以接受。申請人沒有充分回應環保署署長對空氣質素評估的意見，環境評估報告亦未能證明所排放的二氧化氮不會造成很大影響。此外，申請人未能證實此工程項目不會涉及地基／挖掘工程，又或不會在工場大樓的覆蓋範圍內重新鋪上混凝土；

- (d) 在這宗申請的法定公布期的首三個星期內及進一步資料公布期間，共收到 119 份公眾意見書，分別來自環保／關注組織(包括嘉道理農場暨植物園公司、世界自然基金會香港分會及綠色力量)、青洲灣原居民代表、附近港珠澳大橋工地的工人以及市民。提意見人反對這宗申請的理由主要包括申請地點並不適合作擬議的發展，而且擬議的發展與周邊土地的用途並不協調，亦違背了有關的規劃意向，以及與政府最近提出的欣澳發展計劃不符。擬議發展可能對環境、生態、視覺及交通造成負面影響。另外，申請人所提交的評估報告不切實際。申請地點涉及先前一宗遭拒絕的申請(編號 A/I-NEL/5)，這次並無有力的理由要偏離小組委員會先前的決定。另外，從這項發展計劃的投資規模看來，有關的配料廠是否確屬臨時性質，令人存疑。荃灣民政事務專員沒有收到區內人士的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 11 段的評估，規劃署不支持這宗申請。有關的評估撮錄如下：
- (i) 擬議的發展屬臨時性質，為期三年，不會妨礙落實欣澳的長遠規劃及發展，又或該「未決定用途」地帶的長遠用途，而且擬議的發展與周邊現有的工業相關用途並非不協調；
- (ii) 儘管如此，申請人未能在申請書中證明在環境規劃方面，擬議的發展可以接受。由於有關的技術評估報告有多處欠妥，環保署署長無法支持這宗申請；以及

- (iii) 基於土地用途協調問題而反對這宗申請的公眾意見，申請地點位於大嶼山東北岸較偏遠的地區，該處的土地主要作工業相關用途。至於其他反對理由，包括擬議的發展是否臨時性質令人存疑、不符該「未決定用途」地帶的規劃意向，以及擬議的發展對環境、生態、視覺及交通有負面影響，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。

24. 主席問及公眾擔心中華白海豚會受影響的問題。高級城市規劃師／西貢及離島蕭爾年先生回應說，大嶼山一帶海域有中華白海豚，但漁農自然護理署署長表示，申請地點一帶海域並非中華白海豚的主要棲息地，況且申請地點目前是船廠，航道本來已很繁忙。

商議部分

25. 主席表示，隨著市區的發展增加，混凝土配料廠會逐漸遷離。不過，大型的基建項目對混凝土的需求很大。他詢問從土地用途協調問題方面考慮，申請地點是否適合作有關用途，有關的技術問題又能否透過在規劃許可加入附帶條件解決。委員得悉申請地點位於分區計劃大綱圖上劃作「未決定用途」地帶的地方，而申請發展的混凝土配料廠屬臨時性質，為期三年，所以不會妨礙欣澳的長遠規劃及發展。此外，申請地點附近有臨時工地和露天貨櫃場，擬議的用途與周邊現有這些工業相關用途並非不協調。

26. 環境保護署(下稱「環保署」)助理署長(環境評估)鄧建輝先生補充說，對於擬建混凝土配料廠的位置是否合適的問題，環保署署長沒有意見，但申請人所進行的環境評估不夠全面，沒有全面回應環保署署長的意見及關注的問題，申請人亦未能證明有關建議不會對周邊地區的環境造成負面影響。倘小組委員會批准這宗申請，必須在規劃許可加入清晰的附帶條件，確保所有環境問題在混凝土配料廠興建前得到妥善處理及解決。

27. 一名委員表示，原則上不反對擬建混凝土配料廠的位

置。不過，申請人所提交的环境評估報告不可接受，所以不能支持這宗申請。另一名委員表示同意，認為申請人有責任證明在環境方面，擬議的發展可以接受。小組委員會不應假設有關的环境評估報告最終可以接受，而於此階段在有附帶條件下批准這宗申請。

28. 主席詢問《空氣污染管制條例》的發牌規定。鄧建輝先生回應說，這視乎申請人有多願意符合規定，申請人可以做到所有可能排放空氣污染物的工序單位和作業都符合規定。公眾更關注的是，車輛進出申請地點對環境的滋擾。雖然申請地點位於大嶼山，周圍現時主要作工業相關的用途，收到涉及車輛進出的投訴可能較少，但申請人未能證明擬議的發展不會對環境造成滋擾，又或令區內惡劣的空氣質素變得更差。

29. 一名委員表示，批給許可並不恰當，即使有附帶條件亦然，因為申請人所提交的技術評估報告資料不足，不能訂定特定的規定，因此應拒絕或延期考慮這宗申請，待申請人提交進一步資料。

30. 主席撮述委員的意見，表示雖然不能批准這宗申請，但大體上，申請地點有潛力用來興建擬議的混凝土配料廠。由於在環境方面，有關的环境評估報告未能接受，所以應告知申請人要徵詢環保署的意見，修訂評估報告。

31. 經進一步商議後，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：

「申請人所提交的环境評估報告未能證明擬議的發展不會對周邊地區的空气質素造成負面影響，以及不會涉及在工場大樓進行地基／挖掘／重建工程。」

[主席多謝高級城市規劃師／西貢及離島方偉傑先生及蕭爾年先生出席會議，解答委員的提問。他們此時離席。]

[劉智鵬博士此時暫時離席。]

沙田、大埔及北區

[規劃署沙田、大埔及北區規劃專員蘇震國先生、高級城市規劃師／沙田、大埔及北區鄧永強先生、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]

擬修訂《龍躍頭及軍地南分區計劃大綱草圖編號 S/NE-LYT/15》
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 7/15 號)

32. 秘書報告，此議項涉及規劃署建議對龍躍頭及軍地南分區計劃大綱圖作出的修訂，以便房屋署(香港房屋委員會(下稱「房委會」)的執行機關)發展公共房屋。其中一個修訂項目亦涉及現有中華電力有限公司(下稱「中電」)電力支站。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) | — 房委會轄下策劃小組委員會及建築小組委員會委員 |
| 陳永堅先生
(以地政總署總助理署長
(區域 3)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轄下策劃小組委員會及資助房屋小組委員會委員的人員 |
| 邱榮光博士 | — 為中電公司教育委員會及能源教育委員會的委員 |
| 黎慧雯女士 | — 目前與房委會有業務往來 |
| 梁慶豐先生 | — 為房委會投標小組委員會委 |

員

李美辰女士

- 為香港活力都會協會秘書長，該協會曾獲中電公司贊助

33. 委員備悉邱博士、黎女士和李女士因事未能出席會議。根據城市規劃委員會(下稱「城規會」)的「辦事程序與方法」，由於擬發展的公共房屋及電力支站只是規劃署建議對分區計劃大綱圖作出的修訂所涉及的事項，上述委員就此議項申報的利益只須記錄在案，他們可以留在席上。

簡介和提問部分

34. 主席歡迎房屋署(下稱「房署」)總建築師／工務分處(2)翁德玲女士和土木工程拓展署高級工程師／房屋工程部鍾永康先生到席。

35. 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修訂，要點如下：

- (a) 皇后山用地現時在分區計劃大綱圖上主要劃為「政府、機構或社區(2)」地帶。該用地原先擬主要用作興建自資專上教育院校及／或國際學校。由於有關用地隨時可用，又主要位於政府土地，所以在短期至中期而言，適合用作發展公共房屋，以應付社會對公共房屋的急劇需求。二零一三年七月，教育局表示不反對在有關用地進行擬議的公共房屋發展，惟須預留一塊用地，興建一所一條龍國際小學暨中學。二零一四年，當局在立法會發展事務委員會及房屋事務委員會聯席會議上宣布把皇后山用地的西部釋出作公共房屋發展的建議，並宣布政府會就在皇后山用地的東部發展私人房屋及興建國際學校進行可行性研究；
- (b) 土木工程拓展署、房署和規劃署已進行各方面(包括交通、環境及基礎設施，以及景觀、視覺及空氣流通)的概略技術評估，以確定擬議用途地帶修訂在技

術上可行；

修訂項目 A1(約 13.56 公頃)、A2(約 0.17 公頃)及 A3(約 0.04 公頃)

- (c) 把皇后山用地的西面部分由「政府、機構或社區(2)」地帶改劃為「住宅(甲類)」地帶，以發展高密度的公共房屋，包括公共租住房屋(下稱「公屋」)及資助出售單位(項目 A1)。為使發展布局更佳，以及地盡其用，亦建議把擬用作發展公共房屋的用地與龍馬路之的一幅狹長土地，以及在皇后山用地北鄰的一幅狹長土地(現劃作「住宅(丙類)」地帶及「農業」地帶)納入擬議公共房屋發展項目範圍(項目 A2 及 A3)。建議最高地積比率為 6 倍和最高建築物高度為主水平基準上 145 米(約 40 樓層)。預計有關用地可提供約 12 000 個單位(公屋單位約有 8 840 個，資助出售單位約有 3 160 個)；

修訂項目 B(約 3.97 公頃)

- (d) 把皇后山用地的東北面部分由「政府、機構或社區(2)」地帶改劃為「住宅(乙類)」地帶，以發展中等密度的私人住宅，最高地積比率為 3.6 倍。為顧及皇后山的山脊線，建議最高建築物高度為主水平基準上 85 米(約 17 樓層)，預計有關用地可提供約 1 900 個單位；

修訂項目 C(約 2.34 公頃)

- (e) 把皇后山用地的東面部分由「政府、機構或社區(2)」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶，以便應教育局的要求發展國際學校；

修訂項目 D(約 3.68 公頃)

- (f) 把皇后山用地的南面部分由「政府、機構或社區(2)」地帶改劃為「休憩用地」地帶，作為地區休憩用地，以配合日後新增人口及更廣大地區居民的

需要。建議設計該休憩用地時，應充分顧及保存現有林地和已列為三級歷史建築物的印度廟，優化天然景觀，盡量避免伐樹，以及盡量減少地盤平整工程；

[劉智鵬博士此時返回席上。]

修訂項目 E(約 0.77 公頃)

- (g) 把沙頭角公路和龍馬路交界處附近的一幅土地由「住宅(丙類)」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶，以闢設政府、機構或社區設施(包括闢設新的電力支站、污水泵房和分區消防局暨救護站，以及重置受影響的現有公廁和垃圾收集站)，以便進行皇后山發展項目及配合區內日後居民的需要；以及

[許智文教授此時離席。]

公眾諮詢

- (h) 房署於二零一四年六月十二日就發展公共房屋的建議諮詢北區區議會。北區區議員主要關注發展項目對交通的負面影響，要求相關政府部門進行嚴謹的技術可行性研究，並進行各項所需的基礎設施改善工程，以緩解任何可能出現的負面影響。二零一四年十月九日、十二月二日和二零一五年四月三十日，房署再諮詢北區區議會及其轄下房屋及城市規劃工作小組。他們大致支持建議對分區計劃大綱圖作出的修訂。北區區議會要求由其轄下房屋及城市規劃工作小組監察該擬議公屋發展項目。

36. 一名委員詢問，在交通影響和就業機會方面，皇后山用地擬議發展項目與古洞北及粉嶺北新發展區有何關係。沙田、大埔及北區規劃專員蘇震國先生回應說，當局進行的初步交通影響評估已考慮到新發展區帶來的交通流量。皇后山用地發展項目建議分階段進行，以配合粉嶺繞道(東段)的落成日期。關於提供就業機會，蘇先生說將會為日後的居民提供足夠的交通服務，方便他們往市區工作。此外，該區靠近現有的中心地區

(例如沙田和正在擴展的香港科學園)，並且會闢設零售和政府、機構或社區設施，因此可為該區日後的居民締造就業機會。

37. 一名委員問及政府、機構或社區設施。蘇震國先生回應說，皇后山用地將發展為該區的主要社區，該區將設有多項政府、機構或社區設施(包括中小學、幼稚園、街市和零售商店)。此外，該區緊貼粉嶺／上水新市鎮，該新市鎮亦有一些政府、機構或社區設施可應付皇后山日後居民的需要。

38. 房署總建築師／工務分處(2)翁德玲女士回應主席的進一步提問時，借助有關擬議公共房屋發展項目總綱發展藍圖的投影片解釋，表示在用地的西北部擬建一座政府大樓，大樓內將設有一個有 450 個坐位的社區會堂及四項社會福利設施。此外，一間老人日間護理中心將設於第 1 座的地下，方便長者出入。街市和零售設施將設於公共房屋發展的核心範圍，為日後居民提供日常所需。

39. 主席表示，「發展新界北部地區初步可行性研究」(下稱「新界北部研究」)將會探討新界北部(包括皇后山用地)的發展潛力，亦會研究該區的交通情況和就業機會。

40. 一名委員問及就初步交通影響評估。土木工程拓展署高級工程師／房屋工程部鍾永康先生借助載有有關圖則的投影片作解釋，表示土木工程拓展署曾於二零一四年進行工程可行性研究，包括交通影響技術評估。當中評估了主要的路口和連接道路(包括沙頭角公路、馬適路和寶石湖路交匯處)的情況。初步交通影響評估顯示，在二零二零年皇后山用地的居民遷入而實行擬議交通改善措施後，評估過的所有路口將會在可接受的交通容量下運作。土木工程拓展署已展開詳細的設計研究，並會更新有關的評估。此外，在二零二三年粉嶺繞道落成後，因有部分使用沙頭角公路的交通會轉用粉嶺繞道，所以沙頭角公路的交通負荷將會得到紓緩。興建中的龍山隧道落成後，來自北區車輛亦可繞過聯和墟。兩條新路通車後，聯和墟市中心附近的交通情況將會有所改善。鍾先生繼而借助實物投影機，展示有關圖則，說明龍山隧道的走線及其與沙頭角公路和粉嶺公路的連接。

[關偉昌先生此時暫時離席。]

41. 一名委員備悉龍山為龍躍頭的一座風水山，建議房署及早發展項目可能對風水山造成的影響徵詢相關人士的意見。該名委員考慮到該區的鄉郊特色，亦建議房署在進行該公共房屋發展項目的詳細布局設計時，保存適當的現有樹木，締造林地保護區，用作小規模的公眾休憩用地。翁德玲女士回應說，該署曾收到北區區議會類似的意見，要求把現有的鄉郊特色和景觀資源與擬議公共房屋發展融合起來。房署將會進一步檢討各座房屋的布局，以便在詳細設計階段盡可能保留和顧及地區特色與景觀。翁女士表示，房署亦曾諮詢相關的鄉事委員會，並備悉在用地西端有一個彭氏祖墳。房署將繼續與相關人士商討。主席補充說，有一座屬三級歷史建築物的印度廟位於公共房屋發展的南面，已納入「休憩用地」地帶的範圍，並將予以保存。

42. 委員大致同意對龍躍頭及軍地南分區計劃大綱圖的各項建議修訂，並認為適宜展示供公眾查閱。

43. 經進一步商議後，小組委員會決定：

- (a) 同意《龍躍頭及軍地南分區計劃大綱草圖編號 S/NE-LYT/15B》的各項建議修訂(載於文件附件 B，在展示後將重新編號為 S/NE-LYT/16)，以及這份草圖的《註釋》(載於文件的附件 C)適宜根據《城市規劃條例》第 7 條展示，以供公眾查閱；以及
- (b) 採納《龍躍頭及軍地南分區計劃大綱草圖編號 S/NE-LYT/15B》(載於文件附件 D，在展示後將重新編號為 S/NE-LYT/16)的經修訂《說明書》，以說明城市規劃委員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；以及
- (c) 同意該份經修訂的《說明書》(載於文件附件 D)適宜連同這份分區計劃大綱草圖一併展示，以供公眾查。

44. 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，會作輕微修改。如有重大修訂，會提交城規會考慮。

[主席多謝房署總建築師／工務分處(2)翁德玲女士和土木工程拓展署高級工程師／房屋工程部鍾永康先生出席會議解答委員的提問。他們此時離席。]

議程項目 9

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-LYT/560 為批給在劃為「農業」地帶的粉嶺永寧圍第 83 約地段第 1511 號餘段(部分)作臨時公眾私家車及輕型貨車停車場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/NE-LYT/560 號)

簡介和提問部分

45. 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) 為批給作臨時公眾私家車及輕型貨車停車場用途的規劃許可(申請編號 A/NE-LYT/462)續期三年；

[鄧建輝先生此時暫時離席。]

- (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) 在法定公布期的首三個星期內，當局收到一份來自一名北區區議員的公眾意見書，表示支持這宗申請，因為有關發展會利便該區的村民；

- (e) 北區民政事務專員表示，三名龍躍頭原居民代表中有一名支持這宗申請。粉嶺區鄉事委員會主席及龍躍頭另一名原居民代表則對這宗申請沒有意見；以及
- (f) 規劃署的意見——根據詳載於文件第 12 段的評估，規劃署認為這項臨時用途可再予容忍三年。擬議的續期申請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)的規定。所有相關的政府部門對這宗申請沒有負面意見或不表反對。

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，由二零一五年六月二十日至二零一八年六月十九日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在規劃許可有效期內，除私家車及《道路交通條例》所界定重量不超過 5.5 公噸的輕型貨車外，所有車輛均不得在申請地點停泊；
- (b) 在規劃許可有效期內的任何時間，必須在申請地點的當眼處張貼告示，訂明不准在申請地點停泊／存放《道路交通條例》所界定的中型或重型貨車(即超過 5.5 公噸的貨車)，包括貨櫃車拖架／拖頭；
- (c) 在規劃許可有效期內，護理申請地點現有的樹木和為美化環境而栽種的植物，使之時刻保持良好狀況；
- (d) 在規劃許可有效期內，保養根據編號 A/NE-LYT/462 的申請而設置的現有排水設施，使之時刻保持良好狀況，如在這些設施運作期間發

現其有不足或欠妥，須作出補救；

- (e) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零一五年十二月十九日或之前)，提交現有排水設施的狀況記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (f) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零一五年十二月十九日或之前)，提交滅火水源及消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (g) 就上文(f)項條件而言，在規劃許可續期之日起計九個月內(即在二零一六年三月十九日或之前)，落實滅火水源及消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (h) 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，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (i) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(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。」

48. 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，有關的擁有人須向北區地政處申請短期豁免書，涵蓋所有在申請地點已搭建或將搭建的非住用構築物，但北區地政處不保證會向申請人批出短期豁免書。倘該處批出短期豁免書，可能會附加該處認為合適的條款和條件，包括規定申請人繳付短期豁免書的費用及行政費；
- (b) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，該署的顧問工程管理部已根據合約編號 DC/2006/17 工程計劃，在申請地點附近進行了污水收集系統工程，但

該工程並不包括申請地點；

- (c) 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；
- (d) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見：(i)若擬在申請地點進行任何新的建築工程(包括用作臨時建築物的貨櫃／開放式棚架)，必須先取得屋宇署的許可及同意，否則有關工程即屬違例建築工程。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。屋宇署沒有就有關發展項目收到事先許可及同意；(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；(iii)關於上文(i)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通道，而根據該規例第 41D 條，申請地點亦須設有緊急車輛通道；以及(iv)倘申請地點並非緊連一條至少闊 4.5 米的指定街道，根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條，必須在提交建築圖則階段，由當局釐定該地點准許的發展密度；
- (e) 留意消防處處長的意見，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)，便須裝設消防裝置。在此情況下，除非建築圖則已送交屋宇署的中央處理建築圖則系統，否則申請人須把附有消防裝置建議的相關圖則提交消防處審批。申請人在擬備平面圖時，須留意平面圖須按比例繪製，並註明尺寸和佔用性質。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。消防處收到申請人正式提交的上述圖則後，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；以及
- (f) 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》所載的紓減環境影

響措施，盡量減低對環境可能造成的滋擾。」

[鄧建輝先生此時返回席上。]

議程項目 10

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-LYT/561 擬在劃為「農業」地帶的粉嶺嶺皮村第 76 約地段第 1676 號 D 分段、第 1676 號 E 分段、第 1676 號 F 分段、第 1676 號 G 分段及第 1677 號 F 分段興建四幢屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-LYT/561 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬建的四幢屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段及附錄 V。從農業發展的角度而言，漁農自然護理署署長不支持這宗申請，因為申請地點的復耕潛力高。運輸署署長對這宗申請有所保留，並表示若批准在「鄉村式發展」地帶外興建這類小型屋宇，會為日後的同類申請立下不良先例，累積影響所及，會對交通造成重大的負面影響。儘管如此，由於這宗申請只涉及興建四幢小型屋宇，運輸署署長認為，除非有其他拒絕理由，否則這宗申請可予容忍；

[蕭鏡泉先生此時暫時離席。]

- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局收到三份公眾意見書。一名北區區議員表示對這宗申請沒有特別意見，而由創建香港及嘉道理農場暨植物園公司提交的其他意見書，則反對這宗申請，主要的理由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，以保障香港的食物供應；申請人並無提交環境、交通、排水及排污方面的評估報告；以及會對同類申請立下不良先例；
- (e) 北區民政事務專員轉達嶺皮村原居民代表和居民代表支持這宗申請的意見，而粉嶺區鄉事委員會主席則沒有意見；以及
- (f) 規劃署的意見——根據文件載於第 11 段的評估，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」，因為馬尾下嶺咀及嶺皮村的「鄉村式發展」地帶內可用作發展小型屋宇的土地供不應求。擬建的小型屋宇與附近一帶的鄉郊風貌並非不協調，因為附近主要是村屋和休耕農地，而且東北面就是嶺皮村的中心區。至於所收到的公眾意見，相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。

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五月八日止；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。」

52. 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，申請地點所在地區沒有公共污水收集系統可供接駁；
- (b) 留意路政署總工程師／新界東的意見，申請地點旁邊的現有通道非由路政署維修保養；
- (c) 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；
- (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) 留意有關的規劃許可只批給申請所涉的發展項目，倘要為擬議發展項目闢設通道，申請人須確保有關通道(包括任何必須進行的填土／挖土工程)符合相關法定圖則的規定，並視乎情況所需，在進行道路工程前，向城規會申請規劃許可。」

議程項目 11 至 12

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/DPA/NE-TT/26 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/26 號)

A/DPA/NE-TT/27 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/27 號)

53. 小組委員會備悉這兩宗申請性質類似，而且兩個申請地點非常接近及位於同一地帶內，故同意一併考慮這兩宗申請。

簡介和提問部分

54. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區楊倩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，並表示若批准在「鄉村式發展」地帶外進行這類小型屋宇發展，會為日後的同類申請立下不良先例，累積影響所及，會對交通造成重大的負面影響。儘管如此，這兩宗申請各只涉及興建一幢小型屋宇，運輸署署長認為，除非有其他拒絕理由，否則這兩宗申請可予容忍。從自然保育的角度而言，漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)對這兩宗申請有所保留，因為興建擬議的小型屋宇或需砍伐相當多的樹木和清理植物。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這兩宗申請有所保留，因為兩個申請地點位於植物茂生密的山丘頂，這些植物是重要的景觀資源，應予保存。申請人沒有就鄰近的樹木提交樹木評估報告和保護樹木建議，以證明擬議的小型屋宇和施工時的出入通道不會對景觀造成不良影響。批准這兩宗申請會引來更多小型屋宇發展，或會對申請地點範圍外的地方的景觀造成不良影響，令該植物茂生的山丘的整體質素下降；

- (d) 在法定公布期的首三個星期內，關於這兩宗申請，當局各收到四份公眾意見書，分別由嘉道理農場暨植物園公司、世界自然基金會香港分會、創建香港、高塘村業主及租戶協會和西貢之友提交。他們均反對這兩宗申請，主要的理由包括這兩宗申請不符合有關的發展審批地區圖／「非指定用途」地區的規劃意向；在制訂分區計劃大綱圖作出詳細規劃前，不應批准進行任何發展；擬議的發展會對生態、景觀和環境造成不良影響；申請人沒有提交相關的技術評估報告；批准這兩宗申請會為其他同類的申請立下不良先例；以及高塘有非法的通道。大埔民政事務專員沒有收到區內人士的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 12 段的評估，規劃署不支持這兩宗申請。有關評估撮述如下：
- (i) 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」），因為擬議的發展會對周邊地區的景觀造成不良影響。漁護署署長及規劃署總城市規劃師／城市設計及園境分別從自然保育及景觀規劃角度考慮，都對這兩宗申請都有所保留；
- (ii) 同一「非指定用途」地區內其他獲小組委員會在有附帶條件下批准的同類申請均大致上符合「臨時準則」，而且景觀影響的問題可透過在規劃許可加入附帶條件解決；而相關的政府部門對該些申請也不表反對或沒有負面意見。該些獲批准的申請都是位於該頂部平坦的山丘的西部，或貼近一條區內通道附近或其盡頭的現有村落。現在這兩宗申請與該些獲批准的申請相比，無論是申請地點的位置、通道、狀況和四圍環境都不同。現在這兩宗申請影響景觀的問題不能透過在規劃許可加入附帶條件解決，因為兩個申請地點的全部地方會用盡來建屋，沒有空間進行環

境美化；以及

- (iii) 關於有公眾意見指在制訂分區計劃大綱圖作出詳細規劃前，不應批准進行任何發展，應注意的是，擬備發展審批地區圖的目的並非要禁止發展，而是要在擬備分區計劃大綱圖前，對該區作出規劃管制。在這段期間提出的發展申請，可根據有關指引和政府部門的意見，按個別情況逐一考慮。

[關偉昌先生和蕭鏡泉先生此時返回席上。]

55. 一名委員詢問先前那些獲批准的申請與現在這兩宗申請有何分別，以及風水林地的範圍。沙田、大埔及北區規劃專員蘇震國先生回應說，「風水林」的範圍由漁農自然護理署(下稱「漁護署」)所劃定，涵蓋該植物茂生的山丘的大部分地方，包括申請地點。漁護署現正檢討該「風水林」的範圍，並表示該植物茂生的山丘以東的地方是林地，為免引起誤解，應把該處由「風水林」改稱為「林地」。關於獲批准的申請，蘇先生表示，該些獲批准的申請，其所涉地點主要被灌木覆蓋，而且貼近現有村落，位置就在一條區內通道附近或其盡頭。至於現在這兩宗申請，其所涉地點則位於植物茂生而頂部平坦的山丘上，長滿本土樹木和灌木。此外，申請地點只有一條狹窄的行人徑可達，加上行人徑兩旁長有很多本土成齡樹木，如要興建一條寬窄合宜的通道通往申請地點，可能要砍伐更多樹木和清除更多植物。基於以上所述，漁護署署長和規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這兩宗申請都有所保留。

商議部分

56. 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 13.1 段所載的拒絕理由，並認為理由恰當。拒絕這兩宗申請的理由分別都是：

- 「(a) 這宗申請不符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」，因為擬議的發展會對周邊地區的景觀造成不良影響；以及

- (b) 批准這宗申請會為該區其他同類申請立下不良先例，累積影響所及，會對該區的自然環境及景觀特色造成不良影響。」

議程項目 13

第 16 條申請

[公開會議]

A/DPA/NE-TT/28 擬在劃為「非指定用途」地區的大埔高塘下洋第 292 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/28 號)

57. 秘書報告，申請人於二零一五年四月十五日要求城規會延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間準備進一步資料，回應相關政府部門的意見。這是申請人首次要求延期。

58. 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 14

第 16 條申請

[公開會議(只限簡介和提問部分)]

A/NE-LT/534 擬在劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的大埔林村新塘第 8 約地段第 1535 號 A 分段餘段(部分)及第 1535 號 B 分段(部分)興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-LT/534 號)

簡介和提問部分

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

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

[馬詠璋女士此時到席。]

- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 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，當局收到一份公眾意見書，由創建香港提交，表示反對這宗申請，主要的理由包括擬議的發展不符合「農業」地帶的規劃意向；村內沒有提供適當的泊車位和通道；可能對排污造成累積的影響；以及申請人沒有提交交通及環境影響評估報告。大埔民政事務專員沒有收到區內人士的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 11 段的評估，規劃署不支持這宗申請。這宗申請不符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」，因為新塘的「鄉村式發展」地帶內可用作發

展小型屋宇的土地並非供不應求。申請人未能說明為何無法在劃為「鄉村式發展」地帶的地方覓得合適的地點進行擬議的發展。

60. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

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

- 「(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」，因為新塘的「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；以及
- (b) 新塘的「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劃為「鄉村式發展」地帶的地方覓得合適的地點進行擬議的發展。」

議程項目 15

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-LT/535 擬在劃為「農業」地帶的大埔寨𠵼第 10 約地段第 329 號 B 分段第 1 小分段及第 330 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-LT/535 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；

- (b) 擬建的屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段和附錄 V。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點位於「農業」地帶內,該處有活躍的農業活動。運輸署署長對這宗申請有保留，表示該類在「鄉村式發展」地帶外發展的小型屋宇，如果獲批准興建，會為日後同類申請立下不良先例，累積影響所及，會對交通造成很大的負面影響。儘管如此，由於這宗申請只涉及興建一幢小型屋宇，運輸署署長認為，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／城市設計及園境表示從景觀規劃角度而言，對這宗申請有保留，因為儘管申請人已提及興建小型屋宇不涉及砍伐樹木，但規劃署總城市規劃師／城市設計及園境認為很可能會涉及清除樹木；
- (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，表示反對這宗申請，理由主要是該發展項目不符合「農業」地帶的規劃意向；申請人沒有進行環境、景觀、排水及排污影響的評估；以及會立下不良先例。大埔民政事務專員沒有收到區內人士的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 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。漁農自然護理署署長表示從農業發展角度而言，不支持這宗申請。「鄉村式發展」地帶內仍有土地可供發展小型屋宇，而擬建的小型屋宇宜較集中在現有村落附近的「鄉村式發展」地帶內，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。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有保留，因為申請人未能證明擬建的小型屋宇對附近地區不會造成負面的景觀影響。此外，申請書內沒有提出有力的規劃理據，以支持偏離「農業」地帶的規劃意向。

[劉智鵬博士此時暫時離席。]

63. 主席詢問何時會有排污設施。高級城市規劃師／沙田、大埔及北區劉志庭先生回應說，根據渠務署目前的項目計劃，擬議發展項目附近的位置將會鋪設公共污水渠。申請人或須把污水渠伸延至擬議污水收集系統的最近接駁點。

商議部分

64. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請。委員繼而審閱該文件第 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該地區「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。此外，亦為了保存在復耕及作其他農業用途方面具有良好潛力的休耕農地。申請書內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) 寨廸的「鄉村式發展」地帶內仍有主要擬作發展小型屋宇的土地可供使用。擬建的小型屋宇宜較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，亦較具效益。」

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/536 擬在劃為「農業」地帶的大埔大芒嶺村第 8 約地段第 298 號 B 分段第 1 小分段餘段及第 298 號 B 分段第 2 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/536 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬建的屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段和附錄 IV。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點位於「農業」地帶，而且申請地點和附近地區有活躍的農業活動。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)和水務署總工程師／發展(2)都不支持這宗申請，因為申請地點位於上段間接集水區內，而且擬議發展不符合「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」(下稱「臨時準則」)，因為申請書沒有提供資料，證明擬建的屋宇可以接駁區內已計劃鋪設的污水收集系統，而且擬建屋宇排放的廢水可能會對集水區的水造成污染。運輸署署長對這宗申請有所保留，並表示若批准在「鄉村式發展」地帶外進行這類小型屋宇發展，會為日後的同類申請立下不良先例，累積影響所及，會對交通造成重大的負面影響。不過，由於這宗申請只涉及興建一幢小型屋宇，運輸署署長認為，除非有其他理由拒絕，否則這宗申請可予容忍。從景觀規劃的角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有些保留，因為村屋的發展有向大芒輦村「鄉村式發展」地帶範圍外擴散的趨勢，倘批准這宗申請，或會鼓勵更多同類申請，使周邊地區的景觀特色有所改變；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局收到一份由創建香港提交的公眾意見書，表示反對這宗申請，主要理由是有關發展不符合「農業」地帶的規劃意向，申請人又沒有提交評估報告，而且這宗申請可能對交通、排污和水質造成累積影響。大埔民政事務專員沒有收到區內人士的反對／意見；以及

- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 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，而且漁護署署長不支持這宗申請，因為申請地點和附近一帶有活躍的農業活動。此外，「鄉村式發展」地帶內仍有土地可以應付尚未處理的小型屋宇申請，而為使發展模式會更具條理，並在土地運用及提供基礎設施和服務方面較具效益，把擬建的小型屋宇集中在「鄉村式發展」地帶內靠近現有村落的地方會較為合適。此外，申請人未能證明位於集水區內的擬議發展不會對區內的水質造成負面影響，而且水務署總工程師／發展(2)和環保署署長都不支持這宗申請。這宗申請不符合「臨時準則」，因為擬議的發展位於集水區，但不能接駁到現有或已計劃鋪設的污水收集系統，因此會對區內的水質造成負面影響。再者，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境關注到，倘若同類的申請獲得批准，累積影響所及，會對周邊地區的景觀造成負面影響。

66. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

67. 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「農業」地帶的規劃意向，有關意向主要是保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途。設立此地帶的目的，亦是要保存在復耕及作其他農業用途方面具有良好潛力的休耕農地。申請書內沒有提出有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向；以及
- (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」，因為位於集水區擬議的發展未能接駁該區現有或已計劃鋪設的污水收集系統。申請人未能證明位於集水區內的擬議發

展不會對區內的水質造成負面影響。」

[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、大埔及北區鄧永強先生、楊倩女士和劉志庭先生出席會議，解答委員的提問。他們此時離席。]

議程項目 17 至 20

第 16 條申請

[公開會議]

A/ST/874 在劃為「工業」地帶的沙田火炭穗禾路 1 號豐利工業中心 C 座 4 樓 18 號及 19 號工業工場連洗手間關設辦公室(總部或後勤辦公室運作)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/ST/874 號)

A/ST/875 在劃為「工業」地帶的沙田火炭穗禾路 1 號豐利工業中心 A 座 4 樓 4A 號工業工場連洗手間關設辦公室(總部或後勤辦公室運作)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/ST/875 號)

A/ST/876 在劃為「工業」地帶的沙田火炭穗禾路 1 號豐利工業中心 A 座 4 樓 4B 號工業工場連洗手間關設辦公室(總部或後勤辦公室運作)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/ST/876 號)

A/ST/877 在劃為「工業」地帶的沙田火炭穗禾路 1 號豐利工業中心 B 座 4 樓 15 號工業工場連洗手間關設辦公室(總部或後勤辦公室運作)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/ST/877 號)

68. 小組委員會備悉這四宗申請的性質類似，而申請的處所在同一幢大廈內(豐利工業中心)。小組委員會同意一併考慮這四宗申請。

69. 秘書報告，申請人於二零一五年四月十六日要求城規會延期兩個月才考慮這四宗申請，讓其有時間準備進一步資料，回應運輸署的意見。這是申請人首次要求延期。

70. 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。

[會議小休 5 分鐘。]

[符展成先生離席，而陳福祥先生此時暫時離席。]

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，以及高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東袁承業先生、吳曙斌先生和吳國添先生此時獲邀到席上。]

[劉智鵬博士此時返回席上。]

議程項目 21

[公開會議]

擬修訂《錦田南分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-KTS/11》
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 6/15 號)

71. 秘書報告，此議項涉及擬修訂錦田南分區計劃大綱圖，而其中三項擬議修訂項目分別關乎由香港鐵路有限公司(下稱「港鐵公司」)負責管理的兩塊西鐵用地，以及批予中華電力有限公司(下稱「中電公司」)的一塊電力支站用地。下列委員已就此議項申報利益：

- 黃仕進教授 (副主席) — 香港大學土木工程系系主任及講座教授，港鐵公司曾贊助該學系的一些活動
- 邱榮光博士 — 中電公司轄下教育委員會及能源教育委員會委員
- 符展成先生 — 現與港鐵公司有業務往來
- 黎慧雯女士 — 現與港鐵公司有業務往來；以及其家人在八鄉長莆村擁有一幢屋宇，並可從屋宇直接望向修訂項目 C1 及 C2 所涉的用地(即位於錦上路的加油站)
- 李美辰女士 — 香港活力都會協會秘書長，而該協會曾獲中電公司的贊助

72. 委員備悉黃教授、邱博士、黎女士及李女士因事未能出席會議，而符先生則已離席。

簡介和提問部分

73. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東袁承業先生借助投影片簡介文件所詳載的擬議修訂，並提出以下要點：

- (a) 二零一四年三月，規劃署在港鐵公司協助下，完成了錦田南及八鄉的土地用途檢討(下稱「土地用途檢討」)，檢討範圍涵蓋錦田南分區計劃大綱圖的規劃區。在這項土地用途檢討下，當局合共物色了 14 塊具潛力的房屋用地，可作公營及私營房屋發展。當局亦進行了概括的技術評估，以確定在提供充足基礎設施的情況下，該 14 塊具潛力的房屋用地的發展計劃不會帶來無法克服的問題。當局已於二零一四年四月向城規會匯報土地用途檢討的結果及建議，並於二零一四年四月至十二月期間進行了廣泛的公眾諮詢，包括為錦田及八鄉鄉事委員會、元朗

區議會、當區農民、村民、環保團體及其他相關團體舉行簡報會。鑑於基礎設施容量的限制及在公眾諮詢期間所接獲的意見，當局會分階段落實土地用途檢討所物色的 14 塊具潛力房屋用地的發展。為應付對房屋供應的殷切需求，當局擬先改劃該兩塊西鐵用地的用途地帶，因為在有關用地上進行擬議發展，既在技術上可行，又無須為擬議發展進行大型基礎設施改善工程，而且亦不涉及收回／清拆私人土地的工作；

- (b) 擬議修訂關乎改劃兩塊西鐵用地(即錦上路站用地及八鄉維修中心用地)，以進行住宅發展(項目 A1 至 A6)；改劃現有電力支站所在的用地，以反映竣工項目(項目 B)；以及改劃一塊用地以落實一宗已核准的第 12A 條規劃申請(項目 C1 及 C2)；

修訂項目 A1(約 10.56 公頃)及 A6(約 0.07 公頃)

- (c) 錦上路站用地現時為錦上路站連公共交通交匯處、單車泊車位及泊車轉乘設施，以及現有港鐵錦田大樓所佔用。當局擬把該用地由顯示為「鐵路」的地方改劃為「其他指定用途」註明「鐵路車站及公共交通交匯處暨商業／住宅發展」地帶，以作住宅及商業用途，並關設配套設施(包括政府、機構或社區設施及公共交通設施)(項目 A1)。此外，當局亦擬把位於錦上路站用地以北一塊空置及已鋪築地面的狹長政府土地(現劃為「農業」地帶)納入「其他指定用途」地帶，使用途地帶界線的劃分更為完整(項目 A6)；
- (d) 根據土地用途檢討的建議，擬議發展計劃的最大住用總樓面面積限為 186 234 平方米、最大非住用總樓面面積限為 53 535 平方米，以及最高建築物高度限為主水平基準上 69 米(包括任何天台構築物，以免違反石崗機場的高度限制)；

修訂項目 A2(約 29.98 公頃)及 A3 至 A5(約 2.2 公頃)

- (e) 八鄉維修中心用地現時為八鄉維修中心及鐵路路軌所佔用。當局擬把該用地由現時顯示為「鐵路」的

地方改劃為「其他指定用途」註明「鐵路車廠暨商業／住宅發展」地帶，以作住宅及商業用途，並闢設配套設施(包括一所小學及一所中學)(項目 A2)。此外，當局亦擬把位於八鄉維修中心用地現有地段界線範圍內的三塊土地(現劃為「農業」地帶)納入「其他指定用途」地帶(項目 A3 至 A5)；

- (f) 根據土地用途檢討的建議，擬議發展計劃的最大住用總樓面面積限為 422 340 平方米、最大非住用總樓面面積限為 3 000 平方米，以及最高建築物高度限為主水平基準上 109 米(包括小區(a)內的任何天台構築物，以免違反石崗機場的高度限制)；
- (g) 該兩塊用地合共提供約 8 750 個單位，容納人口預計約為 21 400 人。在土地用途檢討下，當局進行了技術評估，並基於視覺和通風的考慮因素，以及交通、環境和基礎設施方面的評估結果(包括適當考慮了區內休憩用地及政府、機構或社區設施的供應情況)，確定擬議發展的可行性；

[陳福祥先生此時返回席上。]

修訂項目 B(約 0.15 公頃)

- (h) 把位於錦上路站以南的現有電力支站用地(即錦田變電站)由「農業」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶，以反映竣工項目；

修訂項目 C1(約 0.02 公頃)及 C2(約 0.15 公頃)

- (i) 把位於錦上路現有加油站鄰近的用地由「其他指定用途」註明「加油站」地帶(項目 C2)及「住宅(丙類)1」地帶(項目 C1)改劃為「商業」地帶，以落實一宗已核准的第 12A 條規劃申請(編號 Y/YL-KTS/1)。建議最大非住用總樓面面積限為 1 280 平方米、最大上蓋面積限為 40%，以及最高建築物高度限為兩層(包括地庫樓層)；以及

公眾諮詢

- (j) 當局分別於二零一五年四月十三日、二零一五年四

月十五日及二零一五年四月二十一日，就錦田南分區計劃大綱圖的擬議修訂諮詢錦田鄉事委員會、八鄉鄉事委員會及元朗區議會。他們原則上支持擬議房屋發展，但卻就區內道路容量提出關注事宜。他們強烈要求在進行房屋發展前，當局必須就擴闊／提升整段錦上路及錦田路的工程制定明確的落實計劃；以及關設足夠的支援基建及設施。在分區計劃大綱草圖的法定展示期內，當局會就擬議修訂進一步諮詢元朗區議會、錦田及八鄉鄉事委員會。

74. 就主席問及錦上路站用地及八鄉維修中心用地的設計構思，高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東袁承業先生按投影片所示的錦上路站用地的擬議發展計劃及截面圖回應說，由於該用地的中央部分現為錦上路站，並有一處地方預留興建擬議北環線，日後的發展將置於東部及西部。西部將計劃關設公共交通交匯處及泊車轉乘設施，而東部則關設樓面空間約達40 000平方米的地區零售商場。地庫樓層會關設泊車位。擬議發展採用了梯級式建築物高度輪廓，由西南部的最高建築物高度(主水平基準上 69 米)向東北部逐步遞減。袁先生繼而使用投影片展示八鄉維修中心用地的擬議發展計劃及截面圖，並表示擬在該用地內興建 43 幢樓宇，以及保留貫穿該用地中央部分的八鄉路。由於該用地現時為八鄉維修中心及鐵路路軌所佔用，因此當局會在平台上進行擬議發展，並會關設一所小學、一所中學及零售設施，以應付日後人口的需要。當局亦會設計園景行人道，以提供便利的行人通道接達錦上路站。擬議發展採用了梯級式建築物高度輪廓，由南部的最高建築物高度(主水平基準上 109 米)，逐步遞減至北部的最低建築物高度(主水平基準上 69 米)，符合石崗機場的高度限制。根據土地用途檢討，兩塊用地的最高地積比率為 3 倍。

75. 就一名委員問及有關平台的設計，袁承業先生回應說，錦上路站用地會採用梯級式平台設計，以容納在用地南部擬設的公共交通交匯處及零售設施。然而，用地北部(包括擬議文娛廣場)，則會在地面進行發展。至於八鄉維修中心用地的整個發展，將建於平台上，並採用梯級式高度設計。該平台長約 1 200 米。擬議停車場會設於鐵路車廠之上。

76. 一名委員表示，日後發展商必須妥為顧及平台的綠化及

園景設計，尤其是花槽的深度及闊度。此外，留意到有御龍山的住客投訴鐵路在夜間運作／維修時發出噪音，因此錦上路站用地及八鄉維修中心用地日後的發展商應採納適當的緩解措施，以紓減潛在的鐵路噪音。該名委員亦問及八鄉維修中心用地的建築物間距。粉嶺、上水及元朗東規劃專員錢敏儀女士回應說，由於會於現有鐵路路軌之上進行有關發展，因此住宅樓宇的支柱位置會受到限制。在計及用地的技術限制後，擬議發展內的建築樓宇，連同綠化空間及行人連接系統，會妥為分布在用地上。有關的布局設計會於詳細設計階段予以完善。主席補充說，建築物間距亦有助增強透風度。

77. 就一名委員問及各發展計劃和擬議綠化比率，錢敏儀女士回應說，規劃署在港鐵公司及其顧問協助下，就錦田南及八鄉一帶進行了全面的土地用途檢討，包括錦上路站用地及八鄉維修中心用地。就上述用地所制訂的概念發展計劃，是以土地用途檢討的結果及建議，連同所進行的廣泛技術評估為依歸。二零一四年，城規會原則上接納有關的土地用途檢討，並進行廣泛的公眾諮詢。為落實有關建議，當局須就分區計劃大綱圖作出擬議修訂，以作為日後發展的指引。至於綠化比率，錢女士表示，當局擬把錦上路站用地及八鄉維修中心用地的最低綠化比率訂為 30%。

[關偉昌先生此時暫時離席。]

78. 委員同意錦田南分區計劃大綱圖的擬議修訂適宜展示，以供公眾查閱。

79. 經進一步商議後，小組委員會決定：

- (a) 同意載於文件附件 II 對《錦田南分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-KTS/11A》作出的擬議修訂(展示後將重新編號為 S/YL-KTS/12)，以及載於文件附件 III 的《註釋》適宜根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條展示，以供公眾查閱；以及
- (b) 採納載於文件附件 IV 《錦田南分區計劃大綱草圖編號 S/YL-KTS/11A》的經修訂《說明書》(展示後將重新編號為 S/YL-KTS/12)，以說明城市規劃委

員會就分區計劃大綱圖上各土地用途地帶所訂定的規劃意向和目標；以及

- (c) 同意載於文件附件 IV 的經修訂《說明書》適宜連同分區計劃大綱草圖展示，以供公眾查閱。

80. 委員備悉，按照慣常做法，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》，並在需要時作出微調。如有重大修訂，會提交城規會考慮。

議程項目 22

第 12A 條申請

[公開會議]

Y/NE-KTS/7 申請修訂《古洞南分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-KTS/14》，把位於古洞南第 100 約地段第 1263 號餘段(部分)、第 1271 號、第 1273 號、第 1274 號、第 1275 號、第 1276 號、第 1277 號、第 1278 號、第 1280 號、第 1281 號、第 1282 號、第 1283 號、第 1284 號、第 1285 號、第 1286 號、第 1287 號、第 1289 號、第 1290 號、第 1291 號、第 1292 號、第 1293 號、第 1294 號、第 1295 號、第 1296 號、第 1299 號、第 1300 號、第 1301 號、第 1303 號、第 1304 號、第 1305 號、第 1306 號、第 1307 號、第 1308 號、第 1309 號、第 1310 號、第 1311 號、第 1312 號、第 1313 號、第 1314 號 A 分段、第 1314 號餘段、第 1316 號、第 1317 號、第 1318 號、第 1319 號(部分)、第 1321 號、第 1322 號、第 1330 號(部分)、第 1338 號餘段(部分)、第 1339 號、第 1340 號、第 1341 號、第 1342 號、第 1343 號、第 1345 號 A 分段、第 1345 號 B 分段、第 1345 號 C 分段、第 1346 號、第 1347 號、第 1348 號、第 1349 號、第 1350 號、第 1351 號、第 1352 號、第 1353 號、第 1354 號、第 1355 號、第 1356 號、第 1357 號、第 1358 號餘段、第 1362 號餘段(部分)、第 1363 號、第

1364 號餘段(部分)、第 1369 號餘段、第 1370 號餘段、第 1378 號餘段(部分)、第 1379 號餘段(部分)、第 1730 號及第 1794 號，以及第 108 約地段第 1 號及第 2 號(部分)和毗連政府土地的申請地點由「農業」地帶改劃為「住宅(丙類)6」地帶
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 Y/NE-KTS/7 號)

81. 秘書報告，英環香港有限公司(下稱「英環公司」)、弘達交通顧問有限公司(下稱「弘達公司」)及艾奕康有限公司(下稱「艾奕康公司」)是申請人的顧問。以下委員已就此議項申報利益：

- | | | |
|----------------|---|--|
| 黃仕進教授
(副主席) | — | 目前與艾奕康公司有業務往來；
以及為香港大學土木工程系講座
教授兼系主任，而艾奕康公司曾
贊助該系的一些活動； |
| 符展成先生 | — | 目前與英環公司、弘達公司及艾
奕康公司有業務往來； |
| 黎慧雯女士 | — | 目前與艾奕康公司有業務往來。 |

82. 委員備悉黃仕進教授及黎女士已就未能出席會議致歉，而符先生已離席。

83. 秘書報告，申請人於二零一五年四月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，回應政府部門的意見。這是申請人首次要求延期。

84. 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。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。

[梁慶豐先生此時離席。]

議程項目 23

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTS/590 擬在劃為「綜合發展區」地帶的元朗東匯路第 106 約地段第 547 號餘段(部分)及第 2160 號餘段和毗連政府土地興建屋宇
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-KTS/590D 號)

85. 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」)的附屬公司明崇發展有限公司提交。以下委員已就此議項申報利益：

- | | | |
|----------------|---|----------------------------------|
| 黃仕進教授
(副主席) | — | 為香港大學(港大)職員，港大曾接受恒基公司主席一名家屬的捐款 |
| 邱榮光博士 | — | 為一間非政府機構的董事，該機構曾接受恒基公司的捐款 |
| 鄒桂昌教授 | — | 為香港中文大學(中大)職員，中大曾接受恒基公司主席一名家屬的捐款 |
| 符展成先生 | | 目前與恒基公司有業務往來 |
| 黎慧雯女士 | — | 目前與恒基公司有業務往來 |
| 李美辰女士 | — | 為香港活力都會協會的秘書長，該會曾獲恒基公司贊助 |
| 梁慶豐先生 | — | 為港大職員，港大曾接受恒基公司主席一名家屬的捐款 |

袁家達先生 — 為香港藝術中心監督團成員，該機構曾接受恒基公司主席一名家屬的捐款

86. 委員備悉黃教授、邱博士、黎女士及李女士已就未能出席會議致歉，而符先生及梁先生已離席。委員備悉餘下的委員沒有參與這宗申請，同意他們可留在席上。

簡介和提問部分

87. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東袁承業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) 擬建的屋宇。只有分區計劃大綱圖上標示為範圍(a)的私人土地才會分兩期發展。第一期包括在申請人擁有的土地上興建合共 52 幢兩層高(7.62 米)的屋宇(地積比率為 0.27 倍(根據整個「綜合發展區」地帶的面積)；整體住用總樓面面積約 6 763 平方米)。現在這宗申請未有就第二期(即範圍(a)東部地段第 547 號餘段(部分))建議任何發展計劃(除建議整體地積比率為 0.13 倍外)。第二期用地由另一名土地擁有人擁有；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段，撮述如下：
 - (i) 環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請。環保署署長關注申請地點的環境可能會受附近用途(包括道路、工廠／工場、露天貯物場、交通交匯處及西鐵等)造成的空氣及噪音問題影響。環保署署長就這宗申請提交的噪音影響評估提出了一些關注事項。申請人仍未就這些關注事項作出回應；
 - (ii) 從視覺及城市設計的角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境暫不評論這宗申

請，因為申請書資料不足，難以評估擬議發展對視覺的影響。申請人須提供資料，例如有關擬議邊界圍牆的處理方法／緩解措施。申請人亦須採取措施，以減低沿申請地點界線興建一排屋宇可能對附近地區造成的視覺影響。從景觀規劃的角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境反對這宗申請。申請人未有提交最新的樹木調查，以評估發展項目的布局對現有植物的影響。申請人亦未有提交補償植樹建議，以表明擬議發展內會有足夠的環境美化措施。擬議發展可能會對現有景觀資源有負面影響。然而，申請人未有提供任何評估報告、緩解措施或美化環境建議；

- (iii) 從交通工程的角度而言，運輸署署長不支持這宗申請，因為申請人未有提供有關擬議發展的出入口資料及擬提供泊車設施的理據；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內及進一步資料公布期間，城規會合共收到 22 份公眾意見書。四名提意見人反對這宗申請或對這宗申請表示關注，理由主要是申請人未獲得第 106 約地段第 547 號餘段的土地擁有人同意便提交這宗申請，以及該地段不應劃為公眾園景區；在該區發展住宅，累積影響所及，會對環境、生態及排污方面造成負面影響，和導致農田流失；以及擬議發展與附近地區的環境並不協調，申請地點應預留作社區設施／休憩用地／祠堂村發展小型屋宇之用。其餘的意見書表示支持這宗申請，因為擬議發展可滿足房屋需求；改善環境及優化社區設施；創造就業機會；以及促進經濟。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——根據載於文件第 11 段的評估，規劃署不支持這宗申請，理由撮述如下：
 - (i) 申請人未能證明擬議發展符合「綜合發展

區」地帶的規劃意向。「綜合發展區」地帶的規劃意向是把涵蓋範圍綜合發展作住宅用途，並提供休憩用地及其他輔助設施。有關建議並不全面，未有就另一部分的「綜合發展區」地帶(即地段第 547 號餘段(部分))的發展提供資料／具體建議，亦未有就申請地點內的政府土地提出具體建議，只將政府土地部分標示為園景美化區／美化市容地帶。擬議屋宇全部建於地段第 2160 號餘段內，布局擠迫，沒有公用設施，而且「綜合發展區」地帶內兩個私人地段之間沒有明顯的連繫。就範圍(b)而言，申請人沒有提供足夠資料，解釋擬議園景美化區的落實安排，這會影響日後在申請地點進行的發展項目的綜合發展模式；

- (ii) 除了噪音影響評估外，申請人沒有提交技術評估。申請書內沒有足夠資料證明擬議的住宅發展項目不容易受到負面的環境影響，亦不會對附近地區造成交通、景觀、視覺及排水和排污方面的負面影響。有見及此，環保署署長不支持這宗申請，並認為申請人未能證明擬議發展在環境方面是可接受的。從交通工程及景觀規劃的角度而言，運輸署署長及規劃署總城市規劃師／城市設計及園境亦分別反對這宗申請；以及
- (iii) 申請人聲稱，先前申請編號 A/YL-KTS/472(其後申請人撤回申請)在二零零九年進行的各項技術評估對現在這宗申請仍然適用，並建議施加相關的規劃許可附帶條件以解決技術方面的問題。然而，每項發展建議的技術評估應為獨立自足，上述撤回申請的技術評估與現在這宗申請無關。鑒於現在這宗申請在技術方面有不足之處，施加規劃許可附帶條件以解決技術方面問題的做法不可接受。

88. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東袁承業先生回應主席有關擬議隔音屏障位置的問題時，借助投影片顯示的一張圖則作解釋，指出申請人建議在申請地點邊界興建一道高 5.4 米的實心牆包圍各幢屋宇。部分擬建屋宇的窗戶和正門距離邊界圍牆只有大約 2 米。

89. 袁承業先生回應一名委員有關擬議地積比率的問題時說，「綜合發展區」地帶的地積比率最高為 0.4 倍。根據整個「綜合發展區」地帶的地盤面積，擬在申請人擁有的土地範圍內進行的發展項目地積比率為 0.27 倍。餘下 0.13 倍的地積比率則用於在另一土地擁有人擁有的土地範圍內進行的第二期發展。然而，根據申請人擁有的那幅用地的面積，地積比率應為 0.9745 倍。

商議部分

90. 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) 「綜合發展區」地帶的規劃意向是綜合發展整幅用地。此發展建議主要聚焦在其中的一個私人地段，而沒有對其餘地方提出具體建議。申請人未能為「綜合發展區」地帶提出一個綜合發展建議；
- (b) 申請人未能證明擬議發展在環境方面是可接受的，以及擬議措施足以緩解附近用途造成的空氣質素及噪音影響。擬議發展容易受到負面的環境影響；以及
- (c) 擬議發展會對附近地區的交通、視覺、景觀、排水及排污造成負面影響，因為申請人沒有提交有關的技術評估以解決該些技術方面的問題。」

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-KTN/159 擬在劃為「綜合發展區」地帶的上水古洞北第 95 約地段第 391 號 B 分段、第 392 號 C 分段餘段、第 394 號 D 分段、第 1941 號 A 分段、第 1941 號 B 分段第 1 小分段、第 1941 號餘段、第 2030 號 A 分段、第 2030 號餘段、第 2054 號及第 2106 號，以及第 96 約地段第 675 號(部分)和毗連政府土地進行綜合性低密度住宅發展(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-KTN/159C 號)

91. 秘書報告，這宗申請的其中一名申請人是恒基兆業地產有限公司(下稱「恒基公司」)的附屬公司添永發展有限公司，而偉信顧問集團有限公司(下稱「偉信公司」)、英環香港有限公司(下稱「英環公司」)及雅邦規劃設計有限公司(下稱「雅邦公司」)為申請人的三家顧問公司。以下委員已就此議項申報利益：

- | | | |
|----------------|---|-----------------------------------|
| 黃仕進教授
(副主席) | — | 為香港大學(港大)職員，而港大曾接受恒基公司主席一名家屬的捐款 |
| 邱榮光博士 | — | 為一間非政府機構的董事，該機構曾接受恒基公司的捐款 |
| 鄒桂昌教授 | — | 為香港中文大學職員，而香港中文大學曾接受恒基公司主席一名家屬的捐款 |
| 符展成先生 | | 目前與恒基公司、英環公司及雅邦公司有業務往來 |
| 黎慧雯女士 | — | 目前與恒基公司、偉信公司及雅邦公司有業務往來 |

- 李美辰女士 — 為香港活力都會協會的秘書長，該會曾獲恒基公司贊助
- 梁慶豐先生 — 為港大職員，而港大曾接受恒基公司主席一名家屬的捐款
- 袁家達先生 — 為香港藝術中心監督團成員，該機構曾接受恒基公司主席一名家屬的捐款

92. 委員備悉黃教授、邱博士、黎女士及李女士已就未能出席會議致歉，而符先生及梁先生已離席。委員備悉餘下的委員沒有參與這宗申請並同意他們可留在席上。

簡介和提問部分

93. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東吳曙斌先生表示，文件英文版的替代頁(第 17 頁)連同反映收到的公眾意見的新附錄 Vc 已提交席上，供委員參閱。吳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：

申請的背景

- (a) 申請地點位於古洞北新發展區內，屬《新界東北新發展區規劃及工程研究》(下稱「《新發展區研究》」)覆蓋的範圍。申請人於二零一二年六月八日提交這宗申請時，根據一九九四年刊憲的《古洞北分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-KTN/8》，申請地點座落在「綜合發展區」地帶內。小組委員會按申請人的要求，兩次批准這宗申請延期。二零一三年三月一日，小組委員會按規劃署的要求，決定再延期就這宗申請作出決定，並同意這宗申請應在《新發展區研究》完成後及古洞北新發展區的土地用途建議有定案後，才提交小組委員會考慮。《新發展區研究》於二零一三年七月完成及公布。
- (b) 在二零一三年十二月二十日，取代《古洞北分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-KTN/8》的《古洞北分

區計劃大綱草圖編號 S/KTN/1》根據《城市規劃條例》第 5 條展示予公眾查閱。申請地點現在位於劃為「政府、機構或社區」(55.18%)、「其他指定用途」註明「商業／住宅發展暨公共交通交匯處」(3.87%)、「住宅(甲類)1」(9.44%)、「住宅(甲類)2」(4.87%)、「休憩用地」(7.08%)、「休憩用地(1)」(0.08%)、「其他指定用途」註明「美化市容地帶」(2.36%)及顯示為「道路」(17.13%)的地區內。在分區計劃大綱草圖編號 S/KTN/1 的公布期內，城規會就古洞北分區計劃大綱圖收到合共 20 778 份有效的申述書及 5 596 份對申述提出的有效意見書，當中兩份申述書表示反對申請地點覆蓋地區的用途地帶。其中申述編號 R20728 由這宗申請的其中一名申請人提交，表示反對部分的「其他指定用途」註明「商業／住宅發展暨公共交通交匯處」地帶，並建議把其改劃為「住宅(甲類)1」地帶。二零一四年十月至二零一五年三月期間，城規會舉行聆聽會，以考慮有關古洞北分區計劃大綱草圖及粉嶺北分區計劃大綱草圖的申述及意見。城規會在二零一五年四月二十八日及二十九日商議後，決定不接納該等申述，並同意不應修改分區計劃大綱圖以回應申述；

建議

- (c) 申請人擬在申請地點分三階段發展低密度住宅，興建 171 幢兩層高屋宇，以及兩個會所(住用地積比率為 0.4 倍(根據發展面積 97 755.3 平方米計算)，住用總樓面面積約 39 657 平方米及最高建築物高度為 7.62 米)。申請地點不包括現有的怡景花園，以及第 96 約地段第 675 號部分和申請地點南部及西部的一塊狹長政府土地；

政府部門的意見

- (d) 政府部門的意見載於文件第 10 段，撮述如下：

- (i) 運輸署署長不支持這宗申請，因為交通影響

評估不可接受。必須考慮擬議發展可能會影響分區計劃大綱圖內申請地點附近地方的發展機會。申請人須證明擬議交界處改善計劃符合現行的交通工程及公路標準，並須確定由誰負責進行所需道路改善工程；

- (ii) 環境保護署署長在現階段不支持這宗申請，因為技術評估(包括交通噪音影響及固定噪音影響評估)欠佳；
- (iii) 土木工程拓展署新界東拓展處處長不支持這宗申請，因為申請地點位於古洞北及粉嶺北新發展區的前期工程範圍，該工程現正在詳細設計的階段，預定在二零一八年展開，首批居民在二零二三年遷入。這宗申請會對新發展區的緊密發展計劃有影響；
- (iv) 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境表示，擬議的發展不符合分區計劃大綱圖所訂的古洞北新發展區規劃大綱。批准這宗申請會影響新發展區的落實。從景觀的角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境亦反對這宗申請，因為預計擬議發展會對現有的景觀資源及特色造成嚴重的負面影響，而且未能完全確定有關的栽種樹木及保護樹木建議是否可行；

公眾的意見

- (e) 在法定公布期及進一步資料公布期的首三個星期內，城規會合共收到 26 份公眾意見書。其中一份公眾意見書表示「沒有意見」，但要求相關的政府部門諮詢附近居民。北區區議會副主席(提交了兩份意見書)反對這宗申請，因為擬議發展會影響古洞北的規劃。香港中華煤氣有限公司(煤氣公司)表示，申請人須在建築階段諮詢煤氣公司後進行風險評估，申請人亦須提供保護措施。一名公眾人士反對這宗申請，因為這宗申請沒有理據支持、申請人未

有廣泛諮詢相關人士，以及擬議發展會造成負面的影響。另一名公眾人士亦提議要進行全面的公眾諮詢，因為擬議發展會對交通及其他方面造成影響。此外，多名住在第 95 約地段第 2030 號 A 分段(部分)的居民(提交了兩份意見書)反對這宗申請。他們聲稱他們以逆權管有方式擁有有關地段，申請人只是該地段的紙上擁有人。怡景花園的一名業主反對這宗申請，因為申請人與他並未就把怡景花園加入擬議的發展達成協議。其餘的意見書表示反對這宗申請，理由主要是擬議發展會對交通及其他方面有影響，因而影響附近居民的日常生活；

- (f) 北區民政事務專員表示，經諮詢後，上水區鄉事委員會主席、北區區議會副主席及古洞(北)和古洞(南)的居民代表反對這宗申請，理由主要是擬議發展會影響古洞北的長遠規劃；對現有的道路網絡造成交通的影響；應保留足夠的土地以便安置村民；以及現時有村民居住在申請地點。

規劃署的意見

- (g) 根據載於文件第 12 段的評估，規劃署不支持這宗申請，理由撮述如下：

- (i) 在申請地點發展低密度住宅的建議不符合古洞北新發展區的規劃目的及土地用途建議，即發展高密度住宅、公共交通交匯處、休憩用地及政府、機構或社區設施。批准這宗申請亦會令古洞北新發展區的單位供應大大減少。批准這宗申請會影響古洞北新發展區緊密的發展計劃；

[陳永堅先生此時暫時離席。]

- (ii) 有關《古洞北分區計劃大綱草圖編號 S/KTN/1》的申述編號 R10 和申述編號 R20728 以申請地點為主題。兩份申述均不獲城規會接納。申請地點的情況並無重大改

變。批准這宗申請將不符合城規會就兩份陳述所作的決定；

- (iii) 擬議的總綱發展藍圖留下部分「綜合發展區」地帶不作發展，不符合城市規劃委員會規劃指引(城規會指引編號 17)有關「指定『綜合發展區』地帶及監察『綜合發展區』發展計劃的進度」的規定，因為此舉會影響「綜合發展區」地帶的規劃意向及綜合發展模式。申請人亦未能證明從交通、噪音及景觀方面而言，擬議的住宅發展可以接受；以及
- (iv) 關於公眾意見當中聲稱逆權管有有關地段一事，這屬於土地行政問題，不屬城規會的職權範圍。

94. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

95. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請。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) 擬議的發展不符合古洞北新發展區的規劃目的及土地用途建議，而且會妨礙新發展區的落實，以及令古洞北新發展區的單位供應量減少；
- (b) 擬議的總綱發展藍圖留下部分「綜合發展區」地帶不作發展，不符合城市規劃委員會規劃指引(城規會規劃指引編號 17)有關「指定『綜合發展區』地帶及監察『綜合發展區』發展計劃的進度」的規定，因為此舉會影響「綜合發展區」地帶的規劃意向及綜合發展模式；以及
- (c) 申請人亦未能證明從交通、噪音及景觀方面而言，擬議的發展可以接受。」

[鄒桂昌教授離席，而馬詠璋女士此時暫時離席。]

議程項目 25

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/KTN/14

在劃為「政府、機構或社區」地帶、「其他指定用途」註明「美化市容地帶」及顯示為「道路」的地方的上水古洞第 96 約地段第 664 號餘段(部分)、第 665 號餘段(部分)、第 667 號(部分)、第 672 號(部分)闢設臨時公眾停車場(包括私家車、輕型貨車及中型貨車)連附屬休息室、儲物貨櫃及辦公室(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/KTN/14 號)

簡介和提問部分

96. 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) 所闢設為期三年的臨時公眾停車場(包括私家車、輕型貨車及中型貨車)連附屬休息室、儲物貨櫃及辦公室；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。從景觀規劃的角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有所保留。據悉在這宗申請提出前，有關的景觀特色和景觀資源曾作改動，批准這宗申請可能會立下不良先例，鼓勵申請人在提出申請前改動申請地點，因而影響古洞北整體的綠化效果。此外，申請人未有就盡量減低擬議發展對景觀的影響提供美化環境建議。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點附近有易受影響的住宅用途，預料會造成環境滋擾。環保署署長表示，過去三年，該署錄得

針對申請地點的投訴，分別有二零一三年六宗關於廢物的投訴和二零一四年一宗關於污水及五宗關於廢物的投訴，所有這些投訴都未經證實。土木工程拓展署新界東拓展處處長表示，申請地點位於古洞北及粉嶺北兩個新發展區的前期工程及餘下的發展計劃的範圍內。由於地政總署暫定有關地段須於二零一七年中歸還政府，而新發展區發展項目的地盤平整工程暫定於二零一八年展開，土木工程拓展署新界東拓展處處長對這宗申請不表反對，但批給這宗申請的許可有效期不得超過二零一七年年中；

- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局共收到 3 份公眾意見書。一名北區區議員對這宗申請沒有意見，而另一名北區區議員及創建香港則反對這宗申請，理由主要是申請地點的入口太窄，會影響區內其他的道路使用者；這宗申請不符合申請地點的規劃意向；以及申請人沒有進行影響評估或提供資料，證明擬議發展不會對交通或安全造成負面影響；
- (e) 北區民政事務專員表示，上水區鄉事委員會主席兼河上鄉原居民代表對這宗申請沒有意見。來自有關選區的北區區議會副主席及古洞北和古洞南的居民代表反對這宗申請，因為停車場的營運會影響區內交通，並對村內的其他道路使用者構成威脅；以及
- (f) 規劃署的意見——根據詳載於文件第 12 段的評估，規劃署認為這項臨時用途可予容忍兩年。擬議的發展與附近的土地用途並非不協調。基於土木工程拓展署新界東拓展處處長的意見，規劃署認為這宗申請所涉的臨時用途可予容忍兩年，而不是申請所要求的三年，以確保不會妨礙落實有關的分區計劃大綱圖上相關土地用途地帶的長遠規劃意向及新發展區的推行。為回應環保署署長和規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的關注，建議在規劃許可附加有關提交並落實美化環境建議的條件，以及限制作業時間及申請地點的車輛和活動種類。經諮詢的其他政府部門對這宗申請沒有負面意見或不表反對。關於所收到的公眾意見書，上文已作相關方面的評

估。

97. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

98. 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，有效期為兩年而不是所要求的三年，至二零一七年五月八日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上八時至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，不得於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 公噸的重型貨車(包括貨櫃車拖架／拖頭)停泊／存放在申請地點；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行洗車、修車、拆件、噴漆或其他工場活動；
- (e) 在規劃許可有效期內的任何時間，車輛不得在申請地點外的公用道路停泊和掉頭；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一五年十一月八日或之前)，提交排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (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(即在二零一六年二月八日或之前)，落實排水建設，而落實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(即在二零一五年十一月八日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建

議必須符合消防處處長或城規會的要求；

- (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(即在二零一六年二月八日或之前)，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；
- (j) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一五年十一月八日或之前)，提交美化環境建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (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(即在二零一六年二月八日或之前)，落實美化環境建議，而落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (l) 如在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)或(e)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (m) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(f)、(g)、(h)、(i)、(j)或(k)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

99. 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) 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) 這項規劃許可是批給申請所涉的發展項目／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，中止規劃許可並未涵蓋的

發展項目／用途及清拆該等構築物；

- (d) 留意地政總署元朗地政專員的意見，相關地段的擁有人須向元朗地政處申請准其在申請地點搭建構築物，或把申請地點的違例情況納入規範。地政總署會以業主身分全權酌情考慮有關申請，但不保證申請會獲批准。倘有關申請予批准，申請人必須履行地政總署可能附加的條款和條件，包括支付地價或費用等；
- (e) 留意消防處處長的意見，倘在申請地點內搭建有蓋的構築物(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。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提交消防處審批。平面圖須按比例繪製，並註明尺寸和佔用性質。平面圖上須清楚標示擬設消防裝置和緊急車輛通道的位置。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) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見：
 - (i) 在申請地點進行任何新的建築工程(包括用作維修工場的貨櫃／屋棚、辦公室、廁所及倉庫等)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。申請人須根據《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；
 - (iii) 關於上文第(i)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通道，而根據該規例第 41D 條，申請地點亦須設有緊急車輛通道；
 - (iv) 倘申請地點並非緊連一條至少闊 4.5 米的指定街道，根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條，必須在提交建

築圖則階段，由當局釐定該地點准許的發展密度；
以及

- (g) 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》的規定，盡量減少對附近環境的潛在影響。」

議程項目 26 至 30

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-KTS/395 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/395 號)

A/NE-KTS/396 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/396 號)

A/NE-KTS/397 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/397 號)

A/NE-KTS/398 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/398 號)

A/NE-KTS/399 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/399 號)

100. 小組委員會備悉這五宗申請性質類似，而且各個申請地點非常接近及位於同一地帶內，故同意一併考慮這五宗申請。

簡介和提問部分

101. 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五宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬在每個申請地點分別興建的屋宇(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 V。從農業發展的角度而言，漁農自然護理署署長不支持這五宗申請，因為各申請地點都具良好的復耕潛力。運輸署署長對這五宗申請有所保留，並表示若批准在「鄉村式發展」地帶外進行這類小型屋宇發展，會為日後的同類申請立下不良先例，累積影響所及，會對交通造成重大的負面影響。儘管如此，這五宗申請各只涉及興建一幢小型屋宇，運輸署署長認為，除非有其他拒絕理由，否則這五宗申請可予容忍。從景觀規劃的角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這五宗申請有所保留，因為倘批准這五宗申請，或會立下不良先例，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；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，關於這五宗申請，當局各收到六份公眾意見書，分別由一名北區區議員、上水區鄉事委員會、嘉道理農場暨植物園公司、世界自然基金會香港分會、創建香港和一名蕉

徑村民提交。北區區議員支持這五宗申請，因為可方便有關村民，而上水區鄉事委員會則表示對這五宗申請「沒有意見」。至於其餘四名提意見人則反對這五宗申請，主要的理由包括擬議的發展不符合「農業」地帶的規劃意向；應保存蕉徑村的優質農地及鄉郊環境；批准這五宗申請違反新農業政策；沒有提交有關交通或環境方面的影響評估；以及批准這五宗申請會為「農業」地帶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，蕉徑的原居民代表支持這五宗申請，而當區的北區區議員、上水區鄉事委員會主席及蕉徑的居民代表對這五宗申請均沒有意見；以及
- (f) 規劃署的意見——根據載於文件第 12 段的評估，規劃署不支持這五宗申請。擬議的小型屋宇發展並不符合「農業」地帶的規劃意向，但申請書並沒有提出有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向。批准這五宗申請，會為同類申請立下不良先例，令區內的農地進一步減少。這五宗申請並不符合「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」，因為會妨礙落實「農業」地帶的規劃意向。「鄉村式發展」地帶內仍有土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。

102. 委員並無就這五宗申請提出問題。

商議部分

103. 經商議後，小組委員會決定拒絕這五宗申請。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。拒絕這五宗申請的理由分別都是：

- 「(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) 申請地點是蕉徑村北面和西北面更大的常耕或休耕農地不可或缺的部分，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。」

議程項目 31

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-KTS/400 擬在劃為「康樂」地帶的上水營盤村第 100 約地段第 1666 號 A 分段第 2 小分段餘段興建四幢屋宇(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/NE-KTS/400 號)

簡介和提問部分

104. 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。環境保護署署長(下稱「環保署署

長」)表示，申請地點所在地區有多種工業用途，出入的重型車輛交通可能會對擬建的新界豁免管制屋宇造成不良影響。除非申請人能證明擬建的新界豁免管制屋宇在環境方面可以接受，否則環保署署長不支持這宗申請。運輸署署長對這宗申請有所保留，並表示若批准在「鄉村式發展」地帶外進行這類小型屋宇發展，會為日後的同類申請立下不良先例，累積影響所及，會對交通造成重大的負面影響。儘管如此，由於這宗申請只涉及興建四幢小型屋宇，運輸署署長認為，除非有其他拒絕理由，否則這宗申請可予容忍；

- (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，分別由一名北區區議員、創建香港和兩名公眾人士提交。該名北區區議員支持這宗申請，因為擬議的發展可方便有關村民。創建香港關注這宗申請，因為申請地點不宜進行擬議的小型屋宇發展，而且區內缺乏公共空間和康樂設施。一名提意見人反對這宗申請，主要因為提供康樂空間是必要的，而且申請人沒有提出理據改變「康樂」地帶內的土地用途，而擬議的發展亦非真正的小型屋宇發展。其餘的提意見人表示對這宗申請「沒有意見」；
- (e) 北區民政事務專員轉達上水區鄉事委員會、當區北區區議員及營盤的居民代表的意見，表示他們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，規劃署不支持這宗申請。這宗申請不符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」，因為擬議的小型屋宇發展並不符合「康樂」地帶的規劃意向。此外，營盤村的「鄉村式發展」地帶內仍有土地可供興建小型屋宇。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效益，把擬建的小型屋宇集中在「鄉村式發展」地帶內，會較為合適。申請人亦未能證明擬議的發展在環境方面可以接受。此外，小組委員會

曾於二零一三年拒絕同一「康樂」地帶內一宗同類申請，而此後規劃情況一直沒有重大改變足以令小組委員會偏離先前的決定。批准這宗申請會為該「康樂」地帶內的同類申請立下不良先例。

105. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

106. 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，並認為理據恰當。有關理由是：

- 「(a) 擬議的發展項目不符合「康樂」地帶的規劃意向，有關意向主要是進行康樂發展，為市民提供所需設施，從而促進動態及／或靜態康樂活動和旅遊／生態旅遊的發展；
- (b) 申請人未能證明擬議的發展在環境方面可以接受；以及
- (c) 自二零一三年小組委員拒絕有關的同類申請以來，申請地點附近一帶的規劃情況一直沒有重大改變，足以令小組委員會偏離先前的決定。批准這宗申請會為「康樂」地帶內的同類申請立下不良先例。」

議程項目 32

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 分段進行住宅發展和填土及挖土工程

(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件

第 A/YL-NSW/233B 號)

107. 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。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」)分別為申請人的三間顧問公司。下列委員已就這項目申報利益：

- | | |
|----------------|--|
| 黃仕進教授
(副主席) | — 現時與艾奕康公司有業務往來；並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 |
| 符展成先生 | — 現時與新鴻基公司、英環公司、艾奕康公司及雅邦公司有業務往來 |
| 黎慧雯女士 | — 現時與新鴻基公司、艾奕康公司及雅邦公司有業務往來 |
| 李美辰女士 | — 為香港活力都會協會的秘書長，該會曾獲新鴻基公司的贊助 |

108. 委員備悉黃教授、黎女士及李女士因事未能出席會議，而符先生已離席。

109. 秘書報告，申請人在二零一五年四月二十一日要求延期兩個月考慮這宗申請，讓其有足夠時間準備進一步資料，以回應渠務署、漁農自然護理署和規劃署城市設計及園境組提出的意見，並讓各部門有時間審核申請。這是申請人第三次就這宗申請要求延期。在延期期間，申請人曾致力提交進一步資料，以回應各政府部門的意見。申請人需要更多時間準備進一步資料，以回應接獲的政府部門意見，並讓各部門有時間審視申請。

[馬詠璋女士此時返回席上。]

110. 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，而由於這是第三次延期，小組委員會已給其合共六個月時間，因此除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

議程項目 33

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-NTM/316 擬在劃為「露天貯物」地帶的元朗牛潭尾第 102 約地段第 2384 號(部分)、第 2386 號餘段(部分)及第 2400 號(部分)進行填塘，以作准許的露天貯物用途(瓷磚及金屬建築器材)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-NTM/316 號)

簡介和提問部分

111. 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) 擬進行填塘，以作准許的露天貯物用途(瓷磚及金屬建築器材)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)從漁業發展的角度不支持任何填塘活動，並認為所有魚塘均應保留作魚類養殖。然而，從申請地點的現有情況看來，似乎生態價值有限。因此，漁護署署長從保育的角度對這宗申請沒有很大意見；
- (d) 當局在法定公布期的首三個星期內接獲一份公眾意見書。提意見人表示，這宗申請應予拒絕，因為當局曾承諾解決在新界地區貯物設施範圍擴散的問題，並擬把存放服務集中於特別設計的多層設施，

以釋放土地作其他用途；以及

- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 11 段的評估，規劃署並不反對這宗申請。漁護署署長儘管不支持任何填塘活動，但因申請地點的生態價值似乎有限，故從保育的角度對這宗申請沒有很大意見。其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。關於所接獲的公眾意見，須知露天貯物用途乃屬「露天貯物」地帶的經常准許用途。

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。這項規劃許可的有效期至二零一九年五月八日止；除非在該日期前，所批准的發展已展開或這項許可已續期，否則這項許可會於該日期後停止生效。這項許可並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在申請地點不得有任何部分的填土深度超過 1.5 米；
- (b) 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；
- (c) 就上文(b)項條件而言，在落實上述排水建議之前，不得在申請地點展開任何填塘工程，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (d) 提交並落實美化環境建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；以及
- (e) 倘未能履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)或(d)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知。」

114. 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) 留意地政總署元朗地政專員的意見，申請地點包括根據集體政府租契持有的舊批農地，有關租契規定，事先未經政府批准，不得搭建構築物。申請人所提供的資料顯示不擬在申請地點搭建構築物。申請地點可經政府土地及私人土地接達古洞路。元朗地政處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) 留意運輸署署長的意見，申請地點連接一條不知名的區內通道，而該通道並非由運輸署負責管理。申請人須向地政監督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) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，排水建議應包括展示現有及擬議排水渠詳情的排水圖，並附有足夠的設計計算資料以作輔證，說明會如何收集、疏導及排走落在或流進申請地點的雨水。在申請地點落實任何排水工程前，必須先就有關排水建議取得許可。在排水工程竣工後，申請人須向渠務署提供一套記錄照片以供參考，顯示竣工的排水工程，而拍照的位置要在核准排水圖上清楚標明。渠務署會參考該套照片，並與申請人一同視察已竣工的排水工程。申請人須確定所有現有地面流徑均妥為阻截及控制，不會增加毗鄰地區的水浸風險。申請地點現時並無由渠務署負責維修保養的公共污水渠可供接駁。至於污水排放及處理事宜，須徵得環境保護署署長的同意。申請人須留意，擬議排水建議／工程及地盤界線不得侵佔申請人業權範圍以外的地方。申請人須就地段界線以外的所有擬議排水工程徵詢地政總署元朗地政專員的意見，以確保申請地點日後排水暢順。所有擬議排水設施須由申請人自費建造及保養。申請人在佔用申請地點期間，須確保妥為保養申請地點的所有排水設施；

- (e) 留意漁農自然護理署署長的意見，申請人須採納所需措施，以免在填塘及作業期間干擾和污染申請地點以北及以西的水道；
- (f) 留意警務處處長的意見，申請地點不得用作進行售賣／收集／供應涉及水貨物品的相關活動，以及須聘用保安員和安裝警報器，確保保安足夠；以及
- (g) 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地盤平整工程前，必須先取得建築事務監督的批准及同意，並須按《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。」

議程項目 34

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-NTM/317 擬在劃為「綠化地帶」的元朗牛潭尾麒麟村第 98 約地段第 244 號(部分)、第 245 號、第 246 號(部分)、第 247 號(部分)、第 248 號(部分)、第 249 號(部分)、第 254 號(部分)、第 255 號及第 257 號和毗連政府土地闢設宗教機構(附設神龕、長者休閒中心及食堂)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-NTM/317 號)

115. 秘書報告，申請人於二零一五年四月十五日要求延期兩個月才考慮這宗申請，以便有時間準備進一步資料，回應相關政府部門的意見。這是申請人首次要求延期。

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 35

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-ST/460 擬在劃為「住宅(丁類)」地帶的元朗新田第 105 約地段第 170 號餘段及第 174 號 C 分段餘段和毗連政府土地經營臨時商店及服務行業(汽車零件及配件銷售)連輔助設施(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-ST/460 號)

簡介和提問部分

117. 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) 經營臨時商店及服務行業(汽車零件及配件銷售)連輔助設施，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 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 段所詳載的評估，規劃署認為申請所涉的臨時用途可予容忍三年。根據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)，申請地點位於第 3 類地區。由於申請地點位於第 3 類地區，而有關地區先前曾就相同或同類用途獲批給規劃許可，因此申請符合城規會規劃指引編號 13E 的規定。

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，為期三年，至二零一八年五月八日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於下午十一時至翌日上午八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》所界定的重型貨車(包括貨櫃車、拖架及拖頭)在申請地點停泊／存放；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行洗車、拆卸、修理和涉及切割金屬、鑽孔、錘打、噴漆和更換汽油／潤滑劑的工場活動；
- (d) 在規劃許可有效期內，必須妥為維修保養在申請地點鋪築的地面和設置的邊界圍欄；
- (e) 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；
- (f) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一五年八月八日或之前)提交排水設施竣工圖及現有排水設施的照片記錄，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一五年十一月八日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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(即在二零一六年二月八日或之前)落實消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城

規會的要求；

- (i) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一五年十一月八日或之前)提交保護樹木建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (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(即在二零一六年二月八日或之前)落實保護樹木建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (k) 倘在規劃許可有效期內沒有履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(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；
- (l) 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)或(j)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (m) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復為美化市容地帶，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) 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 800 平方米，有待核實)。未經政府事先批准而佔用政府土地的行為，不應予以鼓勵。申請地點可經政府土地前往石湖圍路，元朗地政處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。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；

- (c) 留意路政署總工程師／新界西的意見，倘擬議入口獲運輸署署長同意，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)，在公共道路的路口闢設進出口通道。路政署並不亦無須負責維修保養任何連接申請地點和石湖圍路的車輛通道。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；
- (d) 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，才制訂詳細的消防安全規定；
- (e) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，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及貨櫃作臨時建築物)，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 及第 41D 條，闢設從街道接達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)條核准發展密度；

- (f) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，申請人須自費維修保養所有排水設施，並在規劃許可有效期內，確保申請地點所有排水設施妥為保養。申請人亦須確保現時所有流徑均妥為阻截和控制，不會增加毗鄰地區的水浸風險。該區目前並無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境保護署署長的同意。申請人須留意，渠務工程和地盤範圍不可侵佔申請人業權以外的地方。申請人須就其他地盤範圍以外的所有渠務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；
- (g) 留意漁農自然護理署署長的意見，申請人應保存及適當護理沿地盤邊界栽種的現有園景植物，以及避免騷擾受《野生動物保護條例》(第 170 章)保護的繁殖雀鳥(包括其鳥巢和蛋)。另外，在地盤設置的照明設施亦應避免直接照射有關樹木及地盤西南方附近的林地，把對繁殖雀鳥造成的眩光影響減至最少；
- (h) 留意警務處處長的意見，申請地點不得進行任何涉及水貨物品的活動；以及
- (i) 遵照由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》，以盡量減少對附近地區的環境可能造成的影響。」

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-ST/461 為批給在劃為「住宅(丁類)」地帶的元朗新田第 105 約地段第 52 號餘段(部分)、第 61 號(部分)、第 62 號(部分)、第 64 號餘段(部分)及第 65 號餘段和毗連政府土地作臨時露天存放二手待售汽車(包括中型貨車及貨櫃拖頭,但不包括拖架)及有蓋工場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-ST/461 號)

簡介和提問部分

121. 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) 為批給作臨時露天存放二手待售汽車(包括中型貨車及貨櫃拖頭,但不包括拖架)及有蓋工場用途的規劃許可(申請編號 A/YL-ST/413)續期三年；

[陳永堅先生此時返回會議席上。]

- (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，因為用途涉及移動中型貨車及貨櫃拖頭，而且申請地點附近有易受影響的用途，預計會造成環境滋擾。環保署署長指出，該署在二零一二年二月收到一宗涉及申請地點非法排放污水的投訴。有關個案於二零一二年三月得到糾正，二零一二年四月至二零一五年二月沒有任何涉及申請地點的環保投訴；
- (d) 當局在法定公布期的首三個星期內並無接獲公眾意見書。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——規劃署根據文件第 12 段所載的評估，認為有關的臨時用途可再予容忍三年。申請地點位於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提出的規劃申請」的所指的第 3 類地區內。申請符合城規會規劃指引編號 13E 及 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。雖然環保署署長不支持這宗申請，但二零一二年四月至二零一五年二月沒有任何涉及申請地點的環保投訴。為回應環保署署長所關注的問題，建議加入規劃許可附帶條件，以限制營業時間及在申請地點進出的車輛類型和所進行的活動，以及規定須保養所鋪築的地面和設置的邊界圍欄。

122. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

123. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城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，由二零一五年五月二十三日至二零一八年五月二十二日止，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，不得於平日晚上六時至翌日早上九時及星期六下午一時至翌日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，不得在申請地點停泊／存放拖架；
- (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、修理及工場活動(包括修理貨櫃及汽車)；

- (e) 在規劃許可有效期內，須經常保養申請地點所鋪築的地面和設置的邊界圍欄；
- (f) 在規劃許可有效期內，須經常妥為護理申請地點的現有樹木；
- (g) 在規劃許可有效期內，須經常保養申請地點與石湖圍路之間的一條車輛通道／車輛進出口通道；
- (h) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛以倒車方式進出申請地點；
- (i) 在規劃許可有效期內，須經常維修保養申請地點現有的排水設施；
- (j) 在規劃許可續期之日起計三個月內(即在二零一五年八月二十二日或之前)，提交排水設施竣工圖及現有排水設施的照片記錄，而有關圖則和記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (k) 在規劃許可續期之日起計六星期內(即在二零一五年七月三日或之前)設置滅火筒，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (l) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即二零一五年十一月二十二日或之前)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，在規劃許可續期之日起計九個月內(即二零一六年二月二十二日或之前)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)、(h)或(i)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(j)、(k)、(l)或(m)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。」

124. 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有關發展所涉及的任何土地問題；
- (b) 留意地政總署元朗地政專員的意見，申請地點包括根據集體政府租契持有的舊批農地，有關租契載有限制條款，規定事先未經政府批准，不得搭建構築物。部分政府土地(約 341 平方米)以短期租約編號 1923 批出作露天存放二手汽車(包括私家車和拖頭，但不包括拖架)連附屬工場及辦公室用途。當局沒有就佔用申請地點內的政府土地(約 209 平方米，尚待核實)批給許可。未經政府事先批准而佔用政府土地的行為不應予以鼓勵。申請地點可經政府土地通往石湖圍路。元朗地政處不會為所涉及的政府土地進行維修保養工程，也不保證給予通行權。短期租約持有人須向元朗地政處申請修訂短期租約。此外，申請人須把屬政府土地的部分(不為短期租約所涵蓋)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；
- (c) 留意環境保護署署長(下稱「環保署署長」)的意見，由申請地點排出的所有廢水須符合《水污染管制條例》所載的規定；

- (d) 留意路政署總工程師／新界西的意見，倘運輸署署長同意擬議的車輛進出口通道，申請人應根據路政署標準圖則 H1113 號及 H1114 號或 H5133 號、H5134 號及 H5135 號的最新版本所載規定(視乎何者可配合毗鄰的行人路而定)，在公共道路的出入口關設車輛進出通道，路政署不會負責維修保養任何連接申請地點與石湖圍路的通道。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附近的公共道路和排水渠；
- (e) 留意消防處處長的意見，即考慮到建議的設計／性質，預計有需要設置消防裝置。因此，申請人須向消防處提交附有擬議消防裝置的相關平面圖，以供審批。消防處亦告知申請人：(i)有關平面圖須按比例繪製，並訂明尺寸和佔用性質；(ii)擬設消防裝置的安裝位置須在平面圖上清楚標示；以及(iii)申請人亦須遵從露天貯物良好作業指引。申請人須向該處提交有效的消防證書(FS251)，以供審批。倘擬議構築物須符合《建築物條例》(第 123 章)的規定，該處在收到正式提交的建築圖則後，便會制定詳細的消防安全規定；
- (f) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，倘現時在已批租土地上的構築物(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(包括把貨櫃或開放棚架用作臨時建築物)，必須先取得建築事務監督的許可和同意，否則有關工程即屬違例建築工程。申請人須按《建築物條例》的規定，委聘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該地點的通道，而根據《建築物(規劃)規例》第 41D

條，亦須設有緊急車輛通道。若申請地點並非緊連一條至少闊 4.5 米的指定街道，則須在提交建築圖則的階段，根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條釐定該地點准許的發展密度；

- (g) 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。在規劃許可有效期內，申請人須確保申請地點所有排水設施得到妥善保養。申請人須確保所有現有流徑會被妥為阻截及保留，而不會增加毗鄰地區的水浸風險。目前並無由渠務署負責保養的公共污水收集設施可供接駁。關於污水排放及處理事宜，應取得環保署署長的同意。渠務署提醒申請人排水工程及地盤界線不應侵佔其管轄範圍以外的地方。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；以及
- (h) 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》，以盡量減少對附近地區可能造成的環境滋擾。」

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-ST/462 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗新田第 102 約地段第 110 號、第 111 號 C 分段、第 113 號 B 分段、第 114 號、第 115 號 C 分段、第 116 號 C 分段餘段、第 117 號、第 118 號、第 119 號、第 120 號、第 121 號 C 分段餘段、第 122 號、第 123 號、第 124 號、第 125 號 C 分段餘段、第 125 號 C 分段餘段第 1 小分段、第 126 號、第 132 號、第 133 號及第 135 號為現存學校加建校舍
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-ST/462 號)

簡介和提問部分

125. 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) 為現存學校加建校舍；
- (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，當局共接獲四份公眾意見書。有一名區議員支持這宗申請，其主要理由是元朗區內小學學位不足。其餘三份來自個別人士的意見均反對這宗申請，主要理由包括對附近地區造成負面的噪音、交通及排污影響；未來二至三年小學生數目將會大幅減少；以及要求把學校地盤交還文氏祖堂。元朗民政事務專員沒有接獲區内人士的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署對這宗申請不表反對。對於所接獲的意見，所有相關政府部門對這宗申請均不表反對或沒有負面意見。

126. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

127. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項許可的有效期至二零一九年五月八日止；除非在該日期前，所批准的發展已經展開或這項許可已獲續期，否則這項許可會於該日期後停止生效。這項許可須附加下列條件：

- 「(a) 提交並落實滅火水源及消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；

- (b) 提交環境評估報告，並落實報告所確定的紓減影響措施，而有關情況必須符合環境保護署署長或城規會的要求；
- (c) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一五年十一月八日或之前)提交排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (d) 就上述(c)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一六年二月八日或之前)落實排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；以及
- (e) 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。」

128. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- 「(a)留意地政總署元朗地政專員的意見，申請地點包括以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。申請地點可經私人土地及政府土地前往青山公路－新田段。元朗地政處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。相關地段擁有人須向地政處提出申請，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；
- (b) 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後，才制定詳細的消防安全規定；
- (c) 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。倘擬在申請地點進行任何新的建築工程，必須先取

得建築事務監督的批准及同意，否則有關工程即屬違例建築工程。申請人須根據《建築物條例》的規定，委聘一名認可人士統籌擬議建築工程。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。申請人須根據《建築物(規劃)規例》第41D條，為申請地點上的所有建築物關設緊急車輛通道。為配合政府所推廣的政策，即落實能締造優質及可持續建築環境的建築設計，規劃許可的附帶條件應盡量符合可持續建築設計的要求，包括加入建築物間距、建築物後移及綠化覆蓋率的元素。屋宇署會在正式提交建築圖則時詳細查核有關圖則；

- (d) 留意機電工程署署長的意見，申請人須向供電商索取電纜圖則，以確定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》；以及
- (e) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，申請人須自費維修保養所有排水設施，並在規劃許可有效期內，確保申請地點所有排水設施妥為保養。申請人亦須確保現時所有流徑均妥為阻截及控制，不會增加毗鄰地區的水浸風險。該區目前並無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境保護署署長的同意。申請人須留意，渠務工程和地盤範圍不可侵佔申請人業權以外的地方。申請人須就其地盤範圍以外的

所有渠務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。」

[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、上水及元朗東袁承業先生、吳曙斌先生及吳國添先生出席會議，解答委員的提問。他們於此時離席。]

屯門及元朗西區

[高級城市規劃師／屯門及元朗西何劍琴女士、何婉貞女士及簡國治先生於此時獲邀到席上。]

[袁家達先生於此時暫離會議。]

議程項目 38

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TT/350 擬在劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的元朗田寮村第 120 約地段第 3076 號 A 分段興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-TT/350 號)

簡介和提問部分

129. 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) 擬興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 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，因為申請地點的復耕潛力頗高；

- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局共接獲五份公眾意見書。其中四份意見書表示支持這宗申請，分別來自元朗區議員、田寮村及木橋頭村的村代表，以及十八鄉鄉事委員會主席，其主要理由包括擬議發展與附近環境並非不相協調，而且不會構成負面影響；申請人是原居村民，因此有權興建新界豁免管制屋宇(小型屋宇)；田寮村及木橋頭村的村民不反對這宗申請；以及／或擬議發展有助滿足房屋需求及善用珍貴的土地資源。餘下一份為反對意見書，來自創建香港，其主要理由包括擬議發展不符合「農業」地帶的規劃意向；申請人並無進行影響評估；擬議發展並無接駁公共污水渠，可能因而造成累積影響；為同類申請立下不良先例；以及農業用地應該保存。元朗民政事務專員沒有接獲區內人士的反對／意見；以及

[袁家達先生此時返回席上。]

- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署對這宗申請不表反對。儘管漁護署署長從農業角度不支持這宗申請，但擬議小型屋宇的覆蓋範圍大部分位於「鄉村式發展」地帶內，而且擬議發展規模相對較小。此外，緊鄰申請地點並無活躍農業活動。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》，即相關鄉村內的「鄉村式發展」地帶並無足夠土地滿足小型屋宇的發展需求。獲諮詢的相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。關於所接獲的公眾意見，上述評估亦適用。

[陳福祥先生此時離席。]

130. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

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

許可的有效期至二零一九年五月八日止；除非在該日期前，所批准的發展已經展開或這項許可已獲續期，否則這項許可會於該日期後停止生效。這項許可須附加下列條件：

- 「(a)如申請人所建議設置化糞池，而有關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。」

132. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- 「(a)留意地政總署元朗地政專員的意見，申請地點是以集體政府租契持有的舊批農地。根據新界小型屋宇政策，即使申請人是原居村民，並成功取得規劃許可，但倘若擬議小型屋宇用地或其範圍，圍繞這條位於認可鄉村的鄉村範圍界線外及有超過 50% 認可鄉村的「鄉村式發展」地帶外，相關申請均會被拒絕。地段的註冊擁有人可向地政總署元朗地政專員提交申請。在接獲小型屋宇申請後，地政總署元朗地政專員會根據新界小型屋宇政策以業主身分全權酌情考慮有關申請，但不保證予以批准。倘地段的註冊擁有人提交契約修訂／換地申請，地政總署元朗地政專員會以業主身分考慮有關申請，但同樣不保證予以批准。任何申請倘予批准，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／或行政費用等；
- (b) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，申請人應自設排水設施，收集從申請地點流出或流經申請地點的徑流，並把所收集的徑流排往適當的排放點。擬議發展不得阻擋地面水流，或對鄰近地區的排水情況和現有的排水設施造成負面影響。申請人須在進行任何工程之前，就地段界線以外的所有工程徵詢地政總署元朗地政專員的意見，並取得相關地段擁有人同意；
- (c) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，為向擬議

發展供水，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任何支水管的建造、運作及維修保養，而有關情況必須符合水務署所訂標準。此外，申請地點附近的水管未能用以裝設標準的柱形消防栓；

- (d) 留意消防處處長的意見，申請人須遵守由地政總署編訂的《新界豁免管制屋宇消防安全規定指引》；
- (e) 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工程及／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；
- (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)。根據所取得的電纜圖則及相關的位置圖，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)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；以及(ii)申請人及其承辦商在供電電纜附近進行工程時，必須遵守根據《供電電纜(保護)規例》訂立的《有關在供電電纜附近工作的實務守則》；以及

- (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》，申請人須把地盤平整工程的圖則提交屋宇署審批，除非申請人擬向地政總署署長就地盤平整工程申請豁免證明書。」

議程項目 39

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/726 在劃為「未決定用途」地帶的元朗唐人新村第 119 約地段第 369 號餘段(部分)、第 370 號餘段(部分)、第 371 號 A 分段(部分)、第 371 號 B 分段(部分)、第 381 號餘段(部分)、第 382 號餘段、第 383 號餘段、第 384 號、第 385 號、第 386 號、第 387 號、第 388 號、第 389 號餘段、第 390 號餘段、第 391 號餘段、第 439 號餘段(部分)、第 440 號(部分)、第 444 號、第 445 號、第 446 號、第 447 號、第 448 號、第 449 號、第 450 號 A 分段、第 450 號 B 分段、第 450 號 C 分段、第 451 號、第 452 號、第 453 號、第 454 號、第 455 號、第 456 號、第 457 號、第 458 號(部分)、第 459 號(部分)、第 471 號(部分)、第 472 號、第 473 號、第 474 號、第 475 號 A 分段(部分)、第 475 號 A 分段第 1 小分段及第 475 號 B 分段(部分)和毗連政府土地臨時露天存放建築材料／循環再造物料、建築機械及舊電器／電子產品和零件，以及進行附屬包裝工序(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-TYST/726 號)

簡介和提問部分

133. 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／循環再造物料、建築機械及舊電器／電子產品和零件，以及進行附屬包裝工序(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沒有反對或負面意見；
- (d) 在法定公布期首三個星期內，當局並無接獲公眾意見書，元朗民政事務專員沒有接獲區內人士的反對／意見；以及

[蕭鏡泉先生此時離席。]

- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 12 段所載的評估，認為有關的臨時用途可予容忍三年。申請地點位於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提出的規劃申請」所指的第 1 類地區內。申請符合城規會規劃指引編號 13E，因為申請地點位於第 1 類地區內，適合作露天貯物及港口後勤用途。相關政府部門的關注屬技術性質，可藉施加規劃許可附帶條件而予以處理。

134. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

135. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一八年五月八日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上十一時至翌日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，不得在申請地點上以混凝土鋪築地面的有蓋構築物以外的地方貯存或處理(包括裝卸)舊電器、電腦／電子零件(包括陰極射線管)或任何其他種類的電子廢物；
- (d) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行拆卸、修理、清洗或其他工場活動(附屬包裝工序除外)；
- (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，須經常妥為護理所有現有樹木和用以美化環境的栽種植物；
- (g) 在規劃許可有效期內，須經常維修保養申請地點現有的排水設施；
- (h) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即二零一五年八月八日或之前)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星期內(即二零一五年六月十九日或之前)設置滅火筒，並提交有效的消防證明書(FS 251)，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (j) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零一五年十一月八日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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(即二零一六年二月八日或之前)落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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)或(g)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(h)、(i)、(j)或(k)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，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

136. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- 「(a) 在申請地點展開申請用途前，必須先取得規劃許可；
- (b) 須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) 申請地點須時刻保持整潔；
- (d) 留意地政總署元朗地政專員的意見，申請地點包括根據集體政府租契持有的舊批農地。租契規定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 110 平方米，有待核實)批給許可。申請人須留意，事先未經政府批准而佔用政府土地的行為不應予以鼓勵。第 119 約地段第 475 號 A 分段(部分)及第 475 號 B 分段(部分)由短期豁免書涵蓋，容許作露天存放建築材料、建築機械、循環再造物料(金屬、塑膠物品及紙張)及舊電器／電子產品和零件，以及進行附屬包裝工序用途。倘這宗規劃申請獲得批准，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額外／更多構築物，或把申請地點的違例情況納入規範。此外，申請人亦須把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，將會附加條款和條件，包括規定申請人繳付地價或費用。此外，申請地點可經由一條延伸至公庵路並位於政府土地及其他私人土地上的非正式鄉村小徑長途接達。元朗地政處不會為該小徑進行維修保養工程，也不保證給予通行權；

- (e) 留意運輸署署長的意見，申請人須向地政監督查核由公庵路通往申述地點的道路／小路／小徑所在土地的類別，並與有關的地政和維修保養當局釐清該道路／小路／小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，車輛亦不可停泊在公共道路。
- (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附近的公共道路和排水渠。路政署不會負責維修保養任何連接申請地點與公庵路的通道；
- (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》，以盡量減少可能造成的環境滋擾；
- (h) 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。此外，有關平面圖須按比例繪製，並訂明尺寸和佔用性質。擬設消防裝置的安裝位置須在平面圖上清楚標示。此外，申請人須遵從露天貯物良好作業指引(文件附錄 V)。倘擬議構築物須符合《建築物條例》(第 123 章)，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；
- (i) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，該署沒有記錄顯示建築事務監督曾批准現時在申請地點所搭建的構築物。倘現時在已批租土地上的構築物(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(包括把貨櫃和開放棚架用作臨時建築物), 必須先取得建築事務監督的許可和同意, 否則有關工程即屬違例建築工程。申請人須按《建築物條例》的規定, 委聘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該地點的通道, 而根據《建築物(規劃)規例》第 41D 條, 亦須設有緊急車輛通道。倘申請地點並非緊連一條至少闊 4.5 米的指定街道, 則須在提交建築圖則的階段, 根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條釐定該地點准許的發展密度; 以及

- (j) 留意機電工程署署長的意見, 申請人須向供電商索取電纜圖則(及架空電纜準線繪圖, 視乎何者適用), 以找出申請地點內或附近是否設有地下電纜(及/或架空電纜)。根據所取得的電纜圖則及相關繪圖, 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(及/或架空電纜), 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》。」

議程項目 40

第 16 條申請

[公開會議]

A/TM/465 擬在劃為「政府、機構或社區」地帶的屯門楊青路青山村第 131 約地段第 1197 號(部分)地下闢設靈灰安置所
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/TM/465B 號)

137. 秘書報告，申請人於二零一五年四月二十日要求延期兩個月考慮這宗申請，以便有時間回應運輸署署長及警務處處長的意見。這是申請人第三次要求延期。在延期期間，申請人曾致力提交進一步資料，以回應各政府部門的意見。申請人需要更多時間準備進一步資料，以回應近期接獲的政府部門意見，尤以交通事宜為然。

138. 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，由於這是第三次延期，而且已給其合共六個月時間，所以小組委員會不會批准再延期。

議程項目 41

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TM/471 在劃為「工業」地帶的屯門河田街 7 至 9 號冠華鏡廠第六工業大廈一座地下 A 工業單位經營商店及服務行業(電器商店或裝飾陳列室)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/TM/471 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 經營商店及服務行業(電器商店或裝飾陳列室)；
- (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，而屯門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 11 段所載的評估，規劃署認為申請所涉用途可予容忍三年。申請用途符合城市規劃委員會規劃指引「在『工業』地帶內進行的用途／發展」(城規會規劃指引編號 25D)的規定。所有相關政府部門對這宗申請沒有負面意見或不表反對。建議小組委員會給予為期三年的臨時規劃許可，以免妨礙落實有關處所長遠擬作工業用途的規劃意向，並讓小組委員會監察該區工業樓面空間的供求情況。

140. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

141. 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，至二零一八年五月八日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一五年十一月八日或之前)提交申請處所的消防裝置建議，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(即在二零一六年二月八日或之前)落實申請處所的消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (c) 倘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。」

142. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- 「(a) 在申請處所展開所申請的用途前，須先取得規劃許可；
- (b) 批給為期三年的臨時規劃許可，是為了讓城規會轄下鄉郊及新市鎮規劃小組委員會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；
- (c) 留意地政總署元朗地政專員的意見，擬議「電器商店或裝飾陳列室」並不符合租賃條件的用途限制，而合併單位的面積亦可能違反租賃條件。申請人須向地政總署就其建議申請契約修訂或短期豁免書。地政總署會在收到申請人提出的正式申請後，才會考慮其建議，但不保證申請會獲批准，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申請；倘予批准，或會附加政府認為合適的條款及條

件，包括支付地價、豁免書費用及行政費等；

- (d) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，倘擬在申請地點進行任何新的建築工程，必須先取得屋宇署的批准及同意，否則即屬違例建築工程。申請人必須按《建築物條例》的規定，委聘認可人士統籌擬議建築工程。該署會在提交建築圖則階段根據《建築物條例》給予詳盡意見；以及
- (e) 留意消防處處長的意見，現行的消防裝置規定未必完全適用於申請處所。所有消防裝置必須按照《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》提供。申請人必須設置符合消防處要求的消防裝置和設備。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。至於申請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》的規定。」

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-PN/42 在劃為「海岸保護區」地帶及顯示為「道路」的地方的元朗白泥第 135 約地段第 73 號(部分)、第 74 號(部分)、第 75 號、第 76 號、第 77 號(部分)及第 78 號(部分)和毗連政府土地作臨時康樂用途(釣魚場)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-PN/42 號)

簡介和提問部分

143. 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) 作臨時康樂用途(釣魚場)，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。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，而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——根據詳載於文件第 11 段的評估，規劃署認為擬議臨時用途可予容忍三年。各相關部門對這宗申請沒有負面意見或不表反對。

144. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

145. 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，至二零一八年五月八日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上九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的任何時間，必須妥為維修保養現有的排水設施；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，必須妥為護理申請地點現有的樹木，使之保持良好狀況；
- (e) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一五年八月八日或之前)提交現有排水設施的狀況記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；

- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一五年十一月八日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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(即在二零一六年二月八日或之前)落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (h) 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)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
- (i) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(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。」

146. 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) 留意地政總署元朗地政專員的意見，申請地點包括根據集體政府租契持有的舊批農地，有關租契規定，事先未經政府批准，不得搭建構築物。政府沒有批准佔用申請地點內的政府土地(約 394 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予以鼓勵。申請地點可經私人土地及政府土地接達稔灣路。元朗地政處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。相關地段擁有人須向元朗地政處提出申請，以獲准搭建構築物，或把有關的違例情況納入規範。此外，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；

- (c) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，該署沒有記錄顯示申請地點的現有構築物曾獲建築事務監督批准。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)，乃屬違例構築物，不應指定作這宗申請的任何核准用途。在申請地點進行任何新的建築工程前，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。倘擬議用途須申領牌照，申請地點上擬作有關用途的任何現有構築物，均須符合建築物安全規定及發牌當局可能施加的其他相關規定。臨時遮蔽處、洗手間、屋宇、貨櫃和電掣房均屬臨時建築物，須受《建築物(規劃)規例》第 VII 部規管。申請人須根據《建築物(規劃)規例》第 5 條，闢設從街道通往申請地點的途徑，並根據《建築物(規劃)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，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。倘有任何擬議工程未能根據《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-56 號「與新界豁免建築工程有關的地盤平整工程豁免準則」所載的豁免準則獲得豁免，申請人便須透過認可人士就該等工程提交申請，以供屋宇署批准。倘擬進行任何新工程(包括搭建任何臨時構築物)，必須根據《建築物條例》正式提出申請；
- (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」，以盡量減低可能對附近地區的環境造成的滋擾；

- (e) 留意漁農自然護理署署長的意見，申請人須採納適當措施，以免在釣魚場運作期間造成干擾或環境衛生問題，影響附近的魚塘、魚類養殖活動及泥灘／紅樹林；
- (f) 留意運輸署署長的意見，申請地點範圍內須有足夠空間讓車輛轉動；
- (g) 留意路政署總工程師／新界西的意見，申請人須採取足夠的排水措施，以防止地面水由申請地點流往附近的公共道路及排水渠；以及
- (h) 留意消防處處長的意見，考慮到擬議發展的設計／性質，預計有需要提供消防裝置。因此，申請人須向消防處提交附有消防裝置建議的相關平面圖，以供審批。平面圖須按比例繪製，並註明尺寸及佔用性質。擬設消防裝置的位置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。」

[主席多謝高級城市規劃師／屯門及元朗西何劍琴女士、何婉貞女士及簡國治先生出席會議，解答委員的查詢。他們均於此時離席。]

議程項目 43

其他事項

147. 餘無別事，會議於下午六時四十分結束。