

城市規劃委員會

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會
二零一五年六月五日下午二時三十分舉行的
第 534 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

許智文教授

劉智鵬博士

馬詠璋女士

邱榮光博士

鄒桂昌教授

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

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

環境保護署首席環境保護主任(策略評估)
黃文基先生

地政總署助理署長／區域 3
黎啟泰先生

規劃署副署長／地區
李啟榮先生

秘書

因事缺席

符展成先生

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
王鳳兒女士

城市規劃師／城市規劃委員會
曾志宗先生

議程項目 1

通過鄉郊及新市鎮規劃小組委員會二零一五年五月二十二日
第 533 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」)二零一五年五月二十二日第 533 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。

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 3

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/SK-HC/242 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的新界西貢
慶徑石第 219 約地段第 216 號(部分)及
毗連政府土地興建屋宇(重建)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/SK-HC/242 號)

簡介和提問部分

3. 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；

[黃仕進教授、許智文教授、邱榮光博士、黎慧雯女士及簡兆麟先生此時到席。]

- (b) 擬建的屋宇(重建)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 8 段。地政總署西貢地政專員表示，擬議的發展並不符合契約條件。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有保留，因為擬建的屋宇或會影響申請地點附近茂密的植物，包括成齡樹；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，收到四份反對這宗申請的公眾意見書。反對的理由主要是擬議的發展不應包括政府土地和應局限在私人土地上；以政府土地作私人花園用途是不合理的，因為該土地可發展小型屋宇；現有的通道狹窄和傾斜，供行車的地方有限；現有通道的車輛交通對水管會有不良影響；以及擬議的發展對環境及區內居民的生活有負面影響；以及

[黃令衡先生此時到席。]

- (e) 規劃署的意見——根據文件第 10 段作出的評估，規劃署不支持這宗申請。分區計劃大綱圖的《註釋》訂明，在「鄉村式發展」地帶內任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得高於最高建築物高度三層(8.23 米)或超過現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。擬建屋宇的建築物高度為 9 米，較分區計劃大綱圖所規限的 8.23 米高出 0.77 米(或 9.4%)，而且不符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向。申請人未有提供發展擬議屋宇的任何理據，包括建築物的布局及設計，以證明增加的高度是合理的。申請地點包括一幅政府土地(245 平方米或申請地點的 44%)作私人花園用途，會減少可供發展小型屋宇使用的土地。有公眾意見反對這宗申請。

4. 高級城市規劃師／西貢及離島麥黃潔芳女士回應主席的問題時說，擬議發展的上蓋面積(20%)及建築物高度(9米)已超出現有建築物及新界豁免管制屋宇的面積及高度。倘這宗申請獲得批准，申請人須根據《建築物條例》提交建築圖則予建築事務監督審批。

商議部分

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

- 「(a) 申請書內沒有足夠資料，以證明擬發展屋宇9米的建築物高度是合理的；以及
- (b) 批准這宗申請會為其他同類申請立下不良先例，倘這些同類申請都獲得批准，累積影響所及，會減少區內可供發展小型屋宇的土地。」

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-HC/243 擬在劃為「農業」地帶的西貢蠔涌
第244約地段第482號
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第A/SK-HC/243號)

簡介和提問部分

6. 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 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，因為申請地點的復耕潛力高；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，收到兩份反對這宗申請的公眾意見書。反對理由主要是擬議的發展不符合「農業」地帶的規劃意向；擬議的發展對生態、環境、交通及泊車方面有負面影響，但申請書內沒有包括交通或環境影響的評估；蠔涌的人口及屋宇數目持續增加，會導致通道不足；以及申請地點附近仍有土地可供發展小型屋宇；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 11 段的評估，規劃署不反對這宗申請。這宗申請符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」，因為申請地點及擬建小型屋宇的覆蓋範圍完全在蠔涌的「鄉村範圍」內，而且該處的「鄉村式發展」地帶內可供應付小型屋宇發展的土地普遍供不應求。申請地點先前亦涉及一宗由同一申請人提出作相同用途的申請，該宗申請於二零一零年九月二十四日在有附帶條件下獲小組委員會批准。有關的規劃許可於二零一四年九月二十四日到期，申請人須為擬議的發展提交新的申請。申請可獲從寬考慮。雖然漁護署署長不支持這宗申請，但申請地點內沒有農業活動，而鄰近的地方已有小型屋宇佔用。擬建的小型屋宇與附近的發展並非不協調。對於反對這宗申請的公眾意見，上述的意見已有相關回應。

7. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

8. 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六月五日止；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。」

9. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- 「(a) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，為向發展項目供水，申請人或須把有關地段內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，所有不獲豁免的附屬地盤平整及／或公用排水渠工程均須符合《建築物條例》的規定，申請人亦須委聘認可人士負責上述的地盤平整及公用排水渠工程；
- (c) 留意環境保護署署長的意見，有關的化糞池及滲水井系統的設計及運作須遵照環境保護署的專業人士作業備考《專業人士環保事務諮詢委員會專業守則第 5/93 號》－「須經環境保護署評核的排水渠工程計劃」的規定，包括滲透試驗及取得認可人士發出的證明書；
- (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) 留意渠務署總工程師／新界南的意見，申請人須就擬議的發展提供足夠的雨水排放設施，以收集來自

申請地點的地面徑流，以免對鄰近地區的排水造成負面影響或滋擾。」

議程項目 5

第 16 條申請

[公開會議]

A/SK-TMT/49 在劃為「海岸保護區(1)」地帶的新界西貢斬竹灣第 257 約地段第 498 號餘段及毗連政府土地
關設臨時康體文娛場所(索纜滑水中心)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/SK-TMT/49 號)

10. 秘書報告，在城市規劃委員會(下稱「城規會」)發出有關文件後，申請人於二零一五年六月三日致函城規會，要求城規會延期兩個月才考慮這宗申請，因申請人需要更多時間準備補充／進一步資料，以回應環境、城市設計及交通方面的問題。申請人的信件已提交席上，供委員考慮。由於這是申請人首次要求延期，小組委員會或會考慮順應申請人的要求，延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間準備進一步資料，以回應政府部門的意見。倘小組委員會認為沒有理由支持延期，可按計劃考慮這宗申請。

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

沙田、大埔及北區

議程項目 6

第 12A 條申請

[公開會議]

Y/ST/31

申請修訂《沙田分區計劃大綱核准圖
編號 S/ST/30》，把位於大圍車公廟路南面
第 179 約地段第 753 號、第 184 約地段
第 60 號 A 分段、第 60 號 B 分段及第 561 號和
毗連政府土地的申請地點由「鄉村式發展」地帶
改劃為「政府、機構或社區」地帶
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 Y/ST/31 號)

12. 秘書報告，景藝設計有限公司(下稱「景藝公司」)是申請人其中一名顧問。以下委員已就此議項申報利益：

符展成先生 — 目前與景藝公司有業務往來

黎慧雯女士 — 目前與景藝公司有業務往來

李美辰女士 — 在大圍申請地點附近擁有一個物業

13. 小組委員會備悉申請人已要求城規會延期考慮這宗申請。小組委員會亦備悉符展成先生已就未能出席會議致歉。由於黎慧雯女士並無參與這宗申請，而李美辰女士的物業所在位置不會直接望到申請地點，故小組委員會同意黎女士及李女士應可留在席上。

14. 小組委員會備悉申請人於二零一五年五月二十二日要求城規會延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間準備進一步資料，回應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。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。

[高級城市規劃師／沙田、大埔及北區曾炤基先生、楊倩女士及鄧永強先生此時獲邀到席上。]

議程項目 7

第 16 條申請

[公開會議(只限簡介和提問部分)]

A/ST/878 在劃為「工業」地帶的沙田火炭坳背灣街 2 至 12 號
威力工業中心地下低層 B1-C 工場
經營商店及服務行業(外幣兌換店)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/ST/878 號)

簡介和提問部分

16. 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) 所經營的商店及服務行業(外幣兌換店)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局沒有收到公眾的意見；以及

- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 11 段的評估，規劃署不反對這宗申請。申請的發展與所涉工業大廈及周邊的發展項目內的工業用途和與工業相關的用途並非不協調。所涉工業大廈由於設有噴灑系統，所以地面一層的合計商用樓面面積的准許上限為 460 平方米。倘加上申請處所的樓面面積(26 平方米)，該樓層的合計商用樓面面積將為 227.23 平方米，並不超出 460 平方米的准許上限。申請的發展大致符合有關「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)所載的有關考慮因素。申請人先前提出在同一處所進行相同用途的兩宗申請分別於二零一一年四月十五日及二零一二年十月五日在有附帶條件下獲小組委員會批准。先前批給該兩宗申請的規劃許可都因申請人沒有履行有關消防安全措施的規劃許可附帶條件而被撤銷。為支持現在這宗申請，申請人提交了一份消防裝置建議書。倘小組委員會批准這宗申請，建議設定較短的規劃許可附帶條件履行期限，以監察申請人履行有關條件的進度，並告知申請人，倘他再次未能履行規劃許可附帶條件，以致規劃許可被撤銷，他日後再提出的申請不會獲從寬考慮。為免妨礙落實有關處所長遠擬作工業用途的規劃意向，並讓小組委員會可以監察該區工業樓面空間的供求情況，建議批給為期三年的臨時規劃許可。

17. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

18. 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，至二零一八年六月五日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一五年九月五日或之前)，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) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一五年十二月五日或之前)，落實消防安全裝置建議，而落實情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (c) 倘在上述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。」

19. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- 「(a) 在申請處所展開申請的用途前，必須先取得規劃許可；
- (b) 批給為期三年的臨時規劃許可，是為了讓小組委員會可以監察該區工業樓面空間的供求情況，以確保不會妨礙落實申請處所長遠擬作工業用途的規劃意向；
- (c) 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，其再提出的申請不會獲小組委員會從寬考慮；
- (d) 向地政總署沙田地政專員申請短期豁免書，准予進行申請的用途；
- (e) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界東(1)及牌照組的意見，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，必須以耐火時效達 120 分鐘的防火障隔開，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。申請人須參照《建築物(規劃)規例》第 72 條及《設計手冊：暢通無阻的通道 2008》的規定；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。在申請所涉單位須提供與有關工業大廈的工業用途部分完全分隔的逃生途徑。關於耐火結構事宜，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。申請人亦須留意《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 8 至 32 及 35

第 16 條申請

[公開會議]

- A/DPA/NE-TT/31 擬在劃為「非指定用途」地區的大埔屋頭第 289 約地段第 854 號 B 分段、第 883 號 B 分段、第 884 號 A 分段及第 885 號餘段
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
- A/DPA/NE-TT/32 擬在劃為「非指定用途」地區的大埔屋頭第 289 約地段第 853 號餘段、第 854 號 A 分段、第 885 號 B 分段及第 886 號 F 分段
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
- A/DPA/NE-TT/33 擬在劃為「非指定用途」地區的大埔屋頭第 289 約地段第 899 號 B 分段、第 900 號 A 分段及第 903 號 A 分段
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
- A/DPA/NE-TT/34 擬在劃為「非指定用途」地區的大埔屋頭第 289 約地段第 862 號 B 分段及第 864 號餘段
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
-

- A/DPA/NE-TT/35 擬在劃為「非指定用途」地區的大埔屋頭
第 289 約地段第 886 號 B 分段及
第 893 號 F 分段
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
- A/DPA/NE-TT/36 擬在劃為「非指定用途」地區的大埔屋頭
第 289 約地段第 897 號 A 分段
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
- A/DPA/NE-TT/37 擬在劃為「非指定用途」地區的大埔屋頭
第 289 約地段第 898 號 E 分段、
第 922 號 A 分段、第 923 號 A 分段、
第 924 號 B 分段、第 924 號餘段、
第 925 號 C 分段及第 925 號 D 分段
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
- A/DPA/NE-TT/38 擬在劃為「非指定用途」地區的大埔屋頭
第 289 約地段第 926 號 C 分段、
第 926 號餘段、第 927 號 H 分段、
第 927 號餘段、第 930 號 K 分段、
第 930 號 L 分段、第 930 號 R 分段、
第 930 號 S 分段及第 931 號 B 分段
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
- A/DPA/NE-TT/39 擬在劃為「非指定用途」地區的大埔屋頭
第 289 約地段第 900 號餘段、
第 901 號 C 分段、第 902 號 A 分段、
第 903 號餘段及第 904 號 B 分段
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
- A/DPA/NE-TT/40 擬在劃為「非指定用途」地區的大埔屋頭
第 289 約地段第 858 號 A 分段、
第 859 號 C 分段，第 860 號 D 分段、
第 861 號 A 分段、第 879 號 B 分段、
第 879 號 E 分段、第 880 號 B 分段及
第 881 號 E 分段
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)

- A/DPA/NE-TT/41 擬在劃為「非指定用途」地區的大埔屋頭
第 289 約地段第 858 號 B 分段、
第 861 號 B 分段、第 879 號 D 分段、
第 880 號餘段及第 958 號 A 分段
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
- A/DPA/NE-TT/42 擬在劃為「非指定用途」地區的大埔屋頭
第 289 約地段第 894 號 E 分段、
第 898 號 D 分段、第 899 號 C 分段及
第 901 號 A 分段
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
- A/DPA/NE-TT/43 擬在劃為「非指定用途」地區的大埔屋頭
第 289 約地段第 887 號 A 分段、
第 888 號 A 分段、第 889 號 A 分段、
第 890 號 B 分段及第 891 號 B 分段
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
- A/DPA/NE-TT/44 擬在劃為「非指定用途」地區的大埔屋頭
第 289 約地段第 881 號 C 分段及
第 930 號 G 分段
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
- A/DPA/NE-TT/45 擬在劃為「非指定用途」地區的大埔屋頭
第 289 約地段第 853 號 B 分段、
第 885 號 A 分段及第 886 號 E 分段
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
- A/DPA/NE-TT/46 擬在劃為「非指定用途」地區的大埔屋頭
第 289 約地段第 925 號 E 分段及
第 926 號 A 分段
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
- A/DPA/NE-TT/47 擬在劃為「非指定用途」地區的大埔屋頭
第 289 約地段第 927 號 F 分段、
第 930 號 E 分段及第 930 號 F 分段
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)

- A/DPA/NE-TT/48 擬在劃為「非指定用途」地區的大埔屋頭
第 289 約地段第 923 號餘段、第 925 號餘
段、第 926 號 B 分段、第 931 號 A 分段、
第 932 號 A 分段及第 933 號 A 分段
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
- A/DPA/NE-TT/49 擬在劃為「非指定用途」地區的大埔屋頭
第 289 約地段第 868 號 A 分段、
第 870 號 B 分段、第 871 號 B 分段及
第 873 號 A 分段
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
- A/DPA/NE-TT/50 擬在劃為「非指定用途」地區的大埔屋頭
第 289 約地段第 867 號 A 分段、
第 876 號 D 分段及第 877 號
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
- A/DPA/NE-TT/51 擬在劃為「非指定用途」地區的大埔屋頭
第 289 約地段第 921 號 A 分段、
第 921 號 B 分段、第 922 號 B 分段、
第 922 號 C 分段、第 923 號 B 分段及
第 925 號 F 分段
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
- A/DPA/NE-TT/52 擬在劃為「非指定用途」地區的大埔屋頭
第 289 約地段第 854 號 E 分段
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
- A/DPA/NE-TT/53 擬在劃為「非指定用途」地區的大埔屋頭
第 289 約地段第 854 號 C 分段、
第 883 號餘段及第 884 號 B 分段
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
- A/DPA/NE-TT/54 擬在劃為「非指定用途」地區的大埔屋頭
第 289 約地段第 854 號 G 分段、
第 857 號 C 分段及第 858 號 D 分段
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)

A/DPA/NE-TT/55	擬在劃為「非指定用途」地區的大埔屋頭第 289 約地段第 854 號 D 分段興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
A/DPA/NE-TT/58	擬在劃為「非指定用途」地區的大埔屋頭第 289 約地段第 867 號 B 分段、第 868 號餘段、第 873 號 C 分段及第 876 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/DPA/NE-TT/31 至 55 及 58 號)

20. 小組委員會備悉這 26 宗申請均由申請人的同一代表提交。這些申請性質類似，所涉地點非常接近，都在劃為「非指定用途」地區的地方內，故同意一併考慮這些申請。

21. 小組委員會亦備悉申請人於二零一五年五月二十六日要求城規會延期兩個月才考慮這 26 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些申請要求延期。

22. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這些申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這些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，這些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 33

第 16 條申請

[公開會議]

A/DPA/NE-TT/56 擬在劃為「非指定用途」地區的大埔
高塘第 289 約地段第 457 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/56 號)

23. 秘書報告，在城市規劃委員會(下稱「城規會」)發出有關文件後，申請人於二零一五年六月三日致函城規會，要求城規會延期兩個月才考慮這宗申請，因其需要更多時間諮詢相關政府部門及準備提交進一步資料。申請人的信已提交席上，供委員考慮。由於這是申請人首次要求延期，小組委員會或會考慮順應申請人的要求，延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間準備進一步資料，以回應政府部門的意見。倘小組委員會認為沒有理由支持延期，可按計劃考慮這宗申請。

24. 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 34 第 16 條申請

[公開會議]

A/DPA/NE-TT/57 擬在劃為「非指定用途」地區的大埔
高塘第 289 約地段第 456 號 A 分段及
第 457 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/DPA/NE-TT/57 號)

25. 小組委員會備悉申請人於二零一五年五月二十九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。

26. 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。

[劉智鵬博士此時暫時離席。]

議程項目 36

第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-LYT/568 在劃為「農業」地帶的新界粉嶺軍地
第 83 約地段第 470 號(部分)及毗連政府土地
闢設臨時公眾停車場(私家車)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-LYT/568 號)

27. 小組委員會備悉申請人於二零一五年五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，以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。

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。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。

[劉智鵬博士此時返回席上。]

議程項目 37 及 38

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-MUP/116 擬在劃為「農業」地帶的
沙頭角萬屋邊第 37 約地段第 333 號 C 分段
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)

A/NE-MUP/117 擬在劃為「農業」地帶的
沙頭角萬屋邊第 37 約地段第 333 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-MUP/116 及 117 號)

29. 小組委員會備悉這兩宗申請性質類似，而且申請地點在同一「農業」地帶內，位置非常接近，故同意一併考慮這兩宗申請。

簡介和提問部分

30. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區鄧永強先生簡介這兩宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬分別在兩個申請地點興建的屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段和附錄 IV。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署

署長」)不支持這兩宗申請，因為兩個申請地點都具有復耕潛力；

- (d) 在法定公布期的首三個星期內，關於這兩宗申請，當局各收到三份公眾意見書。一名北區區議員支持這兩宗申請，因為可為村民帶來方便；而嘉道理農場暨植物園公司及創建香港則反對這兩宗申請，主要的理由包括擬議的小型屋宇發展不符合「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；申請人沒有提交環境及交通影響評估報告；批准這兩宗個案，有違政府正在進行諮詢的新農業政策；以及批准這兩宗申請，會為同類申請立下不良先例；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所作的評估，規劃署不反對這兩宗申請。雖然擬議的發展不符合「農業」地帶的規劃意向，而且漁護署署長認為兩個申請地點都具有復耕潛力而不支持這兩宗申請，但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」(下稱「臨時準則」)，因為擬建小型屋宇的覆蓋範圍有超過 50% 在萬屋邊村的「鄉村範圍」內，而且該村的「鄉村式發展」地帶內並沒有足夠的土地應付小型屋宇的需求，在此情況下，可從寬考慮這兩宗申請。擬建小型屋宇與周邊的鄉村風貌亦非不協調，加上附近現時已建有一些村屋，又有小型屋宇在興建中，一條村落正在成形。自「臨時準則」在二零零零年首次頒布以來，有 31 宗同類的小型屋宇申請；其所涉地點在同一／部分在同一「農業」地帶內，其中獲批准的 21 宗，申請地點大多在萬屋邊村的西面，情況與現在這兩宗申請相似。自這些申請獲准以來，該區的規劃情況並無重大改變。對於反對這兩宗申請的公眾意見，上述政府部門的意見和規劃評估已有相關回應。

31. 委員並無就這兩宗申請提出問題。

商議部分

32. 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。有關的規劃許可有效期均至二零一九年六月五日止；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。兩宗申請的規劃許可均須附加下列條件：

- 「(a) 按申請人的建議設置化糞池，其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。」

33. 小組委員會亦同意告知兩宗申請的申請人下述事宜：

- 「(a) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見：
 - (i) 為向發展項目供水，申請人或須把該項目的內部供水系統伸延，以接駁至最接近而合適的政府水管和解決與供水相關的任何土地問題(例如私人地段問題)，並須負責私人地段內的內部供水系統的建造、運作及維修保養，而有關情況必須符合水務署所訂標準；以及
 - (ii) 申請地點位於抽洪集水區內；
- (b) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，申請地點所在的地區沒有公共污水收集系統可供接駁；
- (c) 留意路政署總工程師／新界東的意見，申請地點附近現有的通道並非由路政署維修保養；
- (d) 留意消防處處長的意見，申請人須遵守地政總署編訂的《新界豁免管制屋宇消防安全規定指引》。消

防處收到地政總署轉介的正式申請後，便會制訂詳細的消防安全規定；

- (e) 擬建小型屋宇的化糞池及滲水井系統的設計和建造必須符合環境保護署編訂的《專業人士環保事務諮詢委員會專業守則第 5/93 號》的規定；以及
- (f) 留意規劃許可只批給申請所涉的發展項目。倘要為擬議發展項目闢設通道，申請人須確保有關通道(包括任何必須進行的填土／挖土工程)符合相關法定圖則的規定，並視乎情況所需，在進行道路工程前，向城規會申請規劃許可。」

議程項目 39

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-TKL/507 擬在劃為「農業」地帶的打鼓嶺塘坊村第 82 約地段第 1087 號 A 分段(部分)、1087 號 B 分段(部分)、1087 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-TKL/507 號)

簡介和提問部分

34. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區鄧永強先生表示，文件有字打錯，附錄 VI 第 1(d)段的首句應該是「塘坊村尚未處理的小型屋宇申請的最新數字和該村未來 10 年(二零一四至二三年)的小型屋宇需求預測數字分別為 24 宗及 150 幢」。

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

- (a) 申請的背景；

- (b) 擬建的屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段和附錄 VI。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點具有復耕潛力；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，收到兩份公眾意見書。一名北區區議員支持這宗申請，因為可為有關村民帶來方便；而創建香港則反對這宗申請，主要的理由包括擬議的小型屋宇發展不符合「農業」地帶的規劃意向；小型屋宇應在「鄉村式發展」地帶內發展；申請人沒有提交交通、環境、排水及排污方面的評估報告；以及批准這宗申請，會為同類申請立下不良先例；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所作的評估，規劃署不反對這宗申請。雖然擬議的發展不符合「農業」地帶的規劃意向，而且漁護署署長不支持這宗申請，但這宗申請大致符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」(下稱「臨時準則」)，因為擬建小型屋宇的覆蓋範圍有超過 50% 在塘坊村的「鄉村範圍」內，而且該村的「鄉村式發展」地帶內並沒有足夠的土地應付小型屋宇的需求，在此情況下，應可獲從寬考慮這宗申請。擬議的小型屋宇將建於塘坊村現時的中心區旁邊，與周邊的鄉村風貌並非不協調，預料擬議的小型屋宇發展不會對景觀造成重大的負面影響。大部分經諮詢的政府部門對這宗申請都不表反對或沒有負面意見。申請地點曾涉及先前一宗作相同用途的申請，該宗申請在二零一一年獲小組委員會批准，規劃許可的有效期至二零一五年八月五日。在現在這宗申請中，申請人把化糞池及接駁的水管的位置遷移往距離申請地點附近那條河較遠的地方，並調整了小型屋宇的覆蓋範圍／位置，以免侵佔現有的行人徑。倘這宗申請獲批准，申請人須遵守環境保護署編訂的《專業人士環保事務諮詢委員會專業守則第 5/93 號》的規定。自「臨時準則」在二零零零

年首次頒布以來，在申請地點附近有 18 宗同類的小型屋宇申請，全部都獲小組委員會批准，主要基於的考慮因素與現在這宗規劃申請的相似。自先前的申請及這些同類的申請獲批准以來，該區的規劃情況並無重大改變。對於反對這宗申請的公眾意見，上述政府部門的意見和規劃評估已有相關回應。

36. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

37. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。有關的規劃許可有效期至二零一九年六月五日止；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) 按申請人的建議設置化糞池，其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。」

38. 小組委員會亦同意告知每名申請人下述事宜：

- 「(a) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見：
 - (i) 為向發展項目供水，申請人或須把該項目的內部供水系統伸延，以接駁至最接近而合適的政府水管和解決與供水相關的任何土地問題(例如私人地段問題)，並須負責私人地段內的內部供水系統的建造、運作及維修保養，而有關情況必須符合水務署所訂標準；以及

- (ii) 申請地點位於抽洪集水區內；
- (b) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，申請地點所在的地區沒有公共污水收集系統可供接駁；
- (c) 留意路政署總工程師／新界東的意見，申請地點附近現有的通道並非由路政署維修保養；
- (d) 留意消防處處長的意見，申請人須遵守地政總署編訂的《新界豁免管制屋宇消防安全規定指引》。消防處收到地政總署轉介的正式申請後，便會制訂詳細的消防安全規定；
- (e) 擬建小型屋宇的化糞池及滲水井系統的設計和建造必須符合環境保護署編訂的《專業人士環保事務諮詢委員會專業守則第 5/93 號》的規定；以及
- (f) 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。」

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

粉嶺、上水及元朗東區

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

議程項目 40

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTS/666 擬在劃為「農業」地帶的元朗八鄉元崗村第 106 約地段第 1540 號 A 分段、第 1540 號 B 分段、第 1540 號 C 分段、第 1540 號 D 分段、第 1540 號 E 分段、第 1871 號 A 分段、第 1871 號 B 分段、第 1871 號 C 分段、第 1871 號 D 分段及第 1871 號 E 分段興建八幢屋宇(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/YL-KTS/666 號)

簡介和提問部分

39. 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) 擬建的八幢屋宇(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 IV。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點有復耕潛力。環境保護署署長不支持這宗申請，因為附近的工業用途或會對擬建的新界豁免管制屋宇造成負面影響。由於擬議的發展項目會令人口增加，機電工程署署長關注申請地點對面的汽油連石油氣加氣站會增加危險；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，收到兩份公眾意見書。元崗村的村代表強烈反對這宗申請，理由主要是擬議的發展會對元崗村的風水造成負面影響；令申請地點及附近地區增加水浸的風險；對鄰近的交

通有負面影響；擬議的用途不符合「農業」地帶的規劃意向；以及在元崗村及元崗新村的鄉村範圍落實前，這宗申請不應獲批准。創建香港反對這宗申請，理由主要是擬議的發展不符合「農業」地帶的規劃意向；申請人未能提供交通或環境影響的評估；沒有適當的通道、通行權及泊車位；涉及申請地點附近地方的同類申請先前被小組委員會拒絕；以及擬建的小型屋宇完全在元崗村草擬的「鄉村範圍」及「鄉村式發展」地帶外；以及

- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 12 段的評估，規劃署不支持這宗申請。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，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。若批准這宗申請，會為日後該「農業」地帶內同類申請立下不良先例。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。擬議的發展不符合「臨時準則」，因為會妨礙落實「農業」地帶的規劃意向。元崗的「鄉村式發展」地帶內仍有約 3.31 公頃的土地可供發展小型屋宇。擬議的小型屋宇較宜集中在「鄉村式發展」地帶內的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。申請人未能證明擬議的發展在環境方面可以接受，不會構成風險。雖然有 11 宗同類的新界豁免管制屋宇的申請曾獲小組委員會批准，但只有兩宗的所涉地點橫跨「農業」地帶或毗連元崗、元崗新村或田心新村的「鄉村式發展」地帶。就這宗申請而言，申請書內沒有提出有力的理據，以支持申請可獲從寬考慮。有兩份公眾意見書基於多種理由反對這宗申請。

40. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

41. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請。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「農業」地帶的規劃意向，有關意向主要是保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途。設立此地帶的目的，亦是要保存在復耕及作其他農業用途方面具有良好潛力的休耕農地。申請書內並沒有提出有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向；
- (b) 元崗的「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。擬議的小型屋宇較宜集中在現有村落附近的地方，使發展模式較具條理，而在土地運用及基礎設施和服務的提供方面，亦較具效益；以及
- (c) 申請人未能證明擬議的發展在環境方面可以接受，不會構成風險。」

議程項目 41

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTS/667 在劃為「農業」地帶的元朗高埔新村第 103 約地段第 355 號餘段(部分)、第 356 號 B 分段、第 356 號餘段、第 359 號餘段、第 360 號餘段(部分)、第 361 號、第 362 號(部分)、第 363 號、第 364 號(部分)及第 435 號餘段(部分)和毗連政府土地闢設臨時五金回收場，以及露天存放廢鐵、混凝土和機械，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-KTS/667 號)

簡介和提問部分

42. 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) 闢設臨時五金回收場，以及露天存放廢鐵、混凝土和機械，並闢設附屬辦公室，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。環境保護署署長指出，在過去三年接獲三宗有關棄置廢料的環境投訴，而投訴已證明屬實。他並不支持這宗申請，因為申請地點附近有易受影響的用途，即民居／住用構築物，預料有關發展會對環境造成滋擾。他亦關注到重型車輛的交通和嘈吵的活動對民居造成的影響，而申請人提供的緩解環境影響措施無法解決他關注的問題。漁農自然護理署署長不支持把申請地點西北部分的一個池塘填平；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局接獲一份來自錦田鄉事委員會的公眾意見書，表示反對申請，主要理由是擬議發展會帶來重型車輛流量；會引致交通擠塞、環境污染和對區內居民造成噪音滋擾；也會影響有關地點日後的土地用途規劃；以及

- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 12 段的評估，規劃署不支持這宗申請。擬議發展不符合「農業」地帶的規劃意向，申請書內沒有提供充分的規劃理據，以支持偏離有關規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然。擬議發展會使用機械和重型貨車，用途與周邊的住宅構築物／民居不協調。雖然申請地點附近有露天貯物場和工場，但這些用途均屬涉嫌違例發展，規劃事務監督可對其採取執管行動。這宗申請不符合有關「擬作露天貯物及港口後勤用途而按照《城市規劃條例》第 16 條提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引編號 13E(城規會規劃指引編號 13E)，因為相關政府部門對擬議發展提出負面意見，而當局又接獲公眾人士的反對意見。雖然申請地點先前涉及臨時露天存放汽車／建築材料和擬作汽車維修工場用途的申請曾獲批准，但有關露天貯物用途獲批給許可超過 15 年，而且當時政府部門沒有提出負面的意見，也沒有區內人士反對。獲批給許可的汽車維修工場不會造成嚴重的不良影響，因為擬議發展豎設了圍欄，而且汽車維修活動只會在有蓋工場進行。況且，現時這宗申請與申請地點獲批給許可的先前申請，在用途性質上並不相同。雖然小組委員會也先後於二零零九年三月十三日及二零一二年十月五日批准涉及申請地點南面用地的擬議臨時露天存放汽車和設置貨櫃拖架／拖頭停放場的同類申請，但申請所涉及的不同用途，自二零零零年起一直獲批給許可。此外，有三宗擬作臨時港口後勤和貨物裝卸用途的同類申請，已分別於二零一零年和二零一一年被小組委員會拒絕，又或被城規會駁回，理由是有關申請不符合城規會規劃指引編號 13E。至於反對這宗申請的公眾意見書，上述政府部門的回應意見及規劃評估也適用。

43. 委員沒有就這宗申請提出問題。

商議部分

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

- 「(a) 有關發展不符合「農業」地帶的規劃意向，有關的規劃意向是保存和保護良好的農地，以便作農業用途。設立此地帶的目的，亦是要保存在復耕方面具有良好潛力的休耕農地。申請書內沒有提供充分的規劃理據，以支持偏離此規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (b) 申請不符合有關「擬作露天貯物及港口後勤用途而按照《城市規劃條例》第 16 條提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引編號 13E，因為擬議發展與四周的土地用途不協調，周邊主要是住宅構築物／民居、空地／荒地、休耕農地和墓地。擬議發展會對申請地點西鄰及附近一帶的民居／住宅構築物造成不良的環境滋擾，而且相關政府部門已提出負面意見，當局又接獲區內人士的反對意見；以及
- (c) 申請人未能證明擬議發展不會對附近地區的環境及排水造成負面影響。」

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-PH/715 在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗八鄉橫台山
散村第 111 約地段第 603 號 B 分段第 2 小分段、
第 603 號 B 分段第 3 小分段、
第 603 號 B 分段第 4 小分段、
第 603 號 B 分段第 5 小分段(部分)、
第 603 號 B 分段第 6 小分段(部分)、
第 603 號 B 分段第 7 小分段(部分)、
第 603 號 B 分段第 8 小分段(部分)及
第 612 號 B 分段餘段(部分)和
毗連政府土地闢設社會福利設施(安老院舍)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-PH/715 號)

簡介和提問部分

45. 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) 闢設社會福利設施(安老院舍)；
- (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) 當局在法定公布期的首三個星期內並無接獲公眾意見，而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——根據載於文件第 10 段的評估，規劃署並不反對這宗申請。申請地點位於「鄉村式發展」地帶內，而該地帶內土地的主要意向，是供原居村民興建小型屋宇之用。儘管擬議發展並非完全符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，以及該位於橫台山的「鄉村式發展」地帶沒有足夠土地應付小型屋宇的需求，但擬議發展可為當區社區的長者提供安老院舍，並且與附近主要為村屋的發展項目並

非不相協調，而東鄰現為二零一四年十二月十二日獲小組委員會核准的智障人士住宿院舍。申請地點涉及一宗作同類用途的先前申請，由另一名申請人提交。該宗申請於一九九二年十二月四日在有附帶條件下獲小組委員會批給為期三年的臨時許可，至一九九五年十二月四日止。為了讓私營安老院舍得以繼續為長者提供服務，實有需要批給規劃許可。自先前申請獲批給規劃許可以來，鄰近地區的規劃情況一直沒有重大改變。

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。這項規劃許可的有效期至二零一九年六月五日止；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。這項許可並須附加下列條件：

- 「(a) 在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一六年三月五日或之前)提交並落實排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (b) 在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一六年三月五日或之前)設計並提供滅火水源及消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (c) 在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一六年三月五日或之前)提交並落實保護樹木建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (d) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)或(c)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

48. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- 「(a) 在申請地點展開這項用途前，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) 這項規劃許可是批給申請所擬議的構築物，並不表示當局會容忍現於申請地點但並非這宗申請所涵蓋的任何其他構築物。申請人須立即採取行動，拆除該等未獲許可涵蓋的構築物；
- (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。當局已分別向第 111 約地段第 603 號 B 分段第 2 小分段、第 603 號 B 分段第 4 小分段、第 603 號 B 分段第 5 小分段及第 603 號 B 分段第 6 小分段發給建屋牌照編號 1908、1941、1905 及 1907，准許在各地段興建一幢作非工業用途的建築物。每幢建築物不得多於三層或高逾 7.62 米，其建築面積的上限為 65.04 平方米。政府沒有批准佔用申請地點內的政府土地(約 23 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粉錦公路。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。相關地段擁有人須向地政總署提出申請，以獲准搭建構築物，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，包括繳付地價或行政費用等；
- (e) 留意路政署總工程師／新界西的意見，申請人須負責自行提供通道安排，並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；

- (f) 留意路政署總工程師 1 / 主要工程的意見，沿粉錦公路的相關處所的臨街面已被納入「粉錦公路改善工程的初步設計及勘測」計劃(下稱「該計劃」)。為預留足夠的土地以配合該計劃的道路改善工程，不得在粉錦公路界線的八米支距範圍內搭建構築物、圍欄或牆壁等，現時已存在者例外。日後，當路政署在進行該計劃時，或會要求申請人移除由其管制的任何現有指示牌、圍欄或裝置等，申請人屆時應予以移除。申請人應就車輛通道的布局及設置徵得相關當局的同意；
- (g) 留意規劃署總城市規劃師 / 城市設計及園境的意見，申請人須提供現有樹木的最新照片記錄；
- (h) 留意環境保護署署長的意見，申請人須根據《香港規劃標準與準則》提供並維修保養所需的緩減噪音措施；
- (i) 留意消防處處長的意見，消防處會在收到正式提交的建築圖則和相關發牌當局的轉介後，才制定詳細的消防安全規定；
- (j) 留意水務署總工程師 / 發展(2)的意見，文件圖 A-2 所示的水務專用範圍須供水務署使用。水務專用範圍內不得搭建任何構造物，亦不得作貯物用途。水務監督、其屬下人員和承辦商或其工人可隨時帶同所需裝備和駕駛車輛進入該範圍，以便鋪設、修理和保養水管。所有其他橫跨或穿越該水務專用範圍或埋置其地底的水務設施，必須取得水務監督的許可。政府無須就申請地點及其附近的公共水管爆裂或滲漏所導致的任何損毀負上責任；
- (k) 留意食物環境衛生署的意見，擬議發展不得對該署的設施造成影響，而在申請地點進行的工程亦不得對附近地區造成環境衛生問題。根據《食物業規例》(第 132X 章)，倘擬在申請地點經營食物業，必須取得由食物環境衛生署署長發出的有效牌照；

- (1) 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核准用途。倘擬在申請地點進行任何新的建築工程(包括使用貨櫃／開放式棚架作為臨時建築物)，必須先取得屋宇署的批准及同意，否則即屬違例建築工程。根據《建築物條例》的規定，申請人須委聘一名認可人士統籌擬議建築工程。申請地點須分別根據《建築物(規劃)規例》第 5 及第 41D 條，設有從街道通往該地點的途徑及緊急車輛通道。對於在已批租土地上進行的違例建築工程，屋宇署可視乎需要而根據該署針對違例建築工程的政策採取執法行動，予以清拆。即使獲批給規劃許可，也不應視作在《建築物條例》下，申請地點現有的建築工程或違例建築工程亦獲許可。倘申請地點並非緊連一條至少闊 4.5 米的指明街道，則須在提交建築圖則階段根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條釐定核准發展密度。倘申請的擬議用途須申領牌照，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；以及
- (m) 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)。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)，則申請人及／或其承辦商在申請地點搭建任何構築物前，須與供電商聯絡；如有需要，應要求供電商遷移地下電纜(及／或架空電纜)，使其遠離擬議構築物。申請人及其承辦商在供電電纜附近進行工程時，須遵守根據《供電電纜(保護)規例》訂立的《有關在供電電纜附近工作的實務守則》。」

議程項目 43

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-MP/243 在劃為「住宅(丙類)」地帶的
元朗米埔第 104 約地段第 3250 號 B 分段
第 10 小分段 C 分段餘段(部分)及毗連政府土地
經營臨時商店及服務行業
(五金雜貨店及物業代理)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-MP/243 號)

簡介和提問部分

49. 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) 經營的臨時商店及服務行業(五金雜貨店及物業代理)(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 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，沒有收到公眾意見書，而民政事務專員也沒有收到區內人士的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段作出的評估，規劃署不反對這宗申請。申請地點在「住宅(丙類)」地帶內。此地帶的規劃意向是作低層、低密度的住宅發展；服務住宅區一帶地方的商業用途如商店及服務行業，如向城規會提出申請，或會獲得批准。申請的用途不符合「住宅(丙類)」地帶的規劃意向。不過，批給這宗申請為期三年的臨時規劃許可，並不會妨礙落實「住宅(丙類)」地帶的長遠規

劃意向，因為目前尚未有涉及申請地點的永久發展建議。申請地點附近的土地用途主要包括一所學校、學校運動場、住宅地區及空地，與臨時發展項目並非不相協調。申請地點在城市規劃委員會規劃指引編號 12C 所述的濕地緩衝區內，該指引訂明作臨時用途的規劃申請可獲豁免提交生態影響評估報告。從自然保育的角度而言，漁農自然護理署署長對這宗申請沒有意見，因為先前曾有規劃申請涉及申請地點，而且由於申請地點與后海灣地區的魚塘和濕地相隔一段的距離，申請地點外嚴重的滋擾預計不會影響濕地和魚塘的生態價值。為紓減發展對附近地區的環境可能造成的影響，建議加入規劃許可附帶條件，包括限制作業時間、在申請地點進行的活動及規定申請人須維修保養已鋪築的地面和邊界圍欄。倘申請人沒有履行規劃許可附帶條件的任何一項，規劃許可會被撤銷，而規劃事務監督亦會對申請地點的違例發展採取執管行動。此外，亦會告知申請人遵守《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，以盡量減少對環境可能造成的影響。申請地點先前涉及兩宗獲批准的申請，主要作相同的申請用途。對上一宗申請在二零一二年五月二十二日獲小組委員會批准，有關的規劃許可為期三年，於二零一五年五月二十二日失效。

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。有關的規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一八年六月五日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上八時至早上九時在申請地點作業；
- (b) 在規劃許可有效期內，不得在申請地點進行切割、拆件、清洗、修理、壓縮及工場活動；

- (c) 在規劃許可有效期內，申請地點內已鋪築的地面和邊界圍欄須時刻保持良好狀況；
- (d) 在規劃許可有效期內，申請地點內現有的排水設施須時刻保持良好狀況；
- (e) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一五年九月五日或之前)，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；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一五年十二月五日或之前)，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(即在二零一六年三月五日或之前)，落實消防裝置建議，而落實情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一五年十二月五日或之前)，落實已獲接納的保護樹木建議，而落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (i) 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)、(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；
- (j) 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)或(h)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (k) 在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。」

52. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- 「(a) 在申請地點展開申請的用途前，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發展所涉及的任何土地問題；
- (c) 就使用錦繡花園大道及文苑路徵求擁有人的同意；
- (d) 留意地政總署元朗地政專員的意見，申請地點包含根據集體政府租契持有的舊批農地。有關租契規定，事先未獲政府批准，不得搭建任何構築物。元朗地政處不曾就佔用申請地點內的政府土地(約23.6平方米(有待核實))批給許可。事先未經政府批准而佔用政府土地的行為不應鼓勵。由攸學路前往申請地點須經過政府土地，元朗地政處不會為涉及的政府土地進行維修保養工程，亦不保證申請人會獲給予通行權。短期豁免書持有人須向元朗地政處申請修訂短期豁免書的條件，把申請地點的違例事項納入規範(如有者)。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，可附加條款及條件，包括規定申請人繳付地價或費用；
- (e) 留意環境保護署署長的意見，申請地點排放的所有廢水均須符合《水污染管制條例》所訂明的規定；
- (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。申請人亦須注意：(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；及(iii) 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》(第123章)的規定，消防處

收到申請人正式提交的建築圖則後，便會制訂詳細的消防安全規定；

- (g) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，沒有記錄顯示申請地點現有的構築物曾獲建築事務監督批准。屋宇署未能就該等構築物是否適合作申請所涉用途給予意見。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的已批租土地上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。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) 留意警務處處長的意見，不得有任何與水貨買賣有關的活動在申請地點內進行；以及
- (i) 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》，以盡量減少對附近地區的環境可能造成的影響。」

議程項目 44

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-MP/244 在劃為「休憩用地」地帶的元朗米埔
第 101 約地段第 20 號餘段
經營臨時商店及服務行業
(五金店及家居用品零售商店)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-MP/244 號)

簡介和提問部分

53. 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(五金店及家居用品零售商店)，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。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 當局在法定公布期的首三個星期內接獲一份來自創建香港的公眾意見書。提意見人關注申請人擬把位於「休憩用地」地帶的申請地點作非康樂用途，以及申請地點十分接近米埔自然保護區；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 12 段的評估，規劃署並不反對這宗申請。儘管擬議用途並不符合「休憩用地」地帶的規劃意向，但康樂及文化事務署署長不反對這宗申請，理由是該幅休憩用地未有任何發展計劃。批給為期三年的規劃許可，不會妨礙落實「休憩用地」地帶的長遠規劃意向。此外，擬議發展與附近的土地用途(包括住宅發展、臨時地產代理公司及臨時食肆)，並非不相協調。擬議的臨時五金店及家居用品零售商店能滿足附近居民的需要。申請地點位於城市規劃委員會規劃指引編號 12C「擬於后海灣地區內進行發展而按照《城市規

劃條例》第 16 條提出的規劃申請」中所指的濕地緩衝區內。該指引訂明，擬作臨時用途的規劃申請可獲豁免呈交生態影響評估報告。基於申請地點與后海灣地區的魚塘及濕地仍有一段距離，預計不會對濕地及魚塘的生態價值帶來重大的負面干擾影響。漁農自然護理署署長對這宗申請沒有意見。為減低對附近環境可能造成的滋擾，建議附加規劃許可附帶條件，限制作業時間和在申請地點進行的活動，以及規定申請人須維修保養申請地點已鋪築的地面。如申請人未有履行規劃許可附帶條件，規劃許可會被撤銷，而規劃事務監督亦會對申請地點上的違例發展採取執管行動。此外，申請人亦須遵照「處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引」，以減低可能對環境造成的影響。

54. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東吳國添先生在回應主席的提問時表示，倘申請獲得批准，申請地點的現有構築物會被清拆，以便興建擬議臨時商店。

商議部分

55. 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，至二零一八年六月五日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得在晚上六時至翌日早上九時在申請地點進行作業；
- (b) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行切割、拆卸、清洗、修理、壓縮、工場及露天貯物活動；
- (c) 在規劃許可有效期內，申請人須妥為維修保養申請地點已鋪築的地面；

- (d) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一五年十二月五日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (e) 就上文(d)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一六年三月五日或之前)落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一五年十二月五日或之前)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，必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一六年三月五日或之前)落實排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一五年十二月五日或之前)提交美化環境及保護樹木建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (i) 就上文(h)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一六年三月五日或之前)落實美化環境及保護樹木建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (j) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一五年十二月五日或之前)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；
- (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)或(c)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (l) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(d)、(e)、(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。」

56. 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臨時發展的任何土地事宜；
- (b) 這項規劃許可是批給申請所擬議的發展／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所涵蓋的任何其他發展／用途及構築物。申請人須立即採取行動，中止該等未獲許可涵蓋的發展／用途，以及清拆該等未獲許可涵蓋的構築物；
- (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，申請人須徵得建築事務監督批准有關圖則及批出展開工程同意書。倘該等工程屬小型工程監管制度的規管範圍，則申請人須確保遵從《建築物(小型工程)規例》的簡化規定；
- (d) 留意地政總署元朗地政專員的意見，申請地點包含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。申請地點可經私人土地及政府土地接達青山公路一米埔段。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，包括繳付費用；

- (e) 留意路政署總工程師／新界西的意見，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路徑。申請人應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；
- (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》所訂明的規定；
- (g) 留意消防處處長的意見，考慮到擬議發展的設計／性質，預計須安裝消防裝置。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，以供核准。申請人亦須留意：(i) 平面圖須按比例繪製和註明尺寸及佔用性質；(ii) 擬設消防裝置的位置須在平面圖上清楚標示；以及(iii) 須遵照有關露天貯存用地的良好作業指引。倘擬議構築物須符合《建築物條例》(第 123 章)的規定，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；
- (h) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，該署沒有記錄顯示建築事務監督曾就申請地點的現有構築物批予許可，因此該署無法就與這宗申請相關的用途是否合適提出意見。根據《建築物條例》，未經屋宇署批准而在已批租土地上搭建的現有構築物，乃屬違例構築物，不應指定作這宗申請的任何核准用途。倘擬在申請地點進行任何新的建築工程(包括使用貨櫃作為臨時建築物)，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。根據《建築物條例》的規定，申請人須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。申請地點須分別根據《建築物(規劃)規例》第 5 及第 41D 條，設有從街道通往該地點的途徑及緊急車輛通道。倘申請地點並非緊連一

條至少闊 4.5 米的指明街道，則須在提交建築圖則階段根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條釐定核准發展密度；

- (i) 留意警務處處長的意見，申請地點不得用作涉及水貨物品的相關活動；以及
- (j) 遵照環境保護署最新發出的『處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引』，以盡量減低可能對附近環境造成的滋擾。」

議程項目 45

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-NSW/237 在劃為「其他指定用途」註明
「綜合發展及濕地改善區 1」地帶的
元朗南生圍第 123 約的政府土地
關設臨時教育攤位(為期兩年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-NSW/237 號)

簡介和提問部分

57. 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) 所關設的臨時教育攤位(為期兩年)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；

- (d) 在法定公布期的首三個星期內，收到一份來自一名元朗區議員的公眾意見書，他表示對這宗申請沒有意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所作的評估，規劃署不反對這宗申請。「其他指定用途」註明「綜合發展及濕地改善區」地帶的規劃意向，是保存和加強現有魚塘或濕地的生態價值和功能。為實現這個規劃意向，當局容許考慮提出的發展申請。教育攤位的目的，是為了提高公眾對魚塘保育價值的認知，這些魚塘有助保存后海灣地區的生態價值。擬設的教育攤位符合「其他指定用途」註明「綜合發展及濕地改善區」地帶的規劃意向。申請地點面積小，不涉及砍樹或挖土／填塘工程。攤位對生態可能造成的影響微不足道。擬設的教育攤位符合有關「擬於后海灣地區內進行發展而按照城市規劃條例第 16 條提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引編號 12C(城規會規劃指引編號 12C)，因為透過公眾教育，擬設攤位有助保存魚塘的生態價值，而這些魚塘是構成后海灣地區濕地生態系統不可或缺的部分。擬設的臨時教育攤位與附近的自然環境並非不相協調，預計不會對環境、交通、消防安全及排水有負面影響。申請地點涉及先前一宗由同一名申請人提出擬作相同用途的申請。該宗申請於二零一四年九月十二日在加入規劃許可附帶條件下獲小組委員會批准，為期六個月。

58. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

59. 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，由二零一五年六月五日至二零一七年六月五日止，並須附加下列條件：

「在有關規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復原狀，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

60. 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，申請的土地只包含政府土地。元朗地政處不曾就佔用申請地點的政府土地(約 144 平方米，有待核實)批給許可。由南生圍路前往申請地點須經過政府土地，元朗地政處不會為涉及的政府土地進行維修保養工程，亦不保證申請人會獲給予通行權。申請地點不在任何機場高度限制區內。申請人須在實際佔用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，可附加條款及條件，包括規定申請人繳付地價或費用；以及
- (b) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，申請地點 A 的現有水管不得受到擬闢設的攤位影響。擬議的範圍內不得搭建構築物，而該範圍也不得作貯物用途。水務監督及其屬下人員和承辦商，以及水務監督和承辦商所僱用的工人，可隨時帶同所需裝備，駕駛車輛進出該範圍，以便根據水務監督的規定或授權，鋪設、維修及保養橫跨、穿越該範圍或埋置其地底的水管和所有其他水務設施。」

議程項目 46

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-ST/458 在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗新田青龍村第 102 約地段第 682 號 C 分段餘段(部分)及毗連政府土地經營臨時商店及服務行業(地產代理)(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-ST/458 號)

簡介和提問部分

61. 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) 經營的臨時商店及服務行業(地產代理)(為期三年)
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為在申請地點 100 米範圍內或往來申請地點的通路的 50 米範圍內有民居，預計會對環境造成滋擾；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，收到一份來自新田鄉事委員會一名委員的公眾意見書，表示反對這宗申請，理由是有關發展會影響附近的村民，因行人會使用毗連的區內小徑作為通路；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段作出的評估，規劃署不反對這宗申請。雖然申請的用途並非完全符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，但有關發展可為附近的居民提供服務，而且申請的用途與在有關「鄉村式發展」地帶內的住宅區並非不相協調。地政總署元朗地政專員表示，申請地點沒有涉及小型屋宇的申請。批給這宗申請為期三年的臨時規劃許可，不會妨礙落實「鄉村式發展」地帶的長遠規劃意向。申請地點在后海灣的濕地緩衝區內。根據有關「擬於后海灣地區內進行發展而按照城市規劃條例第 16 條提出的規劃申請」的城市規劃委員會規

劃指引編號 12C(城規會規劃指引編號 12C)，作臨時用途的規劃申請可獲豁免提交生態影響評估報告。由於申請地點已鋪築硬地面和沒有濕地，漁農自然護理署署長對這宗申請沒有意見。由於申請地點東面有池塘，申請人須注意避免對附近的池塘造成任何潛在的干擾和水污染。有關環保署署長所關注可能導致環境滋擾的問題，最接近的民居在申請地點東面約 27.5 米，該處有一池塘把民居與申請地點分隔。為紓減有關發展對附近地區的環境可能造成的影響，建議加入規劃許可附帶條件，限制作業時間和規定申請人須維修保養已鋪築的硬地面和邊界圍欄。倘申請人沒有履行規劃許可附帶條件的任何一項，規劃許可會被撤銷，而規劃事務監督亦會對申請地點的違例發展採取執管行動。申請人須遵守《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，以盡量減少對環境可能造成的影響。獲諮詢的其他有關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。他們所關注的技術問題可透過加入規劃許可附帶條件來解決。申請地點先前涉及一宗擬作相同用途的申請，該宗申請在二零一二年三月十六日獲小組委員會批准，有關規劃許可為期三年。不過，有關的規劃許可因申請人未能履行有關不准有車輛通道通往申請地點的附帶條件而被撤銷。關於現在這宗申請，申請人已提交美化環境、保護樹木及排水建議。已提交的排水建議已獲渠務署接納。倘小組委員會決定批准這宗申請，建議把履行規劃許可附帶條件的期限定得較短，以監察申請人履行附帶條件的進度。申請人亦須注意，倘申請人再次未能履行規劃許可附帶條件而導致規劃許可被撤銷，其再提交的申請或不會獲從寬考慮。關於公眾對交通方面的負面意見，運輸署署長不反對這宗申請。

62. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

63. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。有關的規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一八年六月五日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上八時至早上九時在申請地點作業；
- (b) 在規劃許可有效期內，申請地點內已鋪築的地面和邊界圍欄須時刻保持良好狀況；
- (c) 在規劃許可有效期內，申請地點內現有的排水設施須時刻保持良好狀況；
- (d) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一五年九月五日或之前)，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；
- (e) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一五年九月五日或之前)，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六個月內(即在二零一五年十二月五日或之前)，落實消防裝置建議，而落實情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (g) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一五年九月五日或之前)，提交美化環境及保護樹木建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (h) 就上文(g)項條件而言，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一五年十二月五日或之前)，落實美化環境及保護樹木建議，而落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；

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

64. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- 「(a) 把履行規劃許可附帶條件的期限定得較短，是為監察申請人履行附帶條件的情況。倘申請人再次未能履行規劃許可附帶條件而導致規劃許可被撤銷，其再提交的申請不會獲小組委員會從寬考慮；
- (b) 在申請地點展開申請的發展項目／用途前，須先取得規劃許可；
- (c) 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；
- (d) 有關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內但非這宗申請所涵蓋的其他發展項目／用途及構築物。申請人須立即採取行動，終止這些未獲規劃許可的發展項目／用途，並清拆這些未獲規劃許可的構築物；
- (e) 留意地政總署元朗地政專員的意見，申請地點的土地包含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。元朗地政處不曾就佔用申請地點內的政府土地(約27平方米(有待核實))批給許可。事先未經政府批准而佔用政府土地的行為不應鼓勵。由青山公路前

往申請地點須經過政府土地，地政總署不會為涉及的政府土地進行維修保養工程，亦不保證申請人會獲給予通行權。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，可附加條款及條件，包括規定申請人繳付地價或費用；

- (f) 留意路政署總工程師／新界西的意見，倘擬議的車輛通道獲運輸署署長同意，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)，在公共道路出入口興建車輛進出口通道。路政署不會負責維修保養任何連接申請地點與青山公路一新田段的通道。申請人須採取足夠的排水措施，防止地面水由申請地點流往附近的公共道路及排水渠；
- (g) 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。申請人亦須注意：(i) 平面圖須按比例繪製，並註明尺寸及佔用性質；及(ii) 擬設消防裝置的位置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，消防處收到申請人正式提交的建築圖則後，便會制訂詳細的消防安全規定；
- (h) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，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及開放式屋棚)，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。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；

- (i) 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會得到妥善保養。申請人須確保現時所有流徑都可妥為截流和保養，不會增加毗鄰地區的水浸風險。該區目前並沒有由渠務署保養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，排水工程和地盤範圍都不可侵進申請人管轄範圍以外的地方，申請人亦須就申請地點範圍以外的所有排水工程徵詢地政總署元朗地政專員的意見，以確保申請地點日後排水暢順。
- (j) 留意漁農自然護理署署長的意見，申請人應避免對附近的池塘造成任何潛在的干擾及水污染。
- (k) 留意警務處處長的意見，不得有任何類型的儲存設施或貨櫃，或把處所用作販賣／零售任何類型的商品，因為該等活動有助水貨買賣活動(水貨客活動)，而水貨客活動是目前引起社會關注及對社會造成滋擾的原因。新田郵政局及附近一帶現時已是眾所周知和用作進行水貨客活動的地方，對市民造成滋擾。在該地點再有其他這類活動，只會令情況惡化；以及

- (1) 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》，以盡量減低對附近地區的環境可能造成的影響。」

[主席多謝高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東袁承業先生及吳國添先生出席會議，解答委員的提問。袁先生及吳先生此時離席。]

屯門及元朗西區

[高級城市規劃師／屯門及元朗西簡國治先生及葉愛芳女士於此時獲邀到席上。]

[劉智鵬博士於此時暫離會議。]

議程項目 47

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TM-LTY Y/296 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的
屯門順風圍第 124 約地段第 3674 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/TM-LTY Y/296 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；

- (b) 擬經營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，當局接獲一份公眾意見書。該意見書來自一名屯門區議員，要求擬議項目不要阻礙行人路及單車徑；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所作的評估，規劃署對這宗申請不表反對。「鄉村式發展」地帶的規劃意向，是反映現有的認可鄉村和其他鄉村的範圍，以及提供合適土地以作鄉村擴展和重置受政府計劃影響的村屋。雖然這宗申請並非完全符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，但現時在申請地點並無新界小型屋宇的申請，批給為期三年的臨時許可不會妨礙落實申請地點的長遠規劃意向。擬議發展或可滿足區內村民／居民對地產代理服務的部分需求。申請地點位於「鄉村式發展」地帶的邊緣，而擬議地產代理用途與四周土地用途並非不相協調。獲諮詢的政府部門對這宗申請均不表反對或沒有負面意見，因為預計這宗申請不會對鄰近地區的環境、交通、排水及景觀構成負面影響。有關排水及消防安全的技術事宜，可透過加入適當的規劃許可附帶條件予以解決。為進一步減低對鄰近居民可能造成的滋擾，建議加入規劃許可附帶條件，以限制作業時間及訂明車輛不得進入／停泊或存放於申請地點。申請人亦須遵照最新發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，以盡量減少對鄰近環境可能造成的環境影響。申請地點過往曾涉及五宗申請。對上兩宗申請第 A/TM-LTY/192 號及 243 號均由這宗申請的同一申請人提出。申請第 A/TM-LTY/192 號的規劃許可因未有履行有關設置排水設施及車輛進出口通道的附帶條件而被撤銷。申請第 A/TM-LTY/243 號則被拒絕，因申請人未能證明擬議發展不會對交通及排水造成負面影

響，以及過往有規劃許可因未有履行規劃許可附帶條件而被撤銷。為回應有關交通及排水的關注事宜，申請人建議不得有車輛進入申請地點，並就這宗申請提交擬議排水圖，以回應有關排水設施的要求。在同一「鄉村式發展」地帶內有四宗同類申請曾獲批准。至於公眾意見方面，申請人建議不准車輛進入申請地點。運輸署認為這宗申請不應對行人路及單車徑構成任何阻礙。小組委員會建議加入規劃許可附帶條件，以禁止車輛進入／停泊或存放於申請地點。

66. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

67. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一八年六月五日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期一至星期六晚上七時三十分至翌日早上九時在申請地點進行作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點進行作業；
- (c) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛進入／停泊或存放於申請地點；
- (d) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一五年十二月五日或之前)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；
- (e) 就上述(d)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一六年三月五日或之前)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；

- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一五年十二月五日或之前)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) 就上述(f)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一六年三月五日或之前)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) 倘在規劃許可有效期內沒有履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)或(c)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (i) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(d)、(e)、(f)或(g)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (j) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復原狀為美化市容地帶，而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

68. 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) 有關規劃許可是批給這宗申請的發展／用途及構築物。當局不會容忍現於申請地點但非這宗申請所涵蓋的發展／用途。申請人須立即採取行動，中止這些未獲規劃許可涵蓋的發展／用途；
- (c) 留意地政總署屯門地政專員的意見，申請地點包括以集體政府租契持有的舊批農地。須注意的是，申請地點的擬議連接通道為政府土地上的行人路。地政處不會為所涉通道進行維修保養工程，亦不保證給予通行權。相關地段擁有人須向地政處申請短期豁免書，以獲准在申請地點搭建構築物。地政處會

在收到由地段擁有人正式提交的短期豁免書後，才考慮有關申請。地政專員不保證予以批准，亦不會就此置評。地政總署會以業主身分全權酌情考慮這宗申請。倘申請獲批給許可，申請人須履行政府認為合適的條款和條件，包括繳付短期豁免書費用、按金及行政費等；

- (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予許可，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／開放式棚架作臨時建築物)，必須先取得屋宇署的批准及同意，否則即屬違例建築工程。此外，申請人須根據《建築物條例》的規定，委聘一名認可人士統籌擬議建築工程。對於在已批租土地上進行的違例建築工程，屋宇署可視乎需要而根據該署針對違例建築工程的政策採取執法行動，予以清拆。即使獲批給規劃許可，也不應視作在《建築物條例》下，申請地點現有的建築工程或違例建築工程亦獲許可。根據《建築物(規劃)規例》第 5 和第 41D 條，申請地點須分別設有從街道通往申請地點的途徑和緊急車輛通道；
- (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》，以盡量減少可能對附近地區造成的環境滋擾；
- (f) 留意環境保護署署長的意見，申請地點附近沿青山公路現有公共污水渠可供接駁；
- (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和排水渠。路政署不須負責維修保養任何連接申請地點與附近公用道路的通道；

- (h) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，根據申請人所提交的排水圖，申請人只擬在申請地點的西面邊界設置 U 型排水渠。申請人須提供理據，說明所設置的排水渠足以把降在申請地點及流經申請地點的雨水徑流阻截及經合適的排放點排走，並且不會對鄰近地區／地段造成滋擾／干擾。倘申請人擬以行人路的斜面作為控制地面徑流方向的方法，便須提交該行人路的擬議地台水平及四周地區／地段的現有水平，以證明擬議斜面可行及符合四周地形。此外，申請人須證明水流不會被擬議建築物或其他物件阻礙。申請人須於提交排水建議時回應以上意見。申請人應參閱載於渠務署網頁的《擬備排水系統設計建議書》的指引 (http://www.dsd.gov.hk/TC/Files/Technical_Manual/dsd_guideline/Drainage_Submission.pdf)。申請人須沿地段的外圍鋪設明渠，以收集申請地點所產生或流經申請地點的徑流，並排放至適當的排放點。倘沿地段邊界豎設實心圍牆，便須於實心圍牆兩旁鋪設尺寸夠大的明渠，並可能須於圍牆底部建造排水口，以避免阻礙地面徑流排走。所有擬議排水設施，不論位於地段邊界內外，均須由地段擁有人自費興建及維修。倘要在有關地段的範圍外進行渠務工程，申請人須徵詢地政總署屯門地政專員的意見，並取得相關地段擁有人的同意，才可展開工程。申請人須按照排水建議落實申請地點的排水設施。倘在排水系統運作期間發現系統不足或欠妥，申請人須作出補救；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。擬議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。就排污事宜而言，申請人須向排污基建的規劃監督部門環保署澄清發展項目的排污影響，而有關狀況必須符合環保署的要求；以及
- (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。申請人須向消防處提交已收納消防裝置建議的相關平面圖，以供審批。平面圖須按比例繪製，並註明尺寸及佔用性質，而擬設消防裝置的位置亦須在平面圖上清楚標

示。倘擬議構築物須符合《建築物條例》(第 123 章)的規定，消防處會在收到正式提交的建築圖則後，才制定詳細的消防安全規定。」

[梁慶豐先生於此時暫離會議。]

議程項目 48

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-HT/955

擬在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗廈村
第 125 約地段第 1119 號(部分)
經營臨時商店及服務行業(地產代理)
(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-HT/955 號)

69. 小組委員會備悉，申請人於二零一五年五月二十七日要求城規會延期一個月才考慮申請，讓其有時間準備進一步資料回應渠務署的意見。這是申請人首次就其申請要求延期。

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。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，小組委員會已給予申請人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，否則小組委員會不會批准再延期。

議程項目 49

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-TYST/732 擬在劃為「露天貯物」地帶的元朗山下路
第 120 約地段第 2631 號餘段
興建混凝土配料廠
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-TYST/732 號)

71. 小組委員會備悉，申請人於二零一五年五月十八日要求城規會延期兩個月考慮申請，讓其有時間準備補充資料回應政府部門的意見。這是申請人首次就其申請要求延期。

72. 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，小組委員會已給予申請人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，否則小組委員會不會批准再次延期。

[劉智鵬博士及梁慶豐先生此時返回席上。]

議程項目 50

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/734 在劃為「未決定用途」地帶的元朗唐人新村
第 120 約地段第 2366 號餘段、第 2367 號及
第 2386 號餘段(部分)
臨時露天存放建築機械及材料，
以及闢設汽車修理工場(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-TYST/734 號)

簡介和提問部分

73. 高級城市規劃師／屯門及元朗西葉愛芳女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 臨時露天存放建築機械及材料，以及闢設汽車修理工場，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為在緊鄰申請地點東面和附近地方有易受影響的住宅用途，預料環境會受到擬議發展所滋擾；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局並無接獲公眾意見書；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 12 段所載的評估，不反對這宗申請。申請用途並不違反「未決定用途」地帶的規劃意向；該地點大致上擬作露天貯物用途，而指定為「未決定用途」地帶主要是基於對公庵路容量的關注。雖然當局現正於《元朗南房屋用地規劃及工程研究》中檢討該地點的用途，批給臨時規劃許可予這宗申請，並不會妨礙落實該地點的長遠用途。東面、南面和西南面均有已獲批給規劃許可的露天貯物場。這宗申請所涉及的發展與周圍地區的用途並非不相協調。這宗申請大致符合「擬作露天貯物及港口後勤用途而按照《城市規劃條例》第 16 條提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引編號 13E，因為申請地點位於第 1 類地區，適合作露天貯物及港口後勤用途，相關政府部門對技術事項的關注，可藉施加規劃許可附帶條件加以處理。雖然二零一二年二月有一宗涉及申請地點的環境投訴，指噴漆活動污染空氣，但環保署確定未在申請地點發現噴漆活動，而且其後亦未接獲新的環境投訴。申請人建議限制作業時間，並禁止在申請地點使用重型貨車及進行噴漆活動。為了處理對附近的住宅發展可能帶來滋擾的關注，當局建

議施加限制作業時間、禁止進行噴漆活動和限制使用重型貨車(包括貨櫃車拖架／拖頭)的規劃許可附帶條件。當局亦提醒申請人應時刻保持申請地點整潔，並遵從最新的《處理臨時用途及露天貯物用地環境問題作業指引》，以盡量減少可能造成的環境滋擾。當局亦建議施加相關的規劃許可附帶條件，限制車輛在公共道路排隊等候，或以倒車方式進出公共道路，並護理申請地點的現有樹木和園景植物及維修保養排水設施。自一九九七年以來，當局已就有關地點作附設／不附設汽車修理工場的相同或類似露天貯物用途申請，批給規劃許可。申請人已履行上一宗申請的規劃許可附帶條件。許可有效期至二零一五年七月二十日止。自上次批給規劃許可以來，規劃情況一直沒有重大改變。

74. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

75. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一八年六月五日止，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，不得在申請地點進行噴漆活動；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有《道路交通條例》所界定重量超過 24 公噸的重型貨車(包括貨櫃車拖頭／拖架)停泊／存放在申請地點內，又或進出申請地點；

- (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的任何時間，必須妥為護理申請地點的現有樹木及園景植物；
- (g) 在規劃許可有效期內的任何時間，必須妥為維修保養申請地點的現有排水設施；
- (h) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一五年九月五日或之前)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；
- (i) 在批給規劃許可之日起計六個星期內(即在二零一五年七月十七日或之前)設置滅火筒並提交有效的消防證書(FS 251)，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (j) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一五年十二月五日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (k) 就上文(j)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一六年三月五日或之前)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)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (m) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(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；

- (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。」

76. 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) 應時刻保持申請地點整潔；
- (c) 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，事先未經政府批准，不得搭建任何構築物。第 120 約地段第 2366 號餘段、第 2367 號及第 2386 號餘段(部分)由短期豁免書涵蓋，容許在該地段搭建構築物以作汽車修理工場、存放建築機械及材料，以及附屬用途。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／超出規定的構築物，或把申請地點的違例情況納入規範。地政總署會以業主身分全權酌情考慮有關申請，但不保證予以批准。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。此外，申請地點可經由一條由公庵路延伸出來的非正式村路前往，而該路徑位於政府土地及私人土地上。元朗地政處不會為該路徑進行維修保養工程，亦不保證給予通行權；
- (d) 留意運輸署署長的意見，申請人應向地政監督查核由公庵路通往申請地點的通道／小路／路徑所在土地的類別。申請人應與有關的地政及維修保養當局釐清該通道／小路／路徑的管理及維修保養責任誰屬。此外，申請地點內須有足夠空間讓車輛迴轉及不准在公共道路泊車；
- (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，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公庵路的通道；

- (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》所載的緩解環境影響措施，以盡量減少可能造成的環境滋擾；
- (g) 留意消防處處長的意見，即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。申請人亦須遵守有關露天貯物的良好作業指引。申請人須留意，倘擬議構築物須符合《建築物條例》(第 123 章)的規定，消防處在收到正式提交的建築圖則後，才會制訂詳細的消防安全規定；
- (h) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，該署沒有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。申請人須分別根據《建築物(規劃)規例》第 5 及第 41D 條，闢設從街道通往申請地點的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

- (i) 留意機電工程署署長的意見，擬議發展附近的元朗公路沿路鋪設了一條高壓地下煤氣輸送管。在發展項目的設計及施工階段，申請人／顧問／建造承辦商須與香港中華煤氣有限公司聯絡／協調，以確定擬議施工範圍附近現有或計劃鋪設的氣體喉管走線／氣體裝置的確實位置，以及如須進行挖掘工程，須最少向後移的距離以遠離該等氣體喉管／氣體裝置。申請人／顧問／建造承辦商須留意機電工程署的《避免氣體喉管構成危險工作守則》的規定，以作參考，工作守則載於該署的網頁 ([http://www.emsd.gov.hk/emsd/e_download/pps/gas/cop_gas_pipes\(english\).pdf](http://www.emsd.gov.hk/emsd/e_download/pps/gas/cop_gas_pipes(english).pdf))。

[主席多謝高級城市規劃師／屯門及元朗西簡國治先生及葉愛芳女士出席會議，回答委員會提問。簡國治先生及葉女士此時離席。]

議程項目 51

其他事項

77. 餘無別事，會議於下午四時三十分結束。