

城市規劃委員會

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會  
二零一五年六月十九日下午二時三十分舉行的  
第 535 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

馬詠璋女士

鄒桂昌教授

符展成先生

黃令衡先生

黎慧雯女士

梁慶豐先生

陳福祥先生

雷賢達先生

袁家達先生

運輸署總工程師／交通工程(新界西)  
蕭健民先生

民政事務總署總工程師(工程)  
關偉昌先生

環境保護署首席環境保護主任(策略評估)  
楊維德先生

地政總署助理署長／區域 3  
陳永堅先生

規劃署副署長／地區  
李啟榮先生

秘書

**因事缺席**

黃仕進教授

副主席

劉智鵬博士

邱榮光博士

李美辰女士

簡兆麟先生

**列席者**

規劃署助理署長／委員會  
龍小玉女士

總城市規劃師／城市規劃委員會  
顧建康先生

城市規劃師／城市規劃委員會  
梁慧兒女士

### 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六月五日第 534 次會議記錄草擬本

[公開會議]

1. 秘書報告，鄉郊及新市鎮規劃小組委員會第 534 次會議記錄草擬本已於二零一五年六月十七日送交委員。其後，小組委員會發現第 77 段有排印錯誤，應修訂為「餘無別事，會議於下午四時三十分三時三十分結束」。
2. 小組委員會同意上述的修訂建議。鄉郊及新市鎮規劃小組委員會二零一五年六月五日第 534 次會議記錄草擬本在作出上述修訂後獲得通過。

### 議程項目 2

#### 續議事項

[公開會議]

3. 秘書報告並無續議事項。

### 西貢及離島區

[高級城市規劃師／西貢及離島譚燕萍女士此時獲邀到席上。]

### 議程項目 3 及 4

#### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/DPA/I-LWKS/1 擬在劃為「非指定用途」地帶的大嶼山 山  
第 311 約地段第 489 號、第 491 號、  
第 492 號及第 493 號興建屋宇  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/DPA/I-LWKS/1C 號)

---

A/DPA/I-LWKS/2 擬在劃為「非指定用途」地帶的大嶼山 山  
第 311 約地段第 484 號興建屋宇  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/DPA/I-LWKS/2C 號)

---

4. 小組委員會備悉，這兩宗申請由兩名申請人的同一獲授權代理於二零一四年六月二十日提交，性質類似，而且兩個申請地點非常接近，在提交申請當日，都是位於《鹿湖及羗山發展審批地區核准圖編號 DPA/I-LWKS/2》劃為「非指定用途」地帶內，故同意一併考慮這兩宗申請。

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬分別在兩個申請地點興建的屋宇；

[馬詠璋女士、黎慧雯女士及楊維德先生此時到席。]

- (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兩宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公眾查閱期的首三個星期內，關於這兩宗申請，各合共收到八份公眾意見書，分別來自嘉道理農場暨植物園公司、世界自然基金會香港分會及創建香港。所有提意見人均反對這兩宗申請，理由主要是這兩宗申請不符合「綠化地帶」的規劃意向及城市規劃委員會規劃指引編號 10(城規會規劃指引編號 10)。批准這兩宗在「綠化地帶」內作私人發展的申請，會為該區的同類申請立下不良先例；申請地點在「不包括的土地」上，不得在該處進行發展；該處的生物多樣性會受到影響；通往兩個申請地點的路徑狹窄，兩旁長滿植被，興建板橋及日後進行維修保養時，可能會令區內的樹木及林下植被

進一步受到破壞；倘滲水井系統超出負荷，滲漏的水會影響水質及兩個申請地點東北面溪流的水生生物；以及

- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所作的評估，規劃署不反對這兩宗申請。申請地點在目前生效的《鹿湖及羗山分區計劃大綱草圖編號 S/I-LWKS/1》劃為「綠化地帶」的地方內。根據有關「擬在『綠化地帶』進行發展而按照《城市規劃條例》第 16 條提出的規劃申請」的城規會規劃指引編號 10，城規會只會在特殊情況下才考慮在「綠化地帶」進行新發展的申請，而有關申請必須具有力的規劃理據支持。擬發展的屋宇是根據有關地段的建屋權，因此可視作特殊情況。擬議的發展規模較小，地積比率分別約為 0.15 倍及 0.26 倍。當局認為擬建的兩層屋宇與附近的鄉郊環境並非不相協調，對附近地區的交通、環境及基礎設施不會有負面影響。有關公眾因景觀及生態理由反對這兩宗申請的意見，相關的政府部門對這兩宗申請沒有負面意見。由於擬議的發展是尊重契約地權，可視作特殊情況，故不會為其他同類申請立下不良先例。

[符展成先生此時到席。]

#### 第 16 條申請的規定

6. 高級城市規劃師／西貢及離島譚燕萍女士回應兩名委員的問題時說，申請地點在規劃申請提交時，在《鹿湖及羗山發展審批地區核准圖編號 DPA/I-LWKS/2》劃為「非指定用途」地帶。根據發展審批地區圖的《註釋》，在劃為「非指定用途」地區內的任何用途或發展（「農業用途」或《註釋》說明頁所載的經常准許的用途或發展除外）必須向城市規劃委員會（下稱「城規會」）申請規劃許可。發展審批地區圖其後由《鹿湖及羗山分區計劃大綱草圖編號 S/I-LWKS/1》（下稱「分區計劃大綱草圖」）取代，而申請地點在分區計劃大綱草圖上劃為「綠化地帶」。根據分區計劃大綱草圖的《註釋》，只有新界豁免管制屋宇在「綠化地帶」內才列入第二欄的用途，須取得

城規會的規劃許可。由於這兩宗申請並非涉及興建新界豁免管制屋宇，因此分區計劃大綱草圖並沒有關於發展擬議屋宇的條文。不過，根據《城市規劃條例》，在發展審批地區圖有效期內按照第 16 條申請的規劃許可，應按照發展審批地區圖的條文規定繼續處理。在考慮這兩宗申請時，城規會可考慮分區計劃大綱草圖訂明的「綠化地帶」的規劃意向。因此，有關「擬在『綠化地帶』進行發展而按照《城市規劃條例》第 16 條提出的規劃申請」的城規會規劃指引編號 10 對這兩宗申請而言，仍是相關的考慮因素。

[許智文教授此時到席。]

#### *其他同類申請*

7. 一名委員詢問，根據契約，該區是否還有其他地段有建屋權，以致地段擁有人很可能日後會提交同類申請。譚女士回應說，她手頭沒有關於該區有建屋權的地段數目的資料。不過，由於該區大部分地方在集水區內，水務署對集水區內的發展項目有非常嚴格的管制，以盡量減少對水質的負面影響。預料該區日後不會有大量同類申請。此外，根據分區計劃大綱草圖的《註釋》，沒有關於可在「綠化地帶」內發展擬議屋宇(新界豁免管制屋宇除外)的條文。日後如在有建屋權的地段發展擬議的屋宇，須根據《城市規劃條例》第 12A 條提出改劃土地用途地帶申請。

8. 譚女士回應一名委員時說，雖然申請地點是有建屋權的地段，但在分區計劃大綱草圖上並沒有劃為「鄉村式發展」地帶，因為這些地點並非位於附近認可的下羗山村的「鄉村範圍」內，亦遠離現有的村落。譚女士說，這兩宗申請的申請人都不是原居村民。譚女士回應這名委員的進一步詢問時說，雖然要尊重地段擁有人的建屋權，但規劃署亦已顧及其他規劃考慮因素。

#### *保護樹木*

9. 這名委員就規劃署所建議規劃許可附帶條件(b)項提問，譚女士回應說，申請人建議提交樹木監察季度報告，以確保在施工期間運送建築物料對申請地點外現有接達路徑沿路生長的

樹木的影響減至最低。在政府土地上砍伐樹木須獲得政府批准。

10. 另一名委員關注如何確保運送建築物料及機械往申請地點時，不會影響接達路徑兩旁現有的樹木。譚女士回應說，申請人建議使用小型手推車把建築物料及機械運往申請地點。申請人亦已提交一份樹木調查報告，並建議保護樹木的措施及施工方法，盡量減低對接達路徑沿路生長的樹木所造成景觀方面的負面影響。任何人如在政府土地上非法砍伐樹木，政府會採取執管行動。

11. 主席關注申請地點的水電供應及排水問題，譚女士回應說，為向發展項目供水，申請人建議把發展項目的供水系統接駁至最接近的政府水管。申請人會個別地解決與供水相關的任何土地問題。就供電而言，中華電力有限公司(下稱「中電」)已通知申請人，須在申請地點內安裝掛柱式變壓器，以接收中電提供的電力。至於污水排放的安排，申請人建議在擬建的屋宇地下設置化糞池，以收集污水。渠務署對此建議沒有負面意見。

### 其他

12. 譚女士回應一名委員的問題時說，這兩宗申請的申請人均不是原居村民，規劃署也沒有資料顯示他們何時成為申請地點的土地擁有人。申請地點一直空置，除了一些細小的殘破建築外，並沒有其他構築物。

### 商議部分

13. 主席扼要重述，雖然發展審批地區核准圖已失效，並由分區計劃大綱草圖取代，但任何在發展審批地區圖有效期內根據《城市規劃條例》第 16 條提交的規劃許可申請，都須由城規會考慮。小組委員會考慮該等申請時，一般會參考目前生效的分區計劃大綱圖內《註釋》所訂明的規劃意向。

14. 一名委員表示，一般而言，倘在規劃方面沒有其他負面影響，有建屋權的地段的發展權應予以尊重。這名委員知道，該區大部分地方在集水區內，而水務署對在集水區內的發展項

目有非常嚴格的管制，這區日後不大可能會有大量同類的申請。因此，這兩宗申請情況特殊，可予批准。

15. 兩名委員都認為，根據目前的分區計劃大綱圖的《註釋》所訂明的「綠化地帶」的規劃意向，不應批准這兩宗申請。其中一名委員認為，申請人應根據《城市規劃條例》第 12A 條提交新的申請，把兩個申請地點由「綠化地帶」改劃為「鄉村式發展」地帶。主席回應說，只可以規劃的理由來拒絕這兩宗申請。他表示，倘委員認為拒絕這兩宗申請是恰當的，可考慮規劃署在文件第 13.3 段所建議的兩個拒絕理由。

16. 一名委員說，十四鄉曾有一宗同類申請，根據有關契約，該宗申請的申請地點包含有建屋權的地段。城規會批准把申請地點由「自然保育區」地帶改劃為「鄉村式發展」地帶的申請，以尊重土地擁有人的建屋權。這是城規會尊重建屋權的一個先例。主席澄清，十四鄉的有關申請是第 12A 條申請，而非如現在這兩宗申請般的第 16 條申請。這名委員認為尊重建屋權的原則是相同的，現在這兩宗申請不該只因為要申請人根據《城市規劃條例》第 12A 條提交新的申請以改劃土地用途而遭拒絕。

17. 該名認為不應批准這兩宗申請的委員表示，雖然有關地段有建屋權，但在施工階段運送及起卸建築物料可能會影響附近的環境。另外一名委員則表示，正如文件的圖 A-4 的實地照片所示，申請地點有茂密的植被，應顧及申請地點附近的環境。

18. 一名委員同意應尊重申請人的建屋權，但認為現階段不應批准這兩宗申請，因為申請書沒有足夠資料證明擬議的發展不會對現有的樹木造成負面影響。根據申請人提交的樹木調查報告，申請地點有很多直徑逾 90 毫米的本土樹。委員知悉，根據申請人提交的樹木調查及保護樹木建議，關於編號 A/DPA/I-LWKS/1 的申請，申請地點合共有 76 棵樹，建議砍伐三棵樹，並會栽種八棵新樹以作補償。關於編號 A/DPA/I-LWKS/2 的申請，申請地點合共有 17 棵樹，建議砍伐兩棵樹及栽種三棵新樹。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境認為保護樹木建議可予接受。這名委員進一步關注與申請地點水電供應有關的工程或會影響申請地點外現有的樹木。



據水務署及中電通知，委員得知申請地點附近有接駁點可分別作水電供應之用。然而，申請人沒有在申請書內提供任何資料，說明有關接駁的建議走線，以及在接駁工程進行期間有關走線沿線的現有樹木會否受到影響。

19. 一名委員就污水排放的安排提問，當局解釋申請人建議使用化糞池系統，而水務處及環保署對這個建議都沒有意見，因為申請地點在集水區外，位於一條河溪逾 30 米外的地方。環境保護署首席環境保護主任(策略評估)楊維德先生回應這名委員的進一步詢問時說，化糞池系統主要包括兩個部件，即化糞池及滲水井。化糞池會儲存屋宇產生的廢水，並讓固體廢物沉澱，而滲水井則透過把廢水滲入泥土而排走廢水，然後進行微生物分解，化糞池餘下的固體廢物須定期清走。另一名委員關注服務車輛(用以泵走化糞池內的固體廢物)對現有狹窄的接達路徑所產生的影響。楊先生回應說，化糞池的固體廢物可用服務車輛泵出，也可以其他方式處置。

20. 一名委員提議可批准這兩宗申請，但須加入一項規劃許可附帶條件，要求申請人提交供應水電的走線建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求，否則申請會被拒絕，因為申請書內沒有足夠資料證明有關發展不會對附近環境產生負面影響。一名委員認為，加入額外的規劃許可附帶條件後應批准這兩宗申請。另一名委員則認為，這兩宗申請可獲批准，因為申請人已提供大量資料，以資料不足為由拒絕這兩宗申請或許並不合理。有兩名委員則分別維持對這兩宗申請有保留及反對這兩宗申請。

21. 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。關於這兩宗申請，有關的規劃許可有效期均至二零一九年六月十九日止；除非在該日期前，所批准的發展已展開或有關許可已續期，否則有關許可會於該日期後停止生效。這兩宗申請的規劃許可均須附加以下條件：

- 「(a) 提交並落實美化環境建議(包括保護樹木建議)，而有關建議和落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；

- (b) 如申請人所建議，在施工期間，提交樹木監察季度報告，涉及的樹木為通往申請地點的接達路徑沿路的樹木，而有關報告必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (c) 提交供應水電的走線建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；以及
- (d) 提供消防裝置和滅火水源，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求。」

22. 小組委員會亦同意告知這兩宗申請的申請人下列事宜：

- 「(a) 留意地政總署離島地政專員的意見，地段擁有人須就擬發展的屋宇申請契約修訂，但不保證擬議的契約修訂會獲得批准。地政總署會以業主身分全權酌情考慮有關契約修訂的申請，倘予批准，或會附加條款及條件，包括規定申請人繳付適當的行政費用及地價。不得佔用未批租的政府土地儲存建築材料或設備；
- (b) 留意運輸署署長的意見，當局沒有計劃在該處闢設公眾停車場或道路；
- (c) 留意渠務署總工程師／香港及離島的意見，該區現時沒有公共雨水疏導及污水收集系統可供接駁至擬建的屋宇；
- (d) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，為向發展項目供水，申請人或須把該項目的內部供水系統伸延，以接駁至最接近而合適的政府水管。申請人須解決與供水相關的任何土地問題(例如私人地段問題)，並須負責私人地段內的內部供水系統的建造、運作及維修保養，而有關情況必須符合水務署所訂標準；
- (e) 留意路政署總工程師／新界東的意見，現時沒有道路或已鋪路面的行人徑接達申請地點。現有通往申

請地點的路徑會形成一條行人通路。路政署日後不會接管這條行人通路的維修保養工作。不過，若有修改路口／行人徑工程影響大澳道，則申請人須向地政總署、運輸署、路政署及其他相關的政府部門提交資料以徵詢意見；

- (f) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，未經政府批准，申請人不得干擾有關地段範圍外的植被，尤其是政府土地上的樹木；
- (g) 留意消防處處長的意見，申請人須根據由屋宇署執行的《2011年建築物消防安全守則》D部第6節，設置緊急車輛通道；以及
- (h) 留意機電工程署署長的意見，申請人／負責工程者須向供電商索取電纜圖則(及架空電纜準線繪圖，視乎何者適用)，以找出申請地點範圍內或附近是否設有地下電纜(及／或架空電纜)。根據所取得的電纜圖則及相關的繪圖，倘申請地點範圍內或附近設有地下電纜(及／或架空電纜)，申請人／負責工程者便須採取以下措施：若申請地點位於規劃署編訂的《香港規劃標準與準則》所訂輸電電壓水平在132千伏特或以上的高壓架空電纜的較理想工作走廊內，申請人須先諮詢供電商及與供電商作出安排；申請人／負責工程者及／或其承建商在申請地點範圍內搭建任何構築物前，必須與供電商聯絡，如有需要，應要求供電商遷移地下電纜(及／或架空電纜)，使電纜遠離擬建的構築物；申請人／負責工程者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》。」

[馬詠璋女士此時暫時離席。]

## 議程項目 5

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/SK-SKT/9

擬在劃為「綜合發展區(1)」地帶的  
西貢沙下第 221 約多個地段及毗連政府土地  
進行綜合住宅發展  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/SK-SKT/9 號)

---

23. 秘書報告，這宗申請由保潤有限公司提交。該公司是新世界發展有限公司的附屬公司(下稱「新世界公司」)。符展成先生就此議項申報利益，表示他目前與新世界公司有業務往來。由於申請人已要求延期考慮這宗申請，而小組委員會認為符先生涉及直接利益，因此同意他可留在席上，但不得參與討論。

24. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一五年六月三日要求城規會延期兩個月才考慮這宗申請，以便有時間修改有關的技術評估，以回應政府部門的意見，以及為多個報告定稿。這是申請人第二次就這宗申請要求延期。第一次延期後，申請人已提交進一步資料，包括已修訂的總綱發展藍圖、園境設計總圖及多個影響評估報告，以回應政府部門的意見。

25. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計兩個月內提交小組委員會考慮。倘申請人所提交的進一步資料不包含重要的內容，可在較短時間內處理，這宗申請可於較早的會議上提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，小組委員會已給其兩個月時間準備所要提交的進一步資料。由於這是第二次延期，而且前後已批准延期合共四個月，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

[主席多謝高級城市規劃師／西貢及離島譚燕萍女士出席會議，解答委員的提問。譚女士此時離席。]

## 議程項目 6

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/DPA/NE-TT/59 擬在劃為「非指定用途」地區的大埔高塘第 289 約地段第 476 號 B 分段第 3 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/DPA/NE-TT/59 號)

---

26. 小組委員會備悉申請人於二零一五年六月十七日有關文件發出後去信要求城規會延期兩個月才考慮這宗申請，因為申請人需要更多時間準備進一步資料，以回應有關部門所提出的意見。申請人的信已提交席上，供委員考慮。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

27. 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 7

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/DPA/NE-TT/60 擬在劃為「非指定用途」地區的大埔高塘第 289 約地段第 771 號 A 分段、第 771 號餘段、第 772 號 A 分段、第 772 號 B 分段、第 772 號餘段及第 773 號 A 分段和毗連政府土地興建四幢屋宇(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/DPA/NE-TT/60 號)

---

28. 小組委員會備悉申請人的代表於二零一五年六月十日要求城規會延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

29. 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 8

### 第 16 條申請

#### [公開會議]

A/NE-KLH/492

擬在劃為「綠化地帶」及「鄉村式發展」地帶的大埔灰沙圍泰亨第 9 約地段第 1067 號 D 分段(部分)關設已准許屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)的私人泳池(為期三年)，以及進行挖土工程  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-KLH/492 號)

---

26. 小組委員會備悉，申請人於二零一五年六月四日要求城規會延期兩個月才考慮這宗申請，以便有時間準備及提交排水及排污建議。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

27. 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 9

### 第 16 條申請

[公開會議(只限簡介和提問部分)]

A/NE-TK/547 擬在劃為「農業」地帶的大埔汀角村  
第 29 約地段第 744 號興建屋宇  
(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/NE-TK/547 號)

---

### 簡介和提問部分

32. 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 段及附錄 IV。地政總署大埔地政專員不支持這宗申請，因為申請地點完全在汀角的「鄉村範圍」外。從農業發展的角度而言，漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)亦不支持這宗申請，因為申請地點位於「農業」地帶內，而且復耕潛力高。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境反對這宗申請，因為申請地點位於長滿樹木和灌木的山坡上，而在斜坡興建小型屋宇會涉及大規模的地盤平整工程，要砍伐樹木及清除植被，使景觀質素下降。其他相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公眾查閱期的首三個星期內，收到五份公眾意見書，來自世界自然基金會香港分會、創建香港

及個別人士，表示反對這宗申請，主要的理由包括不符合「農業」地帶的規劃意向；申請人沒有提交影響評估報告；對交通、排污及水質可能有累積影響；會為區內其他同類申請立下不良先例；以及申請地點位於「鄉村範圍」外；以及

- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所作的評估，規劃署不支持這宗申請。雖然汀角村可供未來發展小型屋宇的土地普遍供不應求，但擬議的發展不符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」，因為擬建小型屋宇的覆蓋範圍完全在認可鄉村的「鄉村式發展」地帶及「鄉村範圍」外，而且擬議的發展對周邊地區的景觀會有不良影響。此外，擬議的發展亦不符合該區「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。

33. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區劉志庭先生回應一名委員的問題，表示申請地點的前方目前擺放了一些空置貨櫃和建築物料。根據規劃署的記錄，該署不曾在該處採取針對違例發展的執管行動。主席提議把這宗個案轉介規劃署中央執行管制及檢控組適當跟進。

#### 商議部分

34. 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) 擬議的發展不符合該區「農業」地帶的規劃意向，有關意向主要是保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途。設立此地帶的目的，亦是要保存在復耕及作其他農業用途方面具有良好潛力的休耕農地。申請書沒有提出有力的規劃理據，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」，因為擬建小型屋



字的覆蓋範圍有超過 50% 在認可鄉村的「鄉村範圍」及「鄉村式發展」地帶外，以及擬議的發展會對周邊地區的景觀造成不良影響。」

## 議程項目 10 及 11

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-LYT/569 擬在劃為「農業」地帶的粉嶺流水響

第 85 約地段第 582 號 B 分段第 1 小分段

興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)

(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件

第 A/NE-LYT/569 號)

---

A/NE-LYT/571 擬在劃為「農業」地帶的粉嶺流水響

第 85 約地段第 582 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-LYT/571 號)

---

35. 小組委員會得悉這兩宗申請的性質類似，而且申請地點十分接近，都是位於同一「農業」地帶內，故同意一併考慮這兩宗申請。

### 簡介和提問部分

36. 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 段及附錄 VI。從農業發展的角度而言，漁農自然護

理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這宗申請，因為鄰近地區有活躍的農業活動及申請地點有復耕潛力。運輸署署長對這兩宗申請有所保留，表示小型屋宇發展應盡量局限在「鄉村式發展」地帶內。雖然預料擬議的發展不會令交通量大增，但倘批准在「鄉村式發展」地帶外進行這類發展，會為日後的同類申請立下不良先例，對交通的累積不良影響可以很大。其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；

- (d) 在法定公眾查閱期的首三個星期內，關於這兩宗申請，各收到四份公眾意見書。一名北區區議員表示支持，而粉嶺區鄉事委員會主席對這宗申請則沒有意見。另外兩份公眾意見書分別來自創建香港及嘉道理農場暨植物園公司，他們都反對這兩宗申請，理由主要包括擬議的發展不符合「農業」地帶的規劃意向；應保留農地以保障潛在的農業活動；申請人沒有提交環境及交通影響評估報告；批准這兩宗申請，有違政府正進行諮詢的新農業政策；以及批准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 段作出的評估，規劃署不支持這兩宗申請。擬議的發展不符合「農業」地帶的規劃意向，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。雖然這兩宗申請大致符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」，因為擬建小型屋宇的覆蓋範圍有超過 50% 在流水響村的「鄉村範圍」內，而且該村的「鄉村式發展」地帶內的土地，未能完全應付日後的小型屋宇需求，但「鄉村式發展」地帶內仍有約 0.43 公頃的土地可發展小型屋宇。為使發展模式較具條理，而在土地運用及基礎設施和服務的提供方面，較具經濟效益，把擬建的小型屋宇集中在「鄉村式發展」地帶內靠近現有村落的地方，會較為恰當。

37. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區鄧永強先生回應一名委員的問題時表示，兩個申請地點南面的同一「農業」地帶

內涉及兩幢擬建的小型屋宇，而有關的小型屋宇批建申請正由地政總署處理。不過，至今有關這兩幢小型屋宇的規劃申請仍未提交城市規劃委員會(下稱「城規會」)。另一名委員詢問為何該兩幢小型屋宇的批建申請人向地政總署申請批建屋宇前不提交規劃申請。鄧先生回應時表示，申請人先向地政總署申請批建小型屋宇，做法並不罕見。地政總署處理申請時，會告知申請人是否須作出規劃申請。正如龍躍頭及軍地南分區計劃大綱草圖(下稱「草圖」)所訂明，在「農業」地帶內興建新界豁免管制屋宇須取得城規會的規劃許可。

38. 提到文件圖 A-3 的航攝照片，一名委員關注「農業」地帶及「綠化地帶」內申請地點南面較遠處有一個相當大的地方有植被被清除。鄧先生回應時表示，規劃署進行實地視察時發現該處的植被已被清除，但卻沒有資料說明清除的目的。主席表示，倘清除植被是為了作農業用途，未必會構成違例發展，因為農業用途在「綠化」地帶是經常准許的。

#### 商議部分

39. 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「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，並要保存在復耕及作其他農業用途方面具有良好潛力的休耕農地。申請書內並無有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向；以及
- (b) 流水響村的「鄉村式發展」地帶內仍有主要作小型屋宇發展的土地可用。為使發展模式較具條理，而在土地運用及基礎設施和服務的提供方面，較具經濟效益，把擬建的小型屋宇集中在靠近現有村落的地方，會較為恰當。」

## 議程項目 12

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/ST/879

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 A 單位  
A5 及 A8 工場經營商店及服務行業  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/ST/879 號)

---

### 簡介和提問部分

40. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區曾炤基先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 申請經營的商店及服務行業；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見
- (d) 在法定公眾查閱期的首三個星期內，沒有收到公眾的意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所作的評估，規劃署不反對批給這宗申請為期三年的臨時規劃許可。「工業」地帶的規劃意向是預留土地作一般工業用途，以確保工業樓面空間的供應，足以應付生產工業的需求。不過，在位於「工業」地帶的工業大廈內作商業用途，如向城規會提出申請，或會獲得批准。城規會將會按個別情況及城市規劃委員會規劃指引編號 25D(城規會規劃指引編號 25D)所訂的規劃評估準則考慮有關申請。這宗申請擬經營的商店及服務行業大致符合城規會規劃指引編號 25D 所載有關消防安全及交通方面的考慮因素。對上一宗涉及在有關處所作同一用途的申請(編號

A/ST/821)於二零一三年七月十九日在有附帶條件下獲小組委員會批准，規劃許可的有效期為三年，但其後因為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。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未必會獲從寬考慮。

41. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

42. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)提交申請的內容，批准這宗申請。有關的規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一八年六月十九日止，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十九日或之前)，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十九日或之前)，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；以及
- (c) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(a)或(b)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

43. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- 「(a) 在申請處所展開申請的用途前，必須先取得規劃許可；
- (b) 與申請處所其他相關的擁有人解決這項發展所涉及的任何土地問題；

- (c) 批給為期三年的臨時規劃許可，是為了讓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；
- (d) 把履行規劃許可附帶條件的期限定得較短，是為了監察申請人履行這些條件的進度。申請人倘再次未能履行規劃許可附帶條件，以致規劃許可被撤銷，其再提出的申請未必會獲小組委員會從寬考慮；
- (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。另外，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。關於有關處所的耐火結構事宜，申請人須遵守由建築事務監督負責執行的《建築物消防安全守則》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》。」

### **議程項目 13**

#### **第 16 條申請**

[公開會議]

A/ST/880

擬把劃為「工業」地帶的沙田成運路 2 至 8 號  
沙田市地段第 27 號整幢改裝以經營商店及

---

服務行業和食肆  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/ST/880 號)

---

28. 小組委員會備悉，申請人於二零一五年六月五日要求城規會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政府部門的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

29. 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。

[主席多謝高級城市規劃師／沙田、大埔及北區劉志庭先生、鄧永強先生和曾焯基先生出席會議，解答委員的提問。他們此時離席。]

粉嶺、上水及元朗東區

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

議程項目 14  
第 16 條申請

[公開會議(只限簡介和提問部分)]

A/KTN/9 擬在劃為「農業(1)」地帶的上水古洞北河上鄉  
第 95 約地段第 1527 號餘段、第 1528 號及  
第 1529 號闢設臨時休閒農場(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/KTN/9 號)

---

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬設的臨時休閒農場(為期三年)；

[馬詠璋女士此時返回席上。]

- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公眾查閱期的首三個星期內，收到合共 10 份公眾意見書，分別來自一名北區區議員、兩名市民、創建香港及世界自然基金會香港分會。該名北區區議員對這宗申請並無意見，但表示應徵詢附近村民的意見。其他提意見人對這宗申請表示關注，他們的意見包括沒有關於擬議發展項目的設計及營運資料；休閒農場是否符合「農業」地帶的規劃意向的問題；應以可持續發展的概念和方法耕作，盡量少用化學品和減少對毗鄰的土地及濕地的污染；批准這宗申請會為同類申請立下不良先例；擬設於該農場的構築物面積為 94 平方米，超出農地住用構築物 37.2 平方米的標準面積；申請地點及毗連政府土地曾被非法平整及用作傾倒建築材料；以及申請人經營休閒農場的經驗及記錄令人存疑；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所作的評估，規劃署認為擬議的臨時休閒農場可予容忍三年。據漁農自然護理署署長表示，申請的用途基本上為農業活動，不會對塱原自然生態公園造成不良影響。擬設的臨時休閒農場乃作農耕／耕種用途，並非不符合「農業(1)」地帶的規劃意向，批給這宗申請為期三年的臨時規劃許可，不會影響長遠的規劃意向。以擬議發展項目的性質及規模而言，應不會對



鄰近地區的排水、生態、排污及環境造成嚴重的不良影響。相關的政府部門對這宗申請沒有負面意見或不表反對。雖然有公眾意見關注申請地點先前曾有傾倒建築材料的情況，但申請地點在過去三年並無涉及任何就非法傾倒活動採取執管行動的個案，而申請地點現時長滿雜草。

47. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

48. 因應一名委員的建議，小組委員會同意在規劃許可加入一項附帶條件，禁止申請人在申請地點內架設會影響候鳥飛行路線的防鳥網。

49. 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，至二零一八年六月十九日止，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日下午六時至早上九時在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛在申請地點外的公共道路停泊、排隊等候或倒後行駛；
- (c) 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十九日或之前)，提交排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (d) 就上文(c)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一六年三月十九日或之前)，落實排水建議，而落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；

- (e) 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十九日或之前)，提交滅火水源和消防裝置的建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (f) 就上文(e)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一六年三月十九日或之前)，落實滅火水源和消防裝置的建議，而落實情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一五年十二月十九日或之前)，落實已獲接納的美化環境建議，而落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (h) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點架設會影響候鳥飛行路線的防鳥網；
- (i) 如在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)或(h)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (j) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(c)、(d)、(e)、(f)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
- (k) 在規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復原狀為美化市容地帶，而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

50. 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任何與這項發展有關的土地問題；
- (b) 規劃許可是批給申請的用途／發展，並不表示當局會容忍現於申請地點但非這宗申請所涵蓋的其他用

途／發展。申請人須立即採取行動，中止規劃許可並未涵蓋的有關用途／發展；

- (c) 留意地政總署北區地政專員的意見，有關地段的擁有人須為有關地段上已搭建或將搭建的構築物，向北區地政處申請短期豁免書。地政總署會以業主身分考慮有關申請，但不保證會予批准。倘批給短期豁免書，可附加條款及條件，包括規定申請人繳付短期豁免書的費用；
- (d) 留意運輸署署長的意見，該條由申請地點通往河上鄉路的區內小徑並非由運輸署負責管理，申請人須向地政當局查核有關路段所在土地的類別，並與有關的地政和維修保養當局釐清該條區內小徑的管理和維修保養責任誰屬；
- (e) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，申請地點所在的地區沒有公共污水收集系統可供接駁。申請人須就擬議的發展項目的污水處理／排放設施，徵詢環境保護署的意見；
- (f) 留意消防處處長的意見，申請人須遵守由屋宇署執行的《2011年建築物消防安全守則》D部第6節所載有關緊急車輛通道的規定；
- (g) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見：
  - (i) 為向發展項目供水，申請人或須把該項目的內部供水系統伸延，以接駁至最接近而合適的政府水管。申請人須解決與供水相關的任何土地問題(例如私人地段問題)，並須負責私人地段內的內部供水系統的建造、運作及維修保養，而有關情況必須符合水務署所訂標準；以及
  - (ii) 申請地點位於抽洪集水區內。」

[會議小休五分鐘。]

[黃令衡先生此時暫時離席。]

## 議程項目 15

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTN/461 擬在劃為「農業」地帶的元朗錦田大江埔  
第109約地段第926號A分段第1小分段D分段  
第5小分段興建屋宇(新界豁免管制屋宇)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第A/YL-KTN/461號)

---

### 簡介和提問部分

51. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東袁承業先生請委員留意，由於這宗申請並非小型屋宇的申請，因此，所有夾附圖則的標題應相應予以修訂。他繼而簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬建屋宇(新界豁免管制屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。從農業發展的角度而言，漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這宗興建新界豁免管制屋宇的申請，因為申請地點備有車輛通道和供水設施，適宜用作溫室耕種和苗圃。其他相關政府部門則不反對申請，或對申請沒有負面意見；
- (d) 在法定公眾查閱期的首三個星期內，當局共接獲兩份公眾意見書。兩名提意見人均反對這宗申請，因為申請是由謀取利潤的投資者而非有住屋需要的原居村民提出的。申請用途不符合「農業」地帶的規劃意向。申請人沒有完成交通、排污或環境影響評

估的報告。區內的基建配套設施，包括交通設施和車輛通道的闊度，均不宜負荷區內進一步增加的屋宇。申請書沒有提供資料，以證明有合適的車輛通道、通行權和泊車設施。因此，批准申請會導致有人非法佔用土地，包括政府土地；以及

- (e) 規劃署的意見——根據在文件第 11 段所作的評估，規劃署不支持這宗申請。擬建新界豁免管制屋宇不符合「農業」地帶的規劃意向，而申請人在申請書內未有提供有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向。擬議的新界豁免管制屋宇或與周邊的環境並非完全不相協調，因申請地點的四周饒富鄉郊特色，有民居／村屋、殘破建築、果園和若干露天貯物場／貯物場；不過，漁護署署長表示，大部分空地是荒地，可以作復耕用途，例如作溫室耕種和苗圃。批准這宗申請，會為相關的廣大「農業」地帶內的同類申請立下不良先例。倘有關申請獲得批准，累積影響所及，會導致該區的鄉郊特色和環境質素下降。

52. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

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

- 「(a) 擬議發展不符合「農業」地帶的規劃意向，有關意向是保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途。設立此地帶的目的，亦是要保存在復耕及作其他農業用途方面具有良好潛力的休耕農地。申請書內並無有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向；以及
- (b) 批准這宗申請，會為「農業」地帶內的同類申請立下不良先例。倘有關申請獲得批准，累積影響所及，會導致該區的鄉郊特色和環境質素下降。」

**議程項目 16**

**第 16 條申請**

[公開會議]

A/YL-KTN/464

擬在劃為「住宅(戊類)」地帶的元朗錦田下高埔村第103約地段第215號C分段、第242號B分段餘段、第264號B分段餘段、第266號A分段、第266號餘段、第267號、第268號、第269號B分段餘段、第269號B分段第2小分段餘段、第270號、第271號(部分)、第272號、第275號、第277號(部分)及第295號(部分)和毗連政府土地興建分層樓宇(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第A/YL-KTN/464號)

---

54. 秘書報告，這宗申請由宜金發展有限公司提交，該公司是新鴻基地產發展有限公司(下稱「新鴻基公司」)的附屬公司，而艾奕康有限公司(下稱「艾奕康公司」)、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」)則是申請人的顧問。下列委員就此議項申報利益：

- |       |  |
|-------|--|
| 符展成先生 | — 目前與新鴻基公司、艾奕康公司、英環公司及雅邦公司有業務往來                      |
| 黎慧雯女士 | — 目前與新鴻基公司、艾奕康公司、英環公司及雅邦公司有業務往來                      |
| 黃仕進教授 | — 目前與艾奕康公司有業務往來，也是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學系一些活動 |
| 李美辰女士 | — 為香港活力都會協會秘書長，該會曾獲新鴻基公司贊助                           |

55. 由於申請人要求城規會延期考慮這宗申請，小組委員會同意符先生及黎女士可留在席上，但應避免參與討論，因為他們涉及直接利益。小組委員會備悉黃仕進教授及李美辰女士已就未能出席會議致歉。

56. 小組委員會備悉申請人於二零一五年六月五日要求城規會延期兩個月才考慮這宗申請，以便有時間回應政府部門所提出的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

57. 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 17

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTS/663 擬在劃為「農業」地帶的元朗八鄉錦河路  
第 113 約地段第 104 號 A 分段  
臨時露天存放建築材料及機械(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-KTS/663A 號)

---

### 簡介和提問部分

37. 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：

(f) 申請的背景；

(g) 臨時露天存放建築材料及機械，為期三年；

- (h) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。從景觀規劃的角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境反對這宗申請，因為擬議的發展與附近現有的鄉郊景觀並不協調。批准這宗申請會為同類申請立下不良先例，導致該區的景觀質素下降。此外，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境認為申請人未能證明擬議的發展對景觀的負面影響可有效紓減。從農業的角度而言，漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點具用作苗圃及溫室的潛力。
- (i) 在法定公眾查閱期的首三個星期內，沒有收到公眾意見書；以及
- (j) 規劃署的意見——根據文件第 12 段作出的評估，規劃署不支持這宗申請。臨時露天存放建築材料及機械的擬議發展不符合「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，以便作農業用途。申請書內沒有提出有力的規劃理據，足以要偏離「農業」地帶的規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然。擬議的發展與周邊地區富鄉郊特色的土地用途並不協調。擬議的發展不符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E 的規定，因為申請地點先前並沒有涉及獲批給規劃許可作露天儲物的用途，而相關的政府部門亦有負面意見。申請人未能證明有關發展不會對環境、景觀及排水方面造成負面影響，批准這宗申請會立下不良先例。

58. 委員沒有就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

40. 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。有關的理由是：

- 「(a) 擬議的發展不符合「農業」地帶的規劃意向，有關的意向主要是保存和保護良好的農地，以便作農業



用途，以及保存在復耕方面具有良好潛力的休耕農地。申請書內沒有提出有力的規劃理據，足以要偏離這個規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；

- (a) 臨時露天存放建築材料及機械的發展與周邊地區富鄉郊特色的土地用途並不協調；
- (b) 這宗申請不符合城規會規劃指引編號 13E 的規定，因為申請地點先前並沒有涉及獲批給規劃許可作露天儲物的用途，政府部門亦提出反對這宗申請的負面意見。申請人未能證明擬議的發展不會對周邊地區的景觀及排水造成負面影響；以及
- (c) 批准這宗申請，即使僅屬臨時性質，會為同類申請立下不良先例，導致該區的景觀質素下降。」

[黃令衡先生此時返回席上。]

## **議程項目 18**

### **第 16 條申請**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-PH/716 在劃為「住宅(丁類)」地帶的元朗八鄉第 111 約地段第 2901 號(部分)、第 2902 號(部分)、第 2904 號(部分)、第 2905 號(部分)、第 2909 號(部分)及第 2911 號(部分)和毗連政府土地臨時露天存放建築材料及汽車零件(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-PH/716 號)

---

### **簡介和提問部分**

61. 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) 擬臨時露天存放建築材料及汽車零件，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為在申請地點西面(距離約 30 米)有民居，預期會造成環境滋擾。其他相關政府部門不反對申請，或對申請沒有負面意見；
- (d) 在法定公眾查閱期的首三個星期內，當局收到一份公眾意見書，提意見人反對申請，主要因為擬議發展的運作會產生噪音、污水及衛生問題，而申請地點曾用作容納非法工人；以及
- (e) 規劃署的意見——根據在文件第 12 段所作的評估，規劃署認為擬議的臨時露天存放建築材料及汽車零件，可予容忍三年。當局認為申請的用途與四周地區的發展並非不相協調，四周地區主要為各種露天貯物／貯物場、貨倉、工場、住宅構築物／民居及荒地。在申請地點附近也有擬作各項臨時露天存放用途的同類申請獲批准，而批准這宗申請符合小組委員會先前的決定。由於在相關的「住宅(丁類)」地帶部分並無已知的住宅發展，以臨時性質批准這宗申請，不會妨礙「住宅(丁類)」地帶的規劃意向。雖然環保署署長不支持這宗申請，但在過去三年並無收到環境方面的投訴。為回應對潛在環境問題的關注，建議就規劃許可加入附帶條件，以限制作業時間、禁止中型或重型貨車進出申請地點，以及進行工場活動。倘申請人未能履行這些規劃許可附帶條件，規劃許可會被撤銷，規劃事務監督也會就申請地點內的違例發展採取執管行動。此外，會告知申請人須採納「處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引」所載的緩解環境影響措施，以紓減可能造成的影響。

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。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一八年六月十九日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上六時至翌日早上九時在申請地點作業；
- (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拆除、保養、修理、清洗、噴漆或其他工場活動；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，在申請地點五米範圍內存放的建築物料的堆疊高度，不得超過申請地點邊界圍欄的高度；
- (e) 在規劃許可有效期內的任何時間，《道路交通條例》所界定重量超過 5.5 公噸的中型或重型貨車(包括貨櫃車拖架／拖頭)，不得在申請地點停泊／存放或進出申請地點；
- (f) 在規劃許可有效期內的全部時間，申請地點上的現有邊界圍欄必須妥為保養；
- (g) 在規劃許可有效期內的全部時間，申請地點的現有排水設施必須妥為保養；
- (h) 在規劃許可有效期內的全部時間，申請地點的現有樹木和為美化環境而栽種的植物必須妥為護理；
- (i) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一五年九月十九日或之前)提交申請地點現有排水設施的記

錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；

- (j) 在批給規劃許可之日起計六個星期內(即在二零一五年七月三十一日或之前)設置備有有效消防證書(FS 251)的滅火筒，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (k) 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十九日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (l) 就上文(k)項條件而言，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十九日或之前)設置消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (m) 如在規劃許可有效期內沒有履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)、(f)、(g)或(h)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (n) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(i)、(j)、(k)或(l)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

64. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- 「(a) 申請地點應時刻保持整潔；
- (b) 與申請地點的相關擁有人解決擬議發展所涉及的任何土地問題；
- (c) 留意地政總署元朗地政專員的意見，申請地點包括以集體政府租契持有的舊批農地。有關租契訂有限制，倘事先未獲政府批准，不得搭建構築物。申請地點可經由政府和私人土地接達錦田公路。地政總

署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。地段擁有人仍須向地政總署提出申請，以獲准在申請地點搭建構築物，或把申請地點的違例情況納入規範。地政總署會以業主身分全權酌情考慮有關申請，但不保證予以批准。倘予批准，申請人須履行地政總署可能施加的條款及條件，包括繳付地價或費用等；

- (d) 留意運輸署署長的意見，即申請地點經由一段區內通道接達公共道路網絡，而該段通道並非由運輸署負責管理。申請人須向地政總署查核該區內通道所在土地的類別，並與有關的地政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。司機應小心慢駛，尤以該區內道路上有迎面車輛時為然；
- (e) 留意漁農自然護理署署長的意見，申請人在作業期間，應盡可能保育申請地點周圍的樹木；
- (f) 須採納環境保護署發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》所載的紓減環境影響措施，以盡量減少對環境可能造成的滋擾；
- (g) 留意消防處處長的意見，即考慮到建議的設計／性質，預計有需要提供消防裝置。因此，申請人須向消防處提交附有消防裝置建議的相關平面圖，以供審批。平面圖須按比例繪製，並註明尺寸及佔用性質，而擬設消防裝置的位置須在平面圖上清楚標示。申請人必須遵從載於文件附錄 V 有關露天貯存用地的良好作業指引。為能符合設置滅火筒的規劃許可附帶條件，申請人須提交有效的消防證書 (FS 251)，以供消防處批准。申請人須留意，倘擬議構築物須符合《建築物條例》的規定，消防處會在收到正式提交的建築圖則後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，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

字)，乃屬違例構築物，不應指定作這宗申請核准的用途。在申請地點進行任何新的建築工程(包括改裝貨櫃／開放式棚架作為臨時建築物)前，必須先取得屋宇署的批准及同意，否則即屬違例建築工程。申請人須按《建築物條例》的規定，委聘認可人士統籌擬議的建築工程。申請地點須分別根據《建築物(規劃)規例》第 5 及第 41D 條，設有從街道通往申請地點的途徑及緊急車輛通道。對於在已批租土地上進行的違例建築工程，屋宇署會視乎需要而根據其針對違例建築工程的政策採取執法行動，予以清拆。即使獲批給規劃許可，也不應視作在《建築物條例》下，申請地點現有的建築工程或違例建築工程亦獲許可。倘申請地點並非緊連一條至少闊 4.5 米的指明街道，則須在提交建築圖則的階段根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條釐定核准發展密度；以及

- (i) 留意機電工程署署長的意見。申請人須向供電商索取電纜圖則(及／或架空電纜準線位置圖，視乎情況是否適用)，以確定申請地點或附近是否設有地下電纜(及／或架空電纜)。在申請地點範圍內搭建任何構築物前，申請人及／或其承辦商須與供電商聯絡，如有需要，應要求供電商遷移地下電纜(及／或架空電纜)，使其遠離擬議構築物。申請人及其承辦商在供電電纜附近進行工程時，須遵照根據《供電電纜(保護)規例》訂立的《有關在供電電纜附近工作的實務守則》。

## **議程項目 19**

### **第 16 條申請**

[公開會議]

A/YL-NTM/319 在劃為「綜合發展區」地帶的元朗牛潭尾竹攸路第 104 約地段第 1750 號(部分)、第 1751 號(部分)、第 1753 號(部分)、第 1796 號 D 分段第 1 小分段(部分)、第 1768 號(部分)、第 1769 號、

---

第 1770 號(部分)、第 1771 號、  
第 1772 號 A 分段(部分)、第 1798 號、  
第 1799 號、第 1800 號(部分)和毗連政府土地  
臨時露天存放貨櫃，以及闢設貨物裝卸和  
貨運設施(為期兩年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-NTM/319 號)

---

30. 小組委員會備悉，在文件發出後，申請人於二零一五年六月十二日寫信給城市規劃委員會(下稱「城規會」)，要求延期兩個月才考慮這宗申請，因為申請人需要更多時間準備補充／進一步資料，回應有關的環境及交通問題。申請人的信件已提交會議席上，供委員考慮。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

31. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計兩個月內提交小組委員會考慮。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 20

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-ST/466           擬在劃為「其他指定用途」  
註明「綜合發展包括濕地修復區」地帶的  
元朗新田第99約地段第769號餘段(部分)  
及毗連政府土地進行挖土工程，  
並作臨時農業用途(粟米種植)，  
以及貯存和混合粟米(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第A/YL-ST/466號)

---

67. 秘書報告，奧雅納工程顧問香港有限公司(下稱「奧雅納公司」)是申請人的顧問。下列委員已就此議項申報利益：

- 符展成先生 — 目前與奧雅納公司有業務往來
- 黃仕進教授 (副主席) — 奧雅納公司的交通顧問

68. 小組委員會備悉符展成先生沒有參與這宗申請，同意他可留在席上。小組委員會亦備悉黃仕進教授已表示因事未能出席會議。

#### 簡介和提問部分

69. 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) 擬進行的挖土工程，並作臨時農業用途(粟米種植)及貯存和混合粟米(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) 在法定公眾查閱期的首三個星期內，收到兩份個別人士的公眾意見書，表示關注把大部分為政府土地的申請地點作申請的用途；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所作的評估，規劃署認為擬進行的挖土工程，並作臨時農業用途(粟米種植)及貯存和混合粟米這項臨時用途可予容忍三年。雖然擬議的臨時用途不符合「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」地帶的規劃意向，批給這宗申請為期三年的臨時規劃許可不會妨礙落實有關的長遠規劃意向，因為申請地點並沒有即將落實的發展建議。申請地點四周的土地主要是



作農場、露天貯物場、停車場(包括貨櫃車停車場)及修車場用途，而申請的用途與這些用途並非不協調。況且，過往三年並沒有收到涉及申請地點關於環境方面的投訴。至於相關政府部門所關注的技術問題，可透過在規劃許可加入附帶條件來解決。為減輕對周邊地區的環境可能造成的影響，建議在規劃許可加入附帶條件，限制申請地點所進行的工作及作業時間。若申請人未有履行這些規劃許可附帶條件，有關的規劃許可會被撤銷，而規劃事務監督會對申請地點的違例發展採取執管行動。

70. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東吳國添先生回應主席的提問，表示申請地點現時已鋪上硬地面，東北隅有一個臨時構築物。申請人擬進行的挖土工程，深度不會超過地面以下 1.2 米，以便種植粟米，並沿申請地點的邊界種樹。

#### 商議部分

71. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。有關的規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一八年六月十九日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在鷺鳥繁殖季節的任何時間內(三月至八月，包括首尾兩個月)，不得在申請地點進行挖掘工程以移除地上的混凝土，或進行構築物改建工程，以保護附近的鷺鳥林，而有關情況必須符合漁農自然護理署署長或城規會的要求；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於下午六時至早上九時在申請地點作業；
- (c) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一五年十二月十九日或之前)，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；
- (d) 就上文(c)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一六年三月十九日或之前)，落實

消防裝置，而落實情況必須符合消防處處長或城規會的要求；

- (e) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一五年十二月十九日或之前)，提交排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (f) 就上文(e)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一六年三月十九日或之前)，落實排水建議，而落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (g) 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十九日或之前)，提交美化環境和保護樹木建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (h) 就上文(g)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一六年三月十九日或之前)，落實美化環境和保護樹木建議，而落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (i) 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十九日或之前)，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；
- (j) 如在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)或(b)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (k) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(c)、(d)、(e)、(f)、(g)、(h)或(i)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (l) 在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。」

72. 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這項臨時發展所涉及的任何土地問題；
- (b) 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。申請人須先獲得建築事務監督批准有關圖則及批給展開工程同意書。倘該等工程屬小型工程監管制度的規管範圍，則申請人須確保遵從《建築物(小型工程)規例》的簡化規定；
- (c) 留意地政總署元朗地政專員的意見，申請地點包含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，不得搭建任何構築物。元朗地政處並未批准佔用申請地點所包括面積約為1830平方米(有待核實)的政府土地。未經政府事先批准而佔用政府土地的行為不應鼓勵。由青山公路一新田段前往申請地點須經過政府土地，元朗地政處不會為所涉的政府土地進行維修保養工程，亦不保證申請人會獲通行權。地段擁有人須向元朗地政處申請准其在申請地點搭建構築物，或把申請地點的違例事項納入規範。申請人必須把申請地點範圍內那部分的政府土地剔出，或在實際佔用該部分政府土地前申請正式許可。地政總署會以業主身分全權酌情考慮有關申請，但不保證會予批准，倘予批准，或會附加條款和條件，包括規定申請人支付地價或費用；
- (d) 留意路政署總工程師／新界西的意見，申請人須就從青山公路一新田段通往申請地點的擬議通道安排徵詢運輸署署長的意見，並取得其批准。如運輸署署長同意擬議的車輛進出口通道，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），在公共道路的出入口興建車輛進出口通道。路政署不會及不須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，以防止地面水由申請地點流往附近的公共道路及排水渠；

- (e) 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。申請人亦須留意：(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亦須在平面圖上清楚標示；
  
- (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是未經屋宇署批准而搭建的，根據《建築物條例》，乃屬違例建築物，不得指定作這宗申請所涉及的任何用途。申請人若擬在申請地點進行任何新的建築工程(包括挖掘工程及搭建作臨時建築物的貨櫃)，必須先取得建築事務監督的許可和同意，否則有關工程即屬違例建築工程。申請人亦須按《建築物條例》的規定，委聘一名認可人士統籌擬議的建築工程。對於在已批租土地上搭建的違例建築物，如有需要，建築事務監督可根據屋宇署針對違例建築工程的政策，採取執法行動，予以清拆。即使獲批給規劃許可，也不應視作在《建築物條例》下，申請地點現有的建築工程或違例建築工程亦獲許可。根據《建築物(規劃)規例》第 5 條，申請地點須設有從街道通往申請地點的途徑，而根據該規例第 41D 條，亦須設有緊急車輛通道。若申請地點並非緊連一條至少闊 4.5 米的指明街道，根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條，須在提交建築圖則的階段，由當局釐定該地點准許的發展密度；
  
- (g) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，申請人須確保現時所有流徑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雨水疏導設施可供接駁，但有可能經區內一些現有的鄉村排水渠／水道排水。這些鄉村排水渠／水道由民政事務總署元朗民政事務專員負責維修保養。若申請人有意多了解這些排水渠／水道的情

況，便應與元朗民政事務專員聯絡，並須就其建議取得相關政府部門的同意。申請人須留意，擬議的排水建議／渠務工程和地盤範圍都不可侵進其管轄範圍以外的地方。該區目前也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事宜，取得環境保護署的同意。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。申請人須自費建造和保養所有擬議的排水設施。申請人及該地段其後的擁有人須時刻確保申請地點所有排水設施會得到妥善保養；以及

- (h) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，現有水管會受影響，須把附上圖則所指示的水管中心線起計 1.5 米內的 3 米闊土地劃為水務專用範圍，供水務署使用。發展商必須承擔因受擬議發展影響而須進行的水管改道工程的費用。水務專用範圍內不得搭建任何構築物，亦不得作貯物用途。水務監督及其屬下人員和承辦商，以及水務監督或承辦商所僱用的工人，可隨時帶同所需裝備，駕駛車輛進出上述範圍，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。倘因申請地點及其附近的公共水管爆裂或滲漏而引致任何損毀，不論有關損毀如何造成，政府概不負責。」

[主席多謝高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東吳曙斌先生、袁承業先生及吳國添先生出席會議，解答委員的提問。他們各人此時離席。]

## 屯門及元朗西區

### 議程項目 21

#### 第 12A 條申請

[公開會議]

Y/YL-TYST/6 申請修訂《唐人新村分區計劃大綱核准圖  
編號 S/YL TYST/10》，把位於元朗唐人新村  
第 121 約地段第 533 號 C 分段(部分)、  
第 542 號(部分)、第 543 號餘段(部分)、  
第 544 號(部分)及第 1944 號(部分)的申請地點  
由「政府、機構或社區」地帶改劃為  
「住宅(乙類)1」地帶  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 Y/YL-TYST/6 號)

---

73. 秘書報告，這宗申請由新世界發展有限公司(下稱「新世界公司」)的附屬公司揚威投資有限公司提交。符展成先生已就此議項申報利益，因為他現時與新世界公司有業務往來。由於申請人要求延期考慮這宗申請，而符先生涉及直接利益，小組委員會同意符先生可以留在席上，但須避免參與此議項的討論。

74. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一五年六月三日要求城規會延期兩個月考慮這宗申請，讓其有時間準備補充資料回應政府部門和公眾意見。這是申請人首次就其申請要求延期。

75. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計三個月內提交小組委員會考慮。倘申請人所提交的進一步資料不包含重要的內容，可在較短時間內處理，這宗申請可於較早的會議上提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，小組委員會已給其兩個月時間準備所要提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再次延期。

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

## 議程項目 22

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-PS/465 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的  
元朗屏山田廈路 76 號新李屋村第 124 約  
地段第 1969 號 B 分段及第 1970 號 B 分段  
關設宗教機構(教堂)及社會福利設施(長者日間  
護理中心、早期教育及訓練中心和家長資源中心)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-PS/465B 號)

---

### 簡介和提問部分

76. 高級城市規劃師／屯門及元朗西簡國治先生告知委員，行政長官會同行政會議已核准屏山分區計劃大綱草圖。屏山分區計劃大綱核准圖已重新編號為 S/YL-PS/16。他繼而簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬關設宗教機構(教堂)及社會福利設施(長者日間護理中心、早期教育及訓練中心和家長資源中心)；
- (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) 在法定查閱期的首三個星期內，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 11 段所載的評估，不反對這宗申請。申請人申請「私人土地作福利用途特別計劃」，社會福利署署長原則上支持在申請地點提供社會福利設施。當局認為就該用地的歷史和擬議用途的性質而言，擬議重建項目大致可以接受。相關政府部門對噪音、污水、車輛進出通道及消防安全的規定／關注，可藉施加規劃許可條件予以處理。

77. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

78. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這宗申請的規劃許可有效期至二零一九年六月十九日止；除非在該日期前，所批准的發展已展開或有關許可已續期，否則有關許可會於該日期後停止生效。這項規劃許可須附加下列條件：

- 「(a) 提交噪音影響評估，並落實評估內所載的消減噪音措施，而有關情況必須符合環境保護署署長或城規會的要求；
- (b) 提交排污影響評估，以便連接至公共污水渠，並落實評估內所載的排污改善措施，而有關情況必須符合環境保護署署長或城規會的要求；
- (c) 設計及提供車輛出入口通道，而有關情況必須符合路政署署長或城規會的要求；
- (d) 設置消防裝置並提供滅火水源，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (e) 提交並落實美化環境和保護樹木建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

79. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- 「(a) 留意這宗申請獲批給許可，並不表示擬議的建築設計元素符合《可持續建築設計指引》的要求及契約的相關規定，以及擬議發展的總樓面面積寬免建議會獲建築事務監督批准／批給許可。申請人須直接聯絡屋宇署及地政總署，以取得所需的許可。倘建築設計元素及總樓面面積寬免建議不獲建築事務監督及地政監督批准／批給許可，而目前的發展計劃須作出重大修訂，申請人或須向城規會重新提交規劃申請；



- (b) 留意地政總署元朗地政專員的意見，申請地點涉及兩個毗連私人地段，即第 124 約地段第 1969 號 B 分段及第 1970 號 B 分段(下稱「上述地段」)。第 1969 號 B 分段是根據集體政府租契持有的舊批農地及屋地，而第 1970 號 B 分段是以集體政府租契持有的舊批農地。申請地點的一小部分在李屋村鄉村範圍內。在認可鄉村的鄉村範圍內，土地主要是保留予原居民根據「小型屋宇政策」發展小型屋宇之用。上述地段註冊擁有人須向地政總署提交換地申請以進行擬議發展。地政總署會以業主身分全權酌情考慮有關申請，但不保證會予以批准。倘予批准，申請人須履行地政總署可能施加的條款和條件，包括繳付地價或行政費用等。上述地段的實際地盤面積和類別須在註冊擁有人申請換地以進行擬議發展時予以核實；
- (c) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》(作業備考第 APP-151 號和第 APP-152 號)就總樓面面積寬免的可持續建築設計的要求及先決條件適用於申請地點的發展項目。據此，倘田廈路的闊度少於 15 米，便須把樓宇建築位置移後。當局會在提交圖則階段根據載於作業備考第 APP-2 號的準則考慮私家車泊車位可否無須按《建築物條例》的規定計入總樓面面積。長者日間護理中心、早期教育及訓練中心需要取得牌照及註冊；當局提醒申請人，任何在申請地點用於該等用途的擬議構築物必須符合建築物安全及發牌當局可能施加的其他相關規定；
- (d) 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》將消減噪音措施納入建築物設計。採用建築物設計而相關交通噪音標準仍超標時，須提供隔音設備(有空調的密封窗戶環境)作為最後方法。為處理田廈路潛在的車輛排放物影響及加油站可能引致的氣味滋擾，申請人須在擬議空氣敏感用途及田廈路之間提供五米闊的緩衝距離，並將擬議空氣敏感用途(包括空調系統的新鮮空氣入氣

口)的位置盡量遠離加油站。這宗申請未有提供足夠資料以評估所產生的污水流量，以及確定須採取的任何污水緩解措施。申請人須提供由訪客、工作人員、餐廳和住宅設施(倘適用)產生的污水的詳細資料；

- (e) 留意運輸署助理署長／新界的意見，申請地點內須有足夠空間讓車輛迴轉，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) 留意路政署總工程師／新界西的意見，須就田廈路前往申請地點的擬議通道安排徵詢運輸署的意見，並取得其批准。倘運輸署同意擬議車輛進出通道，申請人須按照路政署最新制訂的標準圖則 H1113 號和 H1114 號，或 H5133 號、H5134 號和 H5135 號(視乎何者配合毗鄰的現有行人路)的有關規定，在田廈路的出入口建造車輛進出通道。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及排水渠。路政署將不會負責維修保養任何連接申請地點與田廈路的通道；
- (g) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，申請地點附近有公共排水和污水系統可供接駁。申請人須自行設置排水設施，以收集由申請地點流出或流經申請地點的徑流，並把收集到的徑流排放至適當的排放點。發展項目不得阻礙地面水流，或對毗鄰地區及現有排水設施造成負面影響；
- (h) 留意消防處處長的意見，消防處在接獲正式提交的建築圖則後，才會制訂詳細的消防安全規定。申請人須遵守由屋宇署負責執管的《2011年建築物消防安全守則》D部第六章所訂定的緊急車輛通道要求；
- (i) 留意民政事務局局長的意見，他在二零一二年年中與發展局達成協議，倘申請涉及宗教發展，他會將上述檢查程序提前至規劃階段，但檢查並不涉及考

慮申請的優點或有關組織的需要。考慮到上述條件，他給予這些規劃申請的政策支持，是大致上對宗教設施的一般支持，因為他的宗教政策是會對香港的宗教發展給予一般的支持。只有供禮拜的場地和附屬用途的設施，他才會在批地階段給予政策支持，以現行政策十足市值三分之二的優惠地價批地。教會辦公室和牧師辦公室一般不視為宗教設施，因此從宗教角度而言他無法給予政策支持；

- (j) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，即申請人須預留足夠土壤深度(1.2 米以供植樹)和容積進行擬議植樹；以及
- (k) 留意機電工程署署長的意見，申請人須向供電商索取電纜圖則(及架空電纜準線位置圖，視乎情況是否適用)，以確定申請地點或附近設有地下電纜(及／或架空電纜)。若申請地點位於規劃署頒布的《香港規劃標準與準則》所訂輸電電壓水平在 132 千伏特或以上的高壓架空電纜的較理想工作走廊內，申請人須先諮詢供電商，並與其作出安排。在申請地點搭建任何構築物前，申請人及／或其承辦商必須與供電商聯絡，如有需要，應要求供電商遷移地下電纜(及／或架空電纜)，使其遠離擬議構築物。申請人及其承辦商在供電電纜附近進行工程時，必須遵守根據《供電電纜(保護)規例》訂立的《有關在供電電纜附近工作的實務守則》。」

## 議程項目 23

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-HT/957 在劃為「綜合發展區」地帶的  
元朗廈村第 129 約地段第 3169 號(部分)、  
第 3170 號(部分)、第 3172 號餘段(部分)、

---

第 3173 號 A 分段餘段(部分)、  
第 3173 號 B 分段(部分)、第 3173 號 C 分段、  
第 3174 號餘段(部分)、第 3175 號(部分)、  
第 3176 號、第 3177 號(部分)、  
第 3178 號(部分)、第 3179 號(部分)、  
第 3184 號(部分)、第 3185 號(部分)及  
第 3187 號餘段(部分)和毗連政府土地  
經營臨時建築機械配件商店，並闢設附屬工場、  
物流倉庫及物流車輛後勤中心、辦公室、警衛室  
和員工食堂(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-HT/957 號)

---

80. 秘書報告，黎慧雯女士已就此議項申報利益，因為其配偶任股東的一間公司，在廈村擁有兩塊土地。小組委員會備悉該兩塊土地並非直接望向申請地點，因此同意黎女士可留在席上。

#### 簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬經營臨時建築機械配件商店，並闢設附屬工場、物流倉庫及物流車輛後勤中心、辦公室、警衛室和員工食堂，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為在申請地點附近(西北面最接近的民居約距兩米)及沿屏廈路有易受影響用途，預計會造成環境滋擾。當局於二零一二年接獲一宗已證明屬實的投訴，涉及申請地點的金屬回收工場發出機器噪音。其他相關政府部門不反對這宗申請，或對申請沒有負面意見；

- (d) 在法定公眾查閱期的首三個星期內，當局並無接獲公眾意見書；以及
- (e) 規劃署的意見——根據在文件第 12 段所作的評估，規劃署認為有關的臨時建築機械配件商店，並闢設附屬工場、物流倉庫及物流車輛後勤中心、辦公室、警衛室和員工食堂，可予容忍三年。雖然擬議用途不符合「綜合發展區」地帶的規劃意向，但現時未有任何落實該地帶用途的已知計劃；因此，批准這宗屬臨時性質的申請，不會妨礙落實相關地帶的長遠規劃意向。在該「綜合發展區」地帶內申請地點附近主要是露天貯物場、工場及物流中心用途，而申請用途與大部分該等用途並非不相協調。此外，有關發展符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E，因為相關政府部門並無提出負面意見。相關部門所關注的技術問題，可藉着加入規劃許可附帶條件得以解決。這些技術問題包括車輛在公共道路排隊等候、路口的車輛出入口通道、保養現有排水設施並提交有關設施的狀況記錄；提交並落實保護樹木及美化環境建議和消防裝置建議。雖然環保署署長不支持這宗申請，於二零一二年又有一宗涉及金屬回收工場發出機器噪音並證明屬實的投訴，但所涉問題只與申請地點已停業的先前用途有關。環保署署長並無接獲關乎申請地點現有用途(於二零一四年五月二十三日獲小組委員會批准)的投訴。為緩解可能對環境造成的影響，建議就規劃許可加入附帶條件，限制作業時間及禁止在擬議工場以外進行工場活動。倘申請人未能履行這些規劃許可附帶條件，規劃許可會被撤銷，規劃事務監督也會就申請地點內的違例發展採取執管行動。此外，會告知申請人須採納「處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引」所載的緩解環境影響措施，以紓減可能造成的影響。然而，由於上一次的規劃許可(編號 A/YL-HT/896)已被撤銷，建議批給較短的履行期限，以監察履行規劃許可附帶條件的情況。

82. 高級城市規劃師／屯門及元朗西黎定國先生在回應主席的提問時表示，申請地點毗鄰屋宇的佔用人未有反對這宗申請。

### 商議部分

83. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一八年六月十九日止，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，只准在申請地點的工場範圍內進行切割、拆卸、修理、熔煉、壓縮及清洗活動。不得在工場範圍外進行有關活動；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在樹木的一米範圍內存放／棄置物料；
- (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，必須妥為保養申請地點的現有圍欄；
- (g) 在規劃許可有效期內的任何時間，必須妥為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；

- (i) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一五年九月十九日或之前)提交車輛出入口建議，而有關建議必須符合路政署署長或城規會的要求
- (j) 就上文(i)項條件而言，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一五年十二月十九日或之前)落實車輛出入口建議，而有關情況必須符合路政署署長或城規會的要求；
- (k) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一五年九月十九日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (l) 就上文(k)項條件而言，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一五年十二月十九日或之前)落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (m) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一五年九月十九日或之前)提交保護樹木和美化環境的建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求
- (n) 就上文(m)項條件而言，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一五年十二月十九日或之前)落實保護樹木和美化環境的建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (o) 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；以及
- (p) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(h)、(i)、(j)、(k)、(l)、(m)或(n)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

84. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- 「(a) 在申請地點展開申請用途前，必須先取得規劃許可；
- (b) 批給較短的履行期限，是為了監察履行規劃許可附帶條件的進度。倘申請人再次未能履行規劃許可附帶條件，以致規劃許可被撤銷，則其再提交的申請未必會獲小組委員會從寬考慮；
- (c) 與申請地點的相關擁有人解決擬議發展所涉及的任何土地問題；
- (d) 留意地政總署元朗地政專員的意見，申請地點內的地段屬於以集體政府租契持有的舊批農地，租契規定事先未獲元朗地政處批准，不得搭建構築物。第 129 約地段第 3173 號 B 分段及第 3169 號，分別為短期豁免書第 3242 號及第 3054 號所涵蓋，准許在有關土地上搭建構築物，以作「工場、存放機器及建築物料的附屬用途，以及貯物的附屬用途」。當局亦曾就第 129 約地段第 3174 號餘段批給建築牌照第 372 號，准許在有關土地上興建一幢三層高的新界豁免管制屋宇，以作非工業用途。然而，當局並無批准進行擬議的用途，亦沒有批准佔用申請地點內的政府土地(約 2.8 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。申請地點可經由政府土地接達屏廈路，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。申請地點並非位於機場高度限制區的範圍內。相關地段擁有人須向元朗地政處提出申請，以獲准在申請地點搭建構築物，或把申請地點的違例情況納入規範。此外，申請人須把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；



- (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》，以盡量減少可能造成的環境滋擾；
- (f) 留意運輸署署長的意見，申請地點內須有足夠空間供車輛轉動；
- (g) 留意路政署總工程師／新界西的意見，須在申請地點的通道提供足夠的排水設施，以防止地面水由申請地點流往附近的公用道路／排水渠；
- (h) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見。於二零一四年八月八日進行實地視察時記錄得位於北面界線的一棵樹已被移除，而西面界線的頂端樹木情況惡劣，須補種新樹以取代它們。此外，申請地點界線沿路有機會可種植樹木；
- (i) 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。消防處會在收到正式提交的平面圖後，才制訂詳細的消防安全規定。平面圖須按比例繪製，並註明尺寸和佔用性質，並須清楚標示擬設消防裝置的位置。申請人須留意，倘擬議構築物須符合《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，便會制訂詳細的消防安全規定；
- (j) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見。在申請地點進行任何新的建築工程(包括改裝貨櫃／開放式棚架作臨時建築物)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的建築工程。對於在已批租土地上進行的違例建築工程，建築事務監督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。就此，申請地點須分別根據《建築物(規劃)規例》第5及第41D條，闢設從街道接達申請地點

的通道及緊急車輛通道。倘申請地點並非緊連一條至少闊 4.5 米的指明街道，則須在提交建築圖則階段，根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條釐定核准發展密度；以及

- (k) 留意機電工程署署長的意見。申請人須向供電商索取電纜圖則(及架空電纜準線位置圖，視乎情況是否適用)，以確定申請地點或附近是否設有地下電纜(及／或架空電纜)。根據所取得的電纜圖則及相關位置圖，倘申請地點或附近設有地下電纜(及／或架空電纜)，則在申請地點搭建任何構築物前，申請人及／或其承辦商須與供電商聯絡；如有需要，應要求供電商遷移地下電纜(及／或架空電纜)，使其遠離擬議構築物。申請人及其承辦商在供電電纜附近進行工程時，須遵照根據《供電電纜(保護)規例》訂立的《有關在供電電纜附近工作的實務守則》。」

## 議程項目 24

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

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

---

### 簡介和提問部分

85. 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) 擬闢設臨時燒烤場，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。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為申請人未能證明在進一步資料中所提及的化糞池及滲水系統，技術上足以符合《專業人士環保事務諮詢委員會專業守則第 5/93 號》的規定。申請人並無提交任何資料，闡明其對工商業污水所採用的廢水預先處理方法。此外，關於化糞池及滲水系統／滲水井的尺寸及設計，廢水評估報告及補充計算所提供的資料亦有出入。基於申請人所提交的進一步資料，環保署署長仍然認為擬議發展所產生的廢水不會獲得妥善處理及排放。其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公眾查閱期的首三個星期內，當局並無接獲公眾意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所作的評估，規劃署不支持這宗申請。考慮到這宗申請所涉的顧客人數可能高達 120 人，比之前批准的申請編號 A/TM-SKW/67 增加 60 人，環保署署長對擬議發展所產生的廢水的處理及排放表示關注。申請人回應時建議加建構築物，以提供流動化學廁所及兩個額外的滲水井。申請人同時指出，化糞池內的廢水會由特別的商業污水收集車輛定期泵走。然而，出於對廢水處理欠妥的關注，環保署署長仍然不能支持這宗申請。

86. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

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

「申請人未能證明擬議發展所產生的廢水會獲得妥善處理及排放。」

## 議程項目 25

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

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

---

88. 秘書報告，這宗申請由養和堂有限公司提交，而英環香港有限公司(下稱「英環公司」)是申請人的其中一間顧問公司。符展成先生及黎慧雯女士現時與英環公司有業務往來，已就此議項申報利益。小組委員會備悉符先生及黎女士並無參與這宗申請，因此同意他們可以留在席上。

### 簡介和提問部分

89. 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) 擬闢設辦公室，以及經營商店及服務行業／私人會所／食肆；
- (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) 在法定公眾查閱期的首三個星期內，當局共接獲四份公眾意見書。其中三份支持這宗申請，理由包括申請項目有助活化舊工業樓宇、加強屯門區的發展，以及為區內居民提供就業機會；以及這宗申請亦符合政府的活化工廈政策，而其對交通所產生的

壓力亦可以接受。有一份意見書反對這宗申請，理據是該處的泊車設施不足；以及

- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所作的評估，規劃署不反對這宗擬闢設辦公室及經營商店及服務行業／私人會所／食肆的申請。「工業」地帶的規劃意向主要是預留土地作一般工業用途，以確保工業樓面空間的供應足以應付生產工業的需求。然而，申請人可向城市規劃委員會(下稱「城規會」)申請把「工業」地帶內的工業樓宇轉作商業用途，城規會將按個別情況及城規會規劃指引編號 25D 內所列的規劃評估準則審批。擬議發展大致符合城規會規劃指引編號 25D，即擬議發展的地點鄰近公共交通設施，包括屯門港鐵站及屯門輕鐵站，而該處所提供的泊車及上落客貨設施亦符合《香港規劃標準與準則》的最低要求。自從鼓勵重建及整幢活化舊工業樓宇的新政策於二零一零年公布後，小組委員會已批准四宗擬把屯門工業區現有工業樓宇整幢改裝的申請。因此，批准這宗申請符合小組委員會的先前決定。

90. 為回應主席提問，高級城市規劃師／屯門及元朗西何婉貞女士表示，如申請人所建議，位於地面及一至三樓的私人會所將交由區內組織／團體作舉辦活動用途。

#### 商議部分

91. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項許可的有效期至二零一九年六月十九日止；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) 為擬議發展設計並提供泊車設施及上落客貨位，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；以及
- (c) 如申請人所建議，提交並落實改善現有 225 毫米污水渠的建議，以及承擔所需費用，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求。」

92. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- 「(a) 留意地政總署屯門地政專員的意見：
  - (i) 申請人須為上述項目申請契約修訂或短期豁免書。地政總署會在收到申請人正式提交的申請後，才考慮有關項目。倘接獲申請，地政專員不保證予以批准，並且不會就此置評。地政總署會以業主身分全權酌情考慮有關申請。這項申請倘獲批准，申請人須履行政府認為合適的條款和條件，包括繳付地價、豁免書費用及行政費等；以及
  - (ii) 工程倡議人須向路政署申請挖掘許可證，才可在公共道路進行工程。倘須作出臨時交通排，則須先取得運輸署的同意；
- (b) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見：
  - (i) 倘擬在申請地點進行任何建築工程，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；
  - (ii) 倘申請的擬議用途須申領牌照，則申請地點上任何擬作有關用途的範圍必須符合建築物

安全規定及發牌當局可能附加的其他相關規定；

- (iii) 由於擬議發展將安裝配以可上鎖窗框的固定窗戶及中央空調，申請人須證明擬安裝於辦公室／居住區域／廁所的窗戶符合《建築物(規劃)規例》第 30、31 及 36 條的規定；以及
  - (iv) 屋宇署會在正式提交建築圖則階段，根據《建築物條例》就擬議的發展項目提出詳細的意見；
- (c) 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，而所設置的緊急車輛通道則須符合由屋宇署執行的《2011 年建築物消防安全守則》D 部第 6 章所載的規定；
- (d) 留意運輸署署長的意見，須於現有 225 毫米污水渠的改善建議內收納詳細的設計圖則，以證明這項改善工程不會對現有的一條單車徑造成負面影響；
- (e) 留意渠務署總工程師／新界北的意見：
- (i) 擬議發展所產生的污水須排放至 S1 號沙井(即 FMH1016481)上游的污水渠，因此有需要改裝現有的公共污水渠。申請人須於申請地點邊界以內的邊緣設置終端沙井(須遵照渠務署標準)，才可把污水排放至鄰近的公共污水渠。申請人須遵循既定的程序及規定，向渠務署提交改善建議並徵求其意見及批准。渠務署會對排污設施的接駁進行技術審核，並會徵收審核的費用；
  - (ii) 不論擬議排水工程是在地段範圍之內或之外進行，均須由發展商自費興建。至於在地段範圍之外進行的工程，申請人須事先取得屯

門地政專員及／或相關地段擁有人的許可及同意；

(iii) 這宗申請的排污影響評估，包括擬議的污水渠改善工程，須完全符合排污基礎設施的規劃監管當局環境保護署的要求。渠務署對由發展商提交的排污影響評估的意見，有待環境保護署評論和同意；

(f) 留意路政署總工程師／新界西的意見：

(i) 位於公共道路之下的現有 225 毫米公共污水渠的擬議改善工程，須符合路政署技術通告第 3/90 號為公用設施外蓋所訂明的最低要求。為求明確一致，外蓋的最低要求應由污水渠的永久保護措施頂部起計；

(ii) 申請人亦須留意，倘此項排水工程或其相關施工活動對公共道路、公路結構或街道裝置造成任何損毀，申請人須即時予以修復，而有關情況必須符合路政署的現行標準及分區辦事處的要求，而所需費用將由項目倡議人承擔；以及

(iii) 倘須在公共道路挖掘，必須先向路政署分區辦事處申領掘路許可證，才可進行有關工程。申請人須於動工前確定附近的現有公用事業設施的走線及水平，並對因工程而導致的公用事業設施損毀，承擔所需維修工程的費用及一切後果；

(g) 留意食物環境衛生署署長(下稱「食環署署長」)的意見，除非根據並按照食環署署長所批出的牌照，申請人不得經營或安排、准許或容受他人經營《食物業規例》(第 132X 章)第 31 條所指定的任何一種食物業。擬議的改裝工程須遵守所有相關部門所執行的有關法例。倘擬於申請處所經營食物業，必須向該署申請相關的食物牌照／許可證；以及



- (h) 留意機電工程署署長的意見，根據《升降機及自動梯條例》(第 618 章)第 3(2)(f)條，此條例不適用於不穿過任何樓面及純粹用於升起汽車而升降行程高度不超逾 3.5 米的升降機。這類泊車系統無須填報機電工程署表格 5。倘這部機器的升降行程高度超逾 3.5 米，則須填報機電工程署表格 5。相關技術指南可於機電工程署網頁瀏覽。」

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

## 議程項目 26

### 其他事項

#### 第 16 條申請

[公開會議]

- A/SK-PK/216-1 申請延長履行規劃許可附帶條件的期限，  
所涉地點位於新界西貢第 212 約  
地段第 4 號 E 分段(部分)及第 4 號餘段(部分)和  
毗連政府土地
- 

93. 秘書報告，編號 A/SK-PK/216 的申請於二零一五年三月十三日獲小組委員會在有附帶條件下批准。規劃許可附帶條件(a)項規定申請人在三個月內(即在二零一五年六月十三日或之前)提交滅火水源及消防裝置建議。城市規劃委員會(下稱「城規會」)於二零一五年六月十一日才收到要求把履行規劃許可附帶條件(a)項的期限延長三個月的申請，即在履行附帶條件(a)項指定期限屆滿前兩個工作天。根據城市規劃委員會規劃指引編號 34B「有關臨時用途或發展的規劃許可續期及延長履行規劃許可附帶條件的期限」的規定，在不足指定期限屆滿前六個星期提交的申請，可能不獲提交城規會考慮，理由是沒有足夠時間在履行附帶條件的指定期限屆滿前取得有關政府部門的意見，而有關意見對考慮有關申請而言甚為重要。因此，建議不考慮這宗申請。

94. 經商議後，小組委員會同意不能考慮這宗延長履行規劃許可附帶條件期限的申請，因為履行附帶條件(a)項的期限已於二零一五年六月十三日屆滿，有關申請的規劃許可已停止生效，並於同日撤銷。由於考慮申請時有關規劃許可已不復存在，因此小組委員會不能考慮這宗根據第 16A 條提出的申請。

95. 餘無別事，會議於下午四時三十五分結束。