

城市規劃委員會

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會  
二零一五年七月三日下午二時三十分舉行的  
第 536 次會議記錄

---

出席者

規劃署署長  
李啟榮先生

主席

黃仕進教授

副主席

許智文教授

馬詠璋女士

邱榮光博士

符展成先生

黃令衡先生

陳福祥先生

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  
胡潔貞女士

秘書

**因事缺席**

劉智鵬博士

鄒桂昌教授

黎慧雯女士

李美辰女士

梁慶豐先生

雷賢達先生

**列席者**

規劃署助理署長／委員會  
龍小玉女士

總城市規劃師／城市規劃委員會  
任雅薇女士

城市規劃師／城市規劃委員會  
簡重思女士

### 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十九日  
第 535 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」)二零一五年六月十九日第 535 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及陳嘉豪先生此時獲邀到席上。]

### 議程項目 3

第 16 條申請

[公開會議]

A/SK-CWBN/37 擬在劃為「自然保育區」地帶、「綠化地帶」及「鄉村式發展」地帶的西貢五塊田第 238 約的政府土地闢設公用事業設施裝置(電線杆連變壓器、配電箱和地底電纜)，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/SK-CWBN/37 號)

---

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

- 李美辰女士 — 為香港活力都會協會秘書長，該協會曾獲中電公司贊助；
- 邱榮光博士 — 為中電公司教育委員會及能源教育委員會的委員；以及
- 雷賢達先生 — 在清水灣區擁有兩幢屋宇。

4. 委員備悉李美辰女士及雷賢達先生已就未能出席會議致歉。委員亦備悉申請人要求城規會延期考慮這宗申請，並同意邱榮光博士可留在席上。

5. 秘書報告，申請人於二零一四年六月十八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有關政府部門的意見，其中包括擬備土力規劃檢討報告。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

6. 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。

[馬詠璋女士、許智文教授及鄧建輝先生此時到席。]

## 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/244 擬在劃為「綠化地帶」及顯示為「道路」的地方的西貢蠔涌第 214 及 244 約窩美紅棉路與西貢公路交界的政府土地  
關設政府用途(地盤辦公室)(為期五年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/SK-HC/244 號)

---

### 簡介和提問部分

7. 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) 擬議的政府用途(地盤辦公室)，為期五年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，收到四份反對這宗申請的公眾意見書，分別來自創建香港、香港中華煤氣有限公司及兩名個別人士。他們都反對這宗申請，理由主要是擬議的發展不符合「綠化地帶」的規劃意向；申請人沒有提交交通及環境影響評估報告，也沒有確定會否提供合適的通道；批准這宗申請或會增加交通及泊車負荷，並會立下不良先例；擬議的發展會影響埋設在申請地點地下的一條高壓煤氣管；地盤辦公室應以貨櫃取代；申請地點應發展為康樂設施；以及那空置的舊校舍可用作地盤辦公室；
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 11 段的評估，規劃署認為擬議的臨時地盤辦公室可予容忍五年。擬

議的地盤辦公室是有助落實西貢公路改善工程的必要設施，而且大致符合有關城市規劃委員會規劃指引編號 10「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」。至於收到的負面公眾意見，由於擬議的地盤辦公室屬臨時性質，不會妨礙落實「綠化地帶」及指定為「道路」的地方的長遠規劃意向。有關的地盤辦公室規模小，而且申請人會在申請地點作垂直綠化和綠化天台，並栽種植物美化環境。擬議的地盤辦公室不大可能會對該區的環境、視覺及交通造成負面影響。至於該舊校舍，社會福利署正為該舊校舍用地申請永久撥地，以發展綜合復康中心，改建工程定於二零一七年首季展開。相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。

8. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

9. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。有關的規劃許可屬臨時性質，有效期為五年，至二零二零年七月三日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年一月三日或之前)提交美化環境建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (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(即在二零一六年四月三日或之前)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；
- (c) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年一月三日或之前)，提交消防裝置及滅火水源建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；

- (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(即在二零一六年四月三日或之前)，落實消防裝置及滅火水源建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (e) 如在指明日期當日仍未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，並於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (f) 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。」

10. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- 「(a) 留意地政總署西貢地政專員的意見，倘城規會批准這宗申請，申請人須取得申請地點的臨時撥地，以落實擬議的發展；
- (b) 留意渠務署總工程師／新界南的意見，申請人須就擬議的發展設置足夠的雨水排放設施，以收集來自申請地點的地面徑流，以免在排水方面對鄰近地區造成負面影響或滋擾；
- (c) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見：
  - (i) 為向發展項目供應食水，申請人或須把該項目的內部供水系統伸延，以接駁至最接近而合適的政府水管。申請人須解決與供水相關的任何土地問題(例如私人地段問題)，並須負責私人地段內的內部供水系統的建造、運作及維修保養，而有關情況必須符合水務署所訂標準。此外，若有任何圖則未標明的水管受到影響，申請人須承擔所需的水管改道工程費用；

- (ii) 現有水管會受擬議發展影響，工程項目倡議者須承擔因受擬議發展所影響而要進行水管改道工程的費用；
  - (iii) 倘水管改道不可行，申請人便須把申請地點內現有水管的中心線起計 1.5 米範圍內的地方劃為水務署的水務專用範圍；
  - (iv) 水務監督、其屬下人員及承建商，以及水務監督及承建商所僱用的工人，可隨時帶同所需裝置和駕車進入該水務專用範圍，以便根據水務監督的規定或授權，鋪設、修理和保養橫跨及穿越該水務專用範圍地面或地底的水管及所有其他水務設施；以及
  - (v) 根據「更換及修復水管工程第四階段第一期」合約編號 10/WSD/10，當局會更換或修復申請地點內現有水管的一小段；
- (d) 留意消防處處長的意見，消防處收到申請人正式提交的建築圖則後，便會制訂詳細的消防安全規定。有關緊急車輛通道的安排須符合由屋宇署執行的《2011 年建築物消防安全守則》D 部第 6 節的規定；以及
- (e) 留意機電工程署署長的意見，申請地點內設有一條地下高壓煤氣輸送管。按照公認的國際標準，煤氣輸送管之上不得搭建構築物，其 3 米範圍內也不得有建築物。申請人須遵守機電工程署的《避免氣體喉管構成危險工作守則》的規定。在發展項目的設計及施工階段，申請人須與香港中華煤氣有限公司保持聯絡，以確定擬議發展地點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，以及當局在考慮過有關氣管裝置是否容易到達以進行檢查、操作及保養後，有否要求發展項目須最少向後移離該等氣體喉管多少距離。」



## 議程項目 5

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/SK-PK/219

擬在劃為「康樂」地帶的  
西貢沙角尾第 221 約地段第 333 號 B 分段餘段  
闢設附屬於室內休閒農莊的住宿機構(旅舍)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/SK-PK/219 號)

---

11. 秘書報告，申請人於二零一五年六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。

12. 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 6

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/SK-TLS/45

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

---

13. 秘書報告，申請人於二零一五年六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進一步意見。這是申請人第二次要求延期。

14. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計兩個月內提交小組委員會考慮。若申請人所提交的進一步資料不包含重要的內容，可在較短時間內處理，這宗申請可於較早的會議上提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，小組委員會已給其兩個月時間準備所要提交的進一步資料。由於這是這宗申請第二次延期，小組委員會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。

## 議程項目 7

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/SLC/141 擬在劃為「海岸保護區」地帶及「綠化地帶」的大嶼山貝澳第 316 約及第 335 約的政府土地關設公用事業設施裝置(灌溉管道)，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/SLC/141 號)

---

### 簡介和提問部分

15. 高級城市規劃師／西貢及離島陳嘉豪先生借助投影片簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

(a) 申請的背景；

(b) 擬關設的公用事業設施裝置(灌溉管道)，以及進行的挖土工程；

- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 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，收到三份公眾意見書，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。他們均對這宗申請表示關注，理由是擬議的灌溉管道會對具重要生態價值河溪(貝澳河溪)有負面影響，但申請人並沒有進行生態影響評估；該地區有另一同類灌溉設施；申請人須解釋為何不可改善現有設施以達致現在這宗申請的目的；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 11 段的評估，規劃署不反對這宗申請。擬議的設施可支援區內的農業相關活動，與「海岸保護區」地帶及「綠化地帶」的規劃意向並非不協調。有關提意見人關注是否需要擬議設施的問題，申請人已確定由於地平面有差距和水壓的問題，因此不能改善現有的灌溉管道。至於擬議的設施對生態的影響，環境保護署署長及其他相關的政府部門對這宗申請都不表反對或沒有負面意見。

16. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

17. 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七月三日止；除非在該日期前，所批准的發展已展開或有關許可已續期，否則有關許可會於該日期後停止生效。規劃許可須附加下列條件：

- 「— 提交並落實保護樹木及景觀重整建議和地盤平整圖，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。」

18. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- 「(a) 留意地政總署離島地政專員的意見，申請人須就擬議裝設的灌溉管道及進水室申請簡易臨時撥地。倘簡易臨時撥地的申請獲地政總署批准，該署可附加條款和條件。此外，如建議涉及清理土地(包括清理農作物)，申請人亦須在申請地點移交最少 9 個月前向地政總署提交清拆申請書；
- (b) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，保護樹木及景觀重整建議內須載有擬設的進水室及混凝土支撐物的位置的資料；
- (c) 留意運輸署署長的意見，管道及混凝土支撐物與行車道之間須最少相距 500 毫米的橫向距離，以及不可侵進現有的行人徑。
- (d) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，水務署的通道(項目編號 OI 12)在灌溉管道工程進行期間應時刻保持良好狀況。工程完成後，通道須恢復原狀；以及
- (e) 留意路政署總工程師的意見，擁有人／負責維修者須完全遵守二零零六年由當時的環境運輸及工務局所編訂的《監測和維修影響斜坡帶水設施工作守則》。除了建議的滲漏收集系統外，建議的帶水設施應定期監測，並備有記錄供隨時檢查。」

## **議程項目 8**

### **第 16 條申請**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/SLC/142

在劃為「綠化地帶」的  
大嶼山第 329 約嶼南道 148 號附近的政府土地  
關設私人發展計劃的公用設施裝置  
(水泵系統及接駁管道)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/SLC/142 號)

---

19. 秘書報告，領賢規劃顧問有限公司(下稱「領賢公司」)是申請人的顧問。目前與領賢公司有業務往來的符展成先生已就此議項申報利益。

20. 委員備悉符展成先生沒有參與這宗申請，同意他可留在席上。

#### 簡介和提問部分

21. 高級城市規劃師／西貢及離島陳嘉豪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) 所關設的私人發展計劃的公用設施裝置(水泵系統及接駁管道)；
- (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，沒有收到公眾意見書；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。

22. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

23. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會所提交申請的內容，批准這宗申請。

24. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- 「— 在申請地點展開申請的用途前，須先取得規劃許可。」

[主席多謝高級城市規劃師／西貢及離島麥黃潔芳女士及陳嘉豪先生出席會議，解答委員的提問。他們此時離席。]

### 沙田、大埔及北區

[高級城市規劃師／沙田、大埔及北區曾炤基先生、劉志庭先生及黃錦鳳女士此時獲邀到席上。]

#### 議程項目 9

##### 第 12A 條申請

[公開會議]

Y/ST/28

申請修訂

《沙田分區計劃大綱核准圖編號 S/ST/30》，把位於沙田道風山第 186 約地段第 374 號、第 375 號 A 分段(部分)及第 375 號 B 分段的申請地點由「綠化地帶」改劃為「政府、機構或社區(1)」地帶  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 Y/ST/28 號)

---

25. 秘書報告，申請人於二零一五年六月十六日要求城規會延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間準備進一步的交通影響評估，回應政府部門的意見。這是申請人第二次要求延期。

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。由於這是第二次延期，小組委員會前後已給申請人合共四個月時間準備所要提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

## 議程項目 10

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/ST/873

擬在劃為「工業」地帶的  
大圍城運路 13 至 15 號(沙田市地段第 39 號)  
樓上集團中心地下部分  
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/873 號)

---

27. 秘書報告，永利行測量師有限公司(下稱「永利行公司」)是申請人的顧問。梁慶豐先生是香港大學房地產及建設系的僱員，而該學系曾接受永利行公司的捐款。梁先生已就此議項申報利益。

28. 委員備悉梁慶豐先生因事未能出席會議。

29. 秘書報告，申請人於二零一五年六月十七日要求城規會延期一個月才考慮這宗申請，讓其有時間準備交通影響評估，以回應政府部門的意見。這是申請人第二次要求延期。

30. 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，小組委員會已給其一個月時間準備所要提交的進一步資料。由於這是這宗申請第二次延期，小組委員會前後已批准延期合共三個月，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

**議程項目 11 至 14**

**第 16 條申請**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

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闢設辦公室  
(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  
洗手間闢設辦公室(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 至 877 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  
洗手間闢設辦公室(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 至 877 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  
洗手間闢設辦公室(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 至 877 號)

---

31. 小組委員會備悉這四宗第 16 條申請性質類似，而且申請處所都是位於同一「工業」地帶和同一工業大廈內，故同意一併考慮這四宗申請。

**簡介和提問部分**

32. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區曾炤基先生簡介這四宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：



- (a) 四宗申請的背景；
- (b) 分別在四個處所關設的辦公室(總部或後勤辦公室運作)；
- (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四宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，沒有收到公眾的意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 11 段的評估，規劃署認為擬設的四個辦公室可予容忍三年。擬議的四個辦公室大致符合城市規劃委員會規劃指引編號 25D「擬在「工業」地帶內進行的用途／發展」。建議批給為期三年的臨時規劃許可，以免妨礙落實四個申請處所作工業用途的長遠規劃意向，亦可讓小組委員會監察區內工業樓面空間的供求情況。

33. 委員並無就這四宗申請提出問題。

#### 商議部分

34. 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，批准這四宗申請。這四宗申請的規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一八年七月三日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年一月三日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (b) 在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一六年四月三日或之前)，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。」

35. 小組委員會亦同意告知各申請人下列事宜：

- 「(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監察區內工業樓面空間的供求情況，以確保不會妨礙落實申請處所作工業用途的長遠規劃意向；
- (c) 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。地政總署如收到申請，會以業主身分全權酌情考慮有關申請，倘予批准，可附加條款及條件，包括規定申請人繳付豁免書費用及行政費；
- (d) 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，例如有關的辦公室與毗連的工場之間，必須以耐火時效達 120 分鐘的防火障隔開，而且辦公室範圍須設有足夠的天然照明及通風。此外，有關單位／處所的布局設計，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
- (e) 留意運輸署署長的意見，申請人須確保泊車位和上落客貨設施足夠，以應付運作需要。」

**議程項目 15 至 17**

**第 16 條申請**

[公開會議]

A/DPA/NE-TT/61 擬在劃為「非指定用途」地區的大埔高塘第 289 約地段第 483 號 A 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/DPA/NE-TT/61 及 62 號)

---

A/DPA/NE-TT/62 擬在劃為「非指定用途」地區的大埔高塘第 289 約地段第 483 號餘段興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/DPA/NE-TT/61 及 62 號)

---

A/DPA/NE-TT/63 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 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/DPA/NE-TT/63 號)

---

36. 小組委員會備悉這三宗第 16 條申請的性質類似，而且申請地點非常接近，都是在同一「非指定用途」地區內，故同意可一併考慮這三宗申請。

37. 秘書報告，申請人分別於二零一五年六月十一日及六月二十三日要求城規會延期兩個月才考慮規劃申請編號 A/DPA/NE-TT/61 及 62 和規劃申請編號 A/DPA/NE-TT/63，讓其有時間準備進一步資料，以支持其申請及回應相關政府部門的意見。這是申請人首次要求延期。

38. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這三宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這三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，這三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 18

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-TK/549 擬在劃為「康樂」地帶的大埔汀角路第 17 約地段第 1615 號餘段經營臨時商店及服務行業(地產代理及便利店)(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/NE-TK/549 號)

---

### 簡介和提問部分

39. 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) 擬經營的臨時商店及服務行業(地產代理及便利店)(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 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，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，規劃署認為擬議的臨時用途可予容忍三年。

40. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

41. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。有關的規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一八年七月三日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上八時至早上九時在申請地點進行夜間作業；
- (b) 在規劃許可有效期內，妥善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；
- (c) 在規劃許可有效期內，妥善保養申請地點現有的排水設施，使之時刻保持良好狀況；
- (d) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年一月三日或之前)，為申請用途設置泊車設施及上落客貨車位，而有關設施必須符合運輸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(即在二零一六年一月三日或之前)，提交消防裝置及滅火水源建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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(即在二零一六年四月三日或之前)，設置消防裝置及滅火水源，而有關設施必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (g) 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(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；
- (h) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(d)、(e)或(f)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及

- (i) 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。」

42. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- 「(a) 留意地政總署大埔地政專員的意見，申請人須為有關的地產代理及便利店向地政總署申請短期豁免書，以便審查，但該署不保證有關申請最終會獲批准。地政總署會以業主身分酌情考慮有關申請，倘予批准，或會附加條款及條件，包括規定申請人繳付費用；
- (b) 留意渠務署總工程師／新界北對載於文件附錄 IV 的雨水排放工程的意見：
  - (i) 申請地點附近現時設有公共排水渠。如須在申請地點範圍外進行工程，必須先取得地政總署及／或有關私人地段擁有人的許可和同意；以及
  - (ii) 申請地點附近現時設有公共污水收集系統，申請人須就擬議發展的污水處理／排放事宜，徵詢環境保護署(下稱「環保署」)的意見。申請人亦須遵照既定的程序和規定，把申請地點的污水渠接駁至該公共污水收集系統，並事先把接駁污水渠的建議經地政總署提交渠務署審批。此外，污水渠接駁工程須由渠務署進行技術審核，該署會收取審核費用；
- (c) 留意環境保護署署長的意見，申請人須遵行環保署發出的最新《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》；
- (d) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見：

- (i) 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，不得指定作現在這宗申請所涉及的任何准許用途；
  - (ii) 申請人若擬在申請地點進行任何新的建築工程(包括任何搭建作臨時建築物用的貨櫃／開放式屋棚)，必須先取得屋宇署的許可和同意，否則有關工程即屬違例建築工程。申請人亦須按《建築物條例》的規定，委聘一名認可人士統籌擬議的建築工程；
  - (iii) 對於在已批租土地上搭建的違例建築物，如有需要，屋宇署可根據該署針對違例建築工程的政策，採取執法行動，予以清拆。即使獲批給規劃許可，也不應視作在《建築物條例》下，申請地點現有的建築工程或違例建築工程亦獲許可；
  - (iv) 根據《建築物(規劃)規例》第 5 條，申請地點須設有從街道通往申請地點的途徑，而根據該規例第 41D 條，亦須設有緊急車輛通道；以及
  - (v) 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；
- (e) 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，便會制定詳細的消防安全規定。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；以及
- (f) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，為向擬議的發展項目供水，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。」

## 議程項目 19

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-FTA/152 擬在劃為「農業」地帶的羅湖道第 89 約地段第 63 號、第 64B 號、第 65B 號、第 66 號、第 67 號、第 68B 號、第 69B 號、第 70 號、第 71B 號、第 72B 號、第 76 號、第 77 號、第 91 號、第 92 號、第 93 號、第 94B 號、第 117B 號、第 174B 號、第 175B 號、第 180 號、第 452 號、第 453 號、第 454 號及毗連政府土地  
關設臨時邊境購物中心(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/NE-FTA/152 號)

---

### 簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬關設的臨時邊境購物中心(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 8 段。政府部門主要的意見撮述如下：
  - (i) 漁農自然護理署署長不支持這宗申請，因為申請地點具有良好的復耕潛力，而且在該處及附近的地方的農業活動非常活躍。此外，申



請人未有適當回應擬議的發展對生態可能造成的影響；

- (ii) 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境反對這宗申請，認為擬議的臨時發展會大幅改變鄉郊景觀特色和損害附近的常耕農地。此外，有關建議很可能涉及填土／填塘及地盤平整工程，但申請人卻沒有提供景觀評估、樹木調查報告或美化環境建議；
  - (iii) 環境保護署署長不支持這宗申請，因為申請人未能證明廢水的處理及排放可以接受，及擬議的發展對附近梧桐河的水質不會造成不可接受的影響；
  - (iv) 渠務署總工程師／新界北不支持這宗申請，因為地面排水的特性改變，或會增加水浸的風險，但申請人並沒有提供排水影響評估報告；
  - (v) 運輸署署長不支持這宗申請，因為申請人未能證明擬議的發展不會對交通造成負面影響；
  - (vi) 警務處處長關注有關申請地點位於交通繁忙的文錦渡路附近，任何車輛一旦減速，便很易造成交通擠塞和安全問題；
  - (vii) 保安局局長表示，根據《公安條例》(第245章)，港鐵羅湖站是管制站，市民沒有邊境禁區許可證，不得經羅湖道進出該站；以及
  - (viii) 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) 在法定公布期的首三個星期內，共收到 56 份公眾意見書。主要的公眾意見撮述如下：

- (i) 一份來自一名北區區議員的公眾意見書表示對這宗申請沒有意見；
- (ii) 一份來自一名個別人士的公眾意見書表示支持這宗申請，因為有關建議有助減少元朗區因內地人來港購物而增加的交通／行人流量；
- (iii) 一份由打鼓嶺沙嶺村居民福利會提交的公眾意見書附有沙嶺村民 192 個簽名，表示反對這宗申請；
- (iv) 三份由「祖堂」的後人／沙嶺村民提交的公眾意見書表示反對這宗申請，理由主要是申請人在作出規劃申請前未有取得土地擁有人的同意；
- (v) 收到 45 份來自個別人士的公眾意見書及五份來自環保／關注團體(包括創建香港、世界自然基金會香港分會、嘉道理農場暨植物園公司、長春社及香港觀島會)的意見書。他們都反對這宗申請／對這宗申請表示關注，理由主要是應禁止而非鼓勵水貨活動；闢設邊境購物中心會令香港與內地旅客之間的矛盾惡化；擬議的用途不符合「農業」地帶的規劃意向，導致農地流失；擬議的用途與周邊地區並不協調；擬議的發展對交通、排水、景觀、生態及環境會造成負面的影響；以及批准有關申請會為該區的同類申請立下不良先例；以及
- (vi) 民政事務總署北區民政事務專員表示，一名北區區議員及得月樓的居民代表支持這宗申請，而打鼓嶺沙嶺村居民福利會及新屋嶺的居民代表反對這宗申請，打鼓嶺區鄉事委員會副主席及羅湖和新屋嶺的原居民代表則對這宗申請沒有意見；以及

- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 10 段的評估，規劃署不支持這宗申請。擬議的發展並不符合「農業」地帶的規劃意向，而且申請地點具有良好的復耕潛力。申請書並沒有提出有力的理據，以支持偏離此規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然。要進行有關發展，便須填塘／填土。不過，申請人在申請書內未有就申請地點範圍內進行填塘／填土活動申請規劃許可。擬議的發展與附近的環境不協調，會對附近地區的生態、環境、景觀、水質及排水造成負面影響，但申請人卻沒有提交相關的影響評估，以解決可能造成的影響。申請人也未能證明擬議的發展不會對周邊的道路網造成負面的交通影響。此外，基於《公安條例》(第 245 章)有關邊境禁區許可證的規定，擬議的發展並不可行。批准這宗申請會為同一「農業」地帶內同類的申請立下不良先例。倘這些同類申請都獲得批准，累積影響所及，會導致該區整體的環境質素下降。

44. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

45. 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 段所載的拒絕理由，並認為理由恰當。有關理由是：

- 「(a) 這宗申請不符合該區「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；此外，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。申請書並沒有提出有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (b) 申請地點周邊是河道、池塘和農業活動不活躍的濕農地，一派鄉郊風貌，擬議的發展與周邊這些土地用途並不協調。申請人未能證明有關發展不會對周邊地區的環境、生態及景觀造成不良影響；

- (c) 申請地點在邊境禁區內，只可由文錦渡路經羅湖道前往，兩者的路面交通皆非常繁忙。申請人未能證明有關發展不會對周邊的道路網造成負面影響；
- (d) 基於《公安條例》有關邊境禁區許可證的規定，闢設行人通道由禁區內屬邊界管制站的港鐵羅湖站經羅湖道直達擬議發展的建議並不可行；以及
- (e) 批准這宗申請會為同一「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，會導致該區整體的環境質素下降。」

## 議程項目 20

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-FTA/153 擬在劃為「農業」地帶的沙嶺第 89 約地段第 558 號餘段(部分)、第 559 號餘段(部分)、第 561 號餘段(部分)、第 562 號餘段(部分)、第 563 號(部分)、第 564 號餘段(部分)、第 565 號(部分)、第 567 號(部分)及第 568 號(部分)臨時停泊待售貨櫃車拖頭／拖架，以及闢設附屬維修工場及地盤辦公室(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-FTA/153 號)

---

46. 秘書報告，申請人於二零一五年六月十八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，回應政府部門有關城市設計、景觀及交通問題的意見。這是申請人首次要求延期。

47. 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，否則小組委員會不會批准再延期。

## 議程項目 21

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-LK/98 為批給在劃為「農業」地帶的沙頭角石涌凹  
第 39 約的政府土地  
闢設臨時公用事業設施裝置(電話機樓)的規劃許可  
續期五年  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/NE-LK/98 號)

---

48. 秘書報告，這宗申請由香港電話有限公司提交。目前與香港電話有限公司有業務往來的符展成先生已就此議項申報利益。

49. 委員備悉符展成先生並沒有參與這宗申請，同意他可留在席上。

### 簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 為批給闢設臨時公用事業設施裝置(電話機樓)的規劃許可續期五年；
- (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，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，認為會利便村民；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 12 段的評估，規劃署認為有關的臨時用途可再予容忍五年。

51. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

52. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。有關的規劃許可屬臨時性質，有效期為五年，由二零一五年七月三十一日至二零二零年七月三十日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在規劃許可有效期內，護理根據編號 A/NE-LK/60 的申請在申請地點栽種的現有樹木和作美化環境的植物，使之時刻保持良好狀況；
- (b) 在規劃許可有效期內，保養根據編號 A/NE-LK/60 的申請而設置的現有排水設施，使之時刻保持良好狀況；
- (c) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零一六年一月三十日或之前)，提交現有排水設施的記錄，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (d) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零一六年一月三十日或之前)，提交消防通道、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；
- (e) 就上文(d)項條件而言，在規劃許可續期之日起計九個月內(即在二零一六年四月三十日或之前)，設置消防通道、滅火水源及消防裝置，而有關設施必須符合消防處處長或城規會的要求；

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

53. 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，倘這宗規畫申請獲批准，申請人須向北區地政處申請修改短期租約編號 858，把該租約所涉地點的違例事項納入規範，並涵蓋該處會搭建的任何構築物。政府會以業主身分考慮有關申請，但不保證會予批准，倘予批准，可施加北區地政處認為合適的附加條款及條件，包括規定申請人繳付租金和行政費；
- (b) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，申請地點所在的地區並無公共污水收集系統可供接駁；
- (c) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，為向申請用途供水，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；
- (d) 留意漁農自然護理署署長的意見，申請人須保存申請地點範圍內及附近的任何樹木，避免干擾該些樹木；
- (e) 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並非由路政署維修保養；
- (f) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見：

- (i) 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；
  - (ii) 為機器／設備而設的臨時改裝貨櫃是臨時建築物，受《建築物(規劃)規例》第 VII 部規管；
  - (iii) 就上文(i)項而言，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；
  - (iv) 若申請地點並非緊連一條至少闊 4.5 米的指明街道，根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條，須在提交建築圖則的階段，由當局釐定該地點准許的發展密度；以及
  - (v) 該署會在提交建築圖則的階段根據《建築物條例》給予詳盡意見；以及
- (g) 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，便會制定詳細的消防安全規定。有關緊急車輛通道的安排須符合由屋宇署執行的《2011 年建築物消防安全守則》D 部第 6 節的規定。」



**議程項目 22 至 24**

**第 16 條申請**

[公開會議]

A/NE-LYT/572 擬在劃為「農業」地帶的粉嶺流水響村第 85 約地段第 581 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-LYT/572 至 574 號)

---

A/NE-LYT/573 擬在劃為「農業」地帶的粉嶺流水響村第 85 約地段第 581 號 B 分段及第 581 號餘段(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-LYT/572 至 574 號)

---

A/NE-LYT/574 擬在劃為「農業」地帶的粉嶺流水響村第 85 約地段第 581 號 C 分段及第 581 號餘段(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-LYT/572 至 574 號)

---

54. 小組委員會備悉這三宗第 16 條申請的性質類似，而且申請地點非常接近，都是在同一「農業」地帶內，故同意可一併考慮這三宗申請。

55. 秘書報告，申請人於二零一五年六月十八日要求城規會延期兩個月才考慮這三宗申請，讓其有時間準備進一步資料給城規會考慮。這是申請人首次要求延期。

56. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這三宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這三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，這三宗申請可於較早的會議上提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，小組委員會已給其兩個月時間準備所要提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

議程項目 25

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-MUP/118 擬在劃為「農業」地帶的沙頭角萬屋邊  
第 37 約地段第 331 號 D 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-MUP/118 號)

---

簡介和提問部分

57. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區黃錦鳳女士簡介這宗申請，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 II。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點具復耕潛力。運輸署署長對這宗申請有所保留，認為小型屋宇發展應盡量局限在「鄉村式發展」地帶內。倘批准這宗申請，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，當局收到三份公眾意見書，其中一份來自一名北區區議員，表示支持這宗申請，因為會利便村民。其餘兩份公眾意見書分別來自嘉道理農場暨植物園公司及創建香港，表示反對這宗申請，理由主要包括擬議的小型屋宇發展不符合「農業」地帶的規劃意向；應在「鄉村式發展」地帶內興建小型屋宇；萬屋邊的「鄉村式發展」地帶內仍有土地可供發展小型屋宇；申請人沒有提交交通、環境、排水及排污評估報告；以及會為同類申請立下不良先例；以及

- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 11 段的評估，規劃署不反對這宗申請。至於所收到的表示反對的公眾意見，相關的政府部門並不反對這宗申請，並建議相關的規劃許可附帶條件。

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。有關的規劃許可有效期至二零一九年七月三日止；除非在該日期前，所批准的發展已展開或有關許可已續期，否則有關許可會於該日期後停止生效。規劃許可須附加下列條件：

- 「(a) 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。」

60. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- 「(a) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見：
  - (i) 為向發展項目供水，申請人或須把該項目的內部供水系統伸延，以接駁至最接近而合適的政府水管，以及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定的標準；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並無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，申請地點附近的現有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) 留意漁農自然護理署署長的意見，申請地點距離萬屋邊河約 30 米，該河上游屬「具有重要生態價值的河溪」，申請人須採取預防措施，以免對該河造成干擾及污染；
- (f) 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；
- (g) 只可在申請地點範圍內進行建築工程，絕不可超越該範圍，並須採取良好的地盤施工方法，以及在小型屋宇的建築階段遵守《專業人士環保事務諮詢委員會專業守則第 1/94 號》的規定和採取其他適當措施，以免對毗鄰的河溪造成干擾；
- (h) 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一條通道，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，並須視乎情況所需，在進行道路工程前，取得城規會的規劃許可。」

**議程項目 26**

**第 16 條申請**

[公開會議]

A/NE-TKL/509

擬在劃為「露天貯物」地帶的打鼓嶺坪輦  
第 77 約地段第 817 號餘段(部分)、  
第 818 號、第 819 號及毗連政府土地  
經營食肆、商店及服務行業  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/NE-TKL/509 號)

---

61. 秘書報告，景藝設計有限公司(下稱「景藝公司」)是申請人的顧問之一。黎慧雯女士及符展成先生現時與景藝公司有業務往來，已就此議項申報利益。

62. 委員備悉黎慧雯女士因事未能出席會議。委員亦備悉申請人要求城規會延期考慮這宗申請，並同意符展成先生可留在席上。

63. 秘書報告，申請人於二零一五年六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，以回應政府部門的意見。這是申請人首次要求延期。

64. 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，否則不會批准再次延期。

## 議程項目 27

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-TKL/510 擬在劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的打鼓嶺下山雞笏第84約地段第796號A分段興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第A/NE-TKL/510號)

---

65. 秘書報告，申請人於二零一五年六月二十四日要求城規會延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間準備進一步資料，回應環境保護署署長的意見。這是申請人首次要求延期。

66. 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 28 及 29

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-TKL/511 擬在劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的打鼓嶺下山雞笏第 84 約地段第 796 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/511 及 512 號)

---

A/NE-TKL/512 擬在劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的打鼓嶺下山雞笏第 84 約地段第 796 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-TKL/511 及 512 號)

---

67. 小組委員會備悉這兩宗第 16 條申請性質類似，而且申請地點十分接近，都在同一「農業」地帶和「鄉村式發展」地帶內，故同意可一併考慮這兩宗申請。

#### 簡介和提問部分

68. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區黃錦鳳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 II。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可進行耕作，具復耕潛力，而且有行人徑可達，兼備水源，附近一帶也有活躍的農業活動。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，若批准這兩宗申請，會為日後的同類申請立下不良先例，累積影響所及，對交通造成的不良影響可以很大；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，關於這兩宗申請，各收到五份公眾意見書，其中一份來自一名北區區議員，表示支持這兩宗申請，認為會利便村民。其他四份公眾意見書來自嘉道理農場暨植物園公司、創建香港及兩名個別人士，表示反對這兩宗申請，理由主要是擬議的小型屋宇發展不符合「農業」地帶的規劃意向；應保存農地，以保障水質和確保有

農地供或會進行的農業活動所用；申請人沒有提交環境及交通評估報告；以及會立下不良先例；以及

- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 11 段的評估，規劃署不反對這兩宗申請。雖然漁護署署長和運輸署署長都不表支持，對申請有所保留，但擬建小型屋宇大致符合「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% 在下山雞笏村的「鄉村範圍」內，而且該村的「鄉村式發展」地帶內並沒有足夠土地應付小型屋宇的需求，因此，可從寬考慮這兩宗申請。至於所收到的表示反對的公眾意見，相關的政府部門並不反對這兩宗申請，而上文已交代相關方面的規劃評審結果。

69. 主席詢問「鄉村式發展」地帶附近 11 宗獲批准發展小型屋宇的申請的現況。高級城市規劃師／沙田、大埔及北區黃錦鳳女士回應說，大部分地點的小型屋宇批地申請正由地政總署處理。

70. 一名委員詢問下山雞笏村的「鄉村式發展」地帶內是否仍有土地可供使用。黃錦鳳女士回應說，下山雞笏村的「鄉村式發展」地帶內有部分可供使用的土地已預留給獲批准的小型屋宇批地申請，所以該地帶並沒有足夠土地應付小型屋宇的需求。另外，在二零一一至一四年間，申請地點附近一帶曾有小型屋宇發展的同類申請獲小組委員會批准，因此，批准現在這兩宗申請與小組委員會先前的決定一致。

71. 黃錦鳳女士回應主席的查詢，表示根據地政總署的資料，下山雞笏村尚未處理的小型屋宇申請共有 56 宗，而預測未來 10 年的小型屋宇需求為 350 幢。另外，下山雞笏村的「鄉村式發展」地帶內約有 87 幅小型屋宇用地可供使用，而按該村的小型屋宇總需求，大約需要 406 幅小型屋宇用地。

72. 一名委員詢問那些尚未處理的小型屋宇申請所涉地點的位置。黃錦鳳女士回應說，有些地點在「鄉村式發展」地帶內，有些則不然。這名委員再問有多少尚未處理的小型屋宇申請所涉地點在「鄉村式發展」地帶內。黃錦鳳女士答稱沒有這



方面的資料，因為地政總署並無有關涉及政府土地的小型屋宇申請資料。

### 商議部分

73. 主席說，規劃署基於兩大理由，建議批准這兩宗申請。其一是小組委員會先前曾批准同類申請，而現在這兩宗申請的規劃情況與那些獲批准的申請相近；其二是規劃署考慮這兩宗申請時，已顧及所預測的小型屋宇長遠需求。由於「鄉村式發展」地帶內仍有土地可供發展小型屋宇，小組委員會可考慮應否先把下山雞笏村日後的小型屋宇發展局限在「鄉村式發展」地帶內，抑或應批准這兩宗申請，與小組委員會先前的決定一致。

74. 一名委員表示，下山雞笏村的「鄉村式發展」地帶內仍有足夠土地可供發展小型屋宇。雖然在二零一一至一四年間，小組委員會曾批准不少申請地點在有關的「農業」地帶或有部分在有關的「農業」地帶內的小型屋宇發展申請，但為了善用土地資源，日後的發展應先局限在「鄉村式發展」地帶內。況且，獲批准的申請所涉地點主要位於下山雞笏村東部和南部，而現在這兩宗申請所涉的地點則位於北部，若批准這兩宗申請，會立下不良先例，鼓勵擴大「鄉村式發展」地帶。

75. 另一名委員表示，考慮這兩宗申請時的取態應較為審慎，下山雞笏村的小型屋宇發展應先局限在「鄉村式發展」地帶內。

76. 經商議後，小組委員會決定拒絕這兩宗申請。委員繼而審閱文件第 12 段所載的拒絕理由，並認為理由恰當。主席亦提議多加一項拒絕理由，述明小型屋宇發展須集中在「鄉村式發展」地帶內，以確保發展模式較具條理，而在土地運用及基礎設施和服務的提供方面，亦較具效益。這是拒絕同類申請時經常用到的理由，委員表示同意。拒絕這兩宗申請的理由是：

- 「(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／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。申請人沒有提出有力理據，以支持偏離此規劃意向；以及

- (b) 下山雞笏村的「鄉村式發展」地帶內仍有土地可供發展小型屋宇。因此，把小型屋宇發展集中在「鄉村式發展」地帶內，做法較為恰當，可確保發展模式較具條理，而在土地運用及基礎設施和服務的提供方面，亦較具經濟效益。」

[主席多謝高級城市規劃師／沙田、大埔及北區曾炤基先生、劉志庭先生及黃錦鳳女士出席會議，解答委員的提問。他們此時離席。]

[黃令衡先生此時暫時離席。]

粉嶺、上水及元朗東區

議程項目 30

第 12A 條申請

[公開會議]

Y/YL-MP/3

申請修訂《米埔及錦綉花園分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-MP/6》，把位於元朗第 104 約地段第 3054 號 A 分段餘段(部分)、第 3200 號餘段(部分)、第 3200 號 A 分段餘段、第 3201 號餘段(部分)、第 3202 號(部分)、第 3203 號餘段、第 3204 號餘段、第 3205 號餘段、第 3156 號餘段、第 3211 號餘段、第 3212 號餘段、第 3213 號餘段、第 3214 號 A 分段、第 3214 號 B 分段、第 3215 號、第 3216 號、第 3217 號、第 3218 號餘段(部分)、第 3250 號 B 分段第 23 小分段餘段(部分)及第 3250 號 B 分段第 33 小分段餘段(部分)和毗連政府土地的申請地點由「康樂」地帶及「住宅(丙類)」地帶改劃為：方案 1－「住宅(丙類)1」地帶；或方案 2－「其他指定用途」註明「單車亭和食肆」地帶及「住宅(丙類)1」地帶；或方案 3－「住宅(丁類)」地帶(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 Y/YL-MP/3 號)

77. 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 Capital Chance Limited 提交。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」)是擔任申請人顧問的其中三家公司。以下委員已就此議項申報利益：

- 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；
- 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；
- 黃仕進教授 — 目前與艾奕康公司有業務往來，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系的一些活動；
- 李美辰女士 — 為香港活力都會協會秘書長，該協會曾獲新鴻基公司贊助；以及
- 邱榮光博士 — 是一項社區建築物照明及節能效益改善計劃的營辦商，而這項計劃曾獲新鴻基公司贊助。

78. 委員備悉黎慧雯女士及李美辰女士因事未能出席會議。委員亦備悉申請人要求城規會延期考慮這宗申請，並同意黃仕進教授及邱榮光博士可以留在席上，而由於符展成先生涉及直接利益，他應避免參與討論。

79. 秘書報告，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，讓其有時間就土木工程拓展署、運輸署及路政署提出的意見擬備回應資料。這是申請人第二次要求延期。

80. 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。由於這是第二次延期，小組委員會已給其合共四個月時間準備所要提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再次延期。

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

### 議程項目 31

#### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/FLN/4 在劃為「政府、機構或社區」地帶的上水虎地坳第 52 約地段第 152 號(部分)、第 153 號餘段(部分)、第 154 號 B 分段餘段(部分)、第 159 號 C 分段餘段(部分)及毗連政府土地作臨時散貨和貯物用途，並闢設附屬停車場(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/FLN/4 號)

---

81. 秘書報告，這宗申請的文件第 15-17 頁(英文本)的替代頁，連同附加的新指引性質的條款(b)項，已分送給各委員。

#### 簡介和提問部分

82. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東陳冠昌先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 作臨時散貨和貯物用途，並闢設附屬停車場(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局收到三份對這宗申請的公眾意見書。一名公眾人士及粉嶺區鄉事

委員會對這宗申請沒有意見。一名公眾人士支持這宗申請，因為這宗申請能為有需要的人提供方便；以及

- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 12 段的評估，規劃署不反對這宗申請。這項臨時用途大致符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E「擬作露天貯物及港口後勤用途而按照《城市規劃條例》第 16 條提出的規劃申請」。雖然這項臨時用途不符合「政府、機構或社區」地帶的規劃意向，但是粉嶺北新發展區第一期工程項目的建議地盤平整工程預計暫定於二零一八年年中展開。因此，批給這宗申請為期兩年屬臨時性質的許可(而非所申請的三年)，不會妨礙落實有關「政府、機構或社區」地帶的長遠規劃意向。

83. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

84. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。有關的規劃許可屬臨時性質，有效期為兩年(而非申請人所要求的三年)，至二零一七年七月三日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上十一時至早上七時在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；
- (c) 在規劃許可有效期內，保養申請地點的邊界圍欄，使之時刻保持良好狀況；
- (d) 在規劃許可有效期內，妥善保養現有的排水設施，如發現系統不足或欠妥，須作出補救；

- (e) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一五年十月三日或之前)，提交申請地點的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(即在二零一六年一月三日或之前)，提交消防裝置和滅火水源建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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(即在二零一六年四月三日或之前)，設置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；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年一月三日或之前)，落實已獲接納的保護樹木及美化環境建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (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；以及
- (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。」

85. 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) 留意當局批給兩年的較短規劃許可有效期，是避免影響粉嶺北新發展區的建議地盤平整工程；

- (c) 留意地政總署北區地政專員的意見，倘規劃申請獲批准，有關地段的擁有人須向北區地政處申請涵蓋所有實際佔用範圍的短期豁免書，以及就所佔用的政府土地申請短期租約。政府會以業主身分考慮有關申請，但據悉北區地政處如接獲短期豁免書／短期租約的申請，將會在不影響上述執行契約條款行動及土地管制行動的情況下處理有關申請。此外，北區地政處不保證有關的短期豁免書／短期租約的申請會獲批准，倘予批准，或會附加該處認為合適的條款和條件，包括繳付豁免書費用／租金及行政費；
- (d) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見：
- (i) 屋宇署沒有任何記錄顯示現時在申請地點的構築物曾獲建築事務監督批准。該署未能就該等構築物是否適合作申請所涉用途給予意見；
- (ii) 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；
- (iii) 申請人若擬在申請地點進行任何新的建築工程(包括搭建作臨時建築物用的貨櫃／開放式屋棚)，必須先取得屋宇署的許可和同意，否則有關工程即屬違例建築工程。申請人亦須按《建築物條例》的規定，委聘一名認可人士統籌擬議的建築工程；
- (iv) 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；



- (v) 用作地盤辦公室／貯存的臨時改裝貨櫃屬臨時構築物，須受《建築物(規劃)規例》第VII部規管；
  - (vi) 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；
  - (vii) 若申請地點並非緊連一條至少闊4.5米的指明街道，根據《建築物(規劃)規例》第19(3)條，須在提交建築圖則的階段，由當局釐定該地點准許的發展密度；以及
  - (viii) 屋宇署將會在申請人提交建築圖則的階段提供根據《建築物條例》給予的詳細意見；
- (e) 遵守由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》建議的紓減環境影響措施，以盡量減低對鄰近地區的環境可能造成的影響；
- (f) 留意運輸署署長的意見，申請地點經一條不合規格的區內道路連接文錦渡路，這條區內道路並非由運輸署管理。申請人須向地政當局查核該通往申請地點的通道所在土地的類別，並與有關的地政和維修保養當局釐清該通道的管理和維修保養責任誰屬；
- (g) 留意路政署總工程師／新界西的意見，連接有關地段及文錦渡路的現有車輛通道是一條不合規格的區內道路，並非由路政署維修保養。這條區內道路位於未撥用的政府土地內。申請人須與地政總署釐清使用該未撥用的政府土地作為有關地段的通道的權利和維修保養責任誰屬；
- (h) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，為向發展項目供應食水，申請人或須把該項目的內部供水系統伸延，以接駁至最接近而合適的政府水管。申請

人須解決與供水相關的任何土地問題(例如私人地段問題)，並須負責私人地段內的內部供水系統的建造、運作及維修保養，而有關情況必須符合水務署所訂標準；以及

- (i) 留意消防處處長的意見，消防處收到正式提交的建築圖則後，便會制定詳細的消防規定。此外，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。」

### 議程項目 32

#### 第 16 條申請

[公開會議]

A/FSS/234

擬在劃為「工業」地帶的上水寶蓮路 21 號  
闢設辦公室，並經營食肆、商店及服務行業  
(只限設於經大規模改建的現有建築物)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/FSS/234 號)

---

86. 秘書報告，創智建築師有限公司和香港弘達交通顧問有限公司是擔任申請人顧問的其中兩家公司。符展成先生目前與這兩家公司有業務往來，並已就此議項申報利益。

87. 委員備悉申請人要求城規會延期考慮這宗申請，並同意符展成先生可留在席上。

88. 秘書報告，申請人於二零一五年六月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，以回應運輸署所提出的意見。這是申請人第二次要求延期。

89. 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，小組委員會給其兩個月時間準備所要提交的進一步資料，由於這是這宗申請第二次延期，而且前後已批准延期合共四個月，所以除非情況極為特殊，否則小組委員會不會批准再次延期。

[黃令衡先生此時返回席上。]

### 議程項目 33

#### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-KTS/401 擬在劃為「康樂」地帶的上水坑頭大布  
第 94 約地段第 407 號 A 分段第 2 小分段  
C 分段(部分)、第 407 號 A 分段第 2 小分段  
餘段及第 407 號 B 分段第 1 小分段  
臨時露天存放建築材料及器材，  
並作附屬貯存建築器材及工具用途(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/NE-KTS/401 號)

---

#### 簡介和提問部分

90. 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) 擬作為臨時露天存放建築材料及器材，並作附屬貯存建築器材及工具用途(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。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有所保留，因申請人未有提供擬作臨時用途的布局設計，所以不能確定對周圍的景觀資源會有甚

麼潛在影響。此外，申請人未有提供美化環境建議，證明可盡量減低對周圍環境的景觀及視覺影響。批准這宗申請可能會立下先例，導致不適當的用途在該區內擴散，以致破壞整體的景觀質素。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) 在法定公布期的首三個星期內，當局共收到三份分別來自兩名北區區議員及一名公眾人士的公眾意見書。其中一名北區區議員對這宗申請沒有意見，但認為須諮詢附近的村民。其餘兩名提意見人則反對這宗申請，理由包括以重型車輛運送建築材料會令交通情況惡化；臨時存放建築材料會導致土地質素長期下降；由於政府正考慮釋出棕地作重新發展，因此批准這宗擬議臨時用途的申請不可接受；以及批准這宗申請，可能會吸引更多露天貯物用途在區內發展，令鄉郊景觀資源進一步受到破壞。民政事務總署北區民政事務專員表示，北區區議會副主席兼現任當區區議員和坑頭的居民代表反對這宗申請；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。擬議的臨時用途不符合「康樂」地帶的規劃意向，申請書也沒有提出有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然。擬議的發展不符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E「擬作露天貯物及港口後勤用途而按照《城市規劃條例》第 16 條提出的規劃申請」(城規會規劃指引編號 13E)的規定，因為申請地點先前從未獲批規劃許可作露天貯物用途或同類發展，以及有政府部門提出負面意見和收到區內人士的反對。擬議的臨時用途與周邊地區以鄉郊景致及以住宅大廈、住用構築物、荒地和空置構築物為特色的環境，並不協調。即使以臨時性質批准這宗申請，亦會為「康樂」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，會對周邊地區的環境及景觀造成負面影響。

91. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

92. 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 段所載的拒絕理由，並認為理由恰當。有關理由是：

- 「(a) 擬議的發展項目不符合古洞南地區的「康樂」地帶的規劃意向，有關意向主要是作康樂發展，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的發展。申請書沒有提出有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (b) 擬議的發展不符合有關「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)的規定，因為申請地點先前從未獲批規劃許可作露天貯物用途或同類發展，以及有政府部門提出負面意見和收到區內人士的反對；以及
- (c) 即使以臨時性質批准這宗申請，亦會為「康樂」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，會對周邊地區的環境及景觀造成負面影響。」

[邱榮光博士此時暫時離席。]

### 議程項目 34

#### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-KTS/402 擬在劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的上水坑頭村第 100 約地段第 844 號及第 849 號興建六幢屋宇(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/402 號)

---

#### 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) 擬建的六幢屋宇(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 段和附錄 II。漁農自然護理署署長不支持這宗申請，因為申請地點有行人徑及水源，具復耕潛力。運輸署署長對這宗申請有所保留，認為小型屋宇發展應盡量局限在「鄉村式發展」地帶內。倘批准這宗申請，會為立下不良先例，累積影響所及，會對交通有很大的負面的影響。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；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局共收到三份公眾意見書，分別來自兩名北區區議員及一名公眾人士。其中一名北區區議員支持這宗申請，因為擬議發展會利便有關的村民。其餘兩位提意見人則反對這宗申請，理由是申請地點有很大部分位於「鄉村範圍」外；申請地點是一塊農地；由於坑頭村沒有排污設施，所產生的污水會污染附近的河道；擬議發展會對生態造成負面影響；小型屋宇的建築雜亂無章，既沒有通道，又沒有基本的康樂設施，不應予以鼓勵；以及沒有證據可證明申請人是原居民；

而且申請地點較擬建的六幢小型屋宇的覆蓋範圍大得多。北區民政事務專員表示，北區區議會副主席兼現任當區區議員和坑頭的居民代表反對這宗申請；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，申請書內也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「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」，因為擬建的六幢小型屋宇的覆蓋範圍有超過 50% 在坑頭村的「鄉村範圍」及「鄉村式發展」地帶外。坑頭村內的「鄉村式發展」地帶仍有土地可供發展小型屋宇。批准這宗申請會為有關「農業」地帶內其他同類的申請立下不良先例。倘這些同類申請都獲批准，累積影響所及，會對該區的交通造成負面的影響。

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 12 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，以及保存在復耕及作其他農業用途方面具有良好潛力的休耕農地。申請書內並沒有提出有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向；
- (b) 這宗申請不符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」，因為擬建的六幢小型屋宇的覆蓋範圍有超過 50% 在坑頭村的「鄉村範圍」及「鄉村式發展」地帶外。坑頭村的「鄉村式發展」地帶內仍有主要擬作小型屋宇發展的土地可

供使用。鄉村屋宇發展應盡量接近鄉村範圍，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，則較具效益。沒有特殊情況足以令當局支持批准這宗申請；以及

- (c) 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」，而批准這宗申請會為有關「農業」地帶內其他同類的申請立下不良先例。倘這些同類申請都獲批准，累積影響所及，會對該區的交通造成負面的影響。」

### 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-KTN/465 擬在劃為「農業」地帶的  
元朗八鄉大江埔第 109 約地段第 1011 號 B 分段  
闢設臨時休閒農莊(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-KTN/465 號)

---

#### 簡介和提問部分

96. 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) 擬闢設臨時休閒農莊，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接獲兩份分別來自大江埔村居民代表及創建香港的公眾意見書。提



意見人均反對這宗申請，理由包括預計的訪客人數有誤；擬議農場構築物的面積超出漁農自然護理署和地政總署所准許的 10 平方米限制；批准這宗申請會立下不良先例；概括的布局設計圖未能顯示運作詳情；城市規劃委員會在作出任何決定前，須確保已有所需的基礎設施可供使用或有關設施會予妥善落實；臨時申請需予定期重新續期；應徹底考慮對申述地點及鄰近地區的影響；以及須為「休閒農莊」訂立清晰定義；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。儘管接獲表示反對的公眾意見，但相關政府部門對這宗申請不表反對，並已建議附加相關的規劃許可附帶條件。

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。這項規劃許可屬臨時性質，為期三年，至二零一八年七月三日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，擬議發展不得在晚上六時至翌日早上九時在申請地點進行作業；
- (b) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年一月三日或之前)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；
- (c) 就上文(b)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一六年四月三日或之前)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；

- (d) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年一月三日或之前)提交排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (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(即在二零一六年四月三日或之前)提供排水設施，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(即在二零一六年一月三日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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(即在二零一六年四月三日或之前)提供消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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)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(b)、(c)、(d)、(e)、(f)或(g)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (j) 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。」

99. 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) 留意元朗地政專員的意見，申請地點包括以集體政府租契持有的舊批農地，有關租契規定，事先未經

政府批准，不得搭建構築物。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，包括繳付地價或費用；

- (c) 留意環境保護署署長的意見，申請人須遵照《香港規劃標準與準則》的要求，即取水和排放污水的方式，不應對下游地區的農業用途造成不良影響。申請人亦須遵照相關污染管制條例的法定規定，並提供足夠的支援基礎設施(包括廢物／廢水收集及處置設施)，以供適當地收集、處理和處置擬議休閒農莊所產生的廢物／廢水；
- (d) 留意消防處處長的意見，考慮到擬議構築物的設計／性質，預計須提供消防裝置。因此，申請人須向消防處提交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和註明尺寸及佔用性質，而擬設消防裝置的位置亦須在平面圖上清楚標示。申請人須留意，倘擬議構築物須符合《建築物條例》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；以及
- (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。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。就此，申請地點須分別根據《建築物(規劃)規例》第5及第41D條，設有從街道通往申請地點的途徑及緊急車輛通道。倘申請地點並非緊連一條至少闊

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

[此時，邱榮光博士返回席上，以及馬詠璋女士和陳永堅先生暫離會議。]

### 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-KTS/668 擬在劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的元朗八鄉錦上路元崗新村第 106 約地段第 1812 號 G 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/YL-KTS/668 號)

---

#### 簡介和提問部分

100. 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 II。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點附近有活躍的農業活動。此外，申請地點具復耕潛力。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) 在法定公布期的首三個星期內，當局接獲兩份公眾意見書，分別由元崗新村村代表及創建香港提交。元崗新村村代表反對這宗申請，主要理由是擬議發

展會對元崗新村的風水造成負面影響；對附近地區的交通造成負面影響；以及增加申請地點及附近地區的水浸風險。創建香港亦反對這宗申請，主要理由是擬議發展不符合「農業」地帶的規劃意向；「鄉村式發展」地帶內已有足夠的土地；申請人並未提交交通或環境影響評估；沒有合適的通道及停車設施，因而導致居民不和；以及申請地點附近亦有同類申請，但已被小組委員會拒絕；以及

- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署不反對這宗申請。就當局接獲的負面公眾意見，該署認為申請地點部分坐落在「鄉村式發展」地帶內。擬議發展大致上符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」。此外，相關政府部門對這宗申請不表反對。

101. 一名委員留意到區內有若干鄉村，因而詢問在席上呈閱有關可供發展小型屋宇的土地的資料，是否關乎元崗新村的「鄉村式發展」地帶。高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東袁承業先生在回應時確定此說，並表示地政總署的資料顯示，元崗新村尚待審批的小型屋宇申請總數是 27 宗，而 10 年小型屋宇需求預測則為 134 幢。元崗新村的「鄉村式發展」地帶內共有 3.47 公頃的土地，相等於約 138 塊小型屋宇用地。「鄉村式發展」地帶內沒有足夠土地應付該村對 161 塊小型屋宇用地的整體需求。此外，可供發展小型屋宇的土地主要集中在元崗新村的「鄉村式發展」地帶的西部，但在申請地點所坐落的東部卻不多。

[陳福祥先生此時暫離會議。]

102. 主席問及小組委員會所批准的小型屋宇發展申請的現況。袁承業先生回應說，該等申請所涉及的小型屋宇已悉數落成。

### 商議部分

103. 一名委員表示，元崗新村的「鄉村式發展」地帶有足夠的土地進行小型屋宇發展。該名委員詢問是否應採取較審慎的做法，以把小型屋宇發展限制在現有「鄉村式發展」地帶內。

104. 主席表示，申請地點位處現有小型屋宇之間，其相鄰環境與申請編號 A/NE-TKL/511 及 512 的有所不同。一名委員表示贊同，並指批准這宗申請會與小組委員會先前批准毗鄰申請地點的小型屋宇發展申請的決定一致。此外，元崗新村的「鄉村式發展」地帶的東部可供發展小型屋宇的土地有限，因此可從寬考慮這宗申請。另一名委員亦基於相若理由支持這宗申請。

105. 一名委員問及，鑑於小組委員會之前批准了申請地點附近的同類申請，倘這宗申請被拒絕，小組委員會的決定會否受到質疑。主席表示，由於申請地點夾在具規劃許可的現有小型屋宇之間，這宗申請可獲從寬考慮。

106. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可的有效期至二零一九年七月三日止。除非在該日期前，現時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。這項規劃許可另須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在申請地點設置化糞池，而有關位置必須符合地政總署署長或城規會的要求；
- (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；以及
- (c) 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。」

107. 小組委員會亦同意告知申請人以下事項：

- 「(a) 留意消防處處長的意見，申請人須遵從地政總署公布的《新界豁免管制屋宇消防安全規定指引》；
- (b) 留意路政署總工程師／新界東的意見，路政署並不及不須負責維修保養連接申請地點與公共道路的任何現有車輛通道；
- (c) 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。元崗新村的鄉村範圍界線仍未有定案。申請地點究竟坐落在元崗新村鄉村範圍界線以內或以外，仍有待進一步核實。申請地點位於擬訂的元崗新村鄉村範圍界線(有待修訂)。根據新界小型屋宇政策，倘擬議小型屋宇用地或該用地一半以上的部分在認可鄉村的鄉村範圍界線及圍繞這條認可鄉村的「鄉村式發展」地帶外，則有關的小型屋宇申請會被拒絕，縱使申請人是已成功取得規劃許可的原居村民亦然。倘這宗申請獲批規劃許可，地段的註冊擁有人應知會地政總署元朗地政專員，由他以業主的身分，全權酌情進一步處理該擁有人的小型屋宇申請。然而，當局並不保證會批准申請。倘予批准，申請人須履行地政總署可能施加的條款和條件，包括繳付地價及／或行政費用等；
- (d) 留意環境保護署署長的意見，擬議發展位於集水區外。倘使用化糞池及滲水井系統，其設計和運作須符合環境保護署發出的專業人士環保事務諮詢委員會專業守則第 5/93 號《須經環境保護署評核的排水渠工程計劃》的要求，包括進行滲透試驗，以及由認可人士核證。倘附近有公共污水渠，則應把其接駁至該等污水渠；
- (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屬《建築物條例》所規管的建築工程。在申請地點進行任何新的地盤平整及／或排水工程之前，須先徵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

籌擬議的地盤平整及／或排水工程。就地盤平整工程及／或排水工程而言，地政總署元朗地政專員或可根據《建築物條例(新界適用)條例》發出豁免證明書，豁免申請人須徵得建築事務監督批准及同意的規定。申請人可聯絡地政總署元朗地政專員，或向認可人士徵求意見，以便取得相關詳情；

- (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)。根據所得的電纜圖則和相關位置圖，倘申請地點或附近設有地下電纜(及／或架空電纜)，則在申請地點搭建任何構築物之前，申請人及／或其承辦商須與供電商聯絡；如有需要，應要求供電商遷移地下電纜(及／或架空電纜)，使其遠離擬議構築物。申請人及其承辦商在供電電纜附近進行工程時，須遵守根據《供電電纜(保護)規例》訂立的《有關在供電電纜附近工作的實務守則》；以及
  
- (g) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，現有水管會受影響。小組委員會文件圖 A-2 所顯示的三米闊水務專用範圍須供水務署使用。倘水管受擬議發展影響而須進行任何改道工程，所需費用須由發展商承擔。水務專用範圍內不得搭建構築物，亦不得作貯物用途。水務監督和其屬下人員，以及承辦商或其所僱用的工人可隨時帶同所需裝備，乘車進出該範圍，以便按照水務監督的規定或授權，鋪設、修理和保養橫跨或穿越該範圍或埋置其地底的水管及所有其他水務設施。倘申請地點及其附近的公共水管爆裂或滲漏而造成任何損害，不論有關損害如何造成，政府概不負責。」



### 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-KTS/669 在劃為「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶的元朗錦田石湖塘第 106 約地段第 391 號餘段(部分)及第 392 號餘段臨時露天存放發電機及壓縮器，並進行維修工程(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-KTS/669 號)

---

#### 簡介和提問部分

108. 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) 臨時露天存放發電機及壓縮器，並進行維修工程(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，因為在緊接申請地點的北鄰及附近地方有易受影響的用途，並預計會造成環境滋擾。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) 在法定公布期的首三個星期內，當局沒有收到公眾意見書；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 12 段的評估，規劃署認為這宗申請可予容忍一年。擬議的臨時用途大致符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E「擬作露天貯物及港口後勤用途的規劃申請」的規定，因為申請地點先前自一九九五年起曾獲批給同類用途的規劃許可，而且除環保署署長外，相關的政府部

門對這宗申請沒有負面意見。雖然環保署署長不支持這宗申請，但過去三年並無接獲任何有關環境方面的投訴。為解決環保署署長對擬議的臨時用途可能產生滋擾的問題，建議在規劃許可加入附帶條件，以限制作業時間、禁止在申請地點的露天範圍進行噴漆活動、限制存放物料的堆疊高度及維修保養高 2.5 米的圍牆。對上一宗申請編號 A/YL-KTS/641 的申請獲批給較短的一年規劃許可有效期，以便監察申請地點的情況，因為申請地點與當時南面空置的小型屋宇發展相當接近。由於已落成的小型屋宇仍未入伙，建議批給較短的一年規劃許可有效期，以便繼續監察申請地點的情況。

109. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

110. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。有關的規劃許可屬臨時性質，有效期為一年(而非申請人所要求的三年)，至二零一六年七月三日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上十一時至早上七時在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及法定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，不得在申請地點的露天範圍進行噴漆活動；
- (d) 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；
- (e) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為保養申請地點與錦上路之間的車輛通道／車輛進出口通道；

- (f) 在規劃許可有效期內的任何時間，在申請地點周邊五米範圍內存放的物料的堆疊高度不得超過邊界圍欄的高度；
- (g) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為保養高 2.5 米的邊界圍欄；
- (h) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為護理申請地點的現有樹木及為美化環境而栽種的植物；
- (i) 在規劃許可有效期內，必須時刻維修保養申請地點的現有排水設施；
- (j) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一五年十月三日或之前)，提交申請地點現有排水設施的狀況記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (k) 在批給規劃許可之日起計六個星期內(即在二零一五年八月十四日或之前)，設置滅火筒和提交有效的消防證書(FS 251)，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (l) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一五年十月三日或之前)，提交消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (m) 就上文(l)項條件而言，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年一月三日或之前)，設置消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (n) 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)、(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)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (p) 在規劃許可的有效期限屆滿後，把申請地點恢復為美化市容地帶，而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

111. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- 「(a) 批給較短的規劃許可有效期和相應地批給較短的規劃許可附帶條件的履行期限，是為監察申請地點的情況；
- (b) 申請地點須時刻保持整潔；
- (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，有關租契規定，事先未獲政府批准，不得搭建任何構築物。申請地點緊連錦上路，可經政府土地接達。地政總署不會為涉及的政府土地進行維修保養工程，亦不保證會給予通行權。第 106 約地段第 391 號餘段及第 392 號餘段的私人土地由短期豁免書第 2504 號涵蓋，容許搭建構築物，以作附屬於露天存放發電機及壓縮器的辦公室及工場用途。相關地段的擁有人須向地政總署申請，准其在申請地點搭建構築物，或把申請地點的違例情況納入規範。地政總署會以業主身分全權酌情考慮有關申請，但不保證會予批准，倘予批准，申請人須履行地政總署可能附加的條款及條件，包括繳付地價或費用等；
- (d) 留意運輸署署長的意見，申請地點經由一段區內通道接達公共道路網，該段區內通道並非由運輸署管理。申請人須向地政總署查核該通道所在土地的類別。此外，申請人須與相關的地政和維修保養當局釐清該通道的管理和維修保養責任誰屬；

- (e) 留意路政署總工程師／新界西的意見，申請人須採取足夠的排水措施，以防地面水由申請地點流往附近的公共道路和排水渠；
- (f) 採用由環境保護署發出的經修訂的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》所載的紓減環境影響措施，以盡量減低對環境可能造成的滋擾；
- (g) 留意漁農自然護理署署長的意見，申請人應採用良好的地盤施工方法，並盡可能採取必要的措施，防止污染毗連水道。該水道會連接附近一條採用石籠襯層以紓緩生態影響的渠道；
- (h) 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。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。此外，申請人須遵從夾附於小組委員會文件附錄 V 的「露天貯存用地的良好作業指引」。為履行規劃許可有關設置滅火筒的附帶條件，申請人須把有效的消防證書(FS 251)提交消防處審批。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。倘申請人擬申請豁免設置消防處規定的消防裝置，必須向消防處提出理據，以供考慮；
- (i) 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／開放式屋棚)，必須先取得屋宇署的許可和同意，否則有關工程即屬違例建築工程。申請人亦須按《建築物條例》的規定，委聘一名認可人士統籌擬議的建築工

程。對於在已批租土地上搭建的違例建築物，如有需要，屋宇署可根據該署針對違例建築工程的政策，採取執法行動，予以清拆。即使獲批給規劃許可，也不應視作在《建築物條例》下，申請地點現有的建築工程或違例建築工程亦獲許可。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；

- (j) 留意機電工程署署長的意見，申請人及／或其承建商須向供電商索取電纜圖則(及架空電纜準線繪圖，視乎何者適用)，以找出申請地點範圍內或附近是否設有地下電纜及／或架空電纜。根據所取得的電纜圖則，倘申請地點範圍內或附近設有地下電纜及／或架空電纜，而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。申請人及／或其承建商在申請地點範圍內搭建任何構築物前，必須與供電商聯絡，如有需要，應要求供電商遷移地下電纜及／或架空電纜，使電纜遠離擬建的構築物。申請人及其承建商在供電電纜附近進行工程時，必須遵守根據《供電電纜(保護)規例》訂立的《有關在供電電纜附近工作的實務守則》。」

[馬詠璋女士及陳福祥先生此時返回席上。]

### 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-PH/717 為批給在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗八鄉  
梁屋村第 111 約地段第 1663 號餘段(部分)  
關設臨時地盤辦公室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-PH/717 號)

---

112. 秘書報告，黎慧雯女士已就此議項申報利益，因為申請人 Lai Eduardo Fernando 先生是她公司的董事，而有關的臨時地盤辦公室是用以支援公司的運作。

113. 委員備悉黎慧雯女士因事未能出席會議。

#### 簡介和提問部分

114. 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) 為批給臨時地盤辦公室的規劃許可續期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局沒有收到公眾意見書；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 12 段的評估，規劃署認為該臨時地盤辦公室可再予容忍三年。這宗申請符合城市規劃委員會規劃指引編號 34B「有關臨時用途或發展的規劃許可續期及延長履行規劃許可附帶條件的期限」的規定，因為自上次批給規劃許可後規劃情況並沒有重大改變，而申請人已履行

對上一次申請的所有規劃許可附帶條件，包括有關美化環境及排水方面的條件。

115. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

116. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。有關的規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，由二零一五年七月二十一日至二零一八年七月二十日止，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，申請地點應只用作辦公室，而且不得在申請地點進行拆卸、保養、維修、清潔、噴漆或其他工場活動；
- (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 5.5 公噸的中型或重型貨車或貨櫃車拖架／拖頭，停泊／存放或進出申請地點；
- (e) 在規劃許可有效期內，妥善護理申請地點內現有的樹木及為美化環境而栽種的樹木，使之時刻保持良好狀況；
- (f) 在規劃許可有效期內，妥善保養根據編號 A/YL-PH/643 的申請而設置的現有排水設施，使之時刻保持良好狀況；
- (g) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零一六年一月二十一日或之前)，闢設車輛進出口通道，而有



關情況必須符合運輸署署長及路政署署長或城規會的要求；

- (h) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零一六年一月二十一日或之前)，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) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零一六年一月二十一日或之前)，落實已獲接納的消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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)、(b)、(c)、(d)、(e)或(f)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (k) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(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。」

117. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- 「(a) 申請地點須時刻保持整潔；
- (b) 與申請地點的相關擁有人解決這項發展所涉及的任何土地問題；
- (c) 留意地政總署元朗地政專員的意見，申請地點包括以集體政府租契持有的舊批農地，有關租契規定，事先未獲政府批准，不得搭建任何構築物。由錦田公路前往申請地點須經過私人土地及政府土地，地政總署不會為該政府土地進行維修保養工程，亦不

保證會給予通行權。有關的地段擁有人須向地政總署申請准其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，倘予批准，申請人須履行地政總署可能附加的條款及條件，包括繳付地價或費用等；

- (d) 採用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，以盡量減低對環境可能造成的滋擾；
- (e) 留意消防處處長的意見，消防裝置的安裝／維修保養／改裝／修理工程須由註冊消防裝置承辦商進行。有關承辦商在完成維修保養／改裝／修理工程後，須向作出工程指示的人士發出證明書(FS 251)，並把證書副本送交消防處處長考慮；
- (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(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，不得指定作這宗規劃申請所涉的任何准許用途。申請人若擬在申請地點進行任何新的建築工程(包括搭建作臨時建築物用的貨櫃／開放式屋棚)，必須先取得建築事務監督的許可和同意，否則有關工程即屬違例建築工程。申請人亦須按《建築物條例》的規定，委聘一名認可人士統籌擬議的建築工程。根據《建築物(規劃)規例》第5條，申請地點須設有從街道通往申請地點的途徑，而根據該規例第41D條，亦須設有緊急車輛通道。對於在已批租土地上搭建的違例建築物，如有需要，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。若申請地點並非緊連一條至少闊4.5米的指明街道，根據《建築物(規劃)規例》第19(3)條，須在提交建築圖則的階段，由當局釐定該地點准許的發展密度；以及

- (g) 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／或架空電纜準線繪圖，視乎何者適用)，以找出申請地點範圍內或附近是否設有地下電纜(及／或架空電纜)。根據所取得的電纜圖則，倘申請地點範圍內或附近設有地下電纜(及／或架空電纜)，申請人及／或其承建商在申請地點範圍內搭建任何構築物前，必須與供電商聯絡，如有需要，應要求供電商遷移地下電纜(及／或架空電纜)，使電纜遠離擬建的構築物。申請人及其承建商在供電電纜附近進行工程時，必須遵守根據《供電電纜(保護)規例》訂立的《有關在供電電纜附近工作的實務守則》。」

[袁家達先生於此時暫時離席。]

### 議程項目 39

#### 第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-SK/208

擬在劃為「工業(丁類)」地帶的元朗石崗上村  
第 114 約地段第 607 號 A 分段(部分)、  
第 607 號 B 分段(部分)、  
第 607 號 C 分段(部分)、  
第 607 號 E 分段(部分)、第 607 號 F 分段、  
第 607 號 G 分段(部分)、  
第 607 號 H 分段(部分)、  
第 607 號 I 分段(部分)、  
第 607 號 J 分段(部分)、  
第 607 號 K 分段(部分)及  
第 607 號 L 分段(部分)  
闢設臨時瀝青廠(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-SK/208 號)

---

118. 秘書報告，申請人於二零一五年六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，以回應相關政府部門的意見。這是申請人首次要求延期。

119. 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，否則不會批准再次延期。

#### 議程項目 40

##### 第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-NTM/320 在劃為「綜合發展區」地帶的元朗牛潭尾第 104 約多個地段臨時露天存放貨櫃，並闢設貨物裝卸及貨運設施(為期兩年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-NTM/320 號)

---

120. 秘書報告，申請人於二零一五年六月二十四日要求城規會延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間準備進一步資料，以解決環境和交通方面的問題。這是申請人首次要求延期。

121. 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，否則不會批准再次延期。

**議程項目 41**

**第 16 條申請**

[公開會議]

A/YL-ST/467 在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗新田  
第 102 約地段第 153 號(部分)、  
第 154 號 A 分段(部分)、第 155 號(部分)、  
第 156 號、第 157 號(部分)、  
第 194 號 A 分段(部分)、  
第 194 號 B 分段(部分)、第 195 號(部分)、  
第 196 號(部分)及第 199 號餘段(部分)  
和毗連政府土地  
闢設臨時公共停車場(私家車及輕型貨車)  
連附屬設施(包括食堂及地盤辦公室)(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-ST/467 號)

---

122. 秘書報告，申請人於二零一五年六月十九日要求城規會延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間準備資料回應地政總署元朗地政專員的意見。這是申請人首次要求延期。

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

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

[會議小休五分鐘。]

[此時，袁家達先生及陳永堅先生返回席上，黃令衡先生則暫時離席。]

## 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、簡國治先生及黎定國先生此時獲邀到席上。]

### 議程項目 42

#### 第 16 條申請

[公開會議(只限簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/735 在劃為「未決定用途」地帶的元朗白沙村  
第 119 約地段第 773 號(部分)及  
第 774 號(部分)和毗連政府土地  
闢設臨時貨倉存放建築材料及五金廢料  
(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-TYST/735 號)

---

#### 簡介和提問部分

124. 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) 闢設臨時貨倉存放建築材料及五金廢料，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為附近有易受影響的住宅用途，預計會造成環境滋擾。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，當局收到分別由一名元朗區議員及一名個別人士提交的兩份公眾意見書，表示反對這宗申請，理由是擬存放的建築材料及五金廢料會造成土地污染；重型車輛進出申請地點，會對附近居民造成滋擾；批准這宗申請會令鄉

郊景觀資源進一步受到破壞；而就土地用途來說，擬議用途亦欠缺效益；以及

- (e) 規劃署的意見——規劃署認為擬議的臨時用途可予容忍三年。雖然環保署署長不支持這宗申請，但過去三年並沒有接獲針對申請地點而證明屬實的環境投訴。就環保署署長關注這項臨時用途可能造成滋擾的問題，建議在規劃許可加入附帶條件，限制作業時間及所用的車輛類別；禁止進行維修、拆卸、清潔或其他工場活動；以及局限在圍封的貨倉內處理建築材料及五金廢料。對於所接獲的公眾反對意見書，上述的規劃考慮因素及評估亦適用，而相關的政府部門對這宗申請亦不表反對。

125. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

126. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。有關的規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一八年七月三日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上七時至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維修、拆卸、清潔或其他工場活動；
- (d) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得有《道路交通條例》所界定重量超過 5.5 公噸的中型或重型貨車(包括貨櫃拖頭／拖架)在申請地點停泊／存放或進出申請地點；

- (e) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點上處理電器／電子器材／零件，包括陰極射線管；
- (f) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，只可在申請地點圍封的貨倉構築物內處理(包括裝卸和存放)建築材料及五金廢料；
- (g) 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；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年一月三日或之前)，提交經修訂的排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (i) 就上文(h)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一六年四月三日或之前)，落實排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (j) 就上文(i)項條件而言，在規劃許可有效期內，必須時刻維修保養所關設的排水設施；
- (k) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年一月三日或之前)落實已獲接納的美化環境建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (l) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年一月三日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (m) 就上文(l)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一六年四月三日或之前)，落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (n) 如在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)、(f)、(g)或(j)項



的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；

- (o) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(h)、(i)、(k)、(l)或(m)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (p) 在規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復為美化市容地帶，而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

127. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- 「(a) 規劃許可是批給所申請的發展／用途，並不表示當局會容忍現於申請地點但非這宗申請所涵蓋的其他發展／用途(即住宅用途)。申請人須立即採取行動，終止規劃許可沒有涵蓋的發展／用途，並移除有關構築物；
- (b) 在申請地點展開申請的用途前，必須先取得規劃許可；
- (c) 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；
- (d) 留意地政總署元朗地政專員的意見，申請地點的範圍涵蓋以集體政府租契持有的舊批農地，有關租契規定，事先未獲政府批准，不得搭建任何構築物。當局亦沒有批准佔用申請地點內的政府土地(約200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。倘這宗申請獲批給規劃許可，有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。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，

申請人須履行地政總署可能附加的條款及條件，包括繳付地價或費用等。此外，申請地點可經一條延伸自公庵路並位於政府土地及私人土地的非正式路徑接達。元朗地政處不會為有關路徑進行維修保養工程，亦不保證會給予通行權；

- (e) 留意運輸署署長的意見，申請人須向地政監督查核由公庵路通往申請地點的道路／小路／路徑所在土地的類別，並與相關的地政和維修保養當局釐清該道路／小路／路徑的管理和維修保養責任誰屬。申請人須留意，申請地點須有足夠空間讓車輛轉動，而車輛不得停泊在公共道路；
- (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，防止地面水由申請地點流入附近的公共道路和排水渠。路政署不須負責維修保養任何連接申請地點與公庵路的通道；
- (g) 遵守由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》，以盡量減少對環境可能造成的滋擾。申請人須妥為落實防止土地和地下水受污染的合適措施，包括妥善處理物料；在圍封的貨倉內存放五金廢料及建築材料；限制進行清潔、維修、拆卸或其他工場活動；以及在申請地點鋪築硬地路面；
- (h) 留意渠務署總工程師／新界北就所提交的排水建議（小組委員會文件繪圖 A-4）而提出的意見，即 U 型排水渠只關設於申請地點的東南面，臨時貨倉將會佔用申請地點大部分的地方。申請人須解釋，申請地點內和集水區的徑流（流向）如何排放至擬關設的 U 型排水渠。擬議排水井的管道內底水平亦須在排水設施圖上顯示，以供參考。排放申請地點發展項目的雨水的現有排水設施，並非由渠務署維修保養。申請人須確定擬接駁至的現有排水渠屬何人擁有並取得其同意，才可開展擬議的工程。申請人須提供相關的接駁詳情，以便當局就此提出意見。如屬區內鄉村排水渠，須徵詢元朗民政事務專員的意

見。申請人應查核和確保該發展項目不會對現有排水設施的水流容量造成負面影響。擬設圍板／四周牆壁的位置和詳情，應在擬議的排水設施圖上顯示。申請人亦須提交橫切面圖，顯示申請地點相對於毗鄰地區的現有及擬議的地面水平。把所收集的徑流排放至公共排水設施前，須設置隔沙池或類似的設施。發展項目不得阻擋地面水流，亦不得對現有的天然河流、鄉村排水渠、溝渠及附近地區等造成負面影響。倘要在其地段的範圍外進行任何渠務工程，申請人須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的同意，才可展開工程；

- (i) 留意消防處處長的意見，以這項建議的設計／性質，預計須設置消防裝置。申請人須把載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；安裝擬議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；以及
  
- (j) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，倘現時在已批租土地上的構築物，是未經屋宇署批准而搭建的，根據《建築物條例》的規定，乃屬違例構築物，不應指定作這宗申請的核准用途。倘申請人擬在申請地點進行任何新的建築工程(包括作為臨時建築物的貨櫃)，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。申請人亦須根據《建築物條例》的規定，委聘認可人士統籌擬議的建築工程。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。倘申請地

點並非緊連一條至少闊 4.5 米的指明街道，根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條，須在提交建築圖則的階段，由當局釐定該地點准許的發展密度。」

### 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-TYST/737 擬在劃為「住宅(丙類)」地帶的元朗白沙村第 119 約地段第 1286 號(部分)、第 1287 號(部分)、第 1290 號(部分)、第 1314 號(部分)及第 1316 號(部分)和毗連政府土地經營臨時商店(雜貨店)(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-TYST/737 號)

---

#### 簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬經營臨時商店(雜貨店)，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 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；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署認為擬議臨時用途可予容忍三年。雖然擬議臨時用途不完全符合「住宅(丙

類)」地帶的規劃意向，但可迎合區內居民和附近工人的需要。擬議臨時用途與周邊地區的用途亦非不相協調。鑑於擬議臨時用途的規模及臨時性質，預期對周圍地區的環境、交通、景觀及排水不會有嚴重負面影響。相關政府部門對這宗申請不表反對。

129. 委員沒有就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

130. 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，至二零一八年七月三日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上七時至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《道路交通條例》所界定重量超過 5.5 公噸的中型及重型貨車(包括貨櫃車拖頭／拖架)在申請地點停泊／存放或進出申請地點；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，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；
- (d) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年一月三日或之前)提交經修訂的排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (e) 就上文(d)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一六年四月三日或之前)，落實排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (f) 就上文(e)項條件而言，在規劃許可有效期內的所有時間，必須妥為保養申請地點已落實的排水設施；

- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年一月三日或之前)，落實已獲接納的美化環境建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年一月三日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (i) 就上文(h)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一六年四月三日或之前)，落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (j) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)或(f)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (k) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(d)、(e)、(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。」

131. 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，申請地點包含根據集體政府租契持有的舊批農地，有關租契訂明，倘事先未獲政府批准，不得搭建構築物。當局沒有批准佔用申請地點內的政府土地(約 130 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。倘批給規劃許可，有關地段的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，但不保證會予以批准。倘予批准，申請人須履行地政總署可能附加的條款及條件，包括繳付地價或費用等。此外，申請地點可經一條延伸自公庵路並位於政府土地及私人土地的非正式路徑接達。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；

- (c) 留意運輸署署長的意見，申請人須向地政監督查核由公庵路通往申請地點的道路／小路／路徑所在土地的類別，並與相關的地政和維修保養當局釐清該道路／小路／路徑的管理和維修保養責任誰屬。申請地點內須有足夠空間讓車輛轉動，而車輛不得停泊在公共道路；
- (d) 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。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；
- (e) 遵守由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》，以盡量減少對環境可能造成的滋擾；
- (f) 留意渠務署總工程師／新界北就所提交的排水建議(小組委員會文件繪圖 A-4)而提出的意見，即應提交顯示擬議排水渠道設計的清晰設施圖。申請人應解釋為何不在申請地點的東北邊提供 U 形排水渠，以及申請地點東北面地區的地面水流可如何妥為阻截及排放。擬議排水井的管道內底水平亦應在排水設施圖上顯示，以供參考。建議應指明申請地點內的徑流(流向)會如何排放至擬設的 U 形排水渠。排放申請地點發展項目的雨水的現有排水設施，應在設施圖上標示，申請人亦應提供相關接駁的詳細資料，以便當局提出意見。排放申請地點發展項目的雨水的現有排水設施，並非由渠務署維修保養。申請人須確定擬接駁至的現有排水渠屬何人擁有並取得其同意，才可展開擬議的工程。如屬區內鄉村排

水渠，須徵詢元朗民政事務專員的意見。申請人應檢查和確保該發展項目不會對現有排水設施的水流容量造成負面影響。擬議圍板／四周牆壁的位置和詳情，應在擬議排水設施圖上標示。申請人亦須提交橫切面圖，顯示申請地點相對於毗鄰地區的現有和擬議的地面水平。申請人須提交標準資料，以顯示擬議 U 型排水渠及集水井的分段資料。把所收集的徑流排放至公共排水設施前，須設置隔沙池或類似的設施。發展項目不得阻擋地面水流，亦不得對現有的天然河流、鄉村排水渠、溝渠及鄰近地區等造成負面影響。倘要在其地段的範圍外進行任何渠務工程，申請人須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的同意，才可展開工程；

- (g) 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任何次幹管的安裝、運作及維修保養，而有關情況必須符合水務署所訂標準。此外，申請地點附近的水管不能裝設標準的柱形消防栓；
- (h) 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。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；
- (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乃屬違例構築物，不應指定作這宗申請擬議的任何用途。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)，事先必須取得建築事務監督的許可及同意，否則即屬違例建築工程。根據《建築物條例》，申請人須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進行的違例建築工程，如有需要，建築事務監督會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。倘申請地點並非緊連一條至少闊 4.5 米的指明街道，根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條，須在提交建築圖則的階段由當局釐定該地點核准的發展密度；以及

- (j) 留意食物環境衛生署署長(下稱「食環署署長」)的意見，倘在申請地點經營食物業，必須取得由食環署署長簽發的牌照，並遵守相關部門所訂明的規定／條件。有關的食物業在營運期間亦不得對附近地區造成衛生問題。」

#### **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-TYST/738 擬在劃為「住宅(丙類)」地帶的  
元朗白沙村第 119 約地段  
第 1279 號 B 分段第 1 小分段 A 分段(部分)、  
第 1279 號 B 分段第 1 小分段 B 分段(部分)及  
第 1281 號(部分)  
經營臨時食肆及商店(雜貨店)(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-TYST/738 號)

---

### 簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬經營臨時食肆及商店(雜貨店)，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 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。該意見書來自一名區內居民，基於消防安全、環境衛生、排污／排水及交通理由，對這宗申請表示反對；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署認為有關臨時用途可予容忍三年。就公眾意見而言，相關政府部門對這宗申請沒有負面意見。此外，申請人須遵從相關政府部門所訂明的規定。

133. 委員並無就這宗申請提出問題。

### 商議部分

134. 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，至二零一八年七月三日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上八時至翌日早上八時在申請地點進行作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得有《道路交通條例》所界定重量超過 5.5

公噸的中型和重型貨車(包括貨櫃車拖頭／拖架)在申請地點停泊／存放或進出申請地點；

- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，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；
- (d) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年一月三日或之前)提交經修訂的排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (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(即在二零一六年四月三日或之前)落實排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (f) 就上述(e)項條件而言，在規劃許可有效期內的任何時間，必須妥為維修保養所落實的排水設施；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年一月三日或之前)落實獲接納的美化環境建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年一月三日或之前)提交滅火水源和消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (i) 就上述(h)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一六年四月三日或之前)落實滅火水源和消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (j) 倘在規劃許可有效期內沒有履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)或(f)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (k) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(d)、(e)、(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。」

135. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- 「(a) 有關規劃許可是批給這宗申請的發展／用途，並不表示當局會容忍現於申請地點但非這宗申請所涵蓋的發展／用途(即貨倉用途)。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；
- (b) 與申請地點的相關擁有人解決涉及這項發展的任何土地事宜；
- (c) 留意地政總署元朗地政專員的意見，申請地點包括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 119 約地段第 1279 號 B 分段第 1 小分段 A 分段及第 1281 號全段為短期豁免書第 3656 號所涵蓋。第 119 約地段第 1279 號 B 分段第 1 小分段 B 分段為短期豁免書第 3663 號所涵蓋。兩份短期豁免書均准許搭建構築物作食肆及商店(雜貨店)用途。倘申請獲得批准，相關地段擁有人仍須向地政處提出申請，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。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。此外，申請地點可經一條由公庵路延伸出來的非正式路徑前往，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，申請人須向地政監督查核從公庵路通往申請地點的通道／小路／路徑所在土地的類別，並與有關的管理和維修保養當局釐清該通道／小路／路徑的管理和維修保養責任誰屬。申請人須確保申請地點內有足夠空間供車輛轉動，以及車輛不得在公共道路停泊；

- (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及排水渠。路政署不須負責維修保養任何連接申請地點與公庵路的通道；
- (f) 留意食物環境衛生署署長(下稱「食環署署長」)的意見，於申請地點經營的食物業須持有由食環署署長發出的牌照，並須符合相關部門所訂明的規定／條件。此外，食物業的運作不得對四周造成衛生滋擾；
- (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。此外，當局提醒申請人，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；
- (h) 留意渠務署總工程師／新界北對申請人所提交的排水建議(小組委員會文件的繪圖 A-5)的意見，擬議排水井的管道內底水平須在排水設施圖上標示，以供參考。排水建議亦須指明申請地點內徑流(水流方向)排放至擬議 U 形排水渠的詳情。於展開擬議工程之前，申請人須取得所擬接駁的現有排水設施的擁有人的同意，並須提供相關的接駁詳情以供該署提出意見。申請人須查核並確保有關發展對現有排水設施的水流容量不會造成負面影響。擬設圍板／邊界的位置和詳情均須在擬議排水設施圖上顯示。申請人須提交顯示申請地點現時及擬議地面水平與毗鄰地區相比的橫切面圖，並須提交標準資料，以說明擬議 U 形排水渠及排水井的切面詳情。有關發展不得阻礙地面水流，亦不得對現有的天然河溪、鄉村排水渠、溝渠及鄰近地區等造成負面影響。倘須在其地段界線以外範圍進行渠務工程，申請人應在展開有關工程前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的同意；
- (i) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，申請地點附近的水管未能用以裝設標準的柱形消防栓；

- (j) 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及由發牌當局轉介的申請後，才制定詳細的消防安全規定；以及
- (k) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，根據《建築物條例》，未經屋宇署批准而在已批租土地上搭建的現有構築物，乃屬違例構築物，不得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(包括使用貨櫃作臨時建築物)，必須先取得建築事務監督的批准及同意，否則有關工程即屬違例建築工程。申請人須根據《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。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。倘申請地點並非緊連一條至少闊 4.5 米的指明街道，則須在提交建築圖則階段根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條釐定核准發展密度。」

## 議程項目 45

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/739 在劃為「未決定用途」地帶的元朗白沙村  
第 119 約地段第 1544 號(部分)及  
第 1545 號(部分)  
臨時露天存放及貯存二手私家車(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-TYST/739 號)

---

### 簡介和提問部分

136. 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) 擬臨時露天存放及貯存二手私家車，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這項申請，因為申請地點的西南鄰及附近有易受影響用途，預計擬議發展會對環境造成滋擾。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) 在法定公布期的首三個星期內，當局並無接獲公眾意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署認為有關臨時用途可予容忍三年。該臨時用途大致符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E「擬作露天貯物及港口後勤用途而按照《城市規劃條例》第 16 條提出的規劃申請」。儘管環保署署長不支持這宗申請，但過去三年並無接獲關乎申請地點環境方面的投訴。為解決環保署署長對有關臨時用途可能造成滋擾所提出的關注，建議施加規劃許可附帶條件，以限制作業時間、禁止使用重型車輛或於該處進行修車或其他工場活動，並要求申請人須妥為維修保養申請地點的現有邊界圍欄。

137. 委員並無就這宗申請提出問題。

### 商議部分

138. 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，至二零一八年七月三日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上六時至翌日早上九時在申請地點進行夜間作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；
- (c) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行拆卸、修車、清洗、噴漆或其他工場活動；
- (d) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得有《道路交通條例》所界定重量超過 24 公噸的重型貨車(包括貨櫃車拖頭／拖架)在申請地點停泊／存放或進出申請地點；
- (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邊界圍欄；
- (f) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛在公共道路排隊等候，或以倒車方式進出公共道路；
- (g) 在規劃許可有效期內，必須妥為維修保養現有的排水設施；
- (h) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一五年十月三日或之前)提交現有排水設施的狀況記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (i) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一五年十月三日或之前)落實獲接納的美化環境建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (j) 在批給規劃許可之日起計六個星期內(即在二零一五年八月十四日或之前)設置滅火筒並提交有效的消防證書(FS 251)，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；



- (k) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一五年十月三日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (l) 就上述(k)項條件而言，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年一月三日或之前)落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (m) 倘在規劃許可有效期內沒有履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(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；
- (n) 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)或(l)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (o) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復原狀為美化市容地帶，而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

139. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- 「(a) 有關規劃許可是批給這宗申請的發展／用途，並不表示當局會容忍現於申請地點但非這宗申請所涵蓋的發展／用途(即修車工場)。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，並移除相關構築物；
- (b) 在申請地點展開申請用途前，必須先取得規劃許可；
- (c) 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；

- (d) 批給較短的履行期限，是為了監察申請人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，則其再提出的申請不會獲從寬考慮；
- (e) 申請地點須妥為保持整潔；
- (f) 留意地政總署元朗地政專員的意見，申請地點內的私人地段屬於以集體政府租契持有的舊批農地。有關租契訂明，事先未經政府批准，不得搭建任何構築物。倘申請獲得批准，相關地段擁有人仍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。此外，申請地點可經一條由公庵路延伸出來的非正式鄉村路徑前往，該路徑位於政府土地及私人土地上。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；
- (g) 留意運輸署署長的意見，申請人須向地政監督查核從公庵路通往申請地點的通道／小路／路徑所在土地的類別，並與有關的地政和維修保養當局釐清該通道／小路／路徑的管理和維修保養責任誰屬。申請人須確保申請地點內有足夠空間供車輛轉動，以及車輛不得在公共道路停泊；
- (h) 留意路政署總工程師／新界西的意見，申請人須採取足夠的排水措施，以防止地面水由申請地點流往鄰近的公共道路及排水渠。路政署不須負責維修保養任何連接申請地點與公庵路的通道；
- (i) 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；

- (j) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，申請地點附近的水管未能用以裝設標準的柱形消防栓；
  - (k) 留意消防處處長的意見，考慮到建議的設計／性質，預計有需要提供消防裝置。因此，申請人須向消防處提交已收納消防裝置建議的相關平面圖，以供審批。平面圖須按比例繪製，並註明尺寸及佔用性質，而擬設消防裝置的位置亦須在平面圖上清楚標示。申請人亦須依循小組委員會文件附錄 V 的露天貯存用地良好作業指引。倘申請人擬申請豁免設置該處所訂明的消防裝置，必須提出理據，以供考慮。不過，申請人宜留意，倘擬議構築物須符合《建築物條例》(第 123 章)的規定，該處會在收到正式提交的建築圖則後，才制定詳細的消防安全規定；以及
- (1) 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。根據《建築物條例》，未經屋宇署批准而在已批租土地上搭建的現有構築物(並非新界豁免管制屋宇)，乃屬違例構築物，不得指定作這宗申請的任何核准用途。倘擬在申請地點進行任何新的建築工程(包括使用貨櫃作臨時建築物)，必須先取得建築事務監督的批准及同意，否則有關工程即屬違例建築工程。申請人須根據《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。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。倘申請地點並非緊連一條至少闊 4.5 米的指明街道，則須在提交建築圖則階段根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條釐定核准發展密度。」

## 議程項目 46

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/740 擬在劃為「住宅(乙類)1」地帶的  
元朗唐人新村第 121 約地段第 1355 號餘段及  
第 1356 號餘段(部分)  
關設臨時食肆連附屬泊車位(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-TYST/740 號)

---

### 簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 關設臨時食肆連附屬泊車位，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。相關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，當局接獲兩份公眾意見書。一名元朗區議員反對這宗申請，原因是擬議用途不能視為保育，並認為申請地點應作更好的用途，以及他曾錯失反對上一次申請的機會，因此促請小組委員會拒絕這宗申請。另一名提意見人亦反對這宗申請，理據是擬議用途並不符合「住宅(乙類)1」地帶的規劃意向，而且與四周環境不相協調；申請人未能證明有關發展不會對環境、交通及排水造成負面影響；批准申請會立下不良先例；以及懷疑有關食肆已於未取得有效規劃許可的情況下經營；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署認為擬議臨時用途可予容忍三年。至於當局接

獲反對申請的公眾意見，相關政府部門對這宗申請沒有負面意見。

[黃令衡先生此時返回席上。]

141. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

142. 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，至二零一八年七月三日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上十一時至翌日中午十二時在申請地點進行作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點設置露天座位(包括在建築物外擺放及提供桌椅)；
- (c) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點的露天地方使用發聲或音響設備；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛在公共道路排隊等候，或以倒車方式進出公共道路；
- (e) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一五年十月三日或之前)提交車輛進出口通道建議，而有關建議必須符合路政署署長或城規會的要求；
- (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(即在二零一六年一月三日或之前)闢設車輛進出口通道，而有關情況必須符合路政署署長或城規會的要求；

- (g) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一五年十月三日或之前)提交保護樹木和美化環境建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (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(即在二零一六年一月三日或之前)落實保護樹木和美化環境建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (i) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一五年十月三日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (j) 就上文(i)項條件而言，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年一月三日或之前)落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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)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
- (l) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(e)、(f)、(g)、(h)、(i)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。」

143. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 在申請地點展開申請用途前，必須先取得規劃許可；
- (b) 與申請地點的相關擁有人解決涉及這項發展的任何土地事宜；
- (c) 批給較短的履行期限，是為了監察申請人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從寬考慮；

- (d) 留意地政總署元朗地政專員的意見，該私人土地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。倘申請獲得批准，有關地段擁有人仍須向元朗地政處提出申請，以獲准在申請地點搭建構築物，或把申請地點的違例情況納入規範。地政總署會以業主身分全權酌情考慮有關申請，但不保證予以批准。倘予批准，申請人須履行地政總署可能施加的條款及條件，包括支付地價或費用等。此外，申請地點可經一條由唐人新村路延伸出來的非正式村路前往，而該村路位於政府土地上。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；
- (e) 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；
- (f) 留意路政署總工程師／新界西的意見，倘擬議進出口通道獲運輸署同意，申請人須根據路政署最新制訂的標準圖則 H1113 號和 H1114 號，或 H5133 號、H5134 號和 H5135 號(視乎何者配合毗鄰的現有行人路而定)，在路口闢設進出口通道。申請人須採取足夠的排水措施，以防止地面水由申請地點流往鄰近的公共道路和排水渠。路政署不須負責維修保養任何連接申請地點和唐人新村路的通道；
- (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。申請人亦須留意，申請地點的廢水排放必須符合《水污染管制條例》的規定；
- (h) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，申請地點南部的數棵大樹並無顯示在平面簡圖(小組委員會文件的繪圖 A-1)上，而保護樹木建議亦未有提供；

- (i) 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，以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正式的排放點。有關發展不得阻塞地面水流或對毗鄰地區的排水情況和現有的排水設施造成任何負面影響；
- (j) 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，申請人必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。平面圖必須按比例繪製，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。然而，申請人須注意，倘擬議構築物必須符合《建築物條例》(第 123 章)的規定，消防處會在收到正式提交的建築圖則後，才制定詳細的消防安全規定；
- (k) 留意食物環境衛生署署長(下稱「食環署署長」)的意見，倘在申請地點經營食物業，必須取得由食環署署長簽發的牌照，並遵守相關部門所訂明的規定／條件。有關食物業在營運期間亦不得對附近地區的衛生造成滋擾；
- (l) 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。根據《建築物條例》，未經屋宇署批准而在已批租土地上搭建的現有構築物(並非新界豁免管制屋宇)，乃屬違例構築物，不得指定作這宗申請的用途。倘擬在申請地點的已批租土地上進行任何新的建築工程(包括搭建臨時建築物)，必須先取得屋宇署的批准及同意，否則即屬違例建築工程。申請人必須按《建築物條例》的規定，委聘認可人士統籌擬議建築工程。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。倘申請的擬議用途須領取牌照，任何在申請地點擬作有關用途的現有構築物，必須符



合建築物安全和發牌當局可能施加的其他相關規定。申請地點必須分別根據《建築物(規劃)規例》第 5 及第 41D 條，設有從街道通往申請地點的途徑及緊急車輛通道。倘申請地點並非緊連一條至少闊 4.5 米的指明街道，則須在提交建築圖則階段根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條釐定核准發展密度；以及

- (m) 留意機電工程署署長的意見，元朗屏山唐人新村路 4 號有一個石油氣加氣站。該加氣站會對附近構成若干風險。當接獲再就同一用途提出的申請時，因或涉及延長租期，他或會研究是否要求發展商處理因人口增加而上升的風險。」

#### **議程項目 47**

##### **第 16 條申請**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/741 在劃為「未決定用途」地帶的元朗唐人新村第 119 約地段第 1241 號(部分)關設臨時貨倉存放建築材料、地毯及瓷器，並關設附屬辦公室(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-TYST/741 號)

---

##### **簡介和提問部分**

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 關設臨時貨倉存放建築材料、地毯及瓷器，並關設附屬辦公室，為期三年；

- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)並不支持這宗申請，因為申請地點附近有易受影響的住宅用途，預計有關發展會對環境造成滋擾。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；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的臨時用途可予容忍三年。雖然環保署署長不支持這宗申請，但在過去三年並無任何關於申請地點的環境投訴，加上有關發展主要是在有蓋貨倉構築物內貯物。為解決環保署署長所關注臨時用途可能造成滋擾的問題，建議施加規劃許可附帶條件，以限制作業時間和所使用車輛的類型，並禁止進行維修、拆卸、噴漆、清洗或其他工場活動及露天貯物活動。

145. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

146. 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，至二零一八年七月三日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於下午六時至翌日上午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，不得在申請地點進行維修、拆卸、噴漆、清洗或其他工場活動；

- (d) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得有《道路交通條例》所界定超過 24 公噸的重型貨車(包括貨櫃車拖頭／拖架)在申請地點停泊／存放或進出申請地點；
- (e) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點內沒有上蓋的範圍貯物；
- (f) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛在公共道路排隊等候，或以倒車方式進出公共道路；
- (g) 在規劃許可有效期內，必須妥為護理申請地點的現有樹木及園景植物；
- (h) 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；
- (i) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一五年十月三日或之前)提交申請地點現有排水設施的記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (j) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年一月三日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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(即在二零一六年四月三日或之前)落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (l) 倘在規劃許可有效期內沒有履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)、(f)、(g)或(h)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；

- (m) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(i)、(j)或(k)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (n) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復原狀為美化市容地帶，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

147. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- 「(a) 在申請地點展開申請用途前，必須先取得規劃許可；
- (b) 與申請地點的相關擁有人解決涉及這項發展的任何土地事宜；
- (c) 留意地政總署元朗地政專員的意見，申請地點包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。第 119 約地段第 1241 號的土地為短期豁免書編號 3193 所涵蓋，批准搭建構築物作貨倉及附屬辦公室用途。倘這宗申請獲得批准，有關地段擁有人必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。地政總署會以業主身分全權酌情考慮有關申請，但不保證予以批准。倘予批准，申請人須履行地政總署可能施加的條款及條件，包括支付地價或費用等。此外，申請地點可經一條由公庵路延伸出來的非正式路徑前往，而該路徑位於政府土地及私人土地上。元朗地政處不會為所涉政府土地進行維修保養工程，亦不保證給予通行權；
- (d) 留意運輸署署長的意見，申請人須向地政監督查核由公庵路通往申請地點的道路／小路／路徑所在土地的類別，並與有關的管理和維修保養當局釐清該道路／小路／路徑的管理和維修保養責任誰屬。申請人須留意，申請地點內須有足夠空間供車輛轉動，以及車輛不得在公共道路停泊；

- (e) 留意路政署總工程師／新界西的意見，申請人必須提供足夠的排水措施，以防止地面水由申請地點流往附近的公共道路及排水渠。該署不須負責維修保養任何連接申請地點及公庵路的通道；
- (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》，以盡量減低可能造成的環境滋擾；
- (g) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，為向發展項目供水，申請人或須把該項目的內部供水系統伸延，以接駁至最接近的政府水管。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安裝、運作及維修保養，而有關情況必須符合水務署所訂標準；
- (h) 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，申請人必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。平面圖必須按比例繪製，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。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，消防處在收到正式提交的建築圖則後，才會制定詳細的消防安全規定；以及
- (i) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，根據《建築物條例》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，乃屬違例構築物，不得指定作這宗申請的任何獲核准用途。倘擬在申請地點進行任何新的建築工程(包括使用貨櫃作臨時建築物)，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。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。」

## 議程項目 48

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TM/468 擬略為放寬劃為「住宅(乙類)19」地帶的屯門掃管笏樂怡街 5 號(第 381 約地段第 992 號)的最大住用總樓面面積，以作准許的住宅發展(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/TM/468A 號)

---

148. 秘書報告，馬海(建築顧問)有限公司是申請人的其中一名顧問，黎慧雯女士現時與該公司有業務往來，她已就此議項申報利益。

149. 委員備悉黎慧雯女士因事未能出席會議。

### 簡介和提問部分

150. 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) 擬略為放寬最大住用總樓面面積，以作准許的住宅發展；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境表示對

美化環境建議有所保留。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) 在法定公布期及進一步資料公布期的首三個星期內，當局共接獲 40 份公眾意見書，37 份來自青山灣的居民，一份來自富安新邨的業主立案法團，另外兩份來自個別人士。提意見人全都反對這宗申請，理由是放寬總樓面面積會破壞整體環境，包括治安、衛生、消防安全、空氣質素、噪音水平、基礎設施及斜坡穩定度，亦會令有關物業的價格下降；略為放寬總樓面面積的建議會令有關私人道路（樂翠街及樂怡街之間的一段）的使用率上升，令青山灣居民的維修保養費用增加；這宗申請會對交通、環境、排污及排水造成負面影響，亦會增加區內基礎設施容量的負擔，以及除非附近的住宅發展也獲得相同的待遇，否則批准這宗申請會造成不公平的情況；以及
  
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署不反對這宗申請。雖然規劃署總城市規劃師／城市設計及園境表示對美化環境建議有所保留，而建築署總建築師／管理統籌處(2)對美化環境設施建議的細節有一些疑問，但他們所關注的問題，可藉施加一項規劃許可附帶條件來處理，要求申請人提交並落實保護樹木及美化環境建議。至於接獲表示反對的公眾意見，相關政府部門對這宗申請不表反對，亦建議加入相關的規劃許可附帶條件。

151. 委員沒有就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

152. 一名委員注意到把發展密度提高 20% 是政府現行的政策，並詢問這是否建議批准這宗申請的理由。該委員進一步詢問，批准這宗申請，會否影響其他略為放寬發展密度的同類申請。

153. 主席表示，根據小組委員會文件第 11.2 段，行政長官在《2014 年施政報告》中宣布有關在可行情況下把發展密度提高約 20% 以增加房屋供應的政策。這宗略為放寬總樓面面積的申請符合政府的政策。有一宗同類申請(編號 A/TM/453) 先前獲小組委員會批准，涉及就屯門東一塊待售的政府土地略為放寬地積比率限制 20%。這宗申請由一名私人發展商提交的建議，已在相關政府部門傳閱以徵詢意見，但當局沒有接獲負面的意見。倘這宗申請不會對交通設施的提供及基礎設施的容量造成負面影響，便可予以批准。

154. 一名委員詢問，倘按建議略為放寬准許住宅發展的總樓面面積，會增加多少名居民。他亦關注到批准這宗申請，會否對區內的同類申請立下不良先例。主席回應說，這宗申請的主要考慮因素，是略為放寬限制的建議會否造成任何負面影響。至於新增人口，委員留意到，倘略為調整擬議平均單位面積，這宗申請可興建共 12 幢屋宇，較「履行方案」多兩幢，即會增加六名居民。

155. 一名委員表示，這宗申請大致符合政府的政策，倘對交通及基礎設施的容量不會造成負面影響，便可予支持。他參考小組委員會文件繪圖 A-7 的電腦合成照片，表示日後倘有同類申請，電腦合成照片應顯示有關發展在附近發展之中的情況，藉以把擬議方案與履行方案相比，並評估會造成什麼視覺影響。

156. 一名委員詢問當局有否為考慮略為放寬發展限制申請的事宜擬備指引。主席指出，行政長官於《2014 年施政報告》中宣布把發展密度增加 20%。根據小組委員會過往的做法，「略為」並無一個特定的百分比，每宗個案應按個別情況及可能造成的影響而作出考慮。

157. 經進一步商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會所提交申請的內容，批准這宗申請。這項許可的有效期至二零一九年七月三日止。除非在該日期前，現時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。這項規劃許可另須附加下列條件：



- 「(a) 提交排污影響評估，並落實評估所載列的緩解措施，而有關情況必須符合環境保護署署長或城規會的要求；
- (b) 提交並落實保護樹木及美化環境建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (c) 設置消防裝置及滅火水源，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (d) 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。」

158. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- 「(a) 這宗申請獲批給許可，並不表示擬議的建築設計元素符合《可持續建築設計指引》的要求，以及建築事務監督會就擬議發展項目批准／批予擬議的額外地積比率及／或總樓面面積寬免。申請人須直接向屋宇署提出申請，以取得所需的批准。倘建築事務監督不批准／批予擬議的建築設計元素、額外地積比率及總樓面面積寬免，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) 倘不能根據《建築物(規劃)規例》把擬議停車場樓層視為地庫層，則計算建築物高度限制時，地庫層亦會計入建築物高度限制，令有關建築物超出分區計劃大綱圖所訂定的建築物高度限制。申請人將須向城規會申請規劃許可，以獲准略為放寬建築物高度限制；
- (c) 《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》編號 PNAP APP-2 訂明，根據《建築物(規劃)規例》第 23(3)(a)條，停車位無須計入總樓面面積。倘擬議停車場不能被視為符合該作業備考的規定，停車場便會計入總樓面面積，令有關建築

物超出這宗申請的擬議總樓面面積，則申請人須向城規會重新提交規劃申請；

- (d) 留意地政總署屯門地政專員的意見，倘這宗申請獲得批准，申請人須向地政總署提出契約修訂。該署會在收到申請人正式提交的申請後考慮有關建議，但不保證會予以批准。地政總署會以業主身分全權酌情考慮有關申請，倘予批准，申請人須履行政府認為適宜施加的條款及條件，包括繳付地價及行政費用等；
- (e) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，申請人應自行安排雨水排放設施，以排走落在申請地點或流入申請地點的雨水，而有關設施必須符合渠務署的要求；
- (f) 留意康樂及文化事務署署長的意見，倘公眾地方內的樹木無可避免會受到擬議工程影響，申請人應根據發展局技術通告(工務)第 10/2013 號，另外向相關政府部門提交移除樹木申請，並提出充分理據，以供考慮和審批；
- (g) 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)，以找出申請地點範圍內或附近是否設有地下電纜(及／或架空電纜)。根據所取得的電纜圖則及相關繪圖，倘申請地點範圍內或附近設有地下電纜(及／或架空電纜)，申請人便須採取以下措施：
  - (i) 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，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》；

(h) 留意消防處處長的意見：

(i) 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；以及

(ii) 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；

(i) 留意建築署總建築師／管理統籌處2的意見：

(i) 擬議地庫層高度為主水平基準上12.85米，較申請地點附近的樂翠街(主水平基準上12.60米)為高，並建議闢設一條由地庫層通往上述街道的直接通道。根據分區計劃大綱圖，申請地點的最高建築物高度限為三層(不包括任何地庫層)。有關建議包括三層住用樓層及一層停車場樓層(即地庫)。停車場樓層應否歸類為「地庫」，將影響履行分區計劃大綱圖規定的整體情況。根據《建築物條例》，地庫的定義是：「指建築物內任何在地面樓層之下的樓層，而由本規例或根據本規例規定該樓層須設有的出口路線是由下而上的」，擬議「地庫」可能並不符合這項定義。就樓層總數而言，這會對有關建議在履行分區計劃大綱圖規定的整體情況方面有很大影響，因此，申請人應就這項事宜諮詢屋宇署；

(ii) 有關建議包括興建幾幢三層高的住宅樓宇，建於一層像平台的停車場樓層之上。像平台的樓層似乎過於龐大(上蓋面積接近100%)，與四周的發展不相協調，會對附近地區造成重大的視覺影響。申請人須檢視有

關建議，以盡量減低對附近地區造成的視覺影響；

- (iii) 小組委員會文件附錄 Ib 顯示，一些住宅樓宇面對面興建，中間預留約六米的分隔距離。然而，由於擬把相關範圍用作可居住的「睡房」，六米的分隔距離是不足夠的，可眺望對面樓宇情況的問題仍存在。申請人的最新建議是利用茶色玻璃(小組委員會文件附錄 Ic)來處理此問題，但這可能會減低可住用空間接收的自然光，情況並不理想。申請人應覆檢樓宇之間的分隔間距，以緩解對這方面的關注；
- (iv) 圖 4.9(小組委員會文件附錄 Ic)顯示，停車場樓層的擬議樓底高度為 4.6 米，似乎過高；
- (v) 從美化環境建議得悉，申請人擬保留申請地點角落的兩棵現有樹木，申請人須檢視預留的空間是否足夠，以便在施工期間保留該些樹木；
- (vi) 圖 10.1(小組委員會文件附錄 Ic)顯示，大部分擬議花槽均會沿樓層板升高，令園境／通道範圍縮窄，申請人須檢視美化環境建議，以在地面或毗鄰樓層板的同一水平設置花槽；
- (vii) 申請人沿地盤界線把外牆後移 300 毫米，以供垂直綠化之用。申請人須檢視是否需將之進一步後移，以便日後為垂直綠化設施進行維修保養工作；
- (viii) 申請人須檢視擬議綠化設施及毗鄰構築物的維修保養事宜，因為沿西面界線設置的花槽或會阻礙毗鄰住宅樓宇的矮牆及正面外牆的

維修保養工作，應預留足夠的維修保養空間；以及

- (ix) 應告知申請人避免採用實心圍牆設計，因為這會影響附近地區的通風情況；以及
- (j) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見：
  - (i) 擬議停車場未有計入總樓面面積，申請人須證明擬議發展符合《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》編號 PNAP APP-2 所載規定，即根據《建築物(規劃)規例》第 23(3)(a)條，停車位無須計算入總樓面面積；以及
  - (ii) 申請人尚未提供停車場樓層逃生安排的詳細方法，因此現在根據《建築物(規劃)規例》決定擬議停車場樓層是否屬於「地庫」，實在言之過早。該署會在提交建築圖則階段提出詳細意見。」

## **議程項目 49 及 50**

### **第 16 條申請**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TM/472 擬在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的屯門建泰街 6 號恆威工業中心地下 183 室經營商店及服務行業(地產代理)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/TM/472 號)

---

A/TM/473 擬在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的屯門建泰街 6 號恆威工業中心地下 111 室(部分)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/TM/473 號)

---

簡介和提問部分

159. 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以下事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 申請編號 A/TM/472 擬經營商店及服務行業(地產代理)，以及申請編號 A/TM/473 擬經營商店及服務行業；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。消防處處長反對這兩宗申請，因為申請處所的逃生途徑與樓宇的工業部分並非完全分隔。其他相關政府部門對這兩宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局就申請編號 A/TM/472 及申請編號 A/TM/473 分別接獲 203 份及 198 份公眾意見書，全部表示反對申請，理由是擬議用途不符合契約條件；批准申請會立下不良先例，以及擬議用途會對樓宇結構和樓宇使用者的安全有不良影響；以及擬議用途會減少工業處所的供應，令工業處所價格上升。至於就每宗申請提出的一些具體意見，提意見人反對申請編號 A/TM/472 的理由是擬議用途與工業用途不相協調；以及申請處所的店鋪大門並非直接面向街道。提意見人反對申請編號 A/TM/473 的理由則是，有關樓宇並無配套設施以配合擬更改的用途；申請處所接近載貨升降機大堂，或會與顧客造成衝突；以及沒有需要在所涉樓宇提供商店及服務行業用途；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署不支持這兩宗申請。雖然申請處所的擬議用途大致上符合「其他指定用途」註明「商貿」地帶的規劃意向，但消防處處長反對申請，指申請處所的

逃生途徑與樓宇的工業部分並非完全分隔。申請不符合有關「在『其他指定用途』註明『商貿』地帶進行的發展」的城市規劃委員會規劃指引(城規會規劃指引編號 22D)，因為商用部分沒有設置獨立的逃生途徑。

160. 委員對申請並無提出問題。

#### 商議部分

161. 經商議後，小組委員會決定拒絕申請。委員繼而審視相關文件第 12 段所載的拒絕理由，並認為理由恰當。有關理由如下：

#### 限於申請編號 A/TM/472

「－有關處所的擬議「商店及服務行業(地產代理)」用途不符合有關「在『其他指定用途』註明『商貿』地帶進行的發展」的城市規劃委員會規劃指引(城規會規劃指引編號 22D)，因為申請處所沒有設置與樓宇的工業部分完全分隔的逃生途徑；從消防安全的角度而言，擬議「商店及服務行業(地產代理)」用途不可接受。」

#### 限於申請編號 A/TM/473

「－有關處所的擬議「商店及服務行業」用途不符合有關「在『其他指定用途』註明『商貿』地帶進行的發展」的城市規劃委員會規劃指引(城規會規劃指引編號 22D)，因為申請處所沒有設置與樓宇的工業部分完全分隔的逃生途徑；從消防安全的角度而言，擬議「商店及服務行業」用途不可接受。」

[黃令衡先生此時暫離會議。]

## 議程項目 51

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/TM-LTTY/298 擬在劃為「綜合發展區」地帶的  
屯門藍地福亨村路 8 號豫豐花園地下  
A、B 及 C 鋪開設學校(幼稚園暨幼兒中心)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/TM-LTTY/298 號)

---

162. 秘書報告，申請人於二零一五年六月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和公眾意見。這是申請人首次要求延期。

163. 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，否則小組委員會不會批准再次延期。

## 議程項目 52

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-PS/480 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗屏山  
第 123 約地段第 178 號 B 分段第 1 小分段、  
第 178 號 B 分段第 2 小分段、第 178 號 B 分段  
第 3 小分段及第 178 號 B 分段餘段填土，  
以作准許的新界豁免管制屋宇(小型屋宇)發展  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-PS/480 號)

---



164. 秘書報告，這宗申請的文件第 15 至 17 頁(英文本)的替代頁，已分送給各委員，用以更新指引性質的條款(c)。

#### 簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬填土以作准許的新界豁免管制屋宇(小型屋宇)發展；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)認為擬議填土無可避免會令申請地點的濕地減少，從自然保育的角度而言並不可取。其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；

[邱榮光博士此時暫時離席。]

- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局接獲三份公眾意見書，表示反對這宗申請，理由是應保護自然環境／棲息地和可耕地、缺乏申請人身分的資料、沒有就排水、交通和環境影響進行技術評估、化糞池滲漏造成水污染，以及沒有通道和車輛停泊安排的資料；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署不反對這宗申請。雖然漁護署署長對這宗申請表示關注，該署知悉申請地點位於「鄉村式發展」地帶內及屬於私人擁有，地政總署亦已批准申請地點的小型屋宇申請。至於所接獲的負面公眾意見書，相關政府部門對這宗申請不表反對，當局亦已建議施加相關的規劃許可附加條件。此外，這宗申請並無違反城市規劃委員會指引編號 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」。至於對申請人身分的意見，地

政總署元朗地政專員表示申請地點的小型屋宇申請已按照小型屋宇政策處理，並已遵照適用的程序和指引行事。

166. 委員沒有就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

167. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這宗申請的規劃許可有效期至二零一九年七月三日止；除非在該日期前，所批准的發展已展開或有關許可已續期，否則有關許可會於該日期後停止生效。這項規劃許可須附加下列條件：

- 「(a) 在地政總署發出任何豁免證明書之前，提交排水建議(包括排水影響緩減措施)，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (b) 在填土工程完成後，落實排水建議(包括建議所確定的排水影響緩減措施)，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；以及
- (c) 倘未有履行上述規劃許可附帶條件(a)或(b)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知。」

168. 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，相關的地段註冊擁有人須通知地政總署已取得規劃許可，地政總署會以業主身分全權酌情進一步處理申請人的小型屋宇申請；
- (b) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，地盤平整工程及排水工程均屬《建築物條例》所規管的建築工程。倘申請人擬在申請地點進行任何新的地盤平整及／或排水工程，必須先取得建築事務監督的批准及同意，否則有關工程即屬違例建築工程。申

請人須按《建築物條例》的規定，委聘認可人士統籌擬議地盤平整工程及／或排水工程。儘管如此，地政總署署長可根據《建築物條例(新界適用)條例》的規定，就在新界範圍內進行的地盤平整及／或排水工程發出豁免證明書，豁免須事先必須取得建築事務監督的批准及同意。申請人可聯絡地政總署元朗地政專員或徵詢認可人士的意見，以了解詳情；

- (c) 留意環境保護署署長的意見，申請人須參考《香港規劃標準與準則》有關污水排放的規定。倘沒有公共污水渠，化糞池和滲水系統可視為適當的污水處理系統，但申請人必須按照環境保護署的《專業人士環保事務諮詢委員會專業守則》－「須經環境保護署評核的排水渠工程計劃」專業守則 5/93 的規定設計和操作化糞池及滲水系統，包括滲透試驗及由認可人士發出符合規定證明書。附近如有公共污水渠，申請人須提供接駁設施；
- (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任何次幹管的建造、運作及維修保養，而有關情況必須符合水務署所訂標準；
- (e) 留意消防處處長的意見，申請人須遵照地政總署發出的《新界豁免管制屋宇消防安全規定指引》；以及
- (f) 留意機電工程署署長的意見，申請人須向供電商索取電纜圖則(及／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設有地下電纜(及／或架空電纜)。在申請地點搭建任何構築物前，申請人及／或其承建商必須與供電商聯絡，如有需要，應要求供電商遷移地下電纜(及／或架空電纜)，使其遠離擬議構築物。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 53

#### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-HT/949 擬在劃為「綠化地帶」及「康樂」地帶的元朗廈村第 125 約地段第 256 號及第 281 號填塘(約一米)，以作准許的農業用途(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-HT/949 號)

---

169. 秘書報告，黎慧雯女士已就此議項申報利益，因其配偶任股東的一間公司，在廈村第 125 約擁有兩塊土地。

170. 委員備悉黎慧雯女士因事未能出席會議。

#### 簡介和提問部分

171. 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) 擬填塘約一米作准許的農業用途；

(c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這宗申請，因為池塘或可為一些濕地動物羣／品種提供棲息／覓食的地方，而任何填塘工程均不會令漁業發展受惠。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對申請有所保留，因為申請人並無提供擬議農業工程的資料；現有樹木可能會受填塘工程影響；以及申請書沒有提供保護樹木和美化環境建

議。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) 當局在法定公布期及進一步資料公布期的首三個星期內接獲六份來自創建香港及個別人士的公眾意見書。他們全都反對申請或對申請表示關注，理由是申請資料不足，包括沒有提供申請人的身分、土地擁有權和現時申請地點狀況的照片等；申請人可能有意破壞土地，從而開發土地作村屋發展；土地日後的發展或會對環境和排水造成負面影響；以及擔心有「假耕作」的情況；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。擬議填塘工程會移除大量現有植被。漁護署署長及規劃署總城市規劃師／城市設計及園境從生態及景觀角度，反對這宗申請並表示有所保留。此外，申請人未能證明擬議填塘工程不會對附近地區的生態和景觀造成負面影響。批准這宗申請會立下不良先例，累積影響所及，會令該區整體的環境質素下降。

172. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

173. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請。委員繼而審視文件第 13 段所載的拒絕理由，並認為理由恰當。有關理由如下：

- 「(a) 申請人未能證明擬議發展不會對附近地區的生態和景觀造成負面影響；以及
- (b) 批准這宗申請，會為「綠化地帶」內的同類申請立下不良先例。倘該等申請獲得批准，累積影響所及，會令該區整體的環境質素下降。」

[邱榮光博士於此時返回席上。]

**議程項目 54**

**第 16 條申請**

[公開會議]

A/YL-HT/950

擬在劃為「農業」地帶的元朗廈村第 128 約地段第 544 號(部分)及第 547 號(部分)臨時露天存放金屬製品(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-HT/950 號)

---

174. 秘書報告，申請人於二零一五年六月二十五日要求城規會延期兩個月才考慮申請，讓其有時間準備進一步資料回應規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見。這是申請人首次要求延期。

175. 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，否則小組委員會不會批准再次延期。

議程項目 55

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-HT/958 在劃為「綜合發展區」地帶的元朗廈村  
第 129 約地段第 3305 號餘段(部分)、  
第 3306 號(部分)、第 3307 號餘段、  
第 3310 號 A 分段餘段(部分)、  
第 3310 號 B 分段(部分)、第 3311 號餘段、  
第 3312 號 A 分段(部分)、第 3312 號 B 分段、  
第 3313 號(部分)及第 3314 號(部分)  
關設臨時物流中心連附屬輪胎維修工場  
(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-HT/958 號)

---

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 關設臨時物流中心連附屬輪胎維修工場，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」)並不支持這宗申請，因為申請地點附近及沿屏廈路均有易受影響用途，預計有關發展會對環境造成滋擾。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) 在法定公布期的首三個星期內，當局並無接獲公眾意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署認為有關臨時用途可予容忍三年。由於相關政府部門並無提出負面意見，因此

有關臨時用途符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E「擬作露天貯物及港口後勤用途而按照《城市規劃條例》第 16 條提出的規劃申請」的要求。雖然環保署署長不支持這宗申請，但在過去三年並無任何關於申請地點的環境投訴。為減輕可能對環境造成的影響，建議施加規劃許可附帶條件，以限制作業時間及禁止進行工場活動。

177. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

178. 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，至二零一八年七月三日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於下午十一時至翌日上午七時在申請地點進行作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點進行作業；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，除輪胎維修外，不得在申請地點進行切割、拆卸、清洗、修理、壓實、拆裝、重新包裝、維修車輛及工場活動；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛在公共道路排隊等候，或以倒車方式進出公共道路；
- (e) 在規劃許可有效期內，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(即在二零一五年十月三日或之前)提交現有排水設施的狀況記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；



- (g) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一五年十月三日或之前)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；
- (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(即在二零一六年一月三日或之前)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；
- (i) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一五年十月三日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (j) 就上文(i)項條件而言，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年一月三日或之前)落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (k) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一五年十月三日或之前)提交保護樹木及美化環境建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (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(即在二零一六年一月三日或之前)落實美化環境建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (m) 倘在規劃許可有效期內沒有履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)或(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；
- (n) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(f)、(g)、(h)、(i)、(j)、(k)或(l)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及

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

179. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- 「(a) 在申請地點繼續進行有關發展前，必須先取得規劃許可；
- (b) 批給較短的履行期限，是為了監察申請人履行規劃許可附帶條件的情況。倘申請人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涉及這項發展的任何土地事宜；
- (d) 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。申請地點可經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。倘這宗申請獲批給規劃許可，短期豁免書持有人須向元朗地政處申請修訂任何不符短期豁免書條款之處。此外，未獲短期豁免書所涵蓋的地段的相關擁有人，則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；
- (e) 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；
- (f) 留意路政署總工程師／新界西的意見，申請人須根據路政署最新制訂的標準圖則 H1113 號及 H1114 號，或 H5133 號、H5134 號及 H5135 號(視乎何者配合毗鄰的現有行人路而定)，在位於屏廈路附近

的道路闢設進出口通道。申請人須採取足夠的排水措施，以防止地面水由申請地點流往鄰近的公共道路和排水渠；

- (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》，以盡量減少可能對環境造成的滋擾；
- (h) 留意消防處處長的意見，申請人須向消防處提交已收納消防裝置建議的相關平面圖，以供審批。平面圖須按比例繪製，並註明尺寸和佔用性質，而擬設消防裝置的位置亦須在平面圖上清楚標示。申請人須把有效的消防證書(FS 251)提交消防處審批。此外，倘申請人擬申請豁免設置消防處所訂明的消防裝置，必須向該處提出理據，以供考慮。然而，申請人須注意，倘擬議構築物必須符合《建築物條例》(第 123 章)的規定，消防處會在收到正式提交的建築圖則後，才制訂詳細的消防安全規定；以及
- (i) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，根據《建築物條例》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，不得指定作這宗申請的任何核准用途。倘擬在申請地點進行任何新的建築工程(包括使用貨櫃／開放式棚架作臨時建築物)，必須先取得建築事務監督的批准及同意，否則即屬違例建築工程。申請人須按《建築物條例》的規定，委聘認可人士統籌擬議建築工程。對於在已批租土地上進行的違例建築工程，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。」

**議程項目 56**

**第 16 條申請**

[公開會議]

A/YL-HT/959

擬在劃為「綜合發展區」地帶的元朗廈村  
第 129 約地段第 3241 號、第 3242 號、  
第 3243 號、第 3246 號、第 3248 號、  
第 3253 號、第 3265 號餘段、第 3268 號、  
第 3269 號、第 3270 號、第 3271 號、  
第 3272 號、第 3273 號、第 3274 號、  
第 3275 號、第 3276 號(部分)、第 3277 號、  
第 3278 號、第 3279 號及第 3280 號  
和毗連政府土地闢設臨時物流中心(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-HT/959 號)

---

180. 秘書報告，申請人於二零一五年六月十七日要求城規會延期兩個月才考慮申請，讓其有時間準備進一步資料回應規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見。這是申請人首次要求延期。

181. 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，否則小組委員會不會批准再次延期。

## 議程項目 57

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-HT/960 在劃為「綜合發展區」地帶的元朗廈村第 125 約地段第 94 號(部分)、第 98 號(部分)、第 99 號(部分)、第 100 號(部分)、第 105 號(部分)、第 106 號(部分)、第 107 號(部分)、第 108 號(部分)、第 110 號(部分)、第 116 號(部分)及第 760(部分)關設臨時物流中心連附屬停車場(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-HT/960 號)

---

182. 秘書報告，黎慧雯女士已就此議項申報利益，因其配偶任股東的一間公司，在廈村第 125 約擁有兩塊土地。

183. 委員備悉，黎慧雯女士因事未能出席會議。

### 簡介和提問部分

184. 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) 擬關設臨時物流中心連附屬停車場，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)並不支持這宗申請，因為申請地點附近及沿屏廈路均有易受影響用途，預計有關發展會對環境造成滋擾。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) 在法定公布期的首三個星期內，當局並無接獲公眾意見；以及

- (e) 規劃署的意見——規劃署認為擬議臨時用途可予容忍三年。由於相關政府部門並無提出負面意見，因此擬議臨時用途符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E「擬作露天貯物及港口後勤用途而按照《城市規劃條例》第 16 條提出的規劃申請」的要求。雖然環保署署長不支持這宗申請，但在過去三年並無任何關於申請地點的環境投訴。為減輕可能對環境造成的影響，建議施加規劃許可附帶條件，以限制作業時間及禁止進行工場活動。

185. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

186. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，為期三年，至二零一八年七月三日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期一至星期六下午八時至翌日上午八時在申請地點進行作業；
- (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，不得在申請地點進行工場活動；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛在公共道路排隊等候，或以倒車方式進出公共道路；
- (e) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年一月三日或之前)落實獲接納的排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年一月三日或之前)提交保護樹木計劃及美化環境建

議，而有關計劃及建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；

- (g) 就上文(f)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一六年四月三日或之前)落實保護樹木計劃及美化環境建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年一月三日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (i) 就上文(h)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一六年四月三日或之前)落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (j) 如申請人所建議，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年一月三日或之前)在申請地點設置圍欄，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (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)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；
- (l) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(e)、(f)、(g)、(h)、(i)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，把申請地點恢復原狀為美化市容地帶，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

187. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- 「(a) 與申請地點的相關擁有人解決涉及這項發展的任何土地事宜；
- (b) 留意在私人土地上豎設圍牆及室外網欄的建築工程，須受《建築物條例》規管。申請人須事先徵得建築事務監督批准有關圖則及批出展開工程同意書，或倘該等工程屬小型工程監管制度的規管範圍，則申請人須確保遵從《建築物(小型工程)規例》的簡化規定；
- (c) 留意地政總署元朗地政專員的意見，申請地點位於根據集體政府租契批出的舊批農地。有關租契訂明，事先未經政府批准，不得搭建構築物。申請地點可由一條位於私人土地的區內路徑前往屏廈路。有關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，但不保證會予批准。倘予批准，申請人必須履行地政總署可能附加的條款及條件，包括繳付地價／費用等；
- (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》，以盡量減少可能對環境造成的滋擾；
- (e) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，有關發展不應阻礙地面水流，亦不得對現有的河道、天然河溪、鄉村排水渠、溝渠和鄰近地區造成負面影響。倘須在其地段界線以外範圍進行渠務工程，申請人須在展開有關工程前徵詢地政總署元朗地政專員的意見，並取得相關擁有人同意；
- (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。該條通往申請地點的區內路徑並非由運輸署管轄。申請人須向地政監督查核有關土地的



類別，並與有關的地政和維修保養當局釐清該道路／小路／路徑的管理和維修保養責任誰屬；

- (g) 留意路政署總工程師／新界西的意見，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；
- (h) 留意消防處處長的意見，考慮到構築物的設計／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，並註明尺寸及佔用性質，而擬設消防裝置的位置亦須在平面圖上清楚標示。申請人須留意，倘擬議構築物須符合《建築物條例》的規定，該處會在收到正式提交的建築圖則後，才制定詳細的消防安全規定；以及
- (i) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，根據《建築物條例》的規定，未經屋宇署批准而在已批租土地上搭建的現有構築物（並非新界豁免管制屋宇），乃屬違例構築物，不得指定作這宗申請的任何核准用途。倘擬在申請地點進行任何新的建築工程（包括使用貨櫃／開放式棚架作臨時建築物），必須先徵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，設有從街道通往申請地點的途徑及緊急車輛通道。倘申請地點並非緊連一條至少闊 4.5 米的指明街道，則須在提交建築圖則階段根據《建築物（規劃）規例》第 19(3) 條釐定核准發展密度。」

**議程項目 58**

**第 16 條申請**

[公開會議]

A/YL-HT/961 在劃為「未決定用途」地帶的元朗廈村第 125 約地段第 1802 號 B 分段餘段(部分)、第 1807 號(部分)、第 1826 號、第 1827 號 A 分段、第 1827 號 B 分段(部分)、第 1828 號(部分)、第 1829 號(部分)、第 1830 號(部分)、第 1831 號(部分)、第 1835 號(部分)、第 1836 號(部分)、第 1837 號、第 1838 號、第 1839 號(部分)、第 1843 號(部分)及第 1844 號(部分)臨時存放建築材料及貨櫃，並闢設物流中心及附屬工場(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-HT/961 號)

---

188. 秘書報告，黎慧雯女士已就此議項申報利益，因其配偶任股東的一間公司，在廈村第 125 約擁有兩塊土地。

189. 委員備悉黎慧雯女士因事未能出席會議。

190. 秘書報告，申請人於二零一五年六月二十三日要求延期兩個月考慮這宗申請，讓其有時間準備進一步資料，就規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見作出回應。這是申請人首次要求延期。

191. 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 59

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-HT/962 在劃為「綜合發展區」地帶的元朗廈村第 125 約地段第 797 號餘段(部分)、第 799 號(部分)、第 800 號(部分)及第 801 號(部分)，以及第 129 約地段第 3299 號餘段(部分)、第 3300 號(部分)、第 3301 號、第 3302 號(部分)、第 3303 號餘段(部分)、第 3304 號餘段(部分)、第 3305 號餘段(部分)、第 3315 號餘段(部分)、第 3316 號、第 3317 號、第 3323 號 A 分段(部分)、第 3324 號 A 分段、第 3324 號 B 分段、第 3325 號(部分)及第 3326 號(部分)和毗連政府土地關設臨時物流中心及貨倉(存放紙張)(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-HT/962 號)

---

192. 秘書報告，這宗申請的文件替代頁(第 11 至第 12 頁)已送交各委員，替代頁內新增了指引性質的條款(e)。

### 簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 關設臨時物流中心及貨倉(存放紙張)，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及沿屏廈路有易受影響用途，預計擬議發展會造成環境滋擾。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) 在法定公布期的首三個星期內，當局並無接獲公眾意見；以及

- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署認為擬議臨時用途可予容忍三年。該臨時用途符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E「擬作露天貯物及港口後勤用途而按照《城市規劃條例》第 16 條提出的規劃申請」，因為相關政府部門並無提出負面意見。雖然環保署署長不支持這宗申請，但過去三年並無接獲關乎申請地點環境方面的投訴。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進行工場活動。

194. 委員沒有就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

195. 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，至二零一八年七月三日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於下午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，以及星期六下午一時後在申請地點作業；
- (c) 在規劃許可有效期內，不得在申請地點進行切割、拆卸、清洗、修理、壓縮、拆封、再包裝及工場活動；
- (d) 在規劃許可有效期內，不得在申請地點內任何樹木的一米範圍內存放／棄置物料及泊車；
- (e) 在規劃許可有效期內，不得有車輛在公共道路排隊等候，或以倒車方式進出公共道路；

- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年一月三日或之前)落實排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (g) 在規劃許可有效期內的任何時間，必須妥為保養申請地點已落實的排水設施；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年一月三日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (i) 就上文(h)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一六年四月三日或之前)落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (j) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年一月三日或之前)提交申請地點的車輛出入口建議，而有關建議必須符合路政署署長或城規會的要求；
- (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(即在二零一六年四月三日或之前)關設車輛出入口，而有關情況必須符合路政署署長或城規會的要求；
- (l) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年一月三日或之前)提交美化環境和保護樹木建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (m) 就上文(l)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一六年四月三日或之前)落實美化環境和保護樹木建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；

- (n) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年一月三日或之前)設置圍欄，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (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)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；
- (p) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(f)、(h)、(i)、(j)、(k)、(l)、(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；以及
- (q) 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。」

196. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- 「(a) 在申請地點繼續進行有關發展前，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所的任何土地事宜；
- (c) 須留意，在私人土地上豎設圍牆及室外網欄的建築工程須受《建築物條例》規管。申請人須事先獲得建築事務監督批准有關圖則及同意展開工程。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，申請地點包括以集體政府租契持有的舊批農地。有關租契訂明，事先未獲政府批准，不得搭建構築物。申請地點內有部分政府土地(約 580 平方米)為短期租約第 1989 號所涵蓋，准許作「存放及維修貨櫃」用

途。然而，當局並無批准佔用申請地點內餘下的政府土地(約 178 平方米，有待核實)。須注意的是，未經政府事先批准而佔用政府土地的行為，不應予以鼓勵。第 125 約地段第 797 號餘段及第 799 號分別為短期豁免書第 2211 及第 2213 號所涵蓋，准許搭建構築物作「車輛維修工場(噴油除外)」用途。申請地點可經由政府土地及私人土地接達屏廈路，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。倘這宗申請獲得批准，相關地段擁有人須向元朗地政處提出申請，以獲准在申請地點搭建構築物，或把申請地點的違例情況納入規範。此外，相關的短期租約及短期豁免書持有人，須向元朗地政處申請修訂短期租約及短期轄免書的條件。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) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，有關發展不得阻礙地面水流，或對現有河道、天然河溪、鄉村排水渠、溝渠及毗鄰地區造成負面影響。倘須在其地段界線以外範圍進行渠務工程，申請人應在開展有關工程前，事先諮詢地政總署元朗地政專員，並取得相關地段擁有人的同意；
- (f) 遵照環境保護署最新發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，以盡量減少可能造成的環境滋擾；
- (g) 留意運輸署署長的意見，申請地點內須有足夠空間供車輛轉動；
- (h) 留意路政署總工程師／新界西的意見，申請人須按照路政署最新制訂的標準圖則 H1113 號和 H1114 號，或 H5133 號、H5134 號和 H5135 號(視乎何者配合毗鄰的現有行人路而定)，在屏廈路的路口興建車輛進出通道。另須採納足夠的排水措施，以防止

地面水由申請地點流往附近的公共道路及排水渠。路政署不須負責維修保養任何連接申請地點與屏廈路的通道；

- (i) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，倘比較二零一三年的實地視察記錄，以及規劃綱領所夾附的美化環境建議，第 3 及第 7 號構築物之間有幾棵現有樹木不見了；
- (j) 留意消防處處長的意見，申請人須向消防處提交已收納消防裝置建議的相關平面圖，以供審批。平面圖須按比例繪製，並註明尺寸和佔用性質，而擬設消防裝置的位置亦須在平面圖上清楚標示。申請人須留意，倘擬議構築物須符合《建築物條例》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；以及
- (k) 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(非新界豁免管制屋宇)，乃屬違例構築物，不應指定作這宗申請的任何獲核准用途。倘擬在申請地點的已批租土地上進行任何新的建築工程(包括改裝貨櫃／搭建露天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。申請人須按《建築物條例》的規定，委聘認可人士統籌擬議建築工程。對於在已批租土地上進行的違例建築工程，屋宇署可視乎需要而根據該署針對違例建築工程的政策採取執法行動，予以清拆。即使獲批給規劃許可，也不應視作在《建築物條例》下，申請地點現有的建築工程或違例建築工程亦獲許可。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。」



[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、簡國治先生及黎定國先生出席會議，解答委員的提問。他們於此時離席。]

## 議程項目 60

### 其他事項

#### 第 16A 條申請

[公開會議]

A/YL-TT/340-2            申請延長履行規劃許可附帶條件的期限，  
所涉地點位於新界元朗大棠  
第 117 約地段第 1683 號(部分)、  
第 1684 號(部分)、  
補租地段第 1671 號(部分)、  
補租地段第 1672 號 A 分段(部分)及  
補租地段第 1672 號 B 分段(部分)和  
毗連政府土地

---

197. 秘書報告於二零一五年六月二十九日接獲一宗申請，要求延長履行申請編號 A/YL-TT/340 的規劃許可附帶條件(d)、(e)、(g)、(i)及(l)項的期限三個月。該規劃申請於二零一五年一月二日在有附帶條件下獲小組委員會批給規劃許可。首次延長履行的申請編號 A/YL-TT/340-1 於二零一五年三月二十七日由規劃署署長根據城市規劃委員會(下稱「城規會」)轉授的權力批准。申請人須於二零一五年七月二日或之前履行以下的規劃許可附帶條件：

- 就規劃許可附帶條件(d)項在申請地點設置邊界圍欄；
- 就規劃許可附帶條件(e)項提交土力規劃檢討報告；
- 就規劃許可附帶條件(g)項提交美化環境建議；
- 就規劃許可附帶條件(i)項提交排水建議；以及

— 就規劃許可附帶條件(1)項提交消防裝置建議。

198. 是次延長履行期限申請是於二零一五年六月二十九日才接獲，即在履行上述附帶條件的指定期限屆滿前的兩個工作天。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」的要求，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，因為其規劃許可已在二零一五年七月二日被撤銷。

199. 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(d)、(e)、(g)、(i)及(1)項的期限已於二零一五年七月二日屆滿，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。

200. 餘無別事，會議於下午五時二十分結束。