

城市規劃委員會

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會

二零一零年十月十五日下午二時三十分舉行的  
第 427 次會議記錄

---

出席者

規劃署署長  
黃婉霜女士

主席

陳家樂先生

副主席

陳炳煥先生

陳漢雲教授

鄭心怡女士

劉智鵬博士

劉志宏博士

盧偉國博士

馬錦華先生

馬詠璋女士

邱榮光博士

葉滿華先生

運輸署總工程師／交通工程(新界西)  
蔡德基先生

環境保護署首席環境保護主任(策略評估)  
黃漢明先生

地政總署助理署長(新界)  
茹建文先生

規劃署副署長／地區  
劉星先生

秘書

### 因事缺席

陳仲尼先生

鄭恩基先生

林群聲教授

民政事務總署助理署長(2)  
曾裕彤先生

### 列席者

總城市規劃師／城市規劃委員會  
何盛田先生

城市規劃師／城市規劃委員會  
鄧永強先生

## 議程項目 1

通過鄉郊及新市鎮規劃小組委員會二零一零年九月二十四日  
第 426 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」)二零一零年九月二十四日第 426 次會議記錄草擬本無須修改，獲得通過。

## 議程項目 2

續議事項

[公開會議]

### (a) 核准分區計劃大綱圖

2. 秘書報告，行政長官會同行政會議於二零一零年十月五日根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 9(1)(a)條，核准三份分區計劃大綱圖，包括紅磡分區計劃大綱圖(將重新編號為 S/K9/24)、長洲分區計劃大綱圖(將重新編號為 S/I-CC/5)和虎地坳及沙嶺分區計劃大綱圖(將重新編號為 S/NE-FTA/12)。核准有關分區計劃大綱圖一事於二零一零年十月十五日在憲報公布。

### (b) 發還分區計劃大綱核准圖

3. 秘書報告，二零一零年十月五日，行政長官會同行政會議根據條例第 12(1)(b)(ii)條把《荃灣分區計劃大綱核准圖編號 S/TW/26》及《灣仔北分區計劃大綱核准圖編號 S/H25/2》發還城市規劃委員會(下稱「城規會」)以作修訂。發還分區計劃大綱圖一事於二零一零年十月十五日在憲報公布。

## 西貢及離島區

[高級城市規劃師／西貢及離島任志輝先生和林葉惠芬女士此時獲邀出席會議。]

### 議程項目 3

#### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/SK-HH/50 擬略為放寬劃為「住宅(丙類)2」地帶的西貢竹角第 231 約地段第 10 號(部分)的地積比率限制(由 0.4 倍放寬至 0.55 倍)和建築物高度限制(由一層開敞式停車間上加兩層放寬至三層)，以作准許的屋宇發展  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/SK-HH/50 號)

---

#### 簡介和提問部分

4. 高級城市規劃師／西貢及離島任志輝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) 擬略為放寬地積比率限制(由 0.4 倍放寬至 0.55 倍)和建築物高度限制(由一層開敞式停車間上加兩層放寬至三層)，以作准許的屋宇發展；
- (c) 政府部門的意見——當局沒有接獲有關政府部門提出的反對意見；

[茹建文先生、盧偉國博士和陳炳煥先生此時到達參加會議。]

- (d) 在法定公布期內，當局接獲一份由創建香港提交的公眾意見書。提意見的團體反對這宗申請，理由是

放寬地積比率和建築物高度限制沒有凌駕性公眾用途；以及

- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所述的評估結果，規劃署不反對這宗申請。現時的建議涉及重建一幢現有的住宅樓宇，該幢樓宇在中期發展審批地區圖公布前，已按照契約的限制建成(即整體總樓面面積為 282.6 平方米及建築物高度為三層)。現時的擬議發展項目把整體總樓面面積訂為 282.6 平方米(即地積比率為 0.55 倍)，建築物高度訂為三層，主要是反映現有建築物的發展規範及土地契約所賦予的權利，而上蓋面積為 20%亦符合分區計劃大綱圖所訂的限制。此外，申請人建議把建築物高度放寬至三層(九米)，大致上與周圍環境並非不相協調，而規劃署總城市規劃師／城市設計及園境亦沒有反對擬議的發展項目。其他獲諮詢的有關政府部門也沒有反對這宗申請。此外，現時這宗申請可獲特殊考慮，因為擬議重建項目的體積不會超過現有規模，故不會為附近其他同類申請立下不良先例。委員已備悉創建香港就這宗申請提出的關注事項，並已在文件內妥善評估。

5. 蔡德基先生得悉，申請書沒有列明兩幢屋宇各自的實際尺寸，並建議修訂文件第 12.2(c)段所載的指引性質條款，在「每幢屋宇的泊車位數目不得超過兩個」後面加入「須視乎每幢屋宇的實際尺寸而定」，因為泊車位的要求會有不同。委員表示同意。

#### 商議部分

6. 主席總結說，這宗申請主要是反映現有發展項目的規模及土地契約所賦予的權利，而有關政府部門亦沒有提出反對。倘根據運輸署的建議修訂指引性質條款，這宗申請可予支持。

7. 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」)所提交的申請內容，批准這宗申請。有關規劃許可有效期至二零一四年十月十五日止。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。這項規劃許可須附加下列條件：

- (a) 提交並落實美化環境建議和保護樹木建議，而有關建議及落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；以及
- (b) 提供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。

8. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 就擬議發展項目的契約修訂及換地事宜與西貢地政專員聯絡；
- (b) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，提醒申請人須原地保留兩棵樹。從園境的角度而言，在土地上栽種樹木和灌木比放置盆栽較為可取；
- (c) 留意運輸署署長的意見，現有的車輛出入通路處應維持不變，而每幢屋宇的泊車位數目不得超過兩個（須視乎每幢屋宇的實際尺寸而定）；
- (d) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界東(2)及鐵路提出的下列意見：
  - (i) 有關地段毗鄰的現有通道的闊度少於 4.5 米，不能視作《建築物(規劃)規例》第 18(3) 條所訂的指明街道。根據《建築物(規劃)規例》第 19(3) 條，申請地點的發展密度須由建築事務監督釐定；
  - (ii) 須設置符合《建築物(規劃)規例》第 41D 條規定的緊急車輛通道；
  - (iii) 根據《建築物(規劃)規例》，倘泊車位數目超過《香港規劃標準與準則》的最低要求或

運輸署署長的建議，過剩的泊車位須計算入總樓面面積；以及

- (iv) 在提交建築圖則的階段將提出其他意見；
- (e) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，為向發展項目供水，申請人或須把內部供水系統伸延，以接駁至最接近的合適政府總水管。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
- (f) 留意消防處處長的意見，有關關設緊急車輛通道的安排，須符合屋宇署的《消防和救援進出途徑守則》第 VI 部所訂的標準。該處在收到申請人正式提交的一般建築圖則後，便會制訂詳細的消防安全規定。

#### 議程項目 4

##### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/SLC/114 擬在劃為「海岸保護區」地帶的大嶼山礮石灣  
38號第329約地段第665號重建兩幢屋宇  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/SLC/114 號)

---

##### 簡介和提問部分

9. 高級城市規劃師／西貢及離島林葉蕙芬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) 擬重建兩幢屋宇；

- (c) 政府部門的意見——當局沒有接獲有關政府部門提出的反對意見；
- (d) 在法定公布期內，當局接獲一份由創建香港提交的公眾意見書，該提意見的團體反對這宗申請，理由是這項建議不符合規劃意向，以及未能證明可帶來規劃增益或符合公眾利益；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 10 段所述的評估結果，規劃署不反對這宗申請。擬議發展項目的發展密度和規模(即地積比率、建築物高度及上蓋面積)，均符合分區計劃大綱圖的《註釋》所訂明的發展限制。申請地點先前曾涉及兩宗獲批准的規劃申請(編號 A/SLT/39 及 A/SLC/71)，擬把現有屋宇重建成三幢兩層高的屋宇，地積比率為 0.4 倍，上蓋面積為 20%，而建築高度則少於 7.6 米。與先前獲核准計劃比較，現時申請的擬議重建項目的發展密度和建築物高度維持不變。擬把上蓋面積由 20% 增加約 5% 至 24.946%，增幅輕微，而現時申請的上蓋面積仍屬分區計劃大綱圖的准許範圍內。現有的茂密植物和擬為美化環境而種植的樹木，可遮擋擬議發展項目的大部分範圍，不大可能會對附近地區的視野造成不良影響。此外，兩幢兩層高的擬建屋宇的覆蓋範圍有所縮減，得以原地保留 31 棵樹。因此，擬議重建項目不會對該區的景觀資源及景觀特色造成嚴重不良影響。對於創建香港在公眾意見書中提出的反對，擬議重建項目符合分區計劃大綱圖的《註釋》所訂的發展限制。獲諮詢的有關政府部門亦沒有就發展建議提出負面意見或反對。

10. 一名委員詢問擬議重建項目如何處理污水，林葉蕙芬女士回覆，雖然提交的文件內沒有詳述擬議發展項目的污水處理設施的資料，但現有屋宇則使用化糞池。無論如何，環境保護署及渠務署均表示不反對這宗申請。

11. 黃漢明先生補充，新界郊區部分住宅用地實際上難以接駁至公共污水渠。這些地區內的小型住宅發展項目，倘與最近的水體距離不少於 30 米，使用化糞池屬可以接受的安排。

[盧偉國博士此時暫時離席。]

12. 由於申請地點位置偏遠，另一名委員擔心重建期間的拆建工程或會破壞環境，並詢問連接申請地點的通道會否超過負荷。這名委員詢問會否加入合適的指引性質條款，要求申請人留意這方面的事宜。主席備悉委員關注的事宜，表示可以額外加入一項指引性質條款，提醒申請人在進行拆建工程時，須避免破壞周圍的環境。不過，她請委員留意指引性質條款與附帶條件的區別，前者僅屬指引性質，並無約束力。

### 商議部分

13. 主席表示，現有住宅樓宇其實先前已批給規劃許可，可在申請地點進行重建，而且建築圖則亦已於二零零二年獲得核准，所以重建工程視作已經展開。現時的發展計劃須向城規會申請規劃許可，主要理由是擬建的屋宇數量有所減少，以及上蓋面積有變。雖然委員關注污水排放問題，但這類在郊區的住宅用地位置偏遠，實際上難以設置妥善的排污駁引設施。因此，這類住宅發展項目使用化糞池屬可以接受的安排。鑑於有委員擔心擬議重建項目可能會影響環境，因此可加入一項指引性質條款，提醒申請人在進行拆建工程時，不得破壞周圍的環境。

[盧偉國博士此時返回會議席上。]

14. 一名委員建議額外加入一項指引性質條款，提示申請人須處理排放的污水，盡量減低污水所造成的影響。委員表示同意。

15. 經進一步商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交的申請內容，批准這宗申請。有關規劃許可的有效期至二零一四年十月十五日止。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，否則有關許可會於該日期後停止生效。有關許可須附加下列條件：

- (a) 設置滅火水源和消防裝置，而有關設施必須符合消防處處長或城規會的要求；

- (b) 提交詳細的工程評估報告(輔以計算資料)，並落實必要措施，確保擬議發展項目不會影響水務署的引水隧道的安全及完整性，而有關報告及落實情況必須符合水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連保護樹木計劃，而有關建議和計劃及落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

16. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 擬議重建項目在進行拆建工程時，須採取預防措施，避免對周圍的環境造成不良影響，並避免使連接申請地點的通道超出負荷；
- (b) 盡力減低擬議重建項目產生污水所造成的影響；
- (c) 留意地政總署離島地政專員的意見：
  - (i) 根據契約，申請人須就重建建議向地政總署提交砍伐樹木建議，以待審批；以及
  - (ii) 申請人提交的建議與規管申請地點的契約條件並無抵觸。倘城規會核准有關建議，申請人無須向地政總署申請修訂契約；
- (d) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見：
  - (i) 為提交保護樹木建議，申請人在展開任何工地工程前，須在地盤平整和施工階段，就如何保護保留的樹木和接近地盤界線的樹木免受破壞，提交方法綱領；以及
  - (ii) 倘申請地點外的通道要進行改善工程，須向有關當局徵詢意見及徵求同意；

- (e) 留意漁農自然護理署署長的意見，申請人須採取適當的措施，保護保留在申請地點的樹木，避免在施工期間干擾附近的植物；
- (f) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界東(1)及牌照小組的意見：
  - (i) 由於申請地點並非毗連一條至少闊 4.5 米的指明街道，申請人在提交建築圖則階段，須根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條釐定發展密度；
  - (ii) 有關三幢兩層高屋宇的建議最初於二零零二年根據《建築物條例》獲得核准，其後申請人亦曾提交修訂圖則。經修訂的計劃須根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條，重新釐定擬議的發展密度；以及
  - (iii) 須根據《建築物(規劃)規例》第 41D 條及《消防和救援進出途徑守則》的規定設置緊急車輛通道；
- (g) 留意土木工程拓展署土力工程處處長的意見，申請人須留意，根據《建築物條例》的條文，須向建築事務監督提交地盤平整的資料，以待審批，其中倘擬議重建項目範圍內或附近的岩土狀況和天然斜坡可能或將會受擬議發展項目影響，則須勘察所有岩土狀況是否穩定。任何鞏固工程及相關費用均屬重建計劃的一部分；
- (h) 留意消防處處長的意見，申請人須留意有關關設緊急車輛通道的安排，須符合屋宇署的《消防和救援進出途徑守則》第 VI 部所訂的標準；以及
- (i) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見：
  - (i) 向建築事務監督提交建築圖則前，須先向水務署提交詳細的工程評估資料；

- (ii) 不得進行爆破、鑽探或打樁工程，亦不得挖井。事先未獲水務署批准，不得展開任何工程；以及
- (iii) 由於申請地點地勢頗高，位置偏遠，為向發展項目妥善供水，申請人或須使用私人的泵水系統，並須負責為發展項目供水的任何私人供水系統的建造、運作及維修保養事宜，而有關情況必須符合水務署所訂標準。

[主席多謝高級城市規劃師／西貢及離島任志輝先生和林葉惠芬女士出席會議，解答委員的提問。任先生和林葉惠芬女士此時離席。]

### 沙田、大埔及北區

[沙田、大埔及北區規劃專員許惠強先生和城市規劃師／沙田、大埔及北區陳穎存先生此時獲邀出席會議。]

#### 議程項目 5

##### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-LYT/426 擬在劃為「農業」地帶的粉嶺虎地排村第 85 約地段第 206 號 B 分段、第 206 號餘段、第 207 號 A 分段及第 207 號 B 分段興建兩幢屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/NE-LYT/426 號)

---

#### 簡介和提問部分

17. 沙田、大埔及北區規劃專員許惠強先生說，文件附錄 IV 的替代頁已在開會前送交委員。他接着簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬建兩幢屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——北區地政專員反對這宗申請，因為申請地點位於「鄉村範圍」外。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)亦不支持這宗申請，理由是申請地點附近的農業活動活躍，該地點具有很高的復耕潛力。運輸署署長對這宗申請有所保留，因為小型屋宇發展項目應盡量局限在「鄉村式發展」地帶內進行。倘這類發展項目獲得批准，會為同類的申請立下不良先例，累積影響所及，可能會對交通造成嚴重的不良影響；
- (d) 在法定公布期內，當局接獲四份公眾意見書，其中兩份表示對這宗申請沒有意見。另外兩份意見書由世界自然基金會香港分會和創建香港提交，表示反對這宗申請，理由包括擬議的發展項目不符合「農業」地帶的規劃意向、有關發展與現有和擬議的土地用途不相協調，該處的鄉村環境缺乏符合可持續發展原則的發展藍圖，以及擬議的發展項目可能會對附近的樹木和植物造成不良影響；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估結果，規劃署並不支持這宗申請。擬議的發展項目不符合「農業」地帶的規劃意向。漁護署署長認為申請地點具有很高的復耕潛力，故不支持這宗申請。這宗申請不符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」(下稱「臨時準則」)，因為擬建的兩幢小型屋宇的覆蓋範圍均完全位於虎地排村的「鄉村範圍」和「鄉村式發展」地帶外，而且該村有足夠土地供發展小型屋宇。因此，北區地政專員並不支持這宗申請。誠然，小組委員會曾於二零零四年三月十二日在附有條件的情況下批准一宗提出在現有申請地點附近興建小型屋宇的同類申請(申請編號 A/NE-LYT/272)，而有關屋宇的部分地方位於同一「農業」地帶內，但是該宗申請獲從寬考慮並獲得批准，是由於所涉及的

申請地點約有 59% 的地方位於虎地排村的「鄉村範圍」和「鄉村式發展」地帶內，而且擬建的小型屋宇約有 66% 的覆蓋範圍位於「鄉村式發展」地帶內，因此大致符合「臨時準則」的評審準則。倘批准現時這宗並不符合現行「臨時準則」的申請，會為「農業」地帶內其他同類申請立下不良先例。此外，有公眾提出意見反對這宗申請，理由包括申請地點劃為「農業」地帶、擬議的發展項目並不符合有關的規劃意向，以及擬議小型屋宇的建造工程可能會對附近的樹木和植物造成不良影響。

18. 一名委員指出申請地點西北面和南面有一些民居和臨時構築物位於同一「農業」地帶內，並詢問這些發展項目是否已獲得正式批准。許惠強先生在回應時表示，他手頭上沒有資料，但懷疑這些發展項目在分區計劃大綱圖刊憲前已經存在。不過，對於新的小型屋宇發展項目，政府會嚴格遵守「臨時準則」的規定，審批興建小型屋宇的規劃申請。由於現時這宗申請所涉及的地點完全位於虎地排村的「鄉村式發展」地帶和「鄉村範圍」外，而且該村有足夠土地應付未來 10 年對小型屋宇的需求，因此，小組委員會不應支持這宗申請。根據該區的規劃意向，新的小型屋宇發展項目應盡量局限在「鄉村式發展」地帶內進行。

19. 同一名委員詢問「鄉村範圍」的界線是否有所改變。許惠強先生在回應時解釋，當局在一九九九年重劃虎地排村「鄉村式發展」地帶的界線，以滿足該村的需要，並切合不斷轉變的情況。由於「鄉村式發展」地帶的範圍擴展，申請編號 A/NE-LYT/157 所涉地點的北部由「農業」地帶改劃為「鄉村式發展」地帶，但劃為「農業」地帶的南部(即申請地點的所在地)則維持不變。許先生強調，當局會不時檢討分區計劃大綱圖上「鄉村式發展」地帶的界線，並在有需要時加以調整，以切合不斷轉變的情況。

20. 主席表示，零散的住用構築物在鄉郊地區頗為常見。

21. 同一名委員雖然同意規劃署不支持現時這宗申請的建議，但認為申請人可能會因城規會拒絕這宗申請的決定而感到

受屈，因為申請地點附近已建有數個住宅發展項目。該名委員建議，當局可能須要覆檢該區的「鄉村式發展」地帶。

22. 另一名委員指出，申請人提交的圖 A 所顯示的「鄉村範圍圍」界線與文件的圖 A-2 有所不同。他詢問有關的不同之處，以及政府有沒有公布認可鄉村的「鄉村範圍」界線。許惠強先生在回應時表示，當局根據北區地政專員所提供的資料劃定「鄉村範圍」的界線。兩幅圖則有所不同，可能是由於申請人對如何劃定「鄉村範圍」的界線有自己的詮釋。

23. 茹建文先生說，當局根據地政總署按小型屋宇政策所採納的既定程序和準則而劃定「鄉村範圍」的界線，其準確度無容置疑。申請人如對「鄉村範圍」的界線有任何疑問，應聯絡北區地政專員，要求澄清。茹先生說，小組委員會應根據現行的政策和城規會就審議小型屋宇申請所通過採納的「臨時準則」，來考慮現時這宗申請。

#### 商議部分

24. 主席總結說，這宗申請並不符合「臨時準則」，因為申請地點位於虎地排村的「鄉村式發展」地帶和「鄉村範圍」外，而且該村有足夠土地供發展小型屋宇。因此，小組委員會不應支持這宗申請。委員繼而審閱文件第 13.1 段所載各項拒絕這宗申請的理由，並認為有關理由恰當。經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- (a) 擬議的發展項目不符合龍躍頭和軍地南區劃為「農業」地帶的規劃意向，因為設立該地帶的目的，主要是保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途，同時也為了保存在復耕及作其他農業用途方面具有良好潛力的休耕農地；
- (b) 擬議的發展項目不符合「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」，因為擬建的兩幢小型屋宇的覆蓋範圍均完全位於虎地排村的「鄉村範圍」和「鄉村式發展」地帶外，而且虎地排村的「鄉村式發展」地帶內供發展小型屋宇的土

地並無短缺。這宗申請並沒有特殊情況，令小組委員會要給予特別考慮；

- (c) 小型屋宇應在「鄉村式發展」地帶內發展，以確保發展模式具條理，而在土地運用及基礎設施和服務的提供方面，較具經濟效益；以及
- (d) 倘批准這宗並不符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」的申請，可能會為「農業」地帶內其他同類申請立下不良先例。要是同類申請均獲得批准，累積影響所及，該區的環境質素會普遍下降。

[ 陳炳煥先生此時暫時離席。 ]

## **議程項目 6**

### **第 16 條申請**

[ 公開會議 ]

A/NE-TKL/331 擬在劃為「政府、機構或社區(1)」地帶的粉嶺坪輦第77約地段第11號A分段(部分)及第11號B分段設置靈灰安置所  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/NE-TKL/331B 號)

---

25. 小組委員會知悉，申請人的代表於二零一零年十月四日要求小組委員會再延期一個月考慮這宗申請，讓申請人有更多時間與巴士公司研究並商討能否加強假日雲泉仙館的公共巴士服務，以回應運輸署所提出的意見。

26. 經商議後，小組委員會決定應申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交補充資料。小組委員會並同意，這宗申請須在收到申請人的補充資料當日起計兩個月內，提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人有多一個月時間，即總共三個月時間，準備所提交的進一步資料；而除非情況極為特殊，否則小組委員會不會批准再次延期。

## 議程項目 7

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/ST/716 在劃為「工業」地帶的沙田火炭坳背灣街30至32號華耀工業中心1樓6號舖B室(部分)進行商店及服務行業(零售商店)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/ST/716 號)

---

### 簡介和提問部分

27. 沙田、大埔及北區規劃專員許惠強先生說，文件第八頁的替代頁已在開會前送交委員。他接着簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 經營商店及服務行業(零售商店)；
- (c) 政府部門的意見——並無接獲有關政府部門的反對意見；
- (d) 在法定公布期內沒有接獲公眾的意見，而沙田民政事務專員亦沒有接獲區內人士提出的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估結果，規劃署不反對就這宗申請批給臨時規劃許可，為期三年。申請所涉及的零售商店與同一幢工業樓宇地下毗鄰的單位並非不相協調，這些單位現作工業和商業混合用途。鑑於申請用途的運作性質，預計不會對附近地區的環境、衛生和基礎設施造成不良影響。申請所涉及的零售商店符合城規會規劃指引編號 25D 的規定，因為批准現時這宗申請(涉及的樓面面積約 24.46 平方米)，不會超出設有噴灑系統的工業樓宇地面一層樓面面積的准許上限(460 平方米)，而且申請用途可直接通往街道，不會對當

地道路網絡的交通帶來不良影響。經諮詢的所有政府部門對這宗申請均沒有提出意見或反對。不過，為免妨礙落實有關處所擬作工業用途的長遠規劃意向，並讓小組委員會監察該區工業樓面空間的供求情況，建議給予為期三年的臨時規劃許可。

28. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

29. 主席總結說，這宗申請符合城規會規劃指引編號 25D，而且包括消防處在內的相關政府部門經諮詢後並不反對這宗申請，因此這宗申請可予以支持。依據城規會批准這類申請的一貫做法，應給予為期三年的臨時規劃許可，以免妨礙落實有關工業樓宇的長遠規劃意向。

30. 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」)所提交的申請內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，為期三年，有效期至二零一三年十月十五日止。這項許可須附加下列條件：

- (a) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一一年四月十五日或之前)提交消防安全措施建議，而有關措施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(即在二零一一年七月十五日或之前)落實消防安全措施建議，而落實情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (c) 如在規劃許可有效期內未能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。

31. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 在申請處所展開申請用途前，須事先取得規劃許可；

- (b) 給予為期三年的臨時規劃許可，是為了解讓城市規劃委員會可監察申請人履行規劃許可附帶條件的情況及該區工業樓面空間的供求情況，確保不會妨礙落實有關處所擬作工業用途的長遠規劃意向；
- (c) 向沙田地政專員申請短期豁免書，以獲准作申請用途；
- (d) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界東(1)及牌照小組的意見，擬議用途須符合《建築物條例》的規定，例如該商店與毗鄰工場之間須以抗火時效不少於兩小時的分隔牆隔開；
- (e) 留意消防處處長的意見，消防處在收到申請人正式提交的一般建築圖則後，便會制訂詳細的消防規定。申請所涉及的地方須設有與工業部分完全分隔的逃生通道；以及
- (f) 參考「有關履行在工業處所就商業用途實行消防安全措施的規劃許可附帶條件的須知」，留意所須採取的步驟，以便履行有關提供消防裝置的規劃許可附帶條件。

[陳漢雲教授此時到達參加會議。]

## **議程項目 8 至 10**

### **第 16 條申請**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-KLH/415 擬在劃為「鄉村式發展」地帶及「農業」地帶的大埔九龍坑九龍坑新圍第9約地段第425號F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-KLH/415 至 417 號)

---

A/NE-KLH/416 擬在劃為「鄉村式發展」地帶及「農業」地帶的大埔九龍坑九龍坑新圍第9約地段第425號G分段興建屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第A/NE-KLH/415至417號)

---

A/NE-KLH/417 擬在劃為「鄉村式發展」地帶及「農業」地帶的大埔九龍坑九龍坑新圍第9約地段第425號H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-KLH/415至417號)

---

#### 簡介和提問部分

32. 委員知悉，由於這三宗申請的性質類似，而且申請地點毗連一起，並位於同一「鄉村式發展」地帶及「農業」地帶內，因此這三宗申請在同一份小組委員會文件內闡述。

33. 沙田、大埔及北區規劃專員許惠強先生說，文件第一頁的替代頁已在開會前送交委員。他接着簡介這三宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬在各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——雖然申請地點已鋪築硬地路面，但由於大部分地方位於「農業」地帶內，而且具有很高的復耕潛力，因此，漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這三宗申請；
- (d) 在法定公布期內，當局接獲兩份公眾意見書。其中一份由九龍坑村的村代表提交，表示反對這三宗申請，因為申請地點的大部分地方位於「農業」地帶內，不屬「鄉村式發展」地帶的範圍。另一名提意

見人創建香港亦反對這三宗申請，理由是擬議的小型屋宇發展項目會影響四周的環境，而且該區欠缺符合可持續發展原則的鄉村發展藍圖；以及

- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 11 段所載的評估結果，並不反對這三宗申請。雖然漁護署署長關注到申請地點具有很高的復耕潛力，認為不應支持有關申請，但申請所擬建的三幢小型屋宇大致符合「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」（下稱「臨時準則」），理由是擬建的小型屋宇的覆蓋範圍完全位於元嶺、九龍坑老圍和九龍坑新圍的「鄉村範圍」內，而且有關的「鄉村式發展」地帶內可用作發展小型屋宇的土地普遍供不應求。雖然申請地點位於上段間接集水區內，並靠近九龍坑具重要生態價值的河道，但申請地點附近將會設置公共排污接駁點，而且在取得毗鄰地段第 425 號餘段的擁有人同意後，擬建的小型屋宇在技術上可接駁至該區計劃鋪設的污水收集系統。因此，環境保護署署長和水務署總工程師／發展(2)都不反對這三宗申請。至於漁護署署長關注發展項目可能會影響九龍坑具重要生態價值的河道，當局認為擬建的屋宇由於能夠接駁至該區計劃鋪設的污水收集系統，因此所排放的污水並不會對該具重要生態價值的河道造成水質污染問題。此外，擬建的小型屋宇與四周的鄉郊環境和景觀並非不相協調，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境並不反對這三宗申請。擬建的小型屋宇也不大可能會對周邊地區的交通和排水造成不良影響。小組委員會或城規會曾根據修訂的臨時準則，批准或經覆核後批准數宗擬在申請地點附近興建小型屋宇的同類申請。批准這三宗申請，與小組委員會先前的決定一致。對於反對有關申請的公眾意見，相關的政府部門並無提出意見。

34. 委員並無就這三宗申請提出問題。

## 商議部分

35. 主席總結說，這宗申請符合「臨時準則」，而且「鄉村式發展」地帶內可用作發展小型屋宇的土地普遍供不應求，因此這宗申請可予以支持。

36. 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」)所提交的申請內容，批准這三宗申請。每項規劃許可的有效期至二零一四年十月十五日止。除非在該日期前，現時所批准的發展已經展開或許可已獲續期，否則許可會於該日期後停止生效。每項許可須附加下列條件：

- (a) 提交並落實美化環境建議，而有關建議及落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (b) 設置排水設施，而有關設施必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (c) 把污水排放系統接駁至公共污水渠，而有關情況必須符合水務署署長或城規會的要求；
- (d) 採取保護措施，確保集水區不會受到污染或出現淤積情況，而有關措施必須符合水務署署長或城規會的要求；以及
- (e) 設置消防通道、滅火水源和消防裝置，而有關設施必須符合消防處處長或城規會的要求。

37. 小組委員會亦同意告知每名申請人下述事宜：

- (a) 擬建小型屋宇的實際建造工程須在公共污水收集網絡建成後，才可展開；
- (b) 擬建小型屋宇應預留足夠空間，接駁公共污水收集網絡；
- (c) 申請人在簽立小型屋宇批地文件前，須就所有受影響的地段向土地註冊處登記相關的地役權批約，該

份批約須夾附圖則，顯示在有關地段建造、運作和保養的污水管和接駁點；

- (d) 申請人須自費把擬建小型屋宇的污水渠與公共污水渠妥為接駁；
- (e) 留意漁農自然護理署署長的意見，申請人須遵從由屋宇署發出的認可人士及註冊結構工程師作業備考第 295 號「保護天然河溪免受建造工程影響」，特別是附錄 B「關於制定施工期間預防措施的指引」，以避免干擾具有重要生態價值的河道及污染水質；
- (f) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，具重要生態價值河道堤岸的頂部與屋宇的邊緣應保持最少 3.5 米的距離。在小型屋宇施工期間和竣工後，申請人均不得阻塞或干擾有關的河道；
- (g) 留意渠務署總工程師／工程管理的意見，申請人須繼續留意擬議排污計劃的最新發展情況。渠務署亦會通知相關村代表最新的進展情況；
- (h) 留意詳載於文件附錄 VI 第 4 段有關水務署總工程師／發展(2)的意見；以及
- (i) 留意消防處處長的意見，該處在收到地政總署轉交的正式申請後，便會制訂詳細的消防安全規定。

## 議程項目 11

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-KLH/420 在劃為「綠化地帶」的大埔九龍坑南華莆  
第 9 約地段第 617 號 B 分段第 1 小分段及  
第 618 號 B 分段餘段(部分)  
關設臨時貨倉存放瓷磚(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/NE-KLH/420 號)

---

### 簡介和提問部分

38. 沙田、大埔及北區規劃專員許惠強先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 關設臨時貨倉存放瓷磚，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為南華莆最接近的屋宇位於申請地點西北面約 82 米範圍，預料申請的用途會造成環境滋擾。不過，他表示過去三年沒有收到有關申請地點的環境投訴；
- (d) 當局在法定公布期內收到一份公眾意見書。創建香港表示反對這宗申請，理由是申請的用途不符合該區的規劃意向，並會破壞區內的環境。根據露天貯物用途的規劃準則，申請地點位於第 3 類地區內，並不適宜用作露天貯物。該組織建議，倘批准這宗申請，規劃許可應加入一項條件，規定申請人設置美化環境設施及圍欄；以及
- (e) 規劃署的意見——基於文件第 12 段所載的評估結果，規劃署認為可以容忍關設臨時貨倉存放瓷磚兩年，而非申請人建議的三年。這宗申請不符合「綠化地帶」的規劃意向。然而，自一九九二年以來，申請地點曾有六宗臨時露天存放或關設臨時貨倉存放瓷磚的申請(編號 A/DPA/NE-KLH/3、A/NE-KLH/48、139、202、313 及 373)，均是由同一申請人提出，並獲小組委員會或城規會批准作這類

用途。以申請的用途、申請地點的面積／邊界及布局而言，上一宗申請(編號 A/NE-KLH/373)基本上與這宗申請相同。這宗申請涉及闢設小型貨倉存放瓷磚，應不大可能會對附近地區的環境造成嚴重的不良影響。除環保署署長外，相關的政府部門大致對這宗申請沒有反對或負面意見。雖然上一宗申請(編號 A/NE-KLH/373)的規劃許可因申請人未有履行附帶條件而被撤銷，但他其實為履行規劃許可的附帶條件，已進行所需的大部分工程，但卻沒有通知相關的政府部門。由於申請地點曾有申請獲批給許可，而且自上一次當局批予許可後，規劃情況並無重大的改變，申請人又顯示確有誠意履行規劃許可的附帶條件，因此這宗申請或可從寬考慮。由於上一宗申請的規劃許可因申請人未有履行附帶條件而被撤銷，而且申請地點附近一帶的情況亦有變，部分原因是該處持續進行排水改善工程，建議批給較短的履行附帶條件的期限及有效期較短的許可(為期兩年，而並非申請人建議的三年)，以密切監察申請人履行附帶條件的進度及使用申請地點的情況。關於創建香港的反對意見，須注意的是，該處用作貯物已有一段長時間，當局並沒有接獲環境投訴。至於該組織建議設置美化環境設施及圍欄，現已附帶一項條件，規定申請人設置美化環境設施，而申請人亦已在申請地點設置圍欄。

[陳炳煥先生此時返回會議席上。]

39. 一名委員提到文件第 12.3 及 12.5 段所述申請人已根據附帶條件落實保護措施，以免集水區受到污染，並在申請地點栽種植物美化環境，但卻沒有通知相關的政府部門他已落實有關工程。該委員詢問當局撤銷許可是否欠妥。

40. 許惠強先生答稱，根據規劃署的記錄，申請人並非已完全履行規劃許可的所有附帶條件，例如提交滅火水源及消防裝置建議或設置這些設施，因此撤銷這項規劃許可是恰當的。

41. 一名委員建議向申請人提供一覽表，訂明他們須履行的規劃許可附帶條件及履行附帶條件的期限(如有)。主席解釋，

雖然她不反對另外附上一覽表，協助申請人履行規劃許可的附帶條件，但根據現行做法，當局向申請人發信批給許可時，已就履行各項附帶條件，夾附一份相關政府部門及聯絡人的名單。對於委員建議提供一覽表一事，主席要求秘書處作出跟進。

[ 鄭心怡女士此時到達參加會議。 ]

### 商議部分

42. 主席總結說，雖然先前的規劃許可因申請人未有履行附帶條件而被撤銷，但申請人確曾根據附帶條件落實所需的大部分工程，因此這宗申請或可從寬考慮。儘管環保署署長對這宗申請有所保留，但過往三年並無接獲有關申請地點的環境投訴，現建議批給有效期較短的許可(為期兩年)及較短的履行附帶條件的期限，以密切監察申請人履行附帶條件的進度及使用申請地點的情況。

43. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交的申請內容，批准這宗申請。這項許可屬臨時性質，有效期為兩年，而非申請人要求的三年，至二零一二年十月十五日止，並須附加下列條件：

- (a) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行工場活動；
- (b) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行挖掘工程，除非事先取得水務署署長的書面批准，同時亦不得進行掘井、爆破、鑽探或打樁工程；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，須經常維修保養申請地點現有的排水設施；
- (d) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一一年一月十五日或之前)，落實經採納的保護措施，以免集水區受到污染，而有關措施必須符合水務署署長或城規會的要求；

- (e) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一一年一月十五日或之前)，提交滅火水源及消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (f) 就上文(e)項條件而言，滅火水源及消防裝置必須在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一一年四月十五日或之前)設置，而有關設施必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (g) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一一年一月十五日或之前)，落實經採納的美化環境建議，而落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (h) 如在規劃許可有效期內沒有履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)或(c)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (i) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(d)、(e)、(f)或(g)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (j) 在規劃許可的有效期屆滿後，須把申請地點恢復為美化市容地帶，而有關情況須符合規劃署署長或城規會的要求。

44. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 在申請地點繼續用作申請的用途前，必須先為規劃許可續期；
- (b) 申請人倘再次未能履行規劃許可附帶條件，以致規劃許可被撤銷，日後若再提出申請，城規會未必會從寬考慮；

- (c) 批給有效期較短的許可(為期兩年)及較短的履行附帶條件的期限，是為密切監察申請人使用申請地點的情況及履行附帶條件的進度；
- (d) 須向大埔地政專員申請批出短期豁免書，以便在有關私人地段搭建貨倉，並申請批出短期租約，以便把政府土地用作擬議的用途；
- (e) 遵從環保署署長發出的最新《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) 嚴格遵從文件附錄 V 詳載的水務署總工程師／發展(2)的意見；
- (g) 留意渠務署總工程師／工程管理的意見，該署會在申請地點附近現有的通道下鋪設擬議的公共污水渠及污水泵送幹管，因此申請人須確保就該臨時貨倉進行的工程，不會延伸至申請地點範圍外，不論在地面以上或以下搭建構築物，以免與申請地點附近擬議的污水設施工程出現衝突；
- (h) 留意渠務署總工程師／工程管理的意見，現時在工程範圍內的道路、後巷、行人路、休憩用地或任何部分，可能須在擬議的污水設施施工期間暫時封閉；
- (i) 留意消防處處長的意見，申請人須把附有消防裝置建議的相關平面圖提交消防處審批，然後按經核准的建議設置消防裝置。申請人在擬備所提交的資料時，須按比例繪製平面圖，並註明尺寸和佔用性質。平面圖須清楚標示擬設的消防裝置及緊急車輛通道的位置。該處在收到申請人正式提交的一般建築圖則後，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，申請地點的所有違例構築物必須移除。所有建造工程均須符合《建築物條例》的規定。申請人須委聘認可人

士統籌所有建造工程。批給規劃許可，不應視作當局根據《建築物條例》認可申請地點的違例構築物。當局日後可能會執行管制行動，移除所有違例建築。

## 議程項目 12

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-KLH/421 擬在劃為「鄉村式發展」地帶及「農業」地帶的大埔九龍坑泰亨村第 7 約地段第 11 號 Y 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-KLH/421 號)

---

45. 秘書報告，當局在發出小組委員會的文件後，在二零一零年十月十五日收到申請人的來信(有關信件已呈交會上)，要求小組委員會延期兩個月才考慮這宗規劃申請，以便他有足夠時間修訂擬建小型屋宇的布局設計。秘書表示申請人提出的延期理據符合城規會有關「延期對申述、意見及進一步申述及申請作出決定」的規劃指引準則(城規會規劃指引編號 33)。

46. 經商議後，小組委員會決定應申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步的資料。小組委員會並同意，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。小組委員會亦同意告知申請人有兩個月時間準備所提交的進一步資料；而除非情況極為特殊，否則小組委員會不會批准再次延期。

## 議程項目 13

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-LT/406 擬在劃為「鄉村式發展」地帶及「農業」地帶的大埔林村麻布尾村第8約地段第578號G分段興建屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第A/NE-LT/406號)

---

### 簡介和提問部分

47. 沙田、大埔及北區規劃專員許惠強先生報告，文件附錄V第5頁的替代頁已呈交會上，供委員參考。他繼而簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬建屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點應保留作農業用途。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，理由是申請地點有一些果樹，興建擬議的屋宇似乎不合適；
- (d) 在法定公布期內收到一份公眾意見書。創建香港表示反對這宗申請，理由是申請地點的大部分地方在分區計劃大綱圖上劃為「農業」地帶，而且該區也欠缺符合可持續發展原則的鄉村發展藍圖；以及
- (e) 規劃署的意見——基於文件第11段所載的評估結果，規劃署不反對這宗申請。儘管申請地點的大部分地方位於「農業」地帶內，而且漁護署署長認為申請地點應保留作農業用途而不支持這宗申請，但該處先前有一宗申請由同一名申請人提交(編號A/NE-LT/274)，並在二零零二年八月二十三日獲小組委員會批准。一如先前那宗申請，現時申請的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」(下稱「臨時準則」)，因為其覆蓋範圍完全位於麻布尾村的「鄉村

範圍」內，而且區內可供發展小型屋宇的土地亦普遍供不應求。雖然申請地點位於上段集水區內，而且東面緊貼林村河，但渠務署總工程師／工程管理表示，該署已計劃在申請地點附近興建公共污水渠，暫定在二零一六至一七年度完工，因此擬建的小型屋宇可接駁至區內公共污水收集系統。環境保護署署長及水務署總工程師／發展(2)都不反對這宗申請。與先前的申請相比，除所在地點的一些樹木的體積有所增大外，申請地點及附近地區的情況並無重大改變。為回應規劃署總城市規劃師／城市設計及園境所關注的問題，申請人承諾在擬建的屋宇四周植樹，以美化環境及填補所失去的樹木。現建議在批給許可時加入一項條件，要求申請人提交並落實美化環境及保護樹木建議。至於公眾反對這宗申請的意見，須注意的是，擬建的小型屋宇大致與附近鄉郊環境互相協調，應不大可能會對附近地區的交通及排水造成嚴重的負面影響。其他經諮詢的相關政府部門對這宗申請亦沒有負面意見。申請地點先前的規劃許可(A/NE-LT/274)在二零一零年八月二十三日失效，但申請人未能依期在集水區內展開先前獲批准的小型屋宇發展項目，實非他所能控制，因此這宗申請應可從寬考慮。

48. 一名委員注意到申請地點緊貼林村河，因此詢問是否有任何興建小型屋宇的指引，以盡量減低可能對環境造成的不良影響。許惠強先生答稱，如須使用化糞池作住宅發展用途，小型屋宇須與最接近的河道／水體相距至少 30 米，但因擬建的小型屋宇會接駁至公共污水渠，有關最少須有若干距離的規定並不適用。另外，在行政方面，小型屋宇的覆蓋範圍須與河堤相距至少 3.5 米，以便有足夠地方作清潔用途。許先生證實申請已符合上述指引。

#### 商議部分

49. 主席總結說，這宗申請符合「臨時準則」，而且擬建的小型屋宇可接駁至區內的公共污水收集系統，該區可供發展小型屋宇的土地又普遍供不應求，因此可支持這宗申請。

50. 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」)所提交的申請內容，批准這宗申請。這項許可的有效期至二零一四年十月十五日止。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。這項許可須附加下列條件：

- (a) 提交並落實美化環境及保護樹木建議，而有關建議及落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (b) 設置排水設施，而有關設施必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (c) 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；
- (d) 把污水排放系統接駁至公共污水渠，而有關情況必須符合水務署署長或城規會的要求；以及
- (e) 採取保護措施，確保集水區不受污染或出現淤積情況，而有關措施必須符合水務署署長或城規會的要求。

51. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 擬建小型屋宇的實際建造工程須在公共污水收集網絡建成後，才可展開；
- (b) 擬建的小型屋宇應留有足夠空間，接駁至公共污水收集網絡；
- (c) 申請人在簽立小型屋宇批地文件前，須就所有受影響的地段向土地註冊處登記相關的地役權批約，該份批約須夾附圖則，顯示在有關地段建造、運作和保養的污水管和接駁點；
- (d) 申請人須自費把擬建的小型屋宇的污水渠與公共污水渠妥為接駁；

- (e) 遵從屋宇署發出的《認可人士及註冊結構工程師作業備考》第 295 號有關「保護天然河溪免受建造工程影響」的規定，特別是附錄 B 所載的「關於制定施工期間預防措施的指引」，以免附近河流因建造工程而受到不良影響；
- (f) 留意渠務署總工程師／工程管理的意見，申請人須留意擬議排污計劃的最新情況，該署亦會不時通知村代表有關的進展情況；
- (g) 留意文件附錄 V 第 4 段詳載的水務署總工程師／發展(2)的意見；
- (h) 留意消防處處長的意見，該處在收到地政總署轉交的正式申請後，便會制訂詳細的消防安全規定；以及
- (i) 留意路政署總工程師／新界東的意見，該署並不負責維修保養申請地點西面一條未命名的通道。

#### **議程項目 14 及 15**

##### **第 16 條申請**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-TK/322 擬在劃為「鄉村式發展」地帶及「綠化地帶」的大埔蘆慈田村第17約地段第1524號A分段第3小分段興建屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/NE-TK/322 及 323 號)

---

A/NE-TK/323 擬在劃為「鄉村式發展」地帶及「綠化地帶」的大埔蘆荃田村第17約地段第1455號餘段及第1521號C分段第2小分段及毗連政府土地興建屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第A/NE-TK/322及323號)

---

### 簡介和提問部分

52. 委員備悉，由於這兩宗申請的性質類似，而且申請地點毗連一起，並位於同一「鄉村式發展」地帶及「綠化地帶」內，因此這兩宗申請在同一份小組委員會文件內闡述。

53. 沙田、大埔及北區規劃專員許惠強先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬在每個申請地點興建一幢屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——當局並無接獲有關政府部門的反對意見；
- (d) 當局在法定公布期內接獲一份公眾意見書。創建香港反對申請編號 A/NE-TK/322，因為申請地點所在的地區已劃為「綠化地帶」，而且欠缺符合可持續發展原則的藍圖；以及
- (e) 規劃署的意見——基於文件第 12 段所載的評估結果，規劃署不反對這宗申請。擬建的小型屋宇符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」(下稱「臨時準則」)，因為擬建小型屋宇超過 50%的覆蓋範圍位於「鄉村式發展」地帶內，而且該地帶內可供發展小型屋宇的土地普遍供不應求。此外，申請地點位於現有鄉村的東緣，而申請地點南面及西面均建有村屋。雖然在有關地點

興建小型屋宇並不符合「綠化地帶」的規劃意向，但擬建小型屋宇的部分地方位於「鄉村式發展」地帶內(申請編號 A/NE-TK/322 及 323 擬建小型屋宇的範圍分別有 50%及 88%位於「鄉村式發展」地帶內)，因此與現有的鄉村環境及四周的鄉郊環境並非不相協調。由於申請地點範圍內沒有樹木，而受影響的植物只屬常見品種，因此漁農自然護理署署長對這宗申請沒有負面意見。擬議的小型屋宇發展項目亦符合城規會規劃指引編號 10 有關在「綠化地帶」進行發展的相關評估準則，因為申請地點附近曾有若干新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展項目(申請編號 A/NE-TK/197、222 及 266)獲得批准。至於該份公眾意見書以該區欠缺符合可持續發展原則的藍圖為理由反對擬議的發展項目，經諮詢的相關政府部門均對這宗申請沒有提出反對或負面意見。

54. 一名委員據文件圖 A-2 所示，詢問申請地點的範圍是否只有 50%位於「鄉村式發展」地帶內。許惠強先生回應時表示，按文件第 10 段列表所載，編號 A/NE-TK/322 及 323 申請所涉小型屋宇的覆蓋範圍約有 33%及 76%位於「鄉村範圍」內，而兩個申請地點的範圍則約有 55%及 88%位於「鄉村式發展」地帶內。許先生進一步指出，根據「臨時準則」，倘擬建小型屋宇的覆蓋範圍不少於 50%位於「鄉村式發展」地帶內，而且該地帶內可用作發展小型屋宇的土地普遍供不應求，則有關的申請可獲從寬考慮。

#### 商議部分

55. 主席作出總結，指出擬建的小型屋宇符合「臨時準則」的規定，而且有關的地帶內可供發展小型屋宇的土地普遍供不應求，因此應可對兩宗申請予以支持。

56. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交的申請內容，批准上述兩宗申請。每項規劃許可的有效期至二零一四年十月十五日止。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。每項許可須附加下列條件：

- (a) 提交並落實美化環境建議，而有關建議及落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (b) 提交並落實排水建議，而有關建議及落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；以及
- (c) 設置消防通道、滅火水源和消防裝置，而有關設施必須符合消防處處長或城規會的要求。

57. 小組委員會亦同意告知每名申請人下述事宜：

申請編號 A/NE-TK/322

- (a) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，申請地點附近一帶現時並無公共雨水渠可供接駁。申請人須提交並落實申請地點排水設施的建議，以確保不會對毗連地區的排水情況造成不良影響。申請人亦須妥為保養排水系統。如在系統運作期間，發現系統不足或欠妥，須作出補救。如因系統故障而造成損害或滋擾，申請人須就所引致的申索及要求，承擔責任及作出彌償；
- (b) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，根據渠務署工程合約編號 DC/2008/05－「吐露港鄉村污水收集系統第 1 階段－餘下工程」計劃，申請地點附近將敷設公共污水收集系統。待公共污水收集系統建成後，申請人可考慮把擬建屋宇的污水渠接駁至公共污水渠。不過，這項污水渠接駁建議是否可行，須視乎現時申請地點的實際情況和土地限制而定；
- (c) 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，申請人或須把內部供水系統伸延，以接駁至最接近的合適政府總水管。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、

運作及保養，而有關情況必須符合水務署所訂標準。申請地點附近水管的水流未達滅火所需的標準；

- (d) 留意土木工程拓展署土力工程處處長的意見，申請人須向有關的地政專員提交所需的資料，以便核實申請地點是否符合《認可人士及註冊結構工程師作業備考》第 APP-56 號所訂的地盤平整工程豁免準則。如不獲豁免，申請人須根據《建築物條例》的規定，向屋宇署提交地盤平整圖；以及
- (e) 留意有關規劃許可只批給申請所涉的發展項目。倘要為擬議發展項目闢設通道，申請人須確保有關通道(包括任何必須進行的填土／挖土工程)符合相關法定圖則的規定，並須視乎情況所需，在進行道路工程前，取得城規會的規劃許可。

申請編號 A/NE-TK/323

- (a) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，申請地點附近一帶現時並無公共雨水渠可供接駁。申請人須提交並落實申請地點排水設施的建議，以確保不會對毗連地區的排水情況造成不良影響。申請人亦須妥為保養排水系統。如在系統運作期間，發現系統不足或欠妥，須作出補救。如因系統故障而造成損害或滋擾，申請人須就所引致的申索及要求，承擔責任及作出彌償；
- (b) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，根據渠務署工程合約編號 DC/2008/05－「吐露港鄉村污水收集系統第 1 階段－餘下工程」計劃，申請地點附近將敷設公共污水收集系統。由於擬議的公共污水渠設於擬建小型屋宇北面的部分政府土地上，待公共污水收集系統建成後，申請人應可把擬建屋宇的污水渠接駁至公共污水渠；
- (c) 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，申請人或須把內部供水系統伸

延，以接駁至最接近的合適政府總水管。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、運作及保養，而有關情況必須符合水務署所訂標準。申請地點附近水管的水流未達滅火所需的標準；

- (d) 留意土木工程拓展署土力工程處處長的意見，申請人須向有關的地政專員提交所需的資料，以便核實申請地點是否符合《認可人士及註冊結構工程師作業備考》第 APP-56 號所訂的地盤平整工程豁免準則。如不獲豁免，申請人須根據《建築物條例》的規定，向屋宇署提交地盤平整圖；以及
- (e) 留意有關規劃許可只批給申請所涉的發展項目。倘要為擬議發展項目闢設通道，申請人須確保有關通道(包括任何必須進行的填土／挖土工程)符合相關法定圖則的規定，並須視乎情況所需，在進行道路工程前，取得城規會的規劃許可。

### **議程項目 16 至 18**

#### **第 16 條申請**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-TK/324 擬在劃為「農業」地帶的大埔山寮村  
第 15 約地段第 595 號 B 分段興建屋宇  
(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/NE-TK/324、325 及 326 號)

---

A/NE-TK/325 擬在劃為「農業」地帶的大埔山寮村  
第 15 約地段第 611 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-TK/324、325 及 326 號)

---

A/NE-TK/326 擬在劃為「農業」地帶的大埔山寮村  
第 15 約地段第 611 號 B 分段興建屋宇  
(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/NE-TK/324、325 及 326 號)

---

### 簡介和提問部分

58. 委員備悉，由於這三宗申請的性質類似，而且申請地點毗連一起，並位於同一「農業」地帶內，因此這三宗申請在同一份小組委員會文件內闡述。

59. 沙田、大埔及北區規劃專員許惠強先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬在三個申請地點各興建一幢屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這三宗申請，因為申請地點的復耕潛力高。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)對這三宗申請有所保留，理由是擬建的小型屋宇與最接近的污水幹渠相距超過 100 米，把擬建的小型屋宇的污水渠接駁至污水幹渠會有實際困難。水務署總工程師／發展(2)反對這三宗申請，因為沒有足夠資料證明該三個地點可接駁至公共污水渠。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境反對這三宗申請，理由是該區易受市區發展影響。倘申請獲得批准，會為其他同類的小型屋宇申請立下不良先例；
- (d) 在法定公布期內，當局接獲兩份公眾意見書。其中一份意見書來自山寮村的原居民代表，表示支持這三宗申請。另一份意見書由創建香港提交，表示反對這三宗申請，理由是申請地點位於「農業」地帶

內，而該區並沒有符合可持續發展原則的鄉村基礎設施及發展藍圖；以及

- (e) 規劃署的意見——規劃署基於文件第 11 段所載的評估結果，並不支持這三宗申請。雖然申請地點完全位於山寮村的「鄉村範圍」內，而且該處可供發展小型屋宇的土地也普遍供不應求，但擬建的小型屋宇位於集水區範圍內，而擬議發展項目並不符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」（下稱「臨時準則」），因為擬為小型屋宇設置的化糞池能否接駁該區已計劃鋪設的污水收集系統，實在令人懷疑。申請人未能證明擬議發展項目不會對水質造成不良影響，也未能證明有關發展項目不會破壞鄉郊景觀。環保署署長表示，由於申請地點與最接近的污水幹渠相距超過 100 米，而且四周是私人地段，因此在技術上而言，擬建的小型屋宇能否接駁至污水幹渠，實在令人懷疑；而渠務署署長並沒有計劃鋪設排污支渠。有鑑於此，環保署署長及水務署總工程師／發展(2)均不支持這三宗申請。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境反對這三宗申請，並指出該區易受市區發展影響。倘申請獲得批准，會為該區其他同類的申請立下不良先例。漁護署署長亦不支持這三宗申請，因為申請地點的復耕潛力高。當局接獲山寮村的原居民代表提交的公眾意見書，表示支持這三宗申請，而創建香港提交的公眾意見書則反對這三宗申請，理由是申請地點位於「農業」地帶內，而該區並未有符合可持續發展原則的鄉村基礎設施及發展藍圖。對於公眾的意見，相關的政府部門並無提出意見。

[邱榮光博士此時暫時離席。]

60. 一名委員留意到，山寮村「鄉村範圍」的界線較「鄉村式發展」地帶的範圍為大，故詢問「鄉村範圍」是如何擬定的。茹建文先生回答提問時解釋說，「鄉村範圍」的界線經相關的分區地政專員徵詢當地村民的意見後，按照小型屋宇政策

擬定。「鄉村範圍」涵蓋於一九七二年年尾在一條認可鄉村最後興建的小型屋宇周邊 300 呎以內的範圍。

61. 許惠強先生回應同一名委員提出的進一步查詢時，表示山寮村的「鄉村式發展」地帶內可供使用的土地，遠不能應付未來興建小型屋宇的需求。根據規劃署最新的估計，山寮村的「鄉村式發展」地帶內可供使用的土地約有 0.41 公頃(或相等於約 16 幅小型屋宇用地)，而未來興建小型屋宇共需約 6.93 公頃的土地(或相等於約 277 幅小型屋宇用地)。許先生解釋說，他並不支持這三宗申請，理由是三宗申請的地點均位於集水區範圍內，未能確定能否把擬建的小型屋宇接駁至已計劃鋪設的污水收集系統，而且亦會有技術上的問題。此外，儘管山寮路的污水渠鋪設工程定於二零一一年展開，二零一三年完成，但渠務署並沒有計劃鋪設排污支渠，因為擬建的小型屋宇位於「鄉村式發展」地帶外。

#### 商議部分

62. 主席作出總結，這三宗申請不可予以支持，因為擬建的小型屋宇位於集水區範圍內，而擬為小型屋宇設置的化糞池能否接駁該區已計劃鋪設的污水收集系統，實在令人懷疑。

63. 委員繼而審閱文件第 12.1 段所載各項拒絕這宗申請的理由，並認為有關理由恰當。經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- (a) 擬議的發展項目並不符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」，因為在技術上和法律上而言，位於集水區內的擬建小型屋宇能否接駁至該區已計劃鋪設的污水收集系統，實在令人懷疑。申請人未能證明擬議的發展項目不會對區內的水質造成不良影響；以及
- (b) 申請人未能證明擬議的發展項目不會對該區的鄉郊景觀造成不良影響。

[盧偉國博士和陳炳煥先生此時離席。]

## 議程項目 19

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TP/455 擬在劃為「自然保育區」地帶的  
大埔滘出水口近泰亨行車天橋的政府土地  
闢設公用事業設施裝置  
(公用事業設施管道及電纜)及進行挖土工程  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/TP/455 號)

---

### 簡介和提問部分

64. 城市規劃師／沙田、大埔及北區陳穎存先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬闢設公用事業設施裝置（公用事業設施管道及電纜）及進行挖土工程；
- (c) 政府部門的意見——當局沒有接獲相關政府部門提出的反對意見；
- (d) 在法定公布期內，當局接獲兩份公眾意見書。創建香港反對這宗申請，理由是申請人沒有提供關於砍伐樹木和補償的詳細資料，亦沒有提及在施工期間及完工後所採取的保護和管理樹木措施。如批准這宗申請，可能會為其他同類申請立下不良先例。另一份公眾意見書由一名市民提交，表示工程名稱與申請地點的所在位置不符，可能令人混淆；以及

[邱榮光博士此時返回會議席上。]

- (e) 規劃署的意見——基於文件第 10 段所載的評估結果，規劃署不反對這宗申請。申請地點劃為「自然保育區」地帶，根據一般推定，此地帶不宜進行發

展。但擬議的發展項目是必須進行的基礎設施工程，以增加大埔及白石角地區電力供應網絡的供電量，確保附近的發展項目的電力供應穩定可靠，而擬議的電纜線路走線是唯一可行的方案。鑑於所有公用事業設施裝置會在地底或水底鋪設，擬議的發展項目對周邊地區造成的影響屬最輕微。為解決漁農自然護理署署長和規劃署總城市規劃師／城市設計及園境關注的問題，申請人提出移植／重植 17 棵受發展項目影響的未成齡樹木。儘管如此，當局仍建議加入規劃許可附帶條件，要求申請人提交並落實美化環境建議和保護樹木建議。其他政府部門經諮詢後並無就這宗申請提出反對或負面意見。至於創建香港關注的問題，附加陳述書已述明，申請人會移植／重植「自然保育區」地帶內受擬議的發展項目影響的 17 棵未成齡樹木。有關公眾質疑為何在發展項目公布供公眾查閱期內項目名稱採用泰亨行車天橋一事，申請人已澄清，泰亨行車天橋是申請地點以北的吐露港公路的部分行車天橋的名稱，而泰亨行車天橋這個名稱曾用於中華電力有限公司的地圖及《環境影響評估條例》批准的工程項目簡介。

65. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

66. 主席作出總結，這宗申請可予支持，理由包括擬議的發展項目是為大埔及白石角地區供電必要的基礎設施、所有公用事業設施裝置會在地底或水底鋪設，以及申請人承諾會移植／重植 17 棵受擬議發展項目影響的未成齡樹木。

67. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交的申請內容，批准這宗申請。這項規劃許可的有效期至二零一四年十月十五日止。除非在該日期前，現時批准的發展已經展開或這項許可已獲續期，否則許可會於該日期後停止生效。這項許可須附加一項條件，就是申請人必須提交並落實美化環境建議和保護樹木建議，包括提交移

植或重植樹木的建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求。

68. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 留意大埔地政專員的意見，申請人須向大埔地政處申請所需的挖掘許可證，以落實有關工程項目，其後在工程完工後，須按集體牌照所載的規定更新總綱圖則；
- (b) 留意大埔地政專員的意見，申請人須提供擬栽種移植樹木的位置詳情，供有關部門考慮；
- (c) 留意運輸署署長的意見，在進行道路工程前，申請人須提交臨時交通管理計劃，徵詢他的意見；
- (d) 留意漁農自然護理署署長的意見，申請人須在工程項目範圍內進行植樹，以填補失去的樹木；以及
- (e) 留意土木工程拓展署土力工程處處長的意見，申請人須提交所需的設計／挖掘與側向承托建議，供有關當局審批。

## 議程項目 20 及 21

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TP/456 擬在劃為「綠化地帶」的大埔下坑第 12 約地段第 96 號 B 分段第 3 小分段、第 98 號 A 分段第 2 小分段、第 98 號 A 分段餘段、第 98 號 B 分段、第 99 號 A 分段、第 99 號 B 分段第 2 小分段及第 99 號 B 分段第 3 小分段興建兩幢屋宇(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/TP/456 及 457 號)

---

A/TP/457 擬在劃為「綠化地帶」的大埔下坑第 12 約地段第 96 號 A 分段第 5 小分段、第 96 號 B 分段第 2 小分段、第 97 號 A 分段、第 98 號 A 分段第 1 小分段、第 98 號餘段、第 99 號 B 分段第 1 小分段及第 99 號 B 分段第 4 小分段興建兩幢屋宇  
(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/TP/456 及 457 號)

---

### 簡介和提問部分

69. 委員備悉，由於這兩宗申請的性質類似，而且申請地點毗連一起，並位於同一「綠化地帶」內，因此這兩宗申請在同一份小組委員會文件內闡述。

70. 城市規劃師／沙田、大埔及北區陳穎存先生表示，文件的替代頁第 1 及第 2 頁已在舉行會議前送交委員。他繼而簡介這兩宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬在兩個申請地點各興建兩幢屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——當局沒有接獲相關政府部門提出的反對意見；
- (d) 在法定公布期內，當局接獲一份公眾意見書。創建香港表示反對這兩宗申請，理由是申請地點劃為「綠化地帶」，而且該區並未規劃符合可持續發展原則的鄉村發展藍圖；以及
- (e) 規劃署的意見——基於文件第 12 段所載的評估結果，規劃署不反對這兩宗申請。擬議的小型屋宇發展項目符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」(下稱「臨時準則」)，理由是擬建的小型屋宇的覆蓋範圍完全位於下坑村的

「鄉村範圍」內，而且該村的「鄉村式發展」地帶內可用作發展小型屋宇的土地普遍供不應求。擬議的小型屋宇發展項目雖然不符合把該區劃為「綠化地帶」的規劃意向，但漁農自然護理署署長對這兩宗申請並無提出負面意見，因為擬議的小型屋宇發展項目先前已獲城規會批准。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這兩宗申請並無意見，但建議加入規劃許可附帶條件，要求申請人提交並落實美化環境建議。儘管運輸署署長憂慮繼續批給許可予同類的小型屋宇發展，長此下去，可能會對交通造成影響，但他認為現在只涉及四幢小型屋宇的申請可予容忍。在同一地點，先前有兩宗發展小型屋宇的申請(編號 A/TP/297 及 298)獲批給許可，但有關許可現已失效，因為有關用地的批地程序尚未完成。在同一「綠化地帶」的同類規劃申請(編號 A/TP/358 及 A/TP/403)，城規會於二零零五年十二月九日及二零零八年五月二十三日基於類似理由批給許可。現在這兩宗申請的擬建小型屋宇與周邊的鄉郊環境大致協調，應不大可能會對環境、排水和交通造成任何嚴重的不良影響。鑑於在同一「綠化地帶」內，曾有同類的規劃申請(編號 A/TP/358 及 403)分別於二零零五年十二月九日和二零零八年五月二十三獲城規會批准，小組委員會可從寬考慮現在這兩宗申請，因為這兩宗申請均把申請地點作相同用途，而有關情況並無重大改變。至於創建香港提出反對申請的意見，獲諮詢的相關政府部門大致上對這兩宗申請沒有提出反對或意見。

71. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

72. 一名委員留意到，整個申請地點位於「綠化地帶」內，根據一般推定，這個地帶不宜進行發展，故詢問是否有任何特別理據支持批准這兩宗申請。許惠強先生回答提問時表示，小組委員會可從寬考慮這兩宗申請，因為城規會曾於二零零二年批准了在同一申請地點作相同用途的申請(編號 A/TP/297 及 298)，而且儘管申請地點在分區計劃大綱圖上劃為「綠化地

帶」，現在這兩宗申請並不涉及砍伐樹木。許先生補充說，在申請地點作相同用途須再申請規劃許可，是由於大埔地政專員仍在就先前批准的建議處理批地文件，但再延長許可有效期則超出 B 類修訂的範圍。

73. 主席請委員留意，委員在決定可否批准這兩宗申請時，須參照有關申請是否符合城規會就處理小型屋宇申請而通過的「臨時準則」。就現在這兩宗申請而言，倘擬建的小型屋宇的覆蓋範圍不少於 50% 位於認可鄉村的「鄉村範圍」內，而且可用作發展小型屋宇的土地普遍供不應求，當局亦沒有接獲相關政府部門提出的反對意見，申請或可獲從寬考慮。另外須留意的是，儘管申請地點在分區計劃大綱圖上劃為「綠化地帶」，擬議的發展項目並不涉及砍伐樹木。

74. 主席回應一名委員提出的查詢時解釋說，在評審小型屋宇申請時須審議的相關考慮因素已載列於「臨時準則」，而小組委員會視乎每宗申請的個別情況，考慮是否批給許可。主席補充說，除了砍伐樹木的因素外，委員亦須考慮其他因素，例如申請地點所在土地的類別，即申請人是否就申請所涉地段擁有建築權。一般而言，當局在審議位於「綠化地帶」內的小型屋宇申請時，會尊重個別地段的建築權。

75. 主席作出總結，委員有理由對關於在申請地點內的「綠化地帶」進行發展的一般推定表示關注，但考慮到規劃的歷史，以及擬議的發展項目符合評審小型屋宇申請的「臨時準則」，因為擬建的小型屋宇的覆蓋範圍完全位於「鄉村範圍」內，而且該村的「鄉村式發展」地帶內可用作發展小型屋宇的土地供不應求，因此現在這兩宗申請可當作特別個案處理。有見及此，委員同意這兩宗申請可獲批准。

76. 經進一步商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交的申請內容，批准這兩宗申請。有關規劃許可的有效期至二零一四年十月十五日止。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。每項規劃許可須附加下列條件：

- (a) 設置緊急車輛通道、滅火水源和消防裝置，而有關設施必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (b) 提交並落實美化環境建議，而有關建議及落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；以及
- (c) 提交並落實排水建議，而有關建議及落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求。

77. 小組委員會亦同意告知每名申請人下述事宜：

- (a) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，申請地點附近並無公共污水收集系統的接駁點。申請人須就擬議發展項目的污水處理／排放設施，徵詢環境保護署的意見；
- (b) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，申請地點附近並無公共雨水渠系統的接駁點。申請人須沿地段的外圍設置明渠，收集申請地點產生或流經該處的徑流，並把所收集的徑流排放到合適的排放點。不論擬議排水工程在地段界線以內或以外進行，申請人均須負責有關工程的建造及維修保養，同時亦須承擔有關費用。至於在地段界線以外的工程，申請人事先須取得大埔地政專員及／或有關私人地段業權人的同意，才可展開；
- (c) 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，申請人或須把內部供水系統伸延，以接駁至最接近的合適政府總水管。申請人須解決與供水相關的任何土地問題(例如私人地段問題)，並負責私人地段內的內部供水系統的建造、運作及維修保養，而有關情況必須符合水務署所訂標準；
- (d) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，申請地點附近水管的水流未達滅火所需的標準；

- (e) 留意消防處處長的意見，消防處收到地政總署轉交的正式申請後，便會制訂詳細的消防安全規定；
- (f) 留意路政署總工程師／新界東的意見，申請人須知悉，該署不負責維修保養位於申請地點以北的未命名通道；以及
- (g) 留意漁農自然護理署署長的意見，申請人須遵照屋宇署發出的《認可人士及註冊結構工程師作業備考》第 295 號有關「保護天然河溪免受建造工程影響」的規定，特別是附錄 B 所載的「關於制定施工期間預防措施的指引」，以免干擾位於申請地點以東的鄰近河道。

[主席多謝沙田、大埔及北區規劃專員許惠強先生和城市規劃師／沙田、大埔及北區陳穎存先生出席會議，解答委員的提問。許先生和陳先生此時離席。馬錦華先生和劉志宏博士此時暫時離席。]

### 屯門及元朗區

[高級城市規劃師／屯門及元朗林永文先生、李志源先生及袁承業先生此時獲邀出席會議。]

### 議程項目 22

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

《屏山分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-PS/11》的擬議修訂項目

(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 14/10 號)

---

78. 秘書報告，由於其中一項擬議修訂項目涉及香港房屋委員會(下稱「房委會」)一塊公屋用地，以下委員已就此議項申報利益：

黃婉霜女士

] 房委會策劃小組委員會委

以署理規劃署署長身分	員；
曾裕彤先生 以民政事務總署助理署長(2) 身分	] 民政事務總署署長的候補 委員，而民政事務總署署 長為房委會策劃小組委員 會委員
茹建文先生 以地政總署 助理署長(新界)身分	] 地政總署署長的候補委 員，而地政總署署長為房 委會委員
陳漢雲教授	] 房委會建築小組委員會委 員
盧偉國博士	] 房委會建築小組委員會委 員
鄭恩基先生	] 其配偶為房屋署助理署長 (發展及採購)

79. 小組委員會得悉曾裕彤先生及鄭恩基先生已就無法出席會議致歉，而盧偉國博士已離席。由於此議項是考慮對分區計劃大綱圖作出的擬議修訂，而且與製圖程序有關，小組委員會同意根據城規會的一貫做法，主席及其他委員須申報利益，但可獲准留席參與討論。

#### 簡介和提問部分

80. 高級城市規劃師／屯門及元朗林永文先生借助投影片，按文件詳載的內容，向委員簡介屏山分區計劃大綱核准圖的擬議修訂，並陳述以下要點：

#### 背景

- (a) 「未決定用途」地帶檢討所引起的改劃用途地帶安排

- 當局已就屏山分區計劃大綱圖上「未決定用途」地帶的土地進行土地用途檢討，涵蓋總面積約 53.4 公頃（A、B、C 及 D 區）。建議為 A 及 B 區劃定用途地帶，以反映現有及計劃的用途，而 C 及 D 區則坐落在擬議洪水橋新發展區進一步規劃及工程研究的可能研究範圍內；以及 C 區毗鄰的「工業」地帶進行的檢討範圍內。當局在現階段並無就 C 及 D 區的兩塊「未決定用途」地帶提出任何建議。「未決定用途」地帶檢討的結果及建議於二零一零年九月十日獲小組委員會考慮及同意；

(b) 洪水橋第 13 區的公屋發展項目

- 把位於洪水橋第 13 區劃為「住宅（甲類）3」地帶的一塊用地（佔地約 6.4 公頃）規劃作公屋發展項目。為了配合全港的公屋建屋目標，當局建議對分區計劃大綱圖《註釋》作出修訂，以增加公屋發展的地積比率及建築物高度；

[劉志宏博士此時返回會議席上，而陳家樂先生則暫時離席。]

修訂建議

(c) 「未決定用途」地帶檢討所引起的修訂建議

(i) A1 至 A4 項

把位於庸園路的珠穆朗瑪多元文化社區中心改劃為「政府、機構或社區」地帶（佔地約 1 561 平方米）；把近庸園路兩座長滿草木的小圓丘和西鐵高架鐵路下方及其北面的狹長土地改劃為「綠化地帶」（佔地約 4.66 公頃）；把近朗天路和朗屏路的兩個西鐵緊急出入口顯示為「鐵路」（佔地約 0.95 公頃）及把介乎朗天路、朗屏路和西鐵高架鐵路之間餘下的土地改劃為「綜合發展區」地帶（佔地約 22 公頃）；

[馬錦華先生及陳家樂先生此時返回會議席上。]

(ii) B1 及 B8 項

把聚星路一帶的電力支站、學校、公共圖書館暨體育館及附近顯示為「道路」的一塊狹長土地改劃為「政府、機構或社區」地帶（佔地約 2.16 公頃）；

(iii) B2 及 B3 項

把上章圍第一和第二抽洪站由「未決定用途」地帶和「鄉村式發展」地帶改劃為「其他指定用途」註明「抽水站及有關設施」地帶（佔地約 1 公頃）；

(iv) B4 項

把聚星樓和達德公所改劃為「其他指定用途」註明「歷史建築物保存作文化及社區用途」地帶（佔地約 515 平方米）。此地帶劃分的規劃意向是方便當局原址保存歷史建築，同時提供可能作文化和社區用途的場地，以供市民享用。在此地帶內的發展項目受最高建築物高度限制，聚星樓和達德公所分別限為三層和一層。任何現有建築物的加建、改動及／或修改工程必須向城規會申請許可，但由政府負責統籌或實施的復修工程，以及附屬於經常准許用途或現有建築物及與其直接有關的小規模改動及／或修改工程除外；

(v) B5 項

把位於聚星樓和達德公所附近的土地改劃為「其他指定用途」註明「與文物及文化旅遊有關用途」地帶（佔地約 4 963 平方米）。建議改劃為「其他指定用途」註明「與文物及文化旅遊有關用途」地帶的第一塊土地（佔地約 3 180 平方米）在聚星樓附近，並位於屏山文物徑的入口。劃為擬議地帶有助提供與文物和文化旅遊有關的設施或用途，而這些設施和用途既配合法定古蹟的文物景點特色，同時視覺上亦互相協調。為配合聚星樓約為 13 米（三層）的高度，當局建議此地帶內的發展項目應屬低層發

展，最高地積比率為 0.4 倍，最高建築物高度為主水平基準上 10 米(約六米)，以提供發展誘因和避免發展項目不相協調。在此地帶內進行任何發展，必須取得城規會的許可。在申請規劃許可時，申請人必須提交涵蓋整個地帶的平面圖，以證明發展方案與歷史建築互相協調；

同樣，達德公所前面的土地(佔地約 1 783 平方米)建議改劃為「其他指定用途」註明「與文物及文化旅遊有關用途」地帶，以便提供各項設施，提升該幢經評定等級的歷史建築的吸引力。有關用地主要預留作達德公所日後用途的可能附屬設施，其地積比率限制和建築物高度限制與聚星樓附近的土地相同；

[ 蔣建文先生和劉智鵬博士此時暫時離席。 ]

(vi) B6 項

把西鐵天水圍站及朗天路和屏廈路之間的西鐵高架鐵路下方及附近的一塊狹長土地顯示為「道路」(佔地約 2.4 公頃)；以及

(vii) B7 項

把「未決定用途」地帶餘下的土地由「未決定用途」地帶改劃為「鄉村式發展」地帶(佔地約 1.9 公頃)，理由是有關土地鄰近上章圍、坑頭村和坑尾村的現有村落，適合作進一步的鄉村式發展；

(d) 為把洪水橋第 13 區的土地作公屋發展而提出的修訂建議

位於洪水橋第 13 區面積約 6.4 公頃的用地在屏山分區計劃大綱核准圖上劃為「住宅(甲類)3」地帶，最大住用總樓面面積為 184 000 平方米、最大非住用總樓面面積為 1 500 平方米(總地積比率約為 2.9 倍)；以及最高建築物高度為三層平台上加 19 層。香港房屋協會原本收回及平整該用地進行發

展，其後放棄計劃，該用地於二零零四年預留作租住公屋發展；

房屋署建議把住用總樓面面積由 184 000 平方米增加至 208 600 平方米，以提供約 4 500 個單位，以及把非住用總樓面面積由 1 500 平方米增加至 13 500 平方米。非住用部分包括購物中心、公共交通交匯處及其他福利和教育設施，因此有需要對分區計劃大綱圖《註釋》作出修訂；

(e) 其他技術修訂

對分區計劃大綱圖作出的其他技術修訂，包括修訂各個土地用途地帶「註釋」，以配合城規會通過的《法定圖則註釋總表》最新修訂版；

(f) 修訂分區計劃大綱圖《說明書》

當局修訂分區計劃大綱圖《說明書》，以顧及修訂建議。當局也藉此機會更新各個土地用途地帶的一般資料，以反映分區計劃大綱圖的最新狀況及規劃情況；

公眾諮詢

(g) 當局已就分區計劃大綱圖的修訂建議諮詢相關政府政策局／部門，有關意見已適當地收納在擬議修訂項目；以及

(h) 當局已分別於二零一零年四月二十九日和二零一零年五月十九日，就「未決定用途」地帶的土地用途檢討提出的建議和在洪水橋第 13 區的擬議公屋發展諮詢屏山鄉鄉事委員會和元朗區議會城鄉規劃及發展委員會。兩個委員會大體上沒有對修訂建議提出負面意見。在分區計劃大綱圖就修訂建議刊憲期間，當局會進一步諮詢上述兩個委員會。

[茹建文先生此時返回會議席上。]

81. 主席表示，屏山分區計劃大綱圖的修訂建議主要涉及三個部分，即作出修訂以反映「未決定用途」地帶的檢討結果(有關檢討的結果和建議已於二零一零年九月十日由小組委員會考慮)；改劃有關聚星樓和達德公所的土地作保育及有關旅遊用途；以及修訂分區計劃大綱圖《註釋》，以把洪水橋第 13 區的土地作公屋發展。她繼而請委員逐一考慮修訂建議。

[劉智鵬博士此時返回會議席上。]

82. 一名委員備悉位於洪水橋第 13 區、洪志路及洪天路交界處的擬議公屋用地東北隅的一塊狹長土地並沒有納入「住宅(甲類)3」地帶作公屋發展，並詢問這塊狹長土地的計劃用途。林永文先生在回應時表示，洪志路此路段正進行擴闊道路及改善工程，而該塊與洪天路交界的狹長土地預留作路口改善工程。此外，在公屋用地與洪志路之間也已預留約 20 米的後移範圍。

83. 在備悉洪水橋第 13 區用地的南面及西面有多塊規劃作住宅用途的用地時，另一名委員詢問這些用地的建築物高度限制。林永文先生回答說，根據分區計劃大綱圖《註釋》，「住宅(乙類)1」及「住宅(乙類)2」地帶的最高建築物高度分別限為 15 米及 21 米；以及最多五層(包括停車場)及一層停車場上加六層。在洪水橋第 13 區公屋用地南鄰的「綜合發展區」用地受整體總樓面面積 113 260 平方米及最高建築物高度為三層平台上加 20 層所限。主席補充說，在即將進行的一輪分區計劃大綱圖檢討工作中，將為這份分區計劃大綱圖上該等用地施加適當的建築物高度限制，並會在適當時候為這塊「綜合發展區」用地擬備規劃大綱。

84. 由於委員對擬議修訂項目再無其他問題，主席總結說，委員普遍同意對屏山分區計劃大綱核准圖作出擬議修訂。然而，主席補充，分區計劃大綱圖連同《註釋》和經修訂《說明書》會由城規會秘書處進一步詳細審議。委員會在分區計劃大綱圖根據《城市規劃條例》第 5 條展示供公眾查閱前，獲知會該等輕微改動(如有的話)。

商議部分

85. 經商議後，小組委員會決定：

- (a) 同意《屏山分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-PS/11》的擬議修訂，以及載於文件附件 II 的《屏山分區計劃大綱草圖編號 S/YL-PS/11A》（在展示時重新編號為 S/YL-PS/12）及附件 III 的《註釋》適宜根據《城市規劃條例》第 5 條展示，供公眾查閱；
- (b) 採納文件附件 IV 所載的經修訂《說明書》，以說明城規會就屏山分區計劃大綱圖上各土地用途地帶所定的規劃意向和目標，並以城市規劃委員會名義發出；以及
- (c) 同意經修訂《說明書》適宜連同《屏山分區計劃大綱草圖編號 S/YL-PS/11A》（在展示時重新編號為 S/YL-PS/12）一併展示。

[劉志宏博士此時離席。]

[小休五分鐘。]

**議程項目 23**

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-PS/324 擬在劃為「工業(丁類)」地帶的元朗第 124 約地段第 856 號餘段及第 857 號餘段露天停放車輛(第五類危險品)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-PS/324 號)

---

簡介和提問部分

86. 高級城市規劃師／屯門及元朗林永文先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬臨時露天停放車輛(第五類危險品)；

[馬錦華先生和黃漢明先生此時返回會議席上。]

- (c) 政府部門的意見——消防處處長反對申請，因為申請人打算倘司機在作業時間內未能運送整缸危險品，便會讓載有危險品的危險品車輛在申請地點通宵停泊。不過，任何未運送的危險品均須運返並存於持牌危險品貯存庫。危險品車輛不得存放危險品，即使僅屬臨時性質亦然；
- (d) 當局在法定公布期內接獲兩份公眾意見。其中一份由洪屋村村代表提交的意見反對申請，理由是申請地點附近已有危險性發展，倘發生爆炸，會造成災難，而且擬議發展亦會影響他們在附近的祖墳的「風水」。另一名提意見人(創建香港)反對申請，理由是露天貯物作業會損害環境，而擬議發展並不符合該區的規劃意向。提意見人建議申請如獲批准，應訂定關於提供美化環境設計和設置周邊圍欄的附帶條件；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署基於文件第 12 段所作的評估，並不支持申請。這宗申請擬露天停放危險品車輛，而據申請人表示，在某些情況下，載有危險品(潤滑油)的危險品車輛會通宵停泊於申請地點。在這樣的情況下，消防處處長認為危險品車輛應視作危險品貯存設施。雖然露天停泊貨車的建議與附近地區並非不相協調，亦不違反「工業(丁類)」地帶的規劃意向，但消防處處長反對這宗申請，因為危險品車輛的牌照，僅授予持牌人在陸地運送危險品的權利，而非貯存危險品，危險品必須存放於固定的貯存設施。消防處處長進一步指出，申請人要根據《危險品(一般)規例》，向消防處正式申請經營持牌危險品貯存庫。儘管擬議發展所涉地點位於第 1 類地區，但考慮到消防處處長反對申請，而當局亦接獲公眾人士的反對意見，擬議發展並不符合城

規會規劃指引編號 13E 的規定。有關的公眾意見由洪屋村的村代表和創建香港提交，反對理由主要涉及消防安全、風水和環境問題。

87. 委員沒有對申請提出問題。

#### 商議部分

88. 考慮到消防處處長關注這宗申請的風險和消防安全問題，主席總結說不可支持這宗申請。

89. 委員繼而審視文件第 13.1 段所載的拒絕理由，並認為有關理由恰當。經商議後，小組委員會決定拒絕申請，理由為：

- 這宗申請不符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E，因為消防處處長反對這宗申請，而理由是擬議的停車場不能用來通宵停泊載有潤滑油(第五類危險品)的車輛，這類危險品只能存放於固定的貯存設施。

[茹建文先生此時離席，而鄭心怡女士此時返回會議席上。]

#### 議程項目 24

##### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-PS/329 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的  
元朗屏山吳屋村第123約地段第148號B分段  
及第148號餘段  
挖土以作新界豁免管制屋宇發展  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-PS/329 號)

---

#### 簡介和提問部分

90. 高級城市規劃師／屯門及元朗林永文先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬挖土以作新界豁免管制屋宇發展；
- (c) 政府部門的意見——並無接獲相關政府部門提出的反對；
- (d) 在法定公布期內，當局沒有接獲公眾的意見，而元朗民政事務專員亦沒有接獲區內人士提出的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署基於文件第11段所載的評估結果，並不反對這宗申請。擬議的挖土工程旨在為「鄉村式發展」地帶內兩幢已獲批准興建的小型屋宇建立地基，並符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向。申請地點目前空置，長滿青草和雜草，雖然申請地點位於濕地緩衝區，但其範圍內或毗鄰的地方並沒有池塘，在其西南鄰則建有村屋。此外，有關的地盤平整工程並不涉及大量挖土活動，而其地盤平整圖則亦已獲建築事務監督批准。考慮到挖土工程的性質和規模，預計不會對附近地區的地勢造成不良影響。經諮詢的相關政府部門並沒有對這宗申請提出負面或反對意見。至於技術問題，只要加入規劃許可附帶條件，應可解決潛在的排水和景觀問題。區內人士並沒有對這宗申請提出反對。

91. 就一名委員關於文件第 12.2 段規劃許可附帶條件(a)項的提問，林永文先生在回應時解釋，加入該條件乃應渠務署的要求，主要目的是確保申請人在完成地基工程後回填土地。主席補充說，渠務署的目的是盡量減低擬議發展項目造成的排水影響。因此，在地基工程完成後，從有關用地挖出的任何土地，必須回填至有關用地或附近的地方。

92. 另一名委員詢問何以進行有關的地盤平整工程須向城規會申請規劃許可。主席解釋，申請地點的位置十分接近米埔濕

地，而且位於濕地緩衝區。爲了確保濕地的生態價值不會受發展項目影響，即使所涉用途在分區計劃大綱圖上屬經常准許的用途，仍須爲挖土工程向城規會申請規劃許可。漁農自然護理署署長留意到申請地點位於已受破壞的地區，而有關的發展項目並不涉及填塘或挖塘，因此從濕地保育的角度而言，並不反對這宗申請。然而，渠務署署長認爲，在完成地基工程後回填已挖出的土地這個安排，應該訂爲一項規劃許可附帶條件。

93. 林永文先生回應同一名委員的提問時證實，建築事務監督已於二零零九年批准了地盤平整圖則，而屋宇署署長認爲申請人須根據核准的地盤平整圖則，進行擬議的挖土工程。

#### 商議部分

94. 主席作出總結，表示可以支持這宗申請，因爲當局並沒有接獲相關政府部門的反對意見，而有關部門擔心的技術問題，可加入規劃許可附帶條件來解決。

95. 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」)所提交的申請內容，批准這宗申請。這項規劃許可的有效期至二零一四年十月十五日止。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。這項許可須附加下列條件：

- (a) 在完成地基工程後回填已挖出的土地，或提交並落實排水建議，而回填工程或排水建議和其落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；以及
- (b) 提交並落實美化環境建議，而有關建議和落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

96. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 留意元朗地政專員的意見，如有任何在政府土地進行的擬議工程被訂爲規劃許可附帶條件，申請人在展開任何工程前必須先獲地政專員的批准；
- (b) 留意環境保護署署長的意見，申請人須遵從「建築

合約的污染控制條款建議」這份指引 ([http://www.epd.gov.hk/epd/English/environment/hk/eia\\_planning/guide\\_ref/rpc.html](http://www.epd.gov.hk/epd/English/environment/hk/eia_planning/guide_ref/rpc.html))，盡量減低施工期間對環境造成的影響(特別是第5章「廢物管理」)；

- (c) 留意運輸署署長的意見，申請人須向地政監督查核由公共道路通往申請地點的道路／小路／路徑所在土地的類別，並與有關的地政和維修保養當局釐清該道路／小路／路徑的管理責任誰屬；
- (d) 留意漁農自然護理署署長的意見，擬議的發展項目可能會影響周邊生境的生態價值，申請人須採取適當的措施，以免在該區造成任何潛在的負面干擾；
- (e) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，須安排沿申請地點周界種植多些樹木，而樹木之間應相距三至五米，以加強綠化及屏障效果；
- (f) 留意消防處處長的意見，根據地政總署發出的「新界豁免管制屋宇－消防安全規定指引」，興建新界豁免管制屋宇必須設置緊急車輛通道、消防栓和消防裝置；以及
- (g) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，申請人須根據建築事務監督於二零零九年十月八日批准的地盤平整圖則，進行擬議的挖土工程。

## **議程項目 25**

### **第 16 條申請**

[公開會議]

A/TSW/49

擬在劃為「綜合發展區」地帶及顯示為「道路」的地方的天水圍第115區的政府土地進行綜合住宅及商業發展(稱為「綜合長者社區項目」)，包括分層住宅(長者住屋)、酒店、

---

商店及服務行業、食肆、住宿機構、  
政府診所、訓練中心、教育機構、  
學校、私人會所及康體文娛場所  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/TSW/49A 號)

---

97. 秘書報告，這宗申請由香港房屋協會(下稱「房協」)提出，下述委員已就此議項申報利益：

黃婉霜女士 以署理規劃署署長 身分	]	房協監事會委員
茹建文先生 以地政總署 助理署長(新界) 身分	]	地政總署署長的候補委員，而 該署署長是房協監事會的委員
陳家樂先生	]	房協執行委員會委員
陳炳煥先生	]	房協監事會委員
鄭恩基先生	]	房協委員
馬錦華先生	]	房協委員

98. 小組委員會得悉，鄭恩基先生已就因事缺席會議致歉，陳炳煥先生和茹建文先生則已經離席。秘書說，由於主席和副主席均已就此議項申報利益，主席應按情況所需繼續主持會議。委員表示同意。由於申請人要求延期考慮這宗申請，小組委員會同意，陳家樂先生和馬錦華先生可以留席。

99. 小組委員會得悉，申請人的代表於二零一零年九月二十九日要求小組委員會再延期兩個星期考慮這宗申請，以便申請人有更多時間回應漁農自然護理署署長提出的補充意見。

100. 經商議後，小組委員會決定應申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步的資料。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。小組委員會亦同意告知申請人有兩

個星期時間準備所提交的進一步資料；而除非情況極為特殊，否則小組委員會不會批准再次延期。

## 議程項目 26

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-HT/697 為批給在劃為「綜合發展區」地帶的元朗廈村第125約地段第805號B分段餘段、第807號餘段、第808號餘段、第809號餘段(部分)、第813號餘段(部分)、第814號餘段(部分)、第815號(部分)、第816號B分段餘段(部分)及毗連政府土地闢設臨時公眾停車場停泊私家車、輕型和重型貨車及貨櫃車拖頭／拖架連附屬貨運設施和車輛維修工場(申請編號A/YL-HT/650)的規劃許可續期一年(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第A/YL-HT/697號)

---

### 簡介和提問部分

101. 高級城市規劃師／屯門及元朗李志源先生表示，文件第12頁的替代頁已於會前發給各委員。他繼而簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 為批給闢設臨時公眾停車場停泊私家車、輕型和重型貨車及貨櫃車拖頭／拖架連附屬貨運設施和車輛維修工場(申請編號A/YL-HT/650)的規劃許可續期一年；
- (c) 政府部門的意見——環境保護署署長並不支持這宗申請，因為申請地點附近及屏廈路沿途有易受影響的用途(獨立民居)，預計發展項目會對環境造成滋

擾。據他表示，當局曾於二零零九年接獲一項關於環境的投訴；

- (d) 在法定公布期內，當局沒有接獲公眾的意見，而元朗民政事務專員亦沒有接獲區內人士提出的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見—— 規劃署基於文件第12段所載的評估結果，認為申請的臨時用途可予容忍一年。根據城規會規劃指引編號13E，申請地點位於第1類地區，如果政府部門沒有重大的負面意見，而且附近居民不予反對，或各政府部門和附近居民所關注的問題均能透過實施規劃許可的附帶條件而獲得解決，在這類地區內的申請會獲從優考慮。這宗申請旨在為批給申請編號A/YL-HT/650的規劃許可續期，而申請事項符合城規會規劃指引編號34B，因為自當局批給先前的許可以來，規劃情況並沒有重大改變；申請的規劃許可有效期為一年，份屬合理；為規劃許可續期並不會對規劃情況造成不良影響；以及申請人已履行大部分規劃許可附帶條件，並且符合相關要求。有關「綜合發展區」地帶內的周邊用途主要是露天貯物場、停車場和工場，與申請用途並非不相協調。此外，批給這宗申請臨時許可，並不會妨礙落實「綜合發展區」地帶的規劃意向，因為目前尚未有已知要落實的計劃。經諮詢的相關政府部門大致上對這宗申請沒有負面意見或反對，而有關部門擔心的技術問題，可透過加入規劃許可附帶條件來解決。此外，小組委員會自一九九八年以來，曾批准了多宗涉及申請地點的先前申請（編號A/YL-HT/38、73、155、231、270、422、587和650）。由於該區對露天貯物及港口後勤用途有需求，故此小組委員會／城規會近期批准了在同一「綜合發展區」地帶內多宗關於各項臨時露天貯物／港口後勤用途的同類申請（編號A/YL-HT/541、563、564、571、573、584、591、594、607、663和685）。因此，批准這宗申請，與小組委員會先前作出的決定一致。

102. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

103. 主席作出總結，表示可以支持這宗申請，因為根據城規會規劃指引編號 13E，申請地點位於第 1 類地區。這是一宗續期申請，申請人已履行大部分規劃許可附帶條件，而有關政府部門擔心的技術問題可以透過加入規劃許可附帶條件來解決。

104. 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」)所提交的申請內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，為期一年，由二零一零年十一月七日至二零一一年十一月六日止，並須附加下列條件：

- (a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上十一時至翌日早上七時在申請地點進行夜間作業；
- (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，不得在申請地點停放沒有有效牌照／未經註冊的車輛；
- (d) 在規劃許可有效期內，根據先前獲批准的規劃申請(編號 A/YL-HT/650)而闢設的現有排水設施，必須時刻妥為保養；
- (e) 在獲得續期的規劃許可開始生效之日起計三個月內(即在二零一一年二月七日或之前)，提交現有排水設施的狀況記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (f) 在獲得續期的規劃許可開始生效之日起計三個月內(即在二零一一年二月七日或之前)，提交保護樹木和美化環境的建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；

- (g) 就上文(f)項條件而言，必須在獲得續期的規劃許可開始生效之日起計六個月內(即在二零一一年五月七日或之前)，落實保護樹木和美化環境的建議，而有關落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (h) 在獲得續期的規劃許可開始生效之日起計三個月內(即在二零一一年二月七日或之前)，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，必須在獲得續期的規劃許可開始生效之日起計六個月內(即在二零一一年五月七日或之前)，落實消防裝置建議，而有關落實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)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；
- (k) 如在指明日期當日仍未遵守上述規劃許可附帶條件(e)、(f)、(g)、(h)或(i)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (l) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復為美化市容地帶，而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

105. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 與申請地點的相關擁有人解決發展項目所涉及的任何土地問題；
- (b) 留意元朗地政專員的意見，申請地點所在的地段是根據集體政府租契批出的舊批農地，事先未經元朗地政專員的批准，不得在該地段搭建任何構築物；以及申請人必須向元朗地政處申請短期豁免書，以

便把申請地點上的違例構築物正規化，特別是在第125約地段第808號餘段的附屬車輛維修工場。倘元朗地政專員沒有收到／批准短期豁免書的申請，而申請地點上的違例情況持續出現，他會考慮對註冊擁有人採取執行契約條款行動。此外，他亦保留權利，倘發現申請人違反短期豁免書第2202、3126和3127號的任何條件，採取執行管制行動。此外，對於經一條位於政府土地的不知名路徑通往申請地點這項安排，或屏廈路在改善工程計劃施工期間及之後的界線問題，申請人須徵詢土木工程拓展署總工程師／土地工程的意見。對於受影響的政府土地，元朗地政專員不保證給予通行權，亦不會為該等土地進行維修保養工程。

- (c) 遵照環境保護署署長發出的最新《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，以盡量減低對環境可能造成的滋擾；
- (d) 留意運輸署署長的意見，申請人要向地政監督查核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；
- (e) 留意土木工程拓展署總工程師／土地工程的意見，通往申請地點的通道位於屏廈路附近，並在合約編號CV/2006/01「屏廈路改善工程(廈村段)」的施工範圍內。有關的建築工程已於二零零七年十二月展開，將於二零一一年年初完成。在擴闊屏廈路工程施工期間，來往申請地點的出入路線可能會受到影響，而申請人無權就此獲得任何補償；
- (f) 留意消防處處長的意見，有關擬備消防裝置建議的規定載於文件附錄VI。消防處在收到申請人正式提交的平面圖後，便會制訂詳細的消防安全規定。平面圖須按比例繪製，並註明尺寸和佔用性質。擬議消防裝置的安裝位置亦須在平面圖上清楚註明。申請人若擬申請豁免設置某些消防裝置，必須提出理據予消防處處長考慮；以及

- (g) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，申請人須移除現時顯然並未根據《建築物條例》獲得批准搭建的構築物。地盤平面圖上顯示的地盤辦公室、看更室、上落客貨處和車輛維修工場均視作臨時建築物，須受《建築物(規劃)規例》第VII部規管。若擬進行任何新的工程，包括搭建臨時構築物，申請人必須根據《建築物條例》正式提出申請。根據《建築物(規劃)規例》第5條，申請地點須設有從街道通往該處的途徑，而根據《建築物(規劃)規例》第41D條，亦須設有緊急車輛通道。倘若申請地點並非毗連一條至少闊4.5米的指定街道，則須在提交建築圖則階段，根據《建築物(規劃)規例》第19(3)條，釐定發展密度。

## 議程項目 27

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-NTM/235 擬在劃為「綜合發展區」地帶的  
元朗牛潭尾上竹園以東第104約多個地段  
及毗連政府土地  
進行綜合低密度住宅發展  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-NTM/235E 號)

---

106. 小組委員會得悉，申請人的代表於二零一零年十月八日要求小組委員會再延後兩個月考慮這宗申請，因為申請人需要更多時間擬備補充資料，以處理關於環境評估和土地行政的問題，並回應當局就這宗申請接獲的公眾意見。

107. 委員備悉，申請人所提出的理據，符合有關「延期對根據《城市規劃條例》提出的申述、意見、進一步申述及申請作出決定」的城規會規劃指引編號 33 載列的延期準則，故此他們表示並不反對這項延期要求。不過，鑑於這宗申請已延期超過一年，他們認為這次應該是申請人最後一次機會，向小組委員會申請延期考慮申請，而這宗申請不應再獲批准延期。

108. 經商議後，小組委員會決定應申請人的要求，延期對這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步的資料。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。小組委員會亦同意告知申請人再有多兩個月時間準備將要提交的進一步資料。由於已給予申請人共14個月時間，小組委員會不會批准再次延期。

## 議程項目 28

### 第 16 條申請

#### [公開會議]

A/YL-NTM/254 在劃為「露天貯物」地帶的元朗牛潭尾第102約地段第2521號(部分)、第2525號(部分)、第2535號(部分)、第2536號(部分)、第2537號、第2538號、第2539號、第2540號(部分)、第2541號(部分)、第2542號(部分)、第2545號(部分)、第2546號(部分)、第2548號(部分)、第2549號及毗連政府土地關設臨時貨櫃車拖頭及拖架停放場(連附屬維修活動)(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-NTM/254 號)

---

109. 小組委員會得悉，申請人的代表於二零一零年九月二十日要求小組委員會延期兩個月考慮這宗申請，以便申請人有時間回應政府部門和公眾提出的意見，並提交進一步的資料支持這宗申請。

110. 經商議後，小組委員會決定應申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步的資料。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。小組委員會亦同意告知申請人有兩個月時間準備所提交的進一步資料；而除非情況極為特殊，否則小組委員會不會批准再次延期。

**議程項目 29**

**第 16 條申請**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTN/345 在劃為「住宅(丁類)」地帶的  
元朗八鄉錦田公路第110約地段第636號  
B分段第1小分段餘段(部分)及毗連政府土地  
臨時露天存放待售私家車(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-KTN/345 號)

---

簡介和提問部分

111. 高級城市規劃師／屯門及元朗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) 臨時露天存放待售私家車，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——並無接獲相關政府部門提出的反對；
- (d) 在法定公布期內，當局沒有接獲公眾的意見，而元朗民政事務專員表示，元朗民政事務處接獲了一份由區內彭家村的村代表提交的反對書，表示反對這宗申請，理由包括鄉村的排水情況會受影響、有關用途會影響村內的道路安全，以及村內供電會受影響。然而，彭家村的村代表其後於二零一零年十月十四日撤回其意見書；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署基於文件第12段所載的評估結果，並不支持這宗申請。有關的發展項目並不符合「住宅(丁類)」地帶的規劃意向，申請書內沒有充分的規劃理據，令當局要偏離這個意向，即使僅屬臨時性質亦然。這宗申請並不符合城規會規劃指引編號13E的規定，因為申請地點先前並沒有獲批給規劃許可用作露天貯物，而現有和已獲批准的

露天貯物用途，則應局限於第3類地區，當局不能接受這類用途進一步激增。雖然小組委員會先前曾於二零零八年三月七日，在有附帶條件的情況下批准了一宗涉及申請地點的申請（編號A/YL-KTN/290），但該宗先前的申請擬作臨時公眾私家車停車場連附屬辦公室用途，而現時這宗申請則擬作臨時露天貯物用途，兩者的性質並不相同。此外，現時這宗申請亦沒有包括任何相關的技術評估資料，以證明擬議的用途不會對周邊地區造成不良影響。相關政府部門認為美化環境建議和排水建議並不足夠，擬議的發展項目看來亦與周邊的鄉郊住宅用途不相協調，當局還留意到申請地點附近的露天貯物場和停車場懷疑是違例的發展項目。在同一「住宅(丁類)」地帶內，雖然距離申請地點較遠的地方有一些露天貯物用途獲小組委員會批准或經城規會覆核後獲得批准，但這些同類申請全部均涉及先前的規劃許可，相關用地在二零零三年或之前曾作類似的露天貯物用途。這宗申請並不涉及關於同類露天貯物用途的先前規劃許可，因此申請倘獲得批准，即使僅屬臨時性質，亦會為「住宅(丁類)」地帶內的同類申請立下不良先例，倘這類申請均獲得批准，累積影響所及，會導致該區的鄉郊環境質素普遍下降。

112. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

113. 主席作出總結，表示不能支持這宗申請，因為根據城規會規劃指引編號 13E 的規定，申請地點位於第 3 類地區，而申請地點先前並沒有露天貯物用途獲批給許可，申請人亦沒有提交相關的技術評估資料支持其申請。

114. 委員繼而審閱文件第 13.1 段所載各項拒絕這宗申請的理由，並認為有關理由恰當。經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

(a) 有關的發展項目不符合「住宅(丁類)」地帶的規劃

意向，這個規劃意向主要是透過把現有的臨時構築物重建作永久建築物，以改善鄉郊地區現有的環境。設立此用途地帶的目的，亦是要作低層、低密度的住宅發展，但這類發展須獲得城市規劃委員會的規劃許可。申請書內沒有提出有力的規劃理據，令當局要偏離這個規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；

- (b) 這宗申請並不符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E 的規定，因為申請地點先前並沒有獲批給規劃許可用作露天貯物，而申請人在申請書內亦沒有包括技術評估資料，以證明有關的發展項目不會對周邊地區的排水、交通和景觀造成不良影響；以及
- (c) 這宗申請倘獲得批准，即使僅屬臨時性質，亦會為「住宅(丁類)」地帶內的同類申請立下不良先例，倘這類申請均獲得批准，累積影響所及，會導致該區的鄉郊環境質素普遍下降。

### **議程項目 30**

#### **第 16 條申請**

##### **[公開會議]**

A/YL-PH/608 擬在劃為「農業」地帶及「露天貯物」地帶的元朗八鄉第 111 約地段第 1845 號(部分)、第 114 約地段第 9 號(部分)、第 10 號餘段(部分)、第 12 號(部分)、第 13 號餘段(部分)、第 14 號、第 32 號(部分)、第 33 號(部分)、第 35 號 A 分段、第 35 號 B 分段及毗連政府土地臨時露天存放及陳列待出口的二手車輛(為期兩年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-PH/608 號)

---

115. 小組委員會得悉，申請人於二零一零年十月十二日要求延後兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有更多時間與運輸及房屋局、路政署和地政總署討論有關這宗申請的事項。

116. 經商議後，小組委員會決定應申請人的要求，延期對這宗申請作出決定，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。小組委員會亦同意告知申請人有兩個月時間準備將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 31

#### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-PH/609 在劃為「住宅(丁類)」地帶的元朗八鄉第 108 約地段第 64 號餘段、第 72 號 B 分段第 2 小分段及第 73 號 B 分段餘段開設臨時騎術學校(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-PH/609 號)

---

#### 簡介和提問部分

117. 高級城市規劃師／屯門及元朗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) 開設臨時騎術學校，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——當局並無接獲有關政府部門的反對意見；
- (d) 當局在法定公布期內接獲一份公眾意見書，由一名元朗區區議員提交。提意見人反對這宗申請，理由是申請地點先前的用途獲批給的規劃許可曾多次被撤銷，證明申請人沒有誠意履行相關的規劃許可附帶條件；以及

- (e) 規劃署的意見——規劃署基於文件第 11 段所載的評估結果，認為這項臨時騎術學校用途可予容忍三年。自一九九二年起，申請地點先後獲批給六項規劃許可(編號 DPA/YL-PH/11、A/YL-PH/141、337、414、519 及 577)，全部涉及相同的用途。自上一宗申請(編號 A/YL-PH/577)獲批准以來，規劃情況並無重大改變。雖然開設騎術學校並不符合「住宅(丁類)」地帶的規劃意向，但申請地點沒有已知的發展計劃，而擬議的用途又屬臨時性質，若就這宗申請批給臨時規劃許可，應不會妨礙落實有關地點的長遠規劃意向。周圍地區以鄉郊特色為主，夾雜休耕或常耕農地、空置土地、沙地、露天貯物場、貨倉、工場及若干零散的村屋，擬議的發展項目與這些用途並非不相協調。雖然上次批給的規劃許可(編號 A/YL-PH/577)因申請人未有履行消防安全方面的規劃許可附帶條件而於二零零九年十一月八日被撤銷，但申請人已解釋，有關的消防裝置早已設置，只是他忘記了提交有關緊急車輛通道、滅火水源及消防裝置建議的文件。此外，申請人已提交載有申請地點的現有緊急車輛通道及消防栓位置的平面圖，而消防處處長亦表示不反對這宗申請。經諮詢的相關政府部門對這宗申請沒有反對或負面意見。至於排水、美化環境及消防安全方面的一些備受關注的技術問題，應可通過訂定相關的規劃許可附帶條件獲得解決。有關元朗區區議員提出的反對意見，先前的申請(編號 A/YL-PH/337 及 414)是由另一名申請人提交，而現時的申請人已履行其後批給的規劃許可(編號 A/YL-PH/519)的附帶條件。他亦提供了申請地點的現有消防裝置的資料，以表誠意。儘管如此，鑑於先前批給的三項規劃許可(編號 A/YL-PH/337、414 及 577)因申請人未有履行規劃許可附帶條件而被撤銷，故建議這次批出較短的履行期限，以便監察申請人履行有關條件的進展情況。

118. 一名委員得悉申請地點雖然劃為「住宅(丁類)」地帶，但自一九九二年以來一直用作臨時騎術學校，至今已約有 18 年。該名委員詢問是否應檢討有關地點所劃定的土地用途，以

反映現有的用途。袁承業先生回應時解釋，申請地點屬於沿粉錦公路劃為「住宅(丁類)」的狹長地帶的一部分，設立該地帶的目的，是發展低層及低密度的住宅項目，只要申請人取得城規會的規劃許可，便可把現有的臨時構築物重建作永久建築物。過去多年來，不同的申請人主要把申請地點用作臨時騎術學校。由於在同一「住宅(丁類)」地帶內曾有住宅發展申請獲城規會批准，當局現時並無計劃檢討該區所劃定的土地用途。

119. 主席請委員留意文件第 5.2 段，該段提及曾有另一名申請人提出發展私人住宅項目的申請(編號 DPA/YL-PH/9)，但該宗申請於一九九二年八月十四日被小組委員會拒絕。由此證明曾有私營機構計劃在申請地點發展住宅用途，故申請地點現時劃定的土地用途實屬合理。

#### 商議部分

120. 主席作出總結時說，申請地點一直用作臨時騎術學校，至今已約有 18 年，但上次批給的規劃許可卻因申請人未有履行消防安全方面的規劃許可附帶條件而被撤銷。申請人已解釋，雖然未有提交資料以通知相關的政府部門，但有關的消防裝置早已設置。申請人已就現時的申請提交載有申請地點的現有緊急車輛通道及消防栓位置的平面圖。她表示，這宗申請可予支持，批給為期三年的臨時規劃許可，但應批出較短的履行期限，以便監察申請人履行有關條件的進展情況。

121. 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」)所提交的申請內容，批准這宗申請。這項許可屬臨時性質，為期三年，至二零一三年十月十五日止，並須附加下列條件：

- (a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，由晚上七時至翌日早上八時不得在申請地點進行夜間作業；
- (b) 在規劃許可有效期內，申請地點先前根據申請編號 A/YL-PH/519 而設置的排水設施應經常保持狀況良好；

- (c) 在規劃許可有效期內，須經常護理申請地點的現有樹木及為美化環境而栽種的植物；
- (d) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一一年一月十五日或之前)，提交滅火水源及消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (e) 就上文(d)項條件而言，滅火水源及消防裝置須在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一一年四月十五日或之前)設置，而有關裝置必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (f) 如在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)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；
- (g) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(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；以及
- (h) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，須把申請地點恢復為美化市容地帶，而有關情況須符合規劃署署長或城規會的要求。

122. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 須待規劃許可續期後，申請地點才能續作申請的用途；
- (b) 批出較短的規劃許可附帶條件履行期限，是為了密切監察有關條件的履行情況；
- (c) 申請人倘再次未能履行規劃許可附帶條件，以致規劃許可被撤銷，日後再提出申請，城市規劃委員會未必會從寬考慮；

- (d) 留意元朗地政專員的意見，事先未獲元朗地政處批准，不得搭建任何構築物。該處已就第 108 約地段第 64 號餘段及第 73 號 B 分段餘段批出短期豁免書第 3343 號，准許為騎術學校及附屬用途搭建構築物，在地段第 64 號餘段的覆蓋面積不得超過 790 平方米，而在第 73 號 B 分段餘段的覆蓋面積不得超過 380 平方米，整體高度不得超過 5.2 米。元朗地政處保留權利，一旦發現違反上述規定的情況，會根據短期豁免書的條款執行管制行動；
- (e) 留意路政署總工程師／新界西的意見，路政署不會／不應負責維修保養任何連接申請地點與粉錦公路的現有車輛通道；
- (f) 遵照環境保護署最新發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》所載的紓減環境影響措施，盡量減低對環境可能造成的滋擾。申請人亦應特別留意有關污水排放的指引，履行《水污染管制條例》所訂明的有關規定；
- (g) 留意消防處處長的意見，消防處在收到申請人正式提交的一般建築圖則後，便會制訂詳細的消防安全規定。此外，如關設緊急車輛通道，須符合屋宇署的《消防及救援進出途徑守則》第 VI 部的規定；以及
- (h) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，申請地點的所有違例建築必須移除。所有建築工程均須符合《建築物條例》的規定，申請人必須委任一名認可人士統籌所有建築工程。批給規劃許可，不應視作當局根據《建築物條例》認可申請地點的違例構築物。當局日後可能會執行管制行動，移除所有違例建築。

[馬詠璋女士此時離席。]

### 議程項目 32

#### 第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-SK/160 在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗錦上路黎屋村第112約地段第225號D分段(部分)經營臨時商店及服務行業(地產代理)(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-SK/160 號)

---

123. 小組委員會知悉，申請人的代表於二零一零年九月二十日要求小組委員會延期兩個月考慮這宗申請，讓申請人有更多時間提交補充資料，以提供理據支持這宗申請，並回應政府部門及公眾所提出的意見。

124. 經商議後，小組委員會決定應申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交補充資料。小組委員會並同意，這宗申請須在收到申請人的補充資料當日起計兩個月內，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提交的進一步資料；而除非情況極為特殊，否則小組委員會不會批准再次延期。

### 議程項目 33

#### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TT/270 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗大棠南坑村南坑村路第 118 約政府土地設置公用事業設施裝置(電力組合式變壓站)及進行挖土工程  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-TT/270 號)

---

#### 簡介和提問部分

125. 高級城市規劃師／屯門及元朗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) 擬設置公用事業設施裝置(電力組合式變壓站)及進行挖土工程；
- (c) 政府部門的意見——並無接獲有關政府部門的反對意見；
- (d) 在法定公布期內，當局沒有接獲公眾的意見，元朗民政事務專員也沒有接獲區內人士提出的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所述的評估結果，規劃署不反對這宗申請。擬議的發展項目用作取代申請地點東北面一個已獲批准的電力組合式變壓站(申請編號 A/YL-TT/164)，屬於必要的設施，為有關「鄉村式發展」地帶內現有和未來的鄉村式發展項目供電。就此而言，機電工程署署長對這宗申請並無意見。擬設的電力組合式變壓站規模較小，無須經常保養，預計不會對附近地區的環境、交通和排水造成嚴重的不良影響。因此，其他有關的政府部門並無對這宗申請提出反對或意見。此外，當局也沒有接獲區內人士提出的反對。

126. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

127. 主席總結說，擬議的發展項目可予以支持，因為該項目是向該區供電的必要設施，而且當局並沒有接獲有關政府部門的反對意見，在法定公布期內也沒有接獲公眾的意見。

128. 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」)所提交的申請內容，批准這宗申請。這項規劃許可的有效期至二零一四年十月十五日止。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。這項許可須附加下列條件：

- (a) 提交並落實美化環境建議，而有關建議和落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；以及
- (b) 提交並落實消防裝置建議，而有關建議和落實情況必須符合消防處處長或城規會的要求。

129. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 留意元朗地政專員的意見，如提交了相關的挖掘准許證，該准許證並得到元朗地政處批准，擬設的裝置(覆蓋面積少於 12 平方米)便可視作已納入發給中華電力有限公司的集體牌照。申請地點可經由一條位於政府土地的非正式道路到達。元朗地政處不會維修保養該道路，亦不保證給予通行權；
- (b) 留意路政署總工程師／新界西的意見，該署沒有維修保養申請地點與大樹下西路之間現有的南坑村路；
- (c) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，申請人須在變壓站四周栽種美化環境的植物，以提供屏障和加強綠化；
- (d) 留意消防處處長的意見，該處在收到正式提交的一般建築圖則後，便會制訂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，擬議的電力組合式變壓站及挖土工程均受到《建築物條例》管制。根據《建築物(規劃)規例》第 5 條，申請地點須設有從街道通往該處的通道，而根據《建築物(規劃)規例》第 41D 條，申請人亦須設置緊急車輛通道。倘若申請地點並非毗連一條至少闊 4.5 米的指定街道，則須在提交建築圖則的階段，根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條，釐定發展密度。為電力組合式變壓站裝設耐火結構時，必須遵守《建築物(建造)規例》第 90 條和《1996 年耐火結構守則》。若擬進行任何新的工程，包括搭建臨

時構築物和進行挖土工程，必須根據《建築物條例》正式提出申請。

### 議程項目 34

#### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/493 在劃為「未決定用途」地帶的元朗唐人新村第 119 約地段第 333 號(部分)、第 342 號餘段(部分)、第 343 號、第 344 號、第 345 號、第 346 號 A 分段、第 346 號 B 分段、第 347 號餘段、第 348 號餘段(部分)、第 350 號餘段(部分)、第 351 號(部分)、第 352 號(部分)、第 354 號餘段(部分)、第 355 號(部分)及第 357 號(部分)臨時露天存放建築設備和材料(金屬臺架)及闢設貨櫃場地辦公室連附屬維修工場(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-TYST/493 號)

---

#### 簡介和提問部分

130. 高級城市規劃師／屯門及元朗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) 臨時露天存放建築設備和材料(金屬臺架)及闢設貨櫃場地辦公室連附屬維修工場，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點附近有易受影響的住宅用途，預期會對環境造成滋擾。不過，他表示過去三年並無收到涉及申請地點的環境投訴；

- (d) 在法定公布期內，當局收到一份由一名元朗區議員所提交的公眾意見書，表示反對這宗申請，理由是申請地點接近民居，工場活動所產生的噪音可能會影響附近的居民；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 12 段所載的評估結果，認為可以容忍申請的臨時用途三年。根據城規會規劃指引編號 13E 的規定，申請地點屬於第 1 類地區，城規會通常會從優考慮在這類地區的申請。這宗申請大致符合城規會規劃指引編號 13E 的規定，因為有關部門所關注的問題只涉及技術事宜，可通過訂定規劃許可附帶條件解決。在這部分的「未決定用途」地帶內(即城規會規劃指引編號 13E 所規定的第 1 類地區)，亦曾有同類的申請獲城規會在有附帶條件下批准。儘管申請地點在分區計劃大綱圖上劃為「未決定用途」地帶，但其所在地區一般擬用作露天貯物用途。當局把該區劃為「未決定用途」地帶，主要是考慮到公庵路的交通容量。就此而言，申請人建議把申請地點連接山下路而非公庵路，運輸署署長對這宗申請並無負面意見。批給這宗申請不多於三年的臨時許可，並不會妨礙落實該區的長遠用途。發展項目附近主要混雜露天貯物場、工場和貨倉，所以發展項目與附近的地區並非不相協調。雖然環保署署長不支持這宗申請，但過去三年並無環境投訴。為了解決環保署署長所關注的問題，建議在批給規劃許可時，加上附帶條件，限制作業時間，並禁止在星期日及公眾假期作業。此外，先前由同一名申請人提出擬進行同類臨時用途的申請均獲批給規劃許可，有關的申請編號為 A/YL-TYST/67、109、152、259 和 368。最後的一宗申請(A/YL-TYST/368)獲批給許可時，加入了附帶條件，要求申請人提交並落實消防裝置建議，而申請人已經履行有關條件。經諮詢的其他政府部門大致對這宗申請沒有負面意見。至於該名元朗區議員所提出的意見，由於附近地區主要混合露天貯物、工場和貨倉用途，而且申請地點也主要用作露天貯物，因此預計申請項目不會對環境造成嚴重的影響。建議在批給規劃許可時，亦

加入限制作業時間的相關附帶條件，以解決有關的環境問題。

131. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

132. 主席總結說，這宗申請可予以支持，理由包括申請地點位於第 1 類地區，這宗申請符合城規會規劃指引編號 13E 的規定；申請人已履行上次申請所附加的規劃許可附帶條件；以及當局並未接獲針對申請地點的環境投訴。

133. 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」)所提交的申請內容，批准這宗申請。這項許可屬臨時性質，為期三年，至二零一三年十月十五日止，並須附加下列條件：

- (a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上八時至翌日上午七時在申請地點進行夜間作業；
- (b) 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，必須經常護理申請地點現有的樹木；
- (d) 在規劃許可有效期內，必須經常維修保養申請地點現有的排水設施；
- (e) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一一年四月十五日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (f) 就上文(e)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一一年七月十五日或之前)落實消防裝置建議，而落實情況必須符合消防處處長或城規會的要求；

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

134. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 與申請地點的有關擁有人解決這個發展項目涉及的任何土地事宜；
- (b) 留意元朗地政專員的意見，除了已就第 119 約地段第 342 號餘段、第 345 號、第 346 號 A 分段和第 348 號餘段申請短期豁免書的註冊擁有人外，其他相關地段的註冊擁有人須向元朗地政處申請短期豁免書，以便把申請地點的違例事項正規化。如該處並無接獲／批准短期豁免書的申請，而申請地點的違例情況持續，該處會考慮對註冊擁有人執行適當的管制行動。另外，申請人須留意，申請地點可經由一段較長的非正式鄉村路徑到達。該路徑由山下路伸延出來，位於政府土地或其他私人土地上。元朗地政處不會維修保養該路徑，亦不保證給予通行權。水務署正於該路徑的部分路段進行「更換及修復水管工程第 2 階段—新界西水管工程—勘查、設計及建造」工程；
- (c) 留意運輸署署長的意見，申請人須向地政監督查核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；

- (d) 留意路政署總工程師／新界西的意見，該署不負責維修保養任何連接申請地點與山下路的通道；
- (e) 遵照環境保護署署長發出的最新《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，盡量減低可能對環境造成的滋擾；
- (f) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，近申請地點西南角落的一棵樹仍連着一大段折枝。申請人須把該段折枝移除，並在移除折枝後提交該棵樹的照片，以供該署作記錄；
- (g) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，為向發展項目供水，申請人或須把內部供水系統伸延，以接駁至最接近的政府總水管。申請人須解決與供水相關的任何土地問題(例如私人地段問題)，並負責私人地段內的內部供水系統的建造、運作及維修保養，而有關情況必須符合水務署所訂標準。申請地點附近水管的水流未達滅火所需的標準；
- (h) 留意消防處處長就擬備消防裝置建議的規定所提出的意見，有關意見載於文件附錄 V。申請人若有意申請豁免設置某些規定的消防裝置，須向消防處提出理據，供該處考慮；以及
- (i) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，申請人須移除申請地點上的違例構築物，不然，當局可根據《建築物條例》第 24 條對這些構築物採取行動。此外，批給這項規劃許可，不應視作當局不會根據《建築物條例》及相關規例對申請地點現有的違例構築物作出追究。如發現違例事項，屋宇署可根據該條例或其他成文法則採取適當的行動。若擬進行任何新的工程，包括搭建臨時構築物，必須根據《建築物條例》正式提出申請，以待審批。倘若申請地點並非毗連一條至少闊 4.5 米的指定街道，則須在提交建築圖則的階段，根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條，釐定發展密度。申請人亦須留

意《建築物(規劃)規例》第 41D 條有關設置緊急車輛通道的規定。

### 議程項目 35

#### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/494 擬在劃為「未決定用途」地帶的元朗唐人新村第 120 約地段第 2813 號(部分)、第 2814 號(部分)、第 2815 號餘段(部分)及第 2816 號餘段(部分)臨時存放塑膠及金屬製品(為期一年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-TYST/494 號)

---

#### 簡介和提問部分

135. 高級城市規劃師／屯門及元朗袁承業先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬臨時存放塑膠及金屬製品，為期一年；
- (c) 政府部門的意見——環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，理由是申請地點附近有易受影響的用途，預料會對環境造成滋擾。但環保署署長表示，在過去三年並無接獲針對申請地點環境問題的投訴；
- (d) 在法定公布期內，當局接獲兩份公眾意見書。其中一份公眾意見書來自一名元朗區議會議員，表示反對這宗申請，因為考慮到先前批給的規劃許可多次被撤銷。另一名提意見人創建香港亦反對這宗申請，理由是使用申請地點作露天貯物會破壞環境，而申請用途不符合該區的規劃意向。提意見人要

求，如批准這宗申請，應加入一項關於採取美化環境措施及設置圍欄的規劃許可附帶條件；以及

- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 11 段所述的評估結果，認為可以容忍申請的臨時用途一年。擬議的貯物用途與「未決定用途」地帶的規劃意向並無牴觸。設立此地帶是為應付露天貯物的持續需求，而一般貨倉又不能存放有關貨物。再者，附近地區已有多個露天貯物場、貨倉、工場及停車場，發展項目與這些用途並非不相協調。由於該區並無已知的永久發展計劃，而申請用途又只屬臨時性質，因此應不會妨礙落實該區的長遠用途。雖然環保署署長因附近有易受影響的用途而不支持這宗申請，但擬議的發展項目只涉及在貨櫃改裝的構築物內貯物。其他經諮詢的相關政府部門對這宗申請大致沒有提出意見或反對。為解決其他政府部門關注可能出現的環境和技術問題，建議訂明相關的規劃許可附帶條件。先前批給的規劃許可(申請編號 A/YL-TYST/360 及 452)由另一名申請人提交，有關規劃許可因申請人未有履行關於禁止在申請地點露天貯物和進行工場活動的附帶條件而被撤銷。但須留意的是，申請地點現已空置，先前的違例露天貯物用途和工場活動均已停止。此外，現在這宗申請由不同的申請人提出。有見及此，這宗申請或可再予容忍一次。關於就申請提出反對的兩份公眾意見書，提意見人主要關注先前的申請人沒有誠意履行規劃許可附帶條件，以及土地用途的協調、景觀及視覺問題。由於現在這宗申請由另一名申請人提出，考慮到先前的違例用途及工場活動均已停止，經諮詢的相關政府部門對這宗申請大致沒有提出負面意見，而環保署署長所關注的環境問題及其他政府部門提出的技術問題，均可通過附加相關的規劃許可附帶條件解決，因而建議這宗臨時用途的申請可以再予容忍一次。

136. 一名委員留意到，遭城規會撤銷規劃許可的先前兩宗申請(編號 A/YL-TYST/360 及 452)，是由另一名申請人提出，故委員詢問警告現在這宗申請的申請人，如規劃許可再被撤

銷，有關申請日後將不獲從寬考慮，是否不公平。袁承業先生回答說，雖然現在這宗申請由另一名申請人提出，而先前的違例用途及工場活動均已停止，但考慮到申請用途與先前遭撤銷的規劃許可相同，城規會的既定做法是，在規劃許可加入指引性質的條款，警告申請人如規劃許可日後再被撤銷，有關申請便不會獲從寬考慮。

### 商議部分

137. 主席表示，根據城規會審議在同一地點作相同用途的規劃申請的既定做法，如先前批給的規劃許可已兩度遭撤銷，便不會再批給規劃許可。就這宗申請而言，申請是由不同的申請人提出，而在提出申請前，申請地點已空置。此外，現在這宗申請只申請有效期較短的一年規劃許可，而申請人亦承諾履行城規會附加的規劃許可附帶條件，故此當局認為可再容忍這宗申請一次，但仍須提醒申請人，如規劃許可再被撤銷，有關申請將不會獲從寬考慮。此舉符合城規會審議這類申請的現行做法。

138. 一名委員認為，鑑於遭撤銷的申請由不同的申請人提出，而小組委員會已接納先前的申請與現在這宗申請並無關連，儘管申請的用途相同，有關做法似乎對現在這宗申請的申請人並不公平。

139. 一名委員亦持相同意見，認為可能較合適的做法是城規會縮短履行規劃許可附帶條件的期限，而非批給有效期較短的規劃許可，以便密切監察申請地點的用途和申請人履行規劃許可附帶條件的進度。

140. 主席回應時澄清，一年有效期的申請由申請人自行建議。此外，把注意事項加入成為指引性質的條款，只是為了提醒申請人，如規劃許可再被撤銷，有關申請將不會獲從寬考慮。此舉符合城規會的現行做法，並無意作出懲罰。由於注意事項只屬指引性質，委員同意城規會應繼續採用相同的指引性質條款。

141. 經進一步商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交的申請內容，批准這宗申

請。這項規劃許可屬臨時性質，為期一年，至二零一一年十月十五日止，並須附加下列條件：

- (a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上七時至翌日早上七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，不得在申請地點的露天範圍存放物品；
- (d) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行維修、清潔、拆卸或其他工場活動；
- (e) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，《道路交通條例》所界定超過 5.5 公噸的中型或重型貨車及貨櫃車拖頭／拖架不得進出申請地點；
- (f) 在規劃許可有效期內，須經常維修保養申請地點的現有排水設施；
- (g) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一一年一月十五日或之前)，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；
- (h) 就上文(g)項條件而言，保護樹木及美化環境建議須在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一一年四月十五日或之前)落實，而落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (i) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一一年一月十五日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；

- (j) 就上文(i)項條件而言，消防裝置建議須在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一一年四月十五日或之前)落實，而落實情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (k) 如在規劃許可有效期內沒有履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)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；
- (l) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(g)、(h)、(i)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。

142. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 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，小組委員會不會從寬考慮再次提出的申請；
- (b) 與申請地點的相關擁有人解決發展項目所涉及的任何土地問題；
- (c) 留意元朗地政專員的意見，若當局稍後發現確實有違規情況，元朗地政處會保留權利，對申請地點範圍內地段的違例構築物(包括經改裝的貨櫃)執行管制行動。除第120約地段第2816號餘段的擁有人外，有關地段的註冊擁有人須向元朗地政處申請短期豁免書，以便把申請地點的違例事項正規化。倘該處沒有收到／批准短期豁免書的申請，而申請地點上的違例情況持續，該處會考慮按照地政處現行的計劃，對註冊擁有人採取適當的行動，執行契約條款。另外須留意的是，申請地點可經由一條非正

規的鄉村道路到達。該道路從公庵路伸延出來，位於政府土地上。元朗地政處不會在政府土地進行維修保養工程，亦不會保證給予通行權。此外，有部分政府土地屬於政府撥地，批予水務署進行「更換及修復水管工程第 2 階段—新界西水管工程—勘查、設計及建造」工程及渠務署進行「元朗及錦田污水處理計劃第 2B-2T 工程階段(元朗南分支污水渠)」工程(項目編號分別為 GLA-TYL1018 及 GLA-TYL1278)；

- (d) 留意運輸署署長的意見，申請人應向地政監督查核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；
- (e) 留意路政署總工程師／新界西的意見，該署並不負責維修保養任何連接申請地點與公庵路的通道；
- (f) 遵守環境保護署署長發出的最新《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；
- (g) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，與先前申請之已落實的美化環境工程比較，沿申請地點東面界線有兩棵樹不知所終，因此需要種植新樹補替。申請人提交的美化環境圖則與申請地點的實際情況不符，申請人須在圖則上用兩種不同的符號清楚標示及區分全部現有的樹木和擬種植的樹木，以免造成混淆；
- (h) 留意消防處處長的意見，申請人須把附有消防裝置建議的相關平面圖提交消防處審批。申請人制訂擬議構築物的消防裝置建議時，須參考有關規定，如開放棚架或圍封的構築物的總樓面面積少於 230 平方米，並設有緊急車輛通道通往構築物外 30 米的範圍，須根據樓宇用途，提供經認可並以人手操作的手提器具，而有關器具須在圖則清楚顯示。此外，平面圖須按比例繪製，並顯示尺寸及佔用性

質，而擬設的消防裝置所在位置亦須在平面圖上清楚標示。倘申請人有意申請豁免設置某些規定的消防裝置，須提出理據供消防處考慮；以及

- (i) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，該署可根據《建築物條例》第 24 條，對申請地點內的違例構築物採取行動。此外，批給這項規劃許可，不應視作當局根據《建築物條例》及相關規例認可申請地點的現有違例構築物。屋宇署如發現違例情況，可根據該條例或其他成文法則採取適當的行動。申請人若擬進行任何新的工程，包括搭建臨時構築物，必須根據《建築物條例》正式提出申請，以待批准。倘若申請地點並非毗連一條至少闊 4.5 米的指定街道，則須在提交建築圖則階段，根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條，釐定發展密度。此外，用作辦公室或貯物室的貨櫃屬臨時構築物，須受《建築物(規劃)規例》第 VII 部規管。根據《建築物(規劃)規例》第 41D 條，亦須設有緊急車輛通道。

[主席多謝高級城市規劃師／屯門及元朗林永文先生、李志源先生和袁承業先生出席會議，解答委員的提問。林先生、李先生和袁先生此時離席。]

### **議程項目 36**

#### **其他事項**

143. 餘無別事，會議於下午五時結束。