

城市規劃委員會

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會

二零一一年七月二十二日下午二時三十分舉行的

第 445 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

鄭恩基先生

鄭心怡女士

林群聲教授

馬錦華先生

劉智鵬博士

盧偉國博士

馬詠璋女士

邱榮光博士

運輸署總工程師／交通工程(新界東)  
蕭鏡泉先生

民政事務總署助理署長(2)  
曾裕彤先生

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)  
陳永堅先生

規劃署副署長／地區  
李志苗女士

秘書

**因事缺席**

陳炳煥先生

陳漢雲教授

陳仲尼先生

劉志宏博士

葉滿華先生

**列席者**

規劃署助理署長／委員會  
凌志德先生

總城市規劃師／城市規劃委員會  
謝建菁女士

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二零一一年七月八日第 444 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」)二零一一年七月八日第 444 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. 秘書報告說並無續議事項。

### 荃灣及西九龍區

[高級城市規劃師／荃灣及西九龍李鑫生先生此時獲邀出席會議。]

### 議程項目 3

#### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/I-MWI/42 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的馬灣馬灣大街村中馬灣鄉事會路公廁建築物進行臨時「機構用途」(社區服務中心)(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第A/I-MWI/42號)

---

3. 秘書報告，曾裕彤先生已就此議項申報利益，因為他在珀麗灣擁有物業。小組委員會備悉珀麗灣與申請地點之間有一段距離，故認為曾先生只涉及間接利益，可以留席。

4. 秘書報告，城市規劃委員會(下稱「城規會」)秘書處剛收到一名馬灣居民的信件，該名居民要求出席會議和參與討論這宗申請。

5. 主席表示，城規會考慮申請人根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 16 條提交的規劃申請，都是在申請人不在場的情況下進行。條例也沒有明文指出可有第三方出席或參與有關申請的討論。這項安排已在條例和城規會的「辦事程序與方法」訂明。主席繼續解釋，除商議部分外，城規會或其小組委員會的會議過程會即時播放，公眾可在會議轉播室觀看。此外，城規會及其小組委員會的會議記錄(包括會議的簡介和商議部分)通過後，亦會上載至城規會的網頁，供公眾查閱。委員同意不接納該名馬灣居民的要求。

#### 簡介和提問部分

6. 高級城市規劃師／荃灣及西九龍李鑫生先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議的臨時「機構用途」(社區服務中心)，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——相關的政府部門對這宗申請並無反對或負面意見；
- (d) 在法定公布期內的首三個星期，當局收到四份由個別人士提交的公眾意見書。一名提意見人表示支持這宗申請，但沒有說明理由。其他三名提意見人則反對這宗申請，理由包括公眾諮詢不足；有關機構的性質及其服務對象未明；以及不確定馬灣居民是否有機會參與監察有關機構的運作和這宗申請有否涉及官商勾結。提意見人建議申請人應闢設圖書館、日間託兒所及老人中心等設施。荃灣民政事務專員表示，該處已諮詢一名荃灣區議員、馬灣鄉事委員會主席、荃灣郊分區委員會主席和副主席及馬灣大街村代表，他們均不反對這宗申請。馬灣大街

村代表指出，這項臨時社區服務中心用途應不會對村民造成滋擾及不良的影響，並建議當局應在三年後檢討這項服務，以及每三年諮詢馬灣大街村對有關用途的意見；以及

[ 鄭心怡女士及陳家樂先生此時到達參加會議。 ]

- (e) 規劃署的意見——根據文件第 10 段所作的評估，規劃署不反對這宗申請。申請人擬把該公廁建築物用作臨時社區服務中心，為馬灣居民提供服務。當局已諮詢荃灣區議員、馬灣鄉事委員會主席、荃灣郊分區委員會主席和副主席及馬灣大街村代表，他們均不反對這宗申請。該臨時社區服務中心主要是為馬灣居民提供社區服務，而且與周邊的發展項目互相協調，因此不大可能會對該區的交通及基建承受能力造成不良影響。相關的政府部門對這宗申請並沒有反對或負面意見。至於公眾意見書提出的關注事宜，申請人已作補充，表示該社區服務中心的運作及管理經費會由申請人(圓玄學院)負責管理，該中心不會進行商業活動，相關的社區服務／工作也不會外判。申請人亦證實該臨時社區服務中心內不會設置骨灰龕。關於要求在申請處所闢設公共圖書館、日間託兒所、運動設施及長者康樂中心的問題，申請地點東北面的馬灣鄉事會路已設有一所由非政府機構開設的社區圖書館。康樂及文化事務署署長亦表示，該區已有足夠的圖書館設施。至於公眾意見書提及的其他設施，除部分屬現有的設施外，其餘的設施亦正在規劃中，務求切合社區的需要。

7. 一名委員得悉申請處所地方較小，故詢問該社區中心的服務範圍，以及有關的服務是否能應付馬灣居民的需求。李鑫生先生回應說，根據申請人所述，該社區服務中心會為馬灣居民舉辦不同的小組活動(例如長者治療小組和針對各年齡組別的教育及發展需要而設的互助小組)；健康護理支援服務、義工訓練及發展服務；以及社區聚會、探訪或文化活動。關於要求闢設公共圖書館的問題，該區已設有一所社區圖書館，為附近的居民提供服務。至於日間託兒所方面，珀麗灣亦已設有一所幼

兒護理中心暨幼稚園。因此，申請人擬提供的社區服務大致可滿足當地居民的需要。

8. 李鑫生先生回應另一名委員的提問時說，除了珀麗灣的住客會所會為其居民提供某類社會／社區服務，馬灣現時並沒有社區服務中心。社會福利署署長亦表示，政府未有計劃在馬灣提供此類社會福利設施，但歡迎非政府機構以自資形式，在空置的政府土地上提供社會福利服務。李先生續說，申請人擬在申請處所關設的社區服務中心仍未獲得當局在政策上的支持。待申請人取得城規會的規劃許可後，會在申請短期租約的階段處理上述問題。

[ 鄭心怡女士此時暫時離席。 ]

9. 一名委員引述當局所收到的公眾意見，並詢問當局在規劃申請過程中有否進行公眾諮詢。李鑫生先生回應說，當局已根據《城市規劃條例》的規定公布這宗申請，為期三個星期，讓公眾提出意見，結果有四名提意見人對這宗申請提出意見，該名要求參與討論此議項的市民是其中之一。李鑫生先生表示據他所知，地政總署已於二零一零年七月在馬灣的一個告示板上張貼告示，公布擬批出短期租約作圓玄學院提出的社區中心用途，以徵詢公眾的意見。

10. 主席請委員留意文件第 8.1.9 段所載，荃灣民政事務專員已徵詢一名荃灣區議員、馬灣鄉事委員會主席、荃灣郊分區委員會主席和副主席及馬灣大街村代表對這宗申請的意見，他們均不反對這宗申請。

### 商議部分

11. 一名委員認為可支持這宗申請，因為東涌及馬灣地區對長者社區服務的需求不斷增加，而且把廢置的公廁建築物用作臨時社區服務中心，亦可善用空置的政府處所。此名委員並認為整個申請過程有足夠的諮詢。另一名委員對上述意見表示同意。

12. 主席表示，如規劃署在簡介時所作的解釋，當局會在申請人申請短期租約的階段，把這項發展建議提交相關的政府部

門考慮。擬在申請處所闢設的臨時社區服務中心須獲得政府相關各政策局／部門在政策上的支持，才可興建。

13. 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，至二零一四年七月二十二日止，並須附加下列條件：

- (a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，申請地點的開放時間為星期一至星期日早上九時至晚上九時；
- (b) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一二年一月二十二日或之前)，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；
- (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(即在二零一二年四月二十二日或之前)，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；
- (d) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一二年一月二十二日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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(即在二零一二年四月二十二日或之前)，設置消防裝置，而有關設施必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (f) 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)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劃許可附帶條件(b)項至(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。

14. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 留意消防處處長的意見，該處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；
- (b) 留意建築署總建築師／技術諮詢及圖則審核的意見，擬在社區服務中心現有的外牆上設置的門口／窗口，須與現有建築物的門口／窗口一致。申請人亦應檢討會否提供設施供殘疾人士使用；以及
- (c) 留意機電工程署署長的意見，申請人須向供電商索取電纜圖則，以找出申請地點內或附近是否設有地下電纜(及／或架空電纜)，並須採取所需的措施。

[主席多謝高級城市規劃師／荃灣及西九龍李鑫生先生出席會議，解答委員的提問。李先生此時離席。]

### 西貢及離島區

#### 議程項目 4

##### 第 16 條申請

[公開會議]

A/SK-CWBN/16 擬在劃為「綠化地帶」的西貢清水灣五塊田第 238 約地段第 416 號 A 分段第 1 小分段、第 416 號 B 分段、第 416 號 C 分段第 1 小分段、第 416 號 C 分段餘段、第 416 號餘段、第 417 號 A 分段餘段、第 417 號 A 分段第 1 小分段、第 417 號 A 分段第 2 小分段 A 分段、第 417 號 A 分段第 2 小分段餘段、第 417 號 B 分段及毗連政府土地興建三幢屋宇(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/SK-CWBN/16A 號)

---



15. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一一年七月十五日要求小組委員會再延期兩個月考慮這宗申請，讓申請人有更多時間準備附有擬議發展項目和周邊環境的電腦合成照片的美化環境修訂建議。

16. 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。小組委員會亦同意告知申請人再有兩個月時間準備將要提交的進一步資料。由於已准許延期共三個月，除非情況極為特殊，否則小組委員會不會批准再次延期。

[盧偉國博士此時暫時離席。]

## 議程項目 5

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/SK-HH/52 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的西貢峯徑篤第 212 約地段第 49 號 A 分段第 3 小分段(部分)及第 49 號 A 分段餘段(部分)闢設臨時私人泳池(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/SK-HH/52 號)

---

17. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一一年七月十八日要求小組委員會延期一個月考慮這宗申請，讓申請人有足夠時間回應政府部門所提出的意見。

18. 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。小組委員會亦同意告知申請人有一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。

[高級城市規劃師／西貢及離島任志輝先生此時獲邀出席會議。]

## 議程項目 6

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/SK-PK/187 在顯示為「道路」地方的西貢大涌口 56 號 C 第 217 約地段第 870 號(部分)進行臨時農業用途(園藝花園、貯存園藝物料及工具、園藝工場及附屬辦公室)(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/SK-PK/187 號)

---

### 簡介和提問部分

19. 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) 進行臨時農業用途(園藝花園、貯存園藝物料及工具、園藝工場及附屬辦公室)，為期三年；

[盧偉國博士此時返回會議席上。]

- (c) 政府部門的意見——屋宇署總屋宇測量師／新界東(2)及鐵路對這宗申請有所保留，因為通往申請地點的擬議車輛通道侵佔私人地段，不算是《建築物(規劃)規例》第 5 條所指的進出路徑及第 18A(3)條所指的指明街道；
- (d) 當局在法定公布期的首三個星期內並無收到公眾的意見，而西貢民政事務專員亦沒有收到區內人士提出的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 10 段所作的評估，並不反對這宗申請。申請地點在分區計劃大綱

圖上劃為「道路」地方，亦是預留供日後進行西貢公路擴闊及路口改善工程的土地的其中一部分。路政署主要工程管理處總工程師 3 / 主要工程表示，申請地點位於擬議西貢公路改善工程第 2 期初步所定的路線外。批給這宗申請臨時性質的許可，不會對日後落實這項工程有所影響。雖然屋宇署總屋宇測量師 / 新界東(2)及鐵路對這宗申請有所保留，因為通往申請地點的擬議車輛通道侵佔私人地段，但申請人表示已徵得地段第 870 號的擁有人同意，保證可闢設一條直達申請地點的車輛通道。此外，申請所涉的臨時用途不會對周邊地區造成不良影響，而經諮詢的其他相關部門亦不反對這宗申請。

20. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

21. 主席表示，雖然申請地點在分區計劃大綱圖上顯示為「道路」地方，但應可批准這宗申請，因為擬議的臨時用途不會影響落實已計劃進行的道路工程，亦不會對周邊地區造成不良影響，而相關的政府部門普遍也不反對這宗申請。

22. 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，至二零一四年七月二十二日止，並須附加下列條件：

- (a) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一二年一月二十二日或之前)，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；
- (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(即在二零一二年四月二十二日或之前)，設置消防裝置和滅火水源，而有關設施必須符合消防處處長或城規會的要求；

- (c) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一二年一月二十二日或之前)，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；
- (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(即在二零一二年四月二十二日或之前)，落實美化環境和保護樹木建議，而落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；以及
- (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，並會於同日撤銷，不再另行通知。

23. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 在申請地點展開申請的用途前，必須先取得規劃許可；
- (b) 留意西貢地政專員的下列意見：
  - (i) 為展開申請所涉的發展項目，有關地段的擁有人須在取得城規會的規劃許可後，為申請地點上所搭建的構築物向西貢地政處申請短期豁免書。該處並不保證政府會向申請人批出豁免書。倘該處最終批出豁免書，可能會附加政府認為合適的條款和條件，包括繳付豁免書費用；以及
  - (ii) 申請人須自行安排闢設進出西貢公路的車輛通道；
- (c) 留意消防處處長的下列意見：
  - (i) 倘沒有建築圖則經屋宇署的中央處理建築圖則系統送交消防處，而申請人在申請地點內搭建有蓋構築物(例如由貨櫃改裝的辦公室、

臨時貨倉和用作工場的臨時屋棚)，申請人便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。申請人在擬備平面圖時，亦須留意以下事項：

- (1) 平面圖須按比例繪製，並註明尺寸和佔用性質；以及
  - (2) 須在平面圖上清楚標示擬設置消防裝置及緊急車輛通道的位置；以及
- (ii) 消防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；
- (d) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界東(2)及鐵路的下列意見：
- (i) 申請人必須移除所有違例建築／構築物；以及
  - (ii) 批給這項規劃許可，不應視作當局認可申請地點上違反《建築物條例》的違例構築物。當局日後可能會採取執行管制行動，移除所有違例建築；
- (e) 留意運輸署署長的意見，通往申請地點的車輛通道並非由運輸署負責管理。申請人須向地政監督查核該車輛通道所在土地的類別，並向有關的地政和維修保養當局釐清該車輛通道的管理和維修保養責任誰屬；
- (f) 留意路政署總工程師／新界東的意見，申請人須闢設及維修保養合適的車輛通道，包括該車輛通道的出入口；
- (g) 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。申請人亦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；

- (h) 留意漁農自然護理署署長的意見，申請人須採用良好的地盤施工方法，並採取適當的管理步驟，以免對附近的樹木和河道造成不良影響；以及
- (i) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的下列意見：
  - (i) 建議沿申請地點邊界的地上種植樹木，作為有效的綠色屏障；以及
  - (ii) 盡可能把廁所和廢物區遷到遠離河道的地方。

[主席多謝高級城市規劃師／西貢及離島任志輝先生出席會議，解答委員的提問。任先生於此時離席。]

### 沙田、大埔及北區

[沙田、大埔及北區規劃專員許惠強先生和高級城市規劃師／沙田、大埔及北區陸國安先生、陳冠昌先生及鄭禮森女士此時獲邀出席會議。]

### 議程項目 7

[公開會議]

《大埔分區計劃大綱草圖編號 S/TP/22》的修訂建議  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 7/11 號)

---

24. 秘書報告，盧偉國博士已就此議項申報利益，因為他在康樂園擁有物業。邱榮光博士亦已就此議項申報利益，因為他在廣福道擁有物業，並在大埔分區計劃大綱圖範圍內的大埔樟樹灘村擁有物業／土地。小組委員會認為盧博士可以留席，因為康樂園與修訂所涉的地點之間有一段距離。由於邱博士在廣福道的物業非常接近其中一個修訂項目所涉的地點(即天主教聖保祿幼兒園用地)，小組委員會同意邱博士在討論此議項時應暫時離席。

[邱榮光博士此時暫時離席。]

25. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區鄭禮森女士借助投影片，按文件詳載的內容，向委員簡介大埔分區計劃大綱草圖的修訂建議，並陳述下列要點：

#### 分區計劃大綱圖的修訂建議

##### 修訂項目 A：修訂涵蓋天主教聖保祿幼兒園用地的「政府、機構或社區」地帶的建築物高度限制[面積約 0.07 公頃]

- (a) 天主教聖保祿幼兒園用地位於大埔墟的東南部，現時在大埔分區計劃大綱圖上劃為「政府、機構或社區」地帶，建築物高度限制為兩層，即現有建築物的高度；
- (b) 提出這個修訂項目是因為沙爾德聖保祿女修會香港會長(下稱「聖保祿修會」)提出的重建計劃。城規會在二零一一年二月考慮有關《大埔分區計劃大綱草圖編號 S/TP/22》的申述和意見時，聖保祿修會提出重建天主教聖保祿幼兒園用地。雖然城規會不接納聖保祿修會提出的申述內容，但委員普遍認為聖保祿修會應提交更多資料支持其重建計劃。如該日間幼兒園重建計劃取得政策上的支持，當局可修訂分區計劃大綱圖，讓重建計劃可以付諸實行；
- (c) 二零一一年三月，聖保祿修會提交了附加資料支持重建計劃，有關計劃包括在用地興建一幢七層高的

建築物，其中(i)下面六層是日間託兒所暨幼稚園，而(ii)六樓則是修女宿舍及小教堂。重建計劃的建議地積比率及建築物高度分別為 4.95 倍及主水平基準上 35 米；

- (d) 教育局局長對重建計劃並沒有負面意見，因為有關幼兒園由私人營辦，而且重建計劃是在私人土地內進行。規劃署的空氣流通評估顧問表示，重建計劃的建築物高度為主水平基準上 35 米，應不會對該區的空氣流通情況造成重大影響；
- (e) 基於上述情況，以及考慮到作出建議的修訂後，幼兒園便可重建以擴展其在大埔區的服務，故此建議按聖保祿修會的建議，把有關用地的建築物高度限制由兩層修訂為主水平基準上 35 米，以便該用地的重建計劃能付諸實行；

[ 鄭心怡女士此時返回會議席上。 ]

修訂項目 B：把位於大埔第 6 區的一塊用地由「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(乙類)」地帶，以及訂明建築物高度限制[面積約 0.68 公頃]

- (f) 位於大埔第 6 區大埔墟站西南面的一塊現時根據短期租約用作停車場的用地，適合用作興建房屋，以應付全港不斷上升的住屋需求；
- (g) 該用地現時在大埔分區計劃大綱圖上劃為「政府、機構或社區」地帶，建築物高度限制為八層。該用地先前曾預留作興建室內康樂中心，但康樂及文化事務署署長(下稱「康文署署長」)表示沒有計劃在該用地興建室內康樂中心，反而現正積極計劃在大埔第 1 區興建另一所室內康樂中心；
- (h) 考慮到該用地的特點，也鑑於該處周圍現時都是一些中密度的住宅發展項目，故此建議在分區計劃大綱圖上把該用地由「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(乙類)」地帶，並把最高建築物高度定為



13 層，以便發展中密度的住宅項目。建議該用地的發展參數如下：

用地面積：	0.68 公頃
地積比率：	3.3 倍
總樓面面積：	22 440 平方米
建築物高度：	13 層(地庫除外)

#### 修訂分區計劃大綱圖的《說明書》

- (i) 已修訂大埔分區計劃大綱圖的《說明書》，以反映上述的修訂建議，並已適當地更新各土地用途地帶加入最新的一般資料；

#### 諮詢

- (j) 修訂建議已交予政府相關各政策局／部門傳閱，並適當地收納了他們的意見；以及
- (k) 當局會根據《城市規劃條例》第 7 條展示《大埔分區計劃大綱草圖編號 S/TP/22A》(展示後將重新編號為 S/TP/23)，讓公眾查閱，其間會就有關修訂諮詢大埔區議會。

26. 一名委員詢問為何修訂項目 B 所涉的用地無須用來興建室內康樂中心。鄭禮森女士回應時表示，當局原先預留該用地以興建室內康樂中心，但後來基於該用地的位置較為偏遠，便沒有落實興建室內康樂中心計劃。大埔區已有五所公眾及一所私人室內康樂中心，康文署署長表示可把該用地釋出作其他用途，改在大埔第 1 區興建另一所室內康樂中心。鄭女士表示大埔區的室內康樂中心已足夠。

#### 商議部分

27. 一名委員認同既然該用地已無須用作興建室內康樂中心，所以適宜釋出作其他用途，這樣可更加善用土地資源，以應付社會的需要。

28. 另一名委員也提出類似觀點，表示支持 B 項的修訂建議，因為房屋用地的需求不斷上升，有需要作出有關修訂，以應付所需；不過，小組委員會同意修訂建議前，須確保原先已規劃的政府、機構或社區設施仍然足夠。

29. 主席作出總結，表示委員同意對大埔分區計劃大綱圖作出建議的修訂，因為該塊在大埔第 6 區的用地(修訂項目 B)已無須預留作興建已規劃的室內康樂中心，而有關修訂天主教聖保祿幼兒園用地的建築物高度限制的建議(修訂項目 A)，則有技術評估資料支持，而且政府相關各政策局及部門亦不反對修訂建議。

30. 經進一步商議後，小組委員會決定：

- (a) 同意《大埔分區計劃大綱草圖編號 S/TP/22》的修訂建議，以及載於文件附件 II 的經修訂圖則編號 S/TP/22A(展示後將重新編號為 S/YL/23)及載於附件 III 的該圖《註釋》適宜根據《城市規劃條例》第 7 條展示；以及
- (b) 採納載於文件附件 IV 的《大埔分區計劃大綱草圖編號 S/TP/22A》的經修訂《說明書》，以用來闡述城市規劃委員會就該分區計劃大綱圖上各土地用途地帶所訂定的規劃意向和目標，以及同意經修訂的《說明書》適宜連同大埔分區計劃大綱草圖一併展示，並以城市規劃委員會的名義發出。

## 議程項目 8

### 第 12A 條申請

#### [公開會議]

Y/NE-TKL/3 申請修訂《坪輦及打鼓嶺分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-TKL/14》，把粉嶺坪輦第 76 約地段第 2034 號、第 2052 號 A 分段(部分)、第 2052 號 B 分段(部分)、第 2053 號(部分)、第 2054 號(部分)、第 2055 號(部分)、第 2056 號、第 2057 號、第 2059 號

---

餘段、第 2060 號餘段、第 2062 號、第 2063 號 A 分段餘段、第 2063 號 B 分段餘段、第 2063 號 C 分段餘段、第 2064 號(部分)、第 2065 號餘段(部分)及毗連政府土地由「農業」地帶改劃為「綜合發展區」地帶(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 Y/NE-TKL/3B 號)

---

31. 秘書報告，鄭心怡女士因現時與申請人其中一個顧問 LLA 顧問有限公司有業務往來，故已就此議項申報利益。小組委員會認為鄭女士在此議項沒有直接的利益，而且申請人已要求小組委員會延期考慮這宗申請，因此鄭女士可以留席。

32. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一一年七月十一日及二零一一年七月十三日要求小組委員會再延期兩個月考慮這宗申請，讓申請人有更多時間與渠務署解決有關的渠務問題。

33. 陳冠昌先生在回應主席的查詢時，確認申請人於二零一零年八月至二零一一年五月期間，申請人每次獲准延期後，都有提交進一步資料，設法解決有關的技術問題及／或回應相關政府部門就這宗申請提出的意見。這次申請人要求小組委員會再次延期，理由是需要更多時間解決擬議的發展項目的渠務問題。

34. 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。小組委員會亦同意告知申請人再有兩個月時間準備將要提交的進一步資料。由於已准許延期共六個月，除非情況極為特殊，否則小組委員會不會批准再次延期。

[邱榮光博士此時返回會議席上。]

## 議程項目 9

### 第 12A 條申請

[公開會議]

Y/TP/14 申請修訂《大埔分區計劃大綱草圖編號 S/TP/22》，把大埔錦山路 74 至 75 號第 6 約地段第 738 號 C 分段和第 738 號 C 分段第 1 小分段由「鄉村式發展」地帶改劃為「其他指定用途」註明「靈灰安置所」地帶  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 Y/TP/14A 號)

---

35. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一一年七月十五日要求小組委員會再延期兩個月考慮這宗申請，讓申請人有足夠時間完成運輸署要求進行的交通影響評估。

36. 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。小組委員會亦同意告知申請人再有兩個月時間準備將要提交的進一步資料。由於已准許延期共四個月，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 10

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/MOS/86 擬在劃為「綠化地帶」及「鄉村式發展」地帶的西貢北約官坑村第 218 約的政府土地興建屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/MOS/86 號)

---

簡介和提問部分

37. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區陸國安先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬建的屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——相關的政府部門對這宗申請沒有反對或負面意見；
- (d) 在法定公布期內的首三個星期，當局收到由兩名市民提交的兩份公眾意見書。兩名提意見人均反對這宗申請，理由是擬建的屋宇與該區的土地用途不相協調，並會造成安全、健康、保安、通風及環境方面的影響；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所作的評估，規劃署不反對這宗申請。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」，因為擬建小型屋宇的覆蓋範圍完全位於「鄉村範圍」內，而且該區可用作發展小型屋宇的土地普遍供不應求。大埔地政專員亦不反對這宗申請。擬建的小型屋宇雖不符合該區「綠化地帶」的規劃意向，但與周圍主要是村屋的鄉郊環境大致協調。因此，漁農自然護理署署長及規劃署總城市規劃師／城市設計及園境均沒有對這宗申請提出負面意見。申請地點位於馬鞍山濾水廠的安全緩衝區內，此區的人口須維持在二零零二年的預計人口水平。由一九九三年至二零一一年期間，獲准在官坑村內興建的小型屋宇只有 17 幢。即使小組委員會批准這宗申請，此區的人口也不會超出二零零二年的預計人口水平。小組委員會曾於二零零七年十一月三十日批准一宗同類申請(編號 A/MOS/71)。現在這宗申請的規劃背景與該宗同類申請的規劃背景相似，而且申請地點有部分位於「鄉村式發展」地帶內，因此當局可就這宗申請作出相同考慮。雖然有

公眾意見表示擔心擬建的小型屋宇與該區的土地用途不相協調和會造成安全、健康、保安、通風及環境方面的影響，因而反對興建擬議的小型屋宇，但相關的政府部門對這宗申請沒有反對或其他意見。

38. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

39. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項許可的有效期至二零一五年七月二十二日止。除非在該日期前，現時所批准的發展已經展開或有關許可已獲續期，否則有關許可會於該日期後停止生效。這項許可須附加下列條件：

- (a) 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；以及
- (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。

40. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，申請人須採取措施，以保護申請地點附近現有的樹木，以免擬議小型屋宇的建築工程令樹木受損；
- (b) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，申請人／業主須妥善維修保養排水系統，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／業主須就所引致的申索及要求，承擔責任及作出彌償。另外，目前並無公共排污駁引設施可供申請地點使用。關於擬議發展項目的污水處理／排放事宜及設置化糞池的問題，應徵詢環境保護署署長的意見；

- (c) 留意機電工程署署長的意見，申請人須向供電商索取電纜圖則，以找出申請地點內或附近是否設有地下電纜(及／或架空電纜)。根據所得的電纜圖則，倘申請地點內或附近設有地下電纜(及／或架空電纜)，申請人須採取下列措施：
- (i) 若申請地點位於規劃署編訂的《香港規劃標準與準則》所訂輸電電壓水平在 132 千伏特或以上的高壓架空電纜的較理想工作走廊內，申請人須事先諮詢供電商及與供電商作出安排；
  - (ii) 在申請地點內搭建任何構築物前，申請人及／或其承辦商須與供電商聯絡，如有需要，應要求供電商改變地下電纜(及／或架空電纜)的走線，移離擬建的構築物附近；以及
  - (ii) 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
- (d) 留意消防處處長的意見，該處在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。

## 議程項目 11

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/ST/753 在劃為「工業」地帶的沙田火炭坳背灣街 41 至 43 號安華工業大廈地下 K2 室經營商店及服務行業(零售商店)

(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件

第 A/ST/753 號)

---

簡介和提問部分

41. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區陸國安先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 經營商店及服務行業(零售商店)；
- (c) 政府部門的意見——有關的政府部門對這宗申請並無反對或負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局並無收到公眾的意見，而沙田民政事務專員亦沒有收到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 段所作的評估，規劃署不反對批給這宗申請為期三年的臨時規劃許可。申請的處所位於現有一幢工業樓宇的地面一層，可從坳背灣街經獨立通道進入。申請經營的零售商店規模細小，與同一幢工業樓宇地面一層的毗鄰單位並非不相協調，預計不會對周邊地區造成不良影響。這宗申請大致符合城規會規劃指引編號 25D 所載的各項考慮因素的相關規定。申請處所的面積僅為 12.9 平方米，即使計算在內，該工業樓宇地面一層的合計商用樓面面積亦不會超出所准許的 460 平方米上限。所有經諮詢的政府部門均不反對這宗申請，或是對這宗申請沒有意見。有鑑於此，建議批准這宗申請，但為免妨礙落實有關處所擬作工業用途的長遠規劃意向，並讓小組委員會能夠監察區內工業樓面空間的供求情況，建議只批給為期三年的臨時許可。由於上一次批給的許可(申請編號：A/ST/718)因申請人未有履行附帶條件而被撤銷，故此建議設定較短的履行附帶條件期限。

42. 委員並無就這宗申請提出問題。



## 商議部分

43. 主席表示可以支持這宗申請，因為這宗申請符合城規會規劃指引編號 25D 的規定，而經諮詢的相關政府部門(包括消防處)亦不反對這宗申請。倘這宗申請獲得批准，根據城規會批准這類申請的慣例，將給予為期三年的臨時規劃許可，以免妨礙落實有關的工業樓宇的長遠規劃意向。由於先前批給的許可曾被撤銷，應規定申請人要在較短的期限內履行規劃許可附帶條件，以便監察申請人履行有關條件的進度。

44. 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，至二零一四年七月二十二日止，並須附加下列條件：

- (a) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一一年十月二十二日或之前)，提交消防安全措施建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (b) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一二年一月二十二日或之前)，落實消防安全措施，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。

45. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 在申請的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，並設定較短的履行規劃許可附帶條件期限，是為了解小組委員會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) 申請人如再次未有履行規劃許可附帶條件，以致規劃許可被撤銷，其日後再提出的規劃申請未必會獲小組委員會從寬考慮；
- (d) 申請人須向沙田地政專員申請批出臨時豁免書，准許申請的用途；
- (e) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界東(1)及牌照小組的意見，擬議的用途須符合《建築物條例》的規定，例如有關的商店與毗連的工場之間須以耐火時效不少於兩小時的分隔牆隔開；
- (f) 留意消防處處長的意見，申請人須設置消防裝置，而有關裝置必須符合消防處處長的要求。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。申請人須闢設與工業用途部分完全分隔開的逃生途徑。至於與申請處所的耐火結構有關的事宜，申請人應遵照由屋宇署負責執行的《耐火結構守則》所載的規定處理；以及
- (g) 參閱《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，以履行有關設置消防裝置的規劃許可附帶條件。

## 議程項目 12

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/ST/754 在劃為「工業」地帶的沙田火炭坳背灣街 2 至 12 號威力工業中心地下 R1 舖(部分)經營商店及服務行業(零售商店)

(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件

第 A/ST/754 號)

---

## 簡介和提問部分

46. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區陸國安先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 經營商店及服務行業(零售商店)；
- (c) 政府部門的意見——有關的政府部門對這宗申請並無反對或負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局並無收到公眾的意見，而沙田民政事務專員亦沒有收到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，規劃署不反對批給這宗申請為期三年的臨時規劃許可。申請經營的商店及服務行業(零售商店)位於現有一幢工業樓宇的地面一層，可從麵房街進入。申請的用途與該工業樓宇及附近的發展項目內的用途並非不相協調。該幢工業樓宇的地面對下一層的其他單位亦曾涉及經營商店及服務行業的同類申請獲得批准。申請的處所的面積僅為 15.8 平方米，即使計算在內，該工業樓宇地面一層和地面對下一層的合計商用樓面面積亦不會超出所准許的 460 平方米上限。申請經營的零售商店大致符合城規會規劃指引編號 25D 所載的規定，包括消防安全和交通方面的規定。相關的政府部門(包括消防處)均沒有反對這宗申請。有鑑於此，建議批准這宗申請，但為免妨礙落實有關處所擬作工業用途的長遠規劃意向，並讓小組委員會能夠監察區內工業樓面空間的供求情況，建議只批給為期三年的臨時許可。

47. 主席提及文件的圖 A-2，並詢問為何城規會於二零零四年經覆核後駁回編號 A/ST/598 的申請。陸國安先生引述文件附錄 2，並解釋該宗申請所涉的處所面積約為 458 平方米，城規會駁回該宗申請主要是因為有關建議不符合「工業」地帶的

規劃意向，擬議的用途又不符合城規會規劃指引編號 25B 的規定，而政府部門方面，消防處更提出負面意見，指發展建議可能會影響消防安全，而且倘批准該宗申請，會為其他同類申請立下不良先例。

### 商議部分

48. 主席表示可以支持這宗申請，因為這宗申請符合城規會規劃指引編號 25D 的規定，而經諮詢的相關政府部門亦不反對這宗申請。倘這宗申請獲得批准，根據城規會批准這類申請的慣例，建議給予為期三年的臨時規劃許可，以免妨礙落實有關的工業樓宇的長遠規劃意向。

49. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。有關的項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一四年七月二十二日止，並須附加下列條件：

- (a) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一二年一月二十二日或之前)，提交消防安全措施建議，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(即在二零一二年四月二十二日或之前)，落實消防安全措施，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。

50. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 在申請的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，是為了解小組委員會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) 申請人須向沙田地政專員申請批出臨時豁免書，准許申請的用途，並須留意沙田地政專員的意見，現時在有關處所經營的商店及服務行業(零售商店)，不是有關契約所准許的；
- (d) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界東(1)及牌照小組的意見，擬議的用途須符合《建築物條例》的規定，例如有關的商店與毗連的工場之間須有耐火時效不少於兩小時的分隔牆和樓層隔開，以及毗連的工場現有的逃生途徑不得受影響。倘要進行任何建築工程，申請人須委聘一名認可人士統籌；
- (e) 留意消防處處長的意見，申請人須闢設與工業用途部分完全分隔開的逃生途徑，並須設置消防裝置，而有關裝置必須符合消防處處長的要求。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。至於與有關處所的逃走途徑和耐火結構有關的事宜，申請人應遵照由屋宇署負責執行的《耐火結構守則》所載的規定處理；以及
- (f) 參閱《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，以履行有關設置消防裝置的規劃許可附帶條件。

### 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-FTA/105 擬在劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的上水上水華山第 52 約地段第 293 號 B 分段第 1 小分段餘段興建屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/NE-FTA/105 號)

---

簡介和提問部分

51. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區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) 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——漁農自然護理署署長不支持這宗申請，因為申請地點的復耕潛力高；
- (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，其中一份由一名市民提交的意見書表示支持這宗申請，但沒有說明理由；而另外兩份分別來自創建香港和香港觀鳥會的意見書，則表示反對這宗申請，理由是申請地點劃為「農業」地帶，而且該區沒有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——根據文件第 11 段所作的評估，規劃署不反對這宗申請。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」，因為申請地點和擬建小型屋宇的覆蓋範圍完全位於華山村的「鄉村範圍」內，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。雖然申請地點大部分在「農業」地帶內，但其位置在「鄉村式發展」地帶的邊緣，而且擬建的小型屋宇與附近的鄉郊和鄉村布局並非不相協調。由於申請地點完全位於「鄉村範圍」內，而且在同一個「農業」地帶內，曾有四宗同類申請(編號 A/NE-FTA/85、89、90 和 95)獲小組委員會批准，因此可從寬考慮這宗申請。雖然收到兩份公眾意見書，表示反對這宗申請，理由包括申請地點劃為「農業」地帶，以及沒有符合可持續發展原則的鄉村發展藍圖，可能會使村內的生活環境變差，但相關的政府部門對這宗申請沒有很大的負面意見。

52. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

53. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項許可的有效期至二零一五年七月二十二日止。除非在該日期前，現時所批准的發展已經展開或有關許可已獲續期，否則有關許可會於該日期後停止生效。這項許可須附加下列條件：

- (a) 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；
- (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) 提交並落實保護樹木和美化環境建議，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。

54. 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；
  - (ii) 申請地點附近水管的水流未達滅火所需的標準；以及
  - (iii) 申請地點位於抽洪集水區內；以及
- (b) 留意這項規劃許可只批給申請所涉的發展項目。倘要為擬議發展項目闢設通道，申請人須確保有關通道(包括任何必須進行的填土／挖土工程)符合相關

法定圖則的規定，並視乎情況所需，在進行道路工程前，向城規會申請規劃許可。

[曾裕彤先生此時離席。]

## 議程項目 14

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-LYT/442 擬在劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的粉嶺龍躍頭永寧圍第 83 約地段第 1509 號經營臨時植物苗圃連售賣盆栽、鮮花及種子的附屬商店(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/NE-LYT/442 號)

---

### 簡介和提問部分

55. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區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) 擬闢設臨時植物苗圃連售賣盆栽、鮮花及種子的附屬商店，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——屋宇署總屋宇測量師／新界西反對這宗申請，因為在申請地點內有違例建築工程，該署已根據《建築物條例》發出法定命令，要求清拆有關的違建物，但註冊業主沒有遵從命令，所以該署正採取執法行動對付；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局收到一名北區區議員的一份公眾意見書，表示支持這宗申請，但沒有說明理由。北區民政事務專員表示，相關北區區議員兼龍躍頭原居民代表，以及龍躍頭居民代表



均支持這宗申請，而粉嶺區鄉事委員會主席和其餘的龍躍頭原居民代表對這宗申請則沒有意見；以及

- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所作的評估，規劃署不支持這宗申請。擬議的發展項目與周邊的土地用途並非不相協調，而且就擬議發展項目的性質和細小的規模而言，應不大可能對周邊地區造成重大的不良影響。不過，根據《建築物條例》，申請地點內現有的構築物屬於違建物，而當局亦已向有關的註冊業主(即現在這宗申請的申請人)發出法定命令，要求清拆有關地段內的違建物，因此，當局擔心現有的構築物可能會對植物苗圃的工作人員和訪客構成風險。屋宇署總屋宇測量師／新界西預計會有公開活動在現有的違建物內進行，而該署又不會向現有的違建物發出後補的許可，故此他反對這宗申請。此外，根據分區計劃大綱圖的《註釋》說明頁所載的規定，在進行用途或發展(包括經常准許及可獲批給許可的用途或發展)時，必須同時遵守一切其他有關的法例、政府土地契約條款的規定，以及任何其他適用的政府規定。

56. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

57. 主席表示，根據城規會的既定做法，如屋宇署基於現有的違例建築工程可能對工作人員／使用者構成危險／風險而反對申請，城規會便不會批准有關申請。由於屋宇署以安全理由提出反對，因此委員同意拒絕現在這宗申請。

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

- 根據《建築物條例》的規定，申請地點內日後用作植物苗圃、附屬商店和辦公室的現有構築物屬於違建物，當局已根據《建築物條例》第 24(1)條發出法定命令，要求清拆有關地段內的違建物。考慮到樓

宇安全，小組委員會認為不能接受有關把申請地點內現有構築物闢為臨時植物苗圃、附屬商店和辦公室的建議。

[馬詠璋女士此時暫時離席。]

### 議程項目 15

#### 第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-LYT/443 擬在劃為「綠化地帶」的粉嶺龍躍頭第 85 約地段第 672 號、第 673 號及第 675 號闢設靈灰安置所(只限設於宗教機構內或現有靈灰安置所的擴建部分)及附屬露天訪客停車場(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-LYT/443 號)

---

59. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一一年七月七日要求小組委員會延期兩個月考慮這宗申請，讓申請人有時間回應相關政府部門所提出的意見。

60. 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。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 16

#### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

進一步考慮申請編號 A/NE-TKL/347

擬在劃為「農業」地帶的打鼓嶺坪輦路第 82 約地段第 1113 號 A 分段(部分)興建農業屋宇

---

(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/NE-TKL/347A 號)

---

簡介和提問部分

61. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區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——小組委員會於二零一一年一月二十八日考慮這宗申請。委員注意到擬議發展項目的建築物高度為 7.83 米，總有蓋面積為 58.5 平方米，與法定圖則採用的詞彙釋義所註明的「農地住用構築物」的定義不符，故此，擬建的農業屋宇不可採納為「農業」地帶內的第一欄用途。委員亦注意到北區地政專員曾提出意見，表示只有當申請人現有的住用構築物受政府項目影響而須清拆，而申請人又提出了農業復耕的申請，該處才會考慮其興建「農地住用構築物」的申請。不過，由於申請人並非提出農業復耕的申請，故此，北區地政專員不支持這宗申請。此外，漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)亦不支持這宗申請。由於申請人亦聲稱擬議發展項目是「新界豁免管制屋宇」，而要判定擬議發展項目是否屬於「新界豁免管制屋宇」，不單要視乎有關屋宇的尺寸，還可能要考慮其他複雜的問題，因此，小組委員會決定延期考慮這宗申請，待北區地政專員說明擬議發展項目能否算是「新界豁免管制屋宇」。申請人其後在二零一一年三月二十三日、二零一一年五月十一日和二零一一年五月三十日向北區地政專員提交了擬議發展項目的進一步資料；

(b) 進一步考慮擬建的農業屋宇；

[馬詠璋女士此時返回會議席上。]

(c) 政府部門的意見——經審核這宗申請及申請人提交的進一步資料後(在二零一一年三月二十三日提交的進一步資料中，申請人聲稱擬建的農業屋宇為非工

業構築物，並會受《建築物條例(新界適用)條例》(第 121 章)規管；在二零一一年五月十一日提交的進一步資料中，申請人表示，擬議的發展項目可以並會根據該條例進行，同時亦會符合該條例所定的各項規格，包括個別樓層承重牆的厚度；在二零一一年五月三十日提交的進一步資料中，申請人表示，在興建擬議農業屋宇時，會遵照地政總署頒佈的《興建新界豁免管制樓宇須知》所載的關鍵構件的技術規定，到了較後階段申請人申請合約完成證明書時，北區地政專員可評估有關工程是否符合所有相關的技術規定)，北區地政專員認為擬議農業屋宇確是非工業構築物，但發現沒有資料關於擬建構築物各層的每一道承重牆的厚度，亦沒有資料說明擬建的承重牆是鋼筋混凝土牆還是磚牆。因此，對於擬議發展項目能否算是「新界豁免管制屋宇」，他無法提供意見；

- (d) 規劃署的意見——根據文件第 3 段所作的評估，規劃署認為擬議發展項目既不是「農地住用構築物」，亦不是「新界豁免管制屋宇」，而《城市規劃條例》中並無相關條文，可讓小組委員會據之考慮現在這宗申請所提出的發展項目。在上次小組委員會會議之後，申請人曾於二零一一年三月二十三日、二零一一年五月十一日和二零一一年五月三十日提供進一步資料。根據申請人所提交的進一步資料，北區地政專員表示，這宗申請並沒有關於擬議構築物各層每一道承重牆的厚度及擬議的承重牆是鋼筋混凝土牆還是磚牆這些必要的資料。因此，對於擬議發展項目是否「新界豁免管制屋宇」，他沒法提供意見。根據坪輦及打鼓嶺分區計劃大綱圖「農業」地帶的「註釋」，「農地住用構築物」為第一欄用途，而「屋宇(只限新界豁免管制屋宇，根據《註釋》說明頁准許翻建新界豁免管制屋宇或以新界豁免管制屋宇取代現有住用建築物者除外)」為第二欄用途，必須取得城規會的規劃許可。委員在上次小組委員會會議上商議這宗申請時，認為不能接受擬建農業屋宇為「農地住用構築物」，因為該農業屋宇不符合「農地住用構築物」的定義，而且

有關申請亦與地政總署的現行農業復耕政策不符。此外，也未能確定擬建農業屋宇是否「新界豁免管制屋宇」。根據《城市規劃條例》第 16(4)條，城規會批給的許可，範圍以分區計劃大綱圖所顯示或預定或指明者為限。不過，現在這宗申請所提出的發展項目，不是坪輦及打鼓嶺分區計劃大綱圖上「農業」地帶內的第一欄或第二欄用途。條例並無相關條文可讓小組委員會據之作出考慮。

62. 許惠強先生在回應一名委員的提問時，提到文件第 1.2 段。他解釋說，根據北區地政專員所述，只有當申請人現有的住用構築物受政府項目影響而須清拆，而申請人提出了農業復耕的申請，該處才會考慮其興建「農地住用構築物」的申請。北區地政專員指出擬建農業屋宇並不符合現行農業復耕政策的規定，因此，不支持這宗申請。許先生又根據申請人提交的繪圖(文件的圖則 A-1)提出，擬建農業屋宇的屋頂設有太陽能電池板裝置，屋內間隔亦有客廳／飯廳和睡房，看似是一般住宅發展項目。許先生亦表示，根據北區地政專員的意見，擬議的發展項目不能算是「新界豁免管制屋宇」。

#### 商議部分

63. 主席表示，由於擬議的發展項目既不是「農地住用構築物」，亦不是「新界豁免管制屋宇」，所以只可算是一幢「屋宇」。不過，分區計劃大綱圖「農業」地帶的「註釋」並無條文可讓小組委員會據之考慮這個擬議「屋宇」發展項目。委員表示同意。

64. 經商議後，小組委員會決定告知申請人擬議的發展項目既不是「農地住用構築物」，亦不是「新界豁免管制屋宇」。現時這宗申請所提出的發展項目，不是坪輦及打鼓嶺分區計劃大綱圖上「農業」地帶內的第一欄或第二欄用途。條例並無相關條文可讓小組委員會據之作出考慮。

**議程項目 17 及 18**

**第 16 條申請**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-TKL/364 擬在劃為「農業」地帶的打鼓嶺下山雞乙村第 77 約地段第 1188 號(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-TKL/364 和 365 號)

---

A/NE-TKL/365 擬在劃為「農業」地帶的打鼓嶺下山雞乙村第 77 約地段第 1160 號及第 1188 號(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-TKL/364 和 365 號)

---

65. 委員知悉這兩宗申請的性質類似，而且申請地點相連，並位於同一「農業」地帶內，因此同意一併考慮這兩宗申請。

簡介和提問部分

66. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區陳冠昌先生表示，文件第 1、第 2、第 8 和第 9 頁及附錄 IV 第 2 頁的替代頁已於會前發給各委員。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」)不支持這兩宗申請，因為兩個申請地點的復耕潛力高。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這兩宗申請有所保留，因為擬議的發展項目會損害該區的鄉郊景觀特色，若批准興建擬議的小型屋宇，會立下不良先例；

- (d) 在法定公布期內的首三個星期，當局收到三份公眾意見書。一名市民表示支持這兩宗申請，但沒有說明理由。香港觀鳥會及創建香港則反對這兩宗申請，理由包括擬建的小型屋宇與該區的土地用途不相協調；該區沒有符合可持續發展原則的鄉村藍圖；以及批准這兩宗申請會立下不良先例。北局民政事務專員表示，打鼓嶺區鄉事委員會主席及下山雞乙的原居民代表均對這兩宗申請沒有意見；以及

[林群聲教授此時到達參加會議。]

- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所作的評估，規劃署不反對這兩宗申請。這兩宗申請所涉的兩幢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」），因為兩幢擬建小型屋宇的覆蓋範圍均有不少於 50% 位於「鄉村範圍」內，而且有關「鄉村式發展」地帶內的土地並不足夠用來發展小型屋宇。雖然這兩宗申請不符合「農業」地帶的規劃意向，而且漁護署署長亦不支持這兩宗申請，但申請地點位於下山雞乙村的「鄉村式發展」地帶南面，擬建的屋宇亦與附近的其他村屋互相協調。此外，小組委員會亦曾在附有條件下，批准在同一「農業」地帶內興建小型屋宇的同類申請。經諮詢的相關政府部門普遍不反對這兩宗申請，因為擬議的發展項目不會對周邊地區造成重大的不良影響。雖然規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這兩宗申請有所保留，但申請地點接近「鄉村式發展」地帶，又在「鄉村範圍」內，而且與周邊的鄉村環境並非不相協調。關於該兩份反對申請的公眾意見書，擬建的兩幢小型屋宇與附近的其他村屋並非不相協調，而且不會對周邊地區造成重大的不良影響。

67. 委員並無就這兩宗申請提出問題。

## 商議部分

68. 主席表示，這兩宗申請可予支持，因為這兩宗申請符合「臨時準則」，而且該區的土地亦不足夠用來發展小型屋宇，此外，有關的申請不會對周邊地區造成不良影響。

69. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這兩宗申請。兩宗申請的規劃許可的有效期均至二零一五年七月二十二日止。除非在該日期前，現時所批准的發展已經展開或有關許可已獲續期，否則有關許可會於該日期後停止生效。兩宗申請的許可均須附加下列條件：

- (a) 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；
- (b) 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；以及
- (c) 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。

70. 小組委員會亦同意告知各申請人下述事宜：

- (a) 留意消防處處長的意見，該處在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；
- (b) 留意水務署總工程師／發展(2)以下意見：
  - (i) 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、運作及維修保養，而有關情況必須符合水務署所訂標準；
  - (ii) 申請地點位於抽洪集水區內；以及



- (iii) 申請地點附近的水管未能用以裝設標準的柱形消防栓；
- (c) 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沒有公共排污駁引設施。申請人應就擬議的發展項目的污水處理／排放設施徵詢環境保護署的意見；
- (d) 留意運輸署署長的意見，擬議的車輛通道並非由運輸署負責管理。申請人應向地政監督查核該擬議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；以及
- (e) 留意有關的規劃許可只批給申請所涉的發展項目。倘要為擬議的發展項目闢設通道，申請人須確保有關通道(包括任何必須進行的填土／挖土工程)符合相關法定圖則的規定，並視乎情況所需，在進行道路工程前，向城規會取得規劃許可。

## 議程項目 19

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/DPA/NE-TKP/1 擬在顯示為「非指定用途」用地的西貢北約北潭凹第 255 約地段第 134 號 C 分段、第 135 號餘段和第 140 號餘段、地段第 135 號 G 分段和第 140 號 C 分段，以及地段第 111 號 A 分段和第 134 號 B 分段興建三幢屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/DPA/NE-TKP/1 號)

---

71. 秘書報告，鄭心怡女士是負責土瓜坪一項住宅發展項目的認可人士(該處位於同一發展審批地區圖的覆蓋範圍內)，所以已就此議項申報利益。由於申請地點與土瓜坪有一段距離，小組委員會認為鄭女士所涉及的只是間接利益，因此可以留席。

簡介和提問部分

72. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區鄭禮森女士報告，文件第 12 頁的替代頁已呈交會上，供委員參閱。她繼而簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬興建的三幢屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——規劃署總城市規劃師／城市設計及園境反對這宗申請，因為擬建的小型屋宇會對該區的景觀造成不良影響。水務署總工程師／發展(2)亦反對這宗申請，因為申請地點位於上段間接集水區內。不過，由於這宗個案的情況特殊，因為有關的豁免證明書在發展審批地區圖刊憲前已經發出，根據「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」)，這宗申請可算是特殊個案，只要在規劃許可加入有關排污和排水工程的附帶條件，他不反對這宗申請。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)表示，只要申請人設置符合水務署署長要求的廢水處理設施，他不反對這宗申請；

[蕭鏡泉先生此時暫時離席。]

- (d) 當局在法定公布期的首三個星期內收到 20 份公眾意見書，分別由世界自然基金會香港分會、兩名綠色動物教育基金有限公司成員及 17 名市民提出。所有提意見人均表示反對這宗申請，主要理由是擬議的發展項目可能會對景觀和周邊環境造成不良影響。其中一名提意見人更建議這宗申請應延期處理，以待當局公布該區的分區計劃大綱圖；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 12 段所作的評估，不反對這宗申請。這項小型屋宇發展項目完全位於北潭凹村的「鄉村範圍」內。大埔地政專員表

示，由於擬建三幢小型屋宇的豁免證明書(相當於根據契約，申請地點屬可建屋類別)已經發出，承批人有權展開建造工程。基於這宗申請的情況特殊，經諮詢的相關政府部門(包括環保署署長、水務署總工程師／發展(2)、漁農自然護理署署長和運輸署署長)對這宗申請都沒有負面或反對意見。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境則對這宗申請有所保留，但建議倘小組委員會決定批准這宗申請，可在規劃許可附加一項條件，規定申請人必須提交並落實美化環境建議及保護樹木計劃。這宗申請大致符合臨時準則，因為申請地點完全位於「鄉村範圍」內，該村仍有尚未處理的小型屋宇申請，而擬建的小型屋宇亦並非與鄰近的鄉郊環境不相協調。由於擬建的三幢小型屋宇的豁免證明書已經發出，而水務署總工程師／發展(2)和環保署署長又不反對這宗申請，故建議在規劃許可附加有關排污及排水工程的條件。雖然有公眾意見表示擔心擬建的小型屋宇可能會對周邊地區的景觀和環境造成不良影響，但須留意的是，這宗申請屬於只涉及三幢小型屋宇的特殊個案，在發展審批地區圖刊憲前，地政總署已批准這宗申請，並且發出了豁免證明書。相關的政府部門亦不反對這宗申請。關於延期至分區計劃大綱圖擬備後才處理有關規劃申請的建議，須留意的是，制訂發展審批地區圖的用意並非禁止發展，而是在該區實施規劃管制，以便在擬備分區計劃大綱圖時可以進行詳細的分析及研究，以劃定各土地用途。對於要求進行發展的申請，小組委員會可在考慮相關的指引和部門的意見後，根據發展審批地區圖的規定，按每宗個案的情況作出考慮。

[蕭鏡泉先生此時返回會議席上。]

73. 一名委員得悉所有公眾意見均表示反對這宗申請，並詢問申請地點曾否有違例清除植物的情況。鄭禮森女士根據文件的圖 A-3 解釋，申請地點現時空置，雜草和灌木叢生。從幾年前拍下的航攝照片所見，沒有證據顯示申請人曾在申請地點進行非法的地盤平整工程。鄭女士亦表示，該三幢小型屋宇的豁

免證明書於二零零五年發出，比二零一一年土瓜坪及北潭凹發展審批地區圖刊憲的時間早六年左右。

74. 許惠強先生補充說，位於北潭凹的申請地點現時草木叢生，至於媒體早前報道，曾有非法地盤平整／清除植物工程進行的地方則在土瓜坪。

#### 商議部分

75. 主席表示，在二零一一年七月十五日有關土瓜坪及北潭凹發展審批地區草圖的申述及意見的聆訊中，一名申述人曾表示會為北潭凹的小型屋宇發展項目設置公用廢水處理設施，而不是化糞池。她詢問為何這宗申請仍然提議使用化糞池。鄭禮森女士解釋，這宗規劃申請在有關申述及意見的聆訊展開前提交，故並未提出設置公用廢水處理設施的建議。她最近曾與申述人討論，得知申述人會為整條北潭凹村(包括申請所涉的三幢小型屋宇)擬備全面的發展計劃，該項計劃很快會提交政府考慮。不過，申述人希望小組委員會能先批准興建該三幢小型屋宇。

76. 主席表示，該三幢小型屋宇的豁免證明書已於六年前發出。基於這個特殊情況，相關的政府部門(特別是水務署署長和環保署署長)表示，只要在批給的規劃許可中加入相關的附帶條件，不會反對這宗申請。不過，鑑於發展項目可能會使用公用廢水處理設施，委員就此事進行了討論，並同意修訂文件第(d)項的規劃許可附帶條件，以免所能設置的污水排放設施只限於化糞池和滲水井。

77. 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二零一五年七月二十二日止。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和保護樹木計劃，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；

- (b) 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；
- (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；以及
- (d) 提交化糞池和滲水井或一項更為有效的污水排放設施的建議，並設置有關設施，而有關建議和設施必須符合環境保護署署長或城規會的要求。

78. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，該區現時並無渠務署負責維修保養的公共雨水渠可供接駁。擬議的發展項目應自設雨水收集和排放系統，以處理申請地點內產生的徑流及來自周邊地區的地面水流。申請人須妥善保養這些排水系統，倘在系統運作期間，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，申請人亦須就所引致的申索和要求，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，申請人如要在有關地段的範圍外進行排水工程，須先徵詢大埔地政專員的意見，並徵得有關地段的擁有人的同意，才可展開工程；
- (c) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，申請地點現時並無公共排污駁引設施。申請人須就擬議發展項目的污水處理／排放設施及設置化糞池的事宜，徵詢環境保護署的意見；
- (d) 留意水務署總工程師／發展(2)的以下意見(載於小組委員會文件附錄 III 第 9 段)：
  - (i) 發展項目的排水設計須先送交水務署審批；
  - (ii) 化糞池和滲水井須與現有河道相距不少於 30 米。整個化糞池和水井系統須妥為保養，並

定期清除淤泥。淤泥必須移走，在集水區範圍外處置；以及

- (iii) 在排水工程完成後，須一同進行實地視察；
- (e) 留意消防處處長的意見，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；
- (f) 留意運輸署署長的意見，連接北潭道的現有鄉村通道並非由運輸署負責管理。申請人須向地政監督查核該鄉村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鄉村通道的管理和維修保養責任誰屬；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，以找出申請地點內或附近有否地下電纜(及／或架空電纜)。根據所得的電纜圖則，倘申請地點內或附近設有地下電纜(及／或架空電纜)，申請人便須採取下列措施：
  - (i) 若申請地點位於規劃署制定的《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；
  - (ii) 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，應要求供電商改變地下電纜(及／或架空電纜)的走線，移離擬建構築物的附近；以及
  - (iii) 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》所制定的《有關在供電電纜附近工作的實務守則》。

[馬錦華先生和劉智鵬博士此時暫時離席。]

**議程項目 20**

**第 16 條申請**

[公開會議]

A/DPA/NE-TKP/4 擬在顯示為「非指定用途」用地的西貢北約土瓜坪第 293 約多個地段興建 16 幢屋宇 (新界豁免管制屋宇—小型屋宇)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/DPA/NE-TKP/4 號)

---

79. 秘書報告，鄭心怡女士是負責土瓜坪區一個住宅發展項目的認可人士，已就此議項申報利益。小組委員會認為，鄭女士涉及直接的利益，應在會議討論此議項時暫時離席。

[鄭心怡女士此時暫時離席。]

**簡介和提問部分**

80. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區鄭禮森女士簡介這宗申請，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 16 幢屋宇 (新界豁免管制屋宇—小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——規劃署總城市規劃師／城市設計及園境反對這宗申請，因為擬議的發展項目會破壞該區的景觀特色，而且批准這宗申請，也會為該區的其他同類申請立下不良先例。倘這類申請均獲批准，累積影響所及，會令該區整體的環境質素下降。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)傾向不支持這宗申請，並關注擬建的 16 幢小型屋宇可能會對附近水體的水質造成不良影響，除非申請人能提供已證明有效的方法(如共用的污水處理設施)，確保污水的水質可以接受。大埔地政專員不反對這宗申請，因為申請地點位於土瓜坪村的「鄉村範

圍」內。雖然漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)勉強地表示他不反對這宗申請，但他關注擬建的小型屋宇會對郊野公園的生態和景觀質素造成不良影響，因此極力建議申請人在小型屋宇施工期間和建成後採取適當措施，把對附近自然生境的不良影響減至最低，以保護易受影響的水生環境免受污染；

- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局收到共 793 份公眾意見書。除了一份由原居民代表提交的意見書表示支持這宗申請外，其餘由 10 個環保團體(世界自然基金會香港分會、嘉道理農場暨植物園公司、創建香港的兩名成員、長春社、綠色動物教育基金有限公司、大澳環境及發展關注協會、綠色大嶼山協會、香港觀鳥會和西貢之友)和 782 名市民提交的意見書均表示反對這宗申請，並關注擬議的發展項目可能會對周邊地區的景觀和自然環境造成不良影響。一些提意見人表示，批准這宗申請，會為其他同類申請立下不良先例。城規會不應容許這種「先破壞，後發展」的發展模式，並應延期考慮這宗申請，直至該區的發展審批地區圖由分區計劃大綱圖取代為止；以及

[馬錦華先生和劉智鵬博士此時返回席上。]

- (e) 規劃署的意見——規劃署根據載於文件第 12 段所作的評估，不反對這宗申請。擬議的小型屋宇完全位於土瓜坪村的「鄉村範圍」內。由於在發展審批地區圖於二零一一年刊憲前，在二零一零年一月二十七日舉行的大埔地政處會議已批准興建該 16 幢小型屋宇，因此有關的政府部門普遍不反對這宗申請，這些部門包括水務署、地政總署、渠務署和運輸署署長。雖然漁護署署長不反對這宗申請，但他關注有關的小型屋宇會對郊野公園的生態和景觀質素造成不良影響，並指出任何把行人徑擴闊成該小型屋宇發展項目的緊急車輛通道的建議，均須獲郊野公園及海岸公園管理局同意。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境反對這宗申請，因為興建擬議的 16 幢小型屋宇後，該處的海岸環境便會變得雜



亂無章，使該區的景觀質素進一步下降。雖然申請人建議在他們的屋宇使用化糞池，但環保署署長關注這般規模的發展項目可能會對附近水體的水質造成不良影響，故要求加入一項規劃許可附帶條件，規定申請人須提交詳細的建議，說明會採取何種已證明有效的方法，以確保污水的水質可以接受。這宗申請大致符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」，因為申請地點完全位於土瓜坪的「鄉村範圍」內，而且該區尚有小型屋宇的申請未處理。由於這宗個案的情況特殊，因此規劃署認為可通過附加一項規劃許可附帶條件，規定申請人須提交詳細的建議，並按建議採取已證明有效的方法，確保污水的水質可以接受，藉此解決環保署署長所關注的問題。規劃許可亦會訂明一項附帶條件，規定申請人須提交並落實美化環境建議，以解決規劃署總城市規劃師／城市設計及園境所關注的問題。關於 793 份公眾意見書所提出的意見，要留意的是，這宗申請的情況特殊，所涉及的 16 幢小型屋宇已獲地政總署批准興建，而對於有公眾意見指小組委員會應延期考慮所有規劃申請，直至分區計劃大綱圖擬妥為止。其實，發展審批地區圖的意向並不是要禁止進行發展，而是要為該區訂立規劃管制，以便在制定分區計劃大綱圖前，可仔細進行分析及研究，從而劃定土地用途。在這段期間提出的發展申請，城規會都會根據個別情況，並參考相關的指引和有關政府部門的意見，作出考慮。

81. 一名委員指出，這宗申請涉及在申請地點興建 16 幢小型屋宇，但日後居民只能依靠一條狹窄的行人徑出入，遂詢問當局是否有關注這方面的問題。這名委員又表示，如改善發展項目的通道是重要事項，有關事項便應列為規劃許可附帶條件，而非如文件所建議，列為指引性質的條款。

82. 鄭禮森女士回應說，小型屋宇不一定要設有車輛通道，因此規劃許可未必須附加此項條件。此外，有關的通道／行人徑位於發展審批地區圖所涵蓋的範圍外，但卻在西貢東郊野公園的範圍內。因此，若擬擴闊／改善該行人徑，必須徵求郊野公園及海岸公園管理局同意。基於這個原因，把改善通道的事

項列為指引性質的條款，會較為合適。鄭女士補充說，即使這宗興建小型屋宇的申請獲得批准，也並不表示管理局會批准擴闊該行人徑的建議。

### 商議部分

83. 主席解釋，在發展審批地區圖於二零一一年刊憲前，地政總署已在二零一零年批准興建這宗申請所涉及的 16 幢小型屋宇，但仍未發給豁免證明書。申請人是塔門而非土瓜坪村的一羣原居村民。他們在土瓜坪買地，打算在那裏興建小型屋宇。在發展審批地區圖公布前，土瓜坪的部分地區已發現有曾進行挖土的痕跡，但並無證據顯示挖土工程是由申請人進行。考慮到這宗個案的特殊情況，漁護署署長勉強地表示他不反對這宗申請，但認為擬議的發展項目不應再對該區的自然環境造成重大破壞，也不能影響毗鄰的西貢東郊野公園，因此極力建議申請人應採取適當措施，把對自然環境的不良影響減至最低。環保署署長亦認為，如這宗申請獲得批准，申請人須提交詳細的建議，說明會採取何種已證明有效的方法處理污水排放問題，以確保污水的水質可以接受，不會對附近水體造成不良影響。就此，規劃署已建議加入一項規劃許可附帶條件，規定申請人須提交有效的污水排放方法，並付諸實行。主席繼續解釋，以往凡涉及逾 10 幢小型屋宇的發展項目都須設置緊急車輛通道，但現今消防處處長接受小型屋宇發展項目只須裝設消防設施，不用設置緊急車輛通道。

84. 一名委員指出，雖然原居村民有權興建小型屋宇，而且地政總署在發展審批地區圖於二零一一年刊憲前已批准興建有關的小型屋宇，但他認為申請地點不適合用來發展小型屋宇，因為該地點位置偏遠，又缺乏基礎設施(特別是車輛通道)，很難滿足日後居民日常和遇到緊急事故時的需要。該委員亦指出，這宗申請由於可能會對周邊地區的景觀、環境和生態造成不良影響，因此引起了環保團體和市民的極度關注。申請地點被西貢東郊野公園包圍，若要闢設車輛通道，該通道難免要經過該郊野公園的範圍，而任何改善行人徑的工程，也會影響該郊野公園。有鑑於此，該委員認為小組委員會就這宗申請作出決定時，應在保護環境和發展小型屋宇之間作出平衡。

85. 另一名委員擔心，批准這宗申請會為該區的其他同類申請立下不良先例。倘這類申請均獲批准，累積影響所及，會對自然環境造成不良影響。該委員又指，雖然申請人已建議在該 16 幢擬建的小型屋宇使用化糞池，但由於附近水體的水質可能會受到不良影響，因此環保署署長對化糞池的使用非常關注，並要求加入一項附帶條件，規定申請人須提交建議，說明會設置何種更有效的設施處理污水排放問題。該委員詢問，小組委員會可否延期考慮這宗申請，以待申請人尋找其他地點興建小型屋宇。

86. 一名委員認為，小組委員會不應支持這宗申請，因為申請地點位置偏遠，亦沒有正式的通道，並不適合興建小型屋宇。從申請地點步行往北潭路，最少需要 30 分鐘，但改善有關的通道，又會影響西貢東郊野公園。該委員表示，土瓜坪區饒富鄉郊特色，具有高生態價值，四周有天然河流、泥灘和紅樹林。該委員認為這宗申請不應獲從寬考慮，並表示相關的政府部門在分區地政處會議上審批該 16 幢小型屋宇的申請時，應考慮有關的通道和環境問題。

87. 主席說，城規會在決定批准還是拒絕這宗申請時，須考慮多項因素，包括規劃情況、周邊地區的景觀、生態和環境所受到的影響、相關政府部門的意見、所收到的公眾意見、批准這宗申請會否為該區的同類申請立下不良先例，以及這宗申請的特殊情況。

88. 主席在回應一名委員的問題時說，雖然地政總署已批准興建有關的小型屋宇申請，但小組委員會仍可獨立地決定批准還是拒絕這宗申請。如小組委員會拒絕這宗申請，申請人可根據《城市規劃條例》第 17 條提出申請，要求城規會覆核小組委員會的決定。如城規會拒絕有關申請，申請人將不能興建該些小型屋宇。

89. 陳永堅先生在回應主席的提問時表示，如城規會拒絕這宗申請，該 16 幢小型屋宇便不會獲發豁免證明書。

90. 一名委員詢問，小組委員會可否要求申請人先解決通道問題，然後才考慮這宗申請。主席解釋，提出這樣的要求可能

會使公眾產生錯覺，以為當局鼓勵申請人擴闊或改善現時穿越郊野公園的行人徑。

91. 黃漢明先生說，由於郊野公園內的通道被視作「指定工程項目」，因此申請人除了要取得郊野公園及海岸公園管理局的同意外，還可能須根據《環境影響評估條例》，向環境保護署和環境諮詢委員會提交環境影響評估。

92. 一名委員注意到在同一個地區，還有涉及另外 21 幢小型屋宇的規劃申請(申請編號 A/DPA/NE-TKP/3 和 5)，正待小組委員會考慮。該委員認為，小組委員會不應支持這宗申請，因為批准這宗申請會立下不良先例。倘這類申請均獲批准，累積影響所及，會令周邊自然環境的質素下降，情況不能接受。

93. 主席在回應一名委員的提問時說，城規會延期考慮的兩宗涉及共 21 幢小型屋宇的申請，是由榕樹澳和塔門的另一班原居村民所提交的。地政總署尚未批准興建該些小型屋宇。

94. 多名委員均認為，小組委員會不應支持這宗申請，因為申請地點的景觀價值高，並十分接近西貢東郊野公園，而且擬議的發展項目會對該區具重要生態價值的現有天然生境造成不良影響。

95. 主席總結說，委員已達成共識，認為應拒絕這宗申請，理由是這宗申請會對周邊的自然環境和生態造成不良影響，特別是可能會對附近水體的水質和生態造成不良影響。此外，申請地點並無正式的通道連接，現有的狹窄行人徑能否應付日後居民的需要，令人存疑。批准這宗申請，也會為該區的其他同類申請立下不良先例。

96. 委員繼而審閱文件第 13.3 段所載各項拒絕這宗申請的理由，並同意有關理由應作適當修訂，以反映委員在會上所表達的意見。經進一步商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由是：

- (a) 擬議的小型屋宇發展項目與該區現有的自然環境不相協調；

- (b) 建議利用化糞池排放污水的安排不能接受，因為附近水體的水質會受到不良影響；
- (c) 該區十分接近泥灘和紅樹林，並被西貢東郊野公園包圍，擬議的發展項目會影響該區的自然環境和生態。申請人未能證明擬建的小型屋宇不會對該區的環境和生態造成不良影響；
- (d) 申請地點位置偏遠，但申請人未能證明能夠為擬建的小型屋宇提供妥善的通道安排；以及
- (e) 批准這宗申請，會為該區的其他同類申請立下不良先例，而由此而對景觀、生態和環境所造成的累積影響，會令該區自然環境的質素下降。

[此時，陳家樂先生離席，馬詠璋女士暫時離席，鄭心怡女士返回席上。]

## 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-LT/430 擬在劃為「農業」地帶的  
大埔林村白田崗第19約地段第1325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/NE-LT/430 號)

---

### 簡介和提問部分

97. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區鄭禮森女士簡介這宗申請，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——漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點的復耕潛力高；
- (d) 當局在法定公布期的首三個星期內收到創建香港一份公眾意見書，表示反對這宗申請，理由是申請地點劃為「農業」地帶，而且並沒有符合可持續發展原則的鄉村發展藍圖，倘批准這宗申請，會影響周邊地區的環境；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 11 段所作的評估，不反對這宗申請。擬建的小型屋宇大致符合「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」，因為擬建屋宇超過 50% 的覆蓋範圍位於泉水井的「鄉村範圍」內，而可用作興建小型屋宇的土地亦普遍供不應求，此外，擬建的屋宇能接駁至該區已計劃鋪設的污水收集系統。雖然基於農業方面的理由，漁護署署長對這宗申請有所保留，而一份公眾意見書也因為這方面的理由而反對這宗申請，但值得注意的是申請地點乃是空置土地，沒有植物，而且該處南面亦已經有一些同類的小型屋宇發展項目獲小組委員會批准。因此，批准現在這宗申請與小組委員會先前所作的決定一致。其他經諮詢的政府部門對這宗申請並沒有反對或負面意見。

98. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

99. 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二零一五年七月二十二日止。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；

- (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；
- (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；
- (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，確保集水區不會受到污染或出現淤積的情況，而有關措施必須符合水務署署長或城規會的要求。

100. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 擬建小型屋宇的建造工程必須在公共污水收集網絡建成後，方可展開；
- (b) 須提供足夠空間，以便把擬建小型屋宇的排污設施接駁至公共排污網絡；
- (c) 申請人在簽立小型屋宇批地文件前，須在土地註冊處登記所有受影響地段的地役權批約，並須夾附圖則，顯示在有關地段內建造、運作和維修保養的污水管及接駁點；
- (d) 留意環境保護署署長的意見，排污設施的接駁系統必須完全屬申請人所有，申請人亦要負責該系統的建造和維修保養，並自費把擬建屋宇的排污設施接駁至將來鋪設的公共污水渠。在已計劃鋪設的污水收集系統竣工前，不得展開建屋工程。排污接駁點須設於申請地點內，並要預留足夠的土地，以便將來進行接駁污水渠的工程；
- (e) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，申請地點附近並無可供接駁的公共雨水排放系統和公共污水收集系統。關於公共雨水排放系統，申請人須為擬議的發展項目闢設妥善的雨水排放設施，達到渠務署

的要求，並須提交排水建議，讓該署提供意見。申請人亦須妥善保養該雨水排放系統，倘在系統運作期間，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，申請人亦須就所引致的申索和要求作出彌償，無須政府負責。至於公共污水收集系統，「林村谷污水收集系統工程」這個工程計劃的排污工程暫定於二零一六至一七年竣工，屆時很可能會有排污駁引設施可供使用。關於擬議的化糞池是否可以接受，以及處理和排放污水方面的規定，申請人須詢問環境保護署和水務署；

- (f) 留意渠務署總工程師／工程管理的意見，申請人須留意排污工程計劃的最新進展，渠務署亦會不時把最新進展通知相關的村代表；
- (g) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，即關於鋪設污水管接駁已計劃鋪設的污水收集系統方面的意見，以及為供水給擬議的發展項目，申請人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(見小組委員會文件附錄 IV 第 4 段)；
- (h) 留意運輸署署長的意見，附近現有的鄉村通道並非由運輸署負責管理。申請人須向地政監督查核該附近的鄉村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鄉村通道的管理和維修保養責任誰屬；
- (i) 留意消防處處長的意見，該處在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；
- (j) 留意機電工程署署長的意見，申請人須向供電商索取電纜圖則，以找出申請地點內或附近是否設有地下電纜(及／或架空電纜)。根據所取得的電纜圖則，倘若申請地點內或附近設有地下電纜(及／或架空電纜)，則申請人須採取以下措施：
  - (i) 若申請地點位於規劃署編訂的《香港規劃標準與準則》所訂的 132 千伏特或以上的高壓



架空輸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；

- (ii) 在申請地點內搭建任何構築物前，申請人及／或其承建商須與供電商聯絡，如有需要，應要求供電商改變地下電纜(及／或架空電纜)的走線，移離擬建的構築物附近；以及
  - (iii) 申請人及／或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》；以及
- (k) 留意這項規劃許可只批給這宗申請所涉的發展項目。倘要為擬議發展項目闢設通道，申請人須確保有關通道(包括任何必須進行的填土／挖土工程)符合相關法定圖則的規定，並視乎情況所需，在進行道路工程前，向城規會取得規劃許可。

## 議程項目 22

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-LT/435 擬在劃為「農業」地帶的  
大埔林村新村第19約地段第1025號(部分)  
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-LT/435 號)

---

### 簡介和提問部分

101. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區鄭禮森女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬建的兩幢屋宇(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」)不支持這宗申請，因為申請地點的復耕潛力高。水務署總工程師／發展(2)反對這宗申請，因為有關地點未必能接駁至已計劃鋪設的污水收集系統。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)對這宗申請有所保留，因為擬建的小型屋宇排放的污水可能會污染附近集水區的水質；
- (d) 當局在法定公布期的首三個星期內收到創建香港一份公眾意見書，表示反對這宗申請，理由是申請地點劃為「農業」地帶，而且並沒有符合可持續發展原則的鄉村發展藍圖，倘批准這宗申請，會影響周邊地區的環境；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 11 段所作的評估，不支持這宗申請。雖然申請地點完全位於林村新村的「鄉村範圍」內，但這宗申請並不符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」(下稱「臨時準則」)，因為可用作興建小型屋宇的土地普遍並非供不應求，而且擬建的屋宇亦未必能接駁至該區已計劃鋪設的公共污水渠。其中一名申請人過往從未向大埔地政專員提出小型屋宇的申請，他的原居村民身分仍未能確定。申請地點位於集水區內，但申請人未有在申請書中證明擬建屋宇可接駁至該區已計劃鋪設的污水收集系統，也未能證明毗連的私人地段的擁有人會給予地役權，讓申請人進行擬建屋宇的污水渠接駁工程。有鑑於此，環保署署長和水務署總工程師／發展(2)均不支持這宗申請，表示擔心集水區的水質會受到影響。從農業的角度而言，漁護署署長亦不支持這宗申請。申請人聲稱，林村新村內的土地大部分屬私人所有，無法用來發展小型屋宇。然而，從城市規劃的角度而言，土地擁有權並非審核小型屋宇申請時的重要考慮因素。由於申請地點位於林村新村，而可用來發展小型屋宇的土地普遍亦非供不應求，因此，應該先在「鄉村式發展」地帶內發展小型屋宇。創建香港提交了一份公眾意見書，表示關

注申請地點位於「農業」地帶，以及沒有符合可持續發展原則的鄉村發展藍圖。

102. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

103. 主席表示不應支持這宗申請，因為這宗申請並不符合臨時準則，申請人又未能證明擬建的屋宇可接駁至已計劃鋪設的污水收集系統，而且有政府部門對這宗申請提出負面意見。

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

- (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」，因為在林村新村的「鄉村式發展」地帶內，可用作興建小型屋宇的土地普遍並非供不應求，而且擬建的屋宇亦未必能接駁至該區已計劃鋪設的公共污水渠；
- (b) 擬建的小型屋宇位於上段間接集水區內。申請人未能在申請書內證明擬議的發展項目能接駁至該區現有或已計劃鋪設的污水收集系統，不會污染集水區的水質；以及
- (c) 小型屋宇應在「鄉村式發展」地帶內發展，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，較具經濟效益。

議程項目 23

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-TK/361 擬在劃為「綠化地帶」的大埔大美督第 28 約地段第 452 號餘段闢設公用事業設施裝置(電力支站)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/NE-TK/361 號)

---

簡介和提問部分

105. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區鄭禮森女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬設的公用事業設施裝置(電力支站)；
- (c) 政府部門的意見——相關的政府部門對這宗申請沒有反對或負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局沒有收到公眾意見書，而大埔民政事務專員亦沒有收到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 段所作的評估，規劃署並不反對這宗申請。這宗申請基本上與小組委員會於二零一一年四月十五在有附帶條件下批給許可的先前申請(編號 A/NE-TK/348)相同，只是這次擬議興建的是另一不同款式和大小的電力支站。雖然擬議電力支站的樓面面積由 43.5 平方米增至 50.8 平方米(即增加 16.8%)，而建築物高度則由 2 米增至 4.35 米(即增加 118%)，但對周邊的景觀特色和現有的景觀資源應不會造成重大的不良影響。擬議電力支站有必要興建，以供應電力予鄰近鄉村的新建小型屋宇，而且該電力支站與附近的鄉村環境及鄉郊布局並非不相協調。現於申請地點北部的樹木會

受到保護，並原址保留，而於申請地點東部、南部和西部亦會栽種樹木作為屏障。相關的政府部門對這宗申請也沒有反對或負面意見。

106. 委員沒有就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

107. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項許可的有效期至二零一五年七月二十二日止。除非在該日期前，現時所批准的發展已經展開或有關許可已獲續期，否則有關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，而有關建議和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。

108. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 倘要在政府土地進行挖掘工程，須向大埔地政處申請挖掘許可證。申請人須自行安排通往申請地點的通道；
- (b) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，申請地點附近並沒有公共排水渠。申請人須提交並落實申請地點的排水建議，確保擬議的發展項目不會對毗鄰地區的排水情況造成不良影響。申請人亦須妥善維修保養排水系統。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。目前申請地點附近沒有現存的公共污水渠。不過，當局將根據「吐露港內未鋪設污水設

施地區的污水收集系統第 1 階段第 2C 期」工程計劃，在申請地點附近設置擬議的公共污水收集系統，有關的污水收集系統工程會在距離申請地點約 100 米的地方進行，暫定於二零一二至一三年度竣工。申請人應就擬議發展項目的污水處理／排放事宜，徵詢環境保護署的意見；

- (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；
- (d) 留意土木工程拓展署土力工程處處長的意見，申請人須根據《建築物條例》的規定，向屋宇署提交必需的資料；
- (e) 留意衛生署署長的意見，據世界衛生組織表示，遵守國際非電離輻射防護委員會(下稱「防護委員會」)所發出的相關指引(1998)，尤為重要。倘遵守有關指引，工人和公眾接觸到諸如電力設施所產生的極低頻電磁場；其健康應不會受到嚴重影響。世界衛生組織亦鼓勵各地在規劃新的電力設施時，應與相關人士妥善和坦誠溝通，而在新設施施工期間，亦應探討有何低成本的方法，減少輻照的影響。電力支站啓用後，申請人須實地直接量度，以確定有關情況符合防護委員會的指引，並將報告提交機電工程署署長審閱；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，以找出申請地點內或附近是否設有地底電纜(及／或架空電纜)。根據所取得的電纜圖則，倘若申請地點內或附近設有地底電纜(及／或架空電纜)，申請人便須採取以下措施：

- (i) 若申請地點位於規劃署編製的《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；
- (ii) 在申請地點範圍內搭建任何構築物前，申請人及／或其承辦商須與供電商聯絡，如有需要，應要求供電商改變地下電纜(及／或架空電纜)的走線，移離擬建的構築物附近；以及
- (iii) 申請人及其承辦商在供電電纜附近進行工程時，須遵守根據《供電電纜(保護)規例》訂立的《有關在供電電纜附近工作的實務守則》。

#### 議程項目 24 及 25

##### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-TK/362 擬在劃為「綠化地帶」的大埔龍尾第 28 約地段第 139 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/362 號和 363 號)

---

A/NE-TK/363 擬在劃為「綠化地帶」的大埔龍尾第 28 約地段第 139 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/362 號和 363 號)

---

109. 委員備悉這兩宗申請的性質類似，而且兩個申請地點毗連一起，並位於同一個「綠化地帶」內，因此同意一併考慮這兩宗申請。

簡介和提問部分

110. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區鄭禮森女士簡介這兩宗申請，並按文件詳載的內容陳述以下事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬在兩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——規劃署總城市規劃師／城市設計及園境得悉附近山坡的植物最近曾被人清除，所以反對這兩宗申請，並且認為批准這兩宗申請，會為區內其他同類申請立下不良先例；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局收到由創建香港提交的一份公眾意見書，反對這兩宗申請，理由是土地用途不協調，以及該區缺乏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 12 段所作的評估，並不反對這兩宗申請。兩幢擬建的小型屋宇均符合「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」)的規定，因為兩幢擬建的小型屋宇的覆蓋範圍都有超過 50% 位於「鄉村範圍」內，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。雖然擬議發展項目不符合「農業」地帶的規劃意向，但現時申請地點南面亦有一些村屋，兩幢擬建的小型屋宇與現在這種鄉村布局並非不相協調。申請地點內現時沒有樹木，若興建擬議的小型屋宇，無須切削斜坡或砍伐附近山坡的樹木。此外，附近亦未曾有關於違例清除植物的舉報記錄。由於附近有一些申請，其所涉地點的情況與這兩宗申請相似，先前也獲批准，因此這次也可從寬考慮這兩宗申請。為盡量減低對周邊地區的潛在影響，以及解決規劃署總城市規劃師／城市設計及園境和市民關注的問題，規劃許可會附加一項有關美化環境的條件。



111. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

112. 主席表示，由於這兩宗申請均符合臨時準則，而且「鄉村式發展」地帶內可用作發展小型屋宇的土地普遍不足，因此可以支持這兩宗申請。

113. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這兩宗申請。兩宗申請的許可的有效期均至二零一五年七月二十二日止。除非在該日期前，現時所批准的發展已經展開或有關許可已獲續期，否則有關許可會於該日期後停止生效。兩宗申請的許可均須附加下列條件：

- (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。

114. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (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雨水渠。申請人須提交並落實申請地點的排水建議，以確保不會對毗連地區的排水情況造成不良影響。申請人須妥善保養這些排水系統，倘在系統運作期間，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，申請人亦須就所引致的申索和要求，承擔責任及作出彌償。雖然設有公共污水收集系統，但該系統距離申請地點很遠(相距約 80 米)。有關擬議發展項目的污水處理／排放事宜，應徵詢環境保護署署長的意見。申請人須留意，發展項目所在的地點與附近一條現有天然河道的河堤頂部應留有 3.5 米的距離；

- (b) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，為向擬議發展項目供水，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；
- (c) 留意土木工程拓展署土力工程處處長的意見，申請人須向地政專員提交必要的資料，以便核實申請地點是否符合《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》第 APP-56 號所訂定的地盤平整工程豁免準則。倘不獲豁免，申請人須根據《建築物條例》的規定，向屋宇署提交地盤平整工程圖則；以及
- (d) 留意這項規劃許可只批給這宗申請所涉的發展項目。倘要為擬議發展項目闢設通道，申請人須確保有關通道(包括任何必須進行的填土／挖土工程)符合相關法定圖則的規定，並視乎情況所需，在進行道路工程前，向城規會申請規劃許可。

## 議程項目 26

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/TP/461

在劃為「政府、機構或社區」地帶的大埔梅樹坑村 2 號第 5 約地段第 1006 號餘段闢設靈灰安置所

(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/TP/461B 號)

---

115. 秘書報告，鄭心怡女士因現時與申請人其中一個顧問英環香港有限公司有業務往來，故此已就這宗申請申報利益。小組委員會認為鄭女士所涉及的並非直接利益，因此讓她留席。

116. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一一年七月十五日要求小組委員會再延期兩個月考慮這宗申請，因為他的交通及運輸顧問仍未與運輸署釐清交通影響評估報告內一些重點。

117. 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。小組委員會亦同意告知申請人再有兩個月時間準備將要提交的進一步資料。由於已准許延期共六個月，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 27

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TP/482           擬在劃為「綠化地帶」的  
大埔洞梓第14約地段第101號A分段第5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/TP/482 號)

---

### 簡介和提問部分

118. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區鄭禮森女士簡介這宗申請，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——規劃署總城市規劃師／城市設計及園境反對這宗申請，亦關注在該區發展小型屋宇，長此下去，會導致「綠化地帶」瓦解，令郊區山邊有更多發展項目，降低現有的景觀質素；

- (d) 在法定公布期內的首三個星期，當局沒有收到公眾的意見，而大埔民政事務專員沒有收到區內人士的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 13 段所作的評估，規劃署並不反對這宗申請。申請地點位於洞梓路西面的「綠化地帶」，城規會先前曾拒絕擬在該處興建小型屋宇的規劃申請，理由是有關申請不符合「綠化地帶」的規劃意向，亦有違城規會當時旨在把鄉村的擴展範圍局限在洞梓路以東的規劃政策。二零一一年五月二十七日，城規會得悉當局就應否把洞梓路以西地區劃為「綠化地帶」所作檢討的結果後，同意在部分「綠化地帶」內的小型屋宇發展項目，倘符合城規會規劃指引編號 10 及「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」）的規定，可予以批准。儘管擬議的小型屋宇發展項目不符合把該區劃為「綠化地帶」的規劃意向，而且規劃署總城市規劃師／城市設計及園境也反對這宗申請，但這宗申請符合「臨時準則」，因為擬建的小型屋宇有超過 50% 的覆蓋範圍位於洞梓及井頭村的「鄉村範圍」內，而且可用作發展小型屋宇的土地亦普遍供不應求。由於有關用地已鋪築硬地面，所以進行擬議的小型屋宇發展項目，也無須清除植物。相關的政府部門對這宗申請並無反對或負面意見。

119. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

120. 主席表示可以支持這宗申請，因為儘管申請地點位於「綠化地帶」內，有關申請仍符合「臨時準則」，因為興建擬議的小型屋宇不涉及砍伐樹木，而且「鄉村式發展」地帶內可用作發展小型屋宇的土地亦普遍供不應求。

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」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項許可的有效期至二零一五年七月二十二日止。除非在該日期

前，現時所批准的發展已經展開或有關許可已獲續期，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) 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；
- (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；以及
- (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。

122. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 留意大埔地政專員的意見，倘城規會批給規劃許可，大埔地政處隨後便會處理有關的小型屋宇申請。地政總署會以業主身分全權酌情考慮有關申請，倘批准申請，可能會附加條款和條件；
- (b) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，為向擬議發展項目供水，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；
- (c) 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；
- (d) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，該區現時並無由渠務署負責維修保養的公共雨水渠。擬議發展項目須自設雨水收集和排放系統，以處理申請地點內產生的徑流和來自周邊附近地區的地面水流。申請人須妥善保養這些系統，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，申請人亦須就所引致的申索和要求，承擔責任及作出彌償；

- (e) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，申請地點附近現時沒有公共污水渠。申請人須就有關發展項目的污水處理／排放事宜，諮詢環境保護署；
- (f) 留意消防處處長的意見，消防處在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；
- (g) 留意路政署總工程師／新界東的意見，申請地點外的一段洞梓路並非由路政署負責維修保養；以及
- (h) 留意機電工程署署長的意見，申請人須向供電商索取電纜圖則，以找出申請地點內或附近有否地下電纜(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／或其承辦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，應要求供電商改變地下電纜(及／或架空電纜)的走線，移離擬建構築物的附近；以及
  - (ii) 申請人及其承辦商在供電電纜附近進行工程時，必須遵守根據《供電電纜(保護)規例》所制定的《有關在供電電纜附近工作的實務守則》。

[馬詠璋女士此時返會會議席上。]

## **議程項目 28**

### **第 16 條申請**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TP/491

擬在劃為「綠化地帶」的大埔洞梓第 14 約地段第 311 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/TP/491 號)

---

簡介和提問部分

123. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區鄭禮森女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述以下事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 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——規劃署總城市規劃師／城市設計及園境反對這宗申請，因為倘批准這宗申請，將進一步助長這類發展侵佔該區富鄉郊特色的環境，令該區的景觀質素進一步降低；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局收到九份公眾意見書。提意見人包括創建香港、香港觀鳥會和七名市民，他們都反對這宗申請，主要理由包括擬議發展項目不符合「綠化地帶」的規劃意向，又與四周的土地用途特色不相協調，而且會對該區的景觀質素造成不良影響；以及

[盧偉國博士此時暫時離席。]

- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 13 段所作的評估，並不反對這宗申請。先前有一宗申請(編號 A/TP/406)擬在這宗申請所涉的地點興建一幢新界豁免管制屋宇，但在二零零八年十月三十一日遭城規會覆核後駁回。二零一一年五月二十七日，城規會得悉當局就應否把洞梓路以西地區劃為「綠化地帶」所作檢討的結果後，同意在部分「綠化地帶」內的小型屋宇發展項目，倘符合城規會規劃指引編號 10 和「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」)，可予以批准。雖然擬議的小型屋宇發展項目不符合「綠化地帶」的規劃意向，而且規劃署總城市規劃師／城市設計及園境也不支持這宗申請，但這宗申請符合「臨時準則」。因為擬建的小型屋宇有超過 50% 的覆蓋範圍位於洞梓和井頭村的「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。相關政府部門普遍對這宗申請沒有反對或負面意見。為盡量減低發展對周邊地區可能造成的影響，規劃許可會附加一項有關美化環境的條件。至於有九份公眾意見書指出擬建的小型屋宇對於「綠化地帶」的天然環境和野生生物可能有不良影響，規劃署已就此諮詢漁農自然護理署署長，但他對有關公眾意見表示沒有進一步評論。

124. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

125. 主席表示可以支持這宗申請，因為這宗申請符合「臨時準則」，又不涉及砍伐樹木，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。

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」)所提交的申請內容，批准這宗申請。這項許可的有效期至二零一五年七月二十二日止。除非在該日期前，現時所批准的發展已經展開或有關許可已獲續期，否則有關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；
- (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) 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。

127. 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，倘城規會批給規劃許可，大埔地政處隨後便會處理有關的小型屋宇申請。地政總署會以業主的身分全權酌情考慮有關申請，如批准申請，或會附加條款和條件；



- (b) 留意漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)的意見，申請人須遵守屋宇署發出的《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」的規定，特別是附錄 B「關於制定施工期間預防措施的指引」，以免河流受到干擾，水質受到污染。由於擬建的小型屋宇會設置化糞池排放污水，因此申請人須就污水排放的安排，徵詢環境保護署的意見；
- (c) 留意漁護署署長的意見，申請地點的東面有一株半成齡的印度橡樹。申請人須盡量減少對這株樹的干擾；
- (d) 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、運作及維修保養，而有關情況必須符合水務署所訂標準；
- (e) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，申請地點附近的水管不能裝置標準的柱形消防栓；
- (f) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，申請地點附近一帶並無由渠務署負責維修保養的公共排水渠。擬議發展項目應自設雨水收集和排放系統，以處理申請地點內產生的徑流和來自周邊地區的地面水流。申請人須妥善保養這些系統，倘在系統運作期間，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，申請人亦須就所引致的申索和要求，承擔責任及作出彌償；
- (g) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，擬議發展項目須與現有的天然河道的河堤頂部保持 3.5 米的距離；

- (h) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，申請地點附近現時設有公共排污設施，可供接駁。申請人須就發展項目的污水處理／排放事宜，徵詢環境保護署的意見。申請人可委派一名獲授權的代表，帶同一封經認可人士／地段業權人簽署的信件，於辦公時間內到九龍彌敦道 405 號九龍政府合署 13 樓新界北渠務部繪圖室查閱相關的渠務記錄圖；
- (i) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，申請人須遵照該署既定的程序和規定，把擬議申請地點的污水渠接駁至公共污水收集系統。接駁排污設施的建議事先須經由大埔地政專員提交渠務署審批。該署會對排污設施接駁的情況進行技術審核，並會向申請人徵收審核的費用。有關的指引可在渠務署網頁 (<http://www.dsd.gov.hk>) 下載；
- (j) 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；
- (k) 留意土木工程拓展署土力工程處處長的意見，申請人須向地政專員提交必要的資料，以便核實申請地點是否符合《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》第 APP-56 號所訂定的地盤平整工程豁免準則。倘不獲豁免，申請人須根據《建築物條例》的規定，向屋宇署提交地盤平整工程圖則；
- (l) 留意路政署總工程師／新界東的意見，申請地點旁邊一段的洞梓路不是由該署負責維修保養；以及
- (m) 留意機電工程署署長的意見，申請人須向供電商索取電纜圖則，以找出申請地點內或附近是否設有地底電纜(及／或架空電纜)。根據所取得的電纜圖則，倘若申請地點內或附近設有地底電纜(及／或架空電纜)，申請人便須採取以下措施：
  - (i) 若申請地點位於規劃署編製的《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；

- (ii) 申請人及／或其承辦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，應要求供電商改變地下電纜(及／或架空電纜)的走線，移離擬建的構築物附近；以及
- (iii) 申請人及其承辦商在供電電纜附近進行工程時，必須遵守根據《供電電纜(保護)規例》訂立的《有關在供電電纜附近工作的實務守則》。

[馬錦華先生此時暫時離席。]

## **議程項目 29**

### **第 16 條申請**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TP/500                    擬在劃為「綠化地帶」的大埔上碗窰第 22 約地段第 418 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/TP/500 號)

---

### **簡介和提問部分**

128. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區鄭禮森女士簡介這宗申請，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—— 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，理由是批准這宗申請會導致該區出現更多小型屋宇發展項目，令市區範圍擴展，零碎的發展項目進一步侵佔「綠化地帶」；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局收到一份由創建香港提交的公眾意見書，表示反對這宗申請，理由是發展項目與該區的土地用途不相協調，而且該區沒有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—— 根據文件第 12 段所作的評估，規劃署不支持這宗申請。申請地點完全位於「綠化地帶」內，擬議的小型屋宇發展項目並不符合「綠化地帶」的規劃意向，有關的規劃意向主要是利用天然地理環境作為市區和近郊的發展區的界限，以抑制市區範圍的擴展，並提供土地作靜態康樂場地。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境不支持這宗申請，理由是建造擬議屋宇很可能會影響位於申請地點邊界的一株相思樹，但申請書內卻沒有任何保存／保護樹木的建議。這宗申請亦不符合「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」），因為可用作發展小型屋宇的土地普遍並非供不應求。因此，擬議的小型屋宇應先建於「鄉村式發展」地帶內，以確保「鄉村式發展」地帶內的發展模式較具條理，而在土地運用及基礎設施的提供方面，較具經濟效益。申請人亦沒有說明為何在「鄉村式發展」地帶內找不到合適的用地興建擬議的小型屋宇。

129. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

130. 主席說，擬議的小型屋宇不符合臨時準則，又涉及伐樹，而且「鄉村式發展」地帶內有足夠土地發展小型屋宇，所以不能支持這宗申請。

131. 委員繼而審閱文件第 13.1 段所載的拒絕理由，並認為理由恰當。經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請。理由是：

- (a) 擬議的發展項目不符合「綠化地帶」的規劃意向，有關的規劃意向是利用天然地理環境作為市區和近郊的發展區的界限，以抑制市區範圍的擴展，並提供土地作靜態康樂場地。申請人並無在申請書內提出有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向；
- (b) 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」，因為碗窰村／張屋地村／新屋家村的「鄉村式發展」地帶內可用作發展小型屋宇的土地普遍並非供不應求；以及
- (c) 小型屋宇應在「鄉村式發展」地帶內發展，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，較具經濟效益。

[主席多謝沙田、大埔及北區規劃專員許惠強先生，以及高級城市規劃師／沙田、大埔及北區陸國安先生、陳冠昌先生和鄭禮森女士出席會議，解答委員的提問。許先生、陸先生、陳先生和鄭女士此時離席。]

[邱榮光博士此時離席。]

[小休三分鐘。]

屯門及元朗區

議程項目 30

第 16 條申請

[公開會議]

A/TM/415

擬在劃為「政府、機構或社區」地帶的屯門楊青路第 131 約地段第 667 號進行靈灰安置所用途

(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/TM/415 號)

---

132. 秘書報告，鄭心怡女士因現時與申請人其中一個顧問英環香港有限公司有業務往來，故此已就此議項申報利益。小組委員會認為鄭女士在此議項沒有直接的利益，並備悉鄭女士已暫時離席。

133. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一一年七月七日要求小組委員會再延期一個月考慮這宗申請，讓申請人有足夠時間回應政府部門和公眾就這宗申請各方面的問題所提出的意見。

134. 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。小組委員會亦同意告知申請人再有一個月時間準備將要提交的進一步資料。由於已准許延期共兩個月，除非情況極為特殊，否則小組委員會不會批准再次延期。

[高級城市規劃師／屯門及元朗簡國治先生、林秀霞女士、馮智文先生和袁承業先生此時獲邀出席會議。]

## 議程項目 31

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TM-LTTY/216 擬把劃為「綜合發展區」地帶的屯門藍地第 130 約地段第 2860 號餘段(部分)福亨村路 8 號豫豐花園零售平台地下(部分)作臨時「商店及服務行業」、「食肆」、「機構用途」及「教育機構」用途(為期五年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/TM-LTTY/216 號)

---

135. 秘書報告，這宗申請由恒基兆業地產有限公司(下稱「恒基公司」)旗下一家附屬公司提交。劉志宏博士目前與恒基公司有業務往來，而劉智鵬博士則有親屬擔任該公司的顧問，所以他們已就這宗申請申報利益。鄭心怡女士目前與申請人的顧問建港規劃顧問有限公司有業務往來，所以亦就這宗申請申報利益。小組委員會備悉劉志宏博士已就未能出席會議致歉。小組委員會認為，由於劉智鵬博士和鄭女士沒有直接參與這宗申請，他們在此議項的利益屬間接性質，故此可以留席。

### 簡介和提問部分

136. 高級城市規劃師／屯門及元朗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) 擬作臨時「商店及服務行業」、「食肆」、「機構用途」及「教育機構」用途，為期五年；
- (c) 政府部門的意見——相關的政府部門對這宗申請沒有提出反對或負面意見；
- (d) 當局在法定公布期的首三個星期內沒有收到任何公眾意見，而屯門民政事務專員亦沒有收到區內人士的反對／意見；以及

- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所作的評估，規劃署認為申請的臨時用途可予容忍五年。擬議的臨時用途沒有違反分區計劃大綱圖上「綜合發展區」地帶的規劃意向，並可為附近的住宅發展項目提供配套設施。據申請人表示，由於該區對幼稚園和幼兒園服務的需求不足，有關處所自落成以來已一直空置。若把該空置的處所闢作擬議的臨時用途，為期五年，應不會妨礙落實該處所的長遠規劃意向，而且該處所日後亦可還原作幼稚園和幼兒園用途。因此，教育局局長對這宗申請並無意見。經諮詢的其他政府部門對這宗申請也沒有提出反對或負面意見。雖然先前擬在有關處所闢設臨時社會福利設施（社會服務中心）三年的申請（編號 A/TM-LTTY/187）因申請人未有履行規劃許可附帶條件而於二零一零年八月七日被撤銷，但該宗申請是由另一申請人提出的。基於區內居民的憂慮，核准的臨時用途從未展開。

137. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

138. 簡國治先生回應主席的問題時解釋，豫豐花園於二零零七年落成。根據核准總綱發展藍圖，申請所涉的處所已規劃作幼稚園和幼兒園用途，但由於該區對幼稚園和幼兒園服務的需求不足，該處所自落成以來一直空置。簡先生亦證實，教育局局長不反對擬議的臨時用途，因為日後若幼稚園和幼兒園的服務需求足夠，該處所可改回作幼稚園和幼兒園用途。

139. 鑑於申請所涉的處所形狀狹長，一名委員詢問申請人是否把零售平台的公用走廊納入了擬議用途的範圍內。簡國治先生回應時表示，該處所原本設計作幼稚園和幼兒園，兩邊的走廊是走動空間，用來連接幼稚園和幼兒園的課室，因此，兩邊走廊其實是該處所的一部分。

140. 主席作出總結，表示可以支持這宗申請，但按照城規會審批這類申請的既定做法，應批給為期三年（而不是申請人要求



的五年)的臨時規劃許可，以免影響該區幼稚園和幼兒園學位的長遠供應。委員表示同意。

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(而不是申請人要求的五年)，至二零一四年七月二十二日止，並須附加下列條件：

- (a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上十時至翌日早上十時在申請地點作業；
- (b) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一二年一月二十二日或之前)，提交消防裝置(包括滅火水源)建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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(即在二零一二年四月二十二日或之前)，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；
- (d) 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)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
- (e) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(b)或(c)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。

142. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 批給為期三年的臨時規劃許可的目的是讓小組委員會可以監察該區幼稚園和幼兒園學位的供求情況，以確保不會影響該區幼稚園和幼兒園學位的長遠供應；

- (b) 留意屯門地政專員的意見，倘批給規劃許可，申請人須就這項建議向地政總署申請臨時豁免書。地政總署只會在收到申請人的正式申請後，才會考慮有關建議，但不保證在收到申請後，必會批准申請，而他亦暫時不會就此置評。地政總署會以業主的身分全權酌情考慮有關申請，如批准申請，或會附加政府認為合適的條款和條件，包括規定申請人繳付豁免書費用和行政費；
- (c) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，倘涉及不獲豁免的工程，必須根據《建築物條例》的規定，由認可人士提交有關圖則予建築事務監督審批，並須申請施工同意書。此外，申請人亦須遵守《建築物(規劃)規例》第 41 條有關逃生途徑的規定及《建築物(建造)規例》第 90 條有關耐火結構的規定。申請人亦須遵守《建築物(規劃)規例》第 72 條有關關設暢通無阻的通道的規定。在申請人提交建築圖則的階段，屋宇署會提供詳細的意見；以及
- (d) 遵守環境保護署發出的最新《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，以盡量減低對周邊地區的環境可能造成的影響。

[馬錦華先生此時離席。]

### 議程項目 32

#### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL/181 在劃為「綜合發展區」地帶的  
元朗第116約地段第455號C分段餘段(部分)  
經營臨時商店及服務行業(地產代理及雜貨店)(為  
期六年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL/181 號)

---

簡介和提問部分

143. 高級城市規劃師／屯門及元朗林秀霞女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 臨時商店及服務行業(地產代理及雜貨店)，為期六年；
- (c) 政府部門的意見——規劃署總城市規劃師／城市設計及園境不支持這宗申請，因為申請人並沒有提交任何資料，證明擬議發展項目的設計能融入所在的「綜合發展區」地帶內一個位於其毗鄰的已核准的綜合發展項目；

[劉智鵬博士此時暫時離席。]

- (d) 當局在法定公布期的首三個星期內收到一份公眾意見書，提意見者是一名市民，表示反對這宗申請，主要理由是申請地點的構築物乃違例構築物，而且申請的用途會對附近的居民構成滋擾及造成污染；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 11 段所作的評估，不支持這宗申請。雖然申請的用途與周邊地區的住宅用途和空置土地並非不相協調，而且能為附近的居民提供服務，但「綜合發展區」地帶的規劃意向是進行綜合發展／重建。由於地帶內的土地主要擬作綜合發展，而申請地點亦已有一項申請編號為 A/YL/151 的核准計劃，申請人並無提交有力的理據令當局要偏離有關的規劃意向。倘批給這宗申請為期六年、有效至二零一七年的許可，便會妨礙在申請地點落實該已核准的綜合發展項目的第三期工程。此外，申請書內亦沒有資料證明擬議的發展項目可以融入該個在「綜合發展區」地帶內的已核准綜合發展項目，以及擬議的發展項目在技術上可行。有鑑於此，從城市設計的角度而言，規劃署總

城市規劃師／城市設計及園境並不支持這宗申請。元朗地政專員表示申請地點內的單層構築物並沒有獲得批准，屋宇署總屋宇測量師／新界西亦表示可能會採取執法行動移除所有違例建築。此外，有一份表示反對這宗申請的公眾意見書，主要反對理由是在申請地點搭建的構築物事先未獲地政總署和屋宇署批准。

144. 委員並無就這宗申請提出問題。

[劉智鵬博士此時返回會議席上。]

#### 商議部分

145. 林秀霞女士回應一名委員的提問時指出，據申請人所述，提出這宗申請是因為元朗地政專員在處理有關臨時用途的短期豁免書申請時有此要求。根據分區計劃大綱圖《註釋》說明頁的規定，臨時用途要是超過五年，便要符合指定的用途或《註釋》的規定。

146. 一名委員提及文件第 5.1 段，詢問何以申請地點先前涉及多宗規劃申請。林秀霞女士表示，先前 18 宗申請全部都與將要在「綜合發展區」地帶內進行的綜合住宅發展項目(即 Yoho Midtown)有關，該項目的第二期和第三期工程分別會於二零一二至一五年和二零一五至一八年進行。

147. 主席表示，在「綜合發展區」地帶內進行發展往往涉及多次擬議修訂核准總綱發展藍圖的規劃申請，這種情況並非罕見。

148. 主席作出總結，表示不應支持這宗申請，因為申請書內並無有力的理據令當局要偏離「綜合發展區」地帶的規劃意向，而批給這宗申請為期六年的許可，亦會妨礙在申請地點落實已核准的綜合發展項目。

149. 委員繼而審閱文件第 12.1 段所載的拒絕理由，並認為理由恰當。經進一步商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由是：

- (a) 發展項目不符合「綜合發展區」地帶的規劃意向，有關的規劃意向是在其涵蓋範圍進行綜合發展／重建住宅及／或商業用途，並提供休憩用地和其他配套設施。申請書內並沒有提供有力的規劃理據令當局要偏離此規劃意向；以及
- (b) 發展項目會妨礙在申請地點落實已核准的綜合發展項目。申請人亦未能證明擬議的發展項目可以融入「綜合發展區」地帶內已核准的綜合發展項目及在技術上可行。

### 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/182 擬在劃為「綜合發展區」地帶的元朗東頭擴業街西鐵朗屏站以北的地盤進行綜合住宅發展(修訂已核准的總綱發展藍圖)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第  
A/YL/182 號)

---

150. 秘書表示，這宗申請由九廣鐵路公司提交，並由香港鐵路有限公司(下稱「港鐵」)作為代表，而英環香港有限公司是這宗申請的顧問團的一名成員。以下委員已就此議項申報利益：

- 蕭鏡泉先生 — 為運輸署署長的助理，而運輸署署長擔任港鐵非執行董事
- 鄭心怡女士 — 現與英環香港有限公司有業務往來

151. 小組委員會認為蕭先生涉及直接的利益，因此同意他應就此議項暫時離席。此外，由於鄭女士並非直接涉及這宗申請，小組委員會同意她並非涉及直接的利益。小組委員會備悉鄭女士此時尚未返回會議席上。

[蕭鏡泉先生此時暫時離席。]

簡介和提問部分

152. 高級城市規劃師／屯門及元朗林秀霞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－申請旨在向城規會申請規劃許可，以修訂規劃申請編號 A/YL/74 的已核准總綱發展藍圖(於二零零零年九月二十二日獲小組委員會在有條件下通過)，以便在申請地點進行綜合住宅發展，藉以符合《可持續建築設計指引》和增加中小型住宅單位的供應。有關許可的有效期限隨後獲延長兩次，至二零零九年九月二十二日止。發展項目的建築圖則於二零零九年七月三十日獲得批准，而有關發展視為已經展開。主要的修訂包括刪減一幢住宅樓宇、劃設後移範圍、改善通風廊／觀景廊、降低建築物高度及減少住用總樓面面積等；
- (b) 擬議的綜合住宅發展(修訂已核准的總綱發展藍圖)；
- (c) 政府部門的意見——環境保護署署長(下稱「環保署署長」)關注發展對日後居民可能造成的道路交通和鐵路噪音影響，並關注是否可如期遷置東頭工業區的兩間巴士廠，否則或會對日後的居民造成負面的環境影響。然而，考慮到申請人已建議採取噪音緩解措施，加上政府現正就遷置巴士廠採取行動，環保署署長認為噪音問題可予以容忍。其他獲諮詢的政府部門(包括運輸署署長、元朗地政專員、屋宇署總屋宇測量師／新界東(2)及鐵路組、社會福利署署長、水務署總工程師／發展(2)及規劃署總城市規劃師／城市設計及園境)，並無就這宗申請提出負面意見／反對；
- (d) 當局在法定公布期的首三個星期內接獲一份由一名市民提交的公眾意見書。提意見人反對這宗申請，並就環境、空氣流通、視覺、建築物高度、人流及提供巴士總站方面提出多項意見。元朗民政事務專員表示，元朗區議會轄下城市規劃及發展委員會曾

於二零一一年七月十三日的會議上討論擬議發展，而元朗區議員普遍支持經修訂的計劃。有些元朗區議員甚至要求盡早落實發展建議；以及

[馬詠璋女士此時離席。]

(e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 11 段所載的評估，不反對這宗申請。現將有關評估概述如下：

- (i) 這宗申請是應政府要求而作出，旨在符合《可持續建築設計指引》、增加中小型住宅單位的供應，以及藉此機會進一步改善發展計劃；
- (ii) 與已核准計劃(申請編號 A/YL/74)比較，現行計劃已提出多項改善建議，包括削減發展項目的體積；刪減一幢住宅樓宇；刪除平台，並把停車場遷往地庫、把巴士總站遷往申請地點北部和把社會福利設施及會所遷往兩幢獨立的建築物；降低建築物高度；以及擴闊／加設通風廊／觀景廊等。儘管住用地積比率已由 4.5 倍增至 5 倍，但仍符合分區計劃大綱圖的限制。擬議建築物高度與同一分區計劃大綱圖內附近「住宅(戊類)」地帶的主水平基準上 85 米的建築物高度限制相若，而梯級式高度輪廓亦可予以維持；
- (iii) 對於環保署署長關注遷置東頭工業區兩間巴士廠的問題，政府現正聯同巴士公司採取行動，以期在居民遷入申請地點的日後發展前遷置巴士廠。元朗地政專員已覓得合適的選址供相關政策局／部門考慮。當局亦已建議附加規劃許可附帶條件，要求設計和提供噪音緩解措施，以回應環保署署長就附近街道和鐵路產生交通噪音所關注的問題；
- (iv) 其他政府部門就發展建議的技術問題所提出的意見可通過附加相關的規劃許可附帶條件

而予以處理。因此，相關政府部門普遍對這宗申請並無反對或負面意見；以及

- (v) 至於有關環境、空氣流通、視覺、建築物高度、人流及提供巴士總站方面的公眾意見，當局在評估經修訂發展計劃時已予以考慮。相關政府部門普遍不反對這宗申請。至於氣味方面的問題，渠務署總工程師／新界北表示，有關問題可因相關政府部門採取管制行動以消除污染源頭而得以消滅。環保署署長亦表示，該署會繼續就非法排放執行管制行動。

153. 委員並無就申請提出問題。

#### 商議部分

154. 主席總結表示，委員認為此修訂計劃較先前已核准計劃有所改善，因此可予以支持。

155. 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，批准有關申請。這項規劃許可的有效期至二零一五年七月二十二日止。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) 因應下述規劃許可附帶條件(b)、(d)、(e)、(f)及(g)項，提交並落實經修訂的總綱發展藍圖，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (b) 提交並落實園境設計總圖(包括保護樹木計劃)，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (c) 提交落實時間表，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；



- (d) 設計並提供行人天橋和相關的行人設施、行車通道、停車位及上落客貨設施，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (e) 設計並提供緊急車輛通道、滅火水源及消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (f) 按申請人所建議，設計並提供噪音緩解措施，而有關情況必須符合環境保護署署長或城規會的要求；
- (g) 於擬議發展內設計並提供設有日間護理單位的安老院舍(可供運作實用樓面面積不少於 1 376 平方米)及長者日間護理中心(可供運作實用樓面面積不少於 358 平方米)，而有關情況必須符合社會福利署署長或城規會的要求；
- (h) 提交經修訂的排水影響評估，並落實評估內所確定的排水設施，以配合擬議發展所需，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；以及
- (i) 配合擬議發展的需要，提供多個水務專用範圍，以便保護現有水管和進行改道工程，而有關情況必須符合水務署署長或城規會的要求。

156. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 根據《城市規劃條例》第 4A(3)條，經核准的總綱發展藍圖連同規劃許可附帶條件會由城規會主席核證，然後存放於土地註冊處。申請人應設法把相關規劃許可附帶條件納入經修訂的總綱發展藍圖內，並在可行的情況下，盡早把藍圖交予土地註冊處存放；
- (b) 申請獲批給許可，並不表示建築事務監督會批准為符合《可持續建築設計指引》的規定而加入的擬議建築設計元素，以及擬議發展的額外地積比率及／或總樓面面積寬免建議。申請人須直接與屋宇署聯絡，以取得所需的許可。如建築事務監督不就建築

設計元素及總樓面面積寬免批給許可，而目前的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；

- (c) 留意地政總署總產業測量師／鐵路發展的意見，即地政總署在批地階段可全權酌情決定施加其認為合適的條件和條款。此外，申請人須就重置的巴士總站、行人天橋、樓梯、自動梯和載客升降機的管理和維修保養責任，事先徵求運輸署、路政署或其他相關政府部門的同意；
- (d) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界東(2)及鐵路組的意見，即根據《建築物(規劃)規例》，地段內的政府、機構或社區設施、有蓋巴士總站及有蓋行人天橋須計入總樓面面積。此外，該署會在申請人提交建築圖則以供審批時，評估申請是否符合《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》APP-152 的《可持續建築設計指引》和總樓面面積寬免；
- (e) 留意土木工程拓展署土力工程處處長的意見，即須提醒申請人申請地點位於附表所列地區的第 2 號地區內，地底可能有大理石溶洞，須作全面的岩土工程勘探。在設計和監督與擬議發展相關的岩土工程方面，須有具經驗的岩土工程師參與；以及
- (f) 考慮元朗區議員在二零一一年七月十三日城市規劃及發展委員會會議上就計劃設計所提出的建議。

[蕭鏡泉先生此時返回會議席上。]

**議程項目 34**

**第 16 條申請**

[公開會議]

A/YL-PS/347 擬在劃為「工業(丁類)」地帶的元朗屏山洪天路第 124 約地段第 856 號餘段、第 857 號餘段、第 858 號餘段、第 859 號餘段、第 860 號餘段、第 127 約地段第 238 號、第 239 號及第 367 號闢設危險品倉庫(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/347 號)

---

157. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一一年七月七日要求延期兩個月考慮申請，以便有時間就環境保護署提出的事宜預備技術資料和報告。

158. 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。小組委員會並同意應在收到申請人提交的進一步資料當日起計兩個月內，把申請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擬提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則當局不會批准再延期。

**議程項目 35**

**第 16 條申請**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-HT/735 在劃為「綜合發展區」地帶的元朗廈村第 129 約地段第 3268 號(部分)、第 3272 號(部分)、第 3273 號(部分)、第 3274 號(部分)、第 3275 號、第 3276 號(部分)、第 3277 號、第 3278 號、第 3279 號、第 3280 號(部分)、第 3282 號(部分)、第 3283 號(部分)、第 3284 號(部分)、第 3285 號(部分)及毗連政府土地

---

臨時露天存放建築材料(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-HT/735 號)

---

簡介和提問部分

159. 高級城市規劃師／屯門及元朗馮智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) 臨時露天存放建築材料，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用途，預計會出現環境滋擾；
- (d) 當局在法定公布期的首三個星期內沒有接獲任何公眾的意見，而元朗民政事務專員亦沒有接獲區內人士的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署基於文件第 12 段所載的評估，認為所申請的臨時用途可予容忍三年。申請地點位於城規會規劃指引編號 13E 所訂的第 1 類地區內，而對於在這類地區的申請，城規會通常會從優考慮。申請用途與有關「綜合發展區」地帶內主要為露天貯物場的附近用途並非不相協調。就這宗申請批給為期三年的臨時規劃許可，不會令「綜合發展區」地帶的規劃意向難以實現，因為現時尚未有計劃／已知的意向落實分區計劃大綱圖上所屬地帶的用途。有關發展符合城規會規劃指引編號 13E 的規定，理由是：相關部門所關注的技術問題可透過附加規劃許可附帶條件解決；區內人士不反對申請，以及沒有接獲相關政府部門的負面意見。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用途，但在過去三年並無涉及申請地點的污染投訴。為了解決環保署署長所關注的問題和減少任何可能造成的環境影響，可附加規劃許可附帶條

件，訂明不得在晚間作業和在星期日或公眾假期作業，以及限制申請地點所存放物料的堆疊高度。自一九九七年以來，小組委員會曾就七宗擬在申請地點進行各項臨時露天貯物用途的申請(申請編號 A/YL-HT/35、95、177、256、377、437 和 605)批給許可。自批給先前的許可以來，規劃情況並無重大改變。小組委員會最近亦就擬在申請地點附近進行各項臨時露天貯物和港口後勤用途的同類申請(編號 A/YL-HT/597、598、616、653 和 689)批給許可。因此，批准這宗申請與小組委員會先前所作的決定一致。

160. 委員沒有就申請提出問題。

#### 商議部分

161. 主席表示，這宗申請可獲支持，理由是：申請地點位於第 1 類地區內；該地點先前曾獲准作同類的露天貯物用途，以及當局在過去數年並無接獲涉及該地點的環境投訴。

162. 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，至二零一四年七月二十二日止，並須附加下列條件：

- (a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上七時至翌日早上七時在申請地點進行夜間作業；
- (b) 在規劃許可有效期內，不得於星期日或公眾假期在申請地點作業；
- (c) 在規劃許可有效期內，在申請地點周邊的五米範圍內，所存放物料的堆疊高度不得超過邊界圍欄的高度；
- (d) 在規劃許可有效期內，根據先前獲批准的申請(編號 A/YL-HT/605)而設置的現有排水設施必須妥為保養；

- (e) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一二年一月二十二日或之前)提交現有排水設施(根據申請編號 A/YL-HT/605 而獲准設置)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(即在二零一二年一月二十二日或之前)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；
- (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(即在二零一二年四月二十二日或之前)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；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一二年一月二十二日或之前)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；
- (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(即在二零一二年四月二十二日或之前)落實車輛進出口通道建議，而有關情況必須符合路政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(即在二零一二年一月二十二日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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(即在二零一二年四月二十二日或之前)落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (l) 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)、(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；

- (m) 如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)、(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，而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

163. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 在申請地點展開發展項目之前，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問題；
- (c) 留意元朗地政專員的意見，即這宗申請涉及的土地包括根據集體政府租契持有的舊批農地，有關租契規定事先未經他的批准，不得搭建任何構築物。有關地段擁有人若擬搭建任何構築物，必須向他提出申請，以供批准。佔用人亦須向他提出申請，才可佔用所涉的政府土地。他或會以業主的身分酌情批准有關申請，而有關申請如獲批准，申請人須遵守他可能附加的條款和條件，包括繳付地價或費用。申請地點可經一小段政府土地通往屏廈路。車輛通道亦須穿過一塊政府土地，而該塊土地(撥地編號TYL825)已撥予土木工程拓展署總工程師／土地工程，以進行「屏廈路改善工程－餘下工程」。他不會就上述政府土地進行維修保養工程，亦不保證會批予通行權；
- (d) 遵從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》，以盡量減少任何可能造成的環境滋擾；
- (e) 留意運輸署署長的意見，即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同一道路／小路／路徑的管理和維修保養責任誰屬；

- (f) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即須根據路政署標準圖則編號 H1113 和 H1114 或 H5133、H5134 和 H5135 的最新版本(視乎何者配合鄰近現有行人路的情況而定)，在屏廈路的出入口闢設車輛進出口通道，並須採取足夠的排水措施，防止地面水經車輛進出口通道從申請地點流向附近的公共道路和排水渠；
- (g) 留意消防處處長的意見，即消防處在收到正式提交的平面圖後，便會制訂詳細的消防安全規定。平面圖須按比例繪畫，並述明尺寸和佔用性質。擬議消防裝置的安裝位置須在平面圖上清楚標明。申請人若擬申請豁免提供某些消防裝置，須向他提出理據，以供考慮；以及
- (h) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即批給這項規劃許可，不應視作當局認可申請地點上違反《建築物條例》的違例構築物。當局或會因應情況所需採取執行管制行動，清拆所有違例工程。似乎並未根據《建築物條例》取得規劃許可的現有構築物應予清拆。有關廁所和有蓋貯存處視為臨時建築物，須受《建築物(規劃)規例》第 VII 部規管。若擬進行任何新工程，包括搭建任何臨時構築物，均須根據《建築物條例》正式提出申請。根據《建築物(規劃)規例》第 5 條的規定，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 條的規定，亦須設有緊急車輛通道。倘申請地點並非緊連一條闊度不少於 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。

[劉智鵬博士此時暫時離席，而鄭心怡女士此時返回會議席上。]



**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-HT/737 在劃為「綜合發展區」地帶的元朗廈村第 125 約地段第 80 號(部分)、第 81 號(部分)、第 129 約地段第 3239 號(部分)、第 3240 號(部分)、第 3241 號(部分)、第 3242 號、第 3243 號、第 3246 號、第 3248 號、第 3250 號(部分)、第 3251 號 A 分段(部分)、第 3271 號(部分)、第 3272 號(部分)、第 3273 號(部分)、第 3274 號(部分)、第 3280 號(部分)、第 3281 號(部分)、第 3442 號(部分)及毗連政府土地關設臨時貨櫃車停車場(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-HT/737 號)

---

簡介和提問部分

164. 高級城市規劃師／屯門及元朗馮智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) 關設臨時貨櫃車停車場，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用途，預計會出現環境滋擾；
- (d) 當局在法定公布期的首三個星期內接獲由一名元朗區議員提交的公眾意見。該名提意見人反對申請，理由是通往申請地點的通道狹窄，如供重型車輛使用，並不適合／並不安全；以及

- (e) 規劃署的意見——規劃署基於文件第 12 段所載的評估，認為所申請的臨時用途可予容忍三年。申請地點位於城規會規劃指引編號 13E 所訂的第 1 類地區內，而對於在這類地區的申請，城規會通常會從優考慮。申請用途與有關「綜合發展區」地帶內主要為露天貯物場的附近用途並非不相協調。就這宗申請批給為期三年的臨時規劃許可，不會令「綜合發展區」地帶的規劃意向難以實現，因為現時尚未有計劃／已知的意向落實分區計劃大綱圖上所屬地帶的用途。有關發展符合城規會規劃指引編號 13E 的規定，理由是：相關部門所關注的技術問題可透過附加規劃許可附帶條件解決；區內人士不反對申請，以及沒有接獲相關政府部門的負面意見。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用途，但在過去三年並無涉及申請地點的污染投訴。為了解決環保署署長所關注的問題和減少任何可能造成的環境影響，可附加規劃許可附帶條件，規定不得在晚間，以及在星期日和公眾假期作業。自一九九七年以來，小組委員會曾就七宗擬在申請地點進行各項臨時露天貯物用途的申請(申請編號 A/YL-HT/35、95、177、256、377、437 和 605)批給許可。自批給先前的許可以來，規劃情況並無重大改變。小組委員會最近亦就擬在申請地點附近進行各項臨時露天貯物和港口後勤用途的同類申請(編號 A/YL-HT/597、598、616、653 和 689)批給許可。批准這宗申請與小組委員會先前所作的決定一致。一名元朗區議員基於道路安全理由反對申請。在這方面，當局備悉申請地點可經毗連的物流場地通往屏廈路。運輸署署長、路政署總工程師／新界西和警務處處長均對這宗申請沒有意見。

165. 委員沒有就申請提出問題。

[劉智鵬博士此時返回會議席上。]

## 商議部分

166. 馮智文先生在回應主席的詢問時表示，於二零一一年四月十七日遭撤銷規劃許可的申請(編號 A/YL-HT/605)是由另一名申請人提交。該宗申請擬臨時露天存放建築機械和建築材料，並闢設附屬維修工場，與目前這宗申請的用途不同，因此沒有建議批給較短的履行規劃許可附帶條件期限。

167. 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，至二零一四年七月二十二日止，並須附加下列條件：

- (a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上七時至翌日早上七時在申請地點進行夜間作業(即車輛不得進出申請地點／在申請地點內行駛)；
- (b) 在規劃許可有效期內，不得於星期日和公眾假期在申請地點作業(即車輛不得進出申請地點／在申請地點內行駛)；
- (c) 在規劃許可有效期內，不得在申請地點停泊／存放並無根據交通規例獲發有效牌照的車輛；
- (d) 在規劃許可有效期內，根據先前獲批准的申請(編號 A/YL-HT/605)而設置的現有排水設施必須妥為保養；
- (e) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一二年一月二十二日或之前)提交現有排水設施(根據申請編號 A/YL-HT/605 而獲准設置)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(即在二零一二年一月二十二日或之前)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；

- (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(即在二零一二年四月二十二日或之前)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；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一二年一月二十二日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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(即在二零一二年四月二十二日或之前)落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (j) 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)、(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履行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。

168. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 在申請地點展開發展項目之前，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問題；
- (c) 留意元朗地政專員的意見，即申請地點的土地(地段第 3442 號除外)包括根據集體政府租契持有的舊批

農地，有關租契規定事先未經政府批准，不得搭建任何構築物。第 129 約地段第 3442 號屬於新批地段(新批地段第 635 號)，該地段規定不准搭建構築物，而獲批地人士只應把有關地段作農業用途。地段擁有人若擬搭建任何構築物，必須向他提出申請，以供批准，而佔用人亦須向他提出申請，才可佔用所涉政府土地。地政總署會以業主的身分全權酌情考慮有關申請。有關申請如獲批准，申請人須遵守他可能附加的條款和條件，包括繳付地價或費用。他不保證會就經其他私人土地連接屏廈路與申請地點的通道批予通行權；

- (d) 遵從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》，以盡量減少任何可能造成的環境滋擾；
- (e) 留意運輸署署長的意見，即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同一段道路／小路／路徑的管理和維修保養責任誰屬；以及
- (f) 留意消防處處長的意見，即須因應佔用性質所需提供認可的人手操作手提器具，而有關器具亦須在涉及露天貯物的平面圖上清楚顯示。消防處在收到正式提交的平面圖後，便會制訂詳細的消防安全規定。平面圖須按比例繪畫，並述明尺寸和佔用性質。擬議消防裝置的安裝位置須在平面圖上清楚標明。申請人若擬申請豁免提供某些消防裝置，須向他提出理據，以供考慮。

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-HT/739 為批給在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗廈村第 125 約地段第 1046 號餘段(部分)及毗連政府土地經營臨時便利店(申請編號 A/YL-HT/560)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-HT/739 號)

---

簡介和提問部分

169. 高級城市規劃師／屯門及元朗馮智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) 為批給經營臨時便利店的規劃許可(申請編號 A/YL-HT/560)續期三年；
- (c) 政府部門的意見——元朗地政專員對這宗申請有所保留，理由是在批給先前的規劃許可後，元朗地政處曾向佔用人提出簽發短期租約第 2184 號的建議，以便把佔用政府土地的情況納入規管，但有關建議不獲接納，地政處現正考慮採取執法行動；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內並無接獲公眾的意見，而元朗民政事務專員亦沒有接獲由區內人士提出的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據載於文件第 12 段所作的評估，認為申請的臨時用途可再予以容忍三年。申請地點在分區計劃大綱圖上劃為「鄉村式發展」地帶。由於申請地點上沒有小型屋宇的申請，所申請的臨時用途不會影響申請地點的長遠規劃意向。由於便利店屬臨時性質，而且細小規模，故與附近鄉村民居並非不相協調，而且有關發展不會對附近

地區的環境、視覺或景觀造成嚴重的負面影響，因此，相關政府部門不反對這宗申請。關於元朗地政專員對這宗申請有所保留，當局會提醒申請人就佔用政府土地提出所需申請。小組委員會分別於二零零五年七月二十九日及二零零八年七月十八日在有附帶條件下批准兩宗在同一地點作同一用途的先前申請(申請編號 A/YL-HT/418 及 560)，為期共六年。這宗申請是為上次獲批准的規劃許可(申請編號 A/YL-HT/560)續期，而申請人已履行附加於先前批給的規劃許可的所有條件。由於自批給上次的規劃許可以來，規劃情況並無重大改變，因此，批准有關申請符合小組委員會先前的決定。

170. 委員並無就申請提出問題。

#### 商議部分

171. 主席表示，這宗申請可予以支持，因為這是為申請地點上先前獲批准的臨時用途續期，而申請人已履行所有規劃許可附帶條件。

172. 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。有關規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，由二零一一年七月三十日至二零一四年七月二十九日止，並須附加下列條件：

- (a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上十時至翌日早上八時在申請地點進行夜間作業；
- (b) 在規劃許可有效期內，根據申請編號 A/YL-HT/560 而在申請地點提供的排水設施，必須妥為保養；
- (c) 在規劃許可開始續期之日起計六個月內(即二零一二年一月二十九日或之前)，就現有排水設施提交狀況記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；

- (d) 在規劃許可開始續期之日起計六個月內(即二零一二年一月二十九日或之前)提交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；
- (e) 就上文(d)項條件而言，在規劃許可開始續期之日起計九個月內(即二零一二年四月二十九日或之前)落實保護樹木和美化環境建議，而有關落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (f) 在規劃許可開始續期之日起計六個月內(即二零一二年一月二十九日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (g) 就上文(f)項條件而言，在規劃許可開始續期之日起計九個月內(即二零一二年四月二十九日或之前)設置消防裝置，而有關設施必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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)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；
- (i) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(c)、(d)、(e)、(f)或(g)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (j) 在這項規劃許可有效期屆滿後，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。

173. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 與申請地點相關擁有人解決涉及這項發展的任何土地問題；



- (b) 留意元朗地政專員的意見，即申請所涉土地是根據集體政府租契持有的部分舊批農地，有關契約訂有限制，即事先未經政府批准，不得搭建構築物。申請人須向他申請短期豁免書，以便准許搭建構築物或把申請地點上的違規情況納入規管，並向他再申請短期租約，以便佔用所涉政府土地。地政總署會以業主身分全權酌情考慮申請。倘申請獲得批准，申請人須遵守地政總署可能附加的條款及條件，其中包括繳付地價／費用。倘申請人拒絕接受元朗地政專員提出申請短期租約／短期豁免書以便把違規情況納入規管，除非情況極為特殊，否則任何續期申請或許不會獲從優考慮；
- (c) 遵從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，即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同一道路／小路／路徑的管理和維修保養責任誰屬；
- (e) 留意消防處處長的意見，即申請人須向他提交載有消防裝置建議的相關平面圖，以供批准。詳細的消防安全規定會在收到正式提交的平面圖後制定。有關平面圖須按比例繪畫，並顯示尺寸及佔用性質。擬議消防裝置的位置須在平面圖上清楚標明。倘申請人希望申請豁免提供若干消防裝置，必須向他提出理據，以供考慮；以及
- (g) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即批給規劃許可，不應視作當局認可申請地點上違反《建築物條例》的違例構築物，如有需要，當局可能會採取執行管制行動，移除所有違例工程。申請人須清拆似乎未有根據《建築物條例》取得許可的現有構築物。有關臨時遮蔽處、儲物室及便利店是須受《建築物(規劃)規例》第 VII 部管制的臨時建築物。倘申請人擬進行任何新工程，包括搭建任何臨

時構築物，均須根據《建築物條例》正式提出申請。申請地點須根據《建築物(規劃)規例》第 5 條設有從街道通往該處的途徑，並須根據《建築物(規劃)規例》第 41D 條設有緊急車輛通道。倘申請地點並非緊連一條至少闊 4.5 米的指定街道，則須在提交建築圖則階段根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條釐定有關發展密度。

### 議程項目 38

#### 第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-HT/741

擬在劃為「綠化地帶」的元朗廈村第 125 約地段第 1373 號、第 1374 號、第 1375 號、第 1376 號、第 1377 號、第 1378 號(部分)、第 1380 號(部分)、第 1381 號(部分)、第 1382 號、第 1383 號、第 1384 號、第 1385 號、第 1386 號、第 1387 號、第 1389 號、第 1390 號、第 1391 號、第 1392 號、第 1393 號(部分)及毗連政府土地  
闢設臨時康體文娛場所(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-HT/741 號)

---

174. 小組委員會知悉申請人於二零一一年七月十六日要求延期兩個月考慮這宗申請，以便有更多時間處理規劃署總城市規劃師／城市設計及園境所提出的意見。

175. 經商議後，小組委員會決定應申請人要求，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所提交的進一步資料，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 39

#### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-LFS/220 在劃為「商業／住宅」地帶的元朗流浮山第 129 約地段第 2157 號 A 分段第 2 小分段(部分)、第 2182 號餘段(部分)、第 2183 號餘段(部分)及毗連政府土地進行臨時汽車買賣用途並關設附屬汽車修理工場(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-LFS/220 號)

---

#### 簡介和提問部分

176. 高級城市規劃師／屯門及元朗馮智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) 臨時汽車買賣用途並關設汽車修理工場，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用途，預計會受到環境滋擾；
- (d) 當局在法定公布期的首三個星期內接獲一份公眾意見書。創建香港反對這宗申請，理由是有關發展有違「商業／住宅」地帶的規劃意向，而且流浮山是以海鮮市場馳名的旅遊點；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 11 段所載的評估，反對這宗臨時用途的申請。申請地點於流浮山及尖鼻咀分區計劃大綱圖上劃為「商業／住宅」地帶。儘管汽車買賣屬於「商業／住宅」地帶內經常准許的「商店及服務行業」用途之一，但這宗申請的臨時汽車修理工場有違「商業／住宅」地帶的

規劃意向(主要作商業及／或住宅發展)。申請書內並無提出充分理據，足以支持偏離該規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然。臨時汽車修理工場與西南面、西面及西北面附近的住宅／旅遊發展不相協調。儘管在該「商業／住宅」地帶內的申請地點附近有露天貯物用途，但有關用途不是屬於條例所予以容忍的現有用途，便是有待規劃事務監督執行管制行動的涉嫌違例發展。申請書內或所提交的平面圖並無提供汽車修理工場的面積和位置，以及所修理汽車的類別。申請書內亦無資料證明發展不會對附近地區的環境造成負面影響。為此，環保署署長不支持這宗申請。自二零零一年以來，小組委員會曾拒絕五宗先前申請(編號 A/YL-LFS/70、143、147、152 及 160)，全都涉及擬於該申請地點作各種露天貯物及工場用途。小組委員會亦曾拒絕一宗擬於申請地點南面作相同臨時汽車修理工場用途的同類申請(編號 A/YL-LFS/140)。自拒絕該等申請後，規劃情況並無重大改變。因此，拒絕這宗申請與小組委員會先前所作的決定一致。當局接獲一份由創建香港就申請提出反對的公眾意見書，理由是有關發展有違「商業／住宅」地帶的規劃意向，而且流浮山屬於旅遊點。

177. 委員並無就有關申請提出問題。

#### 商議部分

178. 主席表示，這宗申請不能予以支持，理由是有關申請有違「商業／住宅」地帶的規劃意向；臨時用途與附近土地用途不相協調；小組委員會自二零零一年後曾拒絕全部五宗先前申請；以及自拒絕該等申請後，規劃情況並無重大改變。

179. 委員繼而審視載於文件第 12.1 段的拒絕理由，並認為理由恰當。經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請。理由如下：

- (a) 臨時汽車修理工場用途並不符合「商業／住宅」地帶的規劃意向，該意向主要是作商業及／或住宅發

展。申請書內並無提出充分的規劃理據，足以支持偏離該規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；

- (b) 臨時汽車修理工場與西南面、西面及西北面附近的住宅／旅遊發展不相協調；以及
- (c) 臨時汽車修理工場會對附近地區的環境造成滋擾，而申請書內亦無提供有關工場面積和位置的資料，且沒有證明發展不會對附近地區的環境造成負面影響。

#### 議程項目 40

##### 第 16 條申請

###### [公開會議]

A/YL-NSW/204 擬在劃為「政府、機構或社區」地帶及「未決定用途」地帶的元朗南生圍凹頭第 115 約地段第 879 號、第 880 號 A 分段第 1 小分段、第 880 號 B 分段第 1 小分段、第 881 號至第 885 號、第 889 號餘段(部分)、第 891 號(部分)、第 1318 號、第 1326 號、第 1344 號(部分)及毗連政府土地闢設靈灰安置所  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-NSW/204 號)

---

180. 秘書報告，鄭心怡女士已就此議項申報利益，因為她現與英環香港有限公司有業務往來，而該公司是申請人的顧問之一。由於鄭女士並非涉及直接利益，加上申請人已要求延期考慮申請，小組委員會認為鄭女士可留在會議席上。

181. 秘書繼續報告，文件缺頁(第二頁)已於會前送交委員。

182. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一一年七月七日要求再延期兩個月考慮申請，理由是申請人接獲多個政府部門的意見，尤其是環境保護署就二零一一年六月一日所提交的進

一步資料的意見，因此需要更多時間作出詳盡的回應和進行進一步的環境評估。

183. 主席表示，這宗申請先前已兩度延期，以回應相關政府部門就申請所提出的關注問題和所接獲的大量公眾意見書。申請人隨後已就申請的技術事宜提交進一步資料，但仍有事宜尚待解決。

184. 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。小組委員會並同意應在收到申請人提交的進一步資料當日起計兩個月內，把申請提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人再有兩個月時間準備擬提交的進一步資料，而由於申請人已獲給予合共六個月時間，因此，除非情況極為特殊，否則當局不會批准再延期。

[林群聲教授此時返回會議席上。]

#### 議程項目 41

##### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-NSW/208 在劃為「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」地帶的元朗南生圍第 104 約地段第 3719 號 G 分段第 9 小分段餘段(部分)及第 3719 號 G 分段第 10 小分段(部分)經營臨時「食肆」(酒樓)(為期五年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-NSW/208 號)

---

##### 簡介和提問部分

185. 高級城市規劃師／屯門及元朗馮智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) 經營臨時「食肆」(酒樓)，為期五年；
- (c) 政府部門的意見——相關政府部門並無就申請提出反對或負面意見；
- (d) 當局在法定公布期的首三個星期內接獲一份公眾意見書。錦繡花園物業管理有限公司主要基於交通和環境理由反對這宗申請；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 12 段所載的評估，認為臨時酒樓用途可予以容忍三年，而非申請人所建議的五年。申請地點在分區計劃大綱圖上劃為「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」地帶，而小組委員會從未在申請地點或附近地區核准住宅發展建議。自一九九七年以來，小組委員會曾批准六宗先前申請(編號 A/YL-NSW/20、40、66、111、174 及 193)，全部涉及在申請地點經營臨時酒樓，為期三年。自小組委員會於二零零九年十二月十八日核准上一宗經營臨時酒樓的申請(編號 A/YL-NSW/193)後，規劃情況並無改變。因此，就這宗申請批給臨時許可，不會違反該區的規劃意向。發展項目與附近土地用途(包括文苑村和錦綉花園的住宅發展及沿錦綉大道的商業／住宅發展)並非不相協調。此外，發展項目可為該區的居民、工人及訪客提供膳食服務。根據城規會規劃指引編號 12B，申請地點位於濕地緩衝區。由於申請用途主要服務區內人士，而且規模細小，因此可獲豁免提交生態影響評估。申請地點亦遠離后海灣地區的魚塘及濕地，並為錦綉花園分隔，預計對濕地和魚塘所造成的場外影響實屬輕微。因此，漁農自然護理署署長對這宗申請沒有負面意見。鑑於酒樓的性質和規模細小，這宗申請不大可能會對該區的環境、排水及景觀造成負面影響，相關政府部門並不反對這宗申請。然而，由於申請地點位於濕地緩衝區，故建議批給較短的三年規劃許可有效期，而非所申請的五年，以便小組委員會能密切監察情況。鑑於上一宗申請(編號 A/YL-NSW/193)因申請人未有履行規劃許可附帶條件而被撤銷，故建議

批給較短的履行期限，以監察履行附帶條件的進度。當局接獲一份主要基於交通和環境理由而提出反對的意見。就此，運輸署署長及環境保護署署長對這宗申請並無意見。

186. 委員並無就申請提出問題。

#### 商議部分

187. 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，批准有關申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年而非所申請的五年，即至二零一四年七月二十二日止。這項規劃許可另須附加下列條件：

- (a) 在規劃許可有效期內，必須護理申請地點上為美化環境而栽種的現有植物；
- (b) 在規劃許可有效期內，必須維修保養現有排水設施；
- (c) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一一年十月二十二日或之前)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；
- (d) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一一年十月二十二日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (e) 就上述(d)項條件而言，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一二年一月二十二日或之前)提供擬議消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (f) 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)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；



- (g) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(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；以及
- (h) 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。

188. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 由於申請地點位於用以保護后海灣濕地的濕地緩衝區，故批給較短的三年規劃許可有效期，而非所申請的五年，以便能密切監察情況，確保臨時酒樓用途不會對該區的環境及生態造成負面影響；
- (b) 批予較短的履行期限，是爲了監察履行規劃許可附帶條件的進度。倘規劃許可再次由於申請人未能履行規劃許可附帶條件而被撤銷，則再提交的申請或不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任何涉及發展項目的土地問題；
- (d) 批給這項規劃許可，不應視作當局認可申請地點上違反《建築物條例》的違例構築物。當局日後可能會採取管制行動，清拆所有違例工程；
- (e) 留意元朗地政專員的意見，即申請地點內的土地屬於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。當局曾批出短期豁免書第 2568 號，准許於地段第 3719 號 G 分段第 9 小分段餘段(覆蓋面積不多於 6 平方米)及第 3719 號 G 分段第 10 小分段(覆蓋面積不多於 550.81 平方米)搭建構築物(高度不高於 5.18 米)，作酒樓用途。此外，當局亦批出建築牌照第 3636 號，准許搭建一幢樓高三層(高 8.23 米)的新界豁免管制屋宇作非工業用途，其上蓋面積及總樓

面面積分別不得超過 65.03 平方米及 195.09 平方米。倘有任何違反上述短期豁免書和建築牌照的情況，地政處會採取管制行動。申請地點可經一塊短窄的政府土地前往文苑路。地政處不會為該政府土地進行保養工程，亦不保證會給予通行權；

- (f) 留意運輸署署長的意見，即申請地點緊連文苑路，而該道路為私人道路，並非由運輸署負責管理。因此，通行權不獲保證。申請人如須使用該私人道路前往申請地點，必須取得擁有人的同意；
- (g) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即路政署並不負責維修保養任何連接申請地點和錦綉大道的現有車輛通道；
- (h) 採取環境保護署署長發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》所載的紓減環境影響措施，以盡量減低對鄰近地區環境可能造成的影響；以及
- (i) 留意消防處處長的意見，即擬議消防喉轆系統並非設於樓宇地下的普通食肆的發牌規定之一。

## 議程項目 42

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTS/539 在劃為「農業」地帶的元朗錦田高埔新村第 103 約地段第 587 號(部分)、第 589 號餘段(部分)、第 591 號餘段(部分)、第 592 號餘段(部分)及第 593 號餘段(部分)進行臨時港口後勤用途及闢設貨物裝卸站(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-KTS/539 號)

---

簡介和提問部分

189. 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) 臨時港口後勤用途及闢設貨物裝卸站(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」)不支持申請，因為申請地點附近有易受影響設施，預計會出現環境滋擾；
- (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，全部反對申請。當中一名元朗區議員反對申請的理由是有關發展會產生噪音及塵埃，滋擾區內居民；附近一名地段擁有人則投訴申請地點侵佔其地段；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據載於文件第 12 段的評估，並不支持申請。根據城規會規劃指引編號 13E，申請地點位於第 3 類地區。有關申請通常不會獲從優考慮，除非申請地點先前曾獲批給規劃許可。有關發展項目的運作須使用貨櫃車(或重型貨車)，與鄰近的土地用途(主要是住宅構築物／民居及農地／魚塘)不相協調。雖然小組委員會曾批准作臨時露天存放用途的同類申請，但該等申請均涉及小組委員會自二零零零／二零零二年起已批給的先前許可(編號 A/YL-KTS/355 及 460)，或涉及先前一宗規劃許可(編號 A/YL-KTS/517)，而且環保署署長也沒有對該宗申請提出負面意見。這宗申請不符合城規會規劃指引編號 13E，即申請地點附近有民居／住宅構築物；環保署署長對有關申請提出負面意見，以及當局於二零零九年及二零一零年接獲三宗有關申請地點的環境投訴。城規會分別於二零一零年四月十六日及二零一一年一月二十一日經覆核後駁回兩宗港口後勤及貨物處理相關用途的相同／同類申請(編號 A/YL-KTS/484 及 504)，

主要理由是擔心擬議發展會對附近民居造成環境滋擾。自否決這些申請以後，規劃情況沒有重大的改變，足以令城規會偏離先前的決定。此外，當局亦接獲兩份來自一名元朗區議員及一名市民的意見書，兩人均反對申請。

190. 委員沒有對申請提出問題。

#### 商議部分

191. 主席表示，申請地點位於第 3 類地區，有關申請的臨時用途不符合城規會規劃指引編號 13E，因為有關發展與附近的住宅用途不相協調，因此對申請不予以支持。

192. 委員繼而審視文件第 13.1 段所載拒絕申請的理由，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：

- 一 申請不符合城市規劃委員會就「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」所頒布的規劃指引(城規會規劃指引編號 13E)，即有關發展與附近主要是住宅構築物／民居、農地、魚塘和空地的土地用途不相協調，申請地點東鄰和北鄰及附近範圍的民居／住宅構築物很容易受到有關發展所產生的不良環境滋擾影響，而且有關政府部門提出負面意見，當局亦接獲區內人士的反對意見。

#### 議程項目 43

##### 第 16 條申請

#### [公開會議]

A/YL-SK/164 在劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的元朗錦上路第 114 約地段第 1289 號餘段(部分)及毗連政府土地經營臨時商店及服務行業(地產代理)及闢設附屬辦公室(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-SK/164 號)

---

193. 小組委員會知悉申請人的代表於二零一一年七月六日要求延期兩個月考慮這宗申請，以便有時間處理公眾就這宗申請所提出的意見。

194. 經商議後，小組委員會決定應申請人要求，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所提交的進一步資料，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 44

##### 第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-TT/284 擬在劃為「住宅(丁類)」地帶的  
元朗大棠路崇正新村第 116 約地段第 4989 號  
餘段、第 4990 號及第 4991 號(部分)  
興建屋宇  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-TT/284 號)

---

195. 小組委員會知悉申請人的代表於二零一一年七月八日要求延期兩個月考慮這宗申請，以便讓他有更多時間擬備擬議屋宇的發展計劃，以處理政府部門就這宗申請所提出的意見。

196. 經商議後，小組委員會決定應申請人要求，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所提交的進一步資料，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 45

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TT/287 擬在劃為「農業」地帶的元朗十八鄉竹新村  
第 116 約地段第 1832 號興建屋宇(新界豁免  
管制屋宇—小型屋宇)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-TT/287 號)

---

簡介和提問部分

197. 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) 擬議屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——元朗地政專員不支持這宗申請，因為申請地點既非位於發展審批地區圖／分區計劃大綱圖的「鄉村式發展」地帶，亦不在「認可鄉村」範圍內，而且這宗申請不符合現行的小型屋宇政策。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)對這宗申請有所保留，因為該地點有極高的農地復耕潛力；
- (d) 當局在法定公布期的首三個星期內接獲兩份公眾意見，分別由創建香港和香港觀鳥會提交。提意見人反對這宗申請，主要理由是擬議發展並不符合「農業」地帶的規劃意向，而且會對附近地區的環境造成負面影響；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署不支持這宗申請。擬議發展並不符合「農業」地帶的規劃意向，而漁護署署長亦不支持這宗申請。元朗地政專員不支持這宗申請，因為擬議小型屋宇不符合現行的小型屋宇政策。申請人並未能在

申請書中證明為何在其大圍村或其他認可鄉村的「鄉村式發展」地帶內無法覓得土地進行小型屋宇發展。申請人聲稱城規會曾批准在申請地點附近的同一「農業」地帶內興建兩幢小型屋宇，必須留意的是，該兩個地段其中之一關乎根據現行的新界豁免管制屋宇標準重建當時存在的建築物，而這是分區計劃大綱圖經常准許的用途。另一個地段則關乎遷置受先前「新界西北部發展計劃－元朗南繞道」計劃所影響的有關牌照持有人的屋地。因此，倘批准這宗申請，會為「農業」地帶內的其他同類申請立下不良先例。此外，當局接獲兩份反對這宗申請的公眾意見，理由是土地用途與「農業」地帶的規劃意向不相協調，以及對附近一帶的環境造成負面影響。

198. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

199. 主席表示不能支持這宗申請，因為這宗申請與「農業」地帶的規劃意向不相協調，而且當局接獲政府部門的負面意見。此外，倘批准這宗申請，會為其他申請立下不良先例。

200. 委員繼而審視文件第 12.1 段所述拒絕這宗申請的理由，並認為有關理由恰當。經商議後，小組委員會會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- (a) 擬議發展不符合「農業」地帶的規劃意向，即保存土地作農業用途；
- (b) 申請人並未能證明為何在其大圍村或十八鄉其他認可鄉村的「鄉村式發展」地帶內無法覓得土地進行小型屋宇發展；以及
- (c) 倘批准這宗申請，會為「農業」地帶內的其他同類申請立下不良先例。倘這類申請均獲批准，累積影響所及，會令優質農地持續減少。

## 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/539 在劃為「未決定用途」地帶及  
「鄉村式發展」地帶的  
元朗唐人新村第 119 約  
地段第 322 號 A 分段(部分)、第 323 號  
(部分)、第 324 號(部分)及第 1421 號  
(部分)  
臨時露天存放建築材料、機械及廢金屬  
並闢設附屬場地辦公室(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-TYST/539 號)

---

### 簡介和提問部分

201. 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) 臨時露天存放建築材料、機械及廢金屬並闢設附屬場地辦公室，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用途，預計會出現環境滋擾；
- (d) 當局在法定公布期的首三個星期內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的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——基於文件第 12 段所作的評估，規劃署認為所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，申請地點的大部分範圍位於第 1 類地區內(即位於「未決定用途」地帶內並



佔申請地點約 89.3%的範圍)，而對於在這類地區內的申請，城規會通常會從優考慮。申請地點亦有部分範圍位於第 4 類地區內(即位於「鄉村式發展」地帶內並佔申請地點約 10.7%的範圍)。除非情況特殊，否則有關申請通常會遭否決。這宗申請大致符合城規會規劃指引編號 13E 的規定，因為相關政府部門所關注的問題屬技術性質，而且在這部分的「未決定用途」地帶曾有同類申請在有附帶條件下獲批給許可。該分區計劃大綱圖的有關「未決定用途」地帶一般預算作露天貯物用途，但主要由於關注公庵路的容車量問題而劃為「未決定用途」地帶。在這方面，就這宗申請批給臨時性質的許可不會令該區的長遠用途難以落實。一般來說，有關發展與附近夾雜露天貯物場、貨倉和工場用途的地區並非不相協調。雖然環保署署長不支持這宗申請，但在過去三年並沒有涉及申請地點的環境投訴。為了處理環保署署所關注的問題，可訂定規劃許可附帶條件，以限制作業時間、禁止進行工場活動和存放電子廢料，以及限制使用重型貨車。除了環保署署長外，經諮詢的政府部門普遍沒有對申請提出負面意見。然而，由於上一次批給的規劃許可(申請編號 A/YL-TYST/486)因申請人未有履行關於禁止存放電子廢料的規劃許可附帶條件而遭撤銷，規劃署建議批給較短的規劃許可有效期(為期一年)，以便監察有關情況。

202. 委員並沒有就申請提出問題。

#### 商議部分

203. 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，有效期為一年而非所申請的三年，至二零一二年七月二十二日止，並須附加下列條件：

- (a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上六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，不得於星期日或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拆卸、維修、清洗或其他工場活動；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點存放或處理(包括裝卸)舊電器、電腦／電子配件(包括陰極射線管)或所有其他類別的電子廢料；
- (e) 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)出入申請地點；
- (f) 在規劃許可有效期內，根據申請編號 A/YL-TYST/352 而關設的現有排水設施必須時刻妥為保養；
- (g) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一一年十月二十二日或之前)提交申請地點上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；
- (h) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一一年十月二十二日或之前)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；
- (i) 就上文(h)項條件而言，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一二年一月二十二日或之前)落實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；
- (j) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一一年十月二十二日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；

- (k) 就上文(j)項條件而言，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一二年一月二十二日或之前)落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (l) 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；
- (m) 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)、(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。

204. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 這項規劃許可是批給所申請的用途／發展項目，而當局不會容忍現於申請地點上但非這宗申請所涵蓋的其他用途／發展項目，包括存放循環再造物料和舊電腦／電子零件。申請人須立即採取行動，中止這些未獲批規劃許可的用途／發展項目；
- (b) 在申請地點展開申請用途之前，必須先取得規劃許可；
- (c) 批給較短的規劃許可有效期是爲了監察申請地點的情況，並相應地批給較短的履行規劃許可附帶條件期限；
- (d) 若所批給的規劃許可再次因申請人未有履行規劃許可附帶條件而遭撤銷，則再提出的申請未必會獲從寬考慮；

- (e) 與申請地點的相關擁有人解決涉及這項發展的任何土地問題；
- (f) 留意元朗地政專員的意見，即申請地點包括根據集體政府契約持有的舊批農地，有關契約規定未經政府批准，不得搭建構築物，而所指用作開放式棚架、貯物室和辦公室的構築物並未取得許可。當局曾發出短期豁免書編號 3225，以容許在第 119 約地段第 323 號搭建構築物作附屬用途，存放廢金屬和建築材料。有關構築物的准許上蓋面積不得大於 89.31 平方米，而准許高度則不高於 5.2 米。不過，有關地段擁有人仍須向元朗地政處申請把該地點上的任何違例情況納入規管範圍。地政總署會以業主的身分全權酌情考慮有關申請。倘有關申請獲得批准，申請人須遵守地政總署或會附加的條款和條件，其中包括繳付地價或費用。此外，申請地點可經政府土地和其他私人土地連接山下路的一條非正式路徑前往。元朗地政處不會為該路徑進行維修保養工程，亦不保證會批給通行權；
- (g) 留意運輸署署長的意見，即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同一道路／小路／路徑的管理和維修保養責任誰屬；
- (h) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即路政署不應負責維修保養任何連接申請地點和山下路的通道；
- (i) 遵從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》，以盡量減低任何可能造成的環境滋擾；
- (j) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，即申請地點上有七棵枯樹，須栽種新樹替補。所有現有的樹木和擬栽種的樹木均須在景觀設計圖上以兩種不同的符號清楚標示和加以區分，以免造成混淆；

- (k) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，即申請地點附近的的水管未能用以裝設標準的柱形消防栓；
- (l) 留意消防處處長的意見，即考慮到有關建議的設計／性質，預計申請人須設置消防裝置。因此，申請人須向消防處提交載有消防裝置建議的相關平面圖，以供批准。申請人亦須留意，有關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須在平面圖上清楚標示。消防處在收到申請人正式提交的一般建築圖則和相關發牌當局的轉介後，便會制訂詳細的消防安全規定。申請人若擬申請豁免提供某些所規定的消防裝置，須向消防處提出理據，以供考慮；
- (m) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即申請人必須清拆申請地點上當局可根據《建築物條例》第 24 條採取行動的違例構築物。批給這項規劃許可，不應視作當局容忍申請地點上違反《建築物條例》和相關規例的現有違例構築物。如發現違例情況，當局可根據《建築物條例》或其他成文法則採取適當行動。若擬進行任何新工程(包括搭建任何臨時構築物)，均須根據《建築物條例》正式提出申請，以供批准。用作貯物的貨櫃視為臨時建築物，須受《建築物(規劃)規例》第 VII 部規管。倘若申請地點並非緊連一條闊度不少於 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)條釐訂發展密度。申請人亦須留意，根據《建築物(規劃)規例》第 41D 條的規定，須關設可通往所有建築物的緊急車輛通道；以及
- (n) 留意機電工程署署長的意見，即申請人須向電力供應商取得電纜圖，以找出申請地點範圍內或附近是否有地下電纜(及／或架空電纜)。如申請地點位於規劃署所頒布《香港規劃標準與準則》所訂輸電電壓水平在 132 千伏或以上的高壓架空電纜的較理想工作走廊內，申請人須事先諮詢電力供應商及與電力供應商作出安排。申請人及／或其承辦商在申請地點範圍內搭建任何構築物前，須與電力供應商聯

絡，要求電力供應商改變地下電纜(及／或架空電纜)的路線，使之遠離擬議構築物的附近範圍。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》。

[主席多謝高級城市規劃師／屯門及元朗簡國治先生、林秀霞女士、馮智文先生和袁承業先生出席會議解答委員的提問。簡先生、林女士、馮先生和袁先生此時離席。]

#### 議程項目 47

##### 其他事項

205. 餘無別事，會議於下午六時結束。