

城市規劃委員會

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會  
二零一一年九月二日下午二時三十分舉行的  
第 448 次會議記錄

---

出席者

規劃署署長  
梁焯輝先生

主席

陳家樂先生

副主席

陳炳煥先生

鄭恩基先生

鄭心怡女士

林群聲教授

陳漢雲教授

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(新界西)  
蔡德基先生

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  
林嘉芬女士

規劃署副署長／地區  
蘇應亮先生

秘書

**因事缺席**

劉志宏博士

陳仲尼先生

馬錦華先生

劉智鵬博士

葉滿華先生

**列席者**

規劃署助理署長／委員會  
朱慶然女士

城市規劃師／城市規劃委員會  
陳卓玲女士

### 議程項目 1

通過鄉郊及新市鎮規劃小組委員會二零一一年八月十九日  
第 447 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」)二零一一年八月十九日第 447 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。

### 西貢及離島區

[高級城市規劃師／西貢及離島任志輝先生和鄭志豪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/SK-HC/193 把劃為「綠化地帶」的西貢蠔涌  
第247約多個地段及毗連政府土地  
作臨時農業用途、燒烤地點及教育用途(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/SK-HC/193 號)

---

簡介和提問部分

3. 高級城市規劃師／西貢及離島任志輝先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 臨時農業用途、燒烤地點及教育用途，為期三年；
- (c) 政府部門的意見詳載於文件第 10 段，當中要點列述如下：
  - (i) 運輸署署長指出，申請人沒有提供資料顯示申請地點的車輛出入口和說明其估計計劃中申請地點可容納多少參加者。申請地點位置偏遠，「附近」又無公共停車場，預計訪客會選擇乘坐私家車或旅遊巴士前往申請地點。倘沒有泊車設施，通道上違例泊車的情況將會惡化。因此，申請人應進行交通影響評估，以評估擬議發展對附近道路網的交通所造成的影響，以及須設置的泊車位數量；
  - (ii) 環境保護署署長(下稱「環保署署長」)對這宗申請有所保留。申請地點位於集水區內，而該區並沒有公共污水收集系統。雖然申請人提出了一些措施，例如設置流動化學廁所，以解決污水問題，但卻沒有提交資料證明有關建議可以接受。在雨季，從申請地點北端的堆肥坑流出的地面徑流可能會污染集水區收集到的水。申請人建議把未經處理的洗滌水循環再用作灌溉農地，亦可能會污染集水區的水質。此外，該區環境本身並不噪雜，他擔心倘有 200 名訪客前往申請地點，所發出的聲響可能會造成滋擾，影響附近的居民；
  - (iii) 水務署總工程師／發展(2)反對這宗申請，因為申請地點侵佔了水務署的上段間接集水區，但申請書並沒有提供足夠資料，以證明擬議的用途不會增加集水區水質受到污染的風險；以及
  - (iv) 從景觀規劃的角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境反對這宗申請。雖然申請人聲稱擬議發展不會影響現有樹木，但申請人擬圍繞申請地點邊界興建一米高的矮牆，會對貼近邊界的

樹木造成不良影響。此外，擬議發展會引來更多人在附近活動，可能會對周圍現有的林地造成不良影響；

- (d) 當局在法定公布期內收到 17 份公眾意見書，有兩份由西貢區議員提交，其中一名區議員對這宗申請沒有意見，而另一名區議員則認為申請人應與區內居民溝通。其餘 15 份意見書由創建香港、附近一個屋苑的居民協會及市民提交，他們都反對這宗申請，主要理由是擬議的用途不符合「綠化地帶」的規劃意向和涉及政府土地，並會造成交通、滋擾、環境污染、消防安全及治安問題；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 12 段所載的評估，不支持這宗申請。有關評估撮錄如下：
  - (i) 雖然擬議的農業用途在「綠化地帶」內是獲准許的用途，但擬議的燒烤場及教育中心並不符合「綠化地帶」的規劃意向。根據一般推定，此地帶內不宜進行發展。申請書內並沒有提出有力的理據，令當局要偏離有關的規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
  - (ii) 根據城市規劃委員會規劃指引編號 10，當局只會在特殊情況下才考慮批准在「綠化地帶」內進行發展，而且有關發展必須要有非常有力的規劃理據支持。有關發展不應影響現有的天然景觀，亦不應對周邊地區的景觀造成不良影響。就現在這宗申請而言，擬圍繞申請地點邊界築建的矮牆會對貼近邊界的樹木造成不良影響。此外，擬議發展會引來更多人在附近活動，可能會對周圍現有的林地造成不良影響。申請人並無提供足夠資料，證明擬議發展不會對景觀造成不良影響。有鑑於此，從景觀規劃的角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境反對這宗申請；
  - (iii) 根據申請人的資料，申請地點最多可容納 200 名訪客，而活動則會在晚上八時前結束。不過，申

請地點周圍主要是具鄉郊特色的地區，東面有些村屋。由於環境本身並不噪雜，燒烤活動發出的聲響仍有可能滋擾附近居民。申請書未能證明擬議發展所發出的聲響不會滋擾附近居民。環保署署長擔心擬議發展所發出的聲響會造成滋擾；

- (iv) 申請地點位於上段間接集水區內，但申請人未能證明擬議發展不會增加集水區水質受到污染的風險。因此，從水質及健康的角度而言，水務署總工程師／發展(2)反對這宗申請，而環保署署長亦對這宗申請有所保留；
- (v) 雖然申請人表示不會在申請地點設置泊車位，但日後訪客仍可能會自行駕車前往擬議發展，不使用公共交通工具。因此，運輸署署長擔心蠔涌路可能出現違例泊車情況，但申請人卻未有解決此問題。申請書並未附有交通影響評估報告，說明擬議發展對附近道路網的交通所造成的影響，包括須設置的泊車位數量。申請人未能證明擬議發展不會對交通造成不良影響。運輸署署長表示，除非申請人進行交通影響評估，並採取相關的紓緩交通影響措施，而有關評估和措施符合他的要求，否則他對這宗申請有所保留；
- (vi) 申請地點現時用作燒烤場，對於這個情況，規劃署可採取規劃管制行動處理；以及
- (vii) 倘批准這宗申請，會為「綠化地帶」內其他同類申請立下不良先例。倘這些同類申請均獲批准，累積影響所及，會令整體天然環境的質素下降。

4. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

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

- (a) 擬議發展不符合「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。申請書內並無提出有力的理據，令當局要偏離此規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (b) 擬議發展不符合城市規劃委員會規劃指引編號 10 有關「擬在『綠化地帶』進行發展而提出的規劃申請」的規定，因為這宗申請會影響周邊地區的現有天然景觀，並會對景觀造成不良影響及產生噪音；
- (c) 擬議發展會增加集水區水質受到污染的風險。申請書內並無提供足夠資料，證明擬議發展不會對集水區造成影響；
- (d) 申請書未能證明擬議發展不會對交通造成不良影響，而且並未附有交通影響評估報告；以及
- (e) 倘批准這宗申請，會為「綠化地帶」內其他同類申請立下不良先例。倘這些同類申請均獲批准，累積影響所及，會令整體天然環境的質素下降。

[陳炳煥先生此時暫時離席。]

#### 議程項目 4

##### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/SK-HC/203 擬在劃為「農業」地帶的西貢蠔涌第 244 約地段第 425 號 A 分段、第 426 號 B 分段第 1 小分段、第 426 號 C 分段第 1 小分段及第 426 號 D 分段興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/SK-HC/203 號)

---

6. 秘書報告，鄭心怡女士已就此議項申報利益，因為她現時與建港規劃顧問有限公司有業務往來，而該公司是這宗申請的顧問

之一。由於鄭女士沒有直接參與這宗申請，小組委員會同意她可留在席上。

### 簡介和提問部分

7. 高級城市規劃師／西貢及離島任志輝先生簡介這宗申請，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——從農業的角度而言，漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這宗申請，理由是申請地點有頗高潛力用作露天耕種、苗圃或溫室；
- (d) 在法定公布期內，當局收到蠔涌分區委員會主席和市民提交的九份公眾意見書。全部意見書都表示反對這宗申請，主要理由是有關地點是劃作農業用途，興建屋宇會造成污染問題和對生態造成影響；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據載於文件第 11 段的評估，不反對這宗申請，有關評估撮錄如下：
  - (i) 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」)，可從寬考慮這宗申請，因為申請地點位於「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；
  - (ii) 擬建的新界豁免管制屋宇對周邊地區的排水、景觀和環境沒有不良影響。相關的政府部門不反對這宗申請。雖然漁護署署長表示申請地點有頗高潛力用作露天耕種、苗圃或溫室，但該處並沒有任何農耕活動。因此，擬建的新界豁免管制屋宇與周邊環境並非不相協調；以及

- (iii) 關於公眾提出的意見，有關的政府部門已確認擬建的新界豁免管制屋宇不會對周邊地區造成重大的不良影響。申請地點亦在集水區外。根據臨時準則，這宗申請值得從寬考慮。

8. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

9. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可的有效期至二零一五年九月二日止。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；以及
- (b) 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。

10. 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，為供水給發展項目，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；
- (b) 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；
- (c) 留意渠務署總工程師／新界南的意見，申請地點所在地區附近現時並沒有渠務署的污水設施可供接駁；
- (d) 留意運輸署署長的意見，通往申請地點的現有鄉郊路徑並非由運輸署負責管理。申請人應向地政監督查核

該通往申請地點的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車輛通道的管理和維修保養責任誰屬；

- (e) 留意康樂及文化事務署轄下古物古蹟辦事處的意見，由於申請地點位於「蠔涌具考古研究價值的地點」的範圍內，申請人須預留充裕的時間，讓古物古蹟辦事處的人員進入有關地點進行考古調查，然後才可展開建築工程；以及
- (f) 留意環境保護署署長的意見，申請人須遵照《專業人士環保事務諮詢委員會專業守則編號 5/93》—(須經環境保護署評核的排水渠工程計劃)所訂明有關化糞池系統的規定。

[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。任先生此時離席。]

## 議程項目 5

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TKO/87 擬在劃為「住宅(戊類)」地帶的  
將軍澳第 85 區石角路 1 號和 3 號興建分層住宅  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/TKO/87 號)

---

11. 秘書報告，鄭心怡女士已就此議項申報利益，因為她現時與這宗申請的顧問雅博奧頓國際設計有限公司、英環香港有限公司及 LLA 顧問有限公司有業務往來。葉滿華先生亦就此議項申報利益，因為他現時與英環香港有限公司有業務往來。小組委員會備悉葉先生已就未能出席會議致歉。由於鄭女士沒有直接參與這宗申請，小組委員會同意她可以留席。

### 簡介和提問部分

12. 高級城市規劃師／西貢及離島鄭志豪先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議的發展項目會有四幢 42 層高的住宅大廈(包括三層高的平台)，地積比率為 5 倍，建築物高度為 130 米。關於建議興建的兩條橫跨環保大道及石角路的行人天橋，會連接毗鄰的發展項目，申請人表示會負責建造、維修保養及管理該兩條天橋，有關細節及施工時間表有待與毗鄰發展項目的發展商協調及商討；

[陳炳煥先生此時返回席上。]

- (c) 政府部門的意見——西貢地政專員表示，申請地點所涵蓋的地段(即將軍澳市地段第 2 號連增批部分及將軍澳市地段第 22 號)分別在一九八六年及一九九四年以私人協約方式批予同一擁有人(捷和神鋼製銅廠有限公司)，用作生產非鐵金屬及其他獲地政總署署長批准的用途，但厭惡性行業除外。當年批出將軍澳市地段第 2 號連增批部分，是經行政會議核准，所以倘這宗申請獲得批准，便須修訂契約或換地，才能落實擬議的發展項目。不過，在這樣的批地背景下，必須先解決一些土地政策問題，特別是批出有關地段是經行政會議核准，才可以着手處理修訂契約或換地事宜。有關建議興建的兩條行人天橋，會分別連接將軍澳市地段第 70 號(日出康城發展項目)及將軍澳市地段第 111 號(擬在石角路 6 號發展的住宅項目，設有私家車／貨車公眾停車場，該處名為第 85 區 B 用地)。有關的施工時間表會視乎將軍澳市地段第 70 號及將軍澳市地段第 111 號的契約條件及政府審視申請地點後所得的結果而定。將軍澳市地段第 111 號的批地文件已於二零一零年十二月二十一日簽立。根據契約，承批人獲批的建築規約期為 66 個月，並須豎設、提供及建造結構支架及接駁設施，把現在的申請地點連接到橫跨石角路的擬議行人天橋。西貢地政專員亦表示，關於在擬議住宅發展項目提供行人通道及行人天橋的規定，如所有相關政府部門(特別是運輸署)同意，可列為契約條件。如獲准修訂契約或換地，有關地段的承批人便須負責擬議行人通道及行人天橋的管理及維修保養工作；

- (d) 在公布這宗申請及有關的進一步資料的法定期內，當局共收到 32 份公眾意見書，意見書的內容撮錄如下：
- (i) 有 26 份意見書由將軍澳居民及市民提交，表示支持這宗申請，主要理由是進行擬議的住宅發展項目，可逐步淘汰工業發展，紓緩環境問題，增加住宅單位供應量和就業機會，並可配合其他住宅發展項目，發揮協同作用，建立一個自給自足的住宅區。其中一名提意見人認為，擬議發展項目的高度／密度應配合周邊的環境；
  - (ii) 有一份意見書由香港鐵路有限公司提交，該公司表示申請人應興建橫跨石角路及環保大道的行人天橋連接日出康城，使第 85 區及日出康城的高架行人路系統早日有行人天橋連通；
  - (iii) 有兩份意見書由西貢區議員提交，他們提出了若干要求，包括在擬議發展項目內闢設「狗公園」及零售設施／店舖；提供擬議公共行人天橋的詳細資料；把日出康城的擬議運動場館遷往他處；以及在區內提供公共交通設施，另外也提出了環保大道的噪音問題；
  - (iv) 有一份意見書由一名西貢區議員提交，表示反對擴建將軍澳堆填區，以及關注擬議的行人天橋、環保大道的隔音屏障及區內的公共交通服務，另外，該名區議員亦要求及早興建日出康城的購物商場；
  - (v) 有一份意見書由一名西貢區議員提交，表示關注若干問題，包括現有新界東南堆填區對日後居民有何影響，道路的承受能力是否足夠，所提供的醫院及文娛康樂設施是否能應付所需，以及警務處人手是否足以應付將軍澳發展項目及人口的增長；以及
  - (vi) 有一份意見書由一名規劃顧問提交，表示關注申請人對行人天橋事宜所作的回應；

(e) 政府部門對公眾意見所作出的回應詳載於文件第 11 段，當中重點列述如下：

- (i) 環境保護署署長(下稱「環保署署長」)表示，現有的新界東南堆填區在運作上須遵守一套嚴格的環保表現規定，一切符合國際標準。該堆填區已實施適當的措施，避免運作時對環境造成滋擾。由於將軍澳居民擔心堆填區發出臭味，造成滋擾，數年來，該堆填區已採取額外的抑制臭味措施，務求進一步減少堆填區運作時及垃圾車把廢物運往堆填區時所發出的臭味影響；
- (ii) 康樂及文化事務署署長表示，過去五年已有多項新的文娛康樂設施落成，供市民使用，包括培成花園、調景嶺臨時單車公園、常寧路遊樂場、將軍澳運動場、唐明街休憩處及翠嶺里遊樂場。此外，尚有其他新的設施(包括一個體育館及地區休憩處)正在建造或積極籌劃中。待所有文娛康樂設施工程項目完成後，將軍澳新市鎮的公眾休憩用地面積便會達 79.4 公頃，並會有六個體育館，符合《香港規劃標準與準則》的規定；
- (iii) 醫院管理局(下稱「醫管局」)行政總裁表示，擬議的發展項目對區內醫院服務的影響輕微；
- (iv) 食物及衛生局局長表示，醫管局規劃公共醫療服務時，已考慮多項因素，包括因應人口增長和人口結構變化而預計的醫療服務需求、個別專科服務的增長，以及醫療服務使用模式的轉變。他贊同醫管局所作的評估，認為擬議發展項目對區內醫院服務的影響輕微；以及
- (v) 警務處處長表示，已調派足夠人手維持將軍澳的治安。過去 10 年，將軍澳分區的前線警務人員數目已由 118 人倍增至 255 人，而警務處東九龍總區轄下亦有超過 2 900 名警務人員，如有運作需要，可經內部調配至將軍澳區，以應付所需。

警隊在將軍澳的執法能力不會因警區的行政分界而受到限制；以及

- (f) 規劃署的意見——規劃署根據載於文件第 12 段的評估，不反對這宗申請。有關評估撮錄如下：
- (i) 擬議發展項目符合「住宅(戊類)」地帶的規劃意向，有關意向是鼓勵逐步淘汰現有的工業用途，以便在此地帶進行住宅發展，從而改善區內的環境。擬議發展項目的地積比率為 5 倍，建築物高度為 130 米，符合「住宅(戊類)」地帶的「註釋」內所訂明的發展限制；
  - (ii) 擬議發展項目與周邊地區互相協調，因為其東面是「住宅(戊類)」地帶，西面是擬作住宅及／或商業發展的「綜合發展區」地帶，北面及東北面則是擬作學校及未指定的政府、機構或社區發展的「政府、機構或社區」地帶。雖然南面設有將軍澳污水處理廠，但申請人的環境評估報告指出，該污水處理廠已採取抑制臭味的措施，所以結論是臭味不會對擬議發展項目造成問題。環保署署長對此沒有意見；
  - (iii) 從環境的角度而言，環保署署長不反對這宗申請，而其他政府部門對這宗申請亦沒有反對或負面意見。關於土木工程拓展署新界東拓展處處長就橫跨石角路的擬議行人天橋提出的問題，以及規劃署總城市規劃師／城市設計及園境就美化環境及保護樹木建議提出的意見，可通過在規劃許可加入附帶條件，予以處理。西貢地政專員表示，擬議行人天橋及接駁設施的建造、管理和維修保養事宜，會待批地階段才處理。至於其餘有關堆填區沼氣及污染土地、行人天橋的設計、公用及交通設施的提供、擬議發展項目的完工日期、區內的道路工程及地盤平整工程的問題，亦可通過加入適當的附帶條件及指引性質的條款，予以處理；以及

- (iv) 當局收到 32 份公眾意見書，其中 26 份支持擬議發展項目。對於其他關於擬議發展項目所造成的噪音及交通影響、新界東南堆填區的影響、該區的公共交通、醫院、文娛康樂設施及警力的問題，各相關的政府部門在考慮這宗申請時，已予以審視，但就這些方面而言，這些政府部門並沒有負面意見。區內的有關設施是根據將軍澳現有及規劃的人口而關設的，符合《香港規劃標準與準則》的規定。關於建造橫跨環保大道及石角路的行人天橋供區內居民使用的建議，申請人已同意負責擬議行人天橋的建造、維修保養及管理工作，而規劃許可亦可加入相關的附帶條件，就擬議行人天橋的設計及建造作出規定，所以有關擬議行人天橋各項備受關注的問題應可解決。有關設置「狗隻公園」及零售設施／店舖的要求，已轉達申請人考慮。關於有提意見人要求把擬設於日出康城的運動場館遷往申請地點南面的用地，並加快興建日出康城的購物商場，這些要求實與這宗申請無關，小組委員會批准日出康城發展項目的總綱發展藍圖時，已審議這些設施及其施工時間表。

13. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

14. 鄭志豪先生回答主席的問題時表示，捷和神鋼製銅廠有限公司的工廠大廈雖有部分位於申請地點內，但廠內現時並沒有經營工業業務。據他所知，廠房將會關閉，但無須另覓地方遷廠。關於該工廠大廈的北部劃為「政府、機構或社區」地帶，而南部則劃為「住宅(戊類)」地帶，鄭先生解釋，小組委員會是於一九九九年同意把該工廠大廈用地由「工業」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶及「住宅(戊類)」地帶，目的是協助逐步淘汰將軍澳第 85 區的工業用途。劃為「政府、機構或社區」地帶的部分當年是擬用作興建學校，但現時則作未指定的政府、機構或社區用途。

[陳漢雲教授此時到席。]

15. 鄭志豪先生回應一名委員的提問時表示，當局已為將軍澳新市鎮規劃充足的公共休憩空間及政府、機構或社區設施，現有及已規劃的公共休憩空間甚至已超出《香港規劃標準與準則》的規定。

16. 主席詢問橫跨環保大道及石角路的擬議行人天橋由誰負責維修保養。鄭志豪先生回應時表示，根據西貢地政專員的意見，到了修訂契約／換地的階段，便會商定擬議行人天橋的管理及維修保養責任誰屬。地政總署的林嘉芬女士補充說，現時尚未着手處理落實擬議發展項目所涉及的修訂契約／換地事宜，但一般而言，倘相關各方同意擬議行人天橋建成後，把天橋交予政府接管，則天橋的管理及維修保養工作便會由有關政府部門負責；否則，私人發展商或業主便要一直承擔天橋的管理及維修保養責任。倘小業主須承擔這方面的責任，發展商必須在住宅單位的銷售說明書清楚訂明。一名委員詢問有沒有任何政策指引，可據之決定應由私人發展商還是業主負責管理及維修保養私人發展項目內供公眾使用的公共設施。主席表示，發展局曾經研究私人發展項目內公共休憩設施的管理問題，發現如果是商業發展項目，由於涉及的業主數目較少，交由發展商或管理公司負責管理及維修保養項目內的公共設施，會較為切實可行。林嘉芬女士亦表示，並沒有任何規條硬性規定應由誰負責管理及維修保養公共設施。地政總署的網頁載有在私人發展項目內設置公共設施的背景資料及指引。

17. 另一名委員詢問，現有的將軍澳污水處理廠是否有足夠的能力應付將軍澳新市鎮的人口增長，因為如果日後有需要擴建該廠，周圍亦沒有空置土地可供擴建之用。鄭志豪先生回應時表示，現有的將軍澳污水處理廠已有足夠能力應付載於分區計劃大綱圖的現有及已規劃發展項目。

18. 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。這項許可的有效期至二零一五年九月二日止。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) 提交並落實經修訂的園景設計總圖，而有關圖則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；
- (c) 提交已更新的交通影響評估報告，並在擬議發展項目入伙前，落實報告提出的交通改善措施，以減低對交通的影響(如有的話)，而有關報告和落實情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (d) 為擬議發展項目設計並提供泊車及上落客貨設施，而有關設計及設施必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (e) 如申請人所建議，設計、建造、管理及維修保養橫跨環保大道及石角路那兩條連接毗鄰發展項目的行人天橋及在擬議發展項目內供公眾使用的行人通道，並提供 24 小時開放的無障礙設施，讓公眾可從石角路及環保大道的行人路通往該兩條行人天橋及該條行人通道，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (f) 就上文(e)項條件而言，倘行人天橋不能與毗鄰發展項目的完工時間配合，則須於將軍澳市地段第 70 號及第 111 號建造行人天橋的臨時支座／上落處，並負責天橋的管理及維修保養工作，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (g) 提交經修訂的噪音評估報告，並落實報告提出的消減噪音措施，而有關報告及落實情況必須符合環境保護署署長或城規會的要求；
- (h) 就擬議發展項目提交堆填氣體風險評估報告，並落實報告提出的減低風險措施，而有關報告及落實情況必須符合環境保護署署長或城規會的要求；
- (i) 就擬議發展項目提交土地污染評估報告及整治計劃，並落實所議定的整治行動，而有關情況必須符合環境保護署署長或城規會的要求；以及

- (j) 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。

19. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 批准這宗申請，並不代表行政會議亦會批准修訂當年以私人協約方式批地的契約。申請人須直接向地政總署申請所需的許可；
- (b) 留意地政總署總產業測量師／鐵路發展的意見，橫跨環保大道的擬議行人天橋須配合將軍澳市地段第 70 號的契約圖則所示的「FB3」的路線，而申請人並須在擬議行人天橋的詳細設計階段，徵詢康樂及文化事務署及其他相關部門的意見，以確保行人天橋可配合位於將軍澳市地段第 70 號的體育館的施工時間表及設計；
- (c) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，現有的水管會受到擬議發展項目所影響，如因此而須進行水管改造工程，發展商須承擔有關費用。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；
- (d) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界東(2)及鐵路有關設計及建造避火層方面的意見，申請人亦須遵守所訂明的窗戶規格，根據以效能為本的方法，在窗台設計上採用固定玻璃，以及重新提交建築圖則；
- (e) 批准這宗申請，並不代表建築事務監督會批准擬議發展項目各項旨在符合《可持續建築設計指引》而建議的建築設計元素，或給予所建議的總樓面面積寬免。申請人須直接向建築事務監督申請許可。倘建築事務監督不批准所建議的建築設計元素，亦不給予所建議的總樓面面積寬免，以致須大幅修改現有計劃，則或須向城規會提交新的規劃申請；

- (f) 留意運輸署署長的意見，跨灣連接路及將軍澳－藍田隧道這兩項政府工程的施工時間表是暫定的，或會修訂。政府不保證有關工程最終會落實或能夠及時完工，配合這宗申請的擬議發展項目的預定完工日期；
- (g) 留意教育局局長的意見，倘連接日出康城的行人天橋未能與第 85 區的住宅發展項目同步落成，便須與有關政府部門協商，在環保大道闢設足夠的過路設施，讓第 85 區的居民可使用日出康城內的教育設施；
- (h) 留意環境保護署署長的意見，申請人應提交落實消滅噪音措施的時間表，而為擬議發展項目擬備的土地污染評估和整治計劃時，須參考《按風險釐定的土地污染評估及整治標準的使用指引》；
- (i) 留意渠務署總工程師／九龍及新界南的意見，申請地點有部分位於淨化海港計劃的污水隧道保護區內。申請人落實這宗申請的發展項目時，須遵守相關的《認可人士作業備考》及前環境運輸及工務局有關保護渠務署污水隧道的技術通告；
- (j) 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，向屋宇署提交地盤平整工程圖則；
- (k) 留意機電工程署署長的意見，並在發展項目的設計及施工階段，就擬議工程範圍附近一帶的現有及已規劃的氣體喉管走線／氣體裝置，以及工程範圍與氣體喉管至少須相隔多遠的問題，與香港中華煤氣有限公司聯絡／協調；
- (l) 留意消防處處長的意見，有關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 部的規定；以及
- (m) 批准這宗申請，並不代表政府部門會批出所需的許可，申請人須直接向相關政府部門申請所需的許可。

[主席多謝高級城市規劃師／西貢及離島鄭志豪先生出席會議，解答委員的提問。鄭先生此時離席。]

### 沙田、大埔及北區

[高級城市規劃師／沙田、大埔及北區陸國安先生、丁雪儀女士及鄭禮森女士此時獲邀出席會議。]

#### 議程項目 6

##### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/ST/759 在劃為「工業」地帶的沙田火炭  
坳背灣街41-43號安華工業大廈地下A1-A3舖  
經營商店及服務行業(陳列室及零售商店)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/ST/759 號)

---

#### 簡介和提問部分

20. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區陸國安先生報告，文件第 9 頁的替代頁已於會議前發給各委員。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) 經營商店及服務行業(陳列室及零售商店)；
- (c) 政府部門的意見——有關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，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——根據載於文件第 11 段的評估，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

的用途與所涉工業樓宇及附近的發展項目內的工業及與工業相關的用途並非不相協調，而且所涉工業樓宇地下的其他單位及該樓宇附近亦曾有經營商店及服務行業的同類申請獲得批准。申請處所的總樓面面積約為 36.7 平方米，倘這宗申請獲得批准，該工業樓宇地下一層的合計商用樓面面積亦僅為 72.8 平方米，不會超出所准許的 460 平方米上限。申請的用途也符合城市規劃委員會規劃指引編號 25D 所載關於消防安全和交通方面所要考慮的相關準則。相關的政府部門(包括消防處、屋宇署及運輸署)亦沒有反對這宗申請或提出負面意見。倘批准這宗申請，建議只批給為期三年的臨時許可，以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。由於上一次批給的許可(申請編號 A/ST/724)因申請人未有履行有關提交消防安全措施建議的附帶條件而被撤銷，故此建議這次設定較短的履行附帶條件期限，以便監察申請人履行有關條件的進度。此外，亦會告知申請人，如他再次未有履行規劃許可附帶條件，以致規劃許可被撤銷，其日後再提出的申請未必會獲從寬考慮。

21. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

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。有關的規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一四年九月二日止，並須附加下列條件：

- (a) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一一年十二月二日或之前)，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) 就上述(a)項條件而言，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一二年三月二日或之前)，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。

23. 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，例如有關的店舖與毗連的工場之間須以耐火時效不少於兩小時的分隔牆和樓層隔開，以及現有處所的逃生途徑不得受到影響。倘要進行任何建築工程，包括分間單位／處所，申請人須委聘一名認可人士統籌有關工程；
- (f) 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。在申請所涉的地方，須設有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》所載的資料，了解須依照哪些步驟，以履行有關設置消防裝置的規劃許可附帶條件。

## 議程項目 7

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/ST/761 在劃為「工業」地帶的沙田火炭  
坳背灣街 34-36 號豐盛工業中心地下 5A 舖  
經營商店及服務行業(油漆店)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/ST/761 號)

---

24. 秘書匯報，申請人的代表於二零一一年八月十六日要求小組委員會延期兩個月考慮這宗申請，讓申請人有時間擬備進一步資料，以回應消防處處長所提出的意見。

25. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計兩個月內，提交小組委員會考慮。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 8

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/ST/762 在劃為「工業」地帶的沙田火炭  
坳背灣街 2-12 號威力工業中心地下 R3C 舖  
經營商店及服務行業(地產代理)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/ST/762 號)

---

簡介和提問部分

26. 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(地產代理)；
- (c) 政府部門的意見——有關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，當局收到一份公眾意見書，提意見人自稱是協興工業中心業主委員會的代表，並表示支持這宗申請，因為可為所涉工業區內不同的地產代理引入競爭；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 11 段的評估，規劃署不反對批給這宗申請為期三年的臨時規劃許可。申請經營的地產代理與所涉工業樓宇及附近的發展項目內的工業及與工業相關的用途並非不相協調，而且所涉工業樓宇地下及地下低層的其他單位及該樓宇附近亦曾有經營商店及服務行業的同類申請獲得批准。所涉工業樓宇地下及地下低層混雜了各類商店及服務行業。申請處所的樓面面積約為 78 平方米，倘這宗申請獲得批准，該工業樓宇地下及地下低層的合計商用樓面面積亦僅為 367.64 平方米，不會超出所准許的 460 平方米上限。申請的用途也符合城市規劃委員會規劃指引編號 25D 所載關於消防安全和交通方面所要考慮的相關準則。相關的政府部門(包括消防處、屋宇署及運輸署)亦沒有反對這宗申請或提出負面意見。倘批准這宗申請，建議只批給為期三年的臨時許可，以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。由於上一次批給的許可(申請編號 A/ST/712)因申請人未有履行有關提交消防安全措施建議的附帶條件而被撤銷，故此建議這次設定較短的履行附帶條件期限，以便監察申請人履行有關條件的進度。此外，亦會告知申請人，如他再次未有履行規劃許可附帶條件，以

致規劃許可被撤銷，其日後再提出的申請未必會獲從寬考慮。

27. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

28. 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，至二零一四年九月二日止，並須附加下列條件：

- (a) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一一年十二月二日或之前)，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) 就上述(a)項條件而言，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一二年三月二日或之前)，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。

29. 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，是為讓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，例如有關的店舖(包括逃生途徑)與毗連的工場之間須以耐火時效不少於兩小時的分隔牆、走廊和樓層隔開，以及現有處所的逃生途徑不得受到影響。倘要進行任何建築工程，包括分間單位／處所，申請人須委聘一名認可人士統籌有關工程；
- (f) 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。在申請所涉的地方，須設有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》所載的資料，了解須依照哪些步驟，以履行有關設置消防裝置的規劃許可附帶條件。

## 議程項目 9

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/ST/763 在劃為「工業」地帶的沙田火炭  
坳背灣街2-12號威力工業中心地下低層H1舖  
經營臨時商店及服務行業(快餐店)(為期五年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/ST/763 號)

---

### 簡介和提問部分

30. 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) 經營臨時商店及服務行業(快餐店)，為期五年；
- (c) 政府部門的意見——有關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，當局收到一份公眾意見書，提意見人自稱是協興工業中心業主委員會的代表，並表示支持這宗申請，因為所涉工業區的工作人口龐大，有需要增設快餐店，服務該區；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 11 段的評估，規劃署不反對批給這宗申請為期三年的臨時規劃許可。申請經營的快餐店與所涉工業樓宇及附近的發展項目內的工業及與工業相關的用途並非不相協調，而且所涉工業樓宇地下低層的其他單位及該樓宇附近亦曾有經營商店及服務行業的同類申請獲得批准。根據城市規劃委員會規劃指引編號 25D 的規定，基於消防安全的考慮而對合計商用樓面面積的限制，並不適用於快餐櫃檯(位於臨街的一層，不設座位，並以食物製造廠的形式領取牌照)。消防處不反對這宗申請，但規劃許可須加入有關消防安全措施的附帶條件，以及快餐店須以「食物製造廠」或「工廠食堂」的形式領取牌照。根據食物環境衛生署的資料，有關處所領有有效的食物製造廠牌照。此外，申請的用途符合城市規劃委員會規劃指引編號 25D 關於消防安全和交通等方面的規定。由於店內可闢設等候區讓顧客排隊，不會阻塞公共行人路，妨礙行人往來，運輸署不反對這宗申請。雖然申請人為快餐店申請為期五年的規劃許可，但建議只批給有效期較短的規劃許可(為期三年)，以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。

由於上一次批給的許可(申請編號 A/ST/733)因申請人未有履行有關提交消防安全措施建議的附帶條件而被撤銷，故此建議這次設定較短的履行附帶條件期限，以便監察申請人履行有關條件的進度。此外，亦會告知申請人，如他再次未有履行規劃許可附帶條件，以致規劃許可被撤銷，其日後再提出的申請未必會獲從寬考慮。

31. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

32. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。有關的規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一四年九月二日止，並須附加下列條件：

- (a) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一一年十二月二日或之前)，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) 就上述(a)項條件而言，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一二年三月二日或之前)，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。

33. 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，而非申請人建議的五年許可，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密切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，例如有關的店舖與毗連的工場之間須以耐火時效不少於兩小時的分隔牆、走廊和樓層隔開，以及現有處所的逃生途徑不得受到影響。屋宇署在收到申請人提交的食物業處所牌照申請後，便會制訂詳細的樓宇安全規定；
- (f) 留意運輸署署長的意見，店內須有足夠空間讓顧客排隊，排隊的人龍不得阻塞店外的公共行人路，妨礙行人往來；
- (g) 留意消防處處長的意見，擬開設的「快餐店」只可以「食物製造廠」或「工廠食堂」的形式領取牌照及經營，當局不接受以「普通食肆」或「小食食肆」的形式領取牌照及經營的快餐店。消防處在收到申請人正式提交的一般建築圖則或發牌當局轉介的申請後，便會制訂詳細的消防安全規定；以及
- (h) 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》所載的資料，了解須依照哪些步驟，以履行有關設置消防裝置的規劃許可附帶條件。

**議程項目 10**

**第 16 條申請**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/ST/764 在劃為「工業」地帶的沙田火炭  
坳背灣街33-35號世紀中心地下H4舖  
經營商店及服務行業(快餐店)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/ST/764 號)

---

簡介和提問部分

34. 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(快餐店)；
- (c) 政府部門的意見——有關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，當局收到一份公眾意見書，提意見人自稱是協興工業中心業主委員會的代表，並表示支持這宗申請，因為有關處所只適宜用來經營小生意，並不適宜作貨倉用途，而且該區需要更多快餐店；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 11 段的評估，規劃署不反對批給這宗申請為期三年的臨時規劃許可。申請經營的快餐店與所涉工業樓宇及附近的發展項目內的工業及與工業相關的用途並非不相協調，而且所涉工業樓宇地下的其他單位及該樓宇附近亦有擬經營商店及服務行業的同類申請獲得批准。根據城市規劃委員會規劃指引編號 25D 的規定，基於消防安全的考慮而對合計商用樓面面積的限制，並不適用於快餐櫃檯(位於臨街的一層，不設座位，並以食物製造廠的形式領取牌照)。消防處不反對這宗申請，但規劃許可須加入有關消防安全措施的附帶條件，以及快餐店須以「食

物製造廠」或「工廠食堂」的形式領取牌照。根據食物環境衛生署的資料，有關處所領有有效的食物製造廠牌照。此外，申請的用途符合城市規劃委員會規劃指引編號 25D 關於消防安全和交通等方面的規定。運輸署不反對這宗申請，但店內必須有足夠地方讓顧客排隊，使人龍不致阻塞公共行人路，妨礙行人往來。根據申請人提交的平面圖，店內設有等候區讓顧客排隊。建議批給為期三年的臨時許可，是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。由於上一次批給的許可(申請編號 A/ST/723)因申請人未有履行有關提交消防安全措施建議的附帶條件而被撤銷，故此建議這次設定較短的履行附帶條件期限，以便監察申請人履行有關條件的進度。此外，亦會告知申請人，如他們再次未有履行規劃許可附帶條件，以致規劃許可被撤銷，其日後再提出的申請未必會獲從寬考慮。

35. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

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，至二零一四年九月二日止，並須附加下列條件：

- (a) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一一年十二月二日或之前)，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) 就上述(a)項條件而言，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一二年三月二日或之前)，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。

37. 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，例如有關的店舖與毗連的工場之間須以耐火時效不少於兩小時的分隔牆、走廊和樓層隔開，以及現有處所的逃生途徑不得受到影響。屋宇署在收到申請人提交的食物業處所牌照申請後，便會制訂詳細的樓宇安全規定；
- (f) 留意運輸署署長的意見，店內須有足夠空間讓顧客排隊，排隊的人龍不得阻塞店外的公共行人路，妨礙行人往來；
- (g) 留意消防處處長的意見，擬開設的「快餐店」只可以「食物製造廠」的形式領取牌照。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；以及

- (h) 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》所載的資料，了解須依照哪些步驟，以履行有關設置消防裝置的規劃許可附帶條件。

[主席多謝高級城市規劃師／沙田、大埔及北區陸國安先生出席會議，解答委員的提問。陸先生此時離席。]

[鄭心怡女士此時暫時離席。]

## 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-FTA/106 擬在劃為「農業」地帶的上水上水華山村  
第 52 約地段第 184 號餘段及第 187 號餘段  
(部分)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/NE-FTA/106 號)

---

### 簡介和提問部分

38. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區丁雪儀女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議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住用構築物，預料發展項目會對環境造成滋擾。土木工程拓展署新界西及北拓展處處長表示，申請地點位於粉嶺北新發展區內，由於新發展區發展項目的地盤平整工程暫定於二零一七年動工(實際日期視乎檢討結果而

定)，因此他建議批給這宗申請的規劃許可有效期不應超過二零一六年；

- (d) 在法定公布期內，當局收到一份公眾意見書，表示對這宗申請沒有意見；
- (e) 北區民政事務專員表示，上水區鄉事委員會主席、有關的北區區議員及上水鄉和華山的村代表對這宗申請沒有意見；以及
- (f) 規劃署的意見——規劃署根據載於文件第 11 段的評估，認為申請的臨時用途可予容忍三年。有關評估撮錄如下：
  - (i) 雖然擬議的發展項目不符合「農業」地帶的規劃意向，但從農業發展的角度而言，漁農自然護理署署長對這宗申請沒有提出強烈的意見，因為申請地點已鋪築地面，而且附近的農業活動並不活躍；
  - (ii) 這宗申請大致符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E 的規定，因為申請地點先前曾有同類露天貯物用途在申請人上訴得直後獲批給規劃許可，以及獲小組委員會批給規劃許可。由於申請地點現時沒有作業，因此沒有資料證明申請人是否已履行先前的規劃許可附帶的條件。儘管如此，申請人提交了美化環境建議及申請地點附近現有／擬設的排水道的平面圖，以證明擬議的發展項目不會對周邊地區造成不良影響；
  - (iii) 雖然環保署署長不支持這宗申請，因為申請地點附近有住用構築物，預料發展項目會對環境造成滋擾，但當局建議附加相關的規劃許可條件，限制擬議發展的作業時間及禁止使用中型／重型貨車，以盡量減少對環境造成滋擾，影響區內居民；

- (iv) 申請地點位於抽洪集水區內，與最接近的河溪相距少於 30 米。水務署關注擬議的發展項目可能會令水質受污染，為釋除該署的疑慮，建議在規劃許可附加一項條件，限制存放建築材料的種類；
- (v) 擬議的用途與申請地點鄰近的物流公司及貨櫃車拖架停放場並非不相協調，因此擬議發展不會對周邊地區造成嚴重的不良影響；
- (vi) 現時這宗申請提出的用途、設計布局及發展參數，均與先前獲批准的申請(編號 A/NE-TKL/103)相同，只是這次申請人提出存放各類建築材料，而非單單存放混凝土管。在申請地點露天存放混凝土管或其他建築材料，兩者性質類似，應該都不會對周邊地區造成嚴重的不良影響；以及
- (vii) 城市規劃上訴委員會及小組委員會曾批給編號 A/NE-FTA/76 及 103 兩宗先前的申請較短的兩年規劃許可，因為考慮到環保署署長及區內居民所關注的環境和交通問題。由於這次環保署署長所關注的環境問題可通過加入規劃許可附帶條件解決，而其他政府部門對這宗申請也沒有提出重大的負面意見，因此規劃署認為可按申請人的要求，批給為期三年的規劃許可。

39. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

40. 經商議後，小組委員會決定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，至二零一四年九月二日止，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，不得於晚上六時三十分至翌日早上八時三十分在申請地點作業；

- (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) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得有《道路交通條例》所界定重量超過 5.5 公噸的中型或重型貨車(包括貨櫃車拖頭／拖架)運載貨物進出申請地點；
- (d) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，每天運載建築材料進出申請地點的次數，最多限為三架次；
- (e) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得在申請地點儲存或排放除蟲劑或毒劑、可燃或有毒溶劑、石油或焦油及其他有毒物質；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一二年三月二日或之前)，提交排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (g) 就上文(f)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一二年六月二日或之前)，落實排水建議，而落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一二年三月二日或之前)，提交消防裝置及滅火水源建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (i) 就上文(h)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一二年六月二日或之前)，設置消防裝置及滅火水源，而有關設施必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (j) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一二年三月二日或之前)，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；

- (k) 就上文(j)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一二年六月二日或之前)，落實已核准的美化環境建議，而落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (l) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一二年三月二日或之前)，提交有關紓減申請地點附近生態易受影響地方所受影響的措施的建議，而有關建議必須符合漁農自然護理署署長或城規會的要求；
- (m) 就上文(l)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一二年六月二日或之前)，落實有關紓減申請地點附近生態易受影響地方所受影響的措施，而落實情況必須符合漁農自然護理署署長或城規會的要求；
- (n) 如在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)或(e)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (o) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(f)、(g)、(h)、(i)、(j)、(k)、(l)或(m)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。

41. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 與申請地點的相關擁有人解決這個發展項目涉及的任何土地問題；
- (b) 留意北區地政專員的意見，有關地段的擁有人應就擬議的構築物向北區地政處申請短期豁免書。倘該處批出短期豁免書，或會附加條款和條件，包括規定申請人繳付短期豁免書的費用；
- (c) 留意消防處處長的意見，倘不須呈交建築圖則，而申請地點內會搭建有蓋構築物，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處長審批。平面圖須按比例繪製，並註明尺寸大小和佔用性質，同時亦須清楚標示擬安裝消防裝置的位置及緊急車輛通道。此外，消防處收到正式提交的一般建築圖則後，便會制定詳細的消防安全規定；

- (d) 留意運輸署署長的意見，通往申請地點的車輛通道須經過一條連接文錦渡路的鄉村路徑。該不知名的鄉村路徑並非由運輸署負責管理。申請人須向地政監督查核該通道所在土地的類別，並須與有關的地政及維修保養當局釐清該通道的管理及維修保養責任誰屬；
- (e) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，申請地點所在的地區並沒有公共污水設施可供接駁。申請人應就擬議發展的污水處理／排放設施徵詢環境保護署的意見；以及
- (f) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見：
  - (i) 地盤平整工程和建造工程產生的廢土必須全部蓋好，並採取保護措施，以防附近各水道受到污染或出現淤積的情況；
  - (ii) 如事先未獲水務署批准，不得在抽洪集水區內排放污水。所排放的污水須符合《技術備忘錄：排放入排水及排污系統、內陸及海岸水域的流出物的標準》的規定；
  - (iii) 在申請地點進行活動或工程時產生的所有廢物、淤泥及污染物須運往集水區以外的地方妥為棄置；
  - (iv) 申請人必須提供車輛通道，讓水務署人員及該署的承辦商能隨時進出，以便視察和維修通往申請地點的通道下面的南涌供水隧道；
  - (v) 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；以及

(vi) 申請地點位於抽洪集水區內。

## 議程項目 12

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-KTN/145 在劃為「工業(丁類)」地帶的古洞北第 95 約地段第 759 號 A 分段、第 759 號餘段(部分)、第 761 號 A 分段、第 761 號 C 分段(部分)、第 762 號 A 分段和第 762 號 C 分段及毗連政府土地闢設臨時車輛維修工場(包括貨櫃車修理場)(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-KTN/145 號)

---

### 簡介和提問部分

42. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區丁雪儀女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 闢設臨時車輛維修工場(包括貨櫃車修理場)，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，預計發展項目會對環境造成滋擾。土木工程拓展署新界西及北拓展處處長表示，申請地點位於古洞北新發展區內。由於該新發展區的地盤平整工程暫

定於二零一七年展開(施工日期有待覆檢)，建議批給這宗申請的規劃許可有效期不應超越二零一六年；

- (d) 在法定公布期內，當局收到三份公眾意見書，其中兩份來自北區區議員，表示對這宗申請沒有意見，餘下的一份來自一名市民，表示反對這宗申請，主要理由是申請的用途會令河上鄉路的交通情況惡化，不但會對交通造成不良影響，亦會危及行人的安全。此外，申請的用途會污染空氣及發出噪音，影響附近的幼稚園和民居；
- (e) 北區民政事務專員表示，有關的古洞(南)居民代表反對這宗申請，理由是連接青山公路的車路十分狹窄，交通繁忙，過去亦曾發生交通意外，導致傷亡。至於上水區鄉事委員會主席、有關的北區區議員和古洞(北)居民代表，則對這宗申請沒有意見；以及

[陳炳煥先生此時暫時離席。]

- (f) 規劃署的意見——根據載於文件第 12 段的評估，規劃署認為申請的臨時用途可予容忍一年。有關評估撮錄如下：
  - (i) 關設的臨時貨櫃車修理場大致符合「工業(丁類)」地帶的規劃意向，有關的意向主要是提供土地，以容納因為佔地太廣及／或所需樓底太高而不能設於普通分層工廠大廈的工業用途。申請地點附近的地區已發展作工場和工廠，故申請的用途與附近的土地用途並非不相協調；
  - (ii) 這宗申請符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E 的規定，因為申請地點屬於第 1 類地區，而且申請地點曾獲批給規劃許可，作車輛維修工場和貨櫃車修理場的同類用途。此外，申請的用途不大可能會對附近地區的交通、排水和景觀造成嚴重的不良影響。相關的政府部門(包括運輸署、渠務署和規劃署城市設計及園境組)對這宗申請都沒有反對或負面意見；

- (iii) 雖然環保署署長基於發展項目可能會對區內居民造成環境滋擾而不支持這宗申請，但該署在過去三年沒有收到針對申請地點的任何關於環境方面的投訴。為了解決環保署署長關注的問題，建議在規劃許可加入附帶條件，限制作業時間，並規定申請人須維修保養現時沿申請地點設置的圍欄；
- (iv) 雖然區內人士以發展項目會影響交通及環境為主要理由而反對這宗申請，但運輸署並不反對這宗申請，因為申請的用途只涉及 20 個泊車位，而每月平均修理 20 至 30 架車輛，交通需求很低。此外，當局沒有收到針對申請地點的任何關於環境污染方面的投訴，而有關的環境問題可通過加入適當的規劃許可附帶條件解決；
- (v) 申請地點曾涉及七宗規劃申請，上兩宗擬作相同用途的申請(編號 A/NE-KTN/117 及 134)是由同一名申請人提交，該兩宗申請分別於二零零六年及二零零九年在有附帶條件的情況下獲小組委員會批准。申請人已履行申請編號 A/NE-KTN/117 的規劃許可附帶條件，但沒有按申請編號 A/NE-KTN/134 的規劃許可附帶條件落實消防裝置的建議，故該宗申請的規劃許可已被撤銷。不過，為支持現在這宗申請，申請人已提交消防裝置的建議，以顯示他有誠意履行該項附帶條件。因此，這宗申請或可獲從寬考慮；
- (vi) 鑑於區內人士以影響環境及交通為理由而反對這宗申請，倘這宗申請獲從寬考慮，建議批給為期一年的臨時許可，讓當局可密切監察申請地點的情況；以及
- (vii) 由於先前的申請(編號 A/NE-KTN/134)獲批給的規劃許可因申請人未有履行規劃許可附帶條件而被撤銷，倘小組委員會決定批准這宗申請，建議設定較短的履行規劃許可附帶條件的期限，讓當局能監察申請人履行規劃許可附帶條件的進度。

此外，亦會告知申請人，若他再次未能履行規劃許可附帶條件，以致規劃許可被撤銷，其日後再提出的申請未必會獲從寬考慮。

43. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

44. 經商議後，小組委員會決定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，至二零一二年九月二日止，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，不得於下午六時至翌日上午九時在申請地點進行夜間作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；
- (c) 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；
- (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邊界圍欄；
- (e) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一一年十二月二日或之前)，提交根據編號 A/NE-KTN/117 的申請設置的現有排水設施的狀況記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (f) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一一年十二月二日或之前)，提交滅火水源和消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (g) 就上文(f)項條件而言，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一二年三月二日或之前)，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；

- (h) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一一年十二月二日或之前)，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(即在二零一二年三月二日或之前)，落實保護樹木和美化環境建議，而落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (j) 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)或(d)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (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。

45. 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) 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；
- (c) 設定較短的規劃許可有效期(為期一年)和較短的履行規劃許可附帶條件期限，是為監察申請地點的情況及申請人履行規劃許可附帶條件的進度；
- (d) 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，其日後再提出的申請未必會獲小組委員會從寬考慮；
- (e) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，申請地點位於抽洪集水區內；

- (f) 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，在北面邊界有一個枯樹頭和兩棵狀況一般的樹。申請人須以新樹替換該枯樹頭／兩棵樹。此外，沿東面邊界可以植樹，而在那些樹與存放的物料或車輛／貨櫃車拖架之間，應留有最少一米闊的空間；
- (h) 留意消防處處長的意見，倘申請人無須提交建築圖則，但在申請地點內搭建有蓋構築物，便須把附有消防裝置建議的相關平面圖提交消防處審批。平面圖須按比例繪製，並註明尺寸和佔用性質，而擬設置消防裝置及緊急車輛通道的位置，亦須在平面圖上清楚標示。此外，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；
- (i) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，申請地點所在地區並無公共污水設施可不供接駁。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；以及
- (j) 留意機電工程署署長的意見，倘申請地點內或附近設有地下電纜(及／或架空電纜)，而申請地點位於《香港規劃標準與準則》所訂輸電電壓水平在 132 千伏特或以上的高壓架空電纜的較理想工作走廊內，申請人須先諮詢供電商及與供電商作出安排。申請人及／或其承辦商在申請地點內搭建任何構築物前，須與供電商聯絡，如有需要，應要求供電商改變地下電纜(及／或架空電纜)的走線，移離擬建構築物的附近。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》所制定的《有關在供電電纜附近工作的實務守則》。

### 議程項目 13

#### 第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-KTN/146 在劃為「露天貯物」地帶的上水河上鄉  
第 95 約地段第 91 號及第 94 號 A 分段餘段  
闢設臨時貨櫃車停車場(包括輕型及重型貨車)  
(為期五年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/NE-KTN/146 號)

---

46. 秘書匯報，申請人於二零一一年八月二十五日要求小組委員會延期兩個月考慮這宗申請，讓申請人有時間提供進一步資料，以解決相關政府部門所關注的問題。

47. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計兩個月內，提交小組委員會考慮。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 14

#### 第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-PK/27 擬在劃為「綠化地帶」的  
上水丙崗大隴第91約地段第2100號(部分)  
設置宗教機構包括靈灰安置所  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/NE-PK/27B 號)

---

48. 秘書報告，鄭心怡女士已就此議項申報利益，因為她現時與達材都市規劃顧問有限公司及 LLA 顧問有限公司有業務往來，而該兩家公司是這宗申請的顧問。小組委員會備悉鄭女士已暫時離席。

49. 秘書亦報告，申請人的代表於二零一一年八月三十日要求小組委員會延期一個月考慮這宗申請，讓申請人有時間回應運輸署、香港警務處和規劃署所提出的意見；修改園景設計總圖；提供地盤平整工程詳情和解決填平魚塘的事宜；以及與當地村民舉行諮詢會議。

50. 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，由於已給予共四個月時間，除非情況極為特殊，否則小組委員會不會批准再次延期。

[盧偉國博士此時離席。]

## 議程項目 15

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-PK/28 擬在劃為「康樂」地帶的上水丙崗村  
第 91 約地段第 2338 號 D 分段  
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-PK/28 號)

---

### 簡介和提問部分

51. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區丁雪儀女士簡介這宗申請，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——從農業的角度而言，漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點及周圍富有鄉郊特色，現作農業用途；

- (d) 在法定公布期內，當局收到三份公眾意見書，其中兩份意見書由北區區議員提交，一份表示對這宗申請沒有意見，另一份則支持這宗申請，因為擬議的發展項目會令村民受惠。第三份意見書是由創建香港提交，表示反對這宗申請，理由包括擬建的屋宇不符合劃設此「康樂」地帶的意向，亦與該區的特色不相協調；現有和擬議基礎設施及發展項目的布局設計雜亂無章；以及倘未有一個符合可持續發展原則的發展藍圖，便批准進行發展，會令居住環境變差，影響居民的福祉；
- (e) 北區民政事務專員表示，上水區鄉事委員會主席及有關的北區區議員對這宗申請沒有意見，丙崗原居民代表支持這宗申請，而丙崗居民代表則反對這宗申請，因為擬建的小型屋宇位於「鄉村範圍」外，並會影響丙崗村的天然環境、日後的發展和風水；以及
- (f) 規劃署的意見——根據載於文件第 11 段的評估，規劃署不反對這宗申請。有關評估撮錄如下：
- (i) 這宗申請符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」，因為擬建小型屋宇的覆蓋範圍完全位於丙崗村的「鄉村範圍」內，而且丙崗村的「鄉村式發展」地帶內的土地不足以應付小型屋宇需求；
- (ii) 雖然擬議的發展項目不符合「康樂」地帶的規劃意向，但申請地點位於此地帶的邊緣，不會妨礙落實日後的康樂發展。申請地點緊貼丙崗村鄉村範圍的西面，擬建小型屋宇的覆蓋範圍亦完全位於該村的「鄉村範圍」內。此外，在同一個「康樂」地帶內申請地點附近，也曾有一宗同類的小型屋宇發展申請獲小組委員會在附有條件下批准。再者，擬議的小型屋宇發展項目不會對周邊地區的交通、環境、排水及景觀造成嚴重的不良影響。相關的政府部門對這宗申請也沒有提出反對或負面意見；

- (iii) 從農業的角度而言，漁護署署長不支持這宗申請，因為申請地點及周圍富有鄉郊特色，現作農業用途。儘管如此，申請地點位於「康樂」地帶內，而且在擬議小型屋宇發展項目周圍的土地用途主要具鄉郊特色，緊貼申請地點東面、南面、西面及北面的地方是雜草叢生的空置土地，東面是村屋，北面則是臨時住用構築物。擬議的發展項目與這些土地用途並非不相協調。漁護署署長表示有一棵具保育價值的成齡樹(人面子)十分接近申請地點。針對他所關注的問題，會告知申請人應避免／盡量減少對該樹造成干擾；以及
- (iv) 雖然有區內人士提出反對，亦有公眾提出負面意見，但擬建的小型屋宇與周邊主要具鄉郊特色的土地用途並非不相協調，也不會對周邊地區的交通、環境、景觀及排水造成嚴重的不良影響。相關的政府部門(包括運輸署、環境保護署、渠務署及規劃署城市設計及園境組)對這宗申請沒有提出反對或負面意見。此外，申請地點完全位於丙崗村的「鄉村範圍」內，風水問題亦並非重要的規劃考慮因素。

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九月二日止。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。

54. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，申請人應就擬議發展項目的污水處理／排放事宜及設置化糞池的問題，徵詢環境保護署的意見；
- (b) 留意漁農自然護理署署長的意見，有一棵具保育價值的成齡樹(人面子)十分接近申請地點，申請人應避免／盡量減少對該樹造成干擾；
- (c) 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。此外，申請地點位於抽洪集水區內；
- (d) 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；
- (e) 留意運輸署署長的意見，現有一條行人徑穿過申請地點，若要使用，必須徵求當地居民同意。申請人亦應向地政監督查核該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；
- (f) 留意北區地政專員的意見，申請人須確保該行人徑繼續開放予公眾使用；以及
- (g) 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，向城規會申請規劃許可。

## 議程項目 16

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-TKL/369 擬在劃為「農業」地帶及「綠化地帶」的  
打鼓嶺坪洋村第 77 約地段第 79 號  
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/NE-TKL/369 號)

---

### 簡介和提問部分

55. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區丁雪儀女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬建的三幢屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見詳載於文件附錄 IV，當中要點列述如下：
  - (i) 北區地政專員反對這宗申請，理由是申請地點位於坪洋村的「鄉村範圍」和「鄉村式發展」地帶外。根據現行小型屋宇政策，即使小型屋宇的申請取得規劃許可，該署仍可拒絕有關申請；
  - (ii) 漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點的復耕潛力高；以及
  - (iii) 從景觀的角度而言，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。雖然擬建的小型屋宇與周邊的鄉郊環境並非不相協調，亦預計不會對現有的景觀特色和資源造成很大的影響，但申請地點稍為侵佔了「綠化地帶」。倘批准這宗申請，會立下不良先例，導致村屋發展擴散到「綠化地帶」內，令更多成齡樹被清除，因而使該區的景觀質素變差；

[曾裕彤先生此時離席。]

- (d) 在法定公布期內，當局收到六份公眾意見書。當中一份由一名北區區議員提交，表示支持這宗申請，但沒有提出任何理由。其餘五份公眾意見書分別由創建香港、世界自然基金會香港分會、嘉道理農場暨植物園公司、長春社和香港觀鳥會提交，都是反對這宗申請，主要理由如下：
  - (i) 擬議發展項目不符合「農業」地帶和「綠化地帶」的規劃意向；
  - (ii) 該區沒有符合可持續發展原則的鄉村發展藍圖；
  - (iii) 清除申請地點的天然植物，會對該區的景觀造成不良影響；
  - (iv) 由於申請地點遠離坪洋的「鄉村式發展」地帶，若批准這宗申請，會導致鄉郊的發展變得雜亂無章，有損現有的環境；以及
  - (v) 批准這宗申請會助長小型屋宇進一步侵佔附近的農地／綠化地帶，累積影響所及，會對該區整體的生態價值造成不可挽回的破壞；
- (e) 北區民政事務專員表示，打鼓嶺區鄉事委員會副主席、坪洋村務委員會主席和三名坪洋原居民代表都反對這宗申請，主要理由包括有關地區並非用作發展小型屋宇；坪洋村務委員會未獲諮詢；以及排污和通行權的問題仍未解決；以及
- (f) 規劃署的意見——規劃署根據載於文件第 11 段的評估，不支持這宗申請，有關評估撮錄如下：
  - (i) 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」，因為三幢小型屋宇的覆蓋範圍均完全位於「鄉村式發展」地帶和坪朗村的「鄉村範圍」外。故此，北

區地政專員不支持這宗申請，並表示根據現行小型屋宇政策，即使小型屋宇的申請取得規劃許可，該署仍可拒絕有關申請；

- (ii) 擬議的發展項目不符合「農業」地帶的規劃意向，而從農業發展的角度而言，漁護署署長亦不支持這宗申請。此外，周邊地區大多是休耕農地。現在的申請書內並無有力的規劃理據，令當局要偏離有關的規劃意向；以及
- (iii) 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。倘這些同類申請均獲批准，累積影響所及，會令鄉郊整體的環境變差。

56. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

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

- (a) 擬議的發展項目並不符合「農業」地帶的規劃意向，有關意向主要是保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途。設立此地帶的目的，亦是要保存在復耕及作其他農業用途方面具有良好潛力的休耕農地。現在的申請書內並無有力的規劃理據，令當局要偏離此規劃意向；
- (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」，因為擬建的每幢小型屋宇的覆蓋範圍均完全位於認可鄉村的「鄉村範圍」外；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，會令鄉郊整體的環境變差。

[主席多謝高級城市規劃師／沙田、大埔及北區丁雪儀女士出席會議，解答委員的提問。丁女士此時離席。]

## 議程項目 17

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-LT/428 擬在劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的大埔林村坪朗村第 8 約地段第 1406 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-LT/428A 號)

---

### 簡介和提問部分

58. 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——從農業的角度而言，漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這宗申請，理由是申請地點經常有農業活動，而且該區的復耕潛力高。從景觀規劃的角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有所保留，因為預計擬建的屋宇會對現有的景觀資源造成不良影響；
- (d) 在法定公布期內，當局收到香港觀鳥會和創建香港的兩份公眾意見書。兩份意見書都是反對這宗申請，主要的理由是擬建的屋宇不符合「農業」地帶的規劃意向，若批准這宗申請，會立下不良先例，助長更多發展項目在農地上進行。此外，倘在未有符合可持續發展原則的鄉村發展藍圖前，便准許在「農業」地帶內進行發展，會對附近地區的環境造成不良影響；以及

(e) 規劃署的意見——根據載於文件第 11 段的評估，規劃署不反對這宗申請，有關評估撮錄如下：

- (i) 申請地點有部分位於「農業」地帶，所以從農業的角度而言，漁護署署長不支持這宗申請。不過，擬議的發展項目符合「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」，因為擬建小型屋宇的覆蓋範圍有超過 50%位於坪朗村的「鄉村式發展」地帶和「鄉村範圍」內，而且在坪朗村的「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。此外，擬建小型屋宇的污水渠可接駁到區內已計劃鋪設的污水收集系統；
- (ii) 申請地點位於集水區內。據渠務署表示，該署會根據工程計劃第 4332DS 號「林村谷污水收集系統工程」鋪設公共污水渠，申請人可自行把其污水渠伸延，經其他私人地段接駁至西北面的擬設公共污水渠。申請人已經徵得第 8 約地段第 1406 號餘段擁有人的同意，把擬建屋宇的污水渠可經過他的地段接駁至公共污水渠。因此，環境保護署和水務署均不反對這宗申請；
- (iii) 雖然總城市規劃師／城市設計及園境認為擬建的小型屋宇與周邊的景觀特色並非不相協調，但他對這宗申請有所保留，理由是擬建小型屋宇的覆蓋範圍會對三棵狀況良好的成齡大樹(兩棵血桐樹和一棵芒果樹)造成直接的影響。對此，申請人已澄清他只會修剪毗鄰第 1409 號地段的兩棵血桐樹的樹枝，至於那棵枇杷樹和芒果樹，如可以的話，應能移植到申請地點前面的地方。此外，如有需要，他亦可補種新樹，以作補償。為了解決總城市規劃師／城市設計及園境關注的問題，建議在規劃許可加入附帶條件，規定申請人提交並落實美化環境和保護樹木建議；以及
- (iv) 雖然有公眾意見表示反對興建擬議的小型屋宇，但相關的政府部門(包括運輸署、環境保護署、渠

務署、水務署和消防處)對這宗申請都沒有反對或負面意見。

59. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

60. 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九月二日止。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和保護樹木建議，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情況，而有關措施必須符合水務署署長或城規會的要求。

61. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 必須在公共污水收集網絡建成後，方可入住擬建的小型屋宇；
- (b) 須提供足夠空間，以便把擬建小型屋宇的污水渠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) 申請人須自費把擬建小型屋宇的污水渠妥善接駁至公共污水收集系統；
- (e) 留意環境保護署署長的意見，待日後公共污水渠建成後，須把擬建屋宇的污水渠接駁至該公共污水渠，而污水渠的接駁點須設於申請地點及「鄉村式發展」地帶內；
- (f) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，有關意見詳載於文件附錄 IV 第 4 段；
- (g) 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排放系統可供接駁。申請人須為擬議的發展項目鋪設妥善的雨水排放系統，並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。此外，申請地點附近目前並無公共污水收集系統可供接駁。申請人須就擬議發展項目的污水處理及排放事宜，徵詢環境保護署署長的意見。關於何時有污水設施可供接駁，則須詢問渠務署總工程師／工程管理；
- (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。申請人應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；
- (i) 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；
- (j) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，申請人須更改擬建屋宇的形貌和位置，避免對申請地

點內的兩棵血桐樹造成直接影響。倘有關影響無法避免，申請人在進行任何樹木工程之前，須徵詢園境師、認可的樹藝師或其他合資格的專業人士對移植受影響樹木的專業意見，並且須提交有關移植及補種樹木的保護樹木建議。倘若別無他法，只有砍伐樹木的話，則須提交詳盡樹木調查報告，並在保護樹木的建議內，提出補種足夠數量的優質樹木，以作補償；

- (k) 留意機電工程署署長的意見，倘若申請地點內或附近設有地底電纜(及／或架空電纜)，申請人及／或其承辦商在申請地點內搭建任何構築物前，須與供電商聯絡，如有需要，應要求供電商改變地下電纜(及／或架空電纜)的走線，移離擬建的構築物附近。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》訂定的《有關在供電電纜附近工作的實務守則》；以及
- (1) 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 18**

### **第 16 條申請**

[公開會議]

A/NE-LT/429 擬在劃為「農業」地帶的大埔林村塘面村  
第 19 約地段第 161 號 A 分段第 6 小分段及  
第 162 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/NE-LT/429A 號)

---

62. 秘書匯報，申請人的代表於二零一一年八月二十五日要求小組委員會延期兩個月考慮這宗申請，讓申請人有時間就擬建屋宇

的排污駁引和景觀規劃事宜提供進一步資料。申請人表示，他在過去兩個月已要求渠務署的顧問提供最新的污水渠的圖則，以確保可妥善處理擬建屋宇的排污駁引事宜。由於他剛接獲有關圖則，他將須更多時間擬備進一步資料。

63. 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。由於申請人已是第二次要求延期，即已延期共四個月，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 19

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-LT/431 擬在劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的大埔林村新村第 19 約地段第 1150 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/NE-LT/431A 號)

---

64. 秘書匯報，申請人的代表於二零一一年八月二十五日要求小組委員會延期兩個月考慮這宗申請，讓申請人有時間解決擬建發展的排污駁引工程的技術問題。據申請人表示，過去兩個月來已與村代表和渠務署進行商討，不久將會達成共識。

65. 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。由於申請人已是第二次要求延期，即已延期共四個月，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 20 至 22

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-LT/432 擬在劃為「農業」地帶的大埔林村麻布尾村  
第 8 約地段第 892 號 B 分段第 1 小分段  
(部分)興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/NE-LT/432A 號)

---

A/NE-LT/433 擬在劃為「農業」地帶的大埔林村麻布尾村  
第 8 約地段第 892 號 B 分段第 2 小分段  
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/NE-LT/433A 號)

---

A/NE-LT/434 擬在劃為「農業」地帶的大埔林村麻布尾村  
第 8 約地段第 892 號 B 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-LT/434A 號)

---

66. 這三宗申請提出相同的用途，而且申請地點相連，並位於同一「農業」地帶內，因此主席提議一併考慮三宗申請。委員同意。

簡介和提問部分

67. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區鄭禮森女士簡介這三宗申請，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——從農業的角度而言，漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這三宗申請，因

為申請地點的復耕潛力高。此外，申請地點西北面有一條天然河溪(林村河上游)，是環境運輸及工務局(工務)技術通告第 5/2005 號所列的「具重要生態價值的河溪」。倘擬議屋宇在建築和使用時造成污染，可能會對該河溪的生態造成不良影響；

(d) 在法定公布期內，當局就這三宗申請各收到一份公眾意見書，全由創建香港提交。提意見人反對這三宗申請，因為該區缺乏符合可持續發展原則的鄉村發展藍圖，倘批准在有關的「農業」地帶內進行發展，會破壞周邊地區的環境；以及

(e) 規劃署的意見——規劃署根據載於文件第 11 段的評估，不反對這三宗申請。有關評估撮錄如下：

(i) 申請地點位於「農業」地帶內，從農業的角度而言，漁護署署長不支持這些申請，因為申請地點的復耕潛力高。不過，從景觀規劃的角度而言，規劃署的總城市規劃師／城市設計及園境則不反對這些申請，因為申請地點現已空置，擬議的發展項目應不大可能會對該區的景觀特色及資源造成嚴重的不良影響；

(ii) 這些申請大致符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」，因為擬建的小型屋宇完全位於麻布尾村的「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，此外，擬建的小型屋宇亦可接駁至該區已計劃鋪設的污水系統。就這方面而言，大埔地政專員也不反對這三宗申請；

(iii) 申請地點位於集水區內。渠務署總工程師／新界北表示，根據工程項目 4332DS「林村谷污水收集系統工程」的最新計劃，申請地點西面近林村河的河堤，將鋪設公共污水渠，在技術上而言，各申請人可自行把其屋宇的污水渠伸延，經其他私人地段接駁至擬議污水收集系統最接近的接駁

點。申請編號 A/NE-LT/434 的申請人已提交進一步資料，證明他擬建的屋宇可經屬他所有的地段第 892 號 A 分段及毗連政府土地接駁至將於西面鋪設的公共污水收集系統。申請編號 A/NE-LT/432 及 433 的申請人則已取得地段第 892 號 A 分段的擁有人同意，讓他們把擬議屋宇的排污駁引設施穿越其地段。因此，只要擬議屋宇的建造工程在已計劃鋪設的污水收集系統建成後才展開，環境保護署及水務署就不會反對這些申請；

- (iv) 為免對林村河上游這條「具重要生態價值的河溪」造成任何潛在影響，當局建議申請人應遵照屋宇署所發出的作業備考第 295 號，避免干擾該「具重要生態價值的河溪」和污染水質；以及
- (v) 雖然有公眾意見指擬議的發展項目會對周邊環境造成不良影響，但相關的政府部門(包括環境保護署、渠務署、水務署及運輸署)對這些申請並無反對或負面意見。

68. 委員並無就這些申請提出問題。

#### 商議部分

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，批准這三宗申請。三宗申請的規劃許可的有效期均至二零一五年九月二日止。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。三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；
- (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。

70. 小組委員會亦同意告知各申請人下述事宜：

編號 A/NE-LT/432 的申請

- (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) 擬建的小型屋宇應預留足夠空間，接駁公共污水收集網絡；
- (c) 由於按建議把污水渠接駁至日後的公共污水收集系統會影響政府土地，因此，申請人須先取得大埔地政專員的同意書，才可施工；
- (d) 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、運作和保養的污水管和接駁點；
- (e) 留意環境保護署署長(下稱「環保署署長」)的意見，排污駁引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。排污接駁點須設於申請地點內；
- (f) 留意渠務署總工程師／新界北的意見：
  - (i) 申請地點附近有公共雨水排放系統可供接駁。申請人須為擬議發展項目設置妥善的雨水排放系統，並須妥善保養該排水系統。如在系統運作期間，發現系統不足或欠妥，必須作出補救。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，作出彌償，無須政府負責；

- (ii) 申請地點附近現時沒有公共污水收集系統可供接駁。申請人須就擬議發展項目在污水處理及排放方面的要求，徵詢環保署署長的意見，亦須詢問渠務署總工程師／工程管理何時有污水設施可供接駁；以及
  - (iii) 申請人須經大埔地政專員向渠務署提交詳細的排污駁引設施建議，讓該署評審，而有關設施的設計及建造工程須符合他的要求。要特別一提的是，沿污水渠的各個接合處及污水渠轉向的每個位置都須設置沙井；
- (g) 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情況；
- (h) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，有關意見載於文件附錄 V 第 4 段；
- (i) 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；
- (j) 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」，以免干擾林村河上游這條「具重要生態價值的河溪」，污染水質。申請人亦須就擬議發展項目的污水排放方式(特別是設置化糞池以排放污水的建議)，徵詢環保署署長的意見；
- (k) 留意路政署總工程師／新界東的意見，由於申請地點接近林錦公路，因此申請人須自費採取紓減環境影響的措施，解決該條公路引致的滋擾問題(例如噪音、塵埃等)；

(1) 留意機電工程署署長的意見：

- (i) 倘申請地點內或附近設有地下電纜(及／或架空電纜)，而且申請地點位於輸電電壓水平在 132 千伏特及以上的高壓架空電纜的較理想工作走廊內，申請人須先諮詢供電商並與供電商作出安排。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，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。申請人及／或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》；以及
- (ii) 林錦公路沿路(即申請地點東南面的地區)有高壓煤氣輸送管道，估計可能與申請地點的界線相距少於 20 米。在有關發展項目的設計及施工階段，申請人須與香港中華煤氣有限公司保持緊密聯絡／互相協調，以確定申請地點附近的現有或計劃鋪設的氣體喉管走線／氣體裝置的確實位置，以及詢問該公司有關發展項目須最少向後移離該等氣體喉管多少距離為宜。申請人亦須留意機電工程署發出的《避免氣體喉管構成危險工作守則》的規定。該守則可在 [http://www.emsd.gov.hk/emsd/e\\_download/pps/gas/cop\\_gas\\_pipes\(english\).pdf](http://www.emsd.gov.hk/emsd/e_download/pps/gas/cop_gas_pipes(english).pdf) 這個連結瀏覽；以及
- (m) 有關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。

編號 A/NE-LT/433 及 434 的申請

- (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) 擬建的小型屋宇應預留足夠空間，接駁公共污水收集網絡；
- (c) 由於按建議把污水渠接駁至日後的公共污水收集系統會影響政府土地，因此，申請人須先取得大埔地政專員的同意書，才可施工；
- (d) 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、運作和保養的污水管和接駁點；
- (e) 留意環境保護署署長(下稱「環保署署長」)的意見，排污駁引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。排污接駁點須設於申請地點內；
- (f) 留意渠務署總工程師／新界北的意見：
  - (i) 申請地點附近有公共雨水排放系統可供接駁。申請人須為擬議發展項目設置妥善的雨水排放系統，並須妥善保養該系統。如在系統運作期間，發現系統不足或欠妥，必須作出補救。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，作出彌償，無須政府負責；
  - (ii) 申請地點附近現時沒有公共污水收集系統可供接駁。申請人須就擬議發展項目在污水處理及排放方面的要求，徵詢環保署署長的意見，亦須詢問渠務署總工程師／工程管理何時有污水設施可供接駁；以及
  - (iii) 申請人須經大埔地政專員向渠務署提交詳細的排污駁引設施建議，讓該署評審，而有關設施的設計及建造工程須符合他的要求。要特別一提的是，沿污水渠的各個接合處及污水渠轉向的每個位置都須設置沙井；

- (g) 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情況；
- (h) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，有關意見載於文件附錄 V 第 4 段；
- (i) 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；
- (j) 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」，以免干擾林村河上游這條「具重要生態價值的河溪」，污染水質。申請人亦須就擬議發展項目的污水排放方式(特別是設置化糞池以排放污水的建議)，徵詢環保署署長的意見；
- (k) 留意路政署總工程師／新界東的意見，由於申請地點接近林錦公路，因此申請人須自費採取紓減環境影響的措施，解決該條公路引致的滋擾問題(例如噪音、塵埃等)；
- (l) 留意機電工程署署長的意見：
  - (i) 倘申請地點內或附近設有地下電纜(及／或架空電纜)，而且申請地點位於輸電電壓水平在 132 千伏特及以上的高壓架空電纜的較理想工作走廊內，申請人須先諮詢供電商並與供電商作出安排。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，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。申請人及／或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》；以及

(ii) 林錦公路沿路(即申請地點東南面的地區)有高壓煤氣輸送管道，估計可能與地段第 892 號 B 分段第 1 小分段的界線相距少於 20 米。在有關發展項目的設計及施工階段，申請人須與香港中華煤氣有限公司保持緊密聯絡／互相協調，以確定申請地點附近的現有或計劃鋪設的氣體喉管走線／氣體裝置的確實位置，以及詢問該公司有關發展項目須最少向後移離該等氣體喉管多少距離為宜。申請人亦須留意機電工程署發出的《避免氣體喉管構成危險工作守則》的規定。該守則可在 [http://www.emsd.gov.hk/emsd/e\\_download/pps/gas/cop\\_gas\\_pipes\(english\).pdf](http://www.emsd.gov.hk/emsd/e_download/pps/gas/cop_gas_pipes(english).pdf) 這個連結瀏覽；以及

(m) 有關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。

[陳炳煥先生及鄭心怡女士此時返回會議席上。]

### 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/359 擬在劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的大埔山寮村第 15 約地段第 613 號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/359 號)

---

#### 簡介和提問部分

71. 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)—用地面積為 426.7 平方米，其中 74%劃為「農業」地帶，21%劃為「鄉村式發展」地帶，餘下 5%則並非由任何法定圖則所涵蓋。擬建屋宇的有蓋範圍是 65.03 平方米，無蓋範圍將作花園用途；
- (c) 政府部門的意見——漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)從農業角度不支持這宗申請，因為申請地點部分位於「農業」地帶，農地復耕的潛力甚高。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境從景觀規劃角度反對這宗申請。自二零零四年起，現有林地邊緣的植物(包括樹木)已被移除，以致對景觀造成負面影響。雖然擬建屋宇的覆蓋範圍大部分位於「鄉村式發展」地帶內，但申請書內並無提供有關地盤平整工程範圍的資料，以及成齡林地樹木的擬議處理方法；
- (d) 在法定公布期間，當局收到一份由創建香港提交的公眾意見書，反對這宗申請，理由是擬建屋宇與「農業」地帶的規劃意向和該區特色不相協調；擬建屋宇並不符合「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」)；以及該區沒有符合可持續發展原則的基礎設施和發展藍圖；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署不反對這宗申請，有關評估撮錄如下：
- (i) 申請地點佔地約 426.7 平方米，擬建屋宇的覆蓋範圍大部分(超過 90%)位於「鄉村式發展」地帶內，餘下範圍則位於「農業」地帶內，作花園用途。申請人表示申請地點內有不少成齡樹木，他承諾每砍伐一棵樹，會補種兩棵樹；
- (ii) 雖然擬議發展不符合「農業」地帶的規劃意向(申請地點約 74%位於此地帶內)，而總城市規劃師／城市設計及園境和漁護署署長從景觀規劃和

農業角度不支持這宗申請，但環境保護署署長(下稱「環保署署長」)和水務署署長並不反對這宗申請，前提是位於上段間接集水區內的擬建小型屋宇必須可接駁至已計劃鋪設的公共污水收集系統，以及要待該區公共污水收集系統建成後才入伙。渠務署表示，擬設的污水幹渠系統的容量足以處理擬建小型屋宇所排放的污水。由於擬建小型屋宇的覆蓋範圍有超過 50%位於「鄉村式發展」地帶／「鄉村範圍」內，而且山寮村的「鄉村式發展」地帶內可供發展小型屋宇的土地普遍供不應求，加上位於集水區內的擬建小型屋宇可接駁至已計劃鋪設的污水收集系統，因此，擬建的小型屋宇符合臨時準則。此外，為解決總城市規劃師／城市設計及園境所關注的問題，並盡量減低對附近一帶現有景觀資源可能造成的負面影響，建議附加規劃許可附帶條件，要求提交並落實美化環境和保護樹木建議；以及

- (iii) 至於反對這宗申請的公眾意見，擬建小型屋宇的覆蓋範圍有超過 90%位於「鄉村式發展」地帶內，而且擬建小型屋宇可接駁至已計劃鋪設的污水收集系統，加上相關的政府部門並不反對這宗申請，小組委員會可從寬考慮這宗申請。

72. 委員並無就這宗申請提出問題。

### 商議部分

73. 主席指出，申請地點有一小部分(用地的 5%，即 22 平方米)並非由任何法定圖則所涵蓋，因此沒有條文讓城市規劃委員會可考慮申請地點此部分的申請用途。不過，當局留意到申請地點此部分只建議作花園用途，不涉及建築物發展。

74. 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。這項許可的有效期至二零一五年九月二日止。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；
- (b) 提交並落實排水設施建議，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；
- (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，以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。

75. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 擬建的小型屋宇須待公共污水收集系統建成後才入伙；
- (b) 擬建的小型屋宇應留有足夠空間，以便把污水渠接駁至公共污水收集系統；
- (c) 根據「吐露港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，沿山寮路將會鋪設污水幹渠。待污水幹渠建成後，申請人須自費把其屋宇的污水渠伸延，以接駁至區內擬設污水收集系統的最接近接駁點；
- (d) 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、運作和維修保養的污水管和接駁點。申請人亦須與大埔地政專員解決所有涉及政府土地的問題，以證明在技術及法律上都可經由相關的私人地段和政府土地，把擬建屋宇的污水管接駁至已計劃鋪設的污水收集系統；

- (e) 留意渠務署總工程師／新界北及總工程師／顧問工程管理的意見，即由於申請地點附近並無公共排水渠，申請人須在申請地點闢設排水設施，亦須維修保養排水系統。如在系統運作期間發現系統不足或欠妥，申請人須作出補救。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。此外，申請地點附近現時沒有現成的公共污水渠，但待「吐露港未鋪設污水設施地區的污水收集系統第 1 階段第 2C 期」工程計劃下的擬議鄉村污水收集系統工程在二零一三年左右完成後，該處或會有排污設施可供接駁。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。有關的污水幹渠是為山寮村的「鄉村式發展」地帶內可能興建的小型屋宇提供排污設施，當局目前未有計劃鋪設污水支渠；
- (f) 留意土木工程拓展署土力工程處處長的意見，即申請人須向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
- (g) 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，向城規會申請規劃許可。

## 議程項目 24

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-TK/366 擬在劃為「綠化地帶」的大埔大美督  
第 28 約地段第 592 號(部分)和第 595 號(部分)  
及毗連政府土地闢設附屬於新界豁免管制屋宇  
的臨時私人花園(為期五年)

---

(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/NE-TK/366 號)

---

76. 秘書報告，表示收到申請人二零一一年八月三十一日的來信，信中提供了進一步的資料，以支持這宗申請。該信已在會上呈上，供各委員參考。

簡介和提問部分

77. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區鄭禮森女士表示，申請人在二零一一年八月三十一日的來信中，說他是大美督的村代表，鑑於在他的鄉村內，有其他非法的私人花園，他遂就擬議的私人花園用途提出申請，希望藉此向其他村民樹立良好的榜樣。鄭女士繼而簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬建附屬於新界豁免管制屋宇的臨時私人花園(為期五年)——申請地點位於「綠化地帶」和大美督的「鄉村範圍」內，當中約有 80%位於政府土地上；
- (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，當局收到由創建香港提交的一份公眾意見書，表示不反對這宗申請。不過，未知是否有其他人將會或可就該幅土地提出要求及／或其他用途；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 12 段的評估，規劃署不支持這宗申請。有關評估撮錄如下：
  - (i) 把申請地點用作附屬於屋宇發展項目的私人花園，並不符合「綠化地帶」的規劃意向。申請人未有在申請書內提供有力的規劃理據，令當局同意偏離有關的規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；

- (ii) 雖然相關政府部門對這宗申請沒有反對或負面意見，但該私人花園所在地點的面積約為 118 平方米，較新界豁免管制屋宇的覆蓋範圍(約 65.03 平方米)大。申請人的新界豁免管制屋宇(在一九九八年獲批給許可)已包括一幅露天用地，面積約為 85 平方米，可用作私人花園。申請人並沒有提出特殊情況或有力理據，令當局要從寬考慮這宗申請，讓申請人把「綠化地帶」內更多土地用作同一幢新界豁免管制屋宇的私人花園。鄰近該「綠化地帶」的地方也有其他新界豁免管制屋宇有類似的情況，倘批准這宗申請，會為其他同類申請立下不良先例。倘這類申請都獲批准，累積影響所及，會妨礙落實「綠化地帶」的規劃意向；以及
- (iii) 同一名申請人先前曾提交編號 A/NE-TK/338 的申請，擬在申請地點闢設臨時私人花園及泊車處，為期三年。該宗先前申請在二零一一年一月十四日被小組委員會拒絕，理由是有關用途並不符合「綠化地帶」的規劃意向，以及批准該宗申請，會立下不良先例。與該宗先前申請比較，這次申請地點的面積約為 118 平方米(包括約 95 平方米的政府土地)，較先前的申請地點的面積(約 100 平方米)稍大，而且先前的申請地點只涉及政府土地。此外，這宗申請是要求把申請地點用作私人花園，為期五年，而先前的申請則要求把申請地點用作私人花園及臨時泊車處，為期三年。這宗申請所作出的改動，並不足以令小組委員會要偏離拒絕該宗先前申請及一宗同類申請(編號 A/NE-TK/334，於二零一零年十二月二十三日被小組委員會拒絕)的決定。

78. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

79. 一名委員留意到有關的「綠化地帶」的部分範圍，位於龍尾、黃竹村和大美督的「鄉村範圍」內，而且該範圍內已建有很多

屋宇，因此認為或有需要檢討有關的「綠化地帶」。主席回應說，他也贊成規劃署應檢討該「綠化地帶」。委員備悉這宗第 16 條申請，即把申請地點用作臨時私人花園，並不符合「綠化地帶」的規劃意向，因此不應予以支持。

80. 經進一步商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請。委員繼而審閱文件第 13.1 段所載的拒絕理由，並認為理由恰當。有關理由是：

- (a) 發展項目不符合「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。根據一般推定，此地帶不宜進行發展。申請人在申請書內未能提供有力的規劃理據，令當局同意偏離此規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；以及
- (b) 倘批准這宗申請，會為該區的其他同類申請立下不良先例。倘這類申請都獲批准，累積影響所及，會導致該區的天然環境的整體質素下降。

## 議程項目 25

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-TK/367 擬在劃為「綠化地帶」的  
大埔龍尾第 28 約地段第 99 號餘段和毗連政府土地  
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/367 號)

---

81. 秘書報告，鄭心怡女士已就此議項申報利益，因為她目前與這宗申請的顧問之一陳達榮測量師行有限公司有業務往來。由於鄭女士並非直接涉及這宗申請，故此小組委員會同意她可以留席。

### 簡介和提問部分

82. 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——從景觀規劃的角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境反對這宗申請。在申請地點內或十分接近其邊界的地方，現在有一些成齡樹，包括兩棵狀況良好的柚樹和一棵成齡的雨豆樹，擬建小型屋宇的地盤平整和興建工程很可能會破壞這些樹的樹根。此外，爲了興建先前經申請而獲批准的小型屋宇，周邊地區的土地亦已清理，倘批准這宗申請，會導致「綠化地帶」進一步受到小型屋宇發展項目侵佔，長此下去，山坡上滿佈樹木的景觀會受到很大影響；
- (d) 當局在法定公布期內並無收到公眾的意見，而大埔民政事務專員也沒有收到區內人士提出的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據載於文件第 12 段的評估，不反對這宗申請。雖然擬議的發展項目並不符合「綠化地帶」的規劃意向，而且總城市規劃師／城市設計及園境從景觀規劃的角度，也反對這宗申請，但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」，因爲擬建小型屋宇有超過 50% 的覆蓋範圍位於有關鄉村的「鄉村範圍」內，而且在有關鄉村的「鄉村式發展」地帶內，可用作興建小型屋宇的土地普遍供不應求。申請地點以南建有村屋，擬建的小型屋宇與現時的鄉村布局並非不相協調，加上附近有一些先前獲得批准的申請，其所涉地點的情況類同，因此可以從寬考慮這宗申請。從自然保育的角度而言，漁農自然護理署署長對這宗申請並沒有很大的意見。至於總城市規劃師／城市設計及園境所擔心的問題，當局備悉申請地點北部會用作花園，而該處附近現時有些成齡樹。因此，建議在規劃

許可加入附帶條件，規定申請人提交並落實美化環境和保護樹木的建議，並告知申請人要避免干擾附近的樹木。

83. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

84. 一名委員指出，這宗申請所涉的地點，與小組委員會在這次會議上較早前所考慮的那宗編號 A/NE-TK/366 的申請所涉的地點，都是位於分區計劃大綱圖所劃的同一個「綠化地帶」內。這名委員重申有需要檢討這個「綠化地帶」，因為地帶內已建有不少民居。

85. 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九月二日止。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。這項規劃許可須附加下列條件：

- (a) 提交並落實美化環境和保護樹木建議，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；
- (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。

86. 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排水渠，申請人須為申請地點設置排水設施，亦須妥善保養排水系統，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，申請人亦須就所引致的申索和要求，承擔責任及作出彌償。此外，申請地點附近現時並無

公共污水收集系統，申請人須就處理／排放擬議發展項目污水方面的事宜，徵詢環境保護署的意見；

- (b) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，為供水給擬議的發展項目，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) 留意漁農自然護理署署長的意見，申請人要避免干擾附近的樹木；
- (d) 留意土木工程拓展署土力工程處處長的意見，申請人須向地政專員提交資料，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
- (e) 有關的規劃許可只批給這宗申請所涉的發展項目，申請人倘要為擬議發展項目闢設通道，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。

[會議小休 10 分鐘。]

[陳炳煥先生和馬詠璋女士此時離席。]

## **議程項目 26**

### **第 16 條申請**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TP/498 擬在劃為「綠化地帶」的大埔馬窩  
第 24 約地段第 443 號 A 分段、第 443 號餘段、  
第 54 號餘段和第 56 號及毗連政府土地  
設置宗教機構  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/TP/498 號)

---

### 簡介和提問部分

87. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區鄭禮森女士表示收到兩封日期為二零一一年九月一日的信件，分別來自御峰苑和新峰花園 I 期的業主委員會，並已呈交會上供委員參閱。這兩封信乃寫給申訴專員，副本抄送城市規劃委員會，內容是投訴地政總署未有採取必要的行動，阻止申請地點內非法佔用政府土地及在該處廣泛砍伐樹木的情況。鄭女士繼而簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬設的宗教機構——這宗申請由香港天德聖教忠和精舍有限公司(下稱「忠和精舍」)提出，擬重建忠和精舍現時的宗教建築羣。有關建議涉及興建一幢宗教大樓的主樓和低座的飯堂，新建的建築物整體總樓面面積為 1 601.71 平方米。據申請人所述，申請地點內有 13 幢現有的建築物將予保留(其整體總樓面面積為 1 418.78 平方米)，另外 13 幢的現有建築物則建議拆卸(其整體總樓面面積約為 1 638.77 平方米)。結果發展項目的總樓面面積、地積比率和上蓋面積(包括要保留的現有建築物)分別約為 3 020 平方米，0.266 倍和 17.19%。此外，有關建議亦包括把內部通道由申請地點西南面改往東面，而這項安排會使用一幅在申請地點和馬窩路迴旋處之間長有植物的土地，該幅土地大部分是政府土地；
- (c) 政府部門的意見——由於擬議的發展項目將會佔用政府土地，故此大埔地政專員不支持這宗申請。從城市設計和景觀規劃的角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境反對這宗申請，因為發展項目對「綠化地帶」來說，規模和發展密度實屬過大；

- (d) 在這宗申請和申請的進一步資料的法定公布期內，當局共收到 1 577 份公眾意見書，意見書主要來自御峰苑、御峰豪園、新峰花園和馬窩村的居民，全部均反對這宗申請，主要理由如下：
- (i) 把「綠化地帶」改作宗教機構用途的建議會導致該區現有的綠化地進一步減少，違反政府的綠化政策；
  - (ii) 擬議的發展項目會對周邊地區造成交通、視覺、健康、心理、衛生和環境方面的不良影響，特別是誦經／儀式會產生噪音，而燒香和焚燒衣紙則會污染空氣，導致火警風險。此外，亦有投訴指寺院每日均播放誦經錄音；
  - (iii) 馬窩已有不少寺院，擬議的發展項目會構成滋擾，影響馬窩和周邊地區的寧靜環境。此外，建築物 and 人流增加，亦會令馬窩路的交通負荷過重，對附近居民造成不便；
  - (iv) 在政府土地那部分，現時一些持政府牌照的發展將會受到不良影響；
  - (v) 擬議的發展項目會令馬窩路交通擠塞，造成道路安全和泊車問題，在清明節和重陽節，情況尤其嚴重；
  - (vi) 擬議的發展項目會增加人流，吸引陌生人前往該區，造成治安問題；
  - (vii) 雖然申請人聲稱申請用途不涉及靈灰安置所，但現有的靈灰安置所乃非法興建，而且大部分骨灰龕位都是可出售的空置龕位；
  - (viii) 擬議的發展項目與該區的規劃意向和住宅用途不相協調，會影響物業價值和生活環境；

- (ix) 申請人曾多次申請更改土地用途，浪費政府的人力；
  - (x) 根據發展局發出的文件，有關地點被列為在沒有正式牌照下經營的靈灰安置所。倘批准這宗申請，會導致骨灰龕位將來繼續增加；以及
  - (xi) 申請地點內有非法砍伐樹木的情況，代償性的種植計劃不夠全面；
- (e) 大埔民政事務專員表示，申請地點以南現有的行人徑和斜坡並非由大埔民政事務處維修保養，而且他預計新峰花園 I 期、新峰花園 II 期、御峰苑和御峰豪園的居民會對這宗申請有意見；以及
- (f) 規劃署的意見——根據載於文件第 11 段的評估，規劃署不支持這宗申請。有關評估撮錄如下：
- (i) 申請地點位於「綠化地帶」內，而根據一般推定，此地帶不宜進行發展。該區以前有長滿植物的斜坡，從申請地點東南面的鄰近住宅發展項目觀看，是一片翠綠的景致。申請地點目前有一些高一至三層的建築物，作宗教和其他相關的用途。據申請人所述，有關建議包括拆卸申請地點內 13 幢現有的構築物，發展一幢高 12 米、供崇拜用的主樓和一幢高 4.5 米的飯堂建築物，並在毗鄰一塊長有植物的政府土地上闢設新通道；
  - (ii) 根據在一九八零年四月十七日拍下的航攝照片，申請地點長有植物及建有一些構築物。多年來，隨著樹木逐漸被移除，擬建寺院和附近的住宅發展項目之間的景觀緩衝區和屏障亦日漸縮小。屋宇署表示該署並沒有申請地點現有構築物的建築記錄。該署提醒申請人，獲得批給規劃許可，也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法行動，移除這些違例構築物。由於擬議的發展項目將會佔用政府土地，故此大埔地政專員不支持這

宗申請，亦不保證申請人會獲批給額外的政府土地，以進行擬議的發展項目。大埔地政專員亦指出，申請人不得干擾政府土地上的樹木；

- (iii) 與先前被拒絕的計劃(申請編號 A/TP/454)相比，擬議發展項目的地盤面積、新擬的總樓面面積和整體總樓面面積分別增加了 5.6%、13.14%和 9.76%，規模和密度實屬過大，新的通道安排亦會影響「綠化地帶」內的政府土地。這宗申請要拆卸／保留的建築物的現有總樓面面積較先前的申請有所增加，但申請人卻沒有提出任何理據加以解釋。總城市規劃師／城市設計及園境指出，雖然現在的計劃在布局設計和美化環境的安排上有一些改善，但發展計劃的規模和發展密度對「綠化地帶」來說實屬過大，因此他反對這宗申請。此外，小組委員會曾三次拒絕擬在申請地點內進行宗教機構用途的同類申請，現在並沒有理由要偏離小組委員會先前拒絕申請的決定；以及
- (iv) 申請人聲稱申請地點現有的靈灰安置所約有 7 300 個骨灰龕位，而有關用途在七十年代初期已展開，在八十年代初期進一步擴展。雖然「靈灰安置所」用途並非現在申請的用途，但申請人未能證明這項用途在規劃上是否符合可獲認可的條件，所以申請人或須就這項用途申請規劃許可。

88. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

89. 鄭禮森女士回應主席的提問時表示，從一九八零年拍下的航攝照片所見，現在申請地點內的建築物數目較當年有所增加，但屋宇署表示該署並沒有申請地點現有構築物的建築記錄。

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

- (a) 擬議的發展項目不符合該區「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。根據一般推定，此地帶不宜進行發展。申請書內並無提出有力的規劃理據，令當局要偏離這個規劃意向；以及
- (b) 這宗申請並不符合城市規劃委員會規劃指引編號 10「擬在『綠化地帶』進行發展而按照《城市規劃條例》第 16 條提出的規劃申請」的規定，因為擬議發展項目的規模、密度和擬關設的新通道均過大，與周邊地區不相協調，而且該項目涉及廣泛清除現有天然植物，會影響現有天然景致。

## 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/504      擬在劃為「鄉村式發展」地帶的  
大埔樟樹灘第 36 約的政府土地  
關設公廁設施  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/TP/504 號)

---

### 簡介和提問部分

91. 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) 擬議公廁；
- (c) 政府部門的意見——有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，當局並無接獲公眾的意見，而大埔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——規劃署根據文件第 10 段所載的評估，不反對這宗申請。擬議公廁用途沒有違反有關用地劃為「鄉村式發展」地帶的規劃意向，理由是擬議用途旨在通過更換現有的旱廁以服務村民，並改善該區的衛生情況。申請人表示，有關位置經多次討論及物色地點後，已獲村代表及有關的政府部門同意。此外，有關用地位於陡峭斜坡上的現有鄉村通道一帶，可能並非作小型屋宇發展的理想地點。擬議公廁用途與周圍的鄉郊環境並非不相協調，應不會對附近地區的交通、排水、環境、視覺及景觀造成負面影響。

92. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

93. 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九月二日止。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：

- 提供滅火水源及消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求。

94. 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，食物環境衛生署須向大埔地政處正式提交批撥政府土地的申請，以便進行建造工程及佔用申請地點作公廁用途；
- (b) 留意運輸署署長的意見，現有的鄉村通道並非由運輸署管理。申請人須向地政監督查核該鄉村通道所在土地的類別，並須與有關的地政及維修保養當局釐清該鄉村通道的管理及維修保養責任誰屬；

- (c) 留意路政署總工程師／新界東的意見，毗連申請地點的通道並非由路政署維修保養；
- (d) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，為向有關發展項目供水，申請人或須把其內部供水系統伸延，以接駁至最接近的合適政府總水管。申請人也須解決與供水相關的任何土地問題，並負責私人地段內內部供水系統的建造、運作和維修保養事宜，而有關情況必須符合水務署所訂標準；
- (e) 留意消防處處長的意見，緊急車輛通道的安排須符合由屋宇署負責執行的《消防和救援進出途徑守則》第VI部所訂標準，而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；以及
- (f) 留意機電工程署署長的意見，申請地點內或附近如設有地下電纜(及／或架空電纜)，則申請人及／或其承辦商在申請地點搭建任何構築物前，須與電力供應商聯絡。倘有需要，則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／沙田、大埔及北區鄭禮森女士出席會議解答委員的提問。鄭女士此時離席。]

#### 屯門及元朗區

[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 28

### 第 12A 條申請

#### [公開會議]

Y/TM-LTY Y/3 申請修訂《藍地及亦園分區計劃大綱核准圖編號 S/TM-LTY Y/6》，把屯門藍地第 130 約地段第 809 號餘段、第 810 號、第 811 號、第 1132 號、第 1133 號、第 1134 號、第 1135 號 A 分段餘段、第 1135 號 B 分段、第 1141 號餘段、第 1142 號 A 分段餘段、第 1143 號餘段、第 1147 號餘段及毗連政府土地由「住宅(丙類)」、「住宅(丁類)」及「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(丙類)1」地帶，最高地積比率為 0.4 倍，而最高建築物高度則為三層(10.5 米)(不包括地庫停車場)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 Y/TM-LTY Y/3B 號)

---

95. 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」)一家附屬公司提出。劉志宏博士已就這個議項申報利益，因為他現時與恒基公司有業務往來。鄭心怡女士也已就此議項申報利益，因她現時與建港規劃顧問有限公司有業務往來，而該公司是這宗申請的顧問之一。小組委員會得悉劉博士已就未能出席會議致歉。由於鄭女士沒有直接參與這宗申請，小組委員會同意她可以留席。小組委員會亦備悉，文件第 2 頁的替代頁已於會前送交各委員。

96. 秘書表示，申請人的代表於二零一一年八月十五日要求小組委員會延期兩個月考慮這宗申請，讓申請人有時間擬備修訂計劃，以回應政府部門及公眾關注的事宜，並進行多項技術評估，以證明申請地點適宜採取修訂計劃。

97. 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提交進一步資料，由於這是申請人第三次要求延期，合共已准許延期六個月，因此小組委員會不會批准再次延期。

## 議程項目 29

### 第 12A 條申請

[公開會議]

Y/YL/5 申請修訂《元朗分區計劃大綱核准圖編號 S/YL/20》，把元朗馬田壘第 120 約地段第 1818 號餘段、第 1846 號餘段、第 1850 號(部分)、第 1851 號、第 1852 號餘段、第 1853 號餘段、第 1855 號餘段、第 1857 號餘段及第 1858 號餘段(部分)和毗連政府土地由「政府、機構或社區(1)」地帶改劃為「住宅(丙類)」地帶(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 Y/YL/5B 號)

---

98. 秘書報告，申請人的代表於二零一一年八月十九日要求小組委員會延期兩個月考慮這宗申請，讓申請人在考慮相關政府部門的意見後，特別是社會福利署所提出的意見，有時間改善經修訂發展計劃，並進行技術影響評估，以確保經修訂計劃可行。有關項目作出這些改變後在財政上是否可行，也會作出評估。

99. 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有多兩個月時間準備提交進一步資料。由於這是申請人第三次要求延期，合共已准許延期六個月，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 30

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/TM/405 在劃為「綠化地帶」的屯門青雲觀內第 131 約地段第 559 號地下及 1 樓設置靈灰安置所(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/TM/405 號)

---

100. 秘書報告，這宗申請由青雲觀（又名青雲觀堂）提交。在申請內，陶鑑籌先生和陶根池先生表示他們是青雲觀堂的司理。在

申請的進一步資料（由申請人分別於二零一一年七月十一日及二零一一年七月二十日提交）的法定公布期內，當局共接獲七份公眾意見書，其中一份意見由代表屯門陶族父老的律師行提交。該律師行指出，兩名陶先生是否有權代表該堂一事現正由法庭審理，要求城市規劃委員會不要進一步辦理或處理這宗申請。秘書告知委員，《新界條例》第 15 條規定，堂須委任一名司理作為代表，而該等委任須獲民政事務局長批准。因此，在處理堂持有的土地時，司理具有有效的法律地位尤為重要。鑑於律師行提出上述公眾意見，以及堂須由獲委任的司理作為代表，規劃署要求小組委員會延期兩個月考慮這宗申請，以便有足夠時間就有關事宜徵詢法律意見。

101. 秘書亦告知委員接獲代表陶鑑籌先生和陶根池先生的律師行的信件(日期為二零一一年九月二日)，信中表示兩名陶先生作為申請人（青雲觀）司理的地位經得起嚴峻的考驗，有關法律程序曾挑戰至終審法院，而判決亦於二零零六年十月頒布。律師行要求在會上出示有關信件，以便讓小組委員會委員更透徹了解有關情況。另一封由 TMA Planning and Design Limited（有關申請的規劃顧問）提交的信件(日期為二零一一年九月二日)，則要求小組委員會注意由代表兩名陶先生的律師行提交的信件內所述要點。兩封信件均於會上呈閱，供委員參考。

102. 經商議後，小組委員會決定按規劃署的要求，延期就這宗申請作出決定，以待當局徵詢法律意見。小組委員會同意，這宗申請須在收到法律意見後兩個月內，提交小組委員會考慮。

103. 主席表示，秘書會告知委員有關這宗申請所取得的初步法律意見，而有關意見會以機密形式記錄。

### 議程項目 31

#### 第 16 條申請

##### [公開會議]

A/TM/422 擬在劃為「住宅(戊類)」地帶的  
屯門虎地屯富路前消防已婚宿舍地盤  
興建分層住宅(政府員工宿舍)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/TM/422 號)

---

104. 秘書報告說，鄭心怡女士及葉滿華先生已就此議項申報利益，因他們現與英環香港有限公司有業務往來，而該家公司是這宗申請的顧問之一。小組委員會備悉葉先生已就未能出席會議致歉。由於鄭女士沒有直接參與這宗申請，小組委員會同意她可以留席。

105. 秘書表示，申請人的代表於二零一一年八月二十四日要求小組委員會延期一個月考慮這宗申請，讓申請人有時間處理有關部門就這宗申請所提出的意見。

106. 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提交進一步資料；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 32

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TM-SKW/72 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的屯門掃管笏第 375 約地段第 703 號餘段(部分)及第 715 號 F 分段(部分)為私人發展計劃設置公用設施裝置(電力支站)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/TM-SKW/72 號)

---

### 簡介和提問部分

107. 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) 擬為私人發展計劃設置公用設施裝置(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提出反對或負面意見；
- (d) 在法定公布期內，當局並無收到公眾意見；
- (e) 屯門民政事務專員不反對闢設通往申請地點的行車路，前提是申請人不會對申請地點和掃管笏村路以西的排水設施造成損壞，以及申請人須同意，倘對該等設施造成任何損壞，會自費維修該等設施。文件的圖 A-2 顯示的排水設施現正進行改善工程，暫訂於二零一一年十二月三十一日完成。由於供電電纜路線或會橫跨屯門民政事務處負責維修保養／將要維修保養的排水渠，因此應在排水渠下裝置這些電纜。倘申請人有任何疑問，必須在展開裝置工程前徵詢屯門民政事務處的意見；以及
- (f) 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。有關評估撮錄如下：
  - (i) 據申請人表示，擬議電力支站提供必要的電力供應，以支援日後在申請地點附近的 30 幢擬建新界豁免管制屋宇和東面較遠處的其他擬建新界豁免管制屋宇。因此，擬議發展符合有關的「鄉村式發展」地帶的規劃意向；
  - (ii) 擬議發展實屬必要，以便為該區的擬議新界豁免管制屋宇發展供電，而在「鄉村式發展」地帶內，新界豁免管制屋宇發展屬於經常准許的用途。擬議發展與附近地區和日後的新界豁免管制屋宇發展不會不相協調；
  - (iii) 申請地點現時空置，並無草木覆蓋。考慮到擬議發展的性質和規模較小(約 138 平方米)，預計不會對四周環境造成嚴重負面影響。相關的政府部門對這宗申請沒有反對或負面意見。至於擬議發展在視覺、景觀、消防安全和排水方面的技術問題，可透過附加相關的規劃許可附帶條件解決；以及

- (iv) 小組委員會曾批准在同一「鄉村式發展」地帶關設擬議電力支站的同類申請。批准這宗申請，與小組委員會先前的決定並非不一致。

108. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

109. 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九月二日止。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) 提交並落實消防裝置建議及提供滅火水源，而有關建議和設施必須符合消防處處長或城規會的要求。

110. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 留意屯門地政專員的意見，申請人須向屯門地政處申請短期豁免書，以便在有關地段搭建構築物。倘申請獲得批准，申請人必須履行所附加的條款和條件，包括繳付豁免書收費、按金和行政費；
- (b) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，有關建議必須符合《建築物條例》的規定。由於申請地點並非緊連一條至少闊 4.5 米的指明街道，須在提交建築圖則時根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條釐定發展密度。此外，根據《建築物(規劃)規例》第 41D 條，必須設有緊急車輛通道；

- (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，申請人須自行負責通道安排；
- (e) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，申請地點所在的地區並無公共雨水渠可供直接接駁。申請人應自行設置符合渠務署署長要求的雨水排放設施，疏導落在或流進申請地點的雨水。由於申請地點鄰近掃管笏主要排水渠，申請人必須確保位於申請地點附近的渠務署設施的穩固程度和維修保養不會受到負面影響。申請地點所在的地區也沒有公共排污設施可供直接接駁。此外，申請地點須經渠務署興建的掃管笏排水道的經重置行車通道前往，長車或不得通過該通道。行車構築物和行車路面將分別移交渠務署和屯門民政事務處；
- (f) 留意消防處處長的意見，消防處收到正式提交的一般建築圖則和由相關發牌當局轉介的申請後，便會制訂詳細的消防安全規定。申請地點所提供的緊急車輛通道須符合根據《建築物(規劃)規例》第 41D 條制定的《消防和救援進出途徑守則》第 VI 部所訂標準。申請人亦須提供變壓器的類型和容量，以及變壓房提供的開關裝置類型，讓他給予意見；
- (g) 留意機電工程署署長的意見，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》訂定的《有關在供電電纜附近工作的實務守則》；
- (h) 留意衛生署署長的意見，根據世界衛生組織，倘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(一九九八年)，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負面影響。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，亦應探討有否能減少受到輻射的影響而又低成本的方法。在電力支站啓用後，宜由負責該項目的人士或作為規管當局的機電工程署核實設施是否確實符合防護委員會的指引；以及

- (i) 留意屯門民政事務專員的意見，申請地點和掃管笏村路以西的排水渠由屯門民政事務處維修保養。他不反對闢設通往申請地點的車輛通道，前提是不會對該等設施造成損壞；倘由申請人造成損壞，申請人須自費維修該等設施。排水渠的改善工程暫訂於二零一一年十二月三十一日完成。由於供電電纜路線或會橫跨排水渠，因此申請人應在排水渠下裝置該等電纜。倘申請人有任何疑問，必須在展開裝置工程前徵詢屯門民政事務處的意見。

### 議程項目 33

#### 第 16A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TM-LTY Y/158-3 擬在劃為「綜合發展區」地帶及「綠化地帶」的屯門藍地第 130 約地段第 837 號餘段、第 839 號 A 分段、第 841 號、第 1035 號餘段、第 1037 號餘段、第 2527 號 E 分段及第 2527 號 F 分段(地段第 2527 號 E 分段及第 2527 號 F 分段在先前的申請中稱為第 2527 號餘段(部分))和毗連政府土地進行綜合住宅發展(就已核准的總綱發展藍圖作出 B 類修訂建議)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/TM-LTY Y/158-3 號)

---

111. 秘書報告，這宗申請的其中一名申請人是恒基兆業地產有限公司(下稱「恒基」)的附屬公司。劉志宏博士已就此議項申報利益，因為他現時與恒基有業務往來。鄭心怡女士亦已就此議項申報利益，因為她現時與這宗申請的其中一名顧問雅博奧頓國際設計有

限公司有業務往來。小組委員會知悉劉博士已就未能出席會議致歉。由於鄺女士沒有直接參與這宗申請，小組委員會同意她可留在席上。

### 簡介和提問部分

112. 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) 建議對進行綜合住宅發展的規劃申請(編號 A/TM-LTY Y/158)的已核准總綱發展藍圖作出 B 類修訂，而該宗申請已在二零零七年九月十四日獲得批准。現就以下 B 類修訂提出規劃許可申請：
  - (i) 把申請地點的面積由 15 204 平方米增至 15 300 平方米(即+96 平方米或+0.63%)和修訂申請地點的界線，理由是須把毗鄰通往地段第 1036 號(花砲會)行人通道的一幅劃為「綠化地帶」的政府土地(面積為 54 平方米)及毗鄰申請地點東面盡頭的一幅狹長土地(面積為 42 平方米)納入申請地點內，令土地管理得更好，並可與日後的重批地方連成一線。這些修訂已在編號 A/TM-LTY Y/158-2 的申請獲得批准；
  - (ii) 把住宅單位的平均面積由 50.5 平方米增至 55.14 平方米(即+4.64 平方米或+9.2%)；
  - (iii) 改變建築外形、把大廈的座數由 13 座減至 12 座(即-1 座或-7.7%)及略為更改大廈的分布，作為紓減環境影響措施；
  - (iv) 更改住宅單位的內部設計，作為紓減環境影響措施；
  - (v) 更改村公所的位置，這項修訂已在編號 A/TM-LTY Y/158-2 的申請獲得批准；

- (vi) 更改停車場的位置和設計、區內道路和緊急車輛通道的設計，並取消設置汽車升降機；
  - (vii) 更改非建築用地的位置及／或面積(有關的非建築用地不是政府的規定)；並預留三米闊的非建築用地，以便進行福亨村路擴闊工程；
  - (viii) 更改園景設計總圖；以及
  - (ix) 把發展項目的開展期限延長四年；
- (c) 政府部門的意見——有關政府部門對這宗申請沒有反對或負面意見；
- (d) 屯門民政事務專員表示，鍾屋村的村代表對這宗申請沒有意見，因為擬議的發展項目對鍾屋村沒有重大的影響；不過，該處收到八份反對這宗申請的意見書。有關的反對意見撮錄如下：
- (i) 一名屯門區議員不支持這宗申請，理由是擬議的發展項目會嚴重影響順風圍的梁氏山墳，而且梁氏宗親的意見亦應予以尊重；
  - (ii) 屯門新村的村代表以「風水」理由反對這宗申請，並且詢問有關諮詢的程序。他要求為受影響的各方舉行會議；
  - (iii) 一名綠怡居居民反對這宗申請，理由是藍地的人口急速增長，而藍地大街的使用量已達飽和。倘批准這宗申請，將會進一步增加藍地的人口，導致交通量增加，令藍地大街的情況轉差；以及
  - (iv) 五名梁氏後人(包括順風圍的村代表)以「風水」理由反對這宗申請，理由是擬議的發展項目會影響他們宗族的祖墳。其中兩名後人認為村公所的位置沒有在申請書內詳細交代，並且投訴當局未有就擬議的發展項目進行諮詢；以及

- (e) 規劃署的意見——規劃署根據載於文件第 8 段的評估，不反對這宗申請。有關的評估撮錄如下：
- (i) 擬議的計劃對已核准的計劃作出一些改善，包括減少大廈的座數，減少毗鄰公眾休憩用地的第一座及第二座的樓層，以及減少住宅單位和人口的數目。這宗申請主要是把改良的地方納入擬議發展項目的設計。至於其他擬議的修訂包括更改申請地點邊界、申請地點範圍和村公所的位置都已在編號 A/TM-LTYY/158-2 的申請獲得批准。現時的計劃保留了核准計劃所提供的公眾設施，包括設置村公所、公眾休憩用地、行人通道、福亨村路南面的行人路，以及把沿福亨村路旁三米闊的非建築用地納入計劃。雖然地盤總面積增加了，但用來計算地積比率的发展地盤面積則維持不變。因此，與核准的原先計劃(編號 A/TM-LTYY/158 的申請)相比，這宗申請的發展密度並沒有增加；
  - (ii) 申請人已履行規劃許可附帶條件，提交排水影響評估報告、考古調查報告和園景設計總圖(包括保護樹木計劃)。申請人已申請換地，而有關申請正在審理階段。這個發展項目的一般建築圖則亦已於二零零九年三月十七日獲得批准。根據城市規劃委員會規劃指引編號 35B 的規定，擬議的發展項目已算展開，因此，無須延長展開發展的期限。不過，由於擬議把額外的土地納入申請地點，並且更改大廈的分布及園景設計總圖，因此，應保留有關提交排水影響評估報告、考古調查報告和園景設計總圖(包括保護樹木計劃)的規劃許可附帶條件；
  - (iii) 有關擬議公眾休憩用地的維修和管理責任問題，申請人表示他們已經原則上與福亨村村公所達成協議，日後將會負責管理擬闢設的公眾休憩用地，但最終安排須於落實階段與相關的政府部門進一步聯繫而定。至於擬議公眾休憩用地的設計和建造，先前的規劃許可附帶條件已規定闢設的

公眾休憩用地必須符合康樂及文化事務署署長的要求，這項規定仍然適用；

- (iv) 運輸署署長不反對把申請地點的界線沿福亨村路移後三米，以便進行土木工程拓展署新界西及北拓展處處長所建議的道路擴闊／改善工程。這項規定可在換地階段再作考慮。倘申請地點的界線往後移而令發展地盤面積減少，申請人亦須相應地減少擬議發展項目的總樓面面積，以符合「綜合發展區」地帶的「註釋」所訂明的最高地積比率限制；以及
- (v) 有關區內人士擔心擬議發展項目會影響「風水」的理由，小組委員會已分別在一九九六年十一月二十九日、二零零三年九月十九日和二零零四年十二月十七日批出申請編號 DPA/TM-LTY Y/111、A/TM-LTY Y/109 和 A/TM-LTY Y/119 的先前規劃許可時予以考慮。位於擬議發展項目東北面的現有墳墓，將會在公眾休憩用地和村公所旁邊保留。建議申請人與區內人士聯絡，以釋除他們的疑慮。

113. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

114. 經商議後，小組委員會決定根據《城市規劃條例》第 4A 和第 16A 條，並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，批准有關的總綱發展藍圖和這宗申請。這項許可須附加下列條件：

- (a) 考慮下列(b)、(c)、(e)、(f)及(g)項的條件，提交並落實經修訂的總綱發展藍圖，而有關藍圖和落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (b) 提交並落實園景設計總圖(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) 闢設通往申請地點的行車和行人通道，以及泊車位／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；
- (d) 提交排水影響評估報告，並按評估結果設置排水設施及落實洪泛紓緩措施，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (e) 在展開挖掘工程前，提交詳細的考古調查報告，以評估擬議工程對考古的影響；並落實報告建議的緩解措施，而有關報告和落實情況必須符合康樂及文化事務署轄下古物古蹟辦事處或城規會的要求；
- (f) 為擬議發展項目設置緊急車輛通道、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；
- (g) 如申請人所建議，闢設公眾休憩用地，而有關設施必須符合康樂及文化事務署署長或城規會的要求；以及
- (h) 闢設通往第 130 約地段第 1036 號的行車和行人通道，而有關設施必須符合地政總署署長或城規會的要求。

115. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 考慮城規會加設的規劃許可附帶條件，以修訂總綱發展藍圖。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。申請人應盡快把相關的規劃許可附帶條件納入經修訂的總綱發展藍圖內，以便有關圖則能早日交予土地註冊處存放；
- (b) 留意屯門地政專員的意見，申請人須就擬議的發展項目向屯門地政處申請換地。他的其他意見詳載於文件第 7.1.1 段；
- (c) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，認可人士須證明規劃綱領附錄 D 的平面圖所示的第 1 座 C 及 D

單位內的睡房 1 與睡房 2 均遵照《建築物(規劃)規例》第 30 及第 31 條的規定，提供天然照明與通風。擬議的申請地點可再細分為公眾行人路和毗鄰第 8 座地段第 1036 號的兩個地點。每個地點須提供自給自足的設施，包括出入口、照明、通風、康樂設施和休憩用地等，而地積比率和上蓋面積不得超逾《建築物(規劃)規例》附表 1 所列上蓋面積和地積比率的規定。就根據《建築物(規劃)規例》計算上蓋面積和地積比率的方法而言，申請地點內的公眾行人路應從地盤面積中扣減。在申請地點內闢設通往各幢樓宇的緊急車輛通道，須符合《建築物(規劃)規例》第 41D 條的規定。除非另獲給予豁免，擬設的會所應計入上蓋面積和地積比率。就根據《建築物(規劃)規例》計算上蓋面積和地積比率的方法而言，任何內街(如需要闢設的話)應從地盤面積中扣減。在提交建築圖則的階段，屋宇署會詳細查核建築物的平面圖。此外，須從根據《建築物條例》計算上蓋面積和地積比率的地盤面積中，扣除行人通道、往村公所的通行路(兩米)和闢設行人路而須沿福亨村里旁往後移的範圍；

- (d) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，現有水管如受擬議發展項目所影響而須進行改道工程，所需費用須由發展商承擔。倘未能為受影響的水管進行改道工程，則須在距離水管中心線的 1.5 米範圍內為水務署闢設一個三米闊的水務專用範圍。水務專用範圍的土地上不得搭建構築物，有關範圍亦不得作貯物用途。水務監督、其工作人員和承辦商，以及其所屬的工人，均可隨時帶同所需裝備及駕駛車輛進入有關的水務專用範圍，以便根據水務監督的規定或授權，鋪設、維修和保養位於及穿越該範圍地面及地底的水管及所有其他水務設施；
- (e) 留意康樂及文化事務署轄下古物古蹟辦事處的意見，如果獲接納的考古調查報告證明申請地點具有重要的考古價值，申請人須落實緩解措施，而有關落實情況必須符合古物古蹟辦事處的要求。根據《古物古蹟條例》(第 53 章)，考古調查須由取得古物事務監督所簽發牌照的合資格考古學家進行；

- (f) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，必須為樓宇之間闢設綠化空間，使擬議的發展項目與現有的景觀相融合；並且建議按實際情況盡可能沿申請地點周邊繼續栽種植物，以提高屏蔽效果；
- (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及相關發牌當局轉交的申請後，便會制訂詳細的消防安全規定。在申請地點設置的緊急車輛通道，須符合根據《建築物(規劃)規例》第 41D 條制定的《消防和救援進出途徑守則》第 VI 部所定標準；
- (h) 留意運輸署署長的意見，申請人須與有關當局釐清申請地點內擬議「公眾行人路」的性質和管理／維修保養責任誰屬。在修訂的計劃中，沒有顯示閘門控制室的位置。申請人須審慎考慮落杆式柵欄的位置，以免令等候駛入屋苑的車龍堵塞在福亨村路；
- (i) 留意電訊管理局總監的意見，倘擬議的發展項目影響藍地地區的免費電視接收，申請人須負責有關的電視接收改善工程，包括承擔任何補救措施所涉及的費用；
- (j) 留意康樂及文化事務署署長的意見，該署無意承擔管理和維修保養擬議公眾休憩用地的責任；
- (k) 留意食物環境衛生署署長的意見，擬議的發展項目不應影響該署的廢物收集工作，而且供垃圾車通往福亨村垃圾收集站的通道(即福亨村路)須保持暢通；
- (l) 留意機電工程署署長的意見，沿申請地點南面邊界的道路有一條地下高壓煤氣輸送管道。在發展項目的設計和建造階段，申請人須與香港中華煤氣有限公司保持聯絡／互相協調，以確定擬議施工範圍附近現有或計劃鋪設的氣體管道／氣體裝置所在的實際位置，並確定該發展項目至少須往後移離多遠才不會觸及這些氣體喉管。申請人亦須留意《避免氣體喉管構成危險的工作守則》的規定，該守則可見於機電工程署的網頁：

[http://www.emsd.gov.hk/emsd/c\\_download/pps/gas/cop\\_gas\\_pipes\(chinese\).pdf](http://www.emsd.gov.hk/emsd/c_download/pps/gas/cop_gas_pipes(chinese).pdf) ;

- (m) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，一段長 1 050 毫米的現有公共雨水渠位於申請地點內。在覆蓋該雨水渠的土地上不得搭建構築物，並須設置專用範圍，以保護該雨水渠和方便日後進行維修保養排水工程。擬議的發展項目(包括種植工作)不應影響申請地點內現有的公共排水工程，亦不應對日後進行的排水設施維修保養工程增添額外困難；
- (n) 留意土木工程拓展署新界西及北拓展處處長的意見，路政署會把介乎青山公路與藍地大街一段的福亨村路擴闊為 10.3 米闊並設有適當行人徑的行車道，以及把介乎藍地大街與福亨村里一段路面擴闊為 7.3 米闊並設有適當行人徑的行車道。在申請地點對開的現有福亨村路行車道只有約 6 米闊，而行人徑亦非常狹窄。因此，為了方便日後擴闊申請地點毗鄰的一段福亨村路，申請人須把發展地盤沿福亨村路旁的北面和東面邊界(長約 240 米)往後移三米，而該部分主要是政府土地。申請人可把後移的範圍建成臨時行人徑；
- (o) 擬議發展項目的總樓面面積須作出相應調整，以配合已縮減的發展地盤面積，並符合有關「綜合發展區」地帶所訂明的最高地積比率限制；
- (p) 這宗申請獲得批准，並不表示擬議的建築設計元素已符合《可持續建築設計指引》的規定，而且亦不表示建築事務監督會批准／批出擬議發展項目所建議的額外地積比率及／或總樓面面積寬免。申請人應直接與屋宇署聯絡，以便取得所需的批准。倘建築事務監督不批准／批出有關建築設計元素和總樓面面積寬免，並且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；以及
- (q) 申請人須與區內人士聯絡，以釋除他們的疑慮。

[主席多謝高級城市規劃師／屯門及元朗簡國治先生出席會議，解答委員的提問。簡先生此時離席。]

### 議程項目 34

#### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TSW/52 擬在劃為「住宅(乙類)」地帶的  
元朗天水圍天湖路 1 號  
嘉湖新北江商場 2 期平台 39 至 40 號舖  
開設學校(補習學校)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/TSW/52 號)

---

#### 簡介和提問部分

116. 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) 擬開設的學校(補習學校)；
- (c) 政府部門的意見——相關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，當局並無收到公眾的意見，而元朗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——規劃署根據載於文件第 11 段的評估，不反對這宗申請。擬開設的補習學校服務公眾，對象包括附近居民，所以符合有關的「住宅(乙類)」地帶的規劃意向。有關申請亦符合城市規劃委員會規劃指引編號 40 的規定，因為擬開設的補習學校所在的商場平台(即二樓)亦有補習學校、商店及服務行業等商業用途，申請的用途與其周圍處所的現有用途並非不相協調。擬開設的補習學校位於商場內，跟樂湖居

的住宅部分分開，也不是與住宅大廈共用入口，因此預計補習學校不會對樂湖居的居民造成任何滋擾。該學校只有一個課室，樓面面積為 40 平方米，只可容納 20 名學生，規模如此細小，應不會對四周環境造成嚴重的負面影響。

117. 委員沒有就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

118. 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九月二日止。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：

- 為補習學校設置消防裝置，而有關設施必須符合消防處處長或城規會的要求。

119. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 留意教育局局長的意見，待擬開設的學校獲城規會及地政總署批准進行擬議的擴建，又獲消防處及屋宇署簽發所涉處所的相關安全證明書／通知書，以及取得租約、租單等證明文件，證明有權使用有關的處所，該署才會批准該學校的註冊申請；以及
- (b) 留意消防處處長的意見，該處在收到申請人提交的一般建築圖則或發牌當局轉介的申請後，便會制訂詳細的消防安全規定。

#### 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-PN/28 把劃為「海岸保護區」地帶及顯示為「道路」用地的元朗白泥第135約地段第19號和毗連政府土地作臨時康樂用途(釣魚場)(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第A/YL-PN/28號)

---

### 簡介和提問部分

120. 高級城市規劃師／屯門及元朗林秀霞女士報告說，文件替代頁第11頁已在會上呈交，以供委員參閱。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) 臨時康樂用途(釣魚場)，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——有關政府部門對這宗申請沒有提出反對或負面意見；
- (d) 當局在法定公布期內接獲一份由創建香港提交的公眾意見書，該意見認為擬議發展違反該區的規劃意向；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據載於文件第 11 段的評估，認為申請的臨時用途可予容忍三年。有關評估撮錄如下：
  - (i) 這宗申請主要涉及把現有魚塘作康樂用途的釣魚場，並沒有提出填塘或挖塘的建議。漁農自然護理署署長及規劃署總城市規劃師／城市設計及園境沒有對這宗申請提出反對。以臨時性質批准這宗申請不會影響「海岸保護區」地帶的長遠規劃意向；
  - (ii) 有關發展對交通、環境及排水方面造成重大負面影響的機會不大。據申請人所稱，星期日(一星期最繁忙的一天)約有 10 輛車停泊在申請地點，其他訪客會利用公共交通工具前往有關發展。星期

一至星期六每天約有 10 名訪客，而星期日則約有 30 名訪客光顧。相關部門沒有對這宗申請提出反對；

- (iii) 申請地點涉及一宗先前申請(編號 A/YL-PN/16)，該申請於二零零八年獲批准，有效期為三年，至二零一一年七月四日止。自此之後，規劃情況沒有重大改變。自二零零四年以來，小組委員會／城市規劃委員會經覆核後批准了六宗同類申請，這些申請也是涉及把位於白泥區的現有魚塘改作康樂用途的釣魚場，其中四宗(A/YL-PN/9、18、21 及 22)所涉地點位於「海岸保護區」地帶內。批准這宗作康樂用途釣魚場的申請與小組委員會／城市規劃委員會先前所作的決定一致；以及
- (iv) 有關公眾意見方面，由於申請主要涉及把現有魚塘用作康樂用途的釣魚場，而且申請人沒有提出填塘或挖塘的建議，因此，以臨時性質批准這宗申請不會影響「海岸保護區」地帶的長遠規劃意向。有關政府部門沒有對這宗申請提出反對或負面意見。

121. 委員對申請並無提問。

#### 商議部分

122. 經商議後，小組委員會決定按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，至二零一四年九月二日止，並須附加下列條件：

- (a) 一如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上九時至翌日早上八時在申請地點進行夜間作業；
- (b) 在規劃許可有效期內，在申請地點內受影響水管中線起計一米範圍內必須經常預留水務專用範圍；

- (c) 在規劃許可有效期內，申請地點現有的排水設施應時刻妥為保養；
- (d) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一二年三月二日或之前)，提交現有排水設施的狀況記錄，而有關記錄須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (e) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一二年三月二日或之前)，提交美化環境和保護樹木建議，而有關建議須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (f) 就上文(e)項條件而言，美化環境和保護樹木建議必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一二年六月二日或之前)落實，而有關落實情況須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一二年三月二日或之前)，提交車輛進出通道建議，而有關建議須符合路政署署長或城規會的要求；
- (h) 就上文(g)項條件而言，車輛進出通道建議必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一二年六月二日或之前)落實，而有關情況須符合路政署署長或城規會的要求；
- (i) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一二年三月二日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議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，消防裝置建議必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一二年六月二日或之前)落實，而有關情況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未能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；以及

- (1) 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)、(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。

123. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 在申請地點繼續進行申請用途前，規劃許可應已獲續期；
- (b) 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；
- (c) 留意元朗地政專員的意見，即申請地點毗連或可從政府土地上的稔灣路前往，但元朗地政處不會為該塊政府土地進行保養工程，也不保證給予通行權。有關地段擁有人須向元朗地政處提出申請，以便獲准在申請地點搭建構築物，或把申請地點上的任何違例構築物納入規管。地段佔用人亦須向元朗地政處申請佔用有關的政府土地。倘有關申請獲得批准，申請人須履行所附加的條款及條件，包括繳付地價或費用；
- (d) 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，即申請人須按照路政署最新制定的標準圖則 H1113 號和 H1114 號，或 H5133 號、H5134 號和 H5135 號(視乎何者配合毗鄰現有的行人路而定)，在位於稔灣路的出入口闢設一條車輛進出通道。申請人亦須在申請地點入口實施足夠的排水措施，防止地面水由申請地點經出入口流往鄰近的公共道路／排水渠。路政署不會負責維修保養任何連接申請地點及稔灣路的通道；

- (f) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，即建議在申請地點東面界線沿稔灣路設置種有樹木的景觀緩衝區；
- (g) 留意漁農自然護理署署長的意見，即應採取任何方法或監控措施，以便妥善管理申請地點，避免在經營擬議釣魚場期間對附近的魚塘及魚類養殖活動造成滋擾（例如廢物／水污染、噪音／眩光滋擾、通道／交通阻塞等）；
- (h) 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。平面圖須按比例繪製，並清楚註明尺寸及佔用性質，而擬議消防裝置的位置亦須在平面圖上清楚標示。消防處收到正式提交的平面圖及相關牌照機關的轉介後，便會制訂詳細的消防安全規定。申請人若擬申請豁免設置若干消防裝置，必須向他提出理據，以供考慮；
- (i) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，即申請人／經營者應承擔因受擬議發展影響而需進行的改道工程的費用。水務專用範圍之上不得搭建構築物，該範圍亦不得用作貯物。水務監督、屬下人員及承建商和所僱用的工人可隨時帶同所需裝備及駕駛車輛進入該範圍，以便根據水務監督的規定或授權，鋪設及維修保養位於及穿越水務專用範圍地面及地底的水管及所有其他水務設施；以及
- (j) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即根據《建築物條例》，未經屋宇署批准而在已批租土地上搭建的現有構築物均屬違例構築物，不應指定作這項申請獲核准的用途。若需在申請地點進行任何新的建築工程，必須事先取得建築事務監督的批准及同意，否則有關工程屬違例建築工程。此外，根據《建築物條例》的規定，申請人須委聘一名認可人士出任統籌人，以便統籌擬議的建築工程。如有需要，建築事務監督可根據屋宇署的清拆僭建物政策採取管制行動，清拆在已批租土地上搭建的違例建築物。批給規劃許可，不應理解為根據《建築物條例》，申請地點上的

現有建築工程或違例建築工程視作可以接納。臨時避雨亭及貨櫃改裝而成的構築物屬臨時建築物，須受《建築物(規劃)規例》第 VII 部規管。申請地點須根據《建築物(規劃)規例》第 5 條的規定，闢設可從街道通往申請地點的通道，並根據《建築物(規劃)規例》第 41D 條的規定，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 米的特定街道，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。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。

### 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-PS/352 擬在劃為「康樂」地帶的元朗屏山第 126 約地段第 206 號(部分)、第 207 號(部分)、第 214 號(部分)、第 217 號(部分)、第 218 號(部分)、第 219 號、第 220 號(部分)、第 221 號(部分)、第 224 號(部分)、第 226 號(部分)、第 227 號(部分)、第 228-230 號、第 231 號(部分)、第 236 號(部分)、第 237 號(部分)、第 238 號(部分)、第 239 號(部分)及第 240 號(部分)和毗連政府土地臨時露天貯存建築材料(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-PS/352 號)

---

#### 簡介和提問部分

124. 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) 擬臨時露天貯存建築材料，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用途，預料會受到環境滋擾；
- (d) 在法定公布期內，當局接獲一份由一名元朗區議員（也是嘉湖山莊景湖居業主委員會主席）提交的公眾意見書。他反對這宗申請，理由是擬議發展不符合「康樂」地帶的規劃意向，會對環境造成負面影響，令有關地帶不能作康樂用途；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據載於文件第 12 段的評估，認為所申請的臨時用途可予以容忍三年。有關評估撮載如下：
  - (i) 由於申請地點現時沒有已知的康樂建議，擬議露天貯存用途屬臨時性質，不會令「康樂」地帶的長遠規劃意向難以實現；
  - (ii) 這宗申請符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E，因為建議使用先前申請編號第 A/YL-PS/311 號（獲小組委員會批准露天貯存新汽車，至二零一三年三月十九日止）的部分用地臨時露天貯存建築材料；預計擬議發展不會造成嚴重影響；相關政府部門沒有對申請提出反對；各部門所關注的技術事宜可藉施加規劃許可附帶條件得以解決，包括落實美化環境及保護樹木、落實消防裝置，以及設置圍欄；
  - (iii) 申請地點的西北面、西面、南面及東南面是現有及擬議露天貯物場，存放新車輛、再造物料、建築材料及建築物料和機器。部分貯物場獲小組委員會批准。擬作露天貯存建築材料用途並非與這些毗連用途不相協調。雖然環保署署長礙於易受影響用途受到潛在的環境滋擾而不支持申請，但是位於北面的馮家圍的最接近村屋距離申請地點約 50 米。馮家圍的鄉村民居與申請地點被一些荒置土地及一個果園分隔。此外，當局過去三年沒有接獲關於申請地點的環境投訴。為了解決環保署署

長所關注的問題，建議附加限制作業時間、車輛類別、活動類型及行車路線的規劃許可附帶條件；以及

- (iv) 關於公眾意見方面，申請地點現時沒有已知的康樂建議；可通過落實適當的規劃許可附帶條件紓緩對環境的影響；而且申請用途屬臨時性質，不會影響「康樂」地帶的長遠規劃意向。

125. 委員沒有對申請提出問題。

#### 商議部分

126. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一四年九月二日止，並須附加下列條件：

- (a) 一如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上六時三十分至翌日早上九時三十分在申請地點進行夜間作業；
- (b) 一如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點進行作業；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點處理（包括上落貨、存放、露天存放、維修保養及拆卸）電器，包括電腦零件及電視機；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行切割、拆卸或其他工場活動；
- (e) 在規劃許可有效期內的任何時間，《道路交通條例》所界定 24 公噸以上的重型車輛（包括貨櫃車、貨櫃車拖頭及拖架）及旅遊巴士不得在申請地點停泊／運作；

- (f) 在規劃許可有效期內，申請地點現時的排水設施必須時刻妥為保養；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零一二年三月二日或之前)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；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零一二年三月二日或之前)提交美化環境及保護樹木建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (i) 就上文(h)項條件而言，須在批給規劃許可之日起計九個月內(即二零一二年六月二日或之前)落實美化環境及保護樹木建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (j) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零一二年三月二日或之前)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，須在批給規劃許可之日起計九個月內(即二零一二年六月二日或之前)落實消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (l) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零一二年三月二日或之前)在申請地點設置圍欄，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (m) 如在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)或(f)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (n) 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)、(k)或(l)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及

- (o) 在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。

127. 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有關這項發展的任何土地問題；
- (b) 留意元朗地政專員的意見，即申請地點可經一條位於政府土地及其他私人土地上的區內小徑前往天華路，元朗地政處不會為該塊政府土地進行保養工程，也不保證給予通行權。地段擁有人須向元朗地政處申請，以獲准搭建構築物或把申請地點上任何違例情況納入規管。佔用人亦須就佔用所涉政府土地向元朗地政處提交申請。倘有關申請獲得批准，須受有關條款及條件限制，包括繳付地價或費用；
- (c) 採納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》內的紓緩環境影響措施，以盡量減低可能產生的環境滋擾；
- (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，以及與有關的地政和維修保養當局釐清該道路／小路／路徑的管理及維修保養責任誰屬；
- (e) 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天華路的通道；
- (f) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，即為了盡量減少擬議發展對毗連「自然保育區」地帶所造成的景觀影響，必須沿西面的界線種植兩排樹木，以擴大園景緩衝區；
- (g) 留意漁農自然護理署署長的意見，即沿土地界線所設置的圍欄必須妥為維修保養，以確保擬議發展不會侵

佔附近的「自然保育區」地帶，並影響申請地點附近的河道及長滿樹木的範圍；

- (h) 留意消防處處長就制訂消防裝置建議的要求（詳載於文件附錄 V）所提出的意見；
- (i) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即所有現有違例建築工程必須移除，而所有擬議建築工程須受《建築物條例》規管。申請人須按照《建築物條例》的規定，委任認可人士統籌所有建築工程。批給這項規劃許可，不應視作當局認可申請地點上任何違反《建築物條例》的違例建築工程。當局日後可能會採取管制行動，清拆所有違例建築工程；以及；
- (j) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，即申請地點附近的水管未能用作裝設標準的柱形消防栓。

[主席多謝高級城市規劃師／屯門及元朗林秀霞女士出席會議解答委員的提問。林女士於此時離席。]

### 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/744 在劃為「農業」地帶的元朗廈村  
第 128 約地段第 130 號(部分)、第 260 號  
(部分)、第 261 號(部分)及第 268 號(部分)  
臨時露天存放舊電子產品和零件(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第  
A/YL-HT/744 號)

---

#### 簡介和提問部分

128. 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) 臨時露天存放舊電子產品和零件，為期三年；
- (c) 政府部門的意見詳載於文件第 10 段，重點如下：
  - (i) 環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，理由是沿通路(深灣路)上有易受影響用途，預計申請用途會對環境造成滋擾。她並關注在露天貯物用地不當地處理舊電子產品和零件會導致在雨天時出現污染土地的問題。若不採取適當措施，有可能對土壤和地下水造成污染。因此，申請用途會對環境造成負面影響。此外，該署於二零零九年接獲一宗涉及申請地點的水質污染投訴；
  - (ii) 運輸署署長指出，由於申請用途所產生的行程量甚高，而深灣路只是單線路，申請人須證明鄰近的公共道路網足以容納由有關發展所產生的交通量。尤其重要的是，由於深灣路沒有避車灣，對頭車輛很大可能須互相協調遷就，因此必須就申請用途對深灣路所造成的交通影響進行全面評估；
  - (iii) 從農業的角度而言，漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這宗申請。儘管申請地點現作露天存放用途，但毗鄰仍常有耕種活動，而且申請地點的復耕潛力甚高，可作溫室種植及苗圃；
  - (iv) 渠務署總工程師／新界北原則上不反對有關發展。然而，他指申請人並無評估申請用途是否會對申請地點及鄰近地區現有的排水造成影響，例如對附近一帶的地面水流構成障礙。由於申請地點面積龐大，申請人須提交排水建議，以證明發展項目不會對申請地點及鄰近地區的排水造成負面影響；以及

- (v) 從景觀規劃的角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有所保留。在申請地點及其附近地區作露天貯物用途屬非法用途。申請用途與附近的鄉郊環境不相協調；
- (d) 當局在申請及就申請所提交的進一步資料的法定公布期內共接獲五份公眾意見書。現概述如下：
- (i) 創建香港反對這宗申請，理由是將申請地點作露天存放用途會損害環境，不符合「農業」地帶的規劃意向，而且批准申請會立下不良先例，並導致鄉郊環境的質素進一步下降。倘申請獲批給許可，申請人須為周邊提供優質的美化環境和建築設計，並後移圍欄和加入綠化緩衝區，以減輕損害；
- (ii) 一名元朗區議員反對這宗申請，理由是存放在申請地點的舊電子產品和零件會透過雨水污染土壤；
- (iii) 一名當地居民強烈反對這宗申請，理由是申請地點用作存放可再造塑膠物料，但並無設置任何消防裝置，而過去該處曾發生兩宗小火；單程通道（深灣路）不足以容納貨櫃車經常進出，因而導致阻塞道路和影響鄰近居民；以及經營者一直僱用非法勞工，他們常在晚上聚於該處；以及
- (iv) 兩名當地居民強烈反對這宗申請，理由是申請地點的再造塑膠物料發出濃烈的難聞氣味；當地村民因早前申請地點發生火警而在心理上感到強烈不安；貨櫃車進出申請地點造成交通擠塞；以及導致環境質素下降。他們並指出申請地點常有陌生人出入；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 12 段所載的評估，不支持這宗申請。有關評估概述如下：

- (i) 申請地點劃為「農業」地帶，加上從農業的角度而言，漁護署署長不支持這宗申請，因為申請地點的復耕潛力甚高。申請人並無在申請書內提供充分的規劃理據，以支持偏離有關規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (ii) 這宗申請不符合城市規劃委員會(下稱「城規會」) 規劃指引編號 13E，即申請地點先前從未獲批給許可作露天貯物用途；有政府部門提出負面意見；以及申請書內並無資料證明申請用途不會對附近地區的交通、排水、景觀及環境造成負面影響；
- (iii) 申請用途與主要為鄉郊的鄰近地區不相協調。就此而言，從景觀規劃的角度來看，總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有所保留，並認為批准申請會立下不良先例，導致有更多同類申請，令附近鄉郊環境的質素進一步下降。儘管申請地點附近有露天貯物場／貨倉，但有關構築物屬於違例發展，規劃事務監督可對其採取管制行動。此外，當局最近接獲一宗申請(編號 A/YL-HT/725)，主要擬在申請地點以北劃為「住宅(丁類)」地帶的用地作低密度住宅發展(有關申請已應申請人要求延期作出考慮)。批准這宗申請會違反通過住宅發展改善鄰近「住宅(丁類)」地帶的規劃意向；
- (iv) 環保署署長不支持這宗申請，理由是沿通路(深灣路)有易受影響用途，預計會受到環境滋擾。她亦關注不當地處理舊電子產品和零件有可能對土壤和地下水造成污染。此外，該署於二零零九年接獲一宗涉及申請地點的水質污染投訴。再者，渠務署總工程師／新界北表示，由於申請地點面積龐大，申請人須提交排水建議，以證明有關發展不會對申請地點及鄰近地區的排水造成負面影響；

- (v) 申請地點可由單線雙程的深灣路前往。就此而言，運輸署署長關注申請用途所產生的行程量甚高，因此申請人須證明鄰近的公共道路網足以容納由有關發展所產生的交通量；以及
- (vi) 小組委員會／城規會從未批准在該「農業」地帶內作臨時存放／露天存放用途的申請。批准這宗申請會立下不良先例，並鼓勵在該「農業」地帶內有更多同類申請。倘這些同類申請均獲批准，累積影響所及，會令該區的整體環境質素下降。拒絕這宗申請符合小組委員會／城規會先前的決定。

129. 一名委員備悉申請地點現已作露天存放舊電子產品和零件的用途，但並無取得規劃許可。然而，一如文件第 5 段所述，申請地點並無涉及任何辦理中的執行規劃管制行動個案。馮智文先生在回應時表示，規劃署中央執行管制及檢控組待取得足夠證據後，便會採取所需的執行規劃管制行動。主席建議中央執行管制及檢控組須從速處理此個案。

#### 商議部分

130. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請。委員繼而審視載於文件第 13.1 段的拒絕理由，並認為所述理由恰當。理由如下：

- (a) 有關發展違反「農業」地帶的規劃意向，即主要是保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途。設立此地帶的目的，亦是要保存在復耕及作其他農業用途方面具有良好潛力的休耕農地。申請人並無提供充分的規劃理據，以支持偏離有關規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (b) 有關發展與附近的鄉郊環境不相協調；
- (c) 有關發展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按照《城市規劃條例》第 16 條提出的規劃申請」發出的規劃指引(城規會規劃指引編號

13E)，即申請地點先前從未獲批給任何規劃許可；政府部門提出負面意見；以及有關發展會對附近地區的交通、排水、景觀及環境造成負面影響。申請書內並無收納任何用以處理該等負面影響的技術評估；以及

- (d) 批准申請會立下不良先例，鼓勵在「農業」地帶內有更多作同類發展的申請，累積影響所及，會令「農業」地帶的整體環境質素下降。

### 議程項目 38

#### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-HT/748 擬在劃為「綜合發展區」地帶的元朗廈村第 128 約地段第 23 號餘段(部分)、第 43 號(部分)、第 194 號(部分)、第 195 號(部分)及第 196 號(部分)和毗連政府土地關設臨時貨倉存放建築材料及可再造物料(包括金屬及塑膠貨品)連附屬汽車修理工場(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-HT/748 號)

---

#### 簡介和提問部分

131. 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) 擬關設臨時貨倉存放建築材料及可再造物料(包括金屬及塑膠貨品)連附屬汽車修理工場，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，理由是申請地點附近(約 40 米外)及沿通路(深灣路)有易受影響用途，預計會受到環境滋擾；

- (d) 當局在法定公布期內並無接獲公眾意見書，而元朗民政事務專員亦無接獲區內人士的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 11 段所載的評估，認為申請的臨時用途可予容忍三年。有關評估概述如下：
  - (i) 申請用途與同一「綜合發展區」地帶(主要用作露天貯物場)內的附近用途並非不相協調。由於未有任何計劃／已知意向要落實分區計劃大綱圖所劃定的用途，因此，就這宗申請批給臨時許可應不會妨礙落實該「綜合發展區」地帶的規劃意向；
  - (ii) 環保署署長不支持這宗申請，理由是申請用途可能會對申請地點附近(約 40 米外)及沿通路(深灣路)的易受影響用途(一間幼稚園)造成環境滋擾。然而，申請地點自二零零四年起已獲批給許可，由同一申請人作露天貯物用途，但該署在過去三年並無接獲就申請地點提出的環境投訴。此外，申請用途的主要活動會在密封的貨倉構築物及開放式棚架(被其中一個貨倉構築物遮蓋)內進行。再者，進出申請地點的車輛不會途經該幼稚園。因此，預計不會對附近地區的環境造成重大影響。為減輕可能造成的環境影響，建議附加規劃許可附帶條件，限制營業時間及進出申請地點和於申請地點操作的車輛類別；
  - (iii) 其他相關政府部門並無提出負面意見。有關排水、景觀及消防安全的技術問題可透過相關的規劃許可附帶條件予以處理；
  - (iv) 自二零零四年起，城市規劃上訴委員會或小組委員會曾批准三宗先前申請(編號 A/YL-HT/301、484 及 673)，由同一申請人作臨時露天貯物用途。自批出先前的規劃許可後，規劃情況並無重大改變。如與先前申請(編號 A/YL-HT/673)作比較，這宗申請涉及不同用途和較大的用地。此外，這宗申請的貨倉用途較先前批准的露天貯物

用途可取，理由是擬議貨倉構築物可進一步減少環境滋擾。再者，在西南面、西北面及東北面的擴展部分為狹長的土地，位於申請編號 A/YL-HT/673 的用地與鄰近地貌(即深灣路、鳳降村排水渠及斜坡)之間，而東南面擴展部分則鄰接其他獲批准的露天貯物場。鑑於申請地點界線與佔用界線仍有少許出入，建議附加提供圍欄的規劃許可附帶條件；以及

- (v) 鑑於該區對露天貯物及港口後勤用途的需求，小組委員會最近曾批准同類申請(編號 A/YL-HT/503、515、566、687 及 690)，容許在同一「綜合發展區」地帶內作同類臨時貨倉／工場用途。由於申請地點接近這些同類申請的地點，批准這宗申請符合小組委員會先前的決定。

132. 委員並無就申請提出問題。

#### 商議部分

133. 馮智文先生在回應一名委員的提問時表示，倘若申請獲批給許可，申請人須分別在批給規劃許可之日起計六個月及九個月內提交並落實消防裝置建議。該名委員提及最近於臨時露天貯物及回收場的火警事故，並詢問是否可要求該等用途的申請人於較短時間內提供消防裝置。秘書告知委員，消防處最近曾與相關政府部門(包括規劃署)進行磋商，研究如何加強臨時露天貯物用途及回收場的消防安全。當局正考慮規定有關申請人／經營者在全面提供所需的消防裝置前，採取即時的消防安全措施，例如滅火筒。儘管仍未落實詳細的安排，但消防處已獲悉在就個別申請提出意見時，須明確制訂符合用地需要的規定，以便若個案最終獲城市規劃委員會批准，可就此附加適當的規劃許可附帶條件。主席補充說，在訂定所需提供的消防裝置類別和提供消防裝置的期限時，必須考慮一些實際事宜，包括就臨時貯物用途所批給規劃許可的有效期及用地情況(用地是否設有滅火水源)。小組委員會會獲告知政府部門所作討論的最終結果。

134. 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，批准有關申請。這項

規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一四年九月二日止。  
這項規劃許可另須附加下列條件：

- (a) 按申請人所建議，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) 按申請人所建議，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作業；
- (c) 按申請人所建議，在規劃許可有效期內，《道路交通條例》所界定超過 24 公噸的重型車輛(包括貨櫃車／拖架／拖頭)不得進入／停泊於申請地點或於申請地點操作；
- (d) 在規劃許可有效期內，長逾十米的車輛不得進入／停泊於申請地點或於申請地點操作；
- (e) 在規劃許可有效期內，存放在申請地點的物料的堆疊高度不得超逾五米；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一二年三月二日或之前)提交排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (g) 就上述(f)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一二年六月二日或之前)提供排水設施，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一二年三月二日或之前)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；
- (i) 就上述(h)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一二年六月二日或之前)落實美化環境建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；

- (j) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一二年三月二日或之前)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) 就上述(j)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一二年六月二日或之前)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) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一二年三月二日或之前)於申請地點提供圍欄，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (m) 如在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)或(e)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (n) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(f)、(g)、(h)、(i)、(j)、(k)或(l)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (o) 在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。

135. 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申請的臨時貨倉存放建築材料及可再造物料(包括金屬及塑膠貨品)連附屬汽車修理工場。這並不表示當局會容忍停泊貨櫃拖架及拖頭或現於申請地點內但非這宗申請所涵蓋的其他用途／發展。申請人須立即採取行動，中止該等未獲規劃許可的用途／發展；
- (b) 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；

- (c) 留意元朗地政專員的意見，即地段擁有人須向地政處提出申請，以獲准搭建構築物，或把申請地點的違例情況納入規管。地段佔用人亦須向該處申請佔用所涉及的政府土地。倘申請獲得批准，申請人必須遵守有關的條款和條件，包括支付地價／費用。此外，申請地點可經一小段露天政府土地前往。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。申請地點的出入口或須橫越政府土地（政府撥地編號 TYL 1320），有關土地已撥給土木工程拓展署進行「流浮山的坑口村排水道附屬道路工程」。因此，如有任何土地用途鄰接問題，應徵詢土木工程拓展署新界西及北拓展處處長的意見；
- (d) 遵從環境保護署署長最新發出的「處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引」，以盡量減低可能造成的環境滋擾；
- (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該道路／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，即申請人須採取足夠的排水措施，以防止地面水由申請地點經車輛進出通道流往附近的公共道路和排水渠。如申請地點與鄰近的土木工程拓展署工程項目（流浮山的坑口村排水道）之間有任何土地用途鄰接問題，應徵詢土木工程拓展署的意見；
- (g) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，即可沿申請地點的南面及東面界線栽種植物；
- (h) 留意漁農自然護理署署長的意見，即申請人須推行良法和採取適當措施，以免對附近林區、河道及「海岸保護區」地帶的魚塘造成滋擾；
- (i) 留意消防處處長的意見，即申請人須向消防處提交附有消防裝置建議的相關平面圖，以供批核。消防處收

到正式提交的平面圖後，便會制訂詳細的消防安全規定。平面圖須按比例繪製，並述明尺寸大小和佔用性質。此外，平面圖須清楚顯示安裝擬議消防裝置的位置。申請人若擬申請豁免提供若干消防裝置，須向消防處提供理據，以供考慮；以及

- (j) 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》及相關規例的違例構築物。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。任何擬議的新工程(包括臨時構築物)均須根據《建築物條例》提交正式的申請，以供審批。擬議貨倉、由貨櫃改裝而成的辦公室／更亭及供維修車輛的開放式棚架屬臨時建築物，須受《建築物(規劃)規例》第 VII 部規管。倘申請地點並非緊連一條至少闊 4.5 米的指明街道，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。申請地點亦須根據《建築物(規劃)規例》第 41D 條為所有建築物提供緊急車輛通道。

### 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/216 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗流浮山屏山鄉輞井村第 129 約地段第 1531 號 A 分段(部分)及第 1531 號 B 分段(部分)進行填塘(約兩米)，以作准許的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-LFS/216 號)

---

#### 簡介和提問部分

136. 高級城市規劃師／屯門及元朗馮智文先生報告說，文件替代頁第 7、15 及 16 頁已在會上呈交，以供委員參閱。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) 擬議填塘(約兩米)，以作准許的新界豁免管制屋宇發展；
- (c) 政府部門的意見詳載於文件的第 10 段，重點如下：
  - (i) 漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)從自然保育角度而言，對擬議填塘工程有所保留。申請地點毗連南面濕地保育區的魚塘，而濕地保育區與后海灣濕地系統不可分割。有意見關注到擬議發展可能會對附近這些魚塘的生態造成影響，因此，申請人應考慮盡量減少填塘的範圍。此外，有關的生態評估不足以評估擬議發展可能會對附近魚塘造成的生態影響，因為該評估沒有提供有關濕地保育區四周棲息地的資料，而有關棲息地具重要生態價值，容易受周圍環境干擾。從科學角度而言，生態基線研究不完整令可能會對濕地保育區造成場外影響的結論有欠穩妥。此外，從漁業的角度而言，他不支持擬議填塘工程，因為不活躍魚塘如經妥善保養維修，可具潛力復作活躍水產養殖業；以及
  - (ii) 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境從景觀規劃的角度而言，對申請有保留。魚塘屬珍貴景觀資源，擬議填塘工程會令全港的景觀資源減少，而且會改變現有的地形。申請人並無提出措施以紓緩對景觀造成的影響，以補償對申請地點造成的景觀資源損失及紓緩對景觀造成的影響；
- (d) 當局在這宗申請的法定公布期內接獲五份由香港觀鳥會、嘉道理農場暨植物園公司、一名元朗區議員、創建香港及世界自然基金會香港分會提交的公眾意見。所有意見均反對申請，主要理由如下：
  - (i) 申請地點位於輞井村與毗鄰濕地保育區之間的濕地緩衝區，清除附近的植物會令申請地點作為緩

衝區的功能減弱。建築工程及擬建村屋可能會直接影響在濕地保育區內依賴濕地的野生生物；

- (ii) 魚塘四周的密茂植物為水禽提供重要的棲息地。清除植物及進行擬議填塘工程會直接對依賴濕地的禽鳥品種造成損害；
  - (iii) 申請地點為多類禽鳥品種提供良好的棲息地。申請人沒有提供足夠資料以證明擬議發展不會對附近地區的生態造成負面影響；
  - (iv) 現時沒有經授權的車輛／行人通道前往申請地點。闢設新路會增加對附近濕地造成的滋擾，而開闢前往魚塘的通道會導致非法傾倒物料和垃圾的情況出現；
  - (v) 不清楚填塘物料的來源，因此存在污染泄漏的風險，令魚塘餘下的部分受污染及其生態價值受影響；
  - (vi) 元朗的魚塘越來越少，申請地點應保留作「保育區」；
  - (vii) 擬議發展可能會對毗鄰濕地保育區的魚塘的生態價值帶來負面的場外干擾影響；
  - (viii) 應收緊規劃管制，以反映濕地緩衝區的規劃意向；
  - (ix) 這宗申請並不符合城市規劃委員會就「擬於后海灣地區內進行發展而提出的規劃申請」所頒布的規劃指引編號 12B；以及
  - (x) 批准這宗申請會直接令濕地減少，而且會為日後的同類個案立下先例；
- (e) 在這宗申請的進一步資料的法定公布期內，當局接獲四份由香港觀鳥會、創建香港、嘉道理農場暨植物園

公司及世界自然基金會香港分會提交的公眾意見。所有意見均反對這宗申請，主要理由與先前所提出的相若；以及

- (f) 規劃署的意見——規劃署根據載於文件第 12 段的評估，不支持這宗申請。有關評估撮述如下：
- (i) 申請人建議在申請地點(佔地約 132 平方米)填塘(約兩米)，以便進行新界豁免管制屋宇發展。雖然新界豁免管制屋宇發展在「鄉村式發展」地帶屬經常准許的用途，但在申請地點填塘須取得規劃許可，這主要是確保有關發展不會對附近一帶的排水及生態造成負面影響；
  - (ii) 在排水方面，渠務署雖然不反對申請，但留意到申請書並無提交排水建議，因而要求申請人就擬議的填塘工程提供妥當的排水系統；
  - (iii) 申請地點位於濕地緩衝區內。根據城市規劃委員會(下稱「城規會」)規劃指引編號 12B，劃設濕地緩衝區的意向旨在保護濕地保育區內的魚塘和濕地的生態完整，並禁止在場外進行對濕地保育區內的魚塘的生態價值帶來負面干擾影響的發展。申請人曾為申請地點進行生態評估，評估結果顯示，由於申請地點的生態價值低，預計擬議發展不會對生態造成重大負面影響。然而，漁護署署長質疑該生態評估是否足以評估擬議發展可能會對附近一帶魚塘造成的生態影響，又對該評估在缺乏有關濕地保育區四周棲息地的資料的情況下所下的結論提出質疑。從生態的角度而言，他不支持申請，因為擬議發展可能會對濕地保育區附近一帶魚塘的生態造成影響。雖然申請人表示他們擬透過規劃許可附帶條件提供補充／詳細評估／研究，但若其後的評估／研究證明無法紓減擬議填塘工程對附近地區造成的場外生態影響，則此舉便不符合申請人或城規會的利益；

- (iv) 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境從景觀規劃的角度而言，對申請有保留，因為魚塘屬珍貴的景觀資源，而且擬議填塘工程會令全港的景觀資源減少，也會改變現有的地形；
- (v) 申請人擬填平申請地點的範圍只屬魚塘一小部分。在這方面，申請人表示會進行鐵板樁工程，以確保擬議填塘工程只限在申請地點內進行而不會影響魚塘餘下的部分。雖然環境保護署署長沒有對這宗申請提出反對，但她擔心擬議鐵板樁／填塘工程可能會產生噪音／塵埃滋擾，並表示申請人應參閱《管制撞擊式打樁工程噪音技術備忘錄》、《空氣污染管制(建造塵埃)規例》及《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，以便採取適當的措施以減少滋擾；以及
- (vi) 雖然小組委員會分別於二零零零年及二零零一年，批准在申請地點西南鄰填塘以便進行准許的新界豁免管制屋宇發展及／或農業用途的同類申請(編號 A/YL-HT/58 及 72)，但申請人沒有落實所規定的排水建議／紓緩措施以解決相關的水浸問題，而且現時申請地點部分範圍在未取得規劃許可的情況下用作停泊貨車／露天貯物，當局會對此用途採取執行規劃管制行動。

137. 馮智文先生在回應一名委員的詢問時說，雖然渠務署表示原則上不反對這宗申請，但也表示申請人並無在申請書提交排水建議，因而要求申請人就擬議的填塘工程提供妥當的排水系統。

#### 商議部分

138. 馮智文先生在回應一名委員的提問時說，雖然新界豁免管制屋宇發展在「鄉村式發展」地帶屬經常准許的用途，但填塘須取得規劃許可，以確保有關工程不會對附近一帶的排水及生態造成負面影響。由於申請人沒有提交排水建議，加上漁護署署長認為申請人的生態評估不足以評估擬議填塘工程對附近魚塘造成的生態影響，因此，這宗申請不能予以支持。

139. 經進一步商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請。委員繼而審閱文件第 13.1 段所載各項拒絕理由，並認為理由恰當。有關的理由如下：

- (a) 申請人未能證明擬議填塘工程不會在排水、景觀及生態方面對附近地區造成負面影響；以及
- (b) 有關發展不符合城市規劃委員會規劃指引編號 12B「擬於后海灣地區內進行發展而提出的規劃申請」的規定，因為進行有關發展可能會對濕地保育區的生態價值帶來場外負面干擾影響。

[陳漢雲教授此時離席。]

#### 議程項目 40

##### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-NTM/265 擬在劃為「露天貯物」地帶的  
元朗牛潭尾第 102 約地段第 2568 號 B 分段  
闢設貨櫃車及貨車維修場  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-NTM/265 號)

---

##### 簡介和提問部分

140. 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) 擬設貨櫃車及貨車維修場；
- (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用途(最接近的位於申請地點南鄰)，預計會受到環

境滋擾。此外，過去三年共接獲 12 宗涉及申請地點在空氣、噪音、廢物、水及雜項方面的投訴；

- (d) 當局在法定公布期內共接獲 27 份公眾意見書。其中一份來自一名元朗區議員的公眾意見書反對這宗申請，理由是申請地點接近民居，而且重型車輛、上落貨活動及工場維修活動會對鄰近居民造成嚴重滋擾。來自新田鄉事委員會的一份公眾意見書表示，該會收到地段擁有人投訴，指未有租出該地作規劃申請。由於申請地點接近民居，該會亦擔心有關發展會在交通、排水及噪音方面造成滋擾。其餘 25 份來自個別人士的公眾意見書亦反對申請，主要理由是擬議用途對附近居民造成交通、排水及環境影響；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署不支持這宗申請。有關評估撮錄如下：
  - (i) 儘管擬議用途並無違反「露天貯物」地帶的規劃意向，但須確保有關用途不會對附近地區造成負面影響。就此而言，申請地點的南鄰有民居，最接近的位於七米外。貨櫃車維修場與附近住宅發展不相協調，而擬議用途亦因工業區與住宅區為鄰而可能產生問題。雖然申請地點的西鄰及北鄰均有露天貯物用途，但露天存放輪胎及建築物料而不涉及貨櫃車使用／維修屬「露天貯物」地帶經常准許的用途，對附近地區應不會造成重大的負面影響；
  - (ii) 環保署署長不支持這宗申請，理由是擬議用途可能對申請地點附近及沿嘉龍路的易受影響用途造成環境滋擾。在過去三年，當局共接獲 12 宗涉及申請地點的污染投訴，包括廢物、噪音、空氣及／或水方面。因此，預計申請用途會對附近地區的環境造成滋擾。渠務署亦表示，該署曾接獲市民就排水問題提出的投訴，因此若申請獲批給許可，該署要求申請人須提交並落實排水建議；以及

- (iii) 鑑於環保署署長的負面意見及地區人士的強烈反對，加上申請書內欠缺資料證明發展項目不會對附近地區的環境造成負面影響，這宗申請不符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E 的規定。

141. 委員並無就申請提出問題。

#### 商議部分

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

- 發展項目並不符合有關「露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引編號 13E，因為發展項目會對附近地區的環境及排水造成負面影響，而申請書內亦無資料證明該等影響可獲妥善處理。

[主席多謝高級城市規劃師／屯門及元朗馮智文先生出席會議解答委員的提問。馮先生於此時離席。]

#### 議程項目 41

##### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTS/525 在劃為「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶的元朗錦上路第 106 約地段第 560 號(部分)、第 563 號(部分)、第 564 號(部分)、第 565 號(部分)、第 618 號 C 分段(部分)及第 618 號餘段(部分)臨時露天存放新旅遊車輛及新汽車零件連附屬工場(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-KTS/525 號)

---

## 簡介和提問部分

143. 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) 臨時露天存放新旅遊車輛及新汽車零件連附屬工場，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，因為申請地點西鄰和附近有易受影響的設施(住宅構築物)，預計環境會受到滋擾；
- (d) 在法定公布期內，當局收到五份公眾意見，分別由一名元朗區議員、創建香港和三名市民提交。全部意見均反對這宗申請，主要理由是申請不符合「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶的規劃意向；對環境造成負面影響；對附近居民造成滋擾和立下不良先例；以及申請用途已營運超過 15 年，並非臨時發展；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 12 段所載的評估，不支持這宗申請。有關評估撮錄如下：
  - (i) 「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶的規劃意向，是要保存鄉郊地區的特色，不相協調和不當的工業相關用途(例如有關的露天貯物用途)必須逐步取締，以助落實該地帶的規劃意向，藉以改善該區的環境質素；
  - (ii) 附近地區的土地用途主要是住宅構築物／民居／住宅發展、農地和空置／荒置土地，並有零散的露天貯物場／存放場、工場和貨倉。最近一宗擬在申請地點東北鄰興建 10 幢屋宇的申請(編號 A/YL-KTS/499)獲小組委員會於二零一一年六月十七日批准。小組委員會考慮到批准有關發展，有助盡早落實「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶的規劃意向，因而批准該宗申請。在這

方面，小組委員會亦認為申請編號 A/YL-KTS/499 的申請地點南鄰不相協調的工業相關用途(包括申請地點的露天貯物用途)，不應繼續運作／再獲批准。雖然申請地點涉及六宗先前獲得批准的申請(編號 A/YL-KTS/36、193、340、416、470 和 479)，但批准擬建 10 幢屋宇的申請(編號 A/YL-KTS/499)，會使規劃情況有重大改變。在申請地點繼續進行臨時露天貯物用途，會有損符合規劃的永久用途，以致妨礙落實「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶的規劃意向，而且與附近現有和日後的住宅土地用途不相協調；

- (iii) 雖然先前的申請獲批給許可，但申請人未能證明確曾盡力履行規劃許可附帶條件，因此不符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E。先前三宗獲批准在有關用地上進行相同的露天貯物用途(附連／不連工場)的申請(編號 A/YL-KTS/416、470 和 479)，曾附加有關消防安全方面的規劃許可附帶條件。不過，上述三宗規劃許可其後均被撤銷，理由是申請人未能在指定時限內履行有關消防安全的規劃許可附帶條件。申請人聲稱他沒有履行編號 A/YL-KTS/470 的申請所附加的規劃許可附帶條件，是因為這項規劃許可應由上一宗編號 A/YL-KTS/479 的申請的規劃許可所取代。不過，必須留意的是，申請人有責任履行每一宗獲批給許可的規劃申請所附加的規劃許可附帶條件。由於申請人屢次未能履行規劃許可附帶條件，而且消防裝置尚未獲消防處處長接納，小組委員會不應從寬考慮這宗申請；以及
- (iv) 環保署署長不支持這宗申請，因為這宗申請可能對申請地點西鄰和附近的易受影響設施造成環境滋擾。

144. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

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

- (a) 「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶的規劃意向，是要保存鄉郊地區的特色，不相協調和不當的工業相關用途(例如有關的露天貯物用途)必須逐步取締，以助落實該地帶的規劃意向，藉以改善該區的環境質素。附近地區的土地用途主要是住宅構築物／民居／住宅發展、農地和空置／荒置土地。此外，批准在申請地點東北鄰興建擬議的住宅發展，有助實現規劃意向，同時會使規劃情況有重大改變。在申請地點繼續進行臨時露天貯物用途，會有損符合規劃的永久用途，以致妨礙落實「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶的規劃意向，而且與附近現有和日後的住宅土地用途不相協調；以及
- (b) 有關發展不符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E，因為申請人未能證明確曾盡力履行就先前規劃申請附加的規劃許可附帶條件，而且政府部門對這宗申請提出負面意見，亦有公眾反對這宗申請。

## 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/545 在劃為「鄉村式發展」地帶的  
元朗錦田錦上路第 109 約地段第 291 號(部分)  
臨時存放汽車(私家車及輕型貨車)及汽車零件  
連修理汽車工場(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-KTS/545 號)

---

### 簡介和提問部分

146. 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) 臨時存放汽車(私家車及輕型貨車)及汽車零件連修理汽車工場，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，因為申請地點東鄰和附近有易受影響設施(民居/住用構築物)，預料會受到環境滋擾。規劃署總城市規劃師/城市設計及園境從景觀規劃角度而言，對這宗申請有保留。雖然現時申請地點沒有樹木，但是緊接民居，尤其是申請地點的東面界線緊貼三幢住宅的建築界線。有關發展與附近的鄉村住屋環境不相協調。然而，發展建議內沒有提供措施，以減輕有關發展對景觀造成的負面影響；
- (d) 在法定公布期內，當局接獲三份公眾意見書。其中一份意見書支持申請，但沒有提供理由，其餘兩份意見書則反對這宗申請，主要理由是有關發展的營業時間太長；使用重型貨車和進行上落貨及工場活動，會對附近居民造成噪音、塵埃和光滋擾，並污染泥土；申請地點內的貨櫃構成保安問題，因為竊賊可由該貨櫃輕易地進入附近的民居；以及區內已有一個車房/汽車維修工場；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據載於文件第 12 段的評估，不支持這宗申請。有關評估撮錄如下：
  - (i) 有關發展不符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向。它位於錦田鄉村發展最密集的地點之內，鄰近又有多個大型屋苑，即怡翠花園、芊逸居、錦豐花園和豪景富居。其中怡翠花園的 C 座、D 座和 E 座位於申請地點東面界線旁邊。因此，涉及露天貯物和工場活動的發展與附近的鄉郊和住宅用途不相協調，容易對鄰近居民造成滋擾。雖然申請地點附近有零散的露天貯物場/貯物場、停車處和工場，但大部分均屬涉嫌違例發展，規劃事務監督可對其採取管制行動。申請書內沒有提

供充分的規劃理據，以支持偏離「鄉村式發展」地帶的規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；

- (ii) 這宗申請不符合城市規劃委員會（下稱「城規會」）規劃指引編號 13E，即沒有特殊情況支持從寬考慮申請，申請地點先前並無就同類的露天貯物場／工場用途獲批給規劃許可，而有關政府部門提出負面意見，當地人士也反對申請。就此而言，環保署署長基於有關發展可能會對申請地點東鄰和附近的現有民居／住用構築物造成環境滋擾而不支持這宗申請。從景觀規劃角度而言，規劃署對申請有保留，認為有關發展與鄰近地區的景觀特色不相協調，而申請書內沒有提供措施，以減輕有關發展對景觀造成的負面影響。申請書內亦沒有提供資料，以證明有關發展不會對排水造成負面影響，因此，渠務署要求申請人提交和落實排水建議。在這方面而言，申請人未能在申請書內證明有關發展不會對附近地區的環境、景觀及排水造成負面影響；以及
- (iii) 雖然有數宗同類申請獲小組委員會批准或經城規會覆核後獲得批准，但這些申請均在上世紀九十年代城規會規劃指引編號 13B 於二零零一年十月頒布位置評審準則前獲批給許可，自此以後，再沒有同類申請獲得批准。擬於申請地點西鄰臨時露天存放建築材料的一宗同類申請（編號 A/YL-KTS/512），亦於最近（二零一零年十一月二十六日）被小組委員會拒絕。批准這宗申請，會為「鄉村式發展」地帶內的同類申請立下不良先例。倘同類申請均獲得批准，累積影響所及，會導致該區的環境質素普遍下降。

147. 委員沒有對申請提出問題。

商議部分

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

- (a) 有關發展不符合分區計劃大綱圖上「鄉村式發展」地帶的規劃意向，即反映現有的認可鄉村和其他鄉村的範圍，以及提供合適土地以作鄉村擴展。此地帶內的土地，主要預算供原居村民興建小型屋宇之用。設立此地帶的目的，亦是要把鄉村式發展集中在地帶內，使發展模式較具條理，而在土地運用及基礎設施和服務的提供方面，較具經濟效益。有關發展涉及露天貯物和工場活動，與附近的鄉郊和住宅用途不相協調。申請書內並無提出充分的規劃理據，支持偏離規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (b) 申請所涉的發展並不符合有關「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引(城規會規劃指引編號 13E)的規定，因為沒有特殊情況支持從寬考慮申請；申請地點先前並無同類申請獲批給規劃許可；以及政府部門提出負面意見，而區內人士亦反對這宗申請；
- (c) 申請人未能在申請書內提供資料，以證明有關發展不會對附近地區的環境、景觀及排水造成負面影響；以及
- (d) 批准這宗申請，會為「鄉村式發展」地帶內同類的申請立下不良先例。倘同類申請均獲批准，累積影響所及，會令該區整體的環境質素下降。

### 議程項目 43

#### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTS/546 在劃為「鄉村式發展」地帶的  
元朗錦上路第 106 約地段第 1486 號 C 分段  
(部分)及毗連政府土地  
經營臨時商店及服務行業(地產代理)(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-KTS/546 號)

---

### 簡介和提問部分

149. 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) 經營臨時商店及服務行業(地產代理)，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——相關政府部門沒有對申請提出反對或負面意見；
- (d) 當局在法定公布期內並無接獲公眾意見，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——規劃署根據載於文件第 11 段的評估，認為申請的臨時用途可予容忍三年。有關評估撮述如下：
  - (i) 有關發展與附近的土地用途並非不相協調。附近的土地用途主要是住宅構築物／民居及少數零星的臨時用途、加油站、地產代理公司及空置／荒廢土地。有關發展可提供地產代理服務，以應付鄰近住宅發展的部分需要。由於有關發展規模細小，而且面向錦上路，因此不大可能產生嚴重的環境滋擾。小組委員會也曾於二零一零年十二月十日批准一宗同類申請（編號 A/YL-KTS/513，地點位於申請地點北鄰）。獲諮詢的相關政府部門對申請沒有負面意見。雖然「鄉村式發展」地帶的規劃意向主要是進行小型屋宇發展，但元朗地政專員沒有對申請提出負面意見，並表示目前沒

有接獲要求在申請地點進行小型屋宇發展的申請。以臨時性質批准這宗申請(有效期為三年)不會妨礙落實「鄉村式發展」地帶的規劃意向；

- (ii) 雖然當局於二零一零年接獲一宗涉及在申請地點興建化糞池可能會導致水污染的環境投訴，但申請人表示已在地底興建化糞池，以處理洗手間產生的污水。此外，環境保護署及渠務署均沒有對這宗申請提出負面意見。為盡量減低擬議發展可能造成的其他環境滋擾，建議附加限制作業時間的規劃許可附帶條件。另外，根據相關部門所提出的意見，也建議附加有關美化環境、排水設施及消防裝置的規劃許可附帶條件。

150. 委員沒有就申請提出問題。

#### 商議部分

151. 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，至二零一四年九月二日止，並須附加下列條件：

- (a) 一如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上九時至翌日早上九時在申請地點進行夜間作業；
- (b) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零一二年三月二日或之前)落實已獲接納的美化環境及保護樹木建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (c) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零一二年三月二日或之前)提交排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (d) 就上文(c)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即二零一二年六月二日或之前)提供排水設

施，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；

- (e) 在批給規劃許可之日起計六月內(即二零一二年三月二日或之前)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；
- (f) 就上文(e)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計九月內(即二零一二年六月二日或之前)提供消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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)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(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，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。

152. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 在申請地點展開申請用途前，必須先取得規劃許可；
- (b) 與申請地點的有關擁有人解決這個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，即申請地點內包括以集體政府租契持有的舊批農地，事先未經政府批准，不得搭建任何構築物。元朗地政處並沒有批准搭建所指的構築物，即以貨櫃改裝而成的辦公室。申請地點可從錦上路經政府土地及私人土地前往。元朗地政處不會為該政府土地進行維修保養工程，亦不保證給予通行

權。地段擁有人及該政府土地的佔用人須向地政總署申請許可，以便在申請地點搭建構築物，或把申請地點的違例構築物納入規管。倘申請獲得批准，申請人須遵守附加的條款及條件，包括繳付補地價或費用；

- (d) 採用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，以減低可能對環境造成的滋擾；
- (e) 留意運輸署署長的意見，即申請地點經由一段區內通道接駁至公路網絡，但該通道並非由運輸署負責管理。申請人須向地政監督查核該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；
- (f) 留意漁農自然護理署署長的意見，即申請人應在有關發展的施工及運作階段，避免申請地點附近的樹木受到破壞；
- (g) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，即有關發展不應對毗鄰地區的排水造成負面影響；
- (h) 留意消防處處長的意見，即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，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。消防處收到正式提交的一般建築圖則及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設置某些消防裝置，必須向消防處提出理據，以供考慮；
- (i) 留意機電工程署署長的意見，即倘若申請地點內或附近設有地下電纜(及／或架空電纜)，申請人及／或其承辦商在申請地點內搭建任何構築物前，必須與供電商聯絡，如有需要，應要求供電商更改地下電纜(及／或架空電纜)的位置，使電纜不致接近擬議構築物。申請人及其承辦商在供電電纜附近進行工程時，須遵守根據《供電電纜(保護)規例》訂立的《有關在供電電纜附近工作的實務守則》；以及

- (j) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即須拆除申請地點上所有違例構築物。所有建築工程均須符合《建築物條例》的規定。申請人須委聘認可人士統籌所有建築工程。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。屋宇署日後可採取管制行動，清除所有違例工程。

#### 議程項目 44

##### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/542 在劃為「未決定用途」地帶的元朗唐人新村第 120 約地段第 2417 號(部分)、第 2418 號(部分)及第 2421 號(部分)臨時露天存放建築機械及材料連附屬辦公室(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-TYST/542 號)

---

##### 簡介和提問部分

153. 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) 臨時露天存放建築機械及材料連附屬辦公室，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，原因是申請地點北鄰及附近有易受影響的住宅用途，預計會出現環境滋擾。此外，當局於二零一一年三月底接獲一宗有關申請地點的切割金屬工作造成噪音及塵埃滋擾的環境投訴。在環保署進行兩次視察期間，只在申請地點觀察到有小型維修工程進行，並未發現有嚴重的噪音及塵埃滋擾問題。

題。環保署已就環保規定向有關的經營者提供意見，並於二零一一年四月中回覆投訴人，其後當局再無接獲任何投訴；

(d) 在法定公布期內接獲兩份公眾意見書。由一名元朗區議員提交的首份意見書反對這宗申請，因他認為先前的規劃許可多次遭撤銷，反映申請人缺乏誠意履行規劃許可附帶條件。第二份意見書由居於申請地點緊鄰地方的一名居民提交，該名居民投訴申請地點產生的噪音滋擾嚴重影響其日常生活。引擎發出高噪音的重型吊機車經常進出申請地點，令地面震動。此外，在申請地點範圍內進行吊機車的維修工程，產生焊接及擊打噪音。申請地點在星期六、星期日及公眾假期亦進行作業；以及

(e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 12 段所載的評估，不支持這宗申請。有關評估概述如下：

(i) 雖然申請所涉及的用途與申請地點四周的露天貯物場及汽車維修工場並非不相協調，但申請人仍須證明會有足夠的紓緩措施，減輕有關發展可能造成的一切負面影響。因此，在四宗先前獲准把申請地點作同類用途的申請（編號 A/YL-TYST/318、390、465 及 513）中，當局已施加有關環境、景觀、排水及消防安全的規劃許可附帶條件。不過，申請人多次未有履行規劃許可附帶條件，而最後三項規劃許可全部因沒有履行涉及消防裝置的附帶條件，或違反禁止重型車輛出入的附帶條件而遭撤銷。在上一宗獲批給許可的申請（編號 A/YL-TYST/513）中，當局已告知申請人倘若規劃許可因沒有履行規劃許可附帶條件而再次遭撤銷，任何再提出的申請將不獲從寬考慮。雖然申請人聲稱與首兩宗許可遭撤銷個案的申請人無關，但當局注意到上一宗許可遭撤銷的個案是由同一名申請人提交，而在上一項規劃許可遭撤銷後，申請地點的貯物用途並未終止。申請人亦未有履行上一宗申請涉及消防裝置的規劃許可附帶條件。因此，申請人履行規劃許可附帶條件的

意向及能力受到質疑。基於上述背景，加上考慮到申請人一再未能履行先前三項規劃許可的附帶條件，有關發展的潛在負面影響能否通過訂定規劃許可附帶條件妥為處理存在疑問。在此情況下，有關發展會對四周地區造成負面影響，不符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E；以及

- (ii) 申請人在是次申請中特別表明會有重量不超過 38 公噸及長度不超過 11 米的重型車輛(吊機車及設有升降台的車輛)在申請地點停泊。然而，運輸署署長表示，現有路徑的闊度未必足以供重型貨車使用。環保署署長亦預計發展項目會對附近的住宅用途(特別是申請地點北鄰的住宅)造成環境滋擾，因此不支持這宗申請。小組委員會在批准上一宗申請時，已訂定禁止使用重型貨車的規劃許可附帶條件，以期減輕有關發展對附近易受影響用途所產生的負面環境影響。不過，申請人違反了該項條件，因而令上一項許可遭撤銷。

154. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

155. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請。委員繼而審視文件第 13.1 段所載的拒絕理由，認為理由恰當。有關理由如下：

- (a) 有關發展涉及停泊／存放重型吊機車及設有升降台的重型車輛，會對申請地點北鄰及附近的住宅用途產生負面的環境影響；
- (b) 申請人建議就有關發展的運作使用重型車輛，但通往申請地點的車輛通道的闊度不足以供重型車輛使用；以及
- (c) 這宗申請涉及先前三項因沒有履行規劃許可附帶條件而被撤銷的規劃許可。倘若申請人多次未有履行規劃許可附帶條件，而當局仍然批准其申請，會立下不良先例，影響其他同樣涉及臨時用途而又規定申請人須

履行附帶條件的規劃許可，令法定的規劃管制失去效用。

## 議程項目 45

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/544 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 324 號(部分)、第 325 號、第 326 號(部分)、第 327 號 E 分段餘段(部分)、第 1420 號餘段及第 1421 號(部分)臨時露天存放回收物料(金屬、塑膠和紙張)及舊電器／舊電子產品和零件連附屬包裝工序(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-TYST/544 號)

---

156. 秘書報告，鄭心怡女士已就此議項申報利益，因為她現與建港規劃顧問有限公司有業務往來，而該公司是這宗申請的顧問。由於鄭女士並非直接涉及這宗申請，小組委員會認為她可留在會議席上。

### 簡介和提問部分

157. 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) 臨時露天存放回收物料(金屬、塑膠和紙張)及舊電器／舊電子產品和零件連附屬包裝工序，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，因為申請地點西面、北面及附近有易受影響用途(住宅用途)，預計會受到環境滋擾；

- (d) 當局在法定公布期內接獲一份來自一名元朗區議員的公眾意見書。他認為存放電子產品會因降雨而造成泥土污染。此外，附屬工場及貨物搬運會對附近居民造成噪音滋擾；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 12 段所載的評估，認為申請的臨時用途可予容忍一年。有關評估概述如下：
- (i) 申請地點的大部分範圍(約 93.3%)位於「未決定用途」地帶及城市規劃委員會(下稱「城規會」)規劃指引編號 13E 所訂的第 1 類地區內，而對於在這類地區內的申請，城規會通常會從優考慮。「未決定用途」地帶一般擬作露天貯物用途，但當局把該區劃為「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，申請地點可由山下路而非公庵路前往，而運輸署署長亦對這宗申請沒有負面意見。儘管申請地點約 6.7%的用地位於「鄉村式發展」地帶內，但元朗地政專員表示現時並無接獲在這部分的「鄉村式發展」地帶興建小型屋宇的申請。先前就用地作同類露天貯物用途所批給的許可亦涵蓋此區。因此，就這宗申請批給臨時許可應不會妨礙該區的長遠用途；
  - (ii) 這宗申請大致符合城規會規劃指引編號 13E 的規定，即相關政府部門所關注的事宜屬技術問題，可透過落實規劃許可附帶條件而予以處理。這部分的「未決定用途」地帶(即第 1 類地區)亦有同類申請在附加規劃許可附帶條件的情況下獲批給許可；
  - (iii) 發展項目與附近地區(混雜了露天貯物場、貨倉及工場)並非不相協調。在「鄉村式發展」地帶內毗連申請地點的土地亦主要作露天存放及倉庫用途。儘管環保署署長不支持這宗申請，因為申請地點西面和北面(約 30 米至 40 米外)及附近有易受影響用途(即住宅用途)，但在過去三年並無接

獲環境方面的投訴。申請人亦建議不在晚上十一時至翌日早上七時在申請地點進行夜間作業，以及只在已鋪築地面的有蓋構築物內存放和包裝舊電器／舊電子產品和零件。倘若申請人所建議的措施得以相應地落實，預計發展項目將不會對附近地區的環境造成重大影響。為回應環保署署長所關注的事宜，建議附加規劃許可附帶條件，限制作業時間、規定只可在已鋪築地面的有蓋構築物內存放和處理舊電器／舊電子產品和零件，以及禁止包裝以外的其他工場活動；

- (iv) 先前有兩宗由同一名申請人就同類露天貯物用途提出的申請(編號 A/YL-TYST/404 及 489)被撤銷規劃許可，理由是未能履行有關的規劃許可附帶條件，即禁止進行工場活動(申請編號 A/YL-TYST/404)和禁止存放電子廢物(涉及該兩宗申請)，但申請人在相關的規劃許可有效期內曾履行提交並落實消防裝置建議的規劃許可附帶條件。儘管申請人並無在先前申請內建議存放電子廢物，但他在這宗申請內建議把舊電器／舊電子產品和零件列為新增存放物品，並承諾只在已鋪築地面的有蓋構築物內存放該等物品。基於申請人已作出承諾，加上附加相關規劃許可附帶條件可確保落實所建議措施，這宗申請可予容忍，但建議批給較短的一年規劃許可有效期，以監察申請地點的情況。然而，當局會告知申請人，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；
- (v) 除環保署署長外，其他獲諮詢的政府部門普遍對這宗申請沒有負面意見。為回應相關政府部門所關注的技術事宜，建議附加相關的規劃許可附帶條件，要求護理現有樹木和維修保養現有排水設施、提交現有排水設施的記錄，以及提交並落實消防裝置建議；以及

- (vi) 至於公眾就有關發展可能造成環境影響所提出的關注事宜，建議附加相關的規劃許可附帶條件，以處理該等環境事宜。

158. 委員並無就申請提出問題。

#### 商議部分

159. 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，有效期為一年，至二零一二年九月二日止。這項規劃許可須附加下列條件：

- (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) 在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點已鋪築混凝土地面的有蓋構築物外存放或處理(包括起卸)舊電器、電腦／電子零件(包括顯像管)或其他種類的電子廢物；
- (d) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，除附屬包裝工序外，不得在申請地點進行拆卸、維修、清洗或其他工場活動；
- (e) 在規劃許可有效期內，必須時刻護理申請地點現有的樹木；
- (f) 在規劃許可有效期內，必須時刻維修保養根據申請編號 A/YL-TYST/186 在申請地點提供的現有排水設施；
- (g) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一一年十二月二日或之前)提交申請地點現有排水設施的記錄，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；

- (h) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一一年十二月二日或之前)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) 就上述(h)項條件而言，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一二年三月二日或之前)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沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)或(f)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (k) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(g)、(h)或(i)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (l) 在規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復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。

160. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 在申請地點展開申請用途前，必須先取得規劃許可；
- (b) 批給較短的一年規劃許可有效期，是爲了監察申請地點的情況，並相應地批予較短的履行規劃許可附帶條件期限；
- (c) 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從寬考慮；
- (d) 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；
- (e) 留意元朗地政專員的意見，即除第 119 約地段第 325 號、第 326 號及第 1420 號餘段外，其餘地段的擁有人

須向地政處提出申請，把申請地點的違例情況納入規管。倘申請獲得批准，申請人必須遵守有關的條款和條件，包括支付地價或費用。此外，申請地點可從山下路經政府土地及其他私人土地上的一段狹長非正式鄉村路徑前往。地政處不會為該路徑進行保養工程，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；
- (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山下路的通道；
- (h) 遵從環境保護署署長最新發出的「處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引」，以盡量減低可能造成的環境滋擾；
- (i) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，即申請地點附近的總水管不能提供標準的柱形消防栓；
- (j) 留意消防處處長的意見，即有關制定消防裝置建議的規定詳載於文件附錄 V。申請人若擬申請豁免提供若干消防裝置，須向消防處提供理據，以供考慮；
- (k) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即申請人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。此外，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》及相關規例的違例構築物。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。任何擬議的新工程(包括臨時構築物)均須根據《建築物條例》提交正式的申請，以供審批。倘申請地點並非緊連一條至少闊 4.5 米的指明街道，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。申請人亦須根據《建築物(規劃)規例》第 41D 條為所有建築物提供緊急車輛通道；以及

- (1) 留意機電工程署署長的意見，即申請人及／或其承辦商在申請地點內搭建任何構築物前，須與電力供應商聯絡，如有需要，須要求電力供應商改變地下電纜（及／或架空電纜）的路線，使電纜遠離擬議構築物的範圍。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》。

## 議程項目 46

### 第 16 條申請

#### [公開會議]

A/YL-TYST/545 在劃為「住宅(丁類)」地帶的元朗山下村第 121 約地段第 955 號 B 分段(部分)、第 961 號(部分)、第 962 號(部分)、第 963 號(部分)、第 964 號(部分)、第 965 號(部分)及第 969 號(部分)和毗連政府土地闢設臨時社區可循環再造物料回收中心(包括塑膠、紙張及金屬)(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-TYST/545 號)

---

161. 秘書報告，申請人的代表於二零一一年八月十八日要求延期兩個月考慮申請，以便申請人有充分時間回應公眾就這宗申請所提出的意見。

162. 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。

[主席多謝高級城市規劃師／屯門及元朗袁承業先生出席會議解答委員的提問。袁先生於此時離席。]

議程項目 47

其他事項

163. 餘無別事，會議於下午五時二十五分結束。