

城市規劃委員會

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會

二零一一年十二月六日下午二時三十分舉行的

第 455 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

陳漢雲教授

盧偉國博士

邱榮光博士

運輸署總工程師／交通工程(新界東)  
蕭鏡泉先生

環境保護署首席環境保護主任(策略評估)  
黃漢明先生

地政總署助理署長(新界)  
陳永堅先生

規劃署副署長／地區  
黃婉霜女士

秘書

因事缺席

鄭恩基先生

鄭心怡女士

林群聲教授

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

馬詠璋女士

民政事務總署助理署長(2)

許國新先生

列席者

規劃署助理署長／委員會

凌志德先生

總城市規劃師／城市規劃委員會

朱慶然女士

城市規劃師／城市規劃委員會

黃錦鳳女士

## 議程項目 1

### 續議事項

[公開會議]

1. 秘書報告說並無續議事項。

## 西貢及離島區

[高級城市規劃師／西貢及離島黃少薇女士及林葉惠芬女士此時獲邀到席上。]

## 議程項目 2

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/I-LI/17 擬在劃為「綠化地帶」的南丫島螭嶼第 3 約地段第 1613 號興建屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/I-LI/17 號)

---

### 簡介和提問部分

2. 高級城市規劃師／西貢及離島黃少薇女士簡介這宗申請，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)；
- (c) 政府部門的意見——規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有所保留，因為申請地點遠離鄉村，批准這宗申請會立下不良先例，吸引更多同類的發展項目在「綠化地帶」內出現。累積影響所

及，會破壞「綠化地帶」的完整，未能有效發揮綠化緩衝區的功能；

(d) 當局在法定公眾查閱期的首三個星期內，即截至二零一一年十一月十一日，收到三份公眾意見書，當中一份由一個區內居民組織「活在南丫」提交，餘下兩份則來自市民。三名提意見人都反對擬議的發展項目，主要理由包括在「綠化地帶」進行發展項目，會導致南丫島的環境質素進一步下降；申請地點缺乏基礎設施配合房屋發展項目；闢設通往擬議發展項目的通道或會破壞「綠化地帶」範圍內區的生態及景觀價值；以及擬議的發展項目會在環境、交通及排污方面造成不良影響；以及

(e) 規劃署的意見——根據載於文件第 12 段的評估，規劃署不反對這宗申請。有關評估撮錄如下：

(i) 這宗申請建議以一幢三層高的屋宇(有蓋面積約為 55.28 平方米)取代申請地點現有一幢一層高的村屋(有蓋面積約為 55.7 平方米)。地政總署離島地政專員表示，擬建屋宇(新界豁免管制屋宇)的發展參數符合契約所准許的參數。根據契約，申請地點屬屋地類別，由於情況非常特殊，根據「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」(下稱「臨時準則」)，這宗申請可予批准；

(ii) 這宗申請主要涉及一個原址重建項目，不會清除植物和砍伐樹木，所以預計不會對周邊地區造成不良影響。就此，有關的政府部門，包括漁農自然護理署署長、渠務署總工程師／淨化海港計劃、水務署總工程師／發展(2)、路政署總工程師／新界東、運輸署署長及土木工程拓展署土力工程處處長都不反對這宗申請。因此，擬議的重建項目符合「臨時準則」及有關「擬在『綠化地帶』進行發展而提出的規劃申請」的城市規劃委員

會規劃指引(城規會規劃指引編號 10)，因為擬議的發展項目不會在交通、環境、排水、排污及土力方面對周邊地區造成不良影響；

(iii) 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境擔心擬議的發展項目或會影響「綠化地帶」，須留意的是，現在這宗申請是要把申請地點上的現有屋宇原址重建，不會涉及砍樹。為了解決總城市規劃師／城市設計及園境所擔心的問題，建議加入一項指引性質的條款，要求申請人採取必需的行動，以免干擾附近現有的樹木；以及

(iv) 至於公眾擔心擬議的發展項目會影響交通，運輸署署長表示，由於只有一條行人徑通往擬議發展項目，所以預計該項目不會對交通造成不良影響。公眾亦擔心擬議的發展項目會影響排水、排污、供水及植物，但經諮詢的有關政府部門對這宗申請沒有負面意見。

3. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

4. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交的申請內容，批准這宗申請。這項規劃許可的有效期至二零一五年十二月六日止。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。這項許可須附加以下條件：

- 提交並落實排水及排污建議，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。

5. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 留意離島地政專員以下意見：

- (i) 雖然有關屋宇的上蓋面積及高度經修訂後已符合新批約第 3889 號的契約條件，但申請人仍須申請修訂契約，因為現有的契約條件並不涵蓋搭建伸建物，例如屋簷、冷氣機遮簷等；
  - (ii) 申請地點周邊的政府土地為政府土地牌照第 C7393 號所涵蓋，用作耕種及雞舍。由於擬議的伸建物(例如露台、簷蓬、冷氣遮簷及屋簷)會伸出至該個有牌照涵蓋的範圍，故或須由分區地政處會議決定是否可搭建該等伸建物；以及
  - (iii) 若土木工程拓展署土力工程處及渠務署不反對，地政總署或會根據《建築物條例(新界適用)條例》(第 121 章)發出豁免證明書；
- (b) 留意漁農自然護理署署長的意見，由於現時申請地點的周邊有樹木，申請人須確保所有工程只會在申請地點範圍內進行，並會採取預防措施及良好的施工方法，以免干擾附近的樹木及環境；
  - (c) 留意土木工程拓展署署長的意見，申請人須把地盤平整工程圖則提交屋宇署審批。擬議的發展項目對毗鄰山坡的穩固性所造成的影響(反之亦然)，以及任何所須採取的支援措施，都應在提交予屋宇署的地盤平整工程資料中述明，以待審批；
  - (d) 留意渠務署總工程師／淨化海港計劃的意見，為了確保毗鄰的山坡穩固，在展開建築工程前，任何與擬議的發展項目有關的排水及排污建議都須交予土木工程拓展署土力工程處處長，讓其提出意見；
  - (e) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，為向擬議的發展項目供水，申請人或須把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的標準；以及

- (f) 留意消防處處長的意見，消防處收到由地政總署轉介的正式申請後，便會制訂詳細的消防安全規定。

### 議程項目 3

#### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/I-NP/14                    擬在劃為「政府、機構或社區(2)」地帶的大嶼山昂坪寶蓮寺昂坪約地段第236號(部分)略為放寬建築物高度限制(由7.62米放寬至12米)，以作准許的宗教機構用途  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/I-NP/14 號)

---

#### 簡介和提問部分

6.        高級城市規劃師／西貢及離島林葉惠芬女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請地點涉及一宗擬略為放寬建築物高度限制(由 7.62 米放寬至 12 米)的規劃申請(編號 A/I-NP/13)。該宗申請先前於二零零九年九月十八日獲小組委員會批准。與該宗已批准的申請相比，現在這宗申請所涉地點的面積較大(由 266.86 平方米增加至 292.224 平方米)，總樓面面積亦相對較大(由 359.146 平方米增加至 408.81 平方米)；
- (b) 擬略為放寬建築物高度限制(由 7.62 米放寬至 12 米)，以作准許的宗教機構用途；
- (c) 政府部門的意見——沒有收到相關的政府部門對這宗申請的負面意見；

- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局沒有收到任何公眾意見，而離島民政事務專員亦沒有收到區內人士的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 10 段的評估，規劃署不反對這宗申請。擬議的鐘樓及鼓樓將成為寶蓮寺的重要部分，亦符合「政府、機構或社區(2)」地帶擬作宗教機構用途的規劃意向。申請地點涉及先前一宗擬略為放寬建築物高度(由 7.62 米放寬至 12 米)並已獲批准的申請(編號 A/I-NP/13)。現在這宗申請的擬議鐘樓及鼓樓先前已獲批准的建築物高度(12 米)不變。由於所涉地點的面積由 266.86 平方米增加至 292.224 平方米(約增加 9.5%)，兩座塔樓的總樓面面積亦將增加約 50 平方米，由 359.146 平方米增加至 408.81 平方米(約增加 13.8%)。擬議鐘樓及鼓樓的發展體積與周邊的發展項目的設計及規模互相協調，在視覺上亦與寶蓮寺的建築特色融為一體。

7. 林葉惠芬女士在回應一名委員的提問時表示，申請地點涉及先前一宗擬作相同用途的申請，但現在這宗申請涉及的面積較大。

#### 商議部分

8. 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。

9. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 留意離島地政專員的意見，申請人須在下述兩方面修訂契約：
  - (i) 在當局評定土地補價後，修訂特別條件 12(c)項和 12(d)項所規定的最大總樓面面積和上蓋面積限制，俾能准因應有關的建議增加總樓面面積和上蓋面積；以及

- (ii) 在當局評定土地補價後，把有關地段上擬興建鐘樓和鼓樓的那個部分的建築物高度，由地基平均水平線上 7.62 米放寬至 12 米；
- (b) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，申請人須採取保護措施，以保存申請地點邊界五米範圍內的現有樹木；
- (c) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，申請人須遵守「在集水區內工作的條件」；以及
- (d) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界東(1)及牌照小組的意見，申請人須向屋宇署提交圖則，證明工程符合《建築物條例》的規定。

[主席多謝高級城市規劃師／西貢及離島黃少薇女士和林葉蕙芬女士出席會議，解答委員的提問。她們此時離席。]

### 沙田、大埔及北區

[高級城市規劃師／沙田、大埔及北區吳育民先生、丁雪儀女士、陸國安先生和鄭禮森女士此時獲邀到席上。]

#### 議程項目 4

##### 第 12A 條申請

[公開會議]

Y/NE-KTS/4 申請修訂《古洞南分區計劃大綱核准圖  
編號 S/NE-KTS/12》，把上水古洞南坑頭路  
第 92 約地段第 1145 號餘段  
由「政府、機構或社區」地帶改劃為  
「住宅(丙類)2」地帶  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 Y/NE-KTS/4 號)

---

10. 秘書報告，鄭心怡女士就此議項申報利益，因為她現時與這宗申請的顧問之一弘域城市規劃顧問有限公司有業務往來。小組委員會備悉鄭女士已就未能出席會議致歉。

11. 秘書報告，申請人於二零一一年十一月十七日要求小組委員會延期兩個月考慮這宗申請，讓申請人有時間回應政府部門就這宗申請所提出的意見。

12. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計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 5

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/DPA/NE-HH/10 擬在劃為「非指定用途」地帶的  
西貢北約海下村第 283 約地段  
第 171 號、第 172 號及第 180 號  
重建兩幢屋宇  
(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/DPA/NE-HH/10 號)

---

### 簡介和提問部分

13. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區吳育民先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

(a) 申請的背景；

(b) 擬重建兩幢屋宇(新界豁免管制屋宇)；

- (c) 政府部門的意見——相關政府部門對這宗申請並無負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局收到一份來自創建香港的公眾意見書。創建香港表示除非已協定一份切合該區及環境的可持續發展藍圖，否則反對在海下作任何進一步發展；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。申請地點完全位於海下村的「鄉村範圍」內，擬建的新界豁免管制屋宇符合小型屋宇的尺寸和高度，與周圍的環境也協調，因為其周圍主要是海下村的村屋。至於有公眾意見認為對於批准申請與否，應該有一套全盤計劃而非逐一審議，但須注意的是，發展審批地區圖的意向不是要禁止發展，而是要對該區作出規劃管制，以便在制定分區計劃大綱圖前，可仔細進行分析及研究，從而劃定土地用途。

14. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

15. 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十二月六日止。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，而有關建議和落實情況必須符合渠務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。

16. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 留意漁農自然護理署署長的意見，該區的任何發展不得對海岸公園的水體和環境造成任何破壞或污染，亦不得對公園內生境和海洋生物造成不良影響，而擬議的發展項目更不得把污水／渠水排入海岸公園；
- (b) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，為向發展項目供應食水，申請人或須把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。申請地點附近的水管不能裝置標準的柱形消防栓；
- (c) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，該區現時沒有由渠務署負責維修保養的公共雨水渠可供接駁。擬議的發展項目須自設雨水收集和排放系統，以排走申請地點產生的徑流和附近地區的地面水流。申請人須妥善維修保養排水系統，如在系統運作期間，發現系統不足或欠妥，須作出補救。如因系統故障而造成損害或滋擾，申請人亦須就所引致的申索及要求，承擔責任及作出彌償；
- (d) 申請人如在有關地段的範圍外進行渠務工程，施工前須諮詢地政總署大埔地政專員，並徵求有關地段的擁有人的同意；
- (e) 留意機電工程署署長的意見，申請人須向供電商索取電纜圖則，以找出申請地點內或附近是否設有地下電纜(及／或架空電纜)。根據所取得的電纜圖則，倘若申請地點內或附近設有地下電纜(及／或架空電纜)，申請人便須採取以下措施：
  - (i) 若申請地點位於規劃署編訂的《香港規劃標準與準則》所訂輸電電壓水平在 132 千伏特或以上的高壓架空電纜的較理想工作走廊

內，申請人須先諮詢供電商及與供電商作出安排；

- (ii) 在申請地點範圍內搭建任何構築物前，申請人及／或其承辦商須與供電商聯絡，如有需要，應要求供電商改變地下電纜(及／或架空電纜)的走線，移離擬建的構築物附近；以及
  - (iii) 申請人或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》；
- (f) 留意環境保護署署長的意見，該區沒有現成或已規劃鋪設的公共污水設施，而且在申請地點邊界約 10 米外有一條水道，須加以保護，以防受到接駁不當污水渠的排放物污染；
- (g) 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；以及
- (h) 留意土木工程拓展署土力工程處處長的意見，申請人須向地政總署大埔地政專員提交必需的資料，以便當局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圖則。

## 議程項目 6

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-KTN/149 在劃為「農業」地帶及顯示為「道路」用地的  
上水古洞北第92約地段第879號A分段餘段、

---

第879號B分段餘段(部分)、  
第880號C分段餘段及毗連政府土地  
闢設臨時貨車及貨櫃車拖架停放場及  
附屬車輛維修工場(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第A/NE-KTN/149號)

---

### 簡介和提問部分

17. 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) 闢設臨時貨車及貨櫃車拖架停放場及附屬車輛維修工場，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點附近有住用構築物。但在過去三年(即二零零八年至二零一一年第三季)，該署並沒有收到涉及申請地點的投訴。規劃署總城市規劃師／規劃研究表示，根據「新界東北新發展區規劃及工程研究－勘察」(下稱「新界東北新發展區研究」)而進行的古洞北新發展區地盤平整工程暫定於二零一七年才展開，而擬議的臨時用途為期三年，故她不予反對；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局收到兩份公眾意見書。一份由一名北區區議員提交，表示對這宗申請「沒有意見」，而另一名提意見人則是古洞(南)村的村代表，他反對這宗申請，主要因為這宗申請可能會對交通造成不良影響、引致交通擠塞和危及行人安全；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第12段的評審結果，規劃署認為申請的臨時用途可予以容忍三年。有關評估撮錄如下：

- (i) 申請的用途大致符合城市規劃委員會規劃指引「擬作露天貯物及港口後勤用途的規劃申請」(城規會規劃指引編號 13E)的規定，因為現在這宗申請與先前幾宗已獲批准作相同用途的申請相關，而申請人亦已履行當中編號 A/NE-KTN/82、191 和 111 的申請的所有規劃許可附帶條件。雖然對上一宗獲批准的規劃申請(編號 A/NE-KTN/133)的規劃許可因申請人未有履行規劃許可附帶條件而被城規會撤銷，但申請人這次提出申請，已提交有關景觀、排水和交通安排的技術建議；
- (ii) 申請地點位於新界東北新發展區研究所涵蓋的古洞北新發展區內。由於該新發展區的地盤平整工程暫定於二零一七年才展開，而這宗申請提出的臨時用途只為期三年至二零一四年十二月，所以不會妨礙該新發展區未來的發展；
- (iii) 雖然這個發展項目與「農業」地帶的規劃意向不符，但申請地點先前一直獲批給規劃許可，闢作貨車及貨櫃車拖架停放場亦已有一段長時間。這次申請的發展項目與周邊的土地用途並非不相協調；
- (iv) 雖然環保署署長不支持這宗申請，但過去三年，該署並沒有收到涉及申請地點影響環境的投訴，而且這次申請的泊車位數目亦由 12 個減為九個，預計對環境造成的潛在滋擾會減少。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，限制作業時間和泊車位數目；
- (v) 雖然有公眾意見反對這宗申請，但相關的政府部門對這宗申請沒有負面意見；以及

- (vi) 由於對上一次批給的規劃許可因申請人未有履行附帶條件而被撤銷，因此建議這次設定較短的履行附帶條件的期限，以監察申請人履行附帶條件的進度。

18. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

19. 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，至二零一四年十二月六日止，並須附加下列條件：

- (a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期一至五晚上六時至早上九時和星期六下午一時後在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；
- (c) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得在申請地點內設置多於九個貨車及貨櫃車拖架泊車位；
- (d) 在規劃許可有效期內，須維修保養車輛通道、泊車位及上落客貨區；
- (e) 在規劃許可有效期內，須妥善保養申請地點現有的排水設施，倘發現這些設施不足／欠妥，須作出補救；
- (f) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一二年三月六日或之前)，提交現有排水設施狀況勘查報告，並附上照片記錄，而有關報告必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (g) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一二年三月六日或之前)，提交滅火水源和消防裝置的建

議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；

- (h) 就上述(g)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一二年六月六日或之前)，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；
- (i) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一二年三月六日或之前)，提交美化環境和保護樹木建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (j) 就上述(i)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一二年六月六日或之前)，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；
- (k) 如在規劃許可有效期內沒有履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)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
- (l) 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)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。

20. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 設定較短的履行規劃許可附帶條件的期限，是爲了密切監察申請人履行有關條件的情況；
- (b) 倘申請人再次未能履行規劃許可附帶條件，以致規劃許可遭撤銷，其日後再提出的申請未必會獲小組委員會從寬考慮；
- (c) 這項規劃許可乃批給申請的用途／發展項目，並不表示當局會容忍現於申請地點內但非這宗申請所涵

蓋的用途(存放爛車、停泊巴士、旅遊車和私家車)。申請人須立即採取行動，終止這些未獲規劃許可的用途／發展項目；

(d) 留意運輸署署長以下意見：

- (i) 該條通往申請地點的車輛通道須經過申請地點與青山公路之間的一幅狹長土地。該幅土地並非由運輸署管理。申請人須向地政監督查核該條通往申請地點的通道所在土地的類別，並與有關的地政和維修保養當局釐清該條通道的管理和維修保養責任誰屬；以及
- (ii) 徵詢土木工程拓展署對「連接新界西北及東北之單車徑」的意見，因為該擬議的單車徑繞經申請地點的前方。

(e) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西以下意見：

- (i) 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，不應指定作這宗申請獲批准的用途；
- (ii) 申請人若擬在申請地點進行任何新的建築工程，必須先取得建築事務監督的許可和同意，否則有關工程便是違例建築工程。申請人亦須按《建築物條例》的規定，委聘認可人士統籌擬議建築工程；
- (iii) 對於在已批租土地上搭建的違例建築物，建築事務監督可按情況所需，根據該署針對違例建築物的執法政策，採取執法行動，移除這些違例建築物。即使批給規劃許可，也不應視作當局認可申請地點上現有的建築物或違反《建築物條例》的違例建築物；
- (iv) 申請提出的用途倘須取得牌照，則申請地點上任何擬作該用途的現有構築物必須符合發

牌當局可能施加的建築物安全和其他相關規定；

- (v) 由貨櫃改裝的臨時地盤辦公室／儲物室／休息室／洗手間均屬臨時建築物，須受《建築物(規劃)規例》第 VII 部規管；
  - (vi) 根據《建築物(規劃)規例》第 5 條，申請地點須設有從街道通往該處的途徑，而根據《建築物(規劃)規例》第 41D 條，亦須設有緊急車輛通道。
  - (vii) 倘申請地點並非緊連一條至少闊 4.5 米的指定街道，根據《建築物(規劃)規例》第 19(3) 條，須在提交建築圖則階段釐定發展密度；以及
  - (viii) 倘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。
- (f) 留意消防處處長以下意見：
- (i) 在擬議申請地點內搭建有蓋構築物(例如由貨櫃改裝的辦公室、臨時貨倉和用作工場的臨時棚舍)，必須設置消防裝置；
  - (ii) 除非建築圖則已送交屋宇署的中央處理系統，否則申請人須把附有消防裝置建議的相關平面圖提交消防處審批。申請人須留意：
    - (a) 所提交的平面圖須按比例繪製，並註明尺寸和佔用性質；以及
    - (b) 平面圖上須清楚標示擬裝設的消防裝置及緊急車輛通道的位置。
- (g) 留意水務署總工程師／發展(2)以下意見：

- (i) 為向發展項目供水，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。申請人須解決與供水相關的任何土地問題(例如私人地段問題)，並須負責私人地段內的內部供水系統的建造、運作及維修保養，而有關情況必須符合水務署所訂標準；以及
- (ii) 申請地點位於抽洪集水區內；
- (h) 遵行最新的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》所建議的紓減環境影響措施，以盡量減低對附近地區的環境可能造成的影響；以及
- (i) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，申請地點內有超過一半的樹木，其健康狀況都是一般或差劣。申請人須保護現有的樹木，並重新種植樹木，補替枯死和狀況差劣的樹木。

## 議程項目 7

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-KTN/150 在劃為「農業」地帶及「綠化地帶」的上水壟原第 92 約地段第 420 號(部分)  
臨時露天存放自家雜物(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/NE-KTN/150 號)

---

### 簡介和提問部分

21. 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) 臨時露天存放自家雜物，為期三年；

[邱榮光博士此時到席。]

- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見詳載於文件第10段，當中要點列述如下：

(i) 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，毗連地區的農業活動仍然活躍。此外，申請地點位於塋原及河上鄉這個須優先加強保育的地點，該處是生態易受影響的地區。申請地點亦鄰近「自然保育管理協議計劃」涵蓋的管理地區。不過，申請書內沒有提供資料，以證明擬議的發展項目不會對該個須優先加強保育地點的生態及相關的野生生物造成不良影響；

(ii) 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境反對這宗申請。申請地點所在的地區具鄉郊特色，而且擬議的用途與周邊環境也不協調。此外，申請地點的一半地方位於「綠化地帶」內，批准這宗申請會立下不良先例，以致此地帶出現更多同類申請。擬議的發展項目也會影響「綠化地帶」現有的成齡樹，令此天然屏障的景觀質素下降，並損及「綠化地帶」的完整。

- (d) 民政事務總署北區民政事務專員表示，上水區鄉事委員會主席、松柏朗的原居民代表和居民代表及燕崗的原居民代表都反對這宗申請。他們關注現時沒有正式車輛通道通往申請地點及擬議的發展項目對附近的墓地、風水和景觀造成的不良影響。此外，現時在農地上進行的工業用途，已對附近的居民造成莫大的滋擾；

- (e) 在法定公布期的首三個星期內，當局收到兩份公眾意見書，分別由一名市民及一名北區區議員提交。

該名市民反對這宗申請，因為申請的用途不符合「農業」地帶及「綠化地帶」的規劃意向，而且擬議的發展項目亦會對周邊地區的環境、景觀、交通及排水造成不良影響。該名北區區議員則表示對這宗申請「沒有意見」；以及

- (f) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所作的評估，規劃署並不支持這宗申請。有關的評估撮錄如下：
- (i) 申請地點超過一半地方位於分區計劃大綱圖所劃的「農業」地帶內，申請的用途不符合此地帶的規劃意向。申請書內並無提供有力的理據，以支持偏離有關的規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
  - (ii) 申請地點約有一半地方位於分區計劃大綱圖所劃的「綠化地帶」內，申請的用途不符合此地帶的規劃意向。根據一般推定，此地帶不宜進行發展。申請書內並無提供有力的理據，以支持偏離有關的規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
  - (iii) 這宗申請不符合有關「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)，因為申請地點先前沒有同類露天貯物用途取得規劃許可，而且有政府部門提出負面意見，亦有區內人士反對這宗申請；
  - (iv) 這宗申請並不符合有關「擬在『綠化地帶』進行發展而提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引(城規會規劃指引編號 10)，因為根據一般推定，「綠化地帶」不宜進行發展，而且沒有特殊情況令城規會要批准這宗申請；

- (v) 申請地點周圍富有鄉郊特色，北面有常耕和休耕農地，西南面有住用構築物，擬議的發展項目與周邊環境並不協調；
- (vi) 申請地點位於塋原及河上鄉這個須優先加強保育的地點，該處是生態易受影響的地區。申請書內沒有提供資料，以證明擬議的發展項目不會對該個須優先加強保育地點的生態及相關的野生生物造成不良影響；以及
- (vii) 在同一「綠化地帶」內，先前沒有其他同類申請獲小組委員會批准。批准這宗申請可能會為「綠化地帶」內的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，會令整體的環境質素下降，並損及「綠化地帶」的完整。

22. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

23. 主席指出，申請地點位於「新界東北新發展區規劃及工程研究－勘查研究」擬開拓的古洞北新發展區內。由於開拓古洞北新發展區時需要申請地點所在的土地，所以或會容忍申請地點暫時偏離分區計劃大綱圖把該處劃為有關地帶的規劃意向。不過，由於這宗申請擬把一幅偌大的用地用作露天存放個人雜物，而且有些技術問題尚未解決，因此不能從寬考慮這宗申請。秘書指出，上述研究尚未有結果，申請地點在法定圖則上仍然劃為「農業」地帶及「綠化地帶」，未有修改，因此，委員應根據申請地點在現有分區計劃大綱圖上所劃入地帶的規劃意向，審議這宗申請。委員表示同意。

24. 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) 發展項目不符合古洞北地區的「農業」地帶的規劃意向，有關意向主要是保存和保護良好的農地／農

場／魚塘，以便作農業用途，並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。發展項目亦不符合「綠化地帶」的規劃意向，有關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。申請書內並無提供有力的規劃理據，以支持偏離這些規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；

- (b) 這宗申請不符合有關「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)，因為申請地點先前未曾獲批給規劃許可，申請人又沒有提交技術評估報告／建議，以證明擬議的用途不會對周邊地區的景觀和生態造成不良影響，而且有政府部門提出負面意見，亦有區內人士反對這宗申請；
- (c) 這宗申請並不符合有關「擬在『綠化地帶』進行發展而提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引(城規會規劃指引編號 10)，因為根據一般推定，「綠化地帶」不宜進行發展，而且沒有特殊情況令城規會要批准這宗申請。此外，擬議的發展項目會影響申請地點附近現有的成齡樹，並會對周邊地區的景觀造成不良影響；
- (d) 申請地點位於塋原及河上鄉這個須優先加強保育的地點。申請人未能證明申請的發展項目不會對該個須優先加強保育地點的生態及相關的野生生物造成不良影響；以及
- (e) 倘批准這宗申請，即使僅屬臨時性質，亦會為「綠化地帶」內的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，會令整體的環境質素下降，並損及「綠化地帶」的完整。

**議程項目 8**

**第 16 條申請**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-LYT/449 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的粉嶺龍躍頭東閣圍第83約政府土地關設公用事業設施裝置(組合式變電站)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-LYT/449 號)

---

簡介和提問部分

25. 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) 擬關設的公用事業設施裝置(組合式變電站)；
- (c) 政府部門的意見——沒有收到有關政府部門提出的負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局收到兩份公眾意見書。一名北區區議員支持這宗申請，因為有關的裝置可為村民提供服務；但有一名市民反對這宗申請，因為附近的祠堂村已有同類裝置，關設此裝置或會對村民的健康有負面影響；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 10 段的評估，規劃署不反對這宗申請。擬議的公用事業設施裝置(組合式變電站)是為現有的鄉村和附近的日後發展項目提供足夠電力。擬建的組合式變電站規模細小(約 12 平方米)，與周圍的鄉郊環境並非不協調，亦不大可能會對周圍地區的環境、景觀、排水情況及交通造成不良影響。至於當區村民擔心擬議的發展項目會對健康有負面影響，衛生署署長指世界衛生組

織表示，倘遵守國際非電離輻射防護委員會所發出的指引，工人和公眾接觸到諸如電力設施所產生的極低頻電磁場，應不會受到嚴重的不良影響。

26. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

27. 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十二月六日止；除非在該日期前，獲批准的發展項目已經展開或許可已獲續期，否則許可會於該日期後停止生效。這項許可須附加下列條件：

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

28. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 留意消防處處長提出的下列意見：
  - (i) 緊急車輛通道須符合屋宇署負責執行的《消防及救援進出途徑守則》第 VI 部的規定；以及
  - (ii) 消防處收到正式提交的一般建築圖則後，便會制訂詳細的消防安全規定；
- (b) 留意水務署總工程師／發展(2)提出的意見，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) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，倘申請地點毗鄰有可用的土地，須在申請地點周邊栽種樹木作為屏障，以盡量減低該公用設施構築物可能造成的影響，並優化現有環境；以及
- (d) 留意衛生署署長的意見，據世界衛生組織表示，遵守國際非電離輻射防護委員會所發出的相關指引(一九九八年)是非常重要的。倘能遵從該些指引，工人和公眾接觸到諸如電力設施所產生的極低頻電磁場，應不會受到嚴重的不良影響。世界衛生組織亦鼓勵各地在規劃新的電力設施時，應與相關人士妥善和坦誠溝通，而在新設施施工期間，亦應探討有何低成本的方法，減少受到輻射的影響。在有關的公用事業設施裝置(組合式變電站)啓用後，實施這個工程項目的人士或作為監管機構的機電工程署應確定這項電力裝置的實際情況符合國際非電離輻射防護委員會的指引。

## 議程項目 9

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-TKL/377 為批給在劃為「農業」及「鄉村式發展」地帶的粉嶺沙頭角公路嶺仔第76約地段第1507號B分段餘段(部分)、第2022號B分段餘段(部分)、第2036號(部分)、第2037至2039號、第2040號(部分)、第2041號(部分)及第2042號(部分)和毗連政府土地作臨時露天存放建築材料的規劃許可(申請編號A/NE-TKL/311)續期三年(直至二零一四年十二月九日)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第A/NE-TKL/377號)

---

簡介和提問部分

29. 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) 為先前小組委員會批予編號 A/NE-TKL/311 的申請的規劃許可(臨時露天存放建築材料，為期三年至二零一一年十二月九日)續期三年；
- (b) 政府部門的意見——沒有收到相關政府部門提出的負面意見；
- (c) 在法定公眾查閱期的首三個星期內，當局收到兩份公眾意見書，其中一份來自一名北區區議員，表示對這宗申請沒有意見，而另一名提意見人則代表附近一條鄉村，表示反對這宗申請，理由如下：
  - (i) 申請地點太接近居民，附近正在興建一些小型屋宇，另有一些小型屋宇的申請正在處理中；
  - (ii) 由於發展項目在申請地點使用金屬打磨機清理建築材料的表面，令不少塵埃吹向附近住宅區，令空氣質素變差，影響居民的健康；以及
  - (iii) 申請地點附近的一些農地仍經常有農耕活動，這宗申請會導致地下水道受污染，影響泥土的潔淨及農作物的收成；以及
- (d) 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三年。有關評估撮錄如下：
  - (i) 申請地點由一九九二年起，曾有五宗擬作相同用途的申請獲批准，對上一宗獲小組委員會批准的申請(申請編號 A/NE-TKL/311)，其規劃許可的限期至二

零一一年十二月九日。這宗申請大致符合城規會規劃指引編號 34A「有關臨時用途或發展的規劃許可續期及延長履行規劃許可附帶條件的期限」的規定，因為自小組委員會批出先前的許可以來，有關的規劃情況並沒有重大改變。申請人亦已就編號 A/NE-TKL/311 的申請履行規劃許可的所有附帶條件；

- (ii) 有關公眾意見指這宗申請對環境造成不良影響，相關的政府部門對這宗申請並無負面意見。為回應環境的問題，建議在規劃許可加入附帶條件，限制作業時間和工場活動，以及規定申請人要維修保養邊界圍欄；以及
- (iii) 由於申請地點的復耕潛力低，批給這宗申請臨時的許可，應不會妨礙落實有關地區的長遠規劃意向。

30. 一名委員詢問，環境保護署署長要申請人維修保養 2.5 米高的邊界圍板這項要求是否已列入規劃許可的附帶條件。丁雪儀女士答稱，申請地點已豎設 2.5 米高的邊界圍欄，規劃署已建議訂定附帶條件(e)項，規定申請人要維修保養邊界圍欄。

#### 商議部分

[蕭鏡泉先生此時返回席上。]

31. 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，由二零一一年十二月十日至二零一四年十二月九日止，並須附加下列條件：

- (a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於傍晚六時至翌日早上八時三十分在申請地點進行夜間作業；

- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；
- (c) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得在申請地點進行工場活動；
- (d) 在規劃許可的有效期內，在申請地點周邊五米範圍內存放的物料的堆疊高度不得超過邊界圍欄的高度；
- (e) 在規劃許可有效期內，必須維修保養申請地點的邊界圍欄及已鋪築的地面；
- (f) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零一二年六月九日或之前)，提交排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (g) 就上文(f)項條件而言，必須在規劃許可續期之日起計九個月內(即在二零一二年九月九日或之前)，落實排水建議，而落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (h) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零一二年六月九日或之前)，提交美化環境和保護樹木建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (i) 就上文(h)項條件而言，必須在規劃許可續期之日起計九個月內(即在二零一二年九月九日或之前)，落實美化環境和保護樹木建議，而落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (j) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零一二年六月九日或之前)，提交消防通道、滅火水源及消防裝置的建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (k) 就上文(j)項條件而言，必須在規劃許可續期之日起計九個月內(即在二零一二年九月九日或之前)，設

置消防通道、滅火水源及消防裝置，而有關設施必須符合消防處處長或城規會的要求；

- (l) 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
- (m) 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)或(k)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。

32. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 留意地政總署北區地政專員的意見，有關地段的擁有人須向北區地政處申請短期豁免書和短期租約，以便把所搭建的構築物和非法佔用的政府土地的情況正規化。不過，北區地政處不保證會向申請人批出短期豁免書及短期租約。倘該處批出短期豁免書及短期租約，或會附加政府認為合適的條款和條件，包括規定申請人繳付短期豁免書的費用及短期租約的租金；
- (b) 留意消防處處長的意見，倘在申請地點內搭建了有蓋構築物(例如以貨櫃改裝而成的辦公室、臨時貨倉和用作工場的臨時棚舍)，但無須提交建築圖則，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，並須註明尺寸和佔用性質，圖上並須清楚標示擬裝設的消防裝置和緊急車輛通道的位置。消防處在收到申請人正式提交的圖則後，便會制訂詳細的消防安全規定。申請人須按照該處核准的建議，設置有關的消防裝置；
- (c) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，申請地點所在的地區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的污水處理及排放設施，徵詢環境保護署的意見；

- (d) 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；以及
- (e) 遵行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。

## 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/757            擬在劃為「鄉村式發展」地帶的沙田顯田  
第 187 約地段第 221 號餘段(部分)、  
第 500 號(部分)及第 511 號(部分)  
興建屋宇  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/ST/757A 號)

---

### 簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬建的屋宇；
- (c) 政府部門的意見——規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有所保留。擬建的屋宇與「鄉村式發展」地帶內周邊的鄉村式發展並非不相協調。然而，申請書所提供的資料不足以反映申請地點內及附近現有樹木的情況。雖然申請地點外擬議通道的地盤平整工程可能會影響現有的樹木，但申請人沒有提交擬議發展項目對景觀的影響及美化該通道沿路環境的資料。申請人也沒有提交現有樹木的資料，包括樹木的大小、健康狀況及美化市容價值，因此規劃署未能完全確定發展項目對景觀資源

的影響。申請人就美化環境建議提供的資料並不足夠，也沒有提供擬議規劃區及申請地點界線的景觀規劃資料；

(d) 當局在法定公布期的首三個星期內收到三份反對這宗申請的公眾意見書，有關意見撮述如下：

(i) 沙田鄉事委員會主席認為，有關的「鄉村式發展」地帶沒有足夠土地進行鄉村式發展。由於有關屋宇十分龐大，實難以評估擬議發展項目的真正用途；

(ii) 另一份公眾意見書由顯田村一羣村民提交(附有 61 個簽名)。他們反對這宗申請，理由是申請人沒有提交任何影響及風險評估以支持其申請，而且部分樹木在申請提交前已被砍伐。擬建的屋宇會影響社區的衛生、安全、便利及整體福祉，尤其是擬建的屋宇(覆蓋面積為 283.28 平方米)與周邊地區的新界豁免管制屋宇的標準大小(65.03 平方米)不相協調。申請人所提交的屋宇平面圖可容易改作靈灰安置所用途，有關用途會對區內的環境、衛生及交通造成負面影響；

(iii) 第三份公眾意見書由上徑口村的村代表提交，表示反對這宗申請，主要理由是有關處所可能會改建為靈灰安置所。

(e) 規劃署的意見——根據載於文件第 10 段的評估，規劃署不反對這宗申請。有關評估撮錄如下：

(i) 擬建的兩層屋宇的發展規模沒有違反分區計劃大綱圖的建築物高度限制。有關限制訂明新的發展項目不得超過三層的最高建築物高度(8.23 米)。此外，擬建屋宇(地積比率為 0.44 倍，上蓋面積為 22%)的發展密度與附近主要為村屋的土地用途並非不相協調；

- (ii) 申請地點包括的地段屬於農地，契約訂明其中有一部分改為屋宇類別。雖然契約所訂的25呎(約7.62米)高度限制或須改為27呎(約8.23米)，但擬建屋宇的總樓面面積及層數並不超過契約所准許的發展參數；
- (iii) 擬議發展項目屬於設有兩個泊車位的單幢屋宇，不大可能會對該區的交通、環境、排水和排污方面造成不良影響。至於總城市規劃師／城市設計及園境所關注擬建屋宇可能會對景觀造成負面影響的問題，可通過附加條件解決，規定申請人提交保護樹木及美化環境的建議；以及
- (iv) 有關公眾擔心的問題，須留意的是，這宗申請是要求興建屋宇而非靈灰安置所，而且當局會附加指引性質的條款，提醒申請人如改變用途，當局便會採取執行管制行動。基於擬議發展項目的規模有限，不大可能會對該區的交通、環境、排水及排污方面造成負面影響，獲徵詢意見的相關政府部門都不反對這宗申請。

34. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

35. 由於擬建的屋宇被一個露天停車場圍繞，主席遂詢問環境保護署署長對這宗申請有沒有意見。黃漢明先生回答說，該停車場確實被多幢屋宇包圍，而停車場與屋宇為鄰的問題早已存在。倘興建擬議的屋宇發展項目，停車場的面積會縮小，而停車場用途會被逐步取締，令環境有所改善，因此，他不反對這宗申請。

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。這項許可的有效期至二零一五年十二月六日止。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：

- 提交並落實保護樹木及美化環境的建議，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。

37. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 留意地政總署沙田地政專員的意見，倘現時這宗申請(擬興建屋宇)獲批給規劃許可，有關地段的擁有人須向地政總署申請修訂契約，把擬建屋宇的高度從 25 呎放寬至 27 呎，以便落實有關的建議。倘地政總署以業主身分全權酌情批准修訂契約的申請，或會附加該署認為恰當的條件，包括規定申請人繳付地價；
- (b) 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的標準；
- (c) 留意消防處處長的意見：
  - (i) 申請人必須設置符合消防處要求的消防裝置和滅火水源。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；
  - (ii) 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) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界東(1)及牌照小組的意見：

- (i) 倘申請地點並非緊連一條根據《建築物(規劃)規例》第 18A 條的指定街道，便須根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條，釐定所容許的地積比率和上蓋面積；
  - (ii) 申請人在提交建築圖則後，須進一步根據《建築物條例》考慮設置供緊急車輛及殘疾人士使用的通道；
  - (iii) 申請人須委聘認可人士根據《建築物條例》統籌所有新的建築工程，並提交圖則供屋宇署審批；以及
  - (iv) 待申請人提交圖則後，屋宇署會就有關的工程提供詳細意見；
- (e) 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；以及
- (f) 這項規劃許可是批給作屋宇發展而非闢設靈灰安置所。若用途有任何改變，規劃事務監督會採取執行管制行動。

## 議程項目 11

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/ST/767      擬在劃為「鄉村式發展」地帶的  
沙田落路下村第 177 約地段第 429 號  
興建兩幢屋宇  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/ST/767 號)

---

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬建的兩幢屋宇；
- (c) 政府部門的意見——當局沒有收到有關政府部門提出的負面意見；
- (d) 當局在法定公布期的首三個星期內收到七份公眾意見書，當中一名沙田區議員表示支持這宗申請，因為他曾徵詢村代表的意見，他們支持這宗申請。六名落路下村的村民則反對這宗申請，理由包括配套設施(例如停車場及用作消閒康樂用途的地方)不足；擬議的發展項目會對景觀造成不良影響及引致山坡安全問題；現有的行人徑狹窄，排水量未能應付擬議發展項目的需要；以及擬建的屋宇會影響落路下村的風水；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 10 段的評估，規劃署並不反對這宗申請，有關評估撮錄如下：
  - (i) 有關的分區計劃大綱圖指明，新的發展項目的最高建築物高度不得超越三層(8.23 米)。擬建屋宇的發展規模(各兩層高及另加一層閣樓，建築物高度各為 7.55 米)沒有違反這項限制。該發展項目的擬議建築物體積及高度與周邊的鄉村環境並非不相協調；
  - (ii) 申請所涉的整體總樓面面積為 252.76 平方米(不包括總面積為 56.37 平方米的閣樓)，沒有超出契約所准許的發展參數。然而，屋宇署總屋宇測量師／新界東表示，閣樓一般都會計入總樓面面積。若把閣樓包括在內，則擬議發展項目的整體總樓面面積會達 309.13 平方米，或須提出新的規劃申請，

故建議加入有關總樓面面積規定的規劃許可附帶條件及指引性質的條款；以及

- (iii) 至於公眾所擔心的問題，擬議的發展項目不會對周邊地區造成嚴重的影響，亦不會令現有及已規劃的基建設施不勝負荷。經諮詢的相關政府部門並無就這宗申請提出負面意見或反對。

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。這項規劃許可的有效期至二零一五年十二月六日止。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) 兩幢屋宇的整體總樓面面積不得超過 252.76 平方米；
- (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；
- (c) 設置消防裝置和滅火水源，而有關設施必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (d) 就毗鄰申請地點的山坡提交「土力規劃檢討報告」，並落實報告所確定的必要土力修復工程，而有關報告及落實情況必須符合土木工程拓展署土力工程處處長或城規會的要求；以及
- (e) 設計並設置污水處理設施／接駁申請地點的污水渠，而有關設施必須符合環境保護署署長或城規會的要求。

41. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 留意地政總署沙田地政專員的意見，申請人須為擬議的發展項目向地政總署申請批出契約，但地政總署作為業主，不一定批准有關申請；
- (b) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界東的意見，由於申請地點並非緊連一條至少闊 4.5 米的「指定街道」，擬議發展項目的發展密度(即地積比率和上蓋面積)須在正式提交建築圖則後，根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條釐定，而閣樓須計入總樓面面積。發展建議須包括設置緊急車輛通道、通往申請地點的通道，以及通往街道的逃生途徑。申請人或須與消防處及地政總署商討有關的建議；
- (c) 申請人須留意，倘擬建屋宇的整體總樓面面積超過 252.76 平方米，則或須重新提出規劃申請；
- (d) 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後，便會制訂詳細的消防安全規定；
- (e) 留意渠務署總工程師／新界南的意見，落路下村有公共污水渠可供接駁至申請地點。有關的排水記錄圖載於文件的繪圖 A-11。申請人須留意，該記錄圖上的資料有待確定，渠務署不保證該記錄圖的資料完備。申請人／其委聘的認可人士應先進行地底勘探，以確定申請地點的實際情況。如地段擁有人／該認可人士要求在有關的發展項目下面鋪設新的接駁污水渠，則須向渠務署提交 HPB1 表格。此外，地段擁有人／該認可人士在有關的地段外鋪設／接駁排水系統，不論該排水系統是位於政府還是私人土地上，均須取得有關的擁有人及／或負責維修保養的各方的同意；
- (f) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，申請人須以視像圖說明如何處理擬議發展項目的邊界，以證明擬議的發展項目不會在視覺上對周邊地區造成不良影響；

- (g) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，申請地點內現有的水管會受到影響，如因此而須進行水管改道工程，發展商須承擔有關費用。能否進行所須的水管改道工程須視乎是否有地方可供改道，倘若更改受影響的水管不可行，便須把由水管中線起計 1.5 米範圍內的土地劃為水務專用範圍(一如文件的圖 A-2 所示)。在水務專用範圍內不得搭建構築物，該範圍也不得用作貯物；以及
- (h) 留意機電工程署署長的意見，申請人須向供電商索取電纜圖則，以找出申請地點內或附近有否地下電纜(及／或架空電纜)。根據所得的電纜圖則，倘申請地點內或附近設有地下電纜(及／或架空電纜)，申請人便須採取以下的措施：
- (i) 如申請地點位於規劃署編製的《香港規劃標準與準則》所定輸電電壓為 132 千伏特及以上的高壓架空電纜的較理想工作走廊內，便須先徵詢供應商的意見，並與供應商作出安排；
- (ii) 在申請地點範圍內搭建任何構築物前，申請人及／或其承辦商必須與供應商聯絡，如有需要，應要求供應商改變地下電纜(及／或架空電纜)的走線，移離擬議的構築物附近；以及
- (iii) 申請人及其承辦商在供電電纜附近進行工程時，必須遵守根據《供電電纜(保護)規例》所制定的《有關在供電電纜附近工作的實務守則》。

## 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-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/429B號)

---

### 簡介和提問部分

42. 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」)不支持這宗規劃申請，因為申請地點的復耕潛力高。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有所保留，因為他擔心進行地盤平整工程期間，所需進行的挖土工程會損害申請地點附近兩棵朴樹和血桐樹的根部；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局收到一份由創建香港提交的公眾意見書，表示反對這宗申請，因為申請地點位於「農業」地帶內，而且該區並無符合可持續發展原則的鄉村發展藍圖，如批准這宗申請，會對周邊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) 這宗申請大致符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」(下稱「臨時準則」)，因為擬建的小型屋宇超過50%的覆蓋範圍位於「鄉村範圍」內，而且

有關鄉村的「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；

- (ii) 申請地點位於集水區內。渠務署總工程師／工程管理表示，根據工程計劃第 4332DS 號「林村谷污水收集系統工程」，該署計劃在申請地點以南的地方鋪設公共污水渠。在技術上而言，申請人可把其污水渠伸延，接駁至擬議污水收集系統的最接近接駁點；
- (iii) 因應總城市規劃師／城市設計及園境關注擬建小型屋宇會影響景觀的問題，會告知申請人要避免那兩棵樹受到直接影響，並要徵詢有關保護樹木工程的專業意見。此外，亦建議訂立規劃許可附帶條件，規定申請人提交並落實美化環境建議；以及
- (iv) 至於公眾意見關注擬建小型屋宇會對環境造成不良影響的問題，規劃署認為擬建小型屋宇大致符合臨時準則，而批准這宗申請，與小組委員會先前就小型屋宇申請所作的決定一致。

43. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

44. 鄭禮森女士回應主席的提問時表示，那兩棵朴樹和血桐樹都在申請地點的範圍外。

45. 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十二月六日止。除非在該日期前，現時所批准的發展已經展開或這項許可已獲續期，否則這項許可會於該日期後停止生效。這項許可須附加下列條件：

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

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

46. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 擬建小型屋宇的實際建造工程須在公共污水收集網絡建成後，才可展開；
- (b) 擬建的小型屋宇應預留足夠空間，接駁公共污水收集網絡；
- (c) 申請人在簽立小型屋宇批地文件前，須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；
- (d) 申請人須自費把擬建小型屋宇的污水渠與公共污水收集系統妥善接駁；
- (e) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，申請人要避免那兩棵樹受到直接影響，而在進行任何地盤平整工程前，亦要徵詢有關保護樹木工程的專業意見；
- (f) 留意環境保護署署長的意見，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；

- (g) 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，故申請人須向地政監督查核該鄉村通道所在土地的類別，並與有關的管理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；
- (h) 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；
- (i) 留意土木工程拓展署土力工程處處長的意見，申請人須向大埔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、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；
- (j) 留意機電工程署署長的意見，申請人須向供電商索取電纜圖則，以找出申請地點內或附近是否設有地下電纜(及／或架空電纜)。根據所取得的電纜圖則，如申請地點內或附近設有地下電纜(及／或架空電纜)，申請人便須採取以下措施：
  - (i) 倘申請地點位於規劃署編訂的《香港規劃標準與準則》所訂輸電電壓水平在 132 千伏特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；
  - (ii) 申請人及／或其承辦商在申請地點範圍內搭建任何構築物前，必須與供電商聯絡，如有需要，應要求供電商改變地下電纜(及／或架空電纜)的走線，移離擬建構築物的附近；以及

- (iii) 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
- (k) 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 13

#### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-LT/437 擬在劃為「農業」及「鄉村式發展」地帶的大埔林村水窩村第 8 約地段第 63 號 A 分段、第 63 號 B 分段、第 63 號 C 分段、第 63 號餘段(部分)、第 64 號 A 分段、第 64 號 B 分段、第 64 號 C 分段、第 64 號 D 分段、第 64 號 E 分段、第 64 號 F 分段、第 64 號餘段(部分)及第 66 號(部分)進行填土工程，以興建五幢屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/NE-LT/437 號)

---

#### 簡介和提問部分

47. 秘書報告，鄭心怡女士現時與這宗申請的顧問之一 Arthur Yung & Associates Company Limited 有業務往來，所以已就這宗申請申報利益。小組委員會備悉鄭女士已就未能出席會議致歉。

48. 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) 申請人申請規劃許可，以便進行填土工程，把土地的平均水平填平至高約兩米，以建造高一至四米的護土牆，方便在主水平基準上 78 米的平台上興建五幢屋宇(新界豁免管制屋宇)；
- (b) 擬進行填土工程，以興建五幢屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這宗申請，理由是申請地點有部分位於「農業」地帶內，復耕潛力高；
- (d) 當局在法定公布期的首三個星期內收到一份公眾意見書，表示反對這宗申請，理由是區內的屋宇發展項目有所增加，會對交通及基建造成影響；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 10 段的評估，規劃署不反對這宗申請。有關評估撮錄如下：
  - (i) 申請地點所在的地方在分區發展大綱圖上劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶，故只有在劃為「農業」地帶的那部分地方進行的擬議填土工程才需要取得規劃許可。申請地點位處主水平基準上 73.5 米至 78 米的低地，該處沒有多少草木。申請人指出，進行填土工程是因為有需要為擬議發展項目鞏固斜坡及平整地盤，而平台的面積則是所需的最小面積。有見及此，從城市設計及園境規劃的角度而言，總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請沒有意見；
  - (ii) 至於漁護署署長的意見則是，擬為平整地盤而進行的填土工程主要局限在「鄉村式發展」地帶的範圍，而且地盤平整工程涉及的地方只有約 26.3 平方米(即申請地點的 2.3%左右)位於「農業」地帶內，故此，有關工程對農地及附近地方造成的影響輕微。

其他相關的政府部門對這宗申請沒有反對／負面意見；以及

- (iii) 至於公眾的意見，須留意的是，這宗申請擬建的五幢屋宇屬於「鄉村式發展」地帶內有當然權利獲得准許的用途，該地帶內的土地適合供原居村民興建小型屋宇之用。

49. 委員沒有就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

50. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可的有效期至二零一五年十二月六日止。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。這項許可須附加以下條件：

- (a) 落實美化環境建議，而落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；以及
- (b) 提交並落實排水建議，而有關建議及落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求。

51. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 申請人須與申請地點的有關擁有人解決這個發展項目涉及的任何土地問題；
- (b) 留意地政總署大埔地政專員的意見，倘擬議的地盤平整工程及護土牆工程會在有關地段的範圍外進行，申請人須取得受影響的毗連私人地段的擁有人的同意；
- (c) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，申請人須鋪設符合渠務署要求的妥善雨水排放系統，以阻截所有雨水流入有關的地段及從毗鄰的地區流入該等地段，並把徑流排放到妥善的排放點；申請人亦須妥

善保養排水系統，倘在系統運作期間，發現系統不足或欠妥，須作出補救。如因系統故障而造成損害或滋擾，申請人亦須就所引致的申索和要求作出彌償，無須政府負責。此外，申請人須留意載於文件附錄 II 有關擬議發展項目排水方面的詳細意見；

- (d) 留意渠務署總工程師／工程管理的意見，如文件的圖 A-2 所示，日後公共污水收集系統的接駁點會設於申請地點東面水平基準上 73.8 米之處，申請人須就其屋宇的污水收集系統進行規劃，方便日後進行接駁。申請人如需要詳細資料，可與該署的顧問奧雅納香港公司聯絡(電話：2268 3404)；
- (e) 留意機電工程署署長的意見，申請人／承辦商須向供電商索取電纜圖則，以找出申請地點內或附近是否設有地下電纜(及／或架空電纜)。根據所取得的電纜圖則，倘若申請地點內或附近設有地下電纜(及／或架空電纜)，申請人／承辦商便須採取以下措施：
  - (i) 申請人及／或其承辦商在申請地點範圍內搭建任何構築物前，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；
  - (ii) 申請人及其承辦商在供電電纜附近進行工程時，須遵守根據《供電電纜(保護)規例》制定的《有關在供電電纜附近工作的實務守則》；以及
- (f) 留意有關的規劃許可只批給申請所涉的發展項目。倘要為擬議發展項目闢設通道，申請人須確保有關通道(包括任何必須進行的填土／挖土工程)符合相關法定圖則的規定，並須視乎情況所需，在進行道路工程前，向城規會申請規劃許可。

## 議程項目 14

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-LT/438

擬在劃為「農業」地帶的大埔林村大芒峯第8約地段第258號A分段第2小分段及第258號C分段興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)

(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/NE-LT/438 號)

---

52. 秘書報告，申請人於二零一一年十一月二十五日要求小組委員會延期一個月考慮這宗申請，讓申請人有時間解決擬議屋宇接駁排污設施的問題。

53. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計兩個月內提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人有一個月時間準備將要提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則小組委員會不會批准再次延期。

## 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-LT/440

擬在劃為「農業」及「鄉村式發展」地帶的大埔林村梧桐寨第10約地段第1583號、第1584號、第1585號、第1586號、第1587號、第1588號、第1589號及第1590號  
興建四幢屋宇

(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/NE-LT/440 號)

---

54. 秘書報告，申請人於二零一一年十二月五日要求小組委員會延期兩個月考慮這宗申請，以便申請人有時間準備進一步的資料，以回應政府部門提出的意見。

55. 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的資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人提交的進一步資料當日起計兩個月內提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人有兩個月時間準備將要提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則小組委員會不會批准再次延期。

## 議程項目 16

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

進一步考慮申請編號 A/NE-TK/365

擬在劃為「綠化地帶」的大埔沙欄村

第 27 約政府土地興建屋宇(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/365A 號)

---

### 簡介和提問部分

56. 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——小組委員會在二零一一年八月十九日考慮這宗申請。委員備悉申請地點以前有植物覆蓋，植物最近才被清除，地面鋪上了混凝土，山坡的結構亦曾受到干擾。經商議後，小組委員會決定按規劃署的要求，延期對這宗申請作出決定，以便有更多時間對最近在申請地點進行的地盤平整工程／清理工程進行調查，以確定這宗申請是否涉及違例發展及有關的違例發展會否算是濫用規劃申請程序；

- (b) 進一步考慮擬建屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)；以及
- (c) 這宗涉嫌違例發展的個案已交規劃署總城市規劃師／中央執行管制及檢控和地政總署大埔地政專員調查。規劃署總城市規劃師／中央執行管制及檢控和地政總署大埔地政專員都發現申請地點的部分地方及毗連土地的植物已清除，地面已鋪上混凝土，但申請地點小部分地方仍有植物覆蓋。他們相信，清除申請地點的植物及在申請地點上一幅土地鋪上混凝土，可能與在「鄉村式發展」地帶內的兩幢小型屋宇(編號 248 及 249 的屋宇)的建造工程有關。該兩幢小型屋宇在申請地點的南面及東南面。不過，沒有證據證明有關的地盤平整工程／清理工程是由申請人進行，亦沒有表面證據顯示有關的違例發展的性質，可算為濫用規劃申請程序；
- (d) 規劃署的意見——根據載於文件第 4 段的評估，規劃署並不支持這宗申請。有關的評估撮錄如下：
- (i) 對於申請地點涉嫌有違例發展，經調查後並未發現證據顯示申請人有參與有關的違例工程。申請地點上的證據顯示，有人在「綠化地帶」附近興建小型屋宇，因此侵佔了草木茂密的山坡，令受影響的範圍較申請地點大，並需要進行地盤平整工程，包括要削切山坡，更可能要砍伐樹木及清除植物。地盤平整工程可能影響「綠化地帶」內山坡的天然植物，破壞景觀；
- (ii) 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境反對這宗申請，並指出申請地點的植物最近被清除，並已鋪築地面，山坡的結構亦受到干擾。關於這方面，申請人未有在申請書內提供資料，說明所需進行的斜坡工程涉及的範圍有多大、在申請地點範圍外長有草木的地方會否受到影響，以及如何紓減所造成的不良影響。規劃署總城市規劃師／城市設計及

園境亦擔心，若批准這宗申請，會助長同類的小型屋宇申請侵佔「綠化地帶」，導致市區範圍不受控制地擴展，降低該區現有景觀資源的質素；

- (iii) 擬議發展項目所在的土地完全位於「綠化地帶」內，興建擬議的小型屋宇，將涉及清除植物和進行地盤平整工程，這樣有違此地帶的規劃意向，因為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，而且根據一般推定，「綠化地帶」亦不宜進行發展。擬議的新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展項目不符合「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」（下稱「臨時準則」），亦不符合及有關「擬在『綠化地帶』進行發展而提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引的規定，因為擬議發展項目和相關的地盤平整工程會對周邊環境的景觀造成不良影響。批准這宗申請，會助長同類的小型屋宇申請侵佔餘下極具景觀價值的青葱天然山坡；以及
- (iv) 現在這宗申請與編號 A/NE-TK/280 及 306 兩宗申請相似，該兩宗申請都被城規會拒絕，理由是申請地點完全位於「綠化地帶」內，又在相若的地形水平，接近滿布樹木的陡峭天然山坡。

57. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

58. 鄭禮森女士回應主席的提問時表示，從文件的圖 FA-3 所載的一些在二零零九年拍下的航攝照片所見，申請地點及其周邊地區是一幅長有植物的斜坡，但二零一零年拍下的航攝照片則顯示，申請地點附近的植物已被清除。從二零一一年五月

拍下的最新航攝照片(文件的圖 FA-3)中，更可看到「鄉村式發展」地帶內兩幅新界豁免管制屋宇用地(編號 248 及 249)進行了地盤平整工程，毗鄰的土地(包括申請地點)的植物已清除，一幅土地的地面已鋪上混凝土，故此，當局相信，清除申請地點的植物及在申請地點上一幅土地鋪上混凝土，可能與在申請地點南面及東南面的「鄉村式發展」地帶內的兩幢小型屋宇(編號 248 及 249 的屋宇)的建造工程有關。

59. 鄭禮森女士回應一名委員的提問時表示，編號 248 及 249 的屋宇均位於「鄉村式發展」地帶內，無須申請規劃許可。至於編號 A/NE-TK/300 及 320 兩宗申請擬建的小型屋宇，則分別於二零一零年三月五日及九月二十四日獲小組委員會批准興建，當時主要是考慮到申請地點符合臨時準則，而且雖然該處位於天然山坡的底部，但該地點並無樹木生長。至於編號 A/NE-TK/280 及 306 兩宗擬建小型屋宇的申請，小組委員會／城規會分別於二零零九年九月十一日及二零一零年六月十一日拒絕／覆核後駁回，理由是發展項目不符合「綠化地帶」的規劃意向，而且會對景觀造成不良影響及立下不良先例。

60. 一名委員指出，雖然未有證據證明申請地點的植物是被申請人清除，但這名委員認為不能支持這宗申請，因為申請地點位於長有茂密草木的山坡的邊緣，若在該處興建擬議的小型屋宇，可能要削切山坡／建造升高的平台及進行相關的工程活動，會對周邊的天然山坡造成不良影響。委員表示同意。

61. 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 5.1 段所載的拒絕理由，並認為理由恰當。有關理由是：

[盧偉國博士此時到席。]

- (a) 擬議發展項目不符合把該區劃作「綠化地帶」的規劃意向。根據有關意向，設立此地帶是要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。申請人未能在

申請書內提供資料，令當局同意偏離這個規劃意向；

- (b) 這宗申請不符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」及有關擬在『綠化地帶』進行發展的城市規劃委員會規劃指引，因為擬議發展項目會涉及清除植物及地盤平整工程，可能會對周邊的天然景觀造成不良影響；以及
- (c) 批准這宗申請，會為該區的其他同類申請立下不良先例。倘這類申請均獲批准，累積影響所及，會令該區整體的環境和景觀質素下降。

## 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-TK/372 擬在劃為「綠化地帶」的  
大埔大美督第 28 約地段第 550 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/372 號)

---

### 簡介和提問部分

62. 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) 擬建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——地政總署大埔地政專員不支持這宗申請，因為申請地點位於龍尾／黃竹村和大美督的「鄉村式發展」地帶和「鄉村範圍」外。漁農自

然護理署署長(下稱「漁護署署長」)對這宗申請有所保留，因為申請地點所在的「綠化地帶」乃林地，倘興建擬議的小型屋宇，須在林地的邊緣砍伐／修剪樹木。運輸署署長表示對這宗申請有所保留。他認為這類發展項目應盡可能局限於「鄉村式發展」地帶內。儘管如此，由於這宗申請只涉及興建一幢小型屋宇，所以除非有其他拒絕理由，否則他認為這宗申請可予容忍。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境反對這宗申請，因為在申請地點內及毗鄰有數棵狀況良好的成齡樹，發展擬議的小型屋宇就要伐樹。因此，預計發展項目會對景觀資源造成嚴重影響。同類發展項目所產生的累積影響會導致市區範圍擴展，景觀質素進一步變差；

- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局收到由創建香港所提交的一份公眾意見書，表示反對這宗申請，理由是該區劃為「綠化地帶」，讓市區範圍擴展至這個地帶，並不符合這個地帶的規劃意向，也與該區的特色不相協調，而且該區的基建和發展亦缺乏符合可持續發展原則的計劃藍圖；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 12 段的評估，規劃署不支持這宗申請。擬議的發展項目不符合「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。雖然有關鄉村內可供未來興建小型屋宇的土地普遍供不應求，但擬議的發展項目並不符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」的規定，因為申請地點完全位於認可鄉村的「鄉村式發展」地帶和「鄉村範圍」外。由於附近並未曾有擬在「鄉村範圍」外興建小型屋宇的同類規劃申請獲得批准，故此，倘批准這宗申請，會為該區的其他同類申請立下不良先例。此外，漁護署署長從保護樹木的角度，表示對這宗申請有所保留，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境從景觀規劃的角度，

也表示反對這宗申請，兩人均擔心擬議的發展項目會對有關的「綠化地帶」造成不良影響。

63. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

64. 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) 擬議的發展項目不符合把該區劃為「綠化地帶」的規劃意向。根據有關意向，設立此地帶是要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；
- (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」，因為擬建小型屋宇超過 50% 的覆蓋範圍位於認可鄉村的「鄉村式發展」地帶和「鄉村範圍」外；以及
- (c) 倘批准這宗申請，會為該區其他的同類申請立下不良先例。

[主席多謝高級城市規劃師／沙田、大埔及北區吳育民先生、丁雪儀女士、陸國安先生和鄭禮森女士出席會議，解答委員的提問。吳先生、丁女士、陸先生和鄭女士此時離席。]

[陳永堅先生此時到席。]

屯門及元朗區

議程項目 18

第 12A 條申請

[公開會議]

Y/YL-TT/2

申請修訂《大棠分區計劃大綱草圖編號 S/YL-TT/15》，把元朗大棠第 117 約多個地段及毗連政府土地由「農業」及「露天貯物」地帶改劃為「鄉村式發展」地帶 (鄉郊及新市鎮小組委員會文件第 Y/YL-TT/2 號)

---

65. 秘書報告說，鄭心怡女士及葉滿華先生近期與這宗申請的其中一名顧問 Environ Hong Kong Limited 有業務往來，已就此議項申報利益。小組委員會備悉鄭女士及葉先生已為未能出席會議致歉。

商議部分

66. 秘書報告說，申請人於二零一一年十一月十八日要求延期兩個月考慮這宗申請，以便有時間處理相關政府部門就申請提出的意見。

67. 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，以待申請人提供進一步資料。小組委員會同意應在收到申請人提交的進一步資料當日起計三個月內，把這宗申請提交小組委員會考慮。小組委員會又同意告知申請人有兩個月時間準備提交進一步資料；除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

[高級城市規劃師／屯門及元朗劉長正先生、簡國治先生、黎定國先生及馮智文先生此時獲邀參加會議。]

## 議程項目 19

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

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樓宇  
(政府員工宿舍)  
(鄉郊及新市鎮小組委員會文件  
第 A/TM/422A 號)

---

### 簡介和提問部分

68. 秘書報告說，葉滿華先生近期與這宗申請的其中一名顧問 Environ Hong Kong Limited 有業務往來，已就此議項申報利益。鄭心怡女士亦已就此議項申報利益，因為她近期與這宗申請的顧問 Environ Hong Kong Limited 及 BMT Asia Pacific Limited 有業務往來。小組委員會備悉鄭女士及葉先生已就未能出席會議致歉。

69. 高級城市規劃師／屯門及元朗劉長正先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議發展涉及興建一幢 21 層的政府員工宿舍，為消防處、入境事務處、香港海關和懲教署的員工提供 140 單位；
- (c) 政府部門的意見——當局並無接獲相關政府部門提出的負面意見；
- (d) 在法定公眾查閱期的首三個星期內，即截至二零一一年八月十六日止，當局接獲八份公眾意見。有關意見撮載如下：
  - (i) 一名屯門區議員反對這宗申請，理由是該個 21 層發展項目會造成屏風效應，亦會對毗鄰

的住宅發展造成負面影響。她要求降低擬議發展的建築物高度；

- (ii) 香港鐵路有限公司(下稱「港鐵公司」)認為申請地點鄰近西鐵和輕鐵，兩鐵所產生的噪音會受到關注。港鐵公司要求申請人評估兩條鐵路的營運對日後居民可能造成的噪音滋擾，並為擬議發展收納和實施足夠的消減噪音措施，俾能符合環境保護署署長所定的噪音限制；以及
  - (iii) 其餘六名提意見人皆為個別人士，他們或則強烈反對這宗申請，或則就申請提出負面意見，並主要關注擬議發展會對毗鄰住宅發展的通風及視野造成負面影響；擬議發展不但會在區內形成屏風效應，亦會令區內的屏風效應加劇；區內沒有足夠的社區設施、購物中心和食肆；該區需闢設政府綜合大樓、購物中心、康樂設施、圖書館和公園，而不是政府員工宿舍；以及該區人口增加，會令現有基礎設施的壓力增加，並會造成交通問題，以及令區內公共康樂設施不足的問題更趨嚴重。
- (e) 當局於二零一一年十月十八日接獲進一步資料，有關資料需予公布，以供公眾查閱。在公眾查閱期的首三個星期內，即截至二零一一年十一月八日止，當局接獲一份由兆康苑業主立案法團提交的公眾意見。提意見人認同擬議發展有助改善該區景觀的同時，亦建議有關發展的配色設計和終飾材料應與附近地區相配合；以及
- (f) 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。有關評估撮載如下：
- (i) 申請地點在分區計劃大綱圖上劃為「住宅(戊類)」地帶。此地帶的規劃意向是作政府宿舍發展並實施紓緩環境影響的措施。設立此地

帶，是方便當局因應環境上的各種限制，對發展的規模、設計和布局實施適當的規劃管制。擬議發展是作政府宿舍用途，這與申請地點的預算用途相符。擬議發展的整體建築物高度不超過主水平基準上 70 米，整體總樓面面積為 9 875 平方米，亦符合分區計劃大綱圖就申請地點訂明的建築物高度和總樓面面積限制；

(ii) 申請地點所在的地區主要有政府、機構或社區用途和住宅發展。該地點先前建有同為 21 層(約主水平基準上 68 米)的消防處員工宿舍。擬議發展的建築物高度為主水平基準上 69.9 米，與附近的土地用途並非不相協調。在這方面，建築署總建築師／技術諮詢及圖則審核和規劃署總城市規劃師／城市設計及園境從景觀及城市設計角度而言，對擬議發展沒有負面意見；

(iii) 擬議發展從環境、交通及視覺影響角度而言可以接受。環境保護署署長不反對這宗申請，因為申請人已採取實際措施，例如從屯門公路後移、興建高 5.7 米的特色牆和安裝雙層玻璃窗等，以消減道路交通所產生的噪音。此外，亦會按照《香港規劃標準與準則》的規定，在容易引起噪音滋擾的擬議用途與附近道路之間預留緩衝空間。為了緩減西面外牆可能造成的視覺影響，申請人建議加添美化環境和門窗布局等外部設計元素。申請人亦建議進行垂直綠化，以淡化隔音屏障所造成的視覺效果。就此，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境認為可通過訂定規劃許可附帶條件來妥為落實擬議的美化環境措施，從而消除擬議發展所造成的負面視覺影響；以及

(iv) 對於公眾人士提出的意見，申請人已採取多項紓緩環境影響的措施，而相關政府部門不

反對這宗申請。此外，與申請地點先前的政府員工宿舍比較，擬議發展的用途性質及體積並無重大改變。

70. 委員沒有就申請提出問題。

#### 商議部分

71. 一名委員建議附加指引性質的條款，提醒申請人須於申請地點日後安裝的擬議隔音屏障玻璃牆上作出標記，這有助避免雀鳥飛行時撞上玻璃牆。委員表示同意。

72. 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。有關許可的有效期至二零一五年十二月六日止；除非在上述日期前，現時批准的發展已經展開或許可已獲續期，否則許可會於該日期後停止生效。這項許可並須附加下列條件：

- (a) 提交並落實園境設計總圖，而有關圖則和落實情況須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (b) 提供緊急車輛通道、滅火水源和消防裝置，而有關設施須符合消防處處長或城規會的要求；
- (c) 為擬議發展設計並提供泊車設施和上落客貨車位，而有關設施須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (d) 為有關通道設計並落實改善工程，而有關工程和落實情況須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (e) 為擬議發展提交並落實排水建議，而有關建議和落實情況須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (f) 設計並實施緩減氣體風險措施，而有關措施和落實情況須符合機電工程署署長或城規會的要求；以及
- (g) 設計並實施消滅噪音措施，而有關措施和落實情況須符合環境保護署署長或城規會的要求。

73. 小組委員會又同意告知申請人下述事宜：

- (a) 須於隔音屏障的玻璃牆上作出標記，防止雀鳥撞上玻璃牆；
- (b) 留意運輸署署長的意見，即：
  - (i) 住宅停車場如因任何運作需要而須修訂泊車位供應量，必需獲用戶部門支持；以及
  - (ii) 申請人若擬改善現有的通道，應注意該通道的短程路段既陡峭且狹窄，其迴轉半徑亦相當細小。此外，申請人應考慮到會有重型貨車進出有關發展，並視乎需要收納適當的道路改善措施；
- (c) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即：
  - (i) 申請人須自行負責提供通道安排；
  - (ii) 倘若車輛進出通道獲運輸署批准，申請人須按照路政署標準圖則 H1113 號和 H1114 號或 H5133 號、H5134 號和 H5135 號建造車輛進出通道，確保該通道與現有行人路的狀況相配合。此外，須在申請地點入口實施足夠的排水措施，避免地面水由有關地段經車輛進出通道流往公共道路／行人徑；以及
  - (iii) 申請人須確保將於申請地點附近的公共道路下面鋪設的擬議排水渠符合路政署技術通告第 3/90 號就公用設施外蓋訂明的最低要求；
- (d) 留意消防處處長的意見，即：
  - (i) 詳細的消防安全規定會在收到正式提交的一般建築圖則和相關發牌當局的轉介後擬定；以及

- (ii) 根據《建築物(規劃)規例》第 41D 條，所提供的緊急車輛通道須符合《消防和救援進出途徑守則》第 VI 部所定標準。
- (e) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，即：
  - (i) 並無公共雨水渠可與有關發展進行直接接駁，申請人須自行闢設雨水排放設施，以排放落在或流入申請地點的雨水，而有關設施須符合他的要求；以及
  - (ii) 排水記錄圖顯示，並無公共污水渠可與申請地點進行直接接駁。
- (f) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，即在申請地點旁的水務署撥地範圍內正進行總水管更換修復工程。申請人可就相關水務工程的細節安排聯絡水務署；以及
- (g) 留意政府產業署署長的意見，即在申請地點興建政府員工宿舍的擬議計劃，包括擬建宿舍單位數量和入住職系組合，以及相關設施(例如泊車位等)的數量和空間要求，必需經政府產業署署長批准。

## 議程項目 20

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TM-LTY Y/223 為批給在劃為「住宅(丙類)」地帶的屯門藍地第 130 約地段第 1141 號餘段(部分)、第 1142 號 A 分段餘段、第 1143 號餘段(部分)、第 1147 號餘段(部分)及毗連政府土地作臨時露天公眾停車場(只限私家車)的規劃許可(申請編號 A/TM-LTY Y/193)續期兩年

---

(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/TM-LTY Y/223 號)

---

簡介和提問部分

74. 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述事宜：

- (a) 為批給臨時露天公眾停車場(只限私家車)的規劃許可(申請編號 A/TM-LTY Y/193)續期兩年。有關申請於二零零九年十二月十八日獲小組委員會批給有效至二零一一年十二月十八日的許可；
- (b) 政府部門的意見——當局並無接獲相關政府部門提出的負面意見；
- (c) 當局在法定公布期的首三個星期內接獲一份公眾意見。一名屯門區議員基於把申請地點持續用作停泊車輛會造成噪音和影響居民，故不支持這宗申請；以及
- (d) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 12 段所載的評估，認為該項臨時用途可予容忍兩年。有關評估撮載如下：
  - (i) 申請地點位於「住宅(丙類)」地帶內，主要擬作低層、低密度住宅發展。雖然該項臨時發展並非住宅發展，但可應付區內對泊車位的部分需求。由於申請地點目前並無擬議住宅發展，就該項臨時發展批給為期兩年的許可不會妨礙落實申請地點的長遠規劃意向；
  - (ii) 這宗申請符合城市規劃委員會(下稱「城規會」)就「有關臨時用途或發展的規劃許可續期及延長履行規劃許可附帶條件的期限」頒布的規劃指引(城規會規劃指引編號 34B)，因為規劃情況自批出先前許可後並無重大改變，而就先前申請訂定的規劃許可附帶條件

已獲履行。此外，申請人要求批給為期兩年的許可期，這與先前獲批准的申請的許可期相同；

- (iii) 預料擬議的臨時私家車停車場不會對環境造成過多滋擾，而曾獲諮詢意見的所有政府部門均對這宗申請沒有反對或負面意見；
- (iv) 申請地點涉及三宗擬闢設臨時露天公眾停車場並已獲批准的先前申請。批准這宗申請符合小組委員會先前的決定；以及
- (v) 為解決公眾意見書中所關注的問題，即申請用途會造成噪音，規劃署建議訂定關於限制作業時間和禁止中型及重型貨車及旅遊巴士的規劃許可附帶條件。

75. 委員沒有就申請提出問題。

#### 商議部分

76. 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。有關許可屬臨時性質，有效期為兩年，由二零一一年十二月十九日至二零一三年十二月十八日止，並須附加下列條件：

- (a) 一如申請人建議，在規劃許可有效期內，不得在晚上九時至翌日上午七時於申請地點進行作業；
- (b) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得於申請地點進行洗車、修理、拆卸及工場活動；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，凡《道路交通條例》所界定屬 5.5 公噸以上的中型或重型貨車(包括貨櫃車拖架／拖頭)或旅遊巴士，均不得於申請地點上停泊／存放；

- (d) 須在申請地點的當眼位置張貼通告，述明在規劃許可有效期內的任何時間，凡《道路交通條例》所界定屬 5.5 公噸以上的中型或重型貨車(包括貨櫃車拖架／拖頭)或旅遊巴士，均不得於申請地點上停泊／存放；
- (e) 在規劃許可有效期內的任何時間，並未根據《道路交通條例》獲發有效牌照的車輛不得於申請地點上停泊／存放；
- (f) 在規劃許可有效期內，沿申請地點北面和西面界線高 2.5 米的現有實心圍欄須時刻加以保養；
- (g) 在規劃許可有效期內，申請地點現有的樹木及美化環境植物須時刻加以護理；
- (h) 在規劃許可有效期內的任何時間，必須採用經運輸署署長認可的停車場布局和車輛通道安排；
- (i) 當局在申請地點旁邊的港深西部公路施工地盤旁進行考古發掘，發現清代的建築和文物。由於申請地點具有潛在考古價值，事先未獲康樂及文化事務署古物古蹟辦事處書面許可，不得進行任何挖掘工程；
- (j) 在規劃許可有效期內，申請地點現有的排水設施須時刻加以保養；
- (k) 就(j)項條件而言，在獲續期的規劃許可開始生效當日起計六個內(即在二零一二年六月十八日或之前)提供記錄照片，以顯示排水設施已妥為保養，而有關情況須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (l) 在獲續期的規劃許可開始生效當日起計六個內(即在二零一二年六月十八日或之前)，於申請地點提供認可消防裝置，而有關設施須符合消防處處長或城規會的要求；

- (m) 如在規劃許可有效期內沒有履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)、(f)、(g)、(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(k)或(l)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (o) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復原狀為美化市容地帶，而有關狀況須符合規劃署署長或城規會的要求。

77. 小組委員會又同意告知申請人下述事宜：

- (a) 須與相關土地擁有人解決這項臨時發展所涉及的土地問題；
- (b) 留意地政總署屯門地政專員的意見，即屯門地政處人員最近曾進行實地視察，發現在第 130 約地段第 1143 號餘段和第 1147 號餘段及毗連政府土地上有三個總建築面積為 16.2 平方米的構築物。第 130 約地段第 1143 號餘段和第 1147 號餘段的擁有人須向屯門地政處申請短期豁免書，以便在有關地段上搭建構築物，而佔用人須向地政處申請短期租約，以佔用有關政府土地。當局不保證短期豁免書和短期租約申請會獲批准，而他不會對有關申請發表意見。地政總署會以土地業權人身分全權酌情考慮申請。倘短期豁免書和短期租約申請獲得批准，有關短期豁免書和短期租約須附加政府認為適當的條款及條件，包括收取豁免限制費用和租約訂明的租金、按金以及行政費；
- (c) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即建築事務監督於有需要時，可能會按照屋宇署為取締違例建築物／建築工程而制定的執行管制政策，對建於批租土地上的違例建築物採取執行管制行動，以清拆該等建築物。批出規劃許可，不應視作當局認

可申請地點上違反《建築物條例》的現有建築物或違例建築工程。申請人亦應留意文件所詳載的其他意見；

- (d) 須依循環境保護署最新發出的《處理臨時用途及露天貯物用地環境問題工作守則》，以期盡量減少可能對毗鄰環境造成的影響；
- (e) 留意環境保護署署長的意見，即基於公眾人士提出的意見，申請人須聯絡相關的提意見人，以解決其關注的問題，而考慮另覓地點作擬議用途以免對公眾造成環境滋擾，實屬審慎的做法；以及
- (f) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，即現有樹木的根頸由混凝土覆蓋，這樣限制了根部的生長，可能影響樹木健康。為了改善樹木的生長環境，建議把沿樹幹周圍一米的混凝土表層拆去。

[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詢問。簡先生此時離席。]

## **議程項目 21**

### **第 16 條申請**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-PS/358 為批給在劃為「綜合發展區」、  
「休憩用地」及「住宅(甲類)2」地帶的  
元朗洪水橋近雅珊園側政府土地  
作臨時農作物種植場的規劃許可  
(申請編號 A/YL-PS/315)續期兩年  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-PS/358 號)

---

## 簡介和提問部分

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

- (a) 為批給臨時農作物種植場的規劃許可(申請編號 A/YL-PS/315)續期兩年。有關申請於二零一零年十二月二十九日獲小組委員會批給有效至二零一二年一月二十九日的許可；
- (b) 政府部門的意見－當局並無接獲相關政府部門提出的負面意見；
- (c) 當局在法定公布期的首三個星期內接獲由麗珊園業主立案法團主席提交的一份公眾意見。提意見人反對這宗續期申請，並要求政府盡早在有關地點闢設休憩用地，以供區內居民使用；以及
- (d) 規劃署的意見－規劃署根據文件第 12 段所載的評估，認為該項臨時用途可予容忍兩年。有關評估撮載如下：
  - (i) 申請地點大部分範圍(78.6%)在分區計劃大綱圖上劃為「休憩用地」地帶，而康樂及文化事務署署長(下稱「康文署署長」)不反對使用申請地點作擬議的臨時農作物種植場兩年。該地點部分範圍在分區計劃大綱圖上劃為「住宅(甲類)」地帶(20.3%)和「綜合發展區」地帶(2.2%)，但目前並無涉及上述範圍的已知發展計劃。就此，就這宗申請批給臨時許可，不會妨礙落實有關「休憩用地」地帶、「住宅(甲類)」地帶和「綜合發展區」地帶的長遠規劃意向；
  - (ii) 這宗申請符合城市規劃委員會(下稱「城規會」)就「有關臨時用途或發展的規劃許可續期及延長履行規劃許可附帶條件的期限」頒布的規劃指引(城規會規劃指引編號 34B)，

因為規劃情況自批出先前的臨時許可後並無重大改變；為規劃許可續期並無負面規劃影響；就先前許可訂定的全部規劃許可附帶條件已獲履行；以及申請人要求批給為期兩年的許可期，實屬合理；

- (iii) 有關發展主要涉及業餘休閒耕作，與附近一帶的中層住宅發展並非不相協調。基於發展性質，發展不大可能會對附近地區的環境、排水和景觀造成重大負面影響；以及
- (iv) 對於公眾人士認為擬議發展會阻延落實有關的「休憩用地」地帶，須注意的是，有關休憩用地目前並無發展時間表，而康文署署長原則上不反對就這宗申請批給臨時許可；

79. 委員沒有就申請提出問題。

#### 商議部分

80. 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。有關許可屬臨時性質，有效期為兩年，由二零一二年一月三十日至二零一四年一月二十九日止，並須附加下列條件：

- (a) 一如申請人建議，在規劃許可有效期內，不得在下午五時至翌日上午九時於申請地點進行晚間作業；
- (b) 一如申請人建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得於申請地點上使用公共廣播系統、擴音器或任何形式的擴音系統；
- (c) 在規劃許可有效期內，申請地點現有的美化環境植物須時刻加以護理；
- (d) 在規劃許可有效期內，申請地點現有的排水設施須時刻加以保養；

- (e) 在獲續期的規劃許可開始生效當日起計六個月內(即在二零一二年七月二十九日或之前)，就申請地點現有的排水設施提交狀況記錄，而有關記錄須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (f) 在獲續期的規劃許可開始生效當日起計六個月內(即在二零一二年七月二十九日或之前)，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；
- (g) 就上文(f)項條件而言，在獲續期的規劃許可開始生效當日起計九個月內(即在二零一二年十月二十九日或之前)，提供擬議消防裝置，而有關裝置須符合消防處處長或城規會的要求；
- (h) 如在規劃許可有效期內沒有履行上述規劃許可附帶條件(a)、(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；
- (i) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(e)、(f)或(g)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (j) 在這項規劃許可的有效期限屆滿後，把申請地點恢復原狀為美化市容地帶，而有關狀況須符合規劃署署長或城規會的要求。

81. 小組委員會又同意告知申請人下述事宜：

- (a) 留意地政總署元朗地政專員的意見，即短期租約第2368號所涉及的租賃範圍面積約5380平方米，與申請表格所述者有出入；
- (b) 須採取環境保護署發出的《處理臨時用途及露天貯物用地環境問題工作守則》所列載的消滅環境影響措施，以期盡量減少可能對環境造成的滋擾；

- (c) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即申請人須沿申請地點界線實施足夠的排水措施，避免地面水由申請地點流往附近的公共行人徑和公共排水渠；
- (d) 留意康樂及文化事務署署長的意見，即當元朗區議會決定展開在申請地點闢設規劃休憩用地的發展計劃後，有關短期租約即須在沒有補償的情況下予以終止，而申請人應設法確保申請地點西南面的洪堤路休憩處(GLA-TYL 503)的通道、日常運作和使用者不會被妨礙或影響；
- (e) 留意消防處處長的意見，即申請人須提交已收納消防裝置建議的相關平面圖，以供批准。申請人爲擬議構築物擬訂消防裝置建議時，應參考相關的規定，如其他貯物區、開放式棚架或密封構築物的總樓面面積少於 230 平方米，並設有緊急車輛通道通往構築物外 30 米的範圍，便須按佔用用途的需要提供經認可的人手操作手提器具，而有關器具的所在位置亦須在圖則上清楚標示。平面圖須按比例繪畫和註明尺寸及佔用性質，並清楚標明擬議消防裝置的位置。申請人若擬申請豁免提供上文所指的一些消防裝置，須向他提出理據，以供考慮；
- (f) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即並無記錄顯示建築事務監督已批准在申請地點搭建現有的構築物，故屋宇署不能就該等構築物是否宜用作與續期申請相關的用途提出意見。申請人須注意，倘現有構築物未經屋宇署批准而搭建於批租土地(或政府已批出租約的土地)上，則根據《建築物條例》的規定，有關構築物屬於違例構築物，不應指定作續期申請所涉及的核准用途。在申請地點進行任何新建築工程(包括搭建臨時構築物)前，必須取得建築事務監督的批准和同意，否則有關工程便屬於違例建築工程。申請人須根據《建築物條例》的規定，委聘一名認可人士統籌擬議建築工程。建築事務監督於有需要時，可能會按照屋宇署爲取締違例建築物／建築工程而制定的執行管制政策，對建於批租土地(或政府已批出租約的土地)上的違例建築

物採取執行管制行動，以清拆該等建築物。批出規劃許可，不應視作當局認可申請地點上違反《建築物條例》的現有建築物或違例建築工程；以及

- (g) 須與元朗麗珊園業主立案法團聯絡，以解釋發展計劃的內容和解決他們所關注的問題。

## 議程項目 22

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-PS/359 擬在劃為「綠化地帶」的元朗鳳池村第 122 約地段第 983 號 A 分段餘段(部分)興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-PS/359 號)

---

### 簡介和提問部分

82. 秘書報告，鄭心怡女士現時與這宗申請的顧問達材都市規劃顧問有限公司有業務往來，已就此議項申報利益。小組委員會備悉鄭女士已就未能出席會議致歉。

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對申請有所保留。他表示，申請地點位於「綠化地帶」邊緣，北面有村屋羣，而南面則有樹叢。他並備悉附近的「綠化地帶」環境已被具鄉郊邊緣景觀特色的鄉村式發展侵佔。他認為批准這宗

申請會立下不良先例，令「綠化地帶」的環境變差；

- (d) 當局在法定公布期的首三個星期內並無接獲任何公眾意見，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 13 段所載的評估，並不反對申請。「鄉村式發展」地帶內可供應付小型屋宇發展需求的土地普遍供不應求。因此，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」，這宗申請應可從寬考慮。此外，這宗申請符合城市規劃委員會就「擬在『綠化地帶』進行發展而提出的規劃申請」頒布的規劃指引(城規會規劃指引編號 10)，因為擬議新界豁免管制屋宇發展旨在應付小型屋宇的需要，與附近環境並非不相協調。有關建議亦不涉及大量清除現有天然植物。由於只涉及一幢屋宇，預計不會對道路容量及提供其他基礎設施或政府、機構或社區設施方面造成重大影響。至於總城市規劃師／城市設計及園境的意見，須留意的是，申請地點已大致平整，只有小量植物，而在申請地點內的兩棵現有樹木將按申請人的建議予以保留。小組委員會於一九九八年及一九九九年批准合共六宗小型屋宇發展的申請。因此，批准這宗申請符合小組委員會先前的決定。

84. 委員並無就申請提出問題。

#### 商議部分

85. 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十二月六日止。除非在該日期前，現時所批准的發展已經展開或這項許可已獲續期，否則這項許可會於該日期後停止生效。這項規劃許可另須附加下列條件：

- (a) 在清理申請地點前提交美化環境和保護樹木建議，並落實經核准的美化環境和保護樹木建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (b) 提交並落實排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (c) 提交並落實滅火水源和消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (d) 為申請地點的現有水管進行的改道工程必須符合水務署署長或城規會的要求。

86. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 留意漁農自然護理署署長的意見，即申請地點上的蒲葵現為一些屬普通品種的蝙蝠的棲息地，申請人須在擬議發展的施工階段採取良好的工地作業模式和落實所需的保護樹木措施，以保護所保留的樹木（包括樹根及樹冠）；
- (b) 留意地政總署元朗地政專員的意見，即他會考慮由該地段的土地擁有人所提交的小型屋宇申請。元朗地政處會以業主身分酌情考慮批准有關的小型屋宇申請。倘申請獲得批准，申請人必須遵守元朗地政處可能附加的條款和條件，包括支付行政費；
- (c) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即所有不獲豁免的附屬地盤平整及／或公用排水渠工程必須符合《建築物條例》的規定，而申請人亦須委任認可人士負責地盤平整及公用排水渠工程；
- (d) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，即申請人須確保擬議發展不應阻礙地面水流，亦不應對任何現有的天然河道、鄉村排水渠、溝渠和毗連土地造成負面影響。至於在工地範圍外進行的渠務工程，申請人亦須在展開工程前取得相關地段擁有人的同意；

- (e) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，即申請地點的現有水管會受擬議發展影響。倘受擬議發展影響而須把水管改道，發展商須承擔所需工程的費用；
- (f) 留意環境保護署署長的意見，即申請地點面向朗屏路，申請人須採取適當的緩解措施，確保不會對擬議發展的環境造成負面影響；
- (g) 留意消防處處長的意見，即申請人須遵守由地政總署發出的「新界豁免管制屋宇消防安全規定指引」的規定；
- (h) 留意土木工程拓展署土力工程處處長的意見，即除非申請人擬向地政總署申請豁免進行地盤平整工程的證明書，否則便須根據《建築物條例》的規定向屋宇署提交地盤平整圖則，以供批准。由於申請地點位於附表所列地區編號 2，申請地點的地底可能有大理岩溶洞；以及
- (i) 留意機電工程署署長的意見，即申請人須向電力供應商索取電纜圖則，以確定申請地點內或附近範圍是否設有地下電纜(及／或架空電纜)。如申請地點內或附近範圍設有地下電纜(及／或架空電纜)，申請人須採取下列措施：
  - (i) 如申請地點位於根據規劃署所頒布的《香港規劃標準與準則》闢設而輸電電壓水平在 132 千伏或以上的高壓架空電纜的較理想工作走廊內，便須事先諮詢電力供應商及與該供應商作出安排；
  - (ii) 申請人及／或其承辦商在申請地點範圍內搭建任何構築物前，須與電力供應商聯絡，如有需要，須更改地下電纜(及／或架空電纜)的路線，使電纜不致接近擬議構築物；以及

- (iii) 申請人及其承辦商在供電電纜附近進行工程時，須遵守根據《供電電纜(保護)規例》訂立的《有關在供電電纜附近工作的實務守則》。

### 議程項目 23

#### 第 16 條申請

[公開會議]

A/YL/185 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗禮修村第 120 約地段第 4041 號進行屋宇發展及略為放寬建築物高度限制(修訂已批准的計劃(申請編號 A/YL/165))  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL/185 號)

---

87. 秘書報告，鄭心怡女士現時與這宗申請的顧問之一的弘域城市規劃顧問有限公司有業務往來，已就此議項申報利益。小組委員會備悉鄭女士已就未能出席會議致歉。

88. 秘書報告，申請人於二零一一年十一月十七日要求當局延期兩個月考慮申請，以便有時間擬備進一步資料，回應政府部門就申請提出的意見。

89. 經商議後，小組委員會決定應申請人的要求延期對這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會並同意應在收到申請人提交的進一步資料當日起計兩個月內，把申請提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人有兩個月時間準備擬提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則當局不會批准再延期。

**議程項目 24**

**第 16A 條申請**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TSW/49-1 擬議為核准總綱發展藍圖(申請編號 A/TSW/49)作出 B 類修訂—擬在劃為「綜合發展區」及「道路」地帶的天水圍第 115 區政府土地進行綜合住宅及商業發展，包括分層住宅(長者住屋)、酒店、商店及服務行業(包括私營診所)、食肆、住宿機構、訓練中心、教育機構、學校、私人會所及康體文娛場所(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/TSW/49-1 號)

---

90. 秘書表示，這宗申請由香港房屋協會(下稱「房協」)提交，英環香港有限公司是其中一名顧問。以下委員已就這宗申請申報利益：

梁焯輝先生 以規劃署署長身分	房協監事會委員
陳永堅先生 以地政總署 助理署長(新界)身分	地政總署署長(房協監事會委員)的 候補委員
陳家樂先生	房協執行委員會委員
陳炳煥先生	房協監事會委員
鄭恩基先生	房協委員
馬錦華先生	房協委員
葉滿華先生	現受聘於房協，負責處理北角一個 項目的補地價事宜，並與英環香港 有限公司有業務往來

鄭心怡女士

現與英環香港有限公司有業務往來

91. 秘書表示，鄭恩基先生、馬錦華先生、葉滿華先生和鄭心怡女士已就未能出席會議致歉。由於主席及副主席已就此議項申報利益，根據城市規劃委員會的辦事程序與方法，小組委員會同意主席應出於必要而繼續主持會議。

[陳家樂先生、陳炳煥先生及陳永堅先生此時暫時離席。]

#### 簡介和提問部分

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

- (a) 申請人申請規劃許可，以便修訂擬在天水圍第 115 區政府土地進行綜合住宅及商業發展(稱為「長者綜合社區計劃」)的核准總綱發展藍圖。該申請於二零一一年五月二十日獲鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)批准；
- (b) 申請作出的 B 類修訂如下：
  - (i) 把單位的平均面積由約 72 平方米增至 75.8 平方米(+3.8 平方米/+5.3%)；
  - (ii) 改變所有涉及紓緩環境影響措施的建築物的形式；
  - (iii) 改變所有建築物的布局；
  - (iv) 把住用樓宇的數目由 14 幢減至 12 幢(-2/-14.3%)，即刪除 P1 及 P2 座；
  - (v) 修訂所有涉及紓緩環境影響措施的樓宇的內部間隔／布局；
  - (vi) 把擬作教育／培訓用途的社區設施由申請地點的西北部遷往西面最邊緣位置；

- (vii) 把住宅用地私家車泊車位的數目由 185 個減至 175 個(-10/-5.4%)、住宅用地電單車泊車位由 10 個減至 9 個(-1/-10%)，以及非住宅用地上落客貨車位由 8 個減至 6 個(-2/-25%)；
  - (viii) 新闢設 32 個單車泊車位；
  - (ix) 把將被砍伐的樹木數目由 174 棵增至 586 棵(包括核准計劃 A/TSW/49 沒有計及的入侵雜生品種)(+412/+237%)，以及把將保留的樹木數目由 202 棵減至 124 棵(-78/-39%)；以及
  - (x) 更改種植花木／園景建築設計，以反映建築物布局的調整。
- (c) 政府部門的意見——元朗民政事務專員表示接獲五份對這宗申請提出反對或表示關注的意見。有關意見撮述如下：
- (i) 三份意見由三名個別人士提出，他們均反對申請，理由如下：平台設計透風度低且體積龐大、酒店過高、擬議用途不能互相融合、設計與濕地環境不相協調、可能對周邊地區造成噪音及光污染影響、綠化設施不足及過量砍伐樹木；
  - (ii) 香港觀鳥會對這宗申請表示關注。他們認為擬議計劃不符合有關的規劃意向，而且會令申請地點作為重要緩衝區的功能下降，也會使香港濕地公園和後海灣地區的生態價值降低。他們又指出，有關計劃會破壞濕地而不會為受損的濕地作出補償，以及發展申請地點會為後海灣濕地附近的發展立下不良先例。建議本身也不符合「擬在後海灣地區進行發展」的城市規劃委員會指引(城規會規劃指引編號 12B)所述的濕地緩衝區的規劃意

向。與后海灣其他地方相比，有關發展的地積比率過高，而且也不符合元朗區議會支持把申請地點劃作自然保育區的建議。他們也認為生態影響的問題並未全面解決；以及

- (iii) 一名濕地公園及米埔自然保護區的保育學者反對申請，主要理由為：濕地公園發現新的螢火蟲品種，而且申請地點應用作保育、擬議發展與香港濕地公園不相協調、公眾觀賞香港濕地公園優美風景的權利會被剝奪、興建擬議發展會對香港濕地公園的生態造成負面影響及令附近地區出現交通問題、擬議的長者住屋及酒店不會為天水圍的居民，尤其是長者帶來正面的經濟及社會影響，以及擬議發展不符合可持續發展的原則。他建議保存申請地點作擴建香港濕地公園之用。
- (d) 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。有關評估撮述如下：
- (i) 在規模及設計方面而言，擬議 B 類修訂與原本核准的計劃(申請編號 A/T SW/49)相若。該「綜合發展區」地帶旨在作住宅及／或商業用途的綜合發展，地積比率限為 1.5 倍，建築物高度限為十層(建於一層停車場之上)。與先前核准的計劃相比，目前計劃的擬議發展參數，例如地盤面積、總樓面面積、地積比率及最高建築物高度維持不變，故仍符合分區計劃大綱圖的法定地積比率及建築物高度限制。目前計劃的申請用途仍然一樣。因此，目前計劃的擬議發展仍符合「綜合發展區」地帶的規劃意向；
  - (ii) 目前的修訂計劃仍符合天水圍第 115 區獲通過的規劃大綱的設計原則，包括避免對香港濕地公園造成負面影響、於天水圍新市鎮和濕地之間提供視覺上的過渡地區、加強通風、善用綠化和美化環境的機會、減少交通

噪音滋擾，以及提供行人通道連接處。有關的部門沒有對核准計劃的擬議修訂提出負面意見；

- (iii) 有關公眾對生態表示關注方面，漁農自然護理署署長認為已提交的生態影響評估已證明噪音及光滋擾的問題輕微，可透過擬議紓緩措施解決。此外，申請地點或附近找不到合適的雀鳥覓食地及重要的雀鳥飛行路線／鷺鳥林，而且不會使用引致雀鳥碰撞的建築物外牆用料。至於公眾認為建築物過高，應留意的是，擬議建築物的高度及發展密度符合分區計劃大綱圖及擬議發展獲通過的規劃大綱的規定。有關擬議發展對環境造成負面影響的問題，申請人已進行環境評估，而該評估的結論顯示擬議發展不會對周邊地區的環境造成負面影響。

93. 一名委員詢問有關文件的繪圖 AA-1 所顯示貫穿申請地點東西面的觀景廊的擬議走向。黎定國先生作出回應並表示，規劃大綱並沒有規定須在申請地點關設觀景廊，而關設有關觀景廊的建議是由申請人提出。黎先生補充說，有關發展不會興建平台，因此擬議觀景廊會使申請地點的視野更廣闊，也有助風滲入申請地點。

#### 商議部分

94. 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，根據條例第16A(2)及4A條批准有關申請及總綱發展藍圖。這項規劃許可的有效期至二零一五年五月二十日止。除非在該日期前，現時所批准的發展已經展開或這項許可已獲續期，否則這項許可會於該日期後停止生效。這項規劃許可另須附加下列條件：

- (a) 因應下述規劃許可附帶條件(b)、(d)、(e)、(k)至(p)項，提交並落實經修訂的總綱發展藍圖，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；

- (b) 提交並落實經修訂的園境設計總圖(包括保護樹木計劃)，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (c) 在建築工程的方法和程序未取得漁農自然護理署署長或城規會的同意前，不得展開建築工程(包括地盤平整工程)；
- (d) 沿香港濕地公園的用地界線設計並提供闊 30 米的非建築用地，而有關情況必須符合漁農自然護理署署長或城規會的要求；
- (e) 在申請地點展開種植工程前至少三個月，就沿香港濕地公園的用地界線所提供的闊 30 米非建築用地提交詳細種植(包括移植)圖則，並落實種植建議，而有關情況必須符合漁農自然護理署署長或城規會的要求；
- (f) 落實生態評估內所確定的生態緩解措施及噪音監測規定，而有關情況必須符合漁農自然護理署署長或城規會的要求；
- (g) 按照申請人的建議，在申請地點展開建築工程前至少三個月，提供生態監測及評審計劃，並在施工階段落實擬議的生態監測計劃，而有關情況必須符合漁農自然護理署署長或城規會的要求；
- (h) 在申請地點展開建築工程前，就擬議發展的建築外牆的顏色及物料提交建議，並落實該等建議，而有關情況必須符合漁農自然護理署署長或城規會的要求；
- (i) 落實環境評估內所確定的緩解措施，而有關情況必須符合環境保護署署長或城規會的要求；
- (j) 落實空氣流通評估內所確定的緩解措施，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；

- (k) 提交經修訂的排水影響評估，並落實評估內所確定的排水緩解措施和提供維修保養，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (l) 按照申請人的建議，在申請地點的西南面界線設計並提供行人天橋斜路，而有關情況必須符合路政署署長或城規會的要求；
- (m) 設計並提供進出申請地點的車輛出入口，而有關情況必須符合路政署署長或城規會的要求；
- (n) 就擬議發展項目設計並提供停車設施、上落客貨車位及避車處，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (o) 設計並提供擬議安老院舍及長者日間護理中心，而有關情況必須符合社會福利署署長或城規會的要求；
- (p) 設計並提供緊急車輛通道，而有關情況必須符合消防處處長及漁農自然護理署署長或城規會的要求；以及
- (q) 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。

95. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 根據《城市規劃條例》第 4A(3)條，經核准的總綱發展藍圖連同規劃許可附帶條件會由城規會主席核證，然後存放於土地註冊處。申請人應設法把相關規劃許可附帶條件納入經修訂的總綱發展藍圖內，並在可行的情況下，盡早把藍圖交予土地註冊處存放；
- (b) 申請獲批給許可，並不表示擬議建築設計元素能符合《可持續建築設計指引》的規定，亦不表示建築事務監督會批准擬議發展的總樓面面積寬免。申請

人須直接與屋宇署聯絡，以取得所需的許可。如建築事務監督不就建築設計元素及總樓面面積寬免批給許可，而目前的計劃須作出重大修訂，申請人或須向城規會重新提交規劃申請；

- (c) 擬議布局設計可能會對將提交的經修訂排水影響評估及現階段尚未批准的相應紓緩措施造成限制，而且或許須作改動。城規會批給規劃許可，不應視作等同因總綱發展藍圖受空間所限而豁免排水影響評估及排水紓緩措施遵守既定的指引及準則。如排水影響評估及排水紓緩措施未能符合有關準則而又沒有其他可行方案，則申請人或許需要修訂及重新提交總綱發展藍圖；以及
- (d) 有關計劃在施工及運作期間對長翼螢火蟲造成眩光影響的評估是根據以下假設作出：「夜間不會施工... 香港濕地公園附近的地盤圍板／屏障無須照明」及「... 裝置戶外照明設備（保安及安全用途除外）的機會不大。保安及安全用途的燈光會直接射入有關發展範圍內的建築物或地面。」申請人須把這些措施加入生態影響評估第 6.3.2 及 6.3.3 部，以確保落實有關措施。

[主席多謝黎定國先生出席會議解答委員的提問。黎先生於此時離席。]

[陳家樂先生、陳炳煥先生及陳永堅先生此時返回會議席上。]

## **議程項目 25**

### **第 16 條申請**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-HT/757 在劃為「康樂」地帶的元朗廈村第 125 約地段第 492 號(部分)、第 493 號及第 494 號(部分)闢設臨時物流中心及露天存放貨櫃連附屬貨櫃維修工場(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第

---

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 關設臨時物流中心及露天存放貨櫃連附屬貨櫃維修工場，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——當局並無接獲相關政府部門的負面意見；
- (d) 當局在法定公布期的首三個星期內接獲一份公眾意見書。提意見人認為申請人沒有提交充分資料，以支持更改上次申請(編號 A/YL-HT/603)的規劃許可附帶條件的建議；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三年。現將有關評估概述如下：
  - (i) 申請用途與該「康樂」地帶(主要為露天貯物場)附近地區的大部分用途並非不相協調。此外，就這宗申請批給為期三年的臨時許可不會有違分區計劃大綱圖上「康樂」地帶的規劃意向，因為現時仍沒有計劃落實分區計劃大綱圖所劃定的用途；
  - (ii) 申請地點涉及編號 A/YL-HT/603 的一宗先前申請(關設臨時物流中心及露天存放貨櫃)，該宗申請於二零一零年三月五日獲小組委員會批給為期三年的許可。與該宗已核准申請比較，這宗申請擬於面積較小的用地上作相同用途，並附連貨櫃維修工場及附加構築物(整體樓面面積達 1 346 平方米)。由於

附近沒有易受影響用途，預計加建附屬工場不會對附近環境造成重大影響；

- (iii) 發展項目符合城市規劃委員會就「露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」發出的規劃指引(城規會規劃指引編號 13E)，即環境保護署署長所關注的問題可通過訂定規劃許可附帶條件予以處理。其他相關政府部門並無提出負面意見；以及
- (iv) 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，容許在同一「康樂」地帶內作同類用途。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。至於公眾所提出的意見，申請人表示所興建的構築物是用以配合運作需要。

97. 委員並無就申請提出問題。

#### 商議部分

98. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一四年十二月六日止，並須附加下列條件：

- (a) 按申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期一至星期六晚上八時至翌日早上八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，不得於星期日及公眾假期在申請地點進行作業；
- (c) 按申請人所建議，在規劃許可有效期內，申請地點存放的貨櫃的堆疊高度不得超過八個貨櫃，並沿申請地點西面界線以遞增方式堆疊貨櫃；

- (d) 按申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得在申請地點邊界圍欄五米範圍內存放物料；
- (e) 按申請人所建議，在規劃許可有效期內，除申請所關設的附屬貨櫃維修工場外，不得在申請地點進行切割、拆卸、清潔、修理和工場活動；
- (f) 在規劃許可有效期內，貨櫃車離開申請地點時不得左轉入廈村路；
- (g) 在規劃許可有效期內，必須時刻維修保養根據先前核准申請(編號 A/YL-HT/603)所落實的現有排水設施；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一二年六月六日或之前)提交申請地點上現有排水設施的狀況記錄，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (i) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一二年六月六日或之前)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；
- (j) 就上文(i)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一二年九月六日或之前)落實保護樹木和美化環境建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (k) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一二年六月六日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (l) 就上文(k)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一二年九月六日或之前)落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；

- (m) 如在規劃許可有效期內未能履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)、(f)或(g)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (n) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(h)、(i)、(j)、(k)或(l)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (o) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復原狀為美化市容地帶，而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

99. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 在申請地點再次豎設構築物前必須先取得規劃許可；
- (b) 這項許可是批給申請的用途／發展項目(包括附屬貨櫃維修工場)，並不表示當局會容忍這宗申請並不涵蓋的過量貨櫃維修活動及其他用途／發展項目；
- (c) 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；
- (d) 留意地政總署元朗地政專員的意見，即申請地段位於根據集體政府租契持有的舊批農地。該租契訂有限制，如事先未獲政府批准，不得搭建構築物。申請人須向元朗地政處提出申請，以獲准搭建構築物，或把申請地點的違例情況納入規管。地政總署會以業主身分全權酌情考慮有關申請。倘申請獲得批准，申請人必須履行地政總署可能附加的條款和條件，包括支付地價／費用等。前往申請地點的車輛通道須經一條位於其他私人土地及政府土地上的區內小徑(延自港深西部公路)，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；

- (e) 遵守由環保署署長發出的「處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引」的最新版本，以盡量減低可能產生的環境滋擾；
- (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) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，即於該處發現一棵枯樹和三棵受損和傾斜的樹木。超過 80 棵樹木受攀緣植物影響，並須補種樹木以替代枯樹和受損／傾斜樹木。由於申請地點接近「綠化地帶」，因此建議沿申請地點的邊界內種植兩排樹木；
- (h) 留意消防處處長的意見(載於文件的附錄 V)，並須向消防處提交載有擬議消防裝置的相關平面圖，以供批准。消防處在收到申請人正式提交的平面圖後，便會制訂詳細的消防安全規定。平面圖須按比例繪畫，並訂明尺寸和佔用性質。擬議消防裝置的安裝位置須在平面圖上清楚標示。申請人若擬申請豁免設置若干消防裝置，必須向消防處提出理據，以供考慮。申請人亦須遵守「露天貯存用地良好作業指引」的規定(載於文件的附錄 VI)；
- (i) 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，不應視作當局根據《建築物條例》接納申請地點的現有建築物或違例建築物。建築事務監督可根據屋宇署對付違例建築物的政策，採取執行管制行動，移除所有違例建築物。由貨櫃改裝而成的臨時辦公室及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。根據《建築物(規劃)規例》第 5 條，申請地點須設有從街道通往該處的途徑，而根據《建築物(規劃)規例》第 41D 條，亦須設有緊急車輛通道。倘申請地點並非緊連一條至少闊 4.5 米的指定街道，則須在提交建築圖則階段，根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)

條，釐定發展密度。若擬進行任何新工程，必須根據《建築物條例》正式提出申請，以供批准；以及

- (j) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，即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。申請地點附近的水管未能用以裝設標準的柱形消防栓。

## 議程項目 26

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTN/365 在劃為「鄉村式發展」地帶的  
元朗錦田錦田公路第 109 約  
地段第 283 號 A 分段餘段(部分)及毗連政府土地  
經營臨時商店及服務行業(地產代理)(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-KTN/365 號)

---

### 簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 經營臨時商店及服務行業(地產代理)，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——沒有接獲相關政府部門的負面意見；
- (d) 當局在法定公布期的首三個星期內接獲一名市民提交的公眾意見書。提意見人支持這宗申請，理由是

有關發展與區內住宅發展及附近土地用途互相協調。有關發展為該區提供租售服務，讓政府可賺取稅收。此外，有關發展不會構成噪音或環境滋擾；以及

- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 11 段的評估，規劃署認為申請的用途可予以容忍三年。申請用途與附近土地用途並非不相協調，可提供地產代理服務，以應付附近住宅發展的部分需要。由於有關發展規模細小，而且非常接近錦田公路，不大可能對環境構成重大滋擾。由於申請地點現時沒有興建小型屋宇的申請，批予這宗申請為期三年的臨時規劃許可，並不會妨礙落實該「鄉村式發展」地帶的規劃意向。由於有關發展侵佔其南面現時的垃圾收集站用地，建議附加規劃許可附帶條件，規定把用地界線後移，以免侵佔土地。

101. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

102. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交的申請內容，批准這宗申請。這項許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一四年十二月六日止，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，不得於晚上八時至翌日上午十時在申請地點進行夜間作業；
- (b) 在規劃許可有效期內的任何時間，車輛不可掉頭轉入或離開申請地點；
- (c) 在批給規劃許可之日起計兩個月內(即二零一二年二月六日或之前)把申請地點南面的界線後移，以免侵佔現時垃圾收集站的範圍，而有關情況必須符合食物環境衛生署署長或城規會的要求；

- (d) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零一二年六月六日或之前)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；
- (e) 就上文(d)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即二零一二年九月六日或之前)落實美化環境建議，而落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零一二年六月六日或之前)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，在批給規劃許可之日起計九個月內(即二零一二年九月六日或之前)落實排水設施，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(即二零一二年六月六日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (i) 就上文(h)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即二零一二年九月六日或之前)設置消防裝置，而有關裝置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履行上述規劃許可附帶條件(a)或(b)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (k) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(c)、(d)、(e)、(f)、(g)、(h)或(i)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及

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

103. 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的用途前，必須先已取得規劃許可；
- (b) 與申請地點的相關擁有人解決涉及這項發展的任何土地問題；
- (c) 留意地政總署元朗地政專員的意見，即申請地點涉及以集體政府租契持有的舊批農地，有關租契載有限制，如事先未經政府批准，不得搭建任何構築物。當局並沒有就特定構築物(用作辦公室及貯物室)批給許可，亦沒有批准佔用申請地點內的政府土地。申請地點可經政府土地前往錦田公路。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。有關地段擁有人及政府土地佔用人須向地政總署提出申請，以便獲准在申請地點搭建構築物，或把任何違例構築物納入規管。地政總署會以土地業權人的身分全權酌情考慮有關申請。倘有關申請獲得批准，申請人須遵行地政總署可能附加的條款及條件，其中包括繳付地價或費用；
- (d) 留意運輸署署長的意見，即申請地點由一段區內通道連接到公共道路網絡。該區內通道並非由運輸署負責管理，申請人須向地政監督查核該區內通道所在土地的類別，並與有關的地政和維修保養當局釐清該區內通道的管理和維修保養責任誰屬；
- (e) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即路政署並不／不應負責維修保養任何連接申請地點和錦田公路的現有車輛通道；
- (f) 採取環境保護署署長（下稱「環保署署長」）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，即由於申請地點內的露天範圍有空間，應在現有圍欄一帶的地面種植樹木，以盡量提高綠化機會；
- (h) 留意環保署署長的意見，即倘申請地點有污水排放，申請人必須根據《水污染管制條例》向該署區域辦事處(北)申請排放牌照；
- (i) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，即發展項目不得阻擋地面水流，亦不得對現有的天然河溪、鄉村排水渠、溝渠及毗鄰地區等造成負面影響；
- (j) 留意消防處處長的意見，即考慮到擬議構築物的設計／性質，預計須安裝消防裝置。申請人應向消防處提交載有擬議消防裝置的相關平面圖，以供批核。有關平面圖須按比例繪畫，並訂明尺寸和佔用性質。擬議消防裝置的安裝位置須在平面圖上清楚標示。就擬議構築物制訂消防裝置建議時，如露天存放場、開放式棚架或密封式構築物的總樓面面積少於 230 平方米，並設有緊急車輛通道通往構築物外 30 米的範圍，申請人須視乎佔用的性質提供認可的人手操作手提器具，而有關器具須在圖則上清楚標示。倘申請人希望申請豁免提供上述若干消防裝置，必須向消防處提出理據以供考慮；
- (k) 留意機電工程署署長的意見，即申請人須向電力供應商索取電纜圖則，以確定申請地點內或附近範圍是否設有地下電纜(及／或架空電纜)。根據所得電纜圖則，倘申請地點內或附近範圍設有地下電纜(及／或架空電纜)，而申請地點位於根據規劃署所頒布《香港規劃標準與準則》闢設而輸電電壓水平在 132 千伏或以上的高壓架空電纜的較理想工作走廊內，便須事先諮詢電力供應商及與該供應商作出安排。申請人及／或其承辦商在申請地點範圍內搭

建任何構築物前，須與電力供應商聯絡，如有需要，應要求供應商更改地下電纜(及／或架空電纜)的路線，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

- (1) 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。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物或違例建築工程視作可以接納。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。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。臨時辦公室及貯物室屬臨時建築物，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。

## 議程項目 27

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTS/551 擬在劃為「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)  
闢設臨時露天私家停車場  
(私家車及輕型貨車)(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-KTS/551 號)

---

簡介和提問部分

104. 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) 擬闢設臨時露天私家停車場(私家車及輕型貨車)，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——總城市規劃師／城市設計及園境對申請有所保留，因為申請地點附近建有屋宇。發展項目與附近的鄉村居住環境不大協調。此外，申請書內並無提出紓緩景觀影響措施，以消減負面影響；
- (d) 當局在法定公布期的首三個星期內接獲一份公眾意見書。提意見人強烈反對這宗申請，因為申請地點用作存放車輛和貨櫃，並會飼養狗隻，而這會產生噪音、臭味和衛生問題，對附近居民造成負面影響。此外，附近一些建築物的外牆亦須加設鐵框，此舉會引起結構和保安問題。倘若申請獲得批准，必須附加條件，禁止飼養貓狗和不許在附近建築物加設鐵框，以盡量減少對鄰近居民造成的滋擾；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。申請用途與附近的鄉郊及住宅土地用途／發展項目並非不相協調。鑑於申請屬臨時性質，而且當局並無接獲小型屋宇的申請，發展項目沒有妨礙落實「鄉村式發展」地帶的長遠規劃意向。此外，小組委員會曾在有附帶條件下批准編號 A/YL-KTS/508 的先前申請和其他同類申請。至於總城市規劃師／城市設計及園境所提出的意見，建議附加規劃許可附帶條件，要求申請人提交並落實美化環境建議。此外，為避免申請用途可能造成滋擾，建議附加規劃許可

附帶條件，限制停泊的車輛類別和在申請地點進行的活動。儘管前次申請(編號 A/YL-KTS/508)的許可因未能履行規劃許可附帶條件而被撤銷，但須備悉有關申請由另一名申請人提交，並只涵蓋申請地點的部分用地。至於區內人士所提出的意見，須留意的是，這宗申請旨在作停泊車輛用途，規劃事務監督會對規劃許可所沒有涵蓋的用途採取執行管制行動。

105. 委員並無就申請提出問題。

#### 商議部分

106. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一四年十二月六日止，並須附加下列條件：

- (a) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得於申請地點停泊／存放未有根據《道路交通(車輛登記及領牌)規例》獲發有效牌照的車輛；
- (b) 在規劃許可有效期內的任何時間，所有車輛不得掉頭駛入或駛出申請地點；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，《道路交通條例》所界定超過 5.5 公噸的中型或重型貨車(包括貨櫃車拖頭／拖架)不得在申請地點停泊／存放或進出申請地點；
- (d) 在申請地點的當眼位置張貼告示，指明在規劃許可有效期內的任何時間，《道路交通條例》所界定超過 5.5 公噸的中型或重型貨車(包括貨櫃車拖頭／拖架)不得在申請地點停泊／存放或進出申請地點；
- (e) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得於申請地點進行拆卸、保養、維修、清潔、噴漆或其他工場活動；

- (f) 按申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，擬議發展項目不得以商業形式運作；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一二年六月六日或之前)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；
- (h) 就上文(g)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一二年九月六日或之前)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；
- (i) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一二年六月六日或之前)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；
- (j) 就上文(i)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一二年九月六日或之前)落實排水設施，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (k) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一二年六月六日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (l) 就上文(k)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一二年九月六日或之前)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；
- (m) 如在規劃許可有效期內未能履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(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) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復原狀為美化市容地帶，而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

107. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 與申請地點相關擁有人解決涉及這項發展的任何土地問題；
- (b) 這項許可是批給申請的用途，並不表示當局會容忍其他用途，包括現時位於申請地點但這宗申請沒有涵蓋的汽車維修工場。申請人須立即採取行動，中止該項未獲規劃許可的用途；
- (c) 留意地政總署元朗地政專員的意見，即用地包括根據集體政府租契持有的舊批農地。該租契訂有限制，如事先未獲政府批准，不得搭建構築物。元朗地政處並沒有批准指明構築物作辦公室用途。申請地點可由錦田公路經私人土地及政府土地前往。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。地段擁有人仍須向地政總署提出申請，以獲准搭建構築物，或把申請地點的違例情況納入規管。地政總署會以業主身分全權酌情考慮有關申請。倘申請獲得批准，申請人必須履行地政總署可能附加的條款和條件，包括支付地價或費用等；
- (d) 遵守由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」的最新版本，以盡量減低可能產生的環境滋擾；
- (e) 留意運輸署署長的意見，即申請地點由一段區內通道連接到公共道路網絡，而該區內通道並非由運輸署負責管理。申請人須向地政監督查核該區內通道

所在土地的類別，並與有關的地政和維修保養當局釐清該區內通道的管理和維修保養責任誰屬；

- (f) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即路政署並不／不應負責維修保養任何連接申請地點和錦上路的現有車輛通道；
- (g) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，即發展項目不應對附近地區的排水造成負面影響；
- (h) 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的所有違例構築物。所有建築工程均受《建築物條例》(下稱「條例」)管制。申請人須委任認可人士，統籌日後的所有建築工程。批給這項規劃許可，不應視作當局根據條例接納申請地點的違例構築物。當局日後可能會採取執行管制行動，清拆所有違例工程；以及
- (i) 留意消防處處長的意見，即考慮到擬議構築物的設計／性質，預計須安裝消防裝置。因此，申請人應向消防處提交載有擬議消防裝置的相關平面圖，以供批准。有關平面圖須按比例繪畫，並訂明尺寸和佔用性質。擬議消防裝置的安裝位置須在平面圖上清楚標示。如露天貯物場、開放式棚架或密封式構築物的整體樓面面積少於 230 平方米，並設有緊急車輛通道通往構築物外 30 米範圍，一律須根據佔用性質，提供認可的人手操作手提器具，而有關器具亦須在平面圖上清楚標示。申請人若擬申請豁免設置上文所述的若干消防裝置，必須向消防處提出理據，以供考慮。

## 議程項目 28

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-PH/629 擬在劃為「農業」地帶的元朗八鄉橫台山永寧里第 111 約地段第 2813 號(部分)、第 2822 號(部分)、第 2825 號(部分)及第 2826 號(部分)和毗連政府土地臨時露天存放環保回收舊汽車及汽車零件(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-PH/629 號)

---

### 簡介和提問部分

108. 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) 擬臨時露天存放環保回收舊汽車及汽車零件，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這宗申請，理由是申請地點的復耕潛力仍然很大。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，理由是申請地點西面和附近有易受影響的用途(即現有民居)(最接近的民居相距約 50 米)，預計會出現環境滋擾。不過，過往三年並無接獲環境投訴；
- (d) 在法定公布期首三個星期內，當局接獲三份公眾意見，分別由一名元朗區議員、一名市民和創建香港提交。所有提意見人均反對這宗申請，理由是擬議發展不符合分區計劃大綱圖上「農業」地帶的規劃意向。申請地點的擬議發展及重型車輛和起卸貨物活動會引致噪音及塵埃滋擾和空氣污染，並對附近地區／鄰近居民造成負面的交通影響。此外，愈來愈

愈多存放場是由來自其他國家的外國人經營，這些外國人有部分非法居住在村內，對有關鄉村造成社會影響／滋擾。創建香港亦認為有關發展會破壞環境，批准這宗申請將會立下不良先例。如批准這宗申請，應在規劃許可中加入條件，規定申請人須擬備計劃，以採取優質的美化環境措施及為發展項目與毗鄰公眾地區的接界作出完善設計(例如把圍欄後移及設置綠化緩衝區)；以及

(e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所作的評估，規劃署不支持這宗申請，有關的評估撮錄如下：

- (i) 擬議發展並不符合「農業」地帶的規劃意向。批准這宗申請會影響該地帶的規劃意向，而且申請書內沒有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) 擬議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提出的規劃申請」所頒布的規劃指引(城規會規劃指引編號 13E)，即申請用途先前沒有獲批給任何規劃許可，而且有政府部門提出負面意見，亦有區內人士反對這宗申請；以及
- (iii) 在同一「農業」地帶內沒有同類申請獲批給許可，把土地用作露天存放回收物料用途。批准這宗申請會立下不良先例，令該地帶內同類用途的數目激增。倘有關申請均獲批准，累積影響所及，該區的整體環境質素將會下降。

109. 委員沒有就這宗申請提出問題。

商議部分

110. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請。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) 擬議發展不符合「農業」地帶的規劃意向，即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良好潛力的休耕農地。批准這宗申請會影響該地帶的規劃意向，而且申請書內沒有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) 有關申請不符合城市規劃委員會就「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」所頒布的規劃指引(城規會規劃指引編號 13E)，即申請地點的申請用途先前沒有獲批給任何規劃許可，而且有政府部門提出負面意見，亦有區內人士反對這宗申請；
- (c) 擬議發展會對附近地區的環境、景觀及排水造成負面影響，而申請人並沒有提交技術評估，以證明擬議發展不會對附近地區造成負面影響，或建議紓緩措施以解決可能造成的問題；以及
- (d) 批准這宗申請會立下不良先例，令該地帶內同類用途的數目激增。倘有關申請均獲批准，累積影響所及，該區的整體環境質素將會下降。

[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 29

### 其他事項

111. 餘無別事，會議於下午四時四十五分結束。