

城市規劃委員會

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會

二零一二年十一月九日下午二時三十分舉行的

第 476 次會議記錄

---

出席者

規劃署署長  
黃婉霜女士

主席

馬錦華先生

副主席

陳漢雲教授

劉智鵬博士

馬詠璋女士

霍偉棟博士

符展成先生

黃令衡先生

黎慧雯女士

李美辰女士

梁慶豐先生

運輸署總工程師／交通工程(新界西)

蕭鏡泉先生

民政事務總署總工程師(工程)  
曹榮平先生

環境保護署助理署長(環境評估)  
鄧建輝先生

地政總署助理署長／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**

陳仲尼先生

鄒桂昌教授

盧偉國博士

邱榮光博士

**列席者**

規劃署助理署長／委員會  
謝建菁女士

總城市規劃師／城市規劃委員會  
盧惠明先生

城市規劃師／城市規劃委員會  
梁偉翔先生

### 議程項目 1

#### 通過鄉郊及新市鎮規劃小組委員會二零一二年十月十九日第 475 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」)二零一二年十月十九日第 475 次會議記錄草擬本無須修訂，獲得通過。

### 議程項目 2

#### 續議事項

[公開會議]

2. 秘書報告並無續議事項。

### 沙田、大埔及北區

[高級城市規劃師／沙田、大埔及北區劉志庭先生此時獲邀到席上。]

### 議程項目 3

#### 第 12A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

Y/NE-SSH/1 申請修訂《十四鄉分區計劃大綱核准圖  
編號 S/NE-SSH/9》，把西貢北約  
十四鄉企嶺下老圍第 209 約地段第 950 號  
由「自然保育區」地帶改劃為「鄉村式發展」地帶  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 Y/NE-SSH/1 號)

---

3. 秘書報告，這宗申請由戴己娣女士提出，並由柯玉華律師事務所代表。黎慧雯女士就此議項申報利益，表示她現時與柯玉華律師事務所所有業務往來。由於黎女士沒有直接參與這宗申請，委員同意她可留在席上。

## 簡介和提問部分

4. 秘書報告，當局已給予申請人足夠時間的通知，但申請人表示不會出席或派代表出席會議。委員同意在申請人缺席的情況下考慮這宗申請。

5. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區劉志庭先生借助投影片，按文件詳載的內容作出簡介，要點如下：

### 背景

- (a) 申請地點有部分位於「自然保育區」地帶(佔 57% 或 36 平方米)，有部分位於「鄉村式發展」地帶內(佔 43% 或 27 平方米)，亦非常接近「海岸保護區」地帶及「具特殊科學價值地點」地帶；
- (b) 申請地點位於企嶺下老圍的「鄉村範圍」內，在滿布成齡樹和植物的山坡上；

### 申請人提出的建議及理據

- (c) 申請人建議把申請地點一部分由「自然保育區」地帶改劃為「鄉村式發展」地帶，以便興建一幢屋宇；
- (d) 擬建屋宇的整體總樓面面積約為 126 平方米，上蓋面積則為 100%，擬議的建築物高度為 7.62 米(兩層)；
- (e) 申請人在一九六七年經公開拍賣購入有關的地段。根據契約的特別條款，該地段只限作私人住宅用途，可興建一幢不超過兩層或不高於 25 呎(7.62 米)的建築物；
- (f) 申請人因當時香港社會情況不穩而沒有發展該幅用地，其後更移居海外。申請人打算在申請地點的建屋工程竣工後便回港。地政總署大埔地政專員已把有關的建築規約期限延長至二零一三年五月三十一日；

- (g) 申請人曾向地政總署申請原址換地，這樣，整個地段便在「鄉村式發展」地帶內，但地政總署拒絕了有關的申請，表示申請人應尊重原來的批地範圍，如要在有關的地段發展，應向城市規劃委員會(下稱「城規會」)申請把該處改劃為「鄉村式發展」地帶；倘城規會拒絕按申請改劃該處的用途地帶，地政總署可能會重新考慮原址換地的申請；

#### 相關政府部門的意見

- (h) 地政總署大埔地政專員不反對這宗申請。有關的地段是於一九六七年四月二十七日以限制公開拍賣方式批出的新批約地段，契約條款訂明該地段限作私人住宅用途。根據契約所訂的限制，可在該地段興建一幢不超過兩層或不高於 25 呎(7.62 米)的建築物。倘城規會拒絕改劃用途地帶的申請，地政總署可能會重新考慮原址換地的申請。不過，該署不保證原址換地的建議會獲批准，申請人如要在該地段發展，便有責任根據新批土地契約的規定，先申請改劃用途地帶；
- (i) 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境反對這宗申請。申請地點有部分位於草木茂密和長有成齡樹木的山坡上，是北面林地的延展部分。為建擬議的屋宇而進行的地盤平整工程可能會對鄰近的這片長有成齡樹木的林地的植物造成負面影響。此外，擬建的屋宇會佔用擬議改劃用途地帶的申請地點的所有地方，再沒有空位可施加措施，紓緩對景觀的影響。這宗擬為興建小型屋宇而提出的改劃用途地帶申請，會立下不良先例，助長同類的鄉村式發展侵入「自然保育區」地帶，隨着小型屋宇發展項目累積增加，鄰近的這片林地的環境將會惡化；
- (j) 環境保護署署長(下稱「環保署署長」)認為申請地點非常接近「海岸保護區」地帶及

「具特殊科學價值地點」地帶，讓「鄉村式發展」地帶擴展至「自然保育區」地帶，似乎並不符合「自然保育區」地帶的規劃意向；

[霍偉棟博士和李美辰女士此時到席。]

#### 公眾的意見

- (k) 在法定公眾查閱期的首三個星期內，當局收到八份公眾意見書，全部都表示反對這宗申請。一名市民提出反對，主要是因為這宗申請會立下不良先例及影響環境。企嶺下老圍的原居民代表及居民反對這宗申請，則主要是關注到擬議的發展會影響生態、現有的成齡樹(破壞景觀)、風水及申請地點附近的神龕，而且不符合「自然保育區」地帶的規劃意向。世界自然基金會香港分會及嘉道理農場暨植物園公司反對的理由也類似；

#### 規劃署的意見

- (1) 規劃考慮因素及評估詳載於文件第 10 段，要點如下：
- (i) 有關的「自然保育區」地帶的規劃意向，是保護和保存區內現有的天然景觀、生態系統或地形特色，以達到保育目的及作教育和研究用途，並且分隔開易受破壞的天然環境如「具特殊科學價值地點」或「郊野公園」，以免發展項目對這些天然環境造成不良影響。申請地點及鄰近的地方滿布成齡樹木和植物，是北面林地的延展部分。現時把申請地點劃為「自然保育區」地帶，做法恰當；
- (ii) 擬興建的屋宇會佔用整個申請地點，申請地點內亦有一些狀況良好的成齡土生樹木。雖然擬建的屋宇與周邊地區並非

不協調，但興建該屋宇，須砍伐該些成齡樹木和清除植物，對鄰近長有成齡樹木的林地的植物造成不良的影響。擬議的發展會對申請地點及附近地區的景觀造成不良的影響；

- (iii) 雖然申請地點位於企嶺下老圍的「鄉村式發展」地帶邊緣，但有部分現時卻劃為「自然保育區」地帶，既是北面林地的延展部分，也是較廣大的天然園林不可或缺的一部分。以零碎方式改劃申請地點的土地用途並不恰當，會為同類申請立下不良先例，亦可能損及「自然保育區」地帶的環境，削弱其保育價值及功能；以及
- (iv) 申請地點有建屋權，可興建一幢樓高兩層或 7.62 米的住宅。據地政總署大埔地政專員表示，倘小組委員會拒絕這宗改劃用途地帶的申請，地政總署便會重新考慮申請人的原址換地申請。故此，申請人仍有權以換地方法，在附近發展相同密度的屋宇。此外，申請人不是原居村民，所以他提出把申請地點由「自然保育區」地帶改劃為「鄉村式發展」地帶的建議，也不符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向；以及
- (v) 基於以上所述，規劃署不支持這宗申請。

6. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

7. 主席表示，申請地點長滿成齡樹木，有部分位於「自然保育區」地帶內，是較廣大的天然園林區的一部分，必須整體保留。不過，根據契約，申請人有權在申請地點興建一幢兩層

高的屋宇。地政總署大埔地政專員曾表示，倘城規會不支持這宗改劃用途地帶的申請，地政總署可能會重新考慮申請人就申請地點提出的原址換地申請，讓其能在「鄉村式發展」地帶內興建屋宇。

8. 劉志庭先生回應主席的問題時澄清，申請人並非原居村民。

9. 主席問及原址換地申請獲批的可能性。林嘉芬女士回答說，地政總署未必會從優考慮申請人的原址換地申請，理由是申請人並非原居村民。她表示，「鄉村式發展」地帶內的政府土地一般會預留給原居村民興建小型屋宇，由於申請人並非原居村民，因此，即使城規會拒絕這宗改劃用途地帶的申請，地政總署亦難以批准申請人的原址換地申請。

10. 劉志庭先生回應主席的問題時表示，如文件第 8.1 段所述，申請地點是新批約地段，由申請人於一九六七年以限制公開拍賣方式購入。契約條款訂明該地段限作私人住宅用途，可興建一幢建築物，高度不得超過兩層或其所在土地的地基平均水平線上 25 呎(7.62 米)，除此之外，不得搭建任何其他構築物。

11. 一名委員表示，由於房屋用地供應短缺，政府曾在不同場合表明會靈活和積極地物色適合發展房屋的土地，包括「綠化地帶」內的土地或郊野公園附近的合適土地。既然申請人購買了申請地點，而且根據契約該處有建屋權，這名委員認為可從優考慮這宗申請。批准這宗申請正好示範如何通過靈活方式改劃其他合適用地的土地用途，以發展住宅。

[梁慶豐先生此時到席。]

12. 主席回應一名委員的問題時表示，申請人是在涵蓋該區的首份法定圖則公布前購入該地段的。由於該法定圖則是小比例圖則，所劃的土地用途地帶屬概括性質，故各地帶的界線不能清楚反映個別地段。須留意的是，「自然保育區」地帶與「綠化地帶」有所不同，有條文規定可提出第 16 條申請，以便在「綠化地帶」興建「屋宇」，但卻沒有條文規定可申請在「自然保育區」地帶興建「屋宇」。因此，申請人只能提出第



12A 條申請，把申請地點由「自然保育區」地帶改劃為「鄉村式發展」地帶，以便興建屋宇。

13. 主席續稱，規劃署考慮這宗申請時，是假定這宗改劃土地用途地帶的申請一旦被小組委員會拒絕，地政總署會從優考慮申請人提出的原址換地申請。由於假設申請人的發展權不會被剝奪，所以規劃署會建議拒絕這宗申請，以免申請地點的成齡樹木被砍伐。不過，如今林嘉芬女士已澄清，由於申請人不是原居村民，地政總署未必會批准原址換地的建議，故此，委員考慮這宗申請時，須考慮申請人的發展權和保育有關地點的需要。原則上，除非有凌駕性的公眾需要，否則原則上應尊重土地擁有人的發展權。

14. 副主席認為，由於有需要尊重申請人的發展權，故此應批准這宗申請。另一名委員表示同意。

15. 一名委員問到契約是否有任何條款限制砍伐樹木。林嘉芬女士及劉志庭先生均表示他們手頭上沒有相關的資料。

16. 劉志庭先生回應主席的問題時表示，由於申請地點由申請人購入，該處從未發展，故此擬議的屋宇發展項目不能視為一項重建建議。主席表示，倘擬建的屋宇是重建項目，申請人便可提出第 16 條申請，因為在「自然保育區」地帶的《註釋》中，「屋宇(只限於重建)」用途屬第二欄用途。由於這宗申請的情況獨特，主席表示，要讓申請人興建契約所准許的屋宇，唯一的方法是把申請地點相關的那部分由「自然保育區」地帶改劃為「鄉村式發展」地帶。

17. 主席作出總結，表示由於規劃情況獨特，而且有需要尊重申請人的發展權，委員普遍同意這宗改劃用途地帶的申請。

18. 經進一步商議後，小組委員會決定同意這宗申請。待行政長官會同行政會議把《十四鄉分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-SSH/9》發還以作修訂後，有關該圖的修訂建議便會提交小組委員會考慮，然後根據《城市規劃條例》第 5 條刊憲。

[主席多謝高級城市規劃師／沙田、大埔及北區劉志庭先生出席會議，解答委員的提問。劉先生此時離席。]

西貢及離島區

議程項目 4

第 16 條申請

[公開會議]

A/I-CC/15 擬在劃為「綠化地帶」的長洲長洲約地段第 4 號  
關設宗教機構及靈灰安置所  
(只限設於宗教機構內或現有靈灰安置所的擴建部分)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/I-CC/15 號)

---

19. 秘書報告，這宗申請由奧雅納工程顧問(香港)有限公司代表黃維則堂提交。符展成先生就此議項申報利益，表示他目前與奧雅納工程顧問(香港)有限公司有業務往來。由於申請人要求延期考慮這宗申請，符展成先生可留在席上。

20. 秘書繼續匯報，這宗申請已延期一次。申請人的代表於二零一二年十月十八日要求小組委員會再延期三個月才考慮這宗申請，讓申請人有更多時間準備補充資料，以回應運輸署、香港警務處及民政事務局所提出的額外／進一步意見。

21. 秘書說，規劃署不反對這項延期要求，但考慮到小組委員會現時的做法及收到大量公眾意見書，建議批准延期兩個月而非三個月。

22. 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(即合共四個月)時間準備將要提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則小組委員會不會批准再次延期。

[高級城市規劃師／西貢及離島馮天賢先生及喬宗賢先生此時獲邀到席上。]

議程項目 5

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/I-CC/17 擬在劃為「政府、機構或社區(4)」地帶及  
「綠化地帶」的長洲花屏路 15 號  
(長洲內地段第 11 號及毗連政府土地)興建屋宇  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/I-CC/17 號)

---

23. 秘書報告，這宗申請由領賢規劃顧問有限公司代表 Lucky Ltd. 提交。符展成先生就此議項申報利益，表示他目前與領賢規劃顧問有限公司有業務往來。由於符展成先生沒有直接參與這宗申請，委員同意他可留在席上。黃令衡先生亦就此議項申報利益，表示他在長洲有一項物業。由於他的物業遠離申請地點，委員同意他並非涉及直接利益，可留在席上。

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬建的屋宇；
- (c) 政府部門的意見——地政總署離島地政專員表示，有關地段的擁有人須申請換地，才能額外取得一幅面積約 2 401 平方米的政府土地。該幅政府土地領有政府土地牌照第 5623 號，由於面積大，(換地比率至少 1:6)，即使此土地牌照終止，她亦不會支持這宗申請；

[劉智鵬博士此時到席。]

- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局收到一份公眾意見書。提意見人是先前一宗涉及同一申請地點的申請(編號 A/I-CC/10)的申請人及一宗上訴(上訴

編號 13/2011)的上訴人，他表示不會撤回上訴；以及

- (e) 規劃署的意見——根據詳載於文件第 11 段的評估，規劃署不支持這宗申請。申請地點大部分位於「政府、機構或社區(4)」地帶內，在該地帶興建擬議的屋宇，並不符合該地帶的規劃意向；此外，因為擬議發展的大部分地方並非用於「政府、機構或社區」用途及其他公共用途，所有總樓面面積(422 平方米)一律用作擬議屋宇發展，所以也不符合城市規劃委員會規劃指引編號 16 的規定。這宗申請也沒有理據支持申請人把一大幅政府土地納入擬議的發展項目以興建私人住宅。地政總署離島地政專員不支持這宗申請，因為換地涉及一大幅政府土地，換地比率至少 1:6。此外，申請地點有小部分(約 26 平方米)侵佔了分區計劃大綱圖上的「綠化地帶」，但申請書並沒有提出有力的理據足以要偏離「綠化地帶」的規劃意向。倘批准這宗申請，會為分區計劃大綱圖上「政府、機構或社區」地帶內的其他同類申請立下不良先例。倘這些同類申請都獲批准，累積影響所及，會妨礙落實「政府、機構或社區」地帶的規劃意向。至於公眾的意見，應注意的是，有關的上訴個案定於二零一二年十一月由上訴委員會聆訊。小組委員會對現在這宗規劃申請所作的考慮，不會影響該上訴個案的聆訊程序。

25. 馮先生回應一名委員的問題時表示，雖然該區的綜合家庭服務中心略嫌不足，但現有和計劃闢建的「政府、機構或社區」設施大致上可滿足長洲居民現在和未來的需要。申請所涉的「政府、機構或社區」用地是未有指定用途的「政府、機構或社區」用地，並未預留作任何用途。

#### 商議部分

26. 主席表示，委員審議這宗申請時，應考慮這宗申請是否有理據把一大幅政府土地納入申請地點以闢建私人花園。委員亦須考慮這宗申請是否具備有力理據足以偏離「政府、機構或社區」地帶的規劃意向，以便申請人在申請地點興建屋宇。

27. 一名委員不支持這宗申請。這名委員知悉擬建的屋宇涉及約 470 平方米的私人土地及面積遠遠大於該私人土地的一幅約 2 400 平方米的政府土地。申請地點大部分會用作私人花園，這名委員認為這樣的面積是過大。由於擬議的發展偏離「政府、機構或社區」地帶的規劃意向，申請人應提出改劃用途地帶的申請供小組委員會考慮才是。這名委員亦認為若申請人提出改劃用途地帶的申請，應趁機把擬建屋宇的位置移往申請地點一側而非保留在原來的中央位置，這樣，布局會更佳，日後更能地盡其用。

28. 副主席不支持這宗申請，認為該大幅政府土地不應作私人用途。

29. 一名委員說，申請地點不適合作「政府、機構或社區」用途，因為該處並非市民易達的地方，用作度假營可能更合適。不過，這名委員不支持這宗申請，因為擬議的發展不符合相關的城市規劃委員會規劃指引，倘批准這宗申請，會為「政府、機構或社區」地帶內的其他同類申請立下不良先例。這名委員亦認為申請人應向小組委員會提出改劃用途地帶的申請才是。

30. 主席表示，若申請人提出改劃用途地帶的申請供小組委員會考慮，而小組委員會也認為整個申請地點適合作住宅用途，則當中政府土地那部分的批地事宜會由地政監督決定。

31. 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。有關的理由是：

- (a) 擬建的屋宇並不符合「政府、機構或社區」地帶的規劃意向，有關的規劃意向主要是提供政府、機構或社區設施，以配合當地居民及／或該地區的需要；以及是供應土地予政府、提供社區所需社會服務的機構和其他機構，以供用於與其工作直接有關或互相配合的用途；
- (b) 擬建的屋宇並不符合有關「擬在『政府、機構或社區』地帶內發展／重建作『政府、機構或社區』用

途以外的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 16)，因為擬議的發展主要是作非「政府、機構或社區」用途；以及

- (c) 倘批准這宗申請，會為分區計劃大綱圖上「政府、機構或社區」地帶內的其他同類申請立下不良先例。倘這些同類申請都獲批准，累積影響所及，會妨礙落實「政府、機構或社區」地帶的規劃意向，影響作「政府、機構或社區」用途的土地供應。

## 議程項目 6

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/SK-HH/53 擬在劃為「綠化地帶」的西貢打蠔墩第 217 約地段第 1052 號 A 分段(部分)及毗連政府土地興建一幢屋宇  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/SK-HH/53A 號)

---

### 簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬建的屋宇；
- (c) 政府部門的意見——漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點的面積遠遠超出所建屋宇覆蓋範圍所須佔用的面積，該地點包括一塊位於「綠化地帶」而又長有天然植物及成齡樹的較大片土地。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境表示，「綠化地帶」內的發展一般都不會獲支持。從景觀規劃角度而言，他對這宗申請也有很大保留，因為申請地點長滿成齡樹，不單為附

近地區提供了優美的青蔥環境，更對附近環境產生了屏障作用。雖然申請人的顧問聲稱，擬設於申請地點的休憩花園(面積各為 0.4 平方米左右)可為打蠔墩地區的居民提供所需的社區設施，以及可用短期租約的形式租地闢設該些花園，但該些花園和園景美化設施都在政府土地上，究竟能否有效採取執行管制行動，以及長遠的維修保養工作如何，都令人存疑；

- (d) 在這宗申請的法定公布期的首三個星期內，當局收到七份公眾意見書。一名西貢區議員表示，區內村民反對這宗申請，理由是這項發展涉及砍伐樹木和會立下不良先例。三份分別來自村代表、附近一條村的一羣村民和一名市民的意見書則反對這宗申請，理由是申請地點在「鄉村式發展」地帶外，而且他們懷疑擬議發展的屋宇會用作靈灰安置所。他們認為這宗申請不符合城規會規劃指引編號 10 的規定，因為這宗申請會造成不良影響，引致風水、伐樹、生態、噪音和污染問題，亦會立下不良先例。兩份由市民提交的意見書則對申請地點的面積、環境及交通方面的影響和附近居民所受到的滋擾表示關注。一名西貢區議員促請申請人按其承諾闢設通道，讓公眾可自由進出該兩個公共休憩花園，以及負責該兩個花園的維修保養工作；
  
- (e) 在進一步資料的法定公布期的首三個星期內，當局收到四份公眾意見書。兩名村代表重申他們反對這宗申請的意見。嘉道理農場暨植物園公司反對這宗申請，認為這宗申請不符合「綠化地帶」的規劃意向，可能對生態造成影響和會立下不良先例。一名市民反對這宗申請，認為這宗申請不符合「綠化地帶」的規劃意向和城規會規劃指引編號 10 的規定，以及這項發展會對視覺和交通造成影響。大涌口互助委員會對這項發展屋宇的建議沒有意見，但表示如果該屋宇改建為靈灰安置所，便會提出反對；以及

- (f) 規劃署的意見——根據詳載於文件第 12 段的評估，規劃署不支持這宗申請。擬發展的兩層高屋宇不符合「綠化地帶」的規劃意向。申請書內並無有力的理據足以要偏離該地帶的規劃意向。這宗申請也不符合城規會規劃指引編號 10 的規定，因為這宗申請會對申請地點現存的樹木構成重大的影響，但申請書卻未能證明擬議的發展不會對附近地區的景觀造成不良影響。闢設擬議的休憩花園，須清除植物和進行地盤平整工程，影響現時「綠化地帶」作為園景緩衝區的主要功能。此外，是否可闢設該些休憩花園，以及該些花園的維修保養和土地行政安排如何，也存有疑問。自所涉地區的發展審批地區圖於一九九一年七月十二日公布以來，城規會未曾批准在同一「綠化地帶」內發展新的住宅，倘批准這宗申請，會為日後該「綠化地帶」內的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，會令該區整體的環境質素下降，亦會對該區的景觀造成不良影響。

33. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

34. 喬先生在回應主席的問題時表示，申請地點包括農地和政府土地。

35. 主席表示，這宗申請沒有特殊情況足以要偏離所涉「綠化地帶」的規劃意向，而該兩個擬建在政府土地上的細小休憩花園也不能視作對規劃有增益，足以令當局要特別考慮這宗申請。委員表示同意。

36. 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) 擬議的住宅發展不符合所涉「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。申請書內並無有力的規劃理據足以要偏離此規劃意向；

- (b) 擬議的住宅發展不符合有關「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編號 10，因為這宗申請沒有特殊情況可作為理據，而且涉及清除天然植物，亦會影響現有的天然斜坡。申請書未能證明擬議的發展不會對附近地區的景觀造成不良影響；以及
- (c) 倘批准這宗申請，會為所涉「綠化地帶」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，會令該區整體的環境質素下降，亦會對該區的景觀造成不良影響。

## 議程項目 7

### 第 16 條申請

#### [公開會議]

A/SK-PK/196 在劃為「住宅(丙類)1」地帶的西貢竹洋路 4 號第 221 約地段第 1811 號略為放寬建築物高度限制(由 9 米放寬至 11.64 米)，以作擬議的屋宇重建  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/SK-PK/196 號)

---

37. 秘書報告，申請人的代表於二零一二年十一月八日要求小組委員會延至下次會議(即二零一二年十一月二十三日)才考慮這宗申請，讓申請人提交進一步資料，以回應政府部門的意見。

38. 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，這宗申請須在下次會議(即二零一二年十一月二十三日)提

交小組委員會考慮，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/SK-PK/197 擬在劃為「綠化地帶」的西貢  
竹洋路第 221 約地段第 373 號  
興建屋宇及進行挖土工程  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/SK-PK/197 號)

---

### 簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬建的屋宇及進行的挖土工程；
- (c) 政府部門的意見——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。申請地點位於陡斜的山坡上，是一塊荒廢農地，該處長滿茂密的植物，並無車輛通道可達。進行擬議的發展，便要大規模清除植物。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境不支持這宗申請。申請地點位於「綠化地帶」一幅滿布林木的斜坡中央，並無車輛通道可達。他認為擬議的發展與此林地的景觀並不協調，亦不符合「綠化地帶」的規劃意向。此外，進行大規模的地盤平整工程及清除植物，會對申請地點內以至該地點範圍以外地方現有的景觀造成不良影響。可是，申請人並無提交視野圖，以確定受影響的範圍或紓緩影響措施的成效；

- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局收到三份公眾意見書，其中一份由一名市民提交，表示關注泊車位安排及批准這宗申請而立下先例所帶來的影響。另外兩份意見書則分別來自嘉道理農場暨植物園公司和世界自然基金會香港分會，他們認為擬議的發展不符合「綠化地帶」的規劃意向，而且會對景觀和生態造成不良影響，遂要求城規會拒絕這宗申請；以及
- (e) 規劃署的意見——根據詳載於文件第 12 段的評估，規劃署不支持這宗申請。擬議發展的屋宇不符合「綠化地帶」的規劃意向。申請書內亦無提供有力的理據足以要偏離此地帶的規劃意向。這宗申請也不符合城規會規劃指引編號 10 的規定。根據契約，申請地點是農地，而且沒有特殊情況可以作為申請發展擬議的兩層高屋宇的理據。擬議的發展涉及清除天然植物及地盤平整工程，會對申請地點及附近地區現有的景觀特色會有不良影響。此外，申請地點的樹木是附近林地的一部分，具有一定的美化作用，移除那些樹木，難免損及該處的茂林綠野。申請書未能證明擬議的發展不會對附近地區的景觀造成不良影響。倘批准這宗申請，會為日後在該「綠化地帶」內同類申請立下不良先例。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，並會對該區的景觀造成不良影響。

40. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

41. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請。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) 擬議的住宅發展不符合所涉「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。申請人未能在申請書內提供有力的規劃理據足要偏離此規劃意向；

- (b) 擬議的住宅發展不符合有關「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編號 10，因為這宗申請沒有特殊情況可作為理據，而且涉及清除天然植物，亦會影響現有的天然斜坡。申請書未能證明擬議的發展不會對附近地區的景觀造成不良影響；以及
- (c) 倘批准這宗申請，會為所涉「綠化地帶」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，會令該區整體的環境質素下降，亦會對該區的景觀造成不良影響。

[主席多謝高級城市規劃師／西貢及離島馮天賢先生及喬宗賢先生出席會議，解答委員的提問。馮先生及喬先生此時離席。]

### 沙田、大埔及北區

[高級城市規劃師／沙田、大埔及北區陳冠昌先生、錢敏儀女士、劉志庭先生及陸國安先生此時獲邀到席上。]

### 議程項目 9

#### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/DPA/NE-TKLN/2 擬在劃為「綠化地帶」的打鼓嶺北  
第 78 約鄰近新界東北堆填區  
滲濾污水處理設施的政府土地  
闢設墓地(重置的許可墓地)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/DPA/NE-TKLN/2 號)

---

42. 黎慧雯女士就此議項申報利益，表示現時與這宗申請的申請人土木工程拓展署有業務往來。由於她沒有參與這宗申請，委員同意她可以留在席上，

### 簡介和提問部分

43. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區陳冠昌先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 關設墓地(重置的許可墓地)的建議；
- (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) 在法定公眾查閱期的首三個星期內，當局收到一份公眾意見書。一名北區區議員支持這宗申請，理由是擬議的發展會對相關的村民有幫助。北區民政事務專員報告，打鼓嶺區鄉事委員會副主席反對這宗申請，而該名現任區議員、竹園一名村代表及松園下兩名代表則對這宗申請沒有意見。竹園村另一名代表表示現階段不會就這宗申請置評；以及
- (e) 規劃署的意見——根據詳載於文件第 11 段的評估，規劃署不反對這宗申請。關於北區民政事務專員轉述的意見，申請人表示自二零一一年年初開始便聯同北區地政專員及北區民政事務專員與相關的村代表進行長時間的討論，就在申請地點重置有關的許可墓地一事達成協議。竹園村及松園下村的原居民代表亦表示，所有相關的村民已就兩村共用申請地點作許可墓地一事達成共識。

44. 陳先生回應一名委員的問題時表示，擬議作墓地的地點會用來重置將受蓮塘／香園圍口岸的擬議道路工程影響的竹園村及松園下村原居村民現有的許可墓地。

45. 陳先生回應一名委員的問題時提到文件的繪圖 A-1，指出該現有的許可墓地位於蓮塘／香園圍口岸工程項目的範圍內。申請人曾探討另外數個可用來重置將受該工程項目影響的現有許可墓地的地點。繪圖 A-1 亦顯示了其餘可行地點的位

置。申請地點由申請人選定，認為其位置最適合發展許可墓地。

46. 陳先生回應另一名委員的問題時表示，申請人曾就在申請地點重置許可墓地一事，諮詢竹園村及松園下村的受影響村民並徵求他們的同意，及後收到打鼓嶺區鄉事委員會副主席的反對意見，不過，該名副主席並不是該兩條受影響鄉村的村民。

### 商議部分

47. 主席表示，根據城市規劃委員會規劃指引編號 10，按照一般推定，「綠化地帶」內是不准進行發展的。城規會只在特殊的情況下，才考慮在「綠化地帶」進行新發展的申請；而有關申請必須具備有力規劃理據支持。蓮塘／香園圍口岸工程項目對整個香港具有重大意義，在申請地點重置許可墓地，可方便進行該發展項目，符合公眾利益。再者，申請地點是經過縝密的選址過程才選定的，是作這個用途的最適合地點。

48. 陳先生回應主席的問題時表示，申請人根據選址準則選出了五個可重置該受影響的許可墓地的地點，作初步考慮。申請地點是唯一一個符合所有選址準則的地點，受影響鄉村的相關原居民代表也認為可予接受。

49. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。有關的規劃許可有效期至二零一六年十一月九日止；除非在該日期前，所批准的發展已經展開或有關許可已續期，否則有關許可會於該日期後停止生效。

50. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 留意運輸署署長的意見，通往申請地點那條區內通道並非由運輸署負責管理，申請人應向地政監督查核該通道所在土地的類別；

- (b) 留意漁農自然護理署署長的意見，建造新墳墓期間須採用良好的地盤施工方法和採取適當的控制山火措施；以及
- (c) 留意食物環境衛生署署長的意見，如要撿掘及移走所埋葬的人類遺骸或所存放載有人類遺骸的甕盎或其他盛器，事先須取得食物環境衛生署署長的批准。

## 議程項目 10

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/FSS/212 擬在劃為「綠化地帶」的粉嶺和合石村第 51 約地段第 3983 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/FSS/212 號)

---

### 簡介和提問部分

51. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區錢敏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——相關的政府部門對這宗申請並沒有反對或負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局收到兩份公眾意見書。一名北區區議員表示支持這宗申請，因為這宗申請有助相關的村民興建屋宇。一名市民則反對這宗申請，認為擬議的發展由發展商提出，與政府希望由村民興建小型屋宇的意向不符。北區民政事務專員報告，和合石三名原居民代表及一名居民

代表反對這宗申請，理由是擬議的發展會影響該村的排水、墳墓、風水及附近的環境。粉嶺區鄉事委員會的主席對這宗申請沒有意見；以及

- (e) 規劃署的意見——根據詳載於文件第 12 段的評估，規劃署不反對這宗申請。雖然有區內人士及市民提出意見，反對這宗申請，但地政總署北區地政專員表示申請人是原居村民。此外，預計擬議的發展不會對周邊地區的交通、排水和環境造成嚴重的不良影響。相關的政府部門(包括渠務署和環境保護署)對這宗申請亦沒有負面或反對意見。

52. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

53. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可的有效期至二零一六年十一月九日止；除非在該日期前，所批准的發展已經展開或這項許可已續期，否則這項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) 提交並落實排水建議，而有關建議和落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (b) 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；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。

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／新界北以下意見：
  - (i) 申請地點所在的地區沒有渠務署的雨水渠。申請人須留意：



- (a) 所有現有的流徑和流入及流經申請地點的徑流須予阻截，並經合適的排放點排走。申請人亦須確保所進行的任何工程，包括地盤平整工程，不論在施工期間還是竣工後，都不會干擾申請地點內或附近現有的水渠、排水渠及水道，使排水情況能維持暢通無阻；
  - (b) 申請人須沿地段的外圍設置明渠，收集申請地點產生或流經該處的徑流，並把所收集的徑流排放到合適的排放點。如沿申請地點邊界建造圍牆或設置石壘，須在圍牆或石壘的兩邊鋪設排水渠，有關細節須與渠務署協定；以及
  - (c) 不論擬議的排水工程是在有關地段的範圍以內還是以外進行，有關的排水設施都須由地段的擁有人自費建造及維修保養。申請人在有關地段的範圍以外進行排水工程，事先須徵得北區地政專員及／或有關私人地段的擁有人許可和同意；以及
- (ii) 申請地點所在的地區沒有公共污水收集系統可供接駁。申請人須就發展項目的污水處理／排放及設置化糞池的事宜，徵詢環境保護署的意見；
- (b) 留意水務署總工程師／發展(2)以下意見：
- (i) 為向發展項目供水，申請人或須把其項目的內部供水系統伸延，以接駁至最接近的政府總水管。申請人須解決與供水相關的任何土地問題(例如私人地段問題)，並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；
- (c) 留意消防處處長的意見，該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
- (d) 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 11

### 第 16 條申請

#### [公開會議]

A/NE-KTN/159 擬在劃為「綜合發展區」地帶的上水古洞北第 95 約地段第 391 號 B 分段、第 392 號 C 分段餘段、第 394 號 D 分段、第 1941 號餘段、第 1941 號 A 分段、第 1941 號 B 分段第 1 小分段、第 2030 號餘段、第 2030 號 A 分段、第 2054 號及第 2106 號以及第 96 約地段第 675 號(部分)和毗連政府土地進行綜合性低密度住宅發展  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/NE-KTN/159A 號)

---

55. 秘書報告，這宗申請由豪遠有限公司、順凱發展有限公司及添永發展有限公司提交。這宗申請的顧問包括英環香港有限公司、雅邦規劃設計有限公司及偉信顧問集團有限公司。符展成先生就此議項申報利益，表示他現時與英環香港有限公司及雅邦規劃設計有限公司有業務往來。黎慧雯女士亦就此議項申報利益，表示她現時與雅邦規劃設計有限公司及偉信顧問集團有限公司有業務往來。由於此議項涉及申請人要求延期考慮這宗申請，小組委員會同意符先生和黎女士可以留在席上。

56. 秘書報告，這宗申請曾經延期一次。申請人的代表於二零一二年十一月一日要求城規會再延期兩個月才考慮這宗申請，理由是申請人需要更多時間與相關的政府部門聯絡，以解

決尚未解決的問題，包括伐樹建議、美化環境建議及擬議發展項目對交通的影響。

57. 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 12

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-KTS/328 擬在劃為「綠化地帶」的上水麒麟村  
第 98 約地段第 550 號(部分)  
進行填塘(約 2.12 米深)  
以作地段分界線及行人路  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/NE-KTS/328 號)

---

### 簡介和提問部分

58. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區錢敏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) 填塘(約 2.12 米深)以作地段分界線及行人路的建議；
- (c) 政府部門的意見——渠務署總工程師／新界北對這宗申請有保留，理由是該池塘是該區一個可以貯存地面徑流的緩衝區(尤其是在暴雨期間)，擬議的填塘工程可能會改變其排水功能。如情況適用，建議申請人可考慮以其他方法(例如設置標誌杆和網)劃定地段分界線。規劃署總城市規劃師／城市設計及

園境亦對這宗申請有保留。雖然擬議的填塘工程範圍不大，但可能會影響申請地點毗鄰的地區。由於擬議工程的資料(例如填塘工程的建築細節、可免影響毗鄰地區的施工方法說明書及竣工後的外觀等)不足，因此無法確定現有的景觀資源及特色會受到什麼影響；

- (d) 在法定公眾查閱期的首三個星期內，當局收到一份由一名北區區議員提交的公眾意見書，他對這宗申請沒有特別意見，但表示當局應諮詢附近的居民；以及
- (e) 規劃署的意見——根據詳載於文件第 12 段的評估，規劃署不支持這宗申請。擬議的發展不符合城市規劃委員會規劃指引編號 10 的規定，理由是該池塘是該區一個可以貯存地面徑流的緩衝區(尤其是在暴雨期間)，擬議的發展可能會改變其排水功能。因此，渠務署總工程師／新界北對這宗申請有保留，並認為如情況適用，申請人應考慮以其他方法(例如設置標誌杆和網)劃定地段分界線。雖然建造擬議的塘堤未必違反「綠化地帶」的規劃意向，而該塘堤與附近的土地用途亦並非不相協調，但規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有保留。由於擬議工程的資料(例如填塘工程的建築細節、可免影響毗鄰地區的施工方法說明書及竣工後的外觀等)不足，因此無法確定填塘對現有的景觀資源及特色會有什麼潛在影響。古洞南地區沒有同類的填塘申請，批准這宗申請，會為日後「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，會對附近地區的排水及景觀造成負面影響。

59. 委員沒有就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

60. 主席表示，申請人未能證明擬議的發展不會對附近地區的排水造成負面影響，擬議的發展因此並不符合城市規劃委員

會規劃指引編號 10 的規定。建造塘堤以作地段分界線的建議亦沒有理據支持，理由是有其他更方便有效的方法可以達到同樣的目的。一名委員同意這個觀點，認為並沒有合理的理由要向這宗申請批給規劃許可。

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 13.1 段所載的拒絕理由，並認為理由恰當。有關理由是：

- (a) 擬議的發展不符合有關「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」的城市規劃委員會規劃指引編號 10 的規定，理由是該池塘是該區一個可以貯存地面徑流的緩衝區(尤其是在暴雨期間)，擬議的發展可能會改變其排水功能；
- (b) 申請人未能證明擬議的發展不會對附近地區的排水及景觀造成嚴重的負面影響；以及
- (c) 批准這宗申請，會為「綠化地帶」內的同類申請立下不良先例，倘這類申請都獲批准，累積影響所及，會對附近地區的排水及景觀造成負面影響。

### 議程項目 13 及 14

#### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-KTS/329 擬在劃為「農業」地帶的上水坑頭村  
第 94 約地段第 509 號 A 分段興建屋宇  
(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/NE-KTS/329 號)

---

A/NE-KTS/330 擬在劃為「農業」地帶的上水坑頭村  
第 94 約地段第 509 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-KTS/330 號)

---

62. 由於知道這兩宗第 16 條申請的性質類似，而且兩個申請地點接近，委員同意可一併考慮兩宗申請。

#### 簡介和提問部分

63. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區錢敏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) 在兩個申請地點各興建一幢屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)的建議；
- (c) 政府部門的意見——相關的政府部門對這兩宗申請沒有反對或負面意見；
- (d) 在法定公眾查閱期的首三個星期內，關於這兩宗申請，當局各收到兩份公眾意見書。一名北區區議員支持這兩宗申請，認為這兩宗申請有助相關的村民興建村屋。創建香港則反對這兩宗申請，理由包括擬建的小型屋宇不符合有關的「農業」地帶的規劃意向；欠缺符合可持續發展原則的鄉村發展藍圖，以確保居民的福祉；如未能設置污水收集系統，會對地下水和附近的水體造成不良影響；以及通道及泊車位不足，會導致村民／居民之間的衝突。創建香港又認為，地政總署應確定有足夠的通道及泊車位，才批准興建新的小型屋宇。北區民政事務專員報告，欣翠豪園互助委員會主席支持這兩宗申請；以及

- (e) 規劃署的意見——根據詳載於文件第 11 段的評估，規劃署不反對這兩宗申請。至於公眾提出的負面意見，雖然擬議的發展並不符合有關的「農業」地帶的規劃意向，但漁農自然護理署署長對這兩宗申請沒有很大意見，理由是申請地點建有住用構築物，復耕潛力低。此外，申請地點位於坑頭村「鄉村式發展」地帶以東，位置完全在該村的「鄉村範圍」內，擬建的小型屋宇與附近的土地用途並非不相協調。此外，有一些申請地點在該同一「農業」地帶內／有部分在該地帶內的同類小型屋宇申請也獲批准。預計擬議的發展不會對周邊地區的交通、排水、景觀和環境造成嚴重的不良影響。針對排水及景觀方面的潛在影響，建議在規劃許可加入附帶條件，規定申請人提交並落實排水及美化環境建議。

64. 委員沒有就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

65. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這兩宗申請。有關的規劃許可有效期均至二零一六年十一月九日止；除非在該日期前，所批准的發展已經展開或有關許可已續期，否則有關許可會於該日期後停止生效。有關許可各須附加下列條件：

- (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；以及
- (c) 提交並落實保護樹木和美化環境建議，而有關建議及落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

66. 小組委員會亦同意告知兩名申請人下列事宜：

- (a) 留意渠務署總工程師／新界北以下意見：

(i) 申請地點所在的地區沒有渠務署的雨水渠。  
申請人須留意：

(a) 所有現有的流徑和流入及流經申請地點的徑流須予阻截，並經合適的排放點排走。申請人亦須確保所進行的任何工程，包括地盤平整工程，不論在施工期間還是竣工後，都不會干擾申請地點內或附近現有的水渠、排水渠及水道，使排水情況能維持暢通無阻；

(b) 申請人須沿地段的外圍設置明渠，收集申請地點產生或流經該處的徑流，並把所收集的徑流排放到合適的排放點。如沿申請地點邊界建造圍牆或設置石壘，須在圍牆或石壘的兩邊鋪設排水渠，有關細節須與渠務署協定；以及

(c) 不論擬議的排水工程是在有關地段的範圍以內還是以外進行，有關的排水設施都須由地段的擁有人自費建造及維修保養。申請人在有關地段的範圍以外進行排水工程，事先須徵得北區地政專員及／或有關私人地段的擁有人的許可和同意；以及

(ii) 申請地點所在的地區沒有公共污水收集系統可供接駁。申請人須就發展項目的污水處理／排放及設置化糞池的事宜，徵詢環境保護署的意見；

(b) 留意水務署總工程師／發展(2)以下意見：

(i) 為向發展項目供水，申請人或須把其項目的內部供水系統伸延，以接駁至最接近的政府總水管。申請人須解決與供水相關的任何土地問題(例如私人地段問題)，並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；
- (c) 留意消防處處長的意見，該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
- (d) 留意漁農自然護理署署長的意見，申請地點十分接近一個林木區，申請人興建擬議的小型屋宇期間，須採用良好的地盤施工方法，以免對林地造成任何影響；以及
- (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。

[鄧建輝先生此時暫時離席。]

## 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-LK/76 擬在劃為「康樂」及「鄉村式發展」地帶的粉嶺沙頭角鹽灶下第 39 約地段第 2048 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-LK/76 號)

---

### 簡介和提問部分

67. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區錢敏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——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，因為申請地點及附近一帶都是一派鄉郊風貌，有各樣生境，包括淡水沼澤、農田和一條天然河流。擬議的發展或會影響這些天然生境，但申請人沒有提供任何資料處理這方面的潛在影響。這宗申請是該「康樂」地帶內的首宗個案，一旦獲批准，便可能會為該區其他同類發展立下先例，累積影響所及，會對天然生境的生態造成影響。此外，申請地點附近有活躍的農業活動，而申請地點的復耕潛力亦高。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境亦對這宗申請有所保留。申請地點位於農地上，長有灌木及野草，東面和南面較遠處圍繞着農地和村屋，環境怡人，一派鄉郊風貌。雖然擬建的小型屋宇與這種鄉郊景貌並非不協調，但批准這宗小型屋宇申請，可能會立下不良先例，導致鄉村發展擴展至「康樂」地帶內。運輸署署長對擬議的發展亦有所保留，認為新界豁免管制屋宇應盡量局限在「鄉村式發展」地帶內；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局收到一名北區區議員的公眾意見書，表示對這宗申請沒有意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據詳載於文件第 11 段的評估，規劃署不支持這宗申請。擬議的發展項目的位置主要在「康樂」地帶內，但有關的發展與此地帶的規劃意向不符。雖然這宗申請大致符合「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」)，但申請地點所在之處一片青蔥，附近都是常耕農地，鹽灶下本村在其東面較遠處，相距約 70 米。況且，該村的「鄉村式發展」地帶內尚有約 0.826 公頃的土地(約 33 幅小型屋宇用地)可供發展小型屋宇，但該村尚未處理的小型屋宇申請僅有三宗。規劃署認為把擬建的小型屋宇集中在「鄉村式發展」地帶內會較為合適，這樣，發展模式會較具條理，而在土地運用及基礎設施和服

務的提供方面，亦會較具經濟效益。此外，漁護署署長、規劃署總城市規劃師／城市設計及園境和運輸署署長對這宗申請都有所保留。自二零零零年十一月二十四日「臨時準則」首次頒布以來，當局未曾收到涉及沙頭角公路南面的「康樂」地帶的同類申請，倘批准這宗申請，會為同類申請立下不良先例，累積影響所及，會影響天然生境，並且對交通和景觀造成不良影響。申請人聲稱申請地點附近亦有同類的小型屋宇申請獲小組委員會批准。不過，須注意的是，這些申請所涉的地段在沙頭角公路一禾坑段的北面，位於分區計劃大綱圖所劃的「農業」地帶。相關的那宗編號 A/NE-LK/17 的規劃申請提出發展九幢新界豁免管制屋宇(小型屋宇)，在一九九九年十二月三日(即「臨時準則」頒布前)獲小組委員會批准。現在這宗申請的情況不能與該宗編號 A/NE-LK/17 的規劃申請相提並論。

68. 錢女士回應一名委員的提問時表示，這宗申請大致符合「臨時準則」，因為擬建小型屋宇的覆蓋範圍有超過 50% 在「鄉村範圍」內，而且「鄉村式發展」地帶內的土地不足以應付小型屋宇的需求。不過，「鄉村式發展」地帶內尚有約 0.826 公頃的土地(約 33 幅小型屋宇用地)可供使用，但尚未處理的小型屋宇申請僅有三宗。因此，要發展的小型屋宇應局限在「鄉村式發展」地帶內，不應佔用「康樂」地帶的土地。此外，申請人亦未能證明擬議的發展不會對周邊地區的生態造成不良影響。自「臨時準則」首次頒布以來，沙頭角公路一禾坑段南面的「康樂」地帶內未曾有同類的申請，倘批准這宗申請，會為日後的同類申請立下不良先例。

69. 在回應這名委員的進一步提問時，錢女士提到文件的圖 A-3 及 A-4，表示申請地點南面和東南面的地方大多長滿野草。

70. 一名委員詢問，假設整個申請地點都位於「鄉村範圍」內，規劃署是否會建議批准這宗申請。主席表示，由於擬建的新界豁免管制屋宇／小型屋宇的覆蓋範圍有超過 50% 在「鄉村範圍」內，而「鄉村式發展」地帶內可用作發展小型屋宇的土地又供不應求，所以這宗申請大致符合「臨時準則」。基於文

件所述及錢女士在會議上所說明的理由，即使申請地點完全位於「鄉村範圍」內，也不宜建議批准這宗申請。

### 商議部分

71. 主席表示，這宗申請大致符合「臨時準則」，因為根據預計鹽灶下村未來 10 年對小型屋宇的需求，該村的「鄉村式發展」地帶內的土地不足以應付該村對小型屋宇的需求。不過，由於該村尚未處理的小型屋宇申請僅有三宗，而且「鄉村式發展」地帶內尚有很多空置土地，因此，擬議的小型屋宇應局限在「鄉村式發展」地帶內發展。此外，申請地點附近一帶地區具鄉郊風貌，又有各樣的天然生境，在申請地點發展擬議的小型屋宇，會對這些地方的生態造成不良影響。

72. 一名委員表示，本港的房屋用地供應短缺，所以小型屋宇發展應局限在「鄉村式發展」地帶內，這樣便可以預留其他合適的土地作住宅用途，以應市民所需。這名委員不支持這宗申請，認同規劃署所作出的整體評估。主席說，規劃署除了會檢視「綠化地帶」以物色合適的土地以供發展房屋之外，亦會在適當的時候就劃為「康樂」地帶及「農業」地帶的土地未來的用途進行全面檢討。這些土地當中有部分已閒置多年，或有潛力用作住宅及其他發展。

73. 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。有關的理由是：

- (a) 擬議的發展並不符合「康樂」地帶的規劃意向，該地帶主要是進行康樂發展，為市民提供所需設施，從而促進動態及／或靜態康樂活動和旅遊／生態旅遊的發展；
- (b) 鹽灶下村的「鄉村式發展」地帶內仍有土地可供使用，而此地帶內的土地主要是用作發展小型屋宇。把擬建的小型屋宇集中靠近現有的村落會較為合適，這樣，發展模式會較具條理，而在土地運用及基礎設施和服務的提供方面，亦較具經濟效益；以及

- (c) 擬議的發展很可能涉及地盤平整工程，對該區的自然生境(包括淡水沼澤、農地及一條河流)的生態造成潛在的不良影響，但申請書內並沒有任何資料說明如何處理對生態的潛在影響，而且申請人亦未能證明擬議的發展不會對附近地區的生態造成不良影響。

[鄧建輝先生此時返回席上。]

## 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-MUP/70 擬在劃為「農業」地帶的  
粉嶺沙頭角公路大塘湖第 46 約地段第 63 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-MUP/70B 號)

---

### 簡介和提問部分

74. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區錢敏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——漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點附近的農業活動活躍，而且申請地點的復耕潛力高。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境認為擬議的發展與附近的環境並非不相協調，不過，他對這宗申請有所保留，因為在這宗申請提交城規會前，現有的景觀資源曾受到很大的干擾；

- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局收到一份來自一名北區區議員的公眾意見書，表示支持這宗申請。北區民政事務專員報告說，一名現任北區區議員及一名大塘湖村代表均支持這宗申請，認為這項發展計劃有助解決大塘湖村的土地問題。在諮詢期內，沙頭角區鄉事委員會主席並無提出意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據詳載於文件第 12 段的評估，規劃署不反對這宗申請。雖然漁護署署長不支持這宗申請，但申請地點位於大塘湖村落的「鄉村式發展」地帶東面，擬建小型屋宇的覆蓋範圍大部分亦位於該村落的「鄉村範圍」內。此外，擬建的小型屋宇與周邊地區並非不相協調。申請地點附近曾有三宗涉及興建四幢小型屋宇的同類申請(編號 A/NE-MUP/40、49 及 67)獲小組委員會批准。當局預計擬建的小型屋宇不會對周邊地區的交通、排水及環境造成嚴重的不良影響。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境雖對這宗申請有所保留，但也認為擬議的發展與附近的環境並非不相協調。

75. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

76. 一名委員表示這宗申請與這次會議審議的另一宗申請(編號 A/NE-LK/76)均符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」(下稱「臨時準則」)，故詢問為何規劃署只建議批准這宗申請，而編號 A/NE-LK/76 的申請卻要遭小組委員會拒絕。錢女士答稱，這宗申請所涉的地點接近大塘湖村落，附近又有幾宗小型屋宇發展申請獲得批准。該區主要是鄉郊發展，南面是沙頭角公路－禾坑段。相比之下，編號 A/NE-LK/76 的申請所涉的地點位於綠化地區，南面接近「自然保育區」地帶，是綜合天然生境的一部分，值得保護。擬議的發展可能會對周邊的天然環境造成不良的生態影響，相關的政府部門亦就此提出了負面意見。

77. 主席表示這兩宗申請絕不相同。這宗申請所涉的地點接近現有村落，附近又有發展小型屋宇的同類申請獲得批准。至

於編號 A/NE-LK/76 的申請所涉的地點，其所在地區以前未曾有小型屋宇發展獲批給規劃許可。

78. 一名委員詢問申請地點南面的一宗申請(編號 A/NE-MUP/48)為何被小組委員會拒絕。錢女士答稱，該宗申請所涉的整個地點都位於「鄉村式發展」地帶外，而擬建小型屋宇的覆蓋範圍大部分亦位於大塘湖村的「鄉村範圍」外，並不符合「臨時準則」，因此該宗申請被小組委員會拒絕。

79. 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二零一六年十一月九日止；除非在該日期前，所批准的發展已經展開或這項許可已續期，否則這項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) 提交並落實排水建議，而有關建議和落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (b) 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；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。

80. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見：
  - (i) 為向發展項目供水，申請人或須把其項目的內部供水系統伸延，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；以及

- (b) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，申請地點所在的地區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／排放設施，徵詢環境保護署的意見。

[馬詠璋女士此時離席。]

## 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-MUP/76 擬在劃為「農業」及「鄉村式發展」地帶的沙頭角萊洞村第 46 約地段第 568 號 B 分段及第 568 號 C 分段興建兩幢屋宇  
(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/NE-MUP/76A 號)

---

### 簡介和提問部分

81. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區錢敏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) 擬建的兩幢屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點的復耕潛力高；
- (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，因為他認為擬議的發展會令有關的村民受惠。嘉道理農場暨植物園公司關注到這宗申請不符合「農業」地帶的規劃意向，認為倘批准這宗申請，便會有很多同類申請提出在「農業」地帶內的地方發展，以致農地



流失，對附近的農耕活動造成不良影響。本港的農地面積不應進一步縮減。食物供應關乎重大公眾利益，為保障有關供應，政府應採取所有可行的步驟保護本港的農地。該公司亦表示關注擬議的發展可能會對位於申請地點以南約 34 米的一條河流有不良影響。北區民政事務專員報告說，沙頭角區鄉事委員會主席和萊洞一名村代表均支持這宗申請，但萊洞另一名村代表和一名現任北區區議員則沒有意見；以及

- (e) 規劃署的意見——根據詳載於文件第 12 段的評估，規劃署不反對這宗申請。雖然漁護署署長不支持這宗申請，而且有公眾提意見人對這宗申請表示關注，但規劃署認為在申請地點發展的小型屋宇與附近地區並非不相協調。此外，有六宗在申請地點附近同一「農業」地帶內的同類小型屋宇發展申請亦獲批准。預計擬議的發展不會對附近地區的環境、排水、交通和景觀造成嚴重的不良影響。

82. 委員並無就這宗申請提出問題。

### 商議部分

83. 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二零一六年十一月九日止。除非在該日期前，所批准的發展已經展開或這項許可已續期，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；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。

84. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

(a) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見：

(i) 申請人或須把其項目的內部供水系統伸延，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；

(b) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，申請地點所在的地區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／排放設施，徵詢環境保護署的意見；以及

(c) 留意消防處處長的意見，該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。

### 議程項目 18 及 19

#### 第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-MUP/77 擬在劃為「農業」地帶的  
萬屋邊第 46 約近大塘湖村及禾徑山路的政府土地  
闢設墓地(重置的許可墓地)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/NE-MUP/77 及 78 號)

---

A/NE-MUP/78 擬在劃為「農業」地帶及「綠化地帶」的  
沙頭角公路－禾坑段第 38 約近萊洞村的政府土地  
闢設墓地(重置的許可墓地)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/NE-MUP/77 及 78 號)

---

85. 黎慧雯女士就這兩個議項申報利益，表示她目前與這兩宗申請的申請人土木工程拓展署有業務往來。由於她沒有參與這兩宗申請，因此委員同意她可以留在席上。

86. 委員備悉這兩宗第 16 條申請性質類似，因此同意可一併考慮這兩宗延期申請。

87. 秘書報告，申請人於二零一二年十一月一日要求城規會延期兩個星期才考慮這兩宗申請，讓其顧問有更多時間蒐集進一步資料，以回應政府部門提出的意見。

88. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這兩宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這兩宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計兩個月內提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人有兩個星期時間準備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 20

### 第 16 條申請

#### [公開會議]

A/NE-TKL/380 擬在劃為「工業(丁類)」地帶的打鼓嶺坪輦路以西第 84 約地段第 22 號(部分)、第 24 號(部分)及第 26 號餘段(部分)關設臨時混凝土配料廠及略為放寬建築物高度限制(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/NE-TKL/380B 號)

---

89. 秘書報告，這宗申請已先後延期兩次。申請人於二零一二年十月二十五日要求城規會再延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有足夠時間回應運輸署及環境保護署所提出的意見。

90. 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(即前後共有六個月)準備將要提交的進一步資料。由於這已是第三次延期，所以會告知申請人這是最後一次延期，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 21

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-LT/460 擬在劃為「政府、機構或社區」及「鄉村式發展」地帶的大埔坪朗村第 18 約地段第 159 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/NE-LT/460 號)

---

### 簡介和提問部分

91. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區劉志庭先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬建的屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——相關的政府部門對這宗申請沒有反對或負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局沒有收到公眾的意見，北區民政事務專員也沒有收到區內人士反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據詳載於文件第 11 段的評估，規劃署不反對這宗申請。

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。這項規劃許可的有效期至二零一六年十一月九日止；除非在該日期前，所批准的發展已經展開或這項許可已續期，否則這項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) 設置排水設施，而有關設施必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (c) 把污水排放系統接駁至公共污水渠，而有關情況必須符合水務署署長或城規會的要求；以及
- (d) 採取保護措施，確保集水區不會受到污染或出現淤積情況，而有關措施必須符合水務署署長或城規會的要求。

94. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 待日後公共污水渠建成後，必須把擬建小型屋宇的污水渠接駁至該公共污水渠；
- (b) 排污接駁點須設於申請地點及「鄉村式發展」地帶內；
- (c) 擬建的小型屋宇應預留足夠空間，以便接駁公共污水收集網絡；
- (d) 申請人須就其建議的每一個會有接駁污水管經過的私人地段提交已簽立的地役權批約，以證明在技術上和法律上，可把污水管由擬建的新界豁免管制屋宇／小型屋宇經這些私人地段鋪設至已計劃的公共污水收集系統；
- (e) 留意渠務署總工程師／新界北及總工程師／工程管理的意見：

- (i) 申請地點附近並無公共雨水渠可供接駁。不論擬議的排水工程是在有關地段的範圍以內或以外進行，有關的排水設施都須由申請人自費建造及維修保養。倘在排水系統運作期間發現系統不足或欠妥，申請人／擁有人須作出補救；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，申請地點附近目前亦無公共污水收集系統可供接駁。不過，根據渠務署的「林村谷污水收集系統工程」(項目編號 4332DS)，該署會在坪朗村鋪設公共污水渠；以及
  
- (ii) 「林村谷污水收集系統工程」(項目編號 4332DS)中有關林村谷「鄉村式發展」地帶的鄉村污水收集系統鋪設工程的範圍正在最後確定的階段。此區附近的鄉村污水收集系統工程定於二零一二至一三年度展開，暫定於二零一六至一七年度完成，實際時間視乎徵地的進展而定。根據渠務署現時的工程計劃，申請地點附近會鋪設公共污水渠，實際計劃會因應渠務署與其他政府部門商定的結果、已規劃的污水收集系統的實際建造工程，以及諮詢村代表及村民後所得的意見才可作實，申請人須留意有關工程的最新情況；
  
- (f) 留意機電工程署署長的意見，申請人須向供電商索取電纜圖則，以找出申請地點內或附近是否設有地下電纜(及／或架空電纜)。根據所取得的電纜圖則，倘申請地點內或附近設有地下電纜(及／或架空電纜)，申請人須採取以下措施：
  - (i) 若申請地點位於《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；

- (ii) 申請人及／或其承建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，應要求供電商遷移地下電纜(及／或架空電纜)，使電纜遠離擬建的構築物；以及
  - (iii) 申請人及其承建商在供電電纜附近進行工程時，必須遵守根據《供電電纜(保護)規例》訂立的《有關在供電電纜附近工作的實務守則》。
- (g) 留意消防處處長的意見，申請人須遵守地政總署編訂的《新界豁免管制屋宇消防安全規定指引》。消防處收到地政總署轉介的正式申請後，便會制訂詳細的消防安全規定；以及
- (h) 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 22

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-TK/411 擬在劃為「農業」地帶的大埔山寮村第 15 約地段  
第 646 號 I 分段第 1 小分段、J 分段第 1 小分段及  
毗連政府土地興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-TK/411 號)

---

### 簡介和提問部分

95. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區劉志庭先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；

- (b) 擬建的屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點的復耕潛力高。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，因為申請地點與已建設區分隔，倘批准這宗申請，可能會鼓勵更多人在「農業」地帶進行同類的村屋發展，導致鄉村範圍擴大至遠遠超出現有的「鄉村式發展」地帶範圍；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局收到一份來自嘉道理農場暨植物園公司的公眾意見書。提意見人反對這宗申請，因為擬議發展項目並不符合「農業」地帶的規劃意向。由於申請地點位於集水區內，擬議發展項目所產生的污水／徑流可能會影響集水區。倘批准這宗申請，會為其他同類申請立下不良先例，對該區的影響會累積而增加；以及
- (e) 規劃署的意見——根據詳載於文件第 11 段的評估，規劃署不反對這宗申請。雖然漁護署署長不支持這宗申請，而且規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請亦有所保留，但規劃署認為可從寬考慮這宗申請，因為申請地點現為荒廢農田，又完全位於山寮村的「鄉村範圍」內，而且可供發展小型屋宇的土地普遍供不應求。至於提意見人所關注的問題，可在規劃許可加入相關的附帶條件，盡量減低對周邊地區可能造成的不良影響。

96. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

97. 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二零一六年十一月九日止；除非在該日期前，所批准的發展已經展開或這項許可已續期，否則這項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。

98. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 擬議小型屋宇的建造工程不得在公共污水收集系統建成前展開。申請人須自費把擬建小型屋宇的污水渠接駁至公共污水收集系統，並須預留足夠空間，以便日後進行污水渠接駁工程；
- (b) 留意運輸署署長的意見，連接申請地點的現有鄉村通道並非由運輸署負責管理。申請人須與有關的地政和維修保養當局釐清該鄉村通道所在土地的類別，以及該通道的管理和維修保養責任誰屬，以避免可能引起的土地糾紛；
- (c) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，申請地點附近並沒有公共排水渠。申請人須妥善保養排水系統，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負上責任並作出彌償。申請地點附近現時並沒有公共污水收集系統。不過，當根據「吐露港內未鋪設污水設施地區的污水收集系統第 1 階段第 2C 期」工程計劃所進行的擬議鄉村污水收集系統工程於二零一三年竣工後，

申請地點附近或會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／排放事宜，徵詢環境保護署署長的意見；

- (d) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，擬建小型屋宇排出的所有污水須經由設有密封接口和檢查箱的生鐵喉管輸往公共污水渠。由於擬建屋宇與最近的水道相距不足 30 米，因此，該屋宇應盡可能遠離水道。現有總水管或會受擬議發展項目影響，如因此而須進行水管改道工程，申請人須承擔有關費用，並在工程展開前向水務署提交水管改道建議的詳情，以供該署考慮；
- (e) 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提交必需的資料，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圖則；以及
- (f) 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 23 及 24

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-TK/412 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的  
大埔大美督村 73 號毗連第 28 約  
地段第 819 號的政府土地  
闢設臨時食肆(餐廳戶外座位區)(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/NE-TK/412 及 413 號)

---

A/NE-TK/413 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的  
大埔大美督村 74 號毗連第 28 約  
地段第 818 號的政府土地  
關設臨時食肆(餐廳戶外座位區)(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/NE-TK/412 及 413 號)

---

99. 委會知道這兩宗第 16 條申請的性質類似，而且兩個申請地點接近，因此同意可一併考慮這兩宗申請。

#### 簡介和提問部分

100. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區劉志庭先生簡介這兩宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 關設臨時食肆(餐廳戶外座位區)(為期三年)的建議；
- (c) 政府部門的意見——相關的政府部門對這兩宗申請沒有反對或負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局並無收到公眾的意見，而大埔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——根據詳載於文件第 11 段的評估，規劃署認為擬關設的臨時食肆(餐廳戶外座位區)可再予容忍三年。

101. 委員並無就這兩宗申請提出問題。

#### 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」)所提交申請的內容，批准這兩宗申請。有

關的規劃許可均屬臨時性質，有效期為三年，至二零一五年十一月九日止，並須附加下列條件：

- (a) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一三年五月九日或之前)，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；
- (b) 就上述(b)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一三年八月九日或之前)，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；
- (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；以及
- (d) 在規劃許可的有效期限屆滿後，必須把申請地點恢復為美化市容地帶，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

103. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 留意路政署總工程師／新界東的意見，應提醒申請人不得損毀毗連的公共道路及相關的道路設施。如有公共道路及街道設施因申請人進行的工程而損毀，申請人須自費把損毀之處修妥，令路政署滿意為止；
- (b) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，區內沒有公共排水渠可供接駁。倘這宗申請獲得批准，申請人／擁有人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／擁有人亦須就所引致的申索和要求，承擔責任及作出彌償。申請地點附近現有公共污水收集系統可供接駁。申請人須就發展項目的污水處理／排放事宜，徵詢環境保護署署長的意見；

- (c) 留意食物環境衛生署署長(下稱「食環署署長」)的意見，他提醒申請人須向食環署署長申請給予該餐廳戶外座位區正式的許可；以及
- (d) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的以下意見：
  - (i) 倘用作該餐廳的現有建築物／構築物屬於新界豁免管制屋宇，則《香港法例》第 121 章便適用。在這種情況下，這宗申請由地政總署提出意見會較為恰當；以及
  - (ii) 有關的建築物／構築物如根據《建築物條例》屬於違例構築物，便須清拆，否則當局可根據《建築物條例》第 24 條對之採取行動。

## 議程項目 25

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/ST/796 在劃為「工業」地帶的  
沙田火炭坳背灣街 27 至 31 號  
協興工業中心地下 B1B 舖  
經營商店及服務行業(單車銷售、租借及維修)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/ST/796 號)

---

### 簡介和提問部分

104. 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) 經營的商店及服務行業(單車銷售、租借及維修)；

- (c) 政府部門的意見——相關的政府部門對這宗申請沒有反對或負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局收到兩份公眾意見書。協興工業中心業主立案法團的代表表示支持這宗申請，認為申請處所的人流有限，適宜作申請的用途，而且現時並無使用該處所作工廠或貨倉的需求。另有一名市民表示對這宗申請沒有意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據詳載於文件第 11 段的評估，規劃署不反對這宗申請。規劃署建議給予為期三年的臨時規劃許可，以免妨礙落實有關處所擬作工業用途的長遠規劃意向，並讓小組委員會可以監察該區工業樓面空間的供求情況。

105. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 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。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一五年十一月九日止，並須附加下列條件：

- (a) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一三年五月九日或之前)，提交並落實消防安全措施建議，而有關建議和落實情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (b) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(a)項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。

107. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 在申請處所展開申請的用途前，必須先取得規劃許可；

- (b) 批給為期三年的臨時規劃許可，是爲了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，以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) 申請人倘未能履行規劃許可附帶條件，以致規劃許可被撤銷，其再次提出的申請未必會獲小組委員會從寬考慮；
- (d) 向地政總署沙田地政專員申請臨時豁免書，請准進行申請的用途；
- (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，例如該商店與毗連的工場之間須有抗火時效達120分鐘的隔火障隔開，而毗鄰現有的工場的逃生途徑亦不得受到阻礙；
- (f) 留意消防處處長的意見，消防處收到申請人正式提交的一般建築圖則後，便會制訂詳細的消防規定。在申請所涉的地方，須提供與有關的工業大廈的工業用途部分完全分隔的逃生途徑；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。

[主席多謝高級城市規劃師／沙田、大埔及北區陳冠昌先生、錢敏儀女士、劉志庭先生及陸國安先生出席會議，解答委員的提問。陳先生、錢女士、劉先生及陸先生此時離席。]

#### 屯門及元朗區

## 議程項目 26

### 第 12A 條申請

#### [ 公開會議 ]

Y/TM-LTY Y/4 把位於屯門藍地福亨村路第 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 分段餘段、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的申請地點由  
「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(最大總樓面面積為 3 986 平方米，  
而最高建築物高度為四層(14 米)(不包括地庫停車場))及  
「政府、機構或社區」地帶  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 Y/TM-LTY Y/4B 號)

---

108. 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」)的附屬公司豐傑發展有限公司提出。這宗申請的顧問包括康冠偉顧問有限公司和香港弘達交通顧問有限公司等。符展成先生就此議項申報利益，表示他目前與恒基公司、康冠偉顧問有限公司及香港弘達交通顧問有限公司有業務往來。黎慧雯女士亦就此議項申報利益，表示她現時與恒基公司有業務往來。由於申請人要求延期考慮這宗申請，委員同意符先生及黎女士可以留在席上。

109. 秘書報告，這宗申請已先後延期兩次。申請人的代表於二零一二年十月十六日要求小組委員會再延期兩個月才考慮這宗申請，以便有更多時間因應環境保護署署長的意見修訂空氣質素評估報告。

110. 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。由於這已是第三次延期，所以會告知申請人這是最後一次延期，除非情況極為特殊，否則小組委員會不會批准再次延期。



## 議程項目 27

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-PS/397 在劃為「綠化地帶」及「鄉村式發展」地帶的元朗屏山第 122 約地段第 39 號餘段(部分)、第 40 號餘段、第 42 號(部分)、第 43 號 B 分段(部分)、第 43 號 C 分段(部分)、第 43 號 D 分段(部分)、第 43 號 E 分段(部分)、第 43 號 F 分段(部分)、第 43 號 G 分段(部分)及毗連政府土地關設臨時私家車及輕型貨車公眾停車場(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-PS/397 號)

---

111. 秘書報告，申請人的代表於二零一二年十月十六日要求小組委員會延期一個月才考慮這宗申請，讓他有時間擬備進一步資料，以回應運輸署的意見。

112. 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的進一步資料當日起計兩個月內提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人有一個月時間準備將要提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則小組委員會不會批准再次延期。

[高級城市規劃師／屯門及元朗馮智文先生及何劍琴女士此時獲邀到席上。]

## 議程項目 28

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-NTM/277 為批給在劃為「綜合發展區」地帶的元朗牛潭尾潭尾軍營以南政府土地作臨時漁業用途的規劃許可續期三年  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-NTM/277 號)

---

### 簡介和提問部分

113. 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——申請地點也是編號 A/YL-NTM/244 的申請所涉的地點，該宗申請於二零零九年十一月二十日獲小組委員會批准，有關許可為期三年，至二零一二年十一月二十日止；
- (b) 為批給臨時漁業用途的規劃許可續期三年的建議；
- (c) 政府部門的意見——相關的政府部門對這宗申請並無反對或負面意見；
- (d) 當局在法定公布期的首三個星期內並無收到公眾的意見，而元朗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——根據詳載於文件第 12 段的評估，規劃署認為有關的臨時漁業用途可再予容忍三年。

114. 委員沒有就這宗申請提出問題。

### 商議部分

115. 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，由二零一二年十一月二十一日至二零一五年十一月二十日止，並須附加下列條件：

- (a) 在規劃許可有效期內，必須護理申請地點現有的植物，使之時刻保持良好狀況；
- (b) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零一三年五月二十日或之前)，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；；

- (c) 就上文(b)項條件而言，必須在規劃許可續期之日起計九個月內(即二零一三年八月二十日或之前)，設置所建議的消防裝置，而有關設施必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (d) 如在規劃許可有效期內沒有履行上述規劃許可附帶條件(a)項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (e) 如在指明日期當日沒有履行上述規劃許可附帶條件(b)或(c)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。

116. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 留意元朗地政專員的意見，當局並未批准佔用申請地點內的政府土地。前往申請地點須穿過其他私人地段及／或政府土地，元朗地政處不會為有關的政府土地進行維修保養工程，亦不保證申請人會有該土地的通行權。申請人仍須向元朗地政處申請准予使用申請地點及在申請地點搭建額外／超出規定的構築物，或把申請地點的違規事項納入規範。地政總署會以業主身分全權酌情考慮有關申請，但不保證會批准有關申請。倘予批准，地政總署或會附加條款和條件，包括規定申請人繳付地價或費用；
- (b) 留意漁農自然護理署署長的意見，申請地點的 C 部分毗連為紓緩影響而沿牛潭尾排水道而設的種植區。申請人須避免侵佔該種植區或干擾該處的植物。此外，申請地點位於一條水道的旁邊，在有關的用途運作期間，申請人亦須避免對該水道造成污染；以及
- (c) 留意載於文件附錄 IV 有關消防處處長的其他詳細意見，申請人若擬申請豁免設置某些消防裝置，必須提出理據予消防處考慮。

**議程項目 29**

**第 16 條申請**

[公開會議]

A/YL-HT/782 擬在劃為「綜合發展區」地帶的元朗廈村第 125 約地段第 51 號(部分)、第 54 號(部分)、第 55 號、第 56 號(部分)、第 57 號(部分)、第 58 號、第 60 號、第 61 號、第 62 號、第 63 號、第 64 號、第 65 號、第 66 號(部分)、第 67 號(部分)、第 71 號、第 140 號(部分)、第 141 號(部分)、第 142 號(部分)、第 143 號(部分)、第 144 號、第 145 號、第 146 號、第 148 號(部分)、第 149 號(部分)、第 150 號(部分)、第 151 號及第 152 號(部分)以及第 129 約地段第 3220 號(部分)、第 3221 號 B 分段(部分)、第 3222 號(部分)、第 3223 號(部分)、第 3224 號(部分)、第 3226 號(部分)、第 3227 號、第 3228 號、第 3229 號、第 3230 號、第 3231 號、第 3232 號、第 3234 號(部分)、第 3235 號(部分)和毗連政府土地闢設臨時物流中心(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-HT/782B)

---

117. 秘書報告，申請人於二零一二年十月十六日要求小組委員會延期兩個月才考慮這宗申請，以便他的顧問可繼續進行詳細的交通評估，以回應運輸署所提出的意見。

118. 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，而由於這是第三次延期，因此須告知申請人這次延期是最後一次，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(限於簡介和提問部分)]

A/YL-HT/811 在劃為「未決定用途」地帶的元朗廈村

第 125 約地段第 1824 號 A 分段餘段(部分)、  
第 1824 號 B 分段餘段(部分)、第 1824 號 C 分段(部分)、  
第 1827 號 B 分段(部分)、第 1827 號 B 分段第 1 小分段、  
第 1828 號(部分)、第 1838 號(部分)、第 1843 號(部分)、  
第 1844 號(部分)、第 1845 號(部分)、第 1846 號(部分)、  
第 1848 號、第 1849 號(部分)及毗連政府土地  
關設臨時回收中心及露天存放回收塑膠、廢紙、廢金屬、  
電子廢料以及新私家車、輕型、中型及重型貨車以及  
建築材料連附屬工場(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-HT/811 號)

---

119. 秘書報告，這宗申請由 Fortuneland Development Holding Ltd. 提交，英環香港有限公司是顧問之一。符展成先生就此議項申報利益，表示他現時與英環香港有限公司有業務往來。由於符先生沒有直接參與這宗申請，只涉及間接利益，委員同意他可留在席上。

簡介和提問部分

120. 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) 關設臨時回收中心及露天存放回收塑膠、廢紙、廢金屬、電子廢料以及新私家車、輕型、中型及重型貨車以及建築材料連附屬工場(為期三年)的建議；
- (c) 政府部門的意見——環境保護署署長(下稱「環保署署長」)對這宗申請有保留。自二零零九年以來，曾有 15 宗有關環境方面的投訴涉及申請地點，但全部並不成立。申請地點會帶來大量車流，可能會對該處的通道(包括屏廈路)附近易受影響的用途造成

環境滋擾。倘批准這宗申請，他認為應該批給有效期較短的規劃許可(例如一年)，使當局能更靈活地監管這項發展；

- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局收到兩份由兩名元朗區議員提交的公眾意見書。其中一名元朗區議員大力反對這宗申請，主要理由包括這項發展惹來很多來自嘉湖山莊住戶及該屋苑業主委員會的投訴；這項發展會對附近地區的交通、排水、視覺及環境造成負面影響；申請地點過往的紀錄顯示有關的經營者並沒有盡力履行規劃許可附帶條件；以及零碎的發展有礙該區的長遠發展。另一名元朗區議員則擔心所發展的設施一旦發生火警，可能會釋放有毒氣體。他認為相關的政府部門應密切監察申請地點的環境及物料堆疊的情況。在二零一二年九月十日接獲的進一步資料的法定公布期的首三個星期內，他亦向城規會提交了類似的意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據詳載於文件第 12 段的評估，規劃署認為有關的臨時發展可予容忍一年。雖然環保署署長對這宗申請有保留，而過去三年亦有關於環境方面的投訴涉及申請地點，但這些投訴並不成立。至於公眾提出的負面意見，相關的政府部門(包括運輸署、渠務署、消防署及規劃署城市設計及園景組)對這宗申請都沒有負面的意見。此外，須留意的是，申請人已履行對上一宗獲批准的申請(編號 A/YL-HT/733)的規劃許可所附帶的所有條件。為了回應環保署署長及提意見人所關注的問題，並紓緩對環境的潛在影響，建議在規劃許可加入相關的附帶條件，並把規劃許可的有效期設定為較短的一年而不是申請人要求的三年，以便監察申請地點的情況。

121. 一名委員表示，與先前那宗申請(編號 A/YL-HT/733)相比，現在這宗申請提出在申請地點存放的物料增加了兩類，分別是電子廢料及建築材料。這名委員詢問存放這兩類物料會否對附近環境造成任何負面影響。馮先生表示，倘這宗申請獲批准，會告知申請人要嚴格遵守環保署署長發出的《處理臨時

用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，以保護環境。此外，亦會按申請人所建議及環保署署長的要求，在規劃許可加入一項附帶條件，規定如在申請地點處理電器／電子用品，必須在已鋪上混泥土地面的有蓋構築物內進行。

122. 一名委員詢問，為何建議批給為期一年的臨時規劃許可，而不是申請人要求的三年許可；另外，既然環保署署長對這宗申請有保留，為何仍建議批給臨時規劃許可。馮先生表示，申請的用途與附近地區的露天貯物用途大致協調，而申請地點亦適宜作露天貯物場用途。環保署署長建議批給有效期較短的一年臨時規劃許可，是為了能更密切監管擬議的發展。對於主席提出的問題，馮先生答稱，該區大部分露天貯物場獲小組委員會批給的臨時規劃許可都是為期三年。

#### 商議部分

123. 主席表示，根據城規會規劃指引編號 13E，凡涉及露天貯物及港口後勤用途的申請，如申請地點位於該指引所指的第一類地區，只要政府部門對有關用途沒有重大的負面意見，而且附近居民不予反對，城規會通常會從優考慮。政府部門所關注的有關位於第一類地區的申請的問題可透過實施規劃許可的附帶條件解決。由於環保署署長提出了其所關注的有關這宗申請的問題，所以建議在規劃許可加入相關的附帶條件，並把臨時規劃許可的有效期設定為較短的一年而不是申請人提議的三年，以便監察申請地點的露天貯物場的運作情況。

124. 主席問到，既然該區大部分露天貯物場獲小組委員會批給的臨時規劃許可都是為期三年，為何把批給這宗申請的規劃許可的有效期設定為較短的一年。馮先生表示，如文件附錄 III 所示，自二零零九年以來，小組委員會批給申請地點的申請的臨時規劃許可，其有效期均為較短的一年。申請地點比其西面現有的其他露天貯物場較接近該區以東的住宅樂湖居，而該屋苑的住戶亦曾投訴該些露天貯物場。為了監察這次申請的露天貯物場的運作情況及其對附近環境的影響，所以才建議批給有效期較短的一年臨時規劃許可。

125. 一名委員同意就這宗申請批出臨時規劃許可，為期一年，理由是申請地點存放了電子廢料，有必要更密切監察其情

況，以確保不會對附近地區(包括附近的排水渠)造成負面的影響。

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，有效期為一年，至二零一三年十一月九日止，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，不得於晚上七時至早上七時在申請地點進行夜間作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日或公眾假期在申請地點作業；
- (c) 在規劃許可有效期內，不得在申請地點進行切割、焊接和大型拆卸工程；
- (d) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得在申請地點拆卸電器／電子用品；
- (e) 在規劃許可有效期內，不得在申請地點處理(包括裝卸和存放)陰極射線管、陰極射線管電腦顯示器／電視機及陰極射線管儀器；
- (f) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，如要在申請地點處理(包括裝卸和存放)電器／電子用品，必須在已鋪上混泥土地面的有蓋構築物內進行；
- (g) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得在申請地點周邊五米範圍內堆疊物料；
- (h) 在規劃許可有效期內，必須保養申請地點現有的排水設施，使之時刻保持良好狀況；
- (i) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一三年二月九日或之前)，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；



- (j) 在批給規劃許可之日起計六個星期內(即在二零一二年十二月三十一日或之前)，設置滅火筒並提交有效的消防證書(FS251)，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (k) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一三年五月九日或之前)，提交並落實消防裝置建議，而有關建議及落實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(即在二零一三年五月九日或之前)，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；
- (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)或(h)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (n) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(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。

127. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 在申請地點繼續進行／展開有關的發展前，必須先取得規劃許可；
- (b) 批給有效期較短的規劃許可，是爲了監察申請地點的情況，而所設定的附帶條件履行期限也相應較短；
- (c) 申請地點須時刻保持整潔；
- (d) 與申請地點的有關擁有人解決與這項發展相關的任何土地問題；

- (e) 留意地政總署元朗地政專員的意見，申請地點包括以集體政府租契持有的舊批農地，有關租契規定事先未得政府批准，不得搭建任何構築物。土地擁有人須向元朗地政專員提出申請，請准在申請地點搭建構築物，或把申請地點的違例事項納入規範。所涉政府土地的佔用人亦須就佔用該政府土地向元朗地政專員提出申請。地政總署會以業主的身分全權酌情考慮有關申請，但不保證必會批准，如予批准，或會附加條款和條件，包括規定申請人繳付地價或費用。由屏廈路前往申請地點須穿過一塊政府土地，而該塊土地(撥地編號 TYL825)已撥予土木工程拓展署總工程師／土地工程，以進行「屏廈路改善工程－餘下工程」。有關上述工程造成的任何接鄰問題，應徵詢總工程師／土地工程的意見。至於由屏廈路前往申請地點所須穿過的其他私人土地，元朗地政專員不保證申請人會有該些土地的通行權；
- (f) 遵守環境保護署署長發出的最新《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，以盡量減低對環境可能造成的滋擾；
- (g) 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。申請地點內須有足夠空間供車輛迴轉，而等候入內的車輛不得排隊至公共道路或倒車進出公共道路；
- (h) 留意路政署總工程師／新界西的意見，申請人須採取足夠的排水措施，以防止地面水由申請地點流往附近的公共道路和排水渠；
- (i) 留意載於文件附錄 V 的消防處處長的意見，並把附有消防裝置建議的相關平面圖提交他審批。該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。平面圖須按比例繪畫，並註明尺寸和佔用性質，同時亦須清楚標示擬設的消防裝置的位置。此

外，申請人須遵從文件附錄 VI 所載的《露天貯存用地良好作業指引》。申請人若擬申請豁免設置某些消防裝置，必須提出理據予他考慮；以及

- (j) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，如有需要，建築事務監督可根據屋宇署針對違例建築工程的政策採取執法行動，清拆在申請地點搭建的違例建築物。批給規劃許可，不應視作當局認可申請地點現有的建築工程或違反《建築物條例》的違例建築工程。申請人若擬進行新的建築工程，包括搭建臨時建築物，必須先取得建築事務監督的許可和同意。申請人亦須按《建築物條例》的規定，委任認可人士統籌擬議建築工程。根據《建築物(規劃)規例》第 5 及 41D 條的規定，申請地點須分別設有從街道通往申請地點的途徑及緊急車輛通道。

### 議程項目 31

#### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-HT/816 為批給在劃為「綜合發展區」地帶的元朗廈村第 129 約地段第 2949 號(部分)、第 2950 號餘段(部分)及第 2956 號(部分)作臨時「露天存放汽車零件」用途的規劃許可續期三年  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-HT/816 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——申請地點涉及先前一宗申請(編號 A/YL-HT/654)。該宗申請於二零零九年十一月二十日獲小組委員會批准，有效期為三年，至二零一二年十一月二十日止；

- (b) 為批給作臨時「露天存放汽車零件」用途的規劃許可續期三年；
- (c) 政府部門的意見——相關政府部門並無就這宗申請提出反對或負面意見；
- (d) 當局在法定公布期的首三個星期內並無接獲任何公眾意見，而元朗民政事務專員亦沒有接獲區內人士的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 12 段所詳載的評估，認為申請所涉的臨時露天存放汽車零件用途可再予容忍三年。

129. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

130. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項許可屬臨時性質，有效期為三年，由二零一二年十一月二十一日至二零一五年十一月二十日止，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，不得於晚上七時至翌日早上八時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，不得於星期日和公眾假期在申請地點進行作業；
- (c) 一如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得在申請地點進行切割、拆卸、修理、熔化、壓縮、拆裝、重新包裝、清潔和工場活動；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，申請地點上的現有樹木必須時刻妥為護理；

- (e) 在規劃許可有效期內的任何時間，申請地點上的現有排水設施必須時刻妥為保養；
- (f) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零一三年五月二十一日或之前)提交現有排水設施的狀況記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (g) 在規劃許可續期之日起計六個星期內(即在二零一三年一月二日或之前)設置滅火筒和提交有效的消防證書(FS251)，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (h) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零一三年五月二十一日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (i) 就上文(h)項條件而言，必須在規劃許可續期之日起計九個月內(即在二零一三年八月二十一日或之前)落實消防裝置建議，而落實情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (j) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零一三年五月二十一日或之前)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，必須在規劃許可續期之日起計九個月內(即在二零一三年八月二十一日或之前)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；
- (l) 如在規劃許可有效期內沒有履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)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；
- (m) 如在上述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；以及

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

131. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 與申請地點的有關擁有人解決這項發展所涉及的任何土地問題；
- (b) 申請地點須時刻保持整潔；
- (c) 留意地政總署元朗地政專員的意見，即申請地點位於以集體政府租契持有的舊批農地，該租契訂有限制，如事先未經政府批准，不得搭建任何構築物。相關地段擁有人和政府土地佔用人必須向元朗地政處提出申請，以獲准在申請地點搭建附加／過大的構築物，或把申請地點的違例情況納入規範，以及佔用所涉及的額外政府土地。地政總署會以土地業權人的身分全權酌情考慮有關申請，但不保證有關申請會獲批准。倘申請獲得批准，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。他不保證給予由鳳降村路前往申請地點的通行權，也不會為該接駁路徑所在的政府土地進行保養工程；
- (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，以及向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。申請地點內必須關設足夠的轉動空間。車龍不得向後伸

延至公共道路，車輛也不得以倒車方式進出公共道路；

- (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流往附近的公共道路和排水渠；
- (g) 留意消防處處長的意見(載於文件附錄 VI)，並須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。此外，申請人須遵從文件附錄 VII 所載的「露天貯存用地良好作業指引」。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；
- (h) 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乃屬違例構築物，不應指定作這宗申請獲批准的用途；申請人若擬在申請地點進行任何新的建築工程(包括以貨櫃作臨時建築物)，必須先取得屋宇署的許可和同意，否則有關工程即屬違例建築工程；申請人須按《建築物條例》的規定，委聘一名認可人士統籌擬議的建築工程；對於在已批租土地上進行的違例建築工程，建築事務監督在有需要時可按照屋宇署對付違例建築工程的執行政策，採取執行管制行動，以清拆有關違例建築物；批給規劃許可，不應視作當局認可申請地點上現有的建築工程或違反《建築物條例》的建築工程；根據《建築物(規劃)規例》第 5 條，申請地點須設有從街道通往該地點的途徑，而根據《建築物(規劃)規例》第 41D 條，申請地點須設有緊急車輛通道；倘申請地點並非緊連一條最少闊 4.5 米的指定街道，發展密度須在提交建築圖則的階段根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條釐定；當局會在正式提交建築圖則的階段對有關建議給予詳細的意見，包括根據《建築物(規劃)規例》第 41D 條提供緊急車輛通道方面的意見；以及

- (i) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，即為向發展項目供水，申請人或須把其項目的內部供水系統伸延，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、運作和維修保養，而有關情況必須符合水務署所訂標準。

### 議程項目 32

#### 第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-HT/819 在劃為「未決定用途」地帶的  
元朗廈村第 125 約地段第 1836 號(部分)  
臨時露天存放建築機械連附屬辦公室(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-HT/819 號)

---

132. 秘書報告，申請人的代表於二零一二年十一月一日要求延期兩個月考慮這宗申請，以便申請人有更多時間解決景觀及消防安全事宜。

133. 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擬提交的進一步資料，除非情況非常特殊，否則不會批准再延期。

### 議程項目 33

#### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-LFS/241 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的  
元朗流浮山第 129 約政府土地  
闢設公用事業設施裝置(組合式變電站)  
以及為電纜槽進行挖土工程(1.8 米深)

---



(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-LFS/241 號)

---

簡介和提問部分

134. 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) 擬闢設公用事業設施裝置(組合式變電站)以及為電纜槽進行挖土工程(1.8 米深)；
- (c) 政府部門的意見——相關政府部門並無就這宗申請提出反對或負面意見；
- (d) 當局在法定公布期的首三個星期內並無接獲公眾意見，而元朗民政事務專員亦沒有接獲區內人士提出的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 11 段所載的評估，不反對這宗申請。

135. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

136. 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二零一六年十一月九日止。除非在該日期前，所批准的發展已經展開或這項許可已獲續期，否則這項許可會於該日期後停止生效。這項規劃許可須附加下列條件：

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

- (b) 提交並落實消防裝置建議，並設置滅火水源，而有關建議、落實情況及設施必須符合消防處處長或城規會的要求。

137. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 留意地政總署元朗地政專員的意見，即申請人若擬在所涉政府土地進行挖掘工程，須向元朗地政處申請挖掘准許證，亦須根據集體牌照機制(涵蓋面積小於 12 平方米的用地)申請許可，以便興建及設置該擬議組合式變電站。元朗地政處不保證會向申請人批給挖掘准許證及集體牌照。倘獲批挖掘准許證，申請人須履行政府認為適當的條款及條件，包括支付行政費；
- (b) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，即申請人須自行關設排水設施，收集源自申請地點的徑流，並把所收集的徑流排放到合適的排放點。擬議發展不應阻礙地面水流或對毗鄰地區及現有排水設施的排水情況造成負面影響。申請人若擬在申請地點界線外進行任何工程項目，應在展開排水工程前諮詢元朗地政專員的意見，並就有關工程項目取得相關擁有人的同意；
- (c) 留意環境保護署署長的意見，即須採取適當的措施，例如使擬設變電站的開口遠離易受影響的設施，避免擬議發展造成噪音滋擾；
- (d) 留意消防處處長的意見，即詳細的消防安全規定會在收到正式提交的一般建築圖則後制定。緊急車輛通道須符合根據《建築物(規劃)規例》第 41D 條制定的《2011 年建築物消防安全守則》D 部第六節所訂的標準；
- (e) 留意衛生署署長的意見，即根據世界衛生組織表示，只要符合國際非電離輻射防護委員會的相關守則，工人及公眾不會因暴露於甚低頻電磁場(例如電力設施產生的電磁場)而受到嚴重的負面影響。就

此，申請人須確保有關裝置符合上述委員會的相關守則或其他既定的國際標準。世界衛生組織亦鼓勵有關方面在規劃新電力設施，以及探討有何低成本方法可避免在闢設新設施時暴露於電磁場方面，與持份者進行有效而坦誠的溝通；

- (f) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，即為向發展項目供水，申請人或須把內部供水系統伸延以接駁最接近而適合的政府總水管，並須解決與在私人地段敷設總水管相關的任何土地問題(例如私人地段問題)；申請人須負責私人地段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
- (g) 留意漁農自然護理署署長的意見，即申請人須採取良好的地盤施工方法，以免在施工期間對毗鄰的棲息地及樹木造成影響。

### 議程項目 34 及 35

#### 第 16 條申請

##### [公開會議]

A/YL-KTN/370 擬在劃為「綜合發展區」及「未決定用途」地帶的元朗錦田(漁農自然護理署漁業研究站以東)第 107 約多個地段及毗連政府土地進行住宅發展(屋宇)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-KTN/370C 號)

---

A/YL-KTN/371 擬在劃為「綜合發展區」及「未決定用途」地帶的元朗錦田(長春新村以南)第 107 約多個地段及毗連政府土地進行住宅發展(屋宇)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-KTN/371C 號)

---

138. 秘書報告，這兩宗申請由新鴻基地產發展有限公司(下稱「新鴻基公司」)的附屬公司輝強有限公司提交。這兩宗申請的顧問包括英環香港有限公司(下稱「英環公司」)及雅邦規劃設

計有限公司(下稱「雅邦公司」)。符展成先生現時與新鴻基公司、英環公司及雅邦公司有業務往來，因此他已就這兩個議項申報利益。此外，黎慧雯女士與新鴻基公司及雅邦公司有業務往來，因此她已就這兩個議項申報利益。由於申請人已要求小組委員會延期考慮這兩宗申請，委員同意符先生及黎女士可留在席上。

139. 委員備悉這兩宗第 16 條申請的性質類似，而且兩個申請地點非常接近，因此同意可一併考慮這兩項延期要求。

140. 秘書報告，申請人的代表於二零一二年十一月一日要求小組委員會再延期兩個月考慮這兩宗申請，讓申請人有足夠時間繼續與相關政府部門聯絡，並擬備補充資料，以回應相關政府部門(包括漁農自然護理署、渠務署及規劃署)提出而尚未解決的問題，以及修訂這兩宗申請的總綱發展藍圖的說明方式。

141. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這兩宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這兩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擬提交的進一步資料，以回應這兩宗申請尚未解決的技術問題。由於這已是第四次延期，而小組委員會亦已批准延期共八個月，讓申請人準備擬提交的進一步資料，除非情況非常特殊，否則這是最後一次延期，小組委員會不會批准再延期。

### 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-KTN/395 為批給在劃為「住宅(丁類)」地帶的  
元朗八鄉第 110 約地段第 629 號 Q 分段、  
第 630 號 B 分段第 15 小分段及第 653 號  
B 分段餘段(部分)  
作臨時「露天存放私家車及汽車零件」用途  
的規劃許可續期三年  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件)

---

第 A/YL-KTN/395 號)

---

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景——申請地點涉及於二零零九年十一月二十日獲小組委員會批准的申請(編號 A/YL-KTN/336)，有效期為三年，至二零一二年十一月二十日止；
- (b) 為作臨時「露天存放私家車及汽車零件」的規劃許可續期三年；
- (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，因為申請地點的北面(最接近的距離約 20 米)及附近有易受影響設施(即住宅構築物)，預計環境會受到滋擾；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內沒有接獲公眾意見，元朗民政事務專員亦沒有接獲由區內人士提出的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——基於文件第 12 段所詳載的評估，規劃署認為臨時露天存放私家車及汽車零件用途可再予容忍三年。雖然環保署署長不支持這宗申請，但在法定公布期內沒有接獲區內人士提出的反對，而過去三年環保署署長亦沒有接獲有關環境的投訴。由於規劃情況並無重大改變，而且申請人已履行上一項規劃許可的相關規劃許可附帶條件，這宗申請可從寬考慮。為了盡量減低對環境可能造成的滋擾，並且處理環保署署長所關注的事宜，已建議附加規劃許可附帶條件，供小組委員會考慮。

143. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

144. 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，有關許可屬臨時性質，有效期為三年，由二零一二年十一月二十一日至二零一五年十一月二十日止。有關許可須附加下列條件：

- (a) 一如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上七時至翌日早上九時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，星期日及公眾假期不得在申請地點進行作業；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，《道路交通條例》所界定的中型或重型貨車(超過 5.5 公噸)(包括貨櫃車拖架／拖頭)不得在申請地點停泊／存放或進出申請地點；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行拆卸、保養、維修、清洗、噴漆或其他工場活動；
- (e) 一如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，申請地點的南面界線必須從錦田公路後移 25 米；
- (f) 在規劃許可有效期內的任何時間，汽車及汽車零件的堆疊高度均不得超過申請地點周邊圍欄的高度；
- (g) 在規劃許可有效期內，現時設置的圍欄必須時刻妥為保養；
- (h) 在規劃許可有效期內的任何時間，車輛不得以倒車方式進出申請地點；
- (i) 在規劃許可有效期內，申請地點的現有樹木必須時刻妥為保存，而為美化環境而栽種的植物亦須時刻妥為護理；

- (j) 在規劃許可有效期內，現有的排水設施必須時刻妥為保養；
- (k) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即二零一三年五月二十日或之前)，提交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；
- (l) 在規劃許可續期之日起計六個星期內(即二零一三年一月二日或之前)，設置滅火筒及提交有效的消防證書(FS251)，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (m) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即二零一三年五月二十日或之前)提交消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (n) 就上文(m)項條件而言，必須在規劃許可續期之日起計九個月內(即二零一三年八月二十日或之前)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；
- (o) 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)、(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；
- (p) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(k)、(l)、(m)或(n)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (q) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復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。

145. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 與申請地點的其他相關擁有人解決涉及這項發展的土地事宜；
- (b) 留意元朗地政專員的意見，即申請地點內的有關地段位於根據集體政府租契持有的舊批農地，而事先未取得政府的批准，不得搭建任何構築物。當局並沒有批准搭建如貯物場及附屬辦公室的擬議特定構築物。第 110 約地段第 629 號 Q 分段的私人土地獲批短期豁免書(編號：2461)，容許搭建覆蓋面積不超過 245 平方米及高度距離地面水平不超過 4.5 米的構築物，用作存放私家車和汽車零件。申請地點經由一條非正式路徑到達，該路徑位於由錦田公路延伸出來的政府土地上。地政總署不會為該路徑進行維修保養工程，亦不保證給予通行權。有關地段的擁有人須向地政總署提出申請，以便獲准在申請地點搭建附加／過大的構築物，或把申請地點的任何違例情況納入規範。地政總署會以業主身分全權酌情考慮有關申請。倘申請獲得批准，地政總署或會附加條款和條件，包括繳付地價或費用；
- (c) 採納環境保護署署長發出《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，以盡量減少對環境可能造成的滋擾；
- (d) 留意運輸署署長的意見，即申請地點經一段區內通道連接公共道路網，該條通道並非由運輸署管理。申請人須向地政總署查核該條區內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條區內通道的管理及維修保養責任誰屬；
- (e) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，即靠近臨時構築物的鳳凰木根部似乎有一些腐壞。申請人必須密切監察鳳凰木的健康及安全情況；
- (f) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即申請地點上的所有違例構築物均須拆除。所有建築工程必須符合《建築物條例》的規定。申請人必須委聘



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。屋宇署日後或可採取執法行動，拆除所有違例工程；以及

- (g) 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，以待批准。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。露天貯物場、開放式棚架或圍封構築物的整體樓面面積如少於 230 平方米，並設有緊急車輛通道通往構築物外 30 米範圍，應按佔用用途的需要提供認可的人手操作手提器具，而有關器具所在的位置應在圖則上清楚標示。倘申請人希望申請豁免提供上述某些消防裝置，必須提供理據讓消防處考慮。經考慮露天貯物場的性質後，規劃許可應納入附帶條件，規定在批給規劃許可之日起計六個星期內設置滅火器。為履行這項條件，申請人須提交有效的消防證明書(FS251)，以供消防處批准。

### 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-SK/176 為批給在劃為「自然保育區」地帶的元朗石崗第 114 約地段第 1556 號(部分)及第 1558 號作臨時「營地作禪修用途」的規劃許可續期一年(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-SK/176 號)

---

#### 簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景－申請地點涉及編號 A/YL-SK/165 的申請。該宗申請獲小組委員會於二零一一年十一月十八日批給為期一年的許可(由二零一一年十一月二十七日至二零一二年十一月二十六日止)；
- (b) 為批給作臨時「營地作禪修用途」的規劃許可續期一年；
- (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) 當局在法定公布期的首三個星期內接獲四份公眾意見，分別來自雷公田村的居民代表、一名元朗區議員、八鄉鄉事委員會主席及八鄉上村村公所。他們反對這宗申請，理由是交通出現擠塞；當地村民的安全／保安問題；大批參加者經常身穿白袍行經附近村落，對村民的心理造成負面影響；以及對八鄉古廟和八鄉一帶的風水造成負面影響。元朗民政事務專員報告，他亦接獲相同的公眾意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 12 段所詳載的評估，認為作臨時營地作禪修用途可再予容忍一年。至於所接獲的負面公眾意見，須留意運輸署及水務署均沒有就申請的交通事宜提出負面意見。然而，須告知申請人不可把附近的引水道通道用作前往申請地點的車輛通道。其他政府部門(包括環境保護署和香港警務處)亦沒有就申請提出負面意見。為減少和紓緩對附近地區可能造成的影響，建議訂定相關的規劃許可附帶條件。

147. 委員並無就申請提出問題。

#### 商議部分

148. 主席表示，為回應當地村民所關注的事宜，申請人已澄清參加禪修活動的人士會穿上便服(例如 T 恤和運動服)。鑑於每年所舉行的禪修活動少於 10 次和每次活動只有約 40 至 50

人參加，委員同意臨時營地應不會構成重大影響，而批給為期一年的臨時規劃許可可用以監察運作情況。

149. 經進一步商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為一年，由二零一二年十一月二十七日至二零一三年十一月二十六日止。這項規劃許可另須附加下列條件：

- (a) 在規劃許可有效期內，不得在申請地點放置／搭建新的固定物或構築物；
- (b) 在規劃許可有效期內，除非事先已得規劃署署長許可，否則不得砍伐申請地點內的樹木；
- (c) 一如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行露天焚燒活動；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點使用或貯存化學品(包括肥料／農藥)；
- (e) 一如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點使用廣播系統、手提揚聲器或任何形式的擴音系統；
- (f) 如在規劃許可有效期內沒有履行上述規劃許可附帶條件(a)、(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
- (g) 在規劃許可的有效期屆滿後，須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。

150. 小組委員會亦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，即地政處沒有批准搭建所指的構築物，即木板構築物和混泥土地

基。有關地段的擁有人須向元朗地政處提出申請，以獲准在申請地點搭建額外／過大的構築物，或把申請地點上的違例情況納入規範。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。此外，前往申請地點的通道須穿過一塊政府土地，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；

- (b) 留意漁農自然護理署署長的意見，即任何時間均不得在申請地點進行露天焚燒活動；
- (c) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，即附近的引水道通道不可用作前往申請地點的車輛通道。申請人在申請地點搭建構築物時，必須遵從載於文件附錄 IV 的「集水區施工條款」；
- (d) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即擬搭建的臨時構築物如未能根據《建築物條例》的條文獲得豁免，申請人須提交正式的建築圖則，以待審批；以及
- (e) 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是否設有地下電纜(及／或架空電纜)。倘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。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，以更改地下電纜(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》。

**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-TT/308 在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗紅棗田村大棠路 169B 號關設臨時狗酒店(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-TT/308 號)

---

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 關設臨時狗酒店，為期三年；
- (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) 當局在法定公布期的首三個星期內接獲一份公眾意見。提意見人反對這宗申請，理由是大棠路的交通流量已十分高，以及申請地點的寵物會產生污染並令區內兒童受驚；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 11 段所詳載的評估，認為臨時狗酒店可予容忍三年。至於所接獲的公眾意見，相關政府部門(包括運輸署、環境保護署和漁農自然護理署)均沒有就申請提出負面意見。為紓緩對環境可能造成的影響，建議訂定適當的規劃許可附帶條件。

152. 委員並無就申請提出問題。

### 商議部分

153. 主席表示，城規會曾於二零零九年在覆核後批准一宗先前申請。城規會所考慮的其中一個因素是批准作臨時狗酒店沒有妨礙落實「鄉村式發展」地帶的長遠規劃意向。何女士在回應主席的提問時表示，自於二零零九年接獲一宗噪音投訴後，當局再無收到就申請地點提出的投訴。

154. 經進一步商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一五年十一月九日止。這項規劃許可另須附加下列條件：

- (a) 在規劃許可有效期內，申請地點的狗隻在晚間須時刻關在圍封的寄養設施內；
- (b) 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-TT/230 為寄養設施所設置的現有雙層玻璃窗；
- (c) 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-TT/230 所落實的排水設施；
- (d) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一三年五月九日或之前)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；
- (e) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一三年五月九日或之前)提交車輛進出通道建議，而有關建議必須符合路政署署長或城規會的要求；
- (f) 就上文(e)項而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一三年八月九日或之前)落實車輛進出通道建議，而有關情況必須符合路政署署長或城規會的要求；

- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一三年五月九日或之前)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；
- (h) 就上文(g)項而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一三年八月九日或之前)落實美化環境和保護樹木建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (i) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一三年五月九日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (j) 就上文(i)項而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一三年八月九日或之前)落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (k) 如在規劃許可有效期內沒有履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)或(c)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (l) 如在上述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；以及
- (m) 在規劃許可的有效期屆滿後，須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。

155. 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與發展項目相關的任何土地問題；

- (c) 留意元朗地政專員的意見，即事先未經政府批准，不得搭建構築物。元朗地政處正考慮有關地段的短期豁免書申請。倘這宗申請獲得批准，地政總署會以土地業權人的身分全權酌情考慮短期豁免書的申請，但不保證有關申請會獲批准。倘有關申請獲批許可，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。此外，申請地點可經一條由大棠路延伸出來的非正式路徑前往，該路徑位於政府土地上，元朗地政處不會為該路徑進行維修保養工程，亦不保證給予通行權；
- (d) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即路政署不會負責維修保養任何連接申請地點與大棠路的通道。此外，申請人須按照最新制訂的路政署標準圖則編號 H1113 及 H1114 或 H5133、H5134 及 H5135(視乎何者可配合毗連的現有行人路而定)，在大棠路附近道路的出入口關設車輛進出通道。申請人亦須在申請地點通道採取足夠排水措施，以免地面水由申請地點流往鄰近的公用道路／排水渠；
- (e) 留意環境保護署的意見，即申請人須遵守《水污染管制條例》的規定，處理從申請地點排放的所有廢水。此外，申請人須遵從環境保護署最新發出的「處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引」，以採取紓緩環境影響措施，盡量減低可能造成的環境滋擾；
- (f) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，即申請人須研究可否在申請地點內種植美化環境的植物，以加強綠化及屏障效果。此外，現時栽種於高身花槽(申請地點前方)的成齡樹和植物必須予以妥善護理。不得在樹幹或樹枝上打釘或懸掛標誌；
- (g) 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。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，申請人在擬備消防裝置建議時須參考文件第 9.1.8(b)(i)段所載的消防處處長的規定。此外，須告知申請人有關平面圖須按比例繪畫，並訂明尺寸和佔用性質；以及擬議消防裝置的安裝位置須在平面圖上清楚標示。再者，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；

- (h) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即該署沒有任何記錄顯示建築事務監督曾批准現位於申請地點的構築物。根據《建築物條例》，未經屋宇署批准而在已批租土地上搭建的現有構築物(並非新界豁免管制屋宇)均屬違例構築物，不應指定作這宗申請獲批准的用途。申請人若擬在申請地點進行任何新的建築工程(包括經改裝的貨櫃、廁所及附屬工場)，必須先取得建築事務監督的許可和同意，否則有關工程即屬違例建築工程。申請人須按《建築物條例》的規定，委聘認可人士統籌擬議建築工程。對於在已批租土地上搭建的違例建築物，建築事務監督可按需要根據屋宇署針對違例建築工程的政策採取執法行動，清拆該等違例建築物。批給這項規劃許可，不應視作該署認可申請地點上現有的建築工程或違反《建築物條例》的違例建築工程。倘申請用途須申領牌照，申請人便須留意，申請地點上任何擬作牌照所列用途的現有構築物，均須符合建築物安全及發牌當局可能附加的其他相關規定。根據《建築物(規劃)規例》第 5 及 41D 條的規定，申請地點須分別設有從街道通往該處的途徑及緊急車輛通道。倘申請地點並非緊連一條至少闊 4.5 米的指明街道，則須在提交建築圖則階段根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條釐定發展密度；
- (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)。倘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。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，以更改地下電纜(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

- (j) 留意食物環境衛生署署長的意見，即申請用途的運作不應對環境造成任何滋擾，以及申請用途產生的廢物視為行業廢物，不得棄置於附近的垃圾收集站內。

### 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-TYST/615 在劃為「未決定用途」地帶的  
元朗唐人新村第 119 約地段第 1449 號(部分)、  
第 1450 號(部分)、第 1454 號(部分)、  
第 1458 號(部分)及第 1459 號(部分)  
臨時露天存放五金廢料和塑膠連附屬工場  
(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-TYST/615 號)

---

#### 簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 臨時露天存放五金廢料和塑膠連附屬工場，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，因為申請地點南鄰和附近有易受影響的用途(即住宅用途)，預計會出現環境滋擾；
- (d) 當局在法定公布期的首三個星期內接獲兩份公眾意見書。一名元朗區議員反對這宗申請，認為處理五金廢料和經營附屬工場會對鄰近居民造成噪音滋擾。另一名代表當地村民的提意見人亦反對這宗申請，理由是申請用途會造成噪音滋擾和空氣污染，並可能釀成火災；
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 12 段所詳載的評估，認為臨時露天存放五金廢料和塑膠連附屬工場用途可予容忍三年。雖然環保署署長不支持這宗申請，但該署在過去三年並無接獲環境方面的投訴。此外，當局接獲兩份公眾意見書，表示關注臨時露天貯物用途會影響環境，並可能釀成火災。為回應環保署署長和提意見人所關注的問題，建議附加相關的規劃許可附帶條件。

157. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

158. 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，至二零一五年十一月九日止，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，不得於晚上七時至翌日早上九時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，不得於星期日和公眾假期在申請地點進行作業；

- (c) 一如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行拆卸、修理、清洗或其他工場活動(附屬分類和集裝工序除外)；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點貯存或處理(包括裝卸)舊電器、電腦／電子零件(包括陰極射線管)或任何其他類別的電子廢物；
- (e) 一如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得有《道路交通條例》所界定重量超過 24 公噸的重型貨車(包括貨櫃車拖頭／拖架)在申請地點內停泊／存放或進出申請地點；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一三年五月九日或之前)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，必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一三年八月九日或之前)落實排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一三年五月九日或之前)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(即在二零一三年八月九日或之前)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星期內(即在二零一二年十二月三十一日或之前)，設置滅火筒和提交有效的消防證書(FS251)，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；

- (k) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一三年五月九日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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(即在二零一三年八月九日或之前)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)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，而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

159. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 在申請地點展開申請用途前，必須先取得規劃許可；
- (b) 與申請地點的相關擁有人解決這項發展所涉及的任何土地問題；
- (c) 申請地點須時刻保持整潔；
- (d) 留意地政總署元朗地政專員的意見，即申請地點上特定的構築物並未獲批准作地盤辦公室、職員室、附屬工場、洗手間以及裝卸和貯物用途。當局已發出修訂租賃許可證編號 M19095，以准許在第 119 約地段第 1454 號搭建構築物作農業用途。倘在上

述地段發現作其他用途的構築物，元朗地政處會按照情況考慮中止修訂租賃許可。相關地段擁有人和政府土地佔用人須向元朗地政處提出申請，以獲准在申請地點搭建過大／額外的構築物，或把申請地點的違例情況納入規範。地政總署會以業主身分全權酌情考慮有關申請。倘申請獲得批准，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。此外，申請地點可經一條非正式路徑到達，該路徑由公庵路延伸，位於私人地段及／或政府土地上。元朗地政處不會為該路徑進行維修保養工程，亦不保證會給予通行權；

- (e) 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；
- (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流向附近的公共道路／排水渠。路政署不會負責維修保養任何連接申請地點與公庵路的通道；
- (g) 遵從環保署署長最新發出的「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；
- (h) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，即申請人須清楚註明擬種植樹木尺寸的量度單位；
- (i) 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不能裝置標準的柱形消防栓；
- (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，預計須提供消防裝置。因此，申請人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。申請人制定消防裝置建議時，須參照載於文件附錄 IV 的規定。申請人若擬申請豁免提供消

防處指定的若干消防裝置，必須向消防處提出理據，以供考慮；

- (k) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即該署沒有任何記錄顯示建築事務監督曾批准現時位於申請地點的構築物。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，不得指定作這宗規劃申請獲核准的用途。在申請地點進行任何新的建築工程(包括闢設改裝貨櫃、洗手間和附屬工場)前，必須先取得建築事務監督的批准和同意，否則會被視為違例建築工程。申請人須按《建築物條例》的規定，委聘一名認可人士統籌擬議建築工程。如有需要，建築事務監督可根據屋宇署的執法政策採取執行管制行動，清拆在已批租土地上搭建的違例建築物。批給這項規劃許可，不應視作當局認可申請地點上現有的建築工程或違反《建築物條例》的違例建築工程。根據《建築物(規劃)規例》第 5 條的規定，申請地點須設有從街道通往該處的途徑，而根據《建築物(規劃)規例》第 41D 條的規定，亦須設有緊急車輛通道。倘申請地點並非緊連一條至少闊 4.5 米的指明街道，則須在提交建築圖則階段根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條釐定發展密度；以及
- (1) 留意機電工程署署長的意見，即申請人須向電力供應商取得電纜圖，以找出申請地點範圍內或附近是否有地下電纜(及／或架空電纜)。倘申請地點位於規劃署所頒布《香港規劃標準與準則》所訂輸電電壓水平在 132 千伏或以上的高壓架空電纜的較理想工作走廊內，申請人須事先諮詢電力供應商及與電力供應商作出安排。申請人及／或其承辦商在申請地點範圍內搭建任何構築物前，須與電力供應商聯絡，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》。

**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-TYST/616 在劃為「未決定用途」地帶的元朗唐人新村  
第 120 約地段第 2420 號(部分)、第 2744 號、  
第 2745 號 A 分段、第 2745 號 B 分段、第 2746 號、  
第 2747 號、第 2748 號(部分)及毗連政府土地  
臨時露天存放建築機械及建築材料  
連附屬汽車維修工場及辦公室(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-TYST/616 號)

---

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 臨時露天存放建築機械及建築材料連附屬汽車維修工場及辦公室，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點北鄰、南鄰、西鄰和附近有易受影響的住宅用途，預計環境會受到滋擾；
- (d) 在法定公布期首三個星期內，當局接獲區內一位居於申請地點附近的市民提出的意見。該名提意見人反對這宗申請，因為他關注到車輛維修／工場活動會造成噪音滋擾、塵埃滋擾、潛在火警危險及環境影響。他亦關注到區內的電力供應是否足夠；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段詳載的評估，規劃署認為申請的臨時露天存放用途可予容忍三年。雖然環保署署長不支持這宗申請，但在過去三年未有收到針對申請地點的環境投訴。另有兩份公眾意



見書關注到申請的臨時露天存放用途會對造成環境影響和潛在火警危險。爲了回應環保署署長和提意見的市民所關注的事宜，當局已建議訂定相關的規劃許可附加條件。

161. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

162. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期爲三年，至二零一五年十一月九日止，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，不得於晚上七時至翌日早上七時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作業；
- (c) 一如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，《道路交通條例》所界定重量超過 24 公噸的重型貨車，包括貨櫃車拖架／拖頭，不得在申請地點停泊／存放或進出申請地點；
- (d) 一如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點存放或處理(包括裝卸)舊電器、電腦／電子零件(包括陰極射線管)或任何其他種類的電子廢料；
- (e) 在規劃許可有效期內，須經常維修保養根據編號 A/YL-TYST/440 的申請而在申請地點設置的現有排水設施；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一三年五月九日或之前)，提交現有排水設施的狀況記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；

- (g) 一如申請人所建議，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一三年五月九日或之前)，在申請地點設置邊界圍欄，而有關邊界圍欄必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一三年五月九日或之前)，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，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一三年八月九日或之前)落實美化環境和保護樹木建議，而有關落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (j) 在批給規劃許可之日起計六個星期內(即在二零一二年十二月二十一日或之前)設置滅火筒和提交有效的消防證書(FS 251)，而有關滅火筒及消防證書必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (k) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一三年五月九日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (l) 就上文(k)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一三年八月九日或之前)落實消防裝置建議，而有關落實情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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)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) 在規劃許可有效期屆滿後，須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。

163. 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，須先取得規劃許可；
- (b) 與申請地點的相關擁有人解決發展項目所涉及的任何土地問題；
- (c) 申請地點須經常保持整潔；
- (d) 留意地政總署元朗地政專員的意見，即申請人未獲許可把擬議指定構築物用作地盤辦事處、廁所及電錶房，亦未獲准在申請地點作擬議用途及／或佔用申請地點內的政府土地。申請所涉及的地段涵蓋在就搭建和維修保養農用構築物所簽發的牌照。如發現上述地段有作其他用途的構築物，元朗地政處會考慮在適當情況下撤銷有關牌照。倘申請獲得批准，有關地段的擁有人仍需向元朗地政處提出申請，請准在申請地點搭建額外／更多構築物，或把申請地點的任何違例情況納入規範。此外，申請人須在實際佔用政府土地前，把有關政府土地從申請地點中剔出，或申請正式的許可。地政總署會以業主身分全權酌情考慮有關申請，倘予批准，或會附加條款及條件，包括規定申請人繳付地價或費用。此外，前往申請地點須經其他私人地段及／或政府土地。元朗地政處不會維修保養該塊政府土地，亦不保證會給予通行權；
- (e) 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通道／小路／路徑所在土地的類別，並與有關的地政和維修保養當局釐清該通道／小路／路徑的管理和維修保養責任誰屬；

- (f) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即路政署不負責維修保養任何連接申請地點與公庵路的通道。申請人須在申請地點的通道採取足夠的排水措施，防止地面水從申請地點流入附近的公用道路／排水渠；
- (g) 遵從環保署署長發出的最新《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，以盡量減低對環境可能造成的滋擾；
- (h) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，即與根據早前批准的申請(編號 A/YL-TYST/440)所落實的美化環境工程比較，南面邊界有一棵樹(細葉榕)不知所終，西面邊界亦有一棵樹(細葉榕)枯萎，因此須重新栽種樹木。此外，樹幹底部周圍有貯存物料堆積，必須遷移至遠離樹幹最少一米；
- (i) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，即為向發展項目供水，申請人或須把其項目的內部供水系統伸延，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；
- (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。因此，申請人須向消防處提交載有擬議消防裝置的相關平面圖，以供批核。在制訂消防裝置建議時，申請人須參照文件附錄 V 所載的規定。申請人若擬申請豁免提供消防處所訂明的若干消防裝置，必須向消防處提出理據以供考慮；
- (k) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即該署沒有記錄顯示建築事務監督曾批准在申請地點搭建現有構築物。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，不得指定作這宗規劃申請獲核准的任何用

途。申請人若擬在申請地點進行任何新的建築工程(包括以貨櫃及開放式棚架作臨時建築物)，必須事先取得建築事務監督的批准和同意，否則有關工程即屬違例建築工程。申請人須按《建築物條例》的規定，委聘一名認可人士出任統籌人，以便統籌擬議的建築工程。建築事務監督可按需要根據屋宇署針對違例建築工程的政策採取執法行動，清拆在已批租土地上搭建的違例建築物。批給這項規劃許可，不應視作當局認可申請地點上現有的建築工程或違反《建築物條例》的違例建築工程。申請地點須根據《建築物(規劃)規例》第 5 條的規定，設有可從街道通往該處的通道，並根據《建築物(規劃)規例》第 41D 條的規定，設有緊急車輛通道。倘申請地點並非毗連一條至少闊 4.5 米的指定街道，則須在提交建築圖則階段，根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條釐定核准發展密度；以及

- (1) 留意機電工程署署長的意見，即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)。若申請地點位於規劃署編製的《香港規劃標準與準則》所訂輸電電壓水平在 132 千伏特或以上的高壓架空電纜的較理想工作走廊內，申請人須先諮詢供電商及與供電商作出安排。申請人及／或其承建商在申請地點範圍內搭建任何構築物前，必須與供電商聯絡，以改變地下電纜(及／或架空電纜)的走線，使其移離擬建的構築物。申請人及其承建商在供電電纜附近進行工程時，必須遵守根據《供電電纜(保護)規例》訂立的《有關在供電電纜附近工作的實務守則》。

## 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-TYST/617 在劃為「未決定用途」及「鄉村式發展」地帶的元朗山下村第 119 約地段第 1433 號餘段(部分)、第 1434 號餘段(部分)、第 1438 號 A 分段餘段(部分)、第 1438 號 B 分段餘段(部分)、第 1438 號 D 分段(部分)、第 1438 號 E 分段(部分)、第 1438 號 F 分段、第 1438 號 G 分段、第 1438 號 H 分段(部分)、第 1438 號餘段(部分)以及第 121 約地段第 1658 號(部分)臨時露天存放建築材料及機械、汽車零件及回收物料(包括塑膠物品、紙張及金屬)連附屬工場及辦公室(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-TYST/617 號)

---

### 簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 臨時露天存放建築材料及機械、汽車零件及回收物料(包括塑膠物品、紙張及金屬)連附屬工場及辦公室，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點西鄰和北鄰及附近有易受影響設施(即住宅用途)，預計環境會受到滋擾；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內沒有接獲公眾意見，元朗民政事務專員亦沒有接獲由區內人士提出的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所詳載的評估，規劃署認為臨時露天存放用途可予容忍三年。雖然環保署署長不支持這宗申請，但在過去三年沒有接獲任何有關環境的投訴。雖然申請地點會進行附屬工場用途，但是申請人表明工場活動(主要涉及檢查汽車零件及把回收物料裝箱及分類)會分別在中央及

東面的隔間(2 號及 3 號隔間)的擬議構築物內進行。最接近民居的西面隔間(1 號隔間)不會進行工場活動。爲了處理環保署署長所關注的事宜，已建議附加相關規劃許可附帶條件，供小組委員會考慮。

165. 委員並無就申請提出問題。

#### 商議部分

166. 主席表示，申請地點的西面靠近民居，因此，申請人已建議不會在最接近民居的西面隔間(即 1 號隔間)進行工場活動。爲確保申請人會按建議的方式經營露天存放場，主席建議附加規劃許可附帶條件，規定申請地點的西面隔間不得進行工場活動。委員同意。

167. 經進一步商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期爲三年，至二零一五年十一月九日止，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的任何時間，不得在申請地點的西面隔間(1 號隔間)進行工場活動；
- (b) 一如申請人所建議，在規劃許可有效期內，晚上七時至翌日早上七時不得在申請地點進行夜間作業；
- (c) 一如申請人所建議，在規劃許可有效期內，星期日及公眾假期不得在申請地點進行作業；
- (d) 一如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點存放或處理(包括裝卸)舊電器、電腦／電子零件(包括陰極射線管)或任何其他類別的電子廢物；
- (e) 一如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行拆卸、修理、清洗、噴漆

或其他工場活動(檢查汽車零件及把回收物料裝箱及分類活動除外)；

- (f) 一如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得有《道路交通條例》所界定重量超過 24 公噸的重型貨車(包括貨櫃車拖頭／拖架)在申請地點停泊／存放或進出申請地點；
- (g) 在規劃許可有效期內，申請地點上根據申請編號 A/YL-TYST/451 所設置的現有排水設施必須時刻妥為保養；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零一三年五月九日或之前)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；
- (i) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零一三年五月九日或之前)在申請地點設置邊界圍欄，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(即二零一三年五月九日或之前)提交保護樹木和美化環境建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (k) 就上文(j)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即二零一三年八月九日或之前)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；
- (l) 在批給規劃許可之日起計六個星期內(即二零一二年十二月二十一日或之前)設置滅火器及提交有效的消防證書(FS 251)，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (m) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零一三年五月九日或之前)提交消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；



- (n) 就上文(m)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即二零一三年八月九日或之前)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；
- (o) 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；
- (p) 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)、(l)、(m)或(n)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (q) 在這項規劃許可的有效期限屆滿後，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。

168. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 在申請地點展開申請用途前必須先取得規劃許可；
- (b) 與申請地點的相關擁有人解決涉及這項發展的任何土地事宜；
- (c) 申請地點必須時刻保持整潔；
- (d) 留意地政總署元朗地政專員的意見，即當局並沒有批准搭建擬議特定構築物作附屬地盤辦公室、貯物場、守衛室及附屬工場用途。有關地段的註冊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附加／過大的構築物，或把申請地點的任何違例情況納入規範。地政總署會以業主身分全權酌情考慮有關申請。倘申請獲得批准，地政總署或會附加條款和條件，包括繳付地價或費用。此外，前往申請地點須穿越私人地段及／或政府土地。元朗地

政處不會為所涉政府土地提供維修保養工程，亦不保證給予通行權；

- (e) 留意運輸署署長的意見，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，並就此與有關的地政和維修保養當局釐清管理及維修保養該道路／小路／路徑的責任誰屬；
- (f) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即申請人須在地盤通道實施足夠的排水措施，以免地面水從申請地點流向附近的公共道路／排水渠。路政署不應負責保養任何連接申請地點與山下路的通道；
- (g) 遵從環保署署長發出的最新《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，以盡量減低任何潛在環境滋擾；
- (h) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，即與先前核准的申請(編號 A/YL-TYST/451)所落實的美化環境工程相比，申請地點有六棵樹不知所終。沿申請地點西面現有的兩棵樹木(細葉榕)被嚴重截頂，因此，申請人須重新栽種樹木，以取代該八棵樹。此外，沿申請地點北面的四棵樹(細葉榕)的根領套上膠輪，有關膠輪應移除。在樹幹底部四周堆疊的存放物料，應予以清除，並與樹幹保持最少一米的距離，以免危及樹木的健康生長。擬議美化環境和保護樹木計劃所顯示的現有樹木的位置及數目，與申請地點的實際情況不符；
- (i) 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以裝設標準的柱形消防栓；
- (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，預計須設置消防裝置。因此，申請人須把載有消防裝置建議的相關平面圖提交消防處審批。在制訂消防裝置建議時，申請人須參閱文件附錄 V 所載的規定。申請人若擬申請豁免設置若干消

防處規定的消防裝置，必須提出理據予消防處考慮；

- (k) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即沒有任何記錄顯示建築事務監督曾批准現時在申請地點的構築物。根據《建築物條例》，未經屋宇署批准而在已批租土地上搭建的現有構築物(並非新界豁免管制屋宇)乃屬違例構築物，不應指定作這宗申請獲批准的用途。申請人若擬在申請地點進行任何新的建築工程(包括以貨櫃作臨時建築物)，必須先取得建築事務監督的許可和同意，否則有關工程即屬違例建築工程。申請人須按《建築物條例》的規定，委聘認可人士統籌擬議的建築工程。對於在已批租土地上搭建的違例建築工程，建築事務監督可按需要根據屋宇署針對違例建築工程的政策採取執法行動，清拆該等違例建築工程。批給規劃許可，不應視作當局認可申請地點上現有的建築工程或違反《建築物條例》的違例建築工程。申請地點必須分別根據《建築物(規劃)規例》第 5 條及第 41D 條設有從街道通往該處的途徑及緊急車輛通道。倘申請地點並非緊連一條至少闊 4.5 米的指明街道，須在提交建築圖則階段根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條釐定核准發展密度；以及
- (1) 留意機電工程署署長的意見，即申請人須向電力供應商取得電纜圖，以找出申請地點範圍內或附近有沒有任何地下電纜(及／或架空電纜)。申請地點如位於規劃署所頒布《香港規劃標準與準則》所訂輸電電壓水平在 132 千伏或以上的高壓架空電纜的較理想工作走廊內，申請人須事先諮詢電力供應商及與電力供應商作出安排。申請人及／或其承辦商在申請地點範圍內搭建任何構築物前，應與電力供應商聯絡，以改變地下電纜(及／或架空電纜)的路線，使其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》。

[主席多謝高級城市規劃師／屯門及元朗馮智文先生及何劍琴女士出席會議解答委員的詢問。馮先生及何女士此時離席。]

**議程項目 42**

**其他事項**

169. 餘無別事，會議於下午五時十五分結束。