

城市規劃委員會

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會  
二零一三年八月十六日下午二時三十分舉行的  
第 494 次會議記錄

---

出席者

規劃署署長  
凌嘉勤先生

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

邱榮光博士

鄒桂昌教授

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

陳福祥先生

運輸署總工程師／交通工程(新界東)  
蕭鏡泉先生

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  
黃婉霜女士

秘書

### 因事缺席

陳仲尼先生

民政事務總署總工程師(工程)  
曹榮平先生

### 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二零一三年八月二日第 493 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」)二零一三年八月二日第 493 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。

### 西貢及離島區

[高級城市規劃師／西貢及離島林葉惠芬女士及麥黃潔芳女士此時獲邀到席上。]

### 議程項目 3

第 16 條申請

[公開會議(只限簡介和提問部分)]

A/I-TCTC/45 在劃為「休憩用地」地帶的大嶼山東涌第 3 約地段第 2259 號至第 2261 號黃泥屋村 2 號地下經營臨時食肆(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/I-TCTC/45 號)

---

簡介和提問部分

3. 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) 申請的背景；

[劉智鵬博士此時到席。]

(b) 經營的臨時食肆(為期三年)；

(c) 政府部門的意見——地政總署離島地政專員表示曾收到一宗投訴，指有人違例把地段第 2259 號及第 2260 號用作食物業處所，並非法佔用這兩個地段前面的政府土地經營食物業，造成噪音滋擾和治安問題。當局最近進行了實地視察，發現在該處的政府土地上設置的露天座位所佔範圍已伸延至路旁。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)原則上不反對這宗申請，但指出有關申請處所排放污水及有人在申請處所非法棄置廢物／棄置廢物的環境投訴證明屬實。假如申請人有妥為遵守有關營業時間的限制，就可避免造成噪音滋擾。香港警務處(大嶼山分區警署)表示大嶼山警區曾收到兩宗涉及這家餐廳的噪音投訴和涉及附近一帶的違例泊車投訴，並就此而發出定額罰款通知書。土木工程拓展署港島及離島拓展處處長原則上不反對這宗申請，但表示申請處所位於東涌餘下發展的規劃及工程研究(下稱「東涌研究」)的範圍。該項研究於二零一二年一月委聘顧問公司進行，將於二零一四／二零一五年完成，故應批給屬短期性質的許可(例如一年)，待再次收到申請時才決定是否可予延長。

(d) 在法定公布期的首三個星期內，當局收到一份公眾意見。一名個別人士投訴該食肆沒有履行小組委員會施加的條件，把營業時間限在早上七時至晚上十一時和在二零一三年四月十二日或之前落實消減噪音措施。該食肆實際上營業至早上二時，在星期五及周末甚至營業至早上二時過後，造成滋擾，影響黃泥屋的村民。該食肆亦產生泊車、道路安全及保安問題。雖然食物及環境衛生署已採取執法行動，該食肆仍然產生環境衛生問題；以及

- (e) 規劃署的意見——根據文件第 10 段所作的評估，規劃署不支持這宗申請。申請地點有部分是先前兩宗規劃申請(編號 A/I-TCTC/40 及 42)的土地。該兩宗申請均獲小組委員會批給規劃許可，但有關許可其後被撤銷，理由是申請人沒有履行規劃許可附帶條件，即使城規會曾告知申請人，倘其未能履行規劃許可附帶條件，以致規劃許可再被撤銷，其日後再提出的規劃申請，將不會獲從寬考慮。此外，申請人沒有履行於早上七時至晚上十一時營業的條件，引致市民投訴。現時這宗申請的申請人沒有提供資料，說明會如何處理食肆的污水，亦沒有提交污水渠接駁的技術建議。雖然規劃署曾向該申請人發出警告信，但是有關當局仍然收到投訴，指該食肆在深夜營業，造成噪音滋擾。申請人未有提供清晰的資料，說明會如何解決公眾所關注的食肆所產生的噪音滋擾。因此，這宗申請不會再獲從寬考慮。

[陳漢雲教授及李美辰女士此時到席。]

4. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

5. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請。委員繼而審閱文件第 11.1 段所載的拒絕理由，並認為理由恰當。有關的理由是：

- (a) 申請人沒有提供足夠的資料，證明發展項目不會對附近地方造成負面的排污及噪音影響；以及
- (b) 先前批給申請人的規劃許可(編號 A/I-TCTC/40 及 42)因申請人沒有履行規劃許可附帶條件而被撤銷。申請人多次未有履行規劃許可附帶條件，倘若仍然批准這宗申請，會立下不良先例，影響其他同樣批給臨時用途而又同樣規定申請人履行附帶條件的規劃許可，令法定的規劃管制失去效用。

## 議程項目 4

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/SLC/132 擬在劃為「海岸保護區」地帶的大嶼山  
第 332 約近嶼南道及東涌道交匯處的政府土地  
闢設私人發展計劃的公用設施裝置  
(一條長約 17.9 米的擬議排水管)，  
並進行挖土及填土工程  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/SLC/132 號)

---

6. 秘書報告，這宗申請由領賢規劃顧問有限公司代表 Bao Wei Enterprises 有限公司提交。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，其公司亦是第 332 約地段第 724 號及第 726 號興建中的住宅發展項目的建築師，該項目會接駁擬議的排水管。由於符先生涉及直接而重大的利益，委員同意他應在會議討論和商議此議項時暫時離席。

[符展成先生此時暫時離席。]

### 簡介和提問部分

7. 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) 申請的背景；
- (b) 擬闢設的私人發展計劃的公用設施裝置(一條長約 17.9 米的擬議排水管)，以及擬進行的挖土及填土工程；
- (c) 政府部門的意見——地政總署離島地政專員不反對這宗申請，但建議必須把砍樹建議列為其中一項規劃許可附帶條件。規劃署總城市規劃師／城市設計

及園境不反對這宗申請，但是倘這宗申請獲得批准，申請人須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或城規會的要求；

- (d) 在法定公布期的首個三個星期內，當局沒有收到公眾意見書，而離島民政事務專員亦沒有收到區內人士提出的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 10 段所作的評估，規劃署不反對這宗申請。為確保種樹以作補償的情況符合相關政府部門的要求，建議委員考慮在規劃許可加入提交並落實保護樹木和美化環境建議的附帶條件。

[霍偉棟博士此時到席。]

8. 林葉惠芬女士回應一名委員的問題時表示，她手頭上沒有擬議項目的恢復原狀工程的時間表。

#### 商議部分

9. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可的有效期至二零一七年八月十六日止，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。這項許可須附加下列條件：

- 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；

10. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 留意地政總署離島地政專員的意見，無論在申請地點展開任何工程，都要先取得地政總署發出的挖掘許可證；

- (b) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，由於申請人建議砍伐申請地點外現有的一棵樹，申請人必須先獲地政總署批准其保護樹木的建議及在政府土地種樹以作補償的建議，才可展開工程。有關種樹以作補償的建議，申請人須徵詢負責護養樹木的相關部門的意見；
- (c) 留意康樂及文化事務署署長的意見，申請人須確定何方負責護養補種的 16 棵樹，以便日後護養這些樹；
- (d) 留意路政署總工程師／新界東的意見，要種樹以作補償，申請人須確保種樹地點有足夠的空間和合適的坡度。申請人須參照土力工程處刊物第 1/2011 號《斜坡環境美化技術指南》，並須修訂擬補種的樹的品種，讓他再作覆檢；以及
- (e) 留意土木工程拓展署土力工程處處長的意見，如根據《城市規劃條例》第 16 條，在政府土地進行擬議的挖掘和側向承托及渠務工程是合適的，申請人須把工程的詳細資料提交相關部門，以徵求其批准許可。

[符展成先生此時返回席上。]

## **議程項目 5**

### **第 16 條申請**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/SK-CWBN/27 擬略為放寬劃為「住宅(丙類)6」地帶的西貢清水灣第 238 約地段第 501 號及增批部分的地積比率及上蓋面積限制，以作准許的屋宇發展  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/SK-CWBN/27 號)

---

## 簡介和提問部分

11. 高級城市規劃師／西貢及離島麥黃潔芳女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 略為放寬地積比率及上蓋面積限制以作准許的屋宇發展的建議；
- (c) 政府部門的意見——總城市規劃師／城市設計及園境認為，雖然申請人聲稱，相比先前獲批准的計劃（申請編號 A/SK-CWBN/11）的獲核准建築圖則，這次建議增加上蓋面積，更有助降低建築物的高度，但其實增加上蓋面積對於視覺觀感可作出的改善極少。在規劃和設計上，這宗申請並沒有足夠的優點，以支持放寬地積比率及上蓋面積限制的要求；
- (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。創建香港反對這宗申請，理由是申請人沒有提供足夠的景觀資料，擬議的發展未能令公眾受惠，而且批准這宗申請會為同類申請立下不良先例。另一名提意見人反對這宗申請，主要理由是：
  - (i) 申請地點位於自然保育區，該處已因附近屋宇擴建花園而遭破壞；
  - (ii) 毗連的「自然保育區」內的生境遭到破壞；
  - (iii) 擬議的發展會令並非由政府維修保養的通道（坑口永隆路）不勝負荷；
  - (iv) 造成視覺上的影響／與區內現有的屋宇不協調；
  - (v) 有損斜坡的穩定；
  - (vi) 立下不良先例；以及
  - (vii) 對風水有不良影響；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所作的評估，規劃署不支持這宗申請。申請地點現有契約所訂明的權利，與先前獲批准的計劃（申請編號 A/SK-CWBN/11）的相同。申請人並沒有提供有力的理據，解釋為何須放寬地積比率及上蓋面積限制。雖然申請人聲稱放寬有關限制，可改善建築物

的高度變化、建築形貌、綠化率和建築布局，而且擬議的發展項目亦會採用透明和天然物料，但卻沒有解釋為何只可藉增加地積比率及上蓋面積，這幾方面才能改善。在設計上沒有足夠的優點，卻要求進一步放寬發展限制，不論放寬幅度如何輕微，都會為清水灣「住宅(丙類)」地帶內的同類申請立下不良先例。若此等同類申請都獲批准，累積影響所及，會破壞用途地帶規劃概念的完整，導致清水灣地區的整體景觀價值下降。

12. 麥太太回應一名委員的問題時說，編號 A/SK-CWBN/11 這宗申請獲批准的發展計劃仍未落實，但有關的建築圖已獲批准。

#### 商議部分

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

- (a) 建議略為放寬地積比率及上蓋面積限制的申請書提出的設計優點不足；以及
- (b) 批准這宗申請，會為「住宅(丙類)」地帶內的其他同類申請立下不良先例。若此等同類申請都獲批准，累積影響所及，會導致清水灣地區的整體景觀價值下降。

#### 議程項目 6 及 7

##### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/SK-PK/202 在顯示為「道路」的地方的  
西貢第 221 約地段第 1827 號(部分)  
普通道 10C 號地舖前面的空地  
經營臨時食肆(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/SK-PK/202 及 203 號)

---

A/SK-PK/203 在顯示為「道路」的地方的  
西貢第 221 約地段第 1827 號(部分)  
普通道 10A 及 10B 號地舖前面的空地  
經營臨時食肆(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/SK-PK/202 及 203 號)

---

14. 小組委員會得悉這兩宗申請的性質類似，而且申請地點十分接近，故同意可一併考慮這兩宗申請。

簡介和提問部分

15. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區麥黃潔芳女士簡介這兩宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬分別在兩個申請地點經營的臨時食肆(餐廳戶外座位區)(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見——路政署總工程師／新界東不反對這兩宗申請，因為這兩宗申請要求批給臨時規劃許可，有效期為三年，而且不會對「西貢公路改善工程第二期」項目造成影響，該項工程於二零一六年年年底才會展開。食物環境衛生署署長(下稱「食環署署長」)表示，餐廳戶外座位區是持牌餐廳的一部分；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局收到五份公眾意見書(三份關於編號 A/SK-PK/202 的申請，兩份關於編號 A/SK-PK/203 的申請)，表示反對這兩宗申請，理由是餐廳戶外座位區吸引顧客(包括騎單車人士)在附近行人通道聚集，阻塞行人通道。餐廳戶外座位區亦會吸引顧客，會造成空氣污染及對附近的居民帶來噪音滋擾。環境保護署署長(下稱

「環保署署長」)及警務處處長都報告，自二零一零年六月以來，並沒有收到涉及該食肆的空氣及噪音滋擾的投訴；以及

- (e) 規劃署的意見——根據文件第 10 段所作的評估，規劃署不反對這兩宗申請。就公眾意見而言，須留意的是，餐廳戶外座位區設於私人地段，而且規模細小。甜品店及餐廳戶外座位區均須符合相關條例的規定，不應阻塞公眾地方和通道。甜品店前面的行人通道約闊四米，方便行人往來。據環保署署長及警務處處長表示，過去三年並沒有收到涉及該食肆的空氣及噪音滋擾的投訴，但可在規劃許可加入一項指引性質的條款，提醒申請人採取所需的步驟，盡量減少可能影響附近居民的潛在滋擾。

16. 林嘉芬女士回應一名委員的問題時表示，由於申請地點位於私人地段內，餐廳戶外座位區沒有違反租契條款，故申請人無須為餐廳戶外座位區繳付額外的地租。

17. 秘書回應另一名委員的問題時表示，臨時用途須符合相關分區計劃大綱圖的規定。一幢永久建築物內的臨時用途一般列為永久用途，不過，就土地用途的規劃而言，臨時用途以臨時性質的情況下經營，可視為臨時用途。除非臨時用途列為某個土地用途地帶的第一欄用途，否則申請人須向城規會提交第 16 條申請。主席補充說，由於這宗申請的餐廳戶外座位區位於顯示為「道路」的地方，所以須取得小組委員會批給的規劃許可。

#### 商議部分

18. 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，至二零一六年八月十六日止。

19. 小組委員會亦同意告知各申請人下述事宜：

- (a) 在申請處所繼續申請的用途前，必須先取得規劃許可；
- (b) 採取必要的步驟，盡量減少可能影響附近居民的潛在滋擾；
- (c) 留意西貢地政專員的以下意見：
  - (i) 有關地段是新批約編號 6720 持有的土地，契約的特別條款編號 7 規定在有關地段搭建的建築物的地面一層限作非工業用途，建築物的上層則限作住宅用途。特別條款編號 8(f) 進一步訂明，除非獲西貢地政處的書面批准，否則不得在非建築用地內搭建或建造構築物(邊界圍牆及圍欄除外)；以及
  - (ii) 倘建築物全部位於地段邊界範圍內，而且除邊界圍牆及圍欄外，在非建築用地內沒有搭建其他構築物，擬議的餐廳戶外座位區便不會違反契約條款；以及
- (d) 留意水務署總工程師／發展(2)的以下意見：
  - (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，以接駁至最接近而合適的政府水管。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標準；以及
  - (ii) 現有水管或會受影響。申請人須把由受影響的水管中線起計的 1.5 米範圍劃為水務專用範圍，供水務署使用。在該水務專用範圍之上不得搭建構築物，也不得用作貯物。水務監督、其屬下人員和承辦商，以及水務監督或承辦商所僱用的工人，可隨時帶同所需裝備和駕車進入該水務專用範圍，以便根據水

務監督的授權，鋪設、修理和保養橫跨及穿越該水務專用範圍地面或地底的水管及其他水務設施。倘有水管受這兩宗申請影響而要改道，申請人須承擔改道工程的費用。

[主席多謝高級城市規劃師／西貢及離島林葉蕙芬女士和麥黃潔芳女士出席會議，解答委員的提問。葉女士和黃女士此時離席。]

### 沙田、大埔及北區

#### 議程項目 8

##### 第 12A 條申請

[公開會議]

Y/TP/17 申請修訂《大埔分區計劃大綱草圖編號 S/TP/23》，把大埔馬窩路 43 號第 24 約地段第 6 號餘段、第 54 號餘段、第 56 號、第 440 號 A 分段餘段、第 441 號餘段、第 443 號 A 分段、第 443 號餘段、第 445 號及毗連政府土地由「綠化地帶」改劃為「政府、機構或社區(2)」地帶及「政府、機構或社區(3)」地帶  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 Y/TP/17 號)

20. 秘書報告，這宗申請已延期一次。申請人的代表於二零一三年八月八日去信小組委員會，表示希望小組委員會延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間與運輸署商討交通問題，以及採取措施和闢設設施，處理空氣污染問題。自上一次延期至今，申請人曾提交五套進一步資料，回應公眾及政府部門主要關於交通和環境影響方面的意見。最近一次於二零一三年八月一日提交的進一步資料包括對政府部門和公眾意見的回應、一份經修訂的總綱發展藍圖(緊急車輛通道略有修訂)，以及一份經修訂的園境設計總圖。

21. 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時間準備將要提交的進一步資料。由於這是這宗申請第二次延期，而小組委員會前後已批准延期合共四個月，讓申請人與運輸署商討交通問題，以及採取措施和關設設施，處理空氣污染問題，所以這應是最後一次延期，除非情況極為特殊，否則小組委員會不會批准再次延期。

[高級城市規劃師／沙田、大埔及北區陳冠昌先生、錢敏儀女士、鄧永強先生、劉志庭先生和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-MTL/2 擬在劃為「農業」地帶的上水料壘村第 93 約  
政府土地關設臨時政府垃圾收集站(為期五年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/DPA/NE-MTL/2 號)

---

### 簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬關設的臨時政府垃圾收集站(為期五年)；
- (c) 政府部門的意見——相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有意見，詳見文件第 9 段；
- (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。一名北區區議員支持關設擬議的臨時政府垃圾收集站，因為此舉可方便村民，切合他們所需；以及

- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所作的評估，規劃署不反對這宗申請。

23. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

24. 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，有效期為五年，至二零一八年八月十六日止，並須附加下列條件：

- (a) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一三年十一月十六日或之前)，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；
- (b) 就上文(a)項條件而言，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一四年二月十六日或之前)，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) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一三年十一月十六日或之前)，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；
- (d) 就上文(c)項條件而言，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一四年二月十六日或之前)，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；以及
- (e) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)或(d)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知。

25. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 把履行規劃許可附帶條件的期限定得較短，是爲了監察申請人履行這些條件的進度；以及

- (b) 申請人倘再次未能履行規劃許可附帶條件，以致規劃許可被撤銷，其再提出的申請未必會獲小組委員會從寬考慮。

## 議程項目 10

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-KTN/168 在劃為「露天貯物」地帶的上水河上鄉第 95 約地段第 91 號(部分)及第 94 號 A 分段餘段(部分)關設臨時貨櫃車停車場(包括輕型貨車及重型貨車)(為期五年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件)  
第 A/NE-KTN/168 號)

---

### 簡介和提問部分

26. 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) 所關設的臨時貨櫃車停車場(包括輕型貨車及重型貨車)(為期五年)；
- (c) 政府部門的意見——相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有意見，詳見文件第 10 段；
- (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。一名北區區議員表示對這宗申請沒有意見。北區民政事務專員報稱，古洞(南及北)的居民代表反對這宗申請，主要理由是區內現有許多貨櫃貯存地點，影響附近居民的居住環境。申請地點位於河上鄉路的彎位，該處交通繁忙，貨櫃車停車場會對該區構成危險；以及

- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所作的評估，規劃署認為臨時貨櫃車停車場的用途可予容忍五年。雖然有一名區內人士反對這宗申請，但相關的政府部門對這宗申請沒有負面或反對意見。為解決區內居民所關注的問題，建議在規劃許可加入附帶條件，限制停車場的作業時間及申請地點內的泊車位數目。

27. 錢敏儀女士回應一名委員的問題時表示，闢設臨時貨櫃車停車場(為期五年)，不會影響新界東北新發展區規劃及工程研究建議發展的古洞北新發展區的規劃和落實。不過，若申請人日後要為臨時規劃許可續期，便須就續期對落實古洞北新發展區的影響，徵詢相關政府部門的意見。

#### 商議部分

28. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為五年，至二零一八年八月十六日止，並須附加下列條件：

- (a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上十時至早上七時在申請地點進行夜間作業；
- (b) 在規劃許可有效期內，擬議的發展項目不得開放予公眾使用；
- (c) 在規劃許可有效期內，在申請地點停泊的車輛不得超過 24 架；
- (d) 在規劃許可有效期內，不得在申請地點進行車輛維修及其他工場活動；
- (e) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一三年十一月十六日或之前)，提交車輛通道、泊車及上落貨物設施的建議，而有關建議必須符合運輸署署長或城規會的要求；

- (f) 就上文(e)項條件而言，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一四年二月十六日或之前)，闢設車輛通道、泊車及上落貨物設施，而有關情況必須符合運輸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(即在二零一三年十一月十六日或之前)，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；
- (h) 就上文(g)項條件而言，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一四年二月十六日或之前)，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；
- (i) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一三年十一月十六日或之前)，提交滅火水源及消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (j) 就上文(i)項條件而言，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一四年二月十六日或之前)，設置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；
- (k) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一三年十一月十六日或之前)，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；
- (l) 就上文(k)項條件而言，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一四年二月十六日或之前)，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；
- (m) 如在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)或(d)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及

- (n) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(e)、(f)、(g)、(h)、(i)、(j)、(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。

29. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 在申請地點開始進行申請的用途之前，必須先取得規劃許可；
- (b) 把履行規劃許可附帶條件的期限定得較短，是爲了監察申請人履行這些條件的進度；
- (c) 申請人倘再次未能履行規劃許可附帶條件，以致規劃許可被撤銷，其再提出的申請未必會獲城規會從寬考慮；
- (d) 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；
- (e) 向地政總署北區地政處申請短期豁免書，把在申請地點上搭建的構築物納入規範，但該處不保證必會向申請人批出短期豁免書。倘該處批出短期豁免書，或會附加政府認爲合適的條款和條件，包括規定申請人繳付短期豁免書的費用；
- (f) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西以下的意見：
  - (i) 申請人若擬在申請地點進行任何新的建築工程(包括建造臨時的辦公室／倉庫／廁所)，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，委聘認可人士統籌擬議的建築工程；以及
  - (ii) 關於以上所述，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；

- (g) 留意運輸署署長的意見，通往申請地點的車輛通道會經過一塊位於申請地點和河上鄉路之間的狹長土地，該通道並非由運輸署負責管理。申請人須向地政監督查核該條通往申請地點的通道所在土地的類別，並須與有關的地政和維修保養當局釐清該通道的管理和維修保養責任誰屬；
- (h) 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；
- (i) 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，以盡量減少對環境可能造成的滋擾；
- (j) 留意消防處處長的意見：
  - (i) 倘未有經屋宇署的中央處理建築圖則系統把建築圖則送交消防處而在擬議的地點搭建有蓋構築物(例如由貨櫃改裝而成的辦公室、臨時貨倉和用作工場的臨時屋棚)，申請人須把附有消防裝置建議的相關平面圖提交消防處審批，然後根據已批准的建議設置消防裝置。申請人在擬備所提交的平面圖時，須留意以下事項：
    - (a) 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設置的消防裝置和緊急車輛通道的位置；以及
  - (ii) 消防處收到申請人正式提交的建築圖則後，便會制訂詳細的消防安全規定；
- (k) 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。

(1) 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，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) 申請人及／或其承建商在申請地點範圍內搭建任何構築物前，必須與供電商聯絡，如有需要，應要求供電商遷移地下電纜(及／或架空電纜)，使電纜遠離擬建的構築物；以及
- (ii) 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 11 和 12**

**第 16 條申請**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-KTS/345 擬在劃為「農業」地帶的上水蕉徑村  
第 100 約地段第 1421 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-KTS/345 和 346 號)

---

A/NE-KTS/346 擬在劃為「農業」地帶的上水蕉徑村  
第 100 約地段第 1421 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)

---

簡介和提問部分

30. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區錢敏儀女士簡介這兩宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 兩宗申請的背景；
- (b) 在各個申請地點擬建的屋宇(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兩宗申請不表反對或沒有意見，詳見文件第 9 段；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局就各宗申請都收到三份公眾意見書，分別由一名北區區議員、創建香港及嘉道理農場暨植物園公司提交。該名北區區議員支持這兩宗申請，因為批准申請有助相關的村民興建屋宇。創建香港及嘉道理農場暨植物園公司則反對這兩宗申請，理由包括(i)擬議的發展與鄉郊環境並不協調。須保障本港的農地供應，不應再縮減農地的面積；(ii)須有足夠的基礎設施，以確保目前和未來居民的健康和福祉；(iii)相關的政府部門須檢討的事項包括有關小型屋宇政策的現行做法、為村屋設置緊急車輛通道，以及提供基礎設施、道路和泊車的經費，以應付現有屋宇的需要；以及(iv)批准這兩宗申請會為同類申請立下不良先例；
- (e) 北區民政事務專員表示，蕉徑的居民代表反對這兩宗申請，理由是蕉徑村的「鄉村式發展」地帶內仍有土地可供發展小型屋宇；以及
- (f) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所作的評估，規劃署不反對這兩宗申請。雖然當局收到區內人士提出的反對及公眾意見書，但這兩宗申請大致上符合「臨時準則」的規定，因為兩幢擬建的小型屋宇的

覆蓋範圍完全位於蕉徑村陳屋埔的「鄉村範圍」內，而在該村的「鄉村式發展」地帶內可供發展小型屋宇的土地又供不應求，所以規劃署認為這兩宗申請可予以從寬考慮。擬議的小型屋宇發展項目與周邊的土地用途並非不相協調。在這兩個申請地點附近的同一「農業」地帶範圍內／部分範圍內的同類小型屋宇發展申請，也曾獲小組委員會在有規劃許可附帶條件的情況下予以批准。預計這兩宗申請不會對附近地區的交通、排水、景觀及環境造成嚴重的不良影響。

[馬詠璋女士此時返回席上。]

31. 委員並無就這兩宗申請提出問題。

#### 商議部分

32. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這兩宗申請。這兩項規劃許可的有效期至二零一七年八月十六日止；除非在該日期前，所批准的發展已各自展開或這項許可已各自續期，否則這兩項許可會於該日期後停止生效。這項許可須各自附加下列條件：

- (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) 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。

33. 小組委員會亦同意告知各申請人下述事宜：

- (a) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，申請地點所在的地區並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／排放設施和設置化糞池的事宜，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；
- (c) 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
- (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-KTS/347 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的  
上水古洞南金錢第 92 約  
地段第 1304 號餘段及第 2598 號  
闢設附設於已准許屋宇的臨時私人泳池(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/NE-KTS/347 號)

---

34. 秘書報告，這宗申請由宏基測量師行有限公司代表 Richery Honour Development 有限公司提出。林嘉芬女士就此議項申報利益，表示她目前與宏基測量師行有限公司有業務往來。

由於她沒有參與這宗申請，不涉及直接利益，委員同意她可留在席上。

### 簡介和提問部分

35. 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) 擬闢設的附設於已准許屋宇的臨時私人泳池(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見——相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有意見，詳見文件第 9 段；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局收到一份由一名北區區議員提交的公眾意見書。該名北區區議員沒有就這宗申請提出具體意見，但表示當局應諮詢附近的居民。北區民政事務專員報稱金錢一名原居民代表反對這宗申請，理由是申請地點位於金錢的「鄉村範圍」內，並不適合進行擬議的發展；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所作的評估，規劃署不反對這宗申請。關於區內人士的反對意見，應注意的是，擬議發展的泳池附設於申請地點西部的已准許屋宇，由於只暫時使用三年，所以不會妨礙落實「鄉村式發展」地帶的長遠規劃意向。

36. 錢敏儀女士回應主席的問題時表示申請地點全為私人土地。

### 商議部分

37. 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，至二零一六年八月十六日止，並須附加下列條件：

- (a) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一四年二月十六日或之前)，落實已獲接納的排水建議，包括處理有關泳池的排放物的建議，而落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (b) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一四年二月十六日或之前)，落實已獲接納的保護樹木及美化環境建議，而落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (c) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一四年二月十六日或之前)，落實已獲接納的滅火水源及消防裝置建議，而落實情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (d) 如在指明日期當日仍未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，並會於同日撤銷，不再另行通知。

38. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 把履行規劃許可附帶條件的期限定得較短，是爲了密切監察申請人履行這些條件的進度。申請人倘再次未有履行規劃許可附帶條件，以致規劃許可遭撤銷，其再提出的申請未必會獲小組委員會從寬考慮；
- (b) 留意地政總署北區地政專員的意見，除非北區地政處批准短期豁免書的申請，否則申請地點內不得搭建擬議構築物，但北區地政處不保證必會批准有關申請，倘予批准，或會附加政府認爲合適的條款和條件，包括規定申請人繳付短期豁免書費用；
- (c) 留意運輸署署長的意見，連接申請地點、金錢南路和金錢路那條未命名的區內路徑並非由運輸署負責管理，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通道的管理和維修保養責任誰屬；

(d) 留意環境保護署署長的意見，申請人須遵照環境保護署專業人士作業備考《專業人士環保事務諮詢委員會專業守則第 5/93 號》有關處理泳池排放物(包括濾水裝置的回洗水)的建議；

(e) 留意水務署總工程師／發展(2)以下的意見：

(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，以接駁至最接近而合適的政府水管。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標準；以及

(ii) 申請地點位於抽洪集水區內；以及

(f) 留意機電工程署署長以下的意見：

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，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) 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

(ii) 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 14

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-MUP/85 在劃為「農業」地帶的萬屋邊第 81 約地段第 90 號(部分)、第 91 號餘段(部分)及毗連政府土地臨時露天存放建築機械、建築物料及闢設附屬工場(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE- MUP/85 號)

---

### 簡介和提問部分

39. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區鄧永強先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 臨時露天存放建築機械、建築物料及闢設附屬工場(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」)不支持這宗申請，因為在貼近申請地點的地方有村屋。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)亦不支持這宗申請，因為申請地點雖然已鋪上硬地面，但復耕潛力高。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境反對這宗申請，因為申請地點所在之處主要是林地和農地，也有零散的村屋和臨時構築物，景觀具鄉郊特色，但申請的露天貯物用途卻與附近這種鄉郊特色不相協調。至於申請地點現時所作的用途，則疑是違例發展。原本長滿草木的申請地點已鋪上硬地面，可見景觀資源和特色已受到嚴重干擾，批准這宗申請，會為同類申請立下不良先例。此外，由於申請人沒有在申請地點內設置上落貨區和泊車位，也沒有說明建築機械和建築物料的運送安排，運輸署署長因而無法支持這宗申請；

- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局收到四份公眾意見書。一名北區區議員對這宗申請沒有意見，但要求政府諮詢附近的村民。其餘三份公眾意見書分別由一名個別人士、創建香港和嘉道理農場暨植物園公司提交。該名以個人名義提意見的人表示反對這宗申請，理由包括有關的發展影響交通，引起交通擠塞，對區內居民的日常生活有不良影響，也會影響道路安全，污染環境，而繁忙的交通會損壞沙頭角公路的路面。創建香港也反對這宗申請，理由是擬議的用途與「農業」地帶的土地用途不協調，會使土地質素變差。嘉道理農場暨植物園公司對這宗申請表示關注，因為擬議的用途不符合「農業」地帶的規劃意向，而劃設「農業」地帶是為了保存和保護良好的農地；
- (e) 北區民政事務專員告稱萬屋邊一名村代表強烈反對這宗申請，因為有關的一段沙頭角公路自戰後從沒擴闊過，但許多重型貨車駛經這條公路。此外，有許多村民平日要穿過申請地點和附近一帶，前往乘搭公共交通工具到市集購物，擬議的發展或會導致無謂的意外，因此，政府應謹慎考慮這宗個案；以及
- (f) 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，因為這宗申請不符合「農業」地帶的規劃意向，而且申請地點的北面和西面是休耕農地和村屋，東面及南面是綠化地區，有關的發展與周邊這種鄉郊特色並不協調，所申請的臨時用途也會對附近居民造成滋擾。這宗申請亦不符合城規會規劃指引編號 13E 的規定，因為申請地點先前不曾獲批准作同類的露天貯物用途，擬議的發展與附近的土地用途不相協調。此外，相關的政府部門有負面意見，也有公眾意見表示反對。申請人未有提交任何技術建議，證明擬議的發展不會對周邊地區的交通和環境造成不良影響。批准這宗申請，會立下不良先例，產生鼓勵作用，使周邊地區出現更多露天貯物用途，降低鄉郊環境的質素。

40. 鄧永強先生回應主席的提問說，申請地點被違例用作貯物和工場，規劃署已採取執管行動，於二零一三年四月九日向各相關土地擁有人發出強制執行通知書，要求他們於二零一三年六月九日或之前終止有關的違例發展。由於在該法定通知書期限屆滿後，有關的違例發展仍未終止，有關各方可能會被檢控。

#### 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。有關的理由是：

- (a) 這宗申請不符合「農業」地帶的規劃意向，有關的意向主要是保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途。設立此地帶的目的，亦是要保存在復耕及作其他農業用途方面具有良好潛力的休耕農地。申請書沒有提出有力的規劃理據，足以要偏離此規劃意向，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(城規會規劃指引編號 13E)的規定，理由包括擬議的發展與附近主要富鄉郊特色的土地用途不相協調；申請地點先前不曾獲批給規劃許可；有關的政府部門提出負面意見，也有區內人士反對這宗申請；以及申請書並無資料證明擬議的發展不會對周邊地區的交通、環境和景觀造成不良影響；以及
- (c) 批准這宗申請會為「農業」地帶內的其他同類申請立下不良先例，若這些同類申請均獲批准，累積影響所及，會導致該區整體的環境質素下降。

[黎慧雯女士此時離席。]

## 議程項目 15

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-MUP/86 在劃為「農業」地帶的沙頭角公路萬屋邊  
第 38 約地段第 171 號餘段臨時露天存放  
回收物料(塑膠)(為期一年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/NE-MUP/86 號)

---

### 簡介和提問部分

42. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區鄧永強先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 臨時露天存放回收物料(塑膠)(為期一年)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」)不支持這宗申請，因為在申請地點 30 米範圍內有一些住用構築物／村屋。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)亦不支持這宗申請，因為申請地點雖然已鋪上硬地面，但復耕潛力高。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有很大保留，他表示申請地點所在之處的景觀具鄉郊特色，但已受露天貯物用途干擾，而附近大部分露天貯物用途疑是違例發展，擬議的露天貯物用途與附近環境的景觀特色亦不協調。原本在申請地點南面邊界及在該地點中部的樹木已被砍除，可見現有的景觀資源和特色已受干擾。批准這宗申請，很可能會產生鼓勵作用，使該區出現更多露天貯物用途，進一步損及鄉郊景觀特色，而申請人亦沒有提交保護樹木和美化環境建議。此外，由於申請人沒有在申請地點內設置上落貨區和泊車位，也沒有說明所回收的塑膠物料的運送安排，運輸署署長因而無法支持這宗申請；

- (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。一名個別人士表示支持這宗申請，因為政府有責任支持回收再造業發展。沙頭角區鄉事委員會反對這宗申請，認為附近一帶已有很多貯物場，造成環境污染，嚴重影響區內許多鄉村。一名北區區議員對這宗申請沒有特別意見，但要求政府諮詢附近的村民；
- (e) 北區民政事務專員告稱萬屋邊一名村代表和沙頭角區鄉事委員會主席反對這宗申請，理由是擬議的發展會對環境有負面影響，造成污染；以及
- (f) 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，因為擬議的發展不符合「農業」地帶的規劃意向，而且申請地點南面越過沙頭角公路是空置土地和住用構築物／村屋，有關的發展與附近這種鄉郊地方並不協調，而有關的臨時露天貯物用途對附近居民也會造成滋擾。這宗申請亦不符合城規會規劃指引編號 13E 的規定，因為擬議的發展與附近的土地用途並不協調。此外，相關的政府部門有負面意見，也有公眾意見表示反對。批准這宗申請，很可能會產生鼓勵作用，使該區出現更多露天貯物用途，進一步損及鄉郊景觀特色。此外，申請人亦沒有提交保護樹木和美化環境建議。

43. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

44. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請。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。有關的理由是：

- (a) 這宗申請不符合「農業」地帶的規劃意向，有關的意向主要是保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途。設立此地帶的目的，亦是要保存在復耕及作其他農業用途方面具有良好潛力的休耕

農地。申請書沒有提出有力的規劃理據，足以要偏離此規劃意向，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(城規會規劃指引編號 13E)的規定，理由包括擬議的發展與附近主要富鄉郊特色的土地用途不相協調；申請地點先前不曾獲批給規劃許可；相關的政府部門提出負面意見，也有區內人士反對這宗申請；以及申請書並無資料證明擬議的發展不會對周邊地區的交通、環境和景觀造成不良影響；以及
- (c) 批准這宗申請會為「農業」地帶內的其他同類申請立下不良先例，若這些同類申請均獲批准，累積影響所及，會導致該區整體的環境質素下降。

## **議程項目 16**

### **第 16 條申請**

#### **[公開會議]**

A/NE-TKL/427      在劃為「露天貯物」地帶的坪輦第 77 約地段第 825 號、第 834 號、第 836 號及毗連政府土地進行工業用途(洗衣工場)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/NE-TKL/427A 號)

---

45. 秘書報告，這宗申請已延期一次。二零一三年八月二日，申請人的代表要求城規會再延期一個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料，以回應相關政府部門所關注的各項有關這宗申請的問題。上一次延期後，申請人在二零一三年六月十九日提交了進一步的資料，包括顯示申請地點內的擬議泊車及上落客貨安排的平面圖。

46. 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。小組委員會回

意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計兩個月內提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人再有一個月(即前後合共三個月)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 17

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-TK/458 在劃為「綠化地帶」及「鄉村式發展」地帶的大埔蘆慈田村第 17 約地段第 1458 號餘段、第 1459 號餘段及第 1460 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-TK/458 號)

---

### 簡介和提問部分

47. 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不表反對或沒有意見，詳見文件第 10 段；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局收到創建香港提交的公眾意見書，表示反對這宗申請，主要的理由包括擬議的發展既不符合「綠化地帶」的規劃意向，也不符合城規會規劃指引編號 10，而且會對地下水和附近水域的水質、泊車和耕種的潛力有累積影響；以及

- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所作的評估，規劃署不反對這宗申請。雖然有公眾提出負面意見，但規劃署認為擬議的發展雖然與「綠化地帶」的規劃意向不符，擬建的小型屋宇卻大致符合城規會規劃指引編號 10 的規定，不會對周邊地區的景觀、排水和斜坡的穩定有不良影響。嚴格來說，擬建小型屋宇並不符合「臨時準則」，因為有關的「鄉村式發展」地帶目前不乏土地以應付發展小型屋宇的需求。不過，現在這宗申請與先前獲批准的另一宗申請(編號 A/NE-TK/266)情況相同，而處理小型屋宇批地的程序已進入後期階段。考慮到擬建小型屋宇有超過 50% 的覆蓋範圍位於「鄉村範圍」內，而且擬議的發展並非與四周的鄉郊環境格格不入，預計不會對周邊地區的景觀、排水和交通造成不良影響，故規劃署認為可從寬考慮這宗申請。

48. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

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。這項規劃許可的有效期至二零一七年八月十六日止；除非在該日期前，所批准的發展已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。這項許可並須附加以下條件：

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

50. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，申請地點附近沒有公共排水渠。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。申請地點附近現時已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；

- (b) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，為向擬議發展項目供水，申請人或須把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；
- (c) 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》。消防處會在批地階段制訂詳細的消防安全規定；
- (d) 留意路政署總工程師／新界東的意見，由汀角路通往申請地點的通道並非由路政署維修保養；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。

[邱榮光博士此時暫時離席。]

## **議程項目 18**

### **第 16 條申請**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-TK/459 擬在劃為「綠化地帶」的  
大埔船灣沙欄第 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/459 號)

---

### 簡介和提問部分

51. 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——規劃署總城市規劃師／城市設計及園境反對這宗申請，因為興建擬議的小型屋宇很可能須切削斜坡及建造地基，影響的範圍比申請地點還要大，可能包括山坡上部林地樹木盤根的地方，申請人沒有提供有關地盤平整工程或美化環境及保護樹木建議的詳情，證明如何能紓減擬議發展潛在的負面影響。批准這宗申請，會為同類申請立下不良先例。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，除非申請人可修訂該幢小型屋宇的設計，避免砍伐樹木。土木工程拓展署土力工程處處長表示，申請地點位於陡峭的天然山坡下，發生災害的風險達到要進行天然山坡災害研究的警戒準則。因此，他原則上反對這宗申請，除非申請人準備進行天然山坡災害研究，並在有需要時實施適當的緩解措施，作為擬議發展項目的一部分；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局收到四份公眾意見書，分別來自創建香港、嘉道理農場暨植物園公司及兩名原居村民。他們反對這宗申請，主要的理由是擬議的發展不符合有關的「綠化地帶」的規劃意向，倘批准這宗申請，會對該「綠化地帶」造成累積的負面影響。此外，該區亦沒有通道和泊車

位。其中一名原居村民反對這宗申請，其另一理由是擬議的發展涉及挖土，會影響附近斜坡的穩定和村屋的安全；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。擬議的發展不符合「綠化地帶」的規劃意向。雖然擬建小型屋宇的覆蓋範圍完全位於「鄉村範圍」內，而且可供將來發展小型屋宇的土地普遍供不應求，但擬議的發展並不符合「臨時準則」，因為有關發展會對周邊地區的土地和景觀造成負面影響。由於申請地點位於斜坡上，建造擬議的小型屋宇及進行相關的地盤平整工程很可能要清除天然植物及切削斜坡，影響的範圍比申請地點還要大。申請人並沒有提供資料，說明所需進行的平整工程的範圍及擬議的發展可能對周邊地區現有的景觀資源所造成的負面影響。擬建的小型屋宇不符合城規會規劃指引編號 10 的規定，因為擬議的發展及其相關的地盤平整工程會影響周邊地區現有的天然景觀和斜坡的穩定。另外，亦須注意的是，申述人舉述的兩宗獲批准的規劃申請(編號 A/NE-TK/117 及 270)的規劃情況與現在這宗申請不能相提並論。編號 A/NE-TK/117 的申請基本上是一宗為先前的規劃許可續期的申請，而編號 A/NE-TK/270 的申請獲批准的原因是考慮到申請地點大部分位於「鄉村式發展」地帶內，而該地帶內可用作發展小型屋宇的土地又普遍供不應求，故擬議的發展符合「臨時準則」。

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。有關的理由是：

- (a) 擬議的發展不符合「綠化地帶」的規劃意向，有關的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。申請人未有在申請書內提供資料，作為要偏離此規劃意向的理據；

- (b) 擬議的發展不符合「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」，因為擬議的發展會對周邊地區的土力和景觀造成負面影響，但申請書內沒有針對土力和景觀方面的問題提供任何資料；
- (c) 這宗申請不符合有關「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，因為擬議的發展會影響周邊地區的天然景觀和斜坡的穩定；以及
- (d) 批准這宗申請會為該區其他同類的申請立下不良先例。倘這類申請都獲批准，累積影響所及，會令該區整體的環境和景觀質素下降。

## **議程項目 19 及 20**

### **第 16 條申請**

[公開會議]

A/NE-TK/460 擬在劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的大埔磡頭角第 23 約地段第 455 號 A 分段第 1 小分段、第 455 號 B 分段第 1 小分段、第 455 號 G 分段及第 459 號 A 分段興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-TK/460 及 461 號)

---

A/NE-TK/461 擬在劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的大埔磡頭角第 23 約地段第 459 號 B 分段、第 474 號 N 分段及第 474 號 M 分段第 1 小分段興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-TK/460 及 461 號)

---

54. 秘書報告，這是兩宗申請第一次延期。申請人的代表於二零一三年七月三十日要求城規會延期兩個月才考慮這兩宗申請，讓申請人有更多時間回應政府部門的意見。

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 21 及 22

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-TK/462 擬在劃為「農業」地帶的大埔山寮村第15約地段第672號H分段、第673號餘段、第674號A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/462 及 463 號)

---

A/NE-TK/463 擬在劃為「農業」地帶的大埔山寮村第15約地段第672號G分段、第673號A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/462 及 463 號)

---

## 簡介和提問部分

56. 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) 兩宗申請的背景；
- (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—

### 申請編號 A/NE-TK/462

- (i) 地政總署大埔地政專員不支持這宗申請，因為擬建小型屋宇的覆蓋範圍少於一半位於山寮的「鄉村範圍」內。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)亦不支持這宗申請，因為申請地點的復耕潛力高。渠務署總工程師／新界北對支持擬議的發展有所保留，因為河道下游有水浸報告，他建議申請人應提交包括紓減水浸影響措施的排水影響評估報告，以供他考慮；

### 申請編號 A/NE-TK/463

- (ii) 地政總署大埔地政專員不反對這宗申請，因為擬建小型屋宇的覆蓋範圍有超過一半位於山寮的「鄉村範圍」內。漁護署署長並不支持這宗申請，因為申請地點的復耕潛力高。渠務署總工程師／新界北對支持擬議的發展有所保留，因為河道下游有水浸報告，他建議申請人應提交包括紓減水浸影響措施的排水影響評估報告，以供他考慮；
- (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，分別來自創建香港和嘉道理農場暨植物園公司。他們反對這兩宗申請，主要理由包括擬議發展項目與「農業」地帶不相協調；應保留農地，以保障本港的食物供應；倘批准這宗申請，會對區內

的通道、公共排污和泊車設施造成累積的不良影響；以及

(e) 規劃署的意見一

申請編號 A/NE-TK/462

- (i) 根據文件第 12 段所作的評估，規劃署不支持這宗申請。擬議的發展項目不符合「農業」地帶的規劃意向。即使擬建的小型屋宇與周邊環境並非不協調，但有關發展並不符合「臨時準則」，因為擬建小型屋宇的覆蓋範圍少於一半位於「鄉村範圍」內，所以大埔地政專員不支持這宗申請。這宗申請不應獲小組委員會從寬考慮。此外，渠務署總工程師／新界北表示，河道下游有水浸報告。申請書並沒有提供資料，證明擬議的發展項目不會對周邊地區的排水造成不良影響；

申請編號 A/NE-TK/463

- (ii) 根據文件第 12 段所作的評估，規劃署不反對這宗申請。擬建的小型屋宇符合「臨時準則」，因為擬建小型屋宇的覆蓋範圍超過一半位於「鄉村範圍」內，「鄉村式發展」地帶可供發展小型屋宇的土地普遍供不應求，而且擬建的小型屋宇可接駁至區內已計劃關設的污水收集系統。雖然擬議的發展不符合「農業」地帶的規劃意向，漁護署署長亦不支持這宗申請，但申請地點是一幅雜草叢生的荒廢農地，預料不會對其現有的景觀資源造成嚴重的不良影響。這宗申請應獲從寬考慮。為解決渠務署總工程師／新界北所關注的水浸問題，建議在規劃許可加入相關的附帶條件，供委員考慮。至於公眾的意見，建議加入相關的規劃許可附帶條件和指引性質的條款，以盡量減少擬建的小型屋宇可能對周邊地區造成的不良影響。

[邱榮光博士此時返回席上。]

57. 劉志庭先生回應一名委員的提問時提到文件的圖 A-2a，他指出先前的申請(編號 A/NE-TK/423)涵蓋現時這宗申請所涉地點的一部分，該宗申請的規劃許可仍然有效。比較起來，現在這宗申請是就兩幢小型屋宇申請規劃許可，而先前的申請則只要求在有關地點興建一幢小型屋宇。

58. 劉志庭先生回應另一名委員的提問時表示，擬建的小型屋宇可接駁至區內的公共污水收集系統，但有關的污水管須穿越一些私人地段。申請人已就擬議污水管穿越私人地段一事徵得有關地段的擁有人同意。

### 商議部分

#### 就申請編號 A/NE-TK/462 而言

59. 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 13.2 段所載的拒絕理由，並認為理由恰當。有關理由是：

- (a) 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」，因為擬建小型屋宇的覆蓋範圍超過一半位於「鄉村式發展」地帶或「鄉村範圍」外；以及
- (b) 申請書沒有提供資料，證明擬議發展項目不會對周邊地區的排水造成不良影響。

#### 就申請編號 A/NE-TK/463 而言

60. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這宗申請的規劃許可有效期至二零一七年八月十六日止；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) 提交排水影響評估報告，並且落實當中的紓減水浸影響措施，而有關建議和措施必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (c) 將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。

61. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 申請人須待公共污水收集系統建成後，方可興建擬議小型屋宇。待公共污水收集系統工程完成後，申請人須自費把屋宇的污水渠接駁至該公共污水渠。申請人須預留足夠地方，以便日後進行污水渠接駁工程；
- (b) 在簽立小型屋宇批地文件前，申請人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。申請人亦須與地政總署解決全部涉及所需政府土地的問題，以證明在技術和法律上，可把污水管由擬建的屋宇經有關的私人地段及政府土地敷設至已計劃鋪設的污水收集系統；
- (c) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，為向發展項目供水，申請人或須把內部供水系統伸延，以接駁至最接近的合適政府總水管。申請人須解決與供水相關的任何土地問題(例如私人地段問題)，並須負責私人地段內的內部供水系統的建造、運作及維修保養，而有關情況必須符合水務署所訂標準；
- (d) 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》。消防處會在批地的階段制訂詳細的消防安全規定；

- (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所需的資料，以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 APP-56》所載的地盤平整工程豁免準則。倘不獲豁免，申請人須根據《建築物條例》的規定，向屋宇署提交地盤平整工程圖則；以及
- (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，向城市規劃委員會申請規劃許可。

### **議程項目 23**

#### **第 16 條申請**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-TK/464 擬在劃為「農業」地帶的大埔山寮村  
第 15 約地段第 608 號 B 分段、  
第 608 號 C 分段及第 608 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-TK/464 號)

---

#### **簡介和提問部分**

62. 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) 擬建的三幢屋宇(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。渠務署總工程師／新界北對擬議的發展有所保留，因為下游地區的河道附近曾經出現水浸。申請人須提交排水影響評估報告(包括紓減水浸影響措施的建議)，以供渠務署考慮；

- (d) 在法定公眾查閱期的首三個星期內，當局收到兩份由創建香港及嘉道理農場暨植物園公司提交的公眾意見書。他們反對這宗申請，主要理由包括擬議的發展與「農業」地帶不相協調；有關的農地須繼續保留，以確保香港有食物供應。倘批准這宗申請，會對該區的通道、公共污水渠及泊車設施造成累積的不良影響；以及；
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所作的評估，規劃署不反對這宗申請。申請地點位於「農業」地帶內，但小組委員會於二零一二年十二月七日同意由規劃署提交改劃用途地帶的建議，擴大「鄉村式發展」地帶，因此申請地點便納入了建議擴大的「鄉村式發展」地帶範圍內。擬建的三幢小型屋宇與周邊以鄉郊環境為主的地區並非不協調。雖然漁護署署長不支持這宗申請，但申請地點是一片滿布野草的荒廢農地，預計不會對申請地點內的景觀資源造成嚴重的不良影響。這宗申請符合「臨時準則」的規定，因為擬建的三幢小型屋宇的覆蓋範圍超過 50% 是位於「鄉村範圍」內，而且在「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；以及擬議的發展可接駁至該區計劃鋪設的污水收集系統，故此這宗申請可予以從寬考慮。為回應渠務署總工程師／新界北所關注的問題，規劃署建議在規劃許可加入相關的附帶條件，以供委員考慮。

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二零一七年八月十六日止；除非在該日期前，所批准的發展已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) 提交排水影響評估報告及落實當中的紓減水浸影響措施，而有關建議及落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (c) 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。

65. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 擬議的三幢小型屋宇的建造工程須在公共污水收集系統建成後，才可展開。待該系統建成後，申請人須自費把擬建的三幢屋宇的污水渠接駁至公共污水渠，並須預留足夠的地方，以便將來進行污水渠接駁工程；
- (b) 申請人在簽立小型屋宇批地文件前，須就所有受影響的地段向土地註冊處登記相關的地役權批約，該份批約須夾附圖則，顯示在有關地段建造、運作和保養的污水管和接駁點。申請人亦須與地政總署解決一切涉及所需政府土地的問題，以證明在技術和法律上，可把污水管由擬建的屋宇經有關的私人地段及政府土地鋪設至已計劃的污水收集系統；
- (c) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，為向發展項目供水，申請人或須把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；

- (d) 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》。消防處會在批地階段制訂詳細的消防安全規定；
- (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 APP-56》所訂定的地盤平整工程豁免準則。如不獲豁免，申請人須根據《建築物條例》的規定，向屋宇署提交地盤平整工程圖則；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 24

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TP/535           擬在劃為「綠化地帶」的大埔船灣圍下村  
第 23 約地段第 179 號 A 分段第 3 小分段  
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/TP/535 號)

---

### 簡介和提問部分

66. 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——土木工程拓展署土力工程處處長表示，申請地點位於陡峭的天然山坡下面，符合警戒準則所述的情況，須進行天然山坡災害研究。除非申請人準備進行天然山坡災害研究，並按需要實施適當的緩解措施，否則他原則上反對這宗申請。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境反對這宗申請，因為申請地點和周邊地區大部分地方並未受發展所干擾，目前狀況良好。由於洞梓路以南的「綠化地帶」內不曾有小型屋宇申請獲批准，倘批准這宗申請，會立下不良先例，助長同類的小型屋宇發展，使這些發展侵入該「綠化地帶」，令該區現時的鄉郊景觀質素變差；
- (d) 在法定公眾查閱期的首三個星期內，當局收到四份分別由一名市民、嘉道理農場暨植物園公司、創建香港和世界自然基金會提交的公眾意見書。提意見人都反對這宗申請，主要的理由包括擬議的發展不符合「綠化地帶」的規劃意向；擬建的小型屋宇會對周邊地區的交通、環境和生態造成影響；以及倘批准這宗申請，會為「綠化地帶」內同類的發展立下不良先例；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所作的評估，規劃署不支持這宗申請。申請地點完全位於「綠化地帶」內，根據一般推定，此地帶不宜進行發展。雖然在有關鄉村的「鄉村式發展」地帶內可供發展小型屋宇的土地普遍供不應求，但這宗申請並不符合「臨時準則」和城規會規劃指引編號 10 的規定，因為擬議的發展會對該區現有的天然景觀和斜坡的穩定性造成不良影響。有兩宗有關發展小型屋宇的同類規劃申請(編號 A/TP/291 及 506)，前者在二零零二年十月四日遭城規會駁回，後者則在二零一一年十月七日被小組委員會拒絕。至於現在這宗申請，其所涉的地點及該地點的特點都與這兩宗申請

相似，但申請書中並沒有提出有力的理由令當局要批准這宗申請。

67. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

68. 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。有關的理由是：

- (a) 擬建的屋宇(新界豁免管制屋宇／小型屋宇)不符合「綠化地帶」的規劃意向，有關意向是利用天然地理環境作為市區和近郊的發展區的界限，以抑制市區範圍的擴展，並提供土地作靜態康樂場地。根據一般推定，此地帶不宜進行發展。申請書中並沒有提出有力的理據，足以要偏離此規劃意向；
- (b) 擬議的發展不符合「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」，因為擬議的發展在景觀及土力工程方面，會對附近地區造成不良影響；
- (c) 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，因為擬議的發展會對該區現有的天然景觀和斜坡的穩定性造成不良影響；以及
- (d) 倘批准這宗申請，會為該區其他同類申請立下不良先例。若這些同類申請均獲批准，累積影響所及，該區整體的環境及景觀質素將會下降。

[規劃署高級園境師姚禧美女士此時獲邀到席上。]

## 議程項目 25

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/ST/805 進一步考慮申請編號A/ST/805

擬在劃為「綠化地帶」的沙田九肚第171約政府土地  
闢設公用事業設施裝置(污水泵房)

(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第A/ST/805B號)

---

69. 秘書報告，這宗申請由渠務署提交，而艾奕康有限公司是顧問之一。黎慧雯女士就這個議項申報利益，表示她目前與渠務署和艾奕康有限公司有業務往來。委員備悉黎女士已離席。符展成先生也就這個議項申報利益，表示他目前與艾奕康有限公司有業務往來。由於符先生沒有參與這宗申請，不涉及直接利益，委員同意他可留在席上。

70. 秘書續報告，文件首頁第 1.1 段一些字打錯，修改了錯處的替代頁已提交會議席上，供委員參閱。

### 簡介和提問部分

71. 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——擬闢設的污水泵房是為九肚村而設，位於九肚雍坪徑。要進行這項工程計劃，必須砍掉合共 15 棵樹，包括 8 棵非入侵性的樹和 7 棵入侵性的樹。二零一三年四月五日，小組委員會決定延期考慮這宗申請，以待申請人提交兩方面的進一步資料，包括：(i) 可否保留一棵成齡樟樹(建議砍掉的 8 棵非入侵性的樹之一)；以及(ii) 申請人所測試的兩個方案中須予砍掉的樹的種類；

(b) 申請人所提交的進一步資料：

(i) 申請人指樹木勘查的結果已經修正。根據經修訂的結果，要進行這項工程計劃，必須砍

掉合共 24 棵樹，包括 13 棵非入侵性的樹和 11 棵入侵性的樹／枯樹。該棵成齡樟樹是建議砍掉的其中一棵非入侵性的樹；

- (ii) 除原本的建議外，申請人在上次提交的資料中提出了另外兩個方案(方案 A 和 B)，另在所提交的進一步資料中，又探討了另外兩個方案(方案 C 和 D)，以作比較。與原本的建議比較，方案 A 和 C 是把擬闢設的污水泵房向西移，而方案 B 和 D 則把該污水泵房向東移；
- (iii) 受影響的樹木方面，方案 A 和 C 與原本的建議一樣，會影響 13 棵非入侵性的樹，但方案 B 和 D 則會分別影響 17 棵和 16 棵非入侵性的樹；
- (iv) 與原本的建議比較，方案 A 至 D 都會使綠化地方的總面積減少得更多(按合計的樹幹直徑長度計算)，所以對景觀的影響更大；
- (v) 文件的繪圖 A-17 至 A-20 標示了四個方案須砍掉的樹木種類，從中可見全部方案都會影響如該樟樹一類的胸徑大於 400 毫米的成齡樹，而其中方案 A 和 C 會影響一棵浙江潤楠和一棵土密樹，方案 B 和 D 則會影響另一棵浙江潤楠；
- (vi) 申請人在選址的過程中，曾考慮各不同方案在景觀、視覺、交通和建築噪音方面的影響，所需土地、建築費用和公眾的接受程度。由於原本的建議所帶來的影響最少，因此，申請人認為應按原本的建議興建擬議的污水泵房；
- (vii) 申請人曾考慮可否移植該棵樟樹，但現時雍坪徑的闊度不足以讓能夠吊起該樹的吊機車通過，而且移植地點距離該樹現時的位置最

少 30 米，又位於陡峭的山坡上，該樹移植該處後，存活率不會高，更要用臨時支架支撐，影響該處青葱的環境；

- (viii) 申請人進一步評估原本的建議是否可保留該棵樟樹時，發現該樹根部生長的位置與興建污水泵房所需進行的擬議永久工程和臨時工程的範圍相阻。該樹須予移除，才有空間用來興建避車處。興建該避車處，可把污水泵房日常運作和進行維修保養時對區內交通的影響減至最少，所以是必需的。再者，附近將建一支電線桿，讓該樹留在原處，可能會引致電殞和火警危險；
- (c) 政府部門的意見——規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對進一步資料沒有意見，仍然表示原則上不反對這宗申請。申請人已證明沒有另一更佳的地點，而其所提出的補種樹木計劃也可接受。根據所提出的補種樹木計劃，補種的樹有 21 棵，包括 7 棵樟樹、6 棵烏柏和 8 棵鵝掌柴。為與現有的綠化緩衝區環境更為協調配合，申請人應盡量增加建議種植的本土樹的品種，而不是有限的品種，以作補償；
- (d) 規劃署的意見——規劃署就這宗申請所作的評估載於文件第 5 段。擬闢設的污水泵房是為區內居民而設且用作處理水污染問題的必要公用事業設施。申請人先前曾提出四個可闢設污水泵房的地點，以徵詢公眾的意見，結果只有申請地點沒有受到區內村民反對。論規模和設計，擬闢設的污水泵房與周邊環境並非不協調，而擬議的污水收集網絡和污水泵房工程於二零一三年一月刊憲後，當局亦沒有收到有關該污水泵房的反對意見。擬議的這項發展預料不會對視覺、交通、排水和供水造成重大影響。至於對景觀的影響，申請人提出的所有方案都會影響一些接近申請地點的成齡樹，包括樟樹、浙江潤楠和土密樹。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境認為這些樹都同樣珍貴，而申請人已證明就保護這

些樹而言，並沒有另一更佳的地點。至於可否移植該棵樟樹的問題，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境認為這樣一棵成齡樹移植後的存活率並不高。除保護樹木方面的問題外，評估這些方案時還要考慮其他因素。以所需土地的面積來說，方案 B 和 D 會佔用較多土地，理由是要鋪設的接駁污水渠較長，又要於污水泵房內建造通道，使建築費用較高。至於方案 A 和 C，由於污水泵房的位置較接近住宅發展項目，因此施工期間會造成較嚴重的滋擾，此外，該位置也較接近地點 4，而該地點就是申請人先前諮詢區內居民時，他們所反對的其中一個可設污水泵房的地點。

72. 一名委員表示難明為何始終找不到另一地點闢設污水泵房，使該棵成齡樟樹得以保存。這名委員認為該棵成齡樟樹是珍貴的樹木，可以用來遮隔擬闢設的污水泵房，減低其對景觀的負面影響。

73. 主席詢問申請人有否提交撮要表，列出四個方案對景觀的影響。陸國安先生回應說，文件的附件 B 載有四個方案的比較資料。接着，他以繪圖 A-19 作說明，表示方案 C(即把污水泵房向西移)會影響一棵浙江潤楠和一棵土密樹。此外，沿擬設避車處而建的護土牆可能要穿過連接雍坪徑和九肚徑的行人徑，因此或要興建樓梯。再者，該地點可能太接近附近的住宅發展項目，不會受區內居民歡迎。

74. 陸國安先生繼而以繪圖 A-20 作說明，表示方案 D(即把污水泵房向東移)會影響一棵浙江潤楠。該地點與住宅發展項目相距較遠，但就要鋪設較長的接駁污水渠，收集村屋的污水。再者，該地點靠近道路彎位，未必能建造避車處，因此可能要興建新的通道，而這樣的話，這項工程計劃需要的土地便會更多。

75. 陸國安先生又說，方案 A 和 B 會影響該棵樟樹，理由是興建護土牆地基和進行臨時工程都要挖土，可能會影響該樹的根部。除了方案 A 至 D 之外，申請人亦曾考慮其他方案，但這些方案不是污水泵房的位置距離住宅發展項目太遠，就是技術

上不可行。總而言之，申請人認為原本的建議較諸所有其他方案，其所造成的影響是最少的。

76. 陸國安先生回應一名委員的問題。他以繪圖 A-13 和 A-22 作說明，表示方案 C 中的污水泵房位置靠近地點 4，而地點 4 是渠務署先前提出並曾諮詢公眾的一個可設污水泵房的地點。由於地點 4 受到區內村民反對，方案 C 可能亦難以得到區內人士支持。

77. 一名委員表示，方案 C 中的污水泵房位置和地點 4 的位置並不相同，而且有關方面亦不曾就方案 C 諮詢公眾，就此斷定區內居民會反對方案 C，並不恰當。這名委員認為該成齡樟樹較該浙江潤楠和土密樹更珍貴，因此應優先保存該棵樟樹。

78. 一名委員表示，若要量化砍伐樹木的合計影響幅度，把有關樹木的樹幹直徑的平方相加，比以有關樹木的樹幹直徑合計長度計算，可能更為恰當。

79. 一名委員表示，申請人沒有徹底探討所有可能的方案，務求找出另一地點，而有關方面亦未就各方案諮詢公眾。如果公眾知道該棵樟樹會受影響，可能會就這項工程計劃提出他們所關注的問題。

80. 姚禧美女士提到文件附件 C 的附錄 B，表示申請人提交了撮要表，比較各不同方案對現有樹木的影響。她已審閱申請人提出的所有方案，並認為該樟樹、浙江潤楠和土密樹全都是珍貴的樹，而不論是申請人提出的哪個方案，都會有一些此等珍貴樹木失去。她知道申請人選擇所屬意的方案時必須考慮其他方面(例如對交通的影響和區內人士的意見)，但若從景觀的角度而言，在申請人所提出的方案中，她沒有特別偏好任何一個方案。

81. 一名委員提到文件附件 C 的附錄 B，詢問方案 D 會影響哪些品種的樹木。姚禧美女士以繪圖 A-20 作說明，表示建議砍掉的樹木品種大都是本土品種，而會保留的則大都是入侵性品種。從保護樹木的角度而言，她認為方案 D 不是最佳的方案。

82. 姚禧美女士回應同一名委員的問題，表示方案 C 對景觀的影響與方案 D 的相似，兩者建議砍掉的樹木品種大都是本土品種，而會保留的則大都是入侵性品種。不過，與方案 D 比較，方案 C 會有較少的本土品種樹木受擬闢設的污水泵房所影響。

83. 一名委員問到是否有必要把避車處設於該污水泵房旁邊。另一名委員則提到繪圖 A-19，詢問可否把現有供垃圾收集車使用的避車處與擬為該污水泵房而設的避車處合併，使方案 C 中污水泵房的位置能向北移，從而可以保留西南面那三棵樹，包括一棵浙江潤楠。陸國安先生表示手頭上沒有關於該避車處設計要求及同一時間內會有多少維修車輛使用該避車處的資料。不過，供垃圾收集車使用的避車處較擬為該污水泵房而設的避車處為短。如把兩個避車處合併，可能需要改移現時連接雍坪徑和九肚徑的斜路的位置。

84. 姚禧美女士回應一名委員的問題，表示繪圖 A-19 未有註明藍圈所代表的樹的品種，是因為該圖只顯示樹木勘查所見的概略情況。

#### 商議部分

85. 副主席表示，申請人似乎未有盡找所有可能的方案，從中選取最合適的地點闢設擬議的污水泵房。因此，他建議延期考慮這宗申請，讓申請人探討其他方案，務求把對景觀的負面影響減到最少，其中對珍貴樹木的影響尤然。申請人向城規會提交經修訂的建議前，亦須就各不同方案諮詢區內居民。他表示，城規會延期考慮這宗申請，清楚表明了城規會要保護樹木這個意向。

86. 一名委員贊同副主席的建議，表示不應在藍圖定實後才考慮保護樹木的問題，應在制訂該污水泵房的擬議藍圖時就予考慮。

87. 另一名委員也贊同副主席的建議，表示申請人應進行更全面和透徹的研究，並考慮雍坪徑沿路其他可行地點。

88. 主席表示，申請人評估現有樹木所受的影響時，應考慮申請地點的整體環境，而不是單憑樹幹直徑等數字作判斷。就這宗個案而言，該棵樟樹就在路邊，位置非常顯眼。申請人應小心評估砍掉該樹所帶來的影響。主席又稱，申請人也應探討擬闢設的污水泵房在布局上是否可另作安排，例如可把避車處移到該污水泵房的其中一端，盡量減低對現有樹木的影響。

89. 經商議後，小組委員會決定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，除非情況極為特殊，否則小組委員會不會批准再次延期。

[主席多謝規劃署高級園境師姚禧美女士出席會議，解答委員的提問。姚女士此時離席。]

## 議程項目 26

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/ST/822

擬在劃為「住宅(甲類)」地帶的  
大圍積存街 60 至 68 號  
闢設辦公室以及經營商店及服務行業  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/ST/822 號)

---

90. 秘書報告，這是申請人首次要求城規會延期考慮這宗申請。申請人於二零一三年八月五日要求城規會延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有足夠時間回應政府部門就這宗申請提出的意見。

91. 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 27

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/ST/823 在劃為「工業」地帶的火炭坳背灣街 41 至 43 號  
安華工業大廈地下 F1 單位(部分)  
經營商店及服務行業(地產代理)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/ST/823 號)

---

### 簡介和提問部分

92. 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(地產代理)；
- (c) 政府部門的意見——相關的政府部門沒有對這宗申請提出反對或意見，詳見文件第 9 段；
- (d) 當局在法定公布期的首三個星期內沒有收到公眾的意見，而沙田民政事務專員亦沒有收到區內人士的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所作的評估，規劃署不反對這宗申請。建議批給為期三年的臨時規劃許可，以免妨礙落實該「工業」地帶的長遠規劃意向，並讓小組委員會可以監察該區工業樓面空間的供求情況。

93. 委員並無就這宗申請提出問題。

### 商議部分

94. 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，至二零一六年八月十六日止，並須附加下列條件：

- (a) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一四年二月十六日或之前)，提交消防安全措施建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (b) 在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一四年五月十六日或之前)，落實消防安全措施建議，而落實情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (c) 如在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。

95. 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用途前，必須先取得規劃許可；
- (b) 批給為期三年的臨時規劃許可，是為讓小組委員會監察申請人履行規劃許可附帶條件的進度及區內工業樓面空間的供求情況，以確保不會妨礙落實有關處所長遠作工業用途的規劃意向；
- (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) 留意地政總署沙田地政專員的意見，該署曾發出編號 W530 的短期豁免書，准許在地下 F1 單位(面積約 18 平方米)經營地產代理業務，租期先定為一年(由二零一二年八月三日起計)，其後按季續租。然而，這宗申請的相關處所並未包括鋪前範圍及鋪後的會議室／辦公室，兩者均為地產代理行的附屬設施；

- (e) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界東(1)及牌照小組的意見：
- (i) 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；
  - (ii) 如須進行建築工程，包括把單位／處所再拆分的工程，申請人須委聘認可人士負責統籌；
- (f) 留意消防處處長的意見：
- (i) 消防處收到申請人正式提交的建築圖則後，便會制定詳細的消防規定。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；
  - (ii) 至於申請處所的耐火結構事宜，申請人須符合由屋宇署負責執行的《2011 年建築物消防安全守則》C 部所載的規定；以及
- (g) 參閱《有關履行在工業處所就商業用途實行消防安全措施的規劃許可附帶條件的須知》所載的資料，了解須依照哪些步驟，以履行有關設置消防裝置的規劃許可附帶條件。

## **議程項目 28**

### **第 16 條申請**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/ST/824 在劃為「工業」地帶的沙田火炭坳背灣街 14 至 24 號  
金豪工業大廈第一座地下 C3 單位  
經營臨時商店及服務行業(快餐店)(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件)

---

第 A/ST/824 號)

---

簡介和提問部分

96. 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) 經營的臨時商店及服務行業(快餐店)，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——相關的政府部門沒有對這宗申請提出反對或意見，詳見文件第 9 段；
- (d) 當局在法定公布期的首三個星期內沒有收到公眾的意見，而沙田民政事務專員亦沒有收到區內人士的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所作的評估，規劃署不反對這宗申請。

97. 委員並無就這宗申請提出問題。

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。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一六年八月十六日止，並須附加下列條件：

- (a) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一三年十一月十六日或之前)，提交消防安全措施建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (b) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一四年二月十六日或之前)，落實消防安全措施建議，而落實情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及

- (c) 如在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。

99. 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用途前，必須先取得規劃許可，而有關許可是讓申請處所作不設座位的「商店及服務行業(快餐店)」用途；
- (b) 向地政總署沙田地政專員申請批出短期豁免書，准許申請的用途；
- (c) 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。待當局收到食物業處所牌照申請後，屋宇署會制定樓宇安全規定；
- (d) 留意消防處處長的意見，擬設的「快餐店」只可以「食物製造廠」或「工廠食堂」的形式領取牌照。消防處不會接受快餐店以「普通食肆」或「小食食肆」的形式領取牌照和經營。該處收到申請人正式提交的建築圖則後，便會制定詳細的消防安全規定；
- (e) 留意環境保護署署長的意見，申請人須就擬設的「快餐店」向該署的區域辦事處申領《水污染管制條例》所規定的牌照；
- (f) 參閱《有關履行在工業處所就商業用途實行消防安全措施的規劃許可附帶條件的須知》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；以及

- (g) 申請人倘再次未能履行規劃許可附帶條件，以致規劃許可被撤銷，其再提出的申請未必會獲小組委員會從寬考慮。

[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、鄧永強先生、劉志庭先生和陸國安先生出席會議，解答委員的提問。陳先生、鄧先生、劉先生、陸先生和錢女士此時離席。]

[霍偉棟博士此時離席。]

[會議小休五分鐘，並於下午四時五十五分復會。]

## 屯門及元朗區

### 議程項目 29

#### 第 12A 條申請

[公開會議]

Y/YL-PN/5 申請修訂《上白泥及下白泥分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-PN/9》，把位於白泥稔灣路第 135 約地段第 118 號及毗連政府土地的申請地點由「海岸保護區」地帶改劃為「其他指定用途」註明「靈灰安置所」地帶  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 Y/YL-PN/5 號)

---

100. 秘書報告，這是申請人首次要求城規會延期考慮這宗申請。申請人於二零一三年七月三十日要求城規會延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有足夠時間回應相關政府部門和收到的公眾意見書的意見。申請地點先前有一宗申請(編號 Y/YL-PN/4)，亦由同一申請人提交，而擬議的用途亦是「靈灰安置所」，但涉及的地方較大。該宗申請於二零一二年五月四日獲小組委員會同意延期一個月才考慮，而非申請人所要求的兩個月。由於現在這宗申請與先前該宗申請十分相似，而且該靈灰安置所已開始營業，加上收到區內人士大力反對這宗申請的

意見，因此，規劃署建議延期考慮這宗申請，但時間是一個月，而非申請人所要求的兩個月。

101. 經商議後，小組委員會決定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，規劃署一收到相關政府部門對進一步資料的意見後，便須把這宗申請提交小組委員會考慮，時限是收到申請人的進一步資料當日起計三個月內，無論如何不得遲延。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 30

#### 第 12A 條申請

[公開會議]

Y/YL/7

申請修訂《元朗分區計劃大綱核准圖  
編號 S/YL/21》，把位於元朗宏業東街  
21 至 35 號的申請地點由「其他指定用途」  
註明「商貿」地帶改劃為「住宅(戊類)1」地帶  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 Y/YL/7 號)

---

102. 秘書報告，這宗申請由旺星國際有限公司提交，而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，表示目前與英環香港有限公司有業務往來。由於申請人要求城規會延期考慮這宗申請，因此符先生可以留在席上。

103. 秘書亦報告，這是申請人首次要求城規會延期考慮這宗申請。申請人於二零一三年七月十八日要求城規會延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間準備補充資料回應相關政府部門所提出的意見。

104. 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。

[高級城市規劃師／屯門及元朗劉長正先生、黎定國先生、簡國治先生和何劍琴女士，以及城市規劃師／屯門及元朗廖美芳女士和趙崇栢先生此時獲邀到席上。]

### 議程項目 31

#### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TM/444           擬在劃為「工業(3類)」地帶的  
屯門浩洋街 96 號一樓(部分)  
關設危險品倉庫(第五類危險品)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/TM/444 號)

---

#### 簡介和提問部分

105. 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) 擬關設的危險品倉庫(第五類危險品)；
- (c) 政府部門的意見——相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有意見，詳見文件第 9 段；
- (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，而屯門民政事務專員亦沒有收到區內人士的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 10 段所作的評估，規劃署不反對這宗申請。

106. 委員並無就這宗申請提出問題。

### 商議部分

107. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可的有效期至二零一七年八月十六日止。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以下條件：

- 提交並落實消防裝置建議，而有關建議和落實情況必須符合消防處處長或城規會的要求。

108. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 留意地政總署屯門地政專員的意見，倘這宗申請獲批給規劃許可，申請人須就上述建議向地政總署申請修訂契約或短期豁免書。該署只會在收到申請人的正式申請後，才考慮有關建議。不過，即使地政總署收到有關申請，該署也不保證必會予以批准。地政總署會以業主身分全權酌情考慮有關申請，倘予批准，或會附加政府認為合適的條款和條件，包括規定申請人支付地價、豁免書費用及行政費用；
- (b) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，申請人進行擬議的用途前，必須先取得屋宇署的許可和同意，亦須按《建築物條例》的規定，委聘認可人士統籌擬議的建築工程；以及
- (c) 留意消防處處長的意見，該處收到申請人正式提交的建築圖則或發牌當局的轉介後，便會制訂詳細的消防安全規定。

## 議程項目 32

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TM/446 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的屯門小坑村  
第 132 約地段第 667 號 P 分段(部分)  
關設私人發展計劃的公用設施裝置(組合式變電站)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/TM/446 號)

---

簡介和提問部分

109. 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) 擬關設的私人發展計劃的公用設施裝置(組合式變電站)；
- (c) 政府部門的意見——相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有意見，詳見文件第 8 段；
- (d) 在法定公眾查閱期的首三個星期內，當局收到四份公眾意見書，全部都反對這宗申請，理由包括擬議的組合式變電站會在輻射、噪音和安全方面造成不良影響；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 10 段所作的評估，規劃署不反對這宗申請。就公眾提出的意見，相關的政府部門對這宗申請沒有負面意見或反對，而規劃署已建議加入相關的規劃許可附帶條件，把不良影響減至最少。根據衛生署署長表示，國際非電離輻射防護委員會所發出的指引已訂明電力設施所產生極度低頻的電磁場，將不會對市民構成嚴重的不良影響。

110. 一名委員表示，擬設的花槽細小。劉長正先生在回應該名委員的提問時表示，他現時沒有關於圍繞擬議發展項目而建造的三米高地界牆將會採用的物料的資料。倘委員關注地界牆

的設計，規劃署可在小組委員會批准這宗申請時，加入規劃許可附帶條件。

### 商議部分

111. 一名委員表示，由於申請地點位於鄉郊環境，因此須加入規劃許可附帶條件，確保地界牆的高度和設計與周圍的鄉村環境協調，以及須提供更多綠蔭。經商討後，委員同意加入的有關地界牆設計規劃許可附帶條件，並認為文件第 11.2 段所建議的規劃許可附帶條件，要求申請人提交並落實美化環境建議，將足以確保為擬議的發展項目提供綠蔭。

112. 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二零一七年八月十六日止。除非在該日期前，所批准的發展已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) 提交並落實地界牆的設計，而有關設計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；
- (c) 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
- (d) 設計及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。

113. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 留意地政總署屯門地政專員的意見，擬議組合式變電站的覆蓋面積(15 平方米)及高度(3.2 米)，違反了短期豁免書第 740 號的規定。前往申請地點必須由塘亨路穿越政府土地及其他私人土地上的一條未命名道路及一條非正式路徑。屯門地政處不會為該

道路／路徑進行維修保養工程，亦不保證給予通往申請地點的通道的通行權。申請人須自行作出安排，以取得有關私人地段的通行權。倘這宗規劃申請獲批給規劃許可，獲批短期豁免書第 740 號的人士須向屯門地政處申請放寬該短期豁免書所載的准許覆蓋面積和高度的規定。該處要收到該名獲批出豁免書的人士的正式申請後，才考慮有關建議，但即使收到申請，該處也不保證有關申請一定會獲批准，他亦不會就此置評。地政總署會以業主身分全權酌情考慮有關申請，倘予批准，或會附加政府認為適當的條款及條件，包括規定申請人繳付行政費用、額外豁免書費用及保證金；

- (b) 留意運輸署署長的意見，由塘亨路通往申請地點的一條現有區內小徑／緊急車輛通道並不是由運輸署負責管理；
- (c) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，申請人須證明擬議發展項目不會增加鄰近地區的水浸風險。申請地點所在地區並無公共排污駁引設施，申請人須就擬議發展項目的污水處理及排放設施徵詢環境保護署署長的意見；
- (d) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，擬設的花槽過於細小。為了紓緩擬議組合式變電站對景觀的影響和增加申請地點的綠蔭，申請人須設置較大的花槽種植樹木及灌木；
- (e) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，為向發展項目供水，申請人或須把其項目的內部供水系統伸延，以接駁至最接近而合適的政府水管。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標準。申請地點附近的水管不能裝設標準的柱形消防栓；

- (f) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，擬在申請地點進行任何新的建築工程，必須先取得屋宇署的許可及同意，否則有關工程即屬違例建築工程。此外，申請人須根據《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物，如有需要，屋宇署可根據該署針對違例建築工程的政策採取執法行動予以清拆。批給規劃許可，不應視作該署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。根據《建築物(規劃)規例》第 5 條，申請地點須設有從街道通往申請地點的途徑，而根據該規例第 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，根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條，須在提交建築圖則階段，由當局釐定該地點准許的發展密度；
- (g) 留意消防處處長的意見，該處收到申請人正式提交的建築圖則後，便會制訂詳細的消防安全規定。申請地點所提供的緊急車輛通道須符合根據《建築物(規劃)規例》第 41D 條並由屋宇署負責執行的《2011 年建築物消防安全守則》D 部第 6 節所訂標準；
- (h) 留意衛生署署長的意見，此項目的倡議者必須確保有關裝置符合國際非電離輻射防護委員會所發出的相關指引及其他既定的國際標準。世界衛生組織亦鼓勵在規劃新的電力設施時，與相關人士進行有效和坦誠的溝通；到了建造新設施時，也須探討有何低成本的方法，減少受到輻射的影響；以及
- (i) 留意機電工程署署長的意見，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 33

#### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL/199 擬在劃為「住宅(乙類)」地帶的  
元朗十八鄉路大旗嶺第 116 約政府土地  
作臨時機構用途及闢設宗教機構(為期五年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL/199A 號)

---

#### 簡介和提問部分

114. 秘書報告，已於會議席上提交一張替代頁(第 11 頁)，用以修訂文件內關於履行規劃許可附帶條件期限的排印錯誤，供委員參閱。

115. 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) 擬作臨時機構用途及闢設宗教機構，為期五年；
- (c) 政府部門的意見——相關政府部門對這宗申請沒有提出反對或其他意見，詳見文件第 8 段；
- (d) 在法定公眾查閱期的首三個星期內，當局接獲五份公眾意見書，其中三份反對這宗申請。大旗嶺村的村代表反對這宗申請，主要理由是村民不歡迎宗教及機構用途，怕會吸引陌生人前往該村，而擬議五年期亦過長。蝶翠峰的業主委員會亦反對這宗申請，並要求申請人澄清機構的詳情、營辦模式及擬在有關建築物舉行的宗教活動。另一名提意見人反對這宗申請，主要理由是申請地點偏僻及不方便，亦對擬議發展可能引致環境及保安問題表示關注。一名元朗區議員也表示關注這宗申請對環境的影響，並要求申請人作出澄清，以處理區內居民關注

的事宜。大旗嶺村的另一名村代表，則不反對這宗申請；以及

- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 10 段所作的評估，不反對這宗申請。至於公眾意見，相關政府部門對這宗申請沒有提出反對／負面意見。署方已建議附加指引性質的條款，告知申請人須與附近的村民及居民聯絡以進一步解釋擬議發展，並處理他們關注的事宜。

116. 委員並無就申請提出問題。

#### 商議部分

117. 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，有效期為五年，至二零一八年八月十六日止。有關許可須附加下列條件：

- (a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，申請地點准許的開放時間為上午八時至下午六時；
- (b) 在規劃許可有效期內，現有植物必須時刻妥為護理，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (c) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一四年二月十六日或之前)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；
- (d) 在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一四年五月十六日或之前)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；
- (e) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一四年二月十六日或之前)提交保護樹木建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；

- (f) 在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一四年五月十六日或之前)落實保護樹木建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一四年二月十六日或之前)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；
- (h) 在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一四年五月十六日或之前)設置消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (i) 如在規劃許可有效期內未能履行上述規劃許可附帶條件(a)或(b)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (j) 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)或(h)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。

118. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 倘申請人因未有履行任何規劃許可附帶條件以致這項規劃許可被撤銷，當局對日後再次提交的申請不會從寬考慮；
- (b) 留意地政總署元朗地政專員的意見，即申請地點只可經現有的鄉村行人徑往返十八鄉路。元朗地政處不保證給予通行權。此外，申請地點北面、南面及東南面的界線或已侵佔現有的鄉村行人徑，該等行人徑最終通往毗連地段第 4339 號 A 分段、第 4339 號 B 分段、第 4339 號 C 分段第 1 小分段、第 4339 號 C 分段餘段、第 4341 號 B 分段及第 4342 號 B 分段第 2 小分段。建議把申請地點後移，以剔除上述各條行人徑，以免就通道方面可能引起私人糾紛。一如申請書所訂明，地盤面積為 1 150 平方米(包括 585 平方米露天範圍及 565 平

方米有蓋範圍)，但有待澄清。申請人須向地政總署提出申請，以直接撥地方式佔用政府土地。不過，元朗地政處不保證該項撥地申請會獲得批准。該宗申請倘獲相關政策支持，便會由地政總署以業主的身分酌情處理，倘有關申請獲酌情批准，地政總署或會附加條款和條件，其中包括支付租金和行政費；

- (c) 留意屋宇署的意見，即該署沒有任何記錄顯示建築事務監督曾批准現時在申請地點的構築物。署方／該監督備悉申請地點為政府土地，而有關申請不涉及現有構築物的改動。倘申請地點日後出租給申請人，則之後進行的任何建築物改動工程均受《建築物條例》的管制。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；
- (d) 留意運輸署署長的意見，即申請人須向地政監督查核通往申請地點的道路／小路／路徑所在土地的類別，並與有關的地政和維修保養當局釐清該道路／小路／路徑的管理責任誰屬；
- (e) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，即現有水管會受影響。申請人須把由水管中心線起計 1.5 米的地方劃設為水務專用範圍(如文件圖 A-2 所示)，供水務署使用。水務專用範圍以上的地方不得搭建構築物，有關範圍亦不得作貯物用途。水務監督和其屬下人員與承辦商，以及他或他們所僱用的工人可帶同所需的設備，隨時駕車自由進出該範圍，以便根據水務監督的規定或授權，鋪設、修理和維修保養位於及穿越該範圍地面及地底的水管及所有其他水務設施。此外，申請地點附近的水管未能提供滅火所需的標準水流；
- (f) 留意消防處處長的意見，即申請人須提交載有消防裝置建議的相關平面圖，以供消防處批准。申請人為擬議構築物制訂消防裝置建議時，須參照文件附錄 III 所載的規定。倘申請人擬申請豁免提供文件

附錄 III 所訂明的若干消防裝置，必須提出理據，以供消防處考慮；

- (g) 留意社會福利署署長的意見，即該署不應有任何形式的財政承擔；
- (h) 留意土木工程拓展署土力工程處處長的意見，即倘在擬議範圍進行任何新發展，須事先作廣泛的岩土工程勘察，而有關勘察可能揭示，就申請地點須進行的工程而言，兼具土力工程設計及監督工作經驗的土力工程師須積極參與勘察；以及
- (i) 聯絡大旗嶺的居民和蝶翠峰的業主委員會，以便進一步解釋擬議發展，並處理他們關注的事宜。

### **議程項目 34**

#### **第 16 條申請**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL/200      擬在劃為「休憩用地」地帶的元朗大旗嶺路  
第 116 約地段第 4582 號 A 分段(部分)及  
第 4583 號餘段(部分)地下、一樓及平台  
經營商店及服務行業(零售商店)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL/200 號)

---

#### **簡介和提問部分**

119. 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) 擬議的商店及服務行業(零售商店)；

- (c) 政府部門的意見——有關政府部門沒有對這宗申請提出反對或負面意見，詳情載於文件第 8 段；
- (d) 當局在法定公眾查閱期的首三個星期內接獲四份公眾意見書，當中兩份不支持申請。蝶翠峰的業主委員會根據問卷調查的結果反對申請，主要理由是擬議發展會引致噪音滋擾及衛生問題，以及申請地點應用作休憩用地。一名元朗區議員亦反映區內居民就申請所關注的同樣事項。其他兩名提意見人支持申請。一名元朗區議員支持申請，理由是擬議冷藏食物店對區內居民有裨益、擬議作業時間及模式不會造成嚴重滋擾，而且擬議用途與附近地區互相協調。另一名元朗區議員表示申請應獲批准，主要理由是十八鄉的社區設施及商業用途不足。擬議發展可為區內居提供方便。他不反對申請，大前提是申請人須保持該區的環境衛生狀況良好；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 10 段所載的評估，認為屬臨時性質的擬議商店及服務行業(零售商店)可予容忍三年。至於公眾意見方面，相關政府部門沒有對申請提出負面意見。規劃署已建議批給臨時許可，以密切監察有關情況，亦建議附加指引性質的條款，告知申請人須與附近的村民及居民聯絡，以進一步解釋擬議發展的詳情及釋除他們的疑慮。

120. 黎定國先生在回應主席的提問時述及圖 A-2 及 A-3，並指出蝶翠峰位於申請地點北面，申請地點可由大旗嶺路到達，而蝶翠峰則經另一道路前往。

#### 商議部分

121. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一六年八月十六日止，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，有關發展的營業時間限於每日下午三時至晚上八時；
- (b) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一三年十一月十六日或之前)提交滅火水源及消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (c) 就上述(b)項條件而言，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一四年二月十六日或之前)提供擬議消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (d) 倘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) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(b)或(c)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。

122. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 批給有效期為三年的臨時許可旨在密切監察有關情況；
- (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) 把履行規劃許可附帶條件的期限定得較短，是為監察申請人履行這些條件的進度；
- (d) 倘申請人再次未能履行規劃許可附帶條件，以致規劃許可被撤銷，則其日後再提出的申請未必會獲小組委員會從寬考慮；
- (e) 留意地政總署元朗地政專員的意見，即申請涉及的私人土地是根據集體政府租契持有的舊批農地，事

先未取得元朗地政處的批准，不得搭建任何構築物。當局已發出修訂租賃許可證編號 MNT 1830，以准許在第 116 約地段第 4582 號(地段第 4582 號 A 分段未分割前原來地段)之上搭建構築物作農業用途。倘在有關地段發現作其他用途的構築物，地政處會按情況考慮中止修訂租賃許可。當局沒有批准指定的構築物可作商店及服務行業(零售商店)用途。申請地點可經一條位於政府土地上的行人徑前往，該行人徑由大旗嶺路伸延出來。元朗地政處不會負責該塊政府土地的維修保養工程，亦不會保證批予通行權。倘規劃申請獲批准，有關地段的擁有人仍需向地政處申請搭建構築物或把申請地點上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，但申請不一定獲批准。倘申請獲批准，申請人仍須履行地政總署或會附加的條款和條件，包括繳付地價或費用；

- (f) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即沒有記錄顯示申請地點現有的構築物已獲建築事務監督批准。根據《建築物條例》的規定，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核准的用途。倘需在申請地點進行任何新的建築工程，包括搭建任何臨時構築物，必須事先取得建築事務監督的批准及同意，否則有關工程屬違例建築工程。根據《建築物條例》的規定，申請人須委聘一名認可人士出任統籌人，以統籌擬議的建築工程。如有需要，建築事務監督可根據屋宇署針對僭建物的政策採取執法行動，清拆在已批租土地上的違例建築工程。批給規劃許可，不應視作當局認可申請地點上的現有建築工程或違反《建築物條例》的違例建築工程。倘申請的擬議用途須領取牌照，則申請地點上擬作該用途的任何現有構築物均須符合建築物安全及發牌當局可能訂定的其他相關規定。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

建築圖則的階段根據《建築物(規劃)規例》第19(3)條釐定其准許發展密度；

- (g) 留意環境保護署署長的意見，即申請地點毗鄰先前有一宗涉及康樂場地(包括戶外燒烤場)的申請，他早前曾表示該申請的擬議用途會對環境造成負面影響，而他就現時這宗申請提出的意見，不會影響他日後對鄰近地方的其他申請所持的立場；
- (h) 留意運輸署署長的意見，即不得在大旗嶺路進行上落客貨活動。申請人須向地政監督查核該道路所在土地的類別，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；
- (i) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，即申請人應自行設置排水設施，以收集從申請地點流出或流經申請地點的徑流，並把所收集的徑流排往正式的排放點；
- (j) 留意消防處處長的意見，即消防處在收到正式提交的建築圖則後，便會制定詳細的消防安全規定，而建築圖則會經屋宇署的中央處理建築圖則系統送交消防處傳閱。緊急車輛通道的安排須符合由屋宇署負責執行的《2011年建築物消防安全守則》D部第6節的規定；
- (k) 留意食物環境衛生署署長的意見，即倘要在申請地點從事食物業，必須取得由食物環境衛生署發出的牌照。申請人亦須防止造成環境滋擾，以免影響公眾；以及
- (l) 與蝶翠峰的居民及附近的村民／居民聯絡，以便進一步解釋擬議發展的詳情及處理他們所關注的事項。

**議程項目 35 及 36**

**第 16 條申請**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TSW/58 擬在劃為「住宅(乙類)」地帶的  
元朗天水圍天湖路 1 號  
嘉湖新北江商場地下 A93 號舖 B 部分  
開設學校(補習學校)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/TSW/58 號)

---

A/TSW/59 擬在劃為「住宅(乙類)」地帶的  
元朗天水圍天湖路 1 號  
嘉湖新北江商場一樓 B12 號後舖  
開設學校(補習學校)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/TSW/59 號)

---

123. 小組委員會備悉這兩宗申請性質相若，而且申請地點十分接近，因此同意可一併考慮。

**簡介和提問部分**

124. 高級城市規劃師／屯門及元朗黎定國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) 擬在兩處申請地點分別開設的學校(補習學校)；
- (c) 政府部門的意見——相關政府部門沒有就這兩宗申請提出反對或意見，詳情載於兩份文件第 9 段；
- (d) 當局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——規劃署根據兩份文件第 11 段所載的評估，不反對這兩宗申請。

[邱榮光博士於此時離席。]

125. 委員沒有就這兩宗申請提出問題。

#### 商議部分

126. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這兩宗申請。這兩宗申請的規劃許可有效期均至二零一七年八月十六日止。除非在該日期前，所批准的發展已經展開或有關許可已獲續期，否則有關許可會於該日期後停止生效。兩項許可均須附加下列條件：

- 為擬議學校設置消防裝置，而有關裝置必須符合消防處處長或城規會的要求。

127. 小組委員會亦同意告知申請人(申請編號 A/TSW/58)下列事宜：

- (a) 留意元朗地政專員的意見，即根據契約條件，有關地段不得作非工業(倉庫除外)用途以外的任何用途；
- (b) 留意教育局局長的意見，即教育局只會在申請人提交下列文件後，才會批准擬議學校的註冊申請：
  - (i) 擬議處所經由城規會及地政總署確認審批的文件；
  - (ii) 消防處及屋宇署就有關處所簽發的安全證明書／通知書；以及
  - (iii) 租約、租單等證明文件，確認有權使用相關的處所；

- (c) 留意消防處處長的意見，即消防處收到申請人正式提交的建築圖則或發牌當局的轉介後，便會制定詳細的消防安全規定；以及
- (d) 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》，他原則上不反對這宗申請，但會詳細審核申請人就擬議學校提交的建築圖則。此外，申請人已申請《教育條例》第 12(1)條所指的證明書，屋宇署現正另行處理有關申請。

128. 小組委員會亦同意告知申請人(申請編號 A/TSW/59)下列事宜：

- (a) 留意元朗地政專員的意見，即根據契約條件，有關地段不得作非工業(倉庫除外)用途以外的任何用途；
- (b) 留意教育局局長的意見，即教育局只會在申請人提交下列文件後，才會批准擬議學校的註冊申請：
  - (i) 擬議處所經由城規會及地政總署確認審批的文件；
  - (ii) 消防處及屋宇署就有關處所簽發的安全證明書／通知書；以及
  - (iii) 租約、租單等證明文件，確認有權使用相關的處所；
- (c) 留意消防處處長的意見，即消防處收到申請人正式提交的建築圖則或發牌當局的轉介後，便會制定詳細的消防安全規定；以及
- (d) 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》，他原則上不反對這宗申請，但會詳細審核申請人就擬議學校提交的建築圖則。倘日後接獲申請人有關《教育條例》第 12(1)條所指的證明書申請，屋宇署轄下的牌照小組會考慮四個範

疇，包括結構、逃生途徑、耐火結構及影響公眾安全的違例建築工程，另行處理有關申請。

### **議程項目 37**

#### **第 16 條申請**

[公開會議]

A/YL-MP/206 擬在劃為「休憩用地」地帶的  
元朗米埔第 104 約地段第 2874 號  
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-MP/206A 號)

---

129. 秘書報告，二零一二年十二月七日，小組委員會考慮這宗申請，得悉有人在有關地點填土和清除植物，遂決定延期就這宗申請作出決定，以便規劃事務監督有時間調查該地點是否涉及違例地盤平整工程。經調查後，規劃事務監督發出了強制執行通知書。規劃署人員其後進行實地視察，發現違例發展已中止，規劃事務監督遂發出完成規定事項通知書。這宗申請原定於這次會議審議，但規劃署人員最近進行實地視察時，發現申請地點有部分植物被清除，還有構築物(經改裝的貨櫃)、建築物料及車輛，或會構成另一宗新的涉嫌違例發展個案。有見及此，規劃署建議小組委員會再延期就這宗申請作出決定，待該署就涉嫌違例的發展進行調查，以確定是否涉及任何可能會構成濫用規劃申請程序的違例發展。

130. 經商議後，小組委員會決定延期就這宗申請作出決定，以待規劃署就申請地點的涉嫌違例發展進行調查。小組委員會同意，這宗申請須在上述調查完成後兩個月內提交小組委員會考慮。

### **議程項目 38**

#### **第 16 條申請**

[公開會議]

A/YL-ST/421 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗新田第 102 約地段第 122 號(部分)、第 123 號(部分)、第 124 號、第 125 號 C 分段第 1 小分段、第 125 號 C 分段餘段及第 126 號經營學校(擴建現有學校)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-ST/421C 號)

---

131. 秘書報告，這宗申請已三度延期。申請人於二零一三年七月三十一日要求城規會再延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有更多時間進一步修訂環境保護署署長(下稱「環保署署長」)要求提交的初步環境評審報告(下稱「評審報告」)所載有關噪音和景觀的內容。自上次延期後，申請人已盡力回應環保署署長的要求，於二零一三年七月四日提交經修訂的評審報告。不過，申請人表示還需要更多時間進一步修訂評審報告所載有關噪音和景觀的內容，以符合環保署署長的要求。

132. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計兩個月內提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人再有兩個月時間準備將要提交的進一步資料。由於這是這宗申請第四次延期，而小組委員會前後已批准延期共八個月，所以這次應是最後一次延期，小組委員會不會批准再次延期。

### 議程項目 39

#### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-ST/435 在劃為「未決定用途」地帶的元朗新田第99約地段第372號D分段餘段(部分)及毗連政府土地闢設臨時公眾停車場(只限停泊私家車及落馬洲－皇崗過境穿梭巴士)及附屬設施(包括小食亭)(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件)第A/YL-ST/435號)

---

133. 秘書報告，這宗申請由宏基測量師行有限公司代表溢日有限公司提出。林嘉芬女士就此議項申報利益，表示她目前與宏基測量師行有限公司有業務往來。由於她沒有參與這宗申請，不涉及直接利益，委員同意她可留在席上。

#### 簡介和提問部分

134. 高級城市規劃師／屯門及元朗簡國治先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 該為期三年的臨時公眾停車場(只限停泊私家車及落馬洲－皇崗過境穿梭巴士)及附屬設施(包括小食亭)；
- (c) 政府部門的意見——相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有意見，詳見文件的第10段；
- (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——根據文件第12段所作的評估，規劃署認為有關的臨時發展可予容忍三年。

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。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一六年八月十六日止，並須附加下列條件：

- (a) 在規劃許可有效期內的任何時間，申請地點西面的界線與直徑 150 毫米的現有水管的中心線之間都要有最少 1.5 米的距離；
- (b) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有未根據《道路交通條例》獲發有效牌照的車輛在申請地點停泊／存放；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，只有《道路交通條例》所界定的私家車及落馬洲－皇崗過境穿梭巴士方可於申請地點停泊；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，在申請地點的當眼位置都要張貼通告，說明在這段期間，只有《道路交通條例》所界定的私家車及落馬洲－皇崗過境穿梭巴士方可於申請地點停泊；
- (e) 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、修車、拆件、噴漆或其他工場活動；
- (f) 保養申請地點所鋪的地面，使之時刻保持良好狀況；
- (g) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，都要令申請地點內面向青山公路(洲頭段)的緩衝區維持妥善的情況，避免該路段出現車龍；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一四年二月十六日或之前)，提交美化環境及保護樹木建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；

- (i) 就(h)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一四年五月十六日或之前)，落實美化環境及保護樹木建議，而落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (j) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一四年二月十六日或之前)，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；
- (k) 就(j)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一四年五月十六日或之前)，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；
- (l) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一四年二月十六日或之前)，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；
- (m) 就上文(l)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一四年五月十六日或之前)，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；
- (n) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一四年二月十六日或之前)，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；
- (o) 如在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)、(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屆滿後，把申請地點恢復為美化市容地帶，而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

137. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 與申請地點的相關擁有人解決這項發展所涉及的任何土地問題；
- (b) 這項規劃許可是批給申請的發展／用途和構築物，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其他發展／用途和構築物。申請人須立即採取行動，中止這項許可沒有涵蓋的發展／用途，並清拆這項許可沒有涵蓋的構築物；
- (c) 留意地政總署元朗地政專員的意見，申請地點的土地是根據集體政府租契持有的舊批農地。租契訂有限制條文，規定事先未經政府批准，不得搭建任何構築物。元朗地政處並未批准搭建作出納處、貨櫃場辦公室及小食亭的指定構築物。元朗地政處沒有批准擬議的用途及／或佔用申請地點內的政府土地(約 6 270 平方米，數字尚待核實)。未經政府批准而佔用政府土地這種行為不應予以鼓勵。申請地點的進出口正正連着青山公路(洲頭段)。元朗地政總處不為所涉政府土地進行維修保養工程，也不保證申請人有該土地的通行權。該處已收到由現時該停車場的經營者提出的短期豁免書及短期租約申請。有關地段的擁有人須向該處申請准其在申請地點搭建額外／超出規定的構築物，或把申請地點的違例情況納入規範。此外，申請人須從申請地點剔出屬政府土地的部分，或在實際佔用該部分的政府土地前申請正式許可。地政總署會以業主身分全權酌情考慮有關申請，但不保證會予批准，倘予批准，或會附加條款和條件，包括規定申請人支付地價或費用；

- (d) 遵守環境保護署發出的最新《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，以盡量減少對周邊地區的環境可能造成的影響；
- (e) 留意路政署總工程師／新界西的意見，路政署不會／不應負責維修保養任何連接申請地點與青山公路(洲頭段)的現有車輛通道；
- (f) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，其意見載於文件附錄 IV；
- (g) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，其意見載於文件附錄 IV；
- (h) 留意消防處處長的意見，考慮到擬議構築物的設計／性質，他預計這些構築物須設置消防裝置，因此，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。申請人亦要留意：(i) 平面圖須按比例繪製，並註明尺寸和佔用性質；(ii) 平面圖上須清楚標示擬設消防裝置的位置。此外，申請人倘擬申請豁免設置消防處規定的某些消防裝置，須提出理據予該處考慮。如擬議構築物須符合《建築物條例》(第 123 章)的規定，消防處收到申請人正式提交的建築圖則後，便會制訂詳細的消防規定；
- (i) 留意機電工程署署長的意見，其意見載於文件附錄 IV；
- (j) 留意食物環境衛生署署長(下稱「食環署署長」)的意見，申請人不論經營任何食物業，都要向食環署署長申請相關的食物業牌照或許可證；以及
- (k) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，申請地點正進行「更換及修復水管」工程。發展商必須與水務署顧問工程管理部聯絡，以了解擬議發展項目與修復工程是否有任何接鄰問題。有關的發展亦會影響其他現有水管。倘有水管受擬議的發展影響而要改道，申請人須承擔改道工程的費用。假如不能把

受影響的水管改道，申請人便須把受影響水管中心線起計的 1.5 米範圍劃為水務專用範圍，供水務署使用。在該水務專用範圍的上方不得搭建構築物，也不得在該範圍貯物或泊車。水務監督、其屬下人員和承辦商，以及水務監督或承辦商所僱用的工人，可隨時帶同所需裝備和駕駛車輛進入該水務專用範圍，以便根據水務監督的規定或授權，鋪設、修理和保養橫跨或穿越該範圍地面或地底的水管及所有其他水務設施。

## 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-ST/436 在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗新田第 99 約地段第 674 號餘段(部分)以及第 102 約地段第 3059 號(部分)、第 3060 號(部分)、第 3061 號(部分)、第 3062 號、第 3064 號(部分)、第 3065 號、第 3067 號(部分)及毗連政府土地關設臨時公眾停車場(只限停泊私家車)(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-ST/436 號)

---

### 簡介和提問部分

138. 高級城市規劃師／屯門及元朗簡國治先生表示，文件第 1.3 段及第 6.8 段有打字錯誤。申請編號 A/YL-ST/397 及 A/YL-ST/398 的規劃許可的屆滿日期應由二零一四年三月十八日及二零一三年三月十八日，分別修訂為二零一四年三月二十八日及二零一三年三月二十八日。他亦表示，當局接獲三名提出公眾意見者於二零一三年八月八日及八月十三日發出的信件，有關信件已在席上提交，以供委員參考。他繼而簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

(a) 申請的背景；

- (b) 臨時公眾停車場(只限停泊私家車)，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——相關政府部門並沒有對申請提出反對或意見，詳情見文件第 10 段；
- (d) 在法定公眾查閱期的首三個星期內，當局接獲三份公眾意見書。兩名提意見人表示，他們是第 102 約地段第 675 號 B 分段及第 675 號 A 分段的土地擁有人。他們反對這宗申請，理由是擬議發展對其住宅發展項目造成潛在的環境滋擾；根據城規會規劃指引編號 13E，申請地點位於第 3 類地區；沒有遵從環境保護署(下稱「環保署」)的「處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引」(下稱「作業指引」)的規定，即發展項目須與住宅樓宇相距 100 米；先前的規劃許可被撤銷；申請不符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向；增加村屋羣的水浸風險；對青山公路的交通流量造成負面影響；當局不應批出申請地點內的政府土地作擬議發展之用，原因是作商業用途的政府土地應通過公開招標程序批出。第 102 約地段第 3063 號的遺產管理人亦反對這宗申請，理由是她的地段在未獲其同意下被先前規劃許可所涵蓋的發展非法佔用；區內已荒廢農地四周的行人徑已納入有關發展所在的用地內，因而阻塞通往其地段的通道；申請人沒有履行先前與其達成的協議(即容許通往其地段)；她的地段入口附近豎設了圍欄，阻塞其入口；在有關發展範圍內安裝的閉路電視侵犯她進出其地段時的私隱；以及先前申請(編號 A/YL-ST/398)的許可因申請人沒有履行規劃許可附帶條件而被撤銷；
- (e) 三名提出公眾意見者於二零一三年八月八日及八月十三日再致函城規會，重複先前在意見書內提出的部分意見。他們要求城規會拒絕這宗申請，並認為規劃署應就有關的違例發展採取執行管制行動；以及
- (f) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 12 段所作的評估，認為有關的臨時公眾停車場(只限停泊私家車)

可予容忍三年。關於公眾意見，須注意環保署署長並不反對這宗申請，並表示作業指引所訂明的 100 米分隔距離涉及重型車輛。私家車停車場對環境所造成的負面影響有限。運輸署署長表示，位於申請地點的停車場已運作多年，所產生的交通流量已成為青山公路的部分車流，而他並不反對申請。渠務署總工程師／新界北認為在先前的申請中設置的排水設施令人滿意，並重申倘申請獲得批准，必須施加有關提交及落實排水建議的規劃許可附帶條件。佔用申請地點內的政府土地屬於土地行政事宜，不在小組委員會的權限之內。至於第 102 約地段第 3063 號的遺產管理人所關注的具體事宜，須注意第 102 約地段第 3063 號的土地並未納入申請地點內。由於有關反對涉及私人土地事宜，當局應告知申請人與提意見人聯絡，以解決她所關注的問題。由於先前申請(編號 A/YL-ST/398)的許可因申請人沒有履行規劃許可附帶條件而被撤銷，因此申請人須注意，倘規劃許可再因其沒有履行任何規劃許可附帶條件而被撤銷，則申請人再提出的申請未必會獲從寬考慮。

139. 副主席詢問當局是否已採取任何行動，以解決提出公眾意見者所關注的問題。簡國治先生表示，規劃署已致函申請人，要求他查核有關的臨時停車場是否已侵佔第 102 約地段第 3063 號的土地，以及有否任何物件或構築物置於該地段內。申請人其後已移走放置於該地段內的一些大型物件。至於第 102 約地段第 675 號 B 分段及第 675 號 A 分段的土地擁有人所關注的問題，規劃署是在處理這宗申請期間才得悉有關問題，因此可在會後告知申請人與相關土地擁有人聯絡，以解決他們所關注的問題。

140. 林嘉芬女士在回應一名委員的詢問時表示，是否須在地段內提供通行權，要視乎有關的契約條件而定。大致來說，批出作農業用途的集體政府租契並無有關通行權的條文。村民通常會就其私人地段之間的通道安排自行達成協議。新界豁免管制屋宇的建屋牌照有明文規定當局不保證會批予通行權。地政總署只會在特殊情況下(例如私人地段內的現有村路已被大部分

村民長期使用)，才會在發出建屋牌照時附加條件，要求土地擁有人容許公眾人士進出其地段的相關部分。

141. 簡國治先生在回應主席的詢問時表示，申請編號 A/YL-ST/398 的規劃許可因申請人未有履行兩項規劃許可附帶條件而被撤銷。首項規劃許可附帶條件規定未獲發有效牌照的車輛不得在申請地點停泊；而第二項附帶條件則訂明須在申請地點的當眼處張貼告示，說明不得在申請地點停泊／存放中型或重型貨車。

142. 一名委員表示，文件第 13.2(1)段有打字錯誤。「就上文(1)項條件而言，……」應修改為「就上文(k)項條件而言，……」。

#### 商議部分

143. 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，至二零一六年八月十六日止，並須附加下列條件：

- (a) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點停泊／存放任何未根據《道路交通條例》獲發有效牌照的車輛；
- (b) 在規劃許可有效期內的任何時間，只可在申請地點停泊《道路交通條例》所界定的私家車；
- (c) 在申請地點的當眼處張貼告示，說明在規劃許可有效期內的任何時間，只可在申請地點停泊《道路交通條例》所界定的私家車；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行洗車、車輛維修、拆卸、噴漆或其他工場活動；

- (e) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，只可使用申請地點東北隅一條面向東永安路的車輛進出通道；
- (f) 在規劃許可有效期內，必須時刻加以保養在申請地點鋪築的地面；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一四年二月十六日或之前)提交排水建議，而有關建議須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (h) 就上文(g)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一四年五月十六日或之前)設置排水設施，而有關情況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(即在二零一四年二月十六日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議須符合消防處處長或城規會的要求；
- (j) 就上文(i)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一四年五月十六日或之前)落實消防裝置建議，而有關情況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(即在二零一四年二月十六日或之前)提交附有尺寸的泊車平面圖，而有關圖則須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (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(即在二零一四年五月十六日或之前)落實泊車平面圖的設計，而有關情況須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (m) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一四年二月十六日或之前)提交美化環境及保護樹木建議，而有關建議須符合規劃署署長或城規會的要求；

- (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(即在二零一四年五月十六日或之前)落實美化環境及保護樹木建議，而有關情況須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (o) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一四年二月十六日或之前)，在申請地點設置邊界圍欄，而有關設施須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (p) 倘在規劃許可有效期內沒有履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)或(f)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (q) 倘在上述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)、(l)、(m)、(n)或(o)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
- (r) 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，而有關情況須符合規劃署署長或城規會的要求。

144. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 與申請地點的相關擁有人解決與該項發展有關的任何土地問題；
- (b) 在申請地點展開申請所涉及的發展／用途前，必須先取得規劃許可；
- (c) 遵從環保署最新發出的「處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引」，以盡量減低可能對附近地區造成的環境影響；
- (d) 倘規劃許可再因申請人沒有履行任何規劃許可附帶條件而被撤銷，則申請人再提出的申請未必會獲從寬考慮；

- (e) 留意地政總署元朗地政專員的意見，即申請地點的私人土地包括根據集體政府租契持有的舊批農地，有關租契規定事先未獲政府批准，不得搭建任何構築物。當局並無批准搭建指明的構築物，包括樓高兩層的地盤辦公室(約 15 平方米，有待核實)，以及供停泊私家車的遮蔽處(約 1.534 平方米，有待核實)。當局亦沒有批准擬議用途及／或佔用已納入申請地點的政府土地(約 864 平方米，有待核實)。未經政府事先批准而佔用政府土地的行為不予以鼓勵。申請地點可經由一小段政府土地接達東永安路，地政處不會為有關政府土地進行維修保養工程，亦不保證給予通行權。就這宗規劃申請而言，當局並無接獲任何短期豁免書或短期租約申請。有關地段擁有人須向地政處提出申請，以獲准在申請地點搭建構築物，或把申請地點的違例情況納入規範。此外，申請人須把屬政府土地的部分從申請地點剔出，或在實際佔用該政府土地部分之前取得正式許可。地政總署會以業主身分全權酌情考慮有關申請，但不保證該等申請會獲批准。倘該等申請獲得批准，申請人須履行地政總署可能附加的條款及條件，包括支付地價或費用等；
- (f) 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在申請地點的構築物，而屋宇署亦不宜評論該等構築物是否適合作與這宗申請相關的用途。根據《建築物條例》，凡未經屋宇署批准而現時在已批租土地上搭建的構築物(非新界豁免管制屋宇)，即屬違例構築物，不得指定作這宗申請下的獲批准用途。倘擬在申請地點進行任何新的建築工程(包括以貨櫃／開放式棚架作為臨時建築物)前，必須事先取得建築事務監督的批准及同意，否則屬違例建築工程。根據《建築物條例》，申請人須委聘認可人士統籌擬議建築工程。對於在已批租土地上進行的違例建築工程，建築事務監督可視乎需要而根據屋宇署針對違例建築工程的政策採取執法行動，予以清拆。批給規劃許可，不應視作當局認可在申請地點上的現有建築工程或違

反《建築物條例》的建築工程。申請地點須分別根據《建築物(規劃)規例》第 5 及第 41D 條，設有從街道通往該處的途徑和緊急車輛通道。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)條釐定准許的發展密度；

- (g) 留意環保署署長的意見，即申請人須確保申請地點排出的所有廢水符合《水污染管制條例》訂明的規定；
- (h) 留意運輸署署長的意見，即私家車泊車位的尺寸大小應為 5 米 x 2.5 米，而通道須最少闊六米；
- (i) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即路政署並不／不須負責維修保養任何連接申請地點與東永安路的現有車輛通道；
- (j) 留意文件附錄 IV 所載渠務署總工程師／新界北的意見；
- (k) 留意消防處處長的意見，即考慮到有關建議的設計／性質，申請人有需要提供消防裝置。因此，申請人須向消防處提交載有消防裝置建議的相關平面圖，以供審批。此外，申請人須注意：(i) 平面圖須按比例繪畫，並訂明尺寸和佔用性質；以及(ii) 擬議消防裝置的安裝位置須在平面圖上清楚標示。倘申請人擬申請豁免設置消防處所規定的消防裝置，須向消防處處長提出理據，以供考慮。申請人亦須注意，倘擬議構築物須符合《建築物條例》(第 123 章)的規定，消防處在收到申請人正式提交的建築圖則後，便會制訂詳細的消防規定；
- (l) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，即現時的水管會受影響，發展商須承擔因受擬議發展影響而須進行的水管改道工程的費用。倘無法把受影響的水管改道，則須把水管中心線起計 1.5 米的土地劃為水務專用範圍，供水務署使用。水務專用範圍內

不得搭建任何構築物，亦不得作貯物用途。水務監督和其屬下人員，以及承辦商和其所僱用的工人可隨時帶同所需裝備，駕駛車輛進出上述範圍，以便根據水務監督的規定或授權，鋪設、修理和保養橫跨或穿越該範圍或埋置其地底的水管及所有其他水務設施。倘因申請地點範圍內及毗鄰的公共水管爆裂或滲漏而引致任何損毀，不論有關損毀如何造成，政府概不負責；

(m) 留意文件附錄 IV 所載機電工程署署長的意見；以及

(n) 與第 102 約地段第 3063 號的遺產管理人聯絡，以解決她所關注的問題。

#### **議程項目 41**

##### **第 16 條申請**

[公開會議]

A/YL-KTN/402 擬在劃為「未決定用途」地帶的元朗錦田下高埔村第 109 約政府土地開設學校(國際學校，包括幼稚園、小學、中學暨附屬宿舍及設施)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-KTN/402A 號)

---

145. 秘書表示，這宗申請由沛寶投資有限公司提交，英環香港有限公司及艾奕康有限公司是這宗申請的其中兩名顧問。符展成先生現時與英環香港有限公司及艾奕康有限公司有業務往來，已就此議項申報利益。黎慧雯女士與艾奕康有限公司有業務往來，亦已就此議項申報利益。由於申請人要求延期考慮這宗申請，因此委員同意他們可以留在席上。

146. 秘書報告，這宗申請曾獲延期一次。申請人於二零一三年七月三十日要求城市規劃委員會延期兩個月考慮這宗申請，以便有足夠時間與包括教育局等相關部門聯絡，並準備進一步

資料以回應相關政府部門的意見。自上一次延期以來，申請人已於二零一三年六月連同經修訂的總綱發展藍圖、經修訂的排水影響評估及經修訂的排污影響評估就相關部門的意見作出回應。

147. 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進一步資料當日起計的兩個月內，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多兩個月時間準備提交進一步資料。由於這已是第二次延期，而小組委員會亦已批准延期共四個月，以便申請人準備提交進一步資料，因此除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

## 議程項目 42

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-KTN/410 在劃為「農業」地帶的  
元朗錦田第 107 約地段第 1486 號(部分)、  
第 1489 號(部分)、第 1493 號(部分)、  
屋地區段(部分)及毗連政府土地  
關設臨時動物寄養所及附屬設施(為期五年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-KTN/410 號)

---

148. 秘書報告，這是申請人首次要求延期考慮這宗申請。申請人於二零一三年七月二十九日要求城市規劃委員會延期兩個月考慮這宗申請，以便有足夠時間回應相關政府部門的意見。

149. 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進一步資料當日起計的兩個月內，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提交進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

## 議程項目 43 及 44

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTN/411 在劃為「鄉村式發展」地帶的  
元朗錦田高埔村第 103 約  
地段第 237 號 B 分段第 3 小分段 A 分段(部分)  
闢設臨時停車場(私家車)(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-KTN/411 號)

---

A/YL-KTN/412 在劃為「鄉村式發展」地帶的  
元朗錦田高埔村第 103 約  
地段第 237 號 B 分段第 4 小分段 A 分段(部分)  
闢設臨時停車場(私家車)(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-KTN/412 號)

---

150. 小組委員會備悉這兩宗申請性質相若，而且申請地點十分接近，因此同意可一併考慮。

### 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兩宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬在兩處申請地點分別闢設臨時停車場(私家車)(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見——相關政府部門沒有就這兩宗申請提出反對或意見，詳情載於兩份文件第 9 段；
- (d) 當局在法定公布期的首三個星期內沒有接獲公眾意見，元朗民政事務專員也沒有接獲區內人士提出的反對／意見；以及

- (e) 規劃署的意見——規劃署根據兩份文件第 11 段所載的評估，認為擬議臨時停車場(私家車)(為期三年)可予容忍三年。

152. 委員沒有就這兩宗申請提出問題。

#### 商議部分

153. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這兩宗申請。兩項規劃許可均屬臨時性質，有效期為三年，至二零一六年八月十六日止，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，不得有《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)在申請地點停泊／存放或進出申請地點；
- (c) 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，不得有《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)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，不得於申請地點進行拆卸、保養、修理、清洗、噴漆或其他工場活動；
- (e) 倘在規劃許可有效期內沒有履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)或(d)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及

- (f) 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。

154. 小組委員會亦同意告知兩宗申請的申請人下述事宜：

- (a) 與申請地點的相關擁有人解決擬議發展所涉及的任何土地問題；
- (b) 留意元朗地政專員的意見，即申請地點內的私人地段屬於根據集體政府租契持有的舊批農地，而該租契規定事先未獲地政總署批准，不得搭建構築物。申請地點可經其他私人土地和政府土地通往錦田公路。地政處不會為受影響的政府土地進行維修保養工程，亦不保證給予通行權。地段的擁有人仍須向地政總署提出申請，以獲准搭建構築物。地政總署會以業主身分全權酌情考慮有關申請，但不保證申請會獲批准。倘申請獲批准，申請人仍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；
- (c) 採納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》，以盡量減少可能對環境造成的滋擾；
- (d) 留意運輸署署長的意見，即申請地點經由區內通道連接公共道路網，而有關通道並非由運輸署管理。申請人須向地政總署查核通道所在土地的類別，並與相關的地政和維修保養當局釐清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) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，即擬議發展不得阻礙地面水流或對現有天然河道、鄉村排水渠、溝渠及毗鄰地區造成負面影響。如需在地段界

線以外進行渠務工程，申請人在開展有關工程前，須先諮詢元朗地政專員，並取得相關地段擁有人的同意；

- (g) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即所有建築工程均須符合《建築物條例》的規定。申請人須委聘認可人士統籌所有建築工程。批給規劃許可，不應視作當局認可申請地點上違反《建築物條例》的違例構築物。屋宇署日後可採取執法行動，清拆所有違例建築工程；以及
- (h) 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)。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)，申請人須留意，若申請地點位於規劃署公布的《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／或其承辦商在申請地點搭建任何構築物前，必須與供電商聯絡；如有需要，應要求供電商更改地下電纜(及／或架空電纜)的位置，使電纜遠離擬議構築物。申請人及其承建商在供電電纜附近進行工程時，須遵守根據《供電電纜(保護)規例》所訂的《有關在供電電纜附近工作的實務守則》。

#### **議程項目 45**

##### **第 16 條申請**

[公開會議]

A/YL-KTS/590 擬在劃為「綜合發展區」地帶的  
元朗八鄉東匯路第 106 約  
地段第 547 號餘段、第 2160 號餘段及  
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/YL-KTS/590B 號)

---

155. 秘書報告，這宗申請由恒基兆業地產有限公司的附屬公司明崇發展有限公司提交。符展成先生和黎慧雯女士現時與恒基兆業地產有限公司有業務往來，已就此議項申報利益。由於申請人要求延期考慮這宗申請，因此委員同意他們可以留在席上。

156. 秘書又表示，這宗申請曾獲延期兩次。申請人於二零一三年八月九日致函小組委員會要求再延期兩個月考慮這宗申請，以便有更多時間擬備技術評估，以回應部門提出涉及噪音及景觀影響的意見。自二零一三年一月首次延期以來，申請人曾於二零一三年六月提交補充資料，包括美化環境建議。然而，申請人需要更多時間擬備相關的技術評估，以回應部門所關注的事項，特別是環境及景觀方面的事項。

157. 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進一步資料當日起計的兩個月內，把申請提交小組委員會考慮。由於這已是第三次延期，而小組委員會亦已批准延期共六個月，以便申請人準備提交進一步資料，因此這次應是最後一次延期，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

## 議程項目 46

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-KTS/607 擬在劃為「住宅(丙類)」地帶的  
元朗錦田第 109 約地段第 341 號、第 342 號、  
第 344 號(部分)、第 348 號及第 350 號  
闢設臨時公眾停車場(貨櫃車除外)(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-KTS/607 號)

---

158. 秘書報告，這宗申請是首次要求延期。申請人於二零一三年七月二十九日要求當局延期兩個月考慮其申請，以便有足夠時間擬備交通影響評估，回應相關政府部門提出的意見。

159. 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進一步資料當日起計的兩個月內，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會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 47

##### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-NSW/213                      擬在劃為「政府、機構或社區」地帶的  
元朗南生圍凹頭第 115 約地段第 1630 號(部分)  
擬議行政大樓一樓部分範圍闢設靈灰安置所  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第  
A/YL-NSW/213C 號)

---

160. 秘書報告，符展成先生現時與英環香港有限公司及弘達交通顧問有限公司有業務往來，已就此議項申報利益。副主席亦就此議項申報利益，理由是他擔任申請人所籌辦「長者夢想成真」計劃的顧問。由於符展成先生及副主席沒有直接參與這宗申請，委員同意他們可以留在席上。陳漢雲教授亦就此議項申報利益，理由是他擔任醫院管理局一個委員會的增選委員，而醫院管理局提交公眾意見，反對這宗申請。委員認為陳教授涉及直接利益，應在討論及商議此議項時暫時離席。

[陳漢雲教授此時離席。]

簡介和提問部分

161. 城市規劃師／屯門及元朗廖美芳女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議靈灰安置所；
- (c) 政府部門的意見－
  - (i) 食物及衛生局局長(衛生科)鑑於醫院管理局反對這宗申請，並不支持這宗申請；
  - (ii) 醫院管理局行政總裁反對在博愛醫院院舍內闢設擬議靈灰安置所，主要原因如下：
    - a) 擬議靈灰安置所與醫院在運作上難免會有所牴觸。醫院管理局最為關切的是確保進出博愛醫院的交通 24 小時暢通無阻，尤以緊急車輛為然。擬議靈灰安置所會對博愛醫院的日常運作造成不良影響，這情況以清明節及重陽節尤其顯著；
    - b) 綜合交通報告假定在節日期間不會有私家車獲准駛往擬議靈灰安置所，以及訪客會使用公共交通工具或從西鐵／輕鐵站步行前往擬議靈灰安置所，是不切實際的想法；
    - c) 雖然申請人建議在博愛醫院院舍的後面另設指定的行人入口，但醫院管理局認為在節日期間，訪客反而會沿醫院正門入口的行人徑步行前往靈灰安置所。用以封鎖博愛醫院至擬議靈灰安置所行人通道的屏障，會影響氧氣真空隔熱絕緣液體氣缸的運作，因而不可接受。

- d) 隨着節日期間帶來額外交通量，博愛交匯處及路口會出現交通擠塞。此外，需要緊急護理的病人不單會乘坐救護車，亦會使用公共及私人交通工具。「救護車專用」車道不足以應付所有前往博愛醫院的病人的需要；
  - e) 倘關設擬議緊急車輛替代通道，救護車須從青山公路高速駛入行車道。此外，救護車在抵達急症室救護車上落乘客區之前，亦須經過狹窄的內部輔助道路。然而，現有的內部輔助道路並非設計作緊急車輛通道用途。醫院管理局認為有關建議並不可行；
  - f) 申請人未有闡釋，假定兩個靈灰安置所（一個涉及這宗申請，另一個涉及位處毗鄰潘屋用地的申請編號 A/YL-NSW/204）最終均獲批准及興建，須如何妥善處理它們同時運作所帶來的累積影響；
  - g) 擬議靈灰安置所鄰近真空隔熱絕緣液體氣缸。能否在博愛醫院院舍內有效禁止吸煙及焚燒冥鏹，令人關注；以及
  - h) 擬議靈灰安置所位於博愛醫院正門入口的視野範圍之內，會對博愛醫院的病人造成不良的視覺影響及產生負面的心理作用；
- (iii) 地政總署地政專員／元朗表示，倘批給規劃許可，地段業權人須向地政總署申請契約修訂。擬議落客區的部分範圍及毗鄰的新闢位處現有行人路上博愛醫院地段的界線外。倘關設擬議緊急車輛替代通道，則須增建一條車輛通道，通往博愛醫院地段、其他私人地段及毗鄰政府土地。申請人應闡明如何落實

興建擬議替代通道，以及該通道會如何管理及維修保養。至於申請人建議把規劃許可附帶條件納入批地條件內，則會在提交契約修訂申請時予以考慮；

- (iv) 運輸署署長不反對擬議發展。擬闢設的 1 000 個龕位只會產生少量交通。交通影響評估證實相鄰路口會有足夠的剩餘容量來容納增幅相對較小的交通量。路政署的博愛交匯處改善工程預定於二零一五年完成。乘搭專利巴士／綠色專線小巴和鐵路列車前往靈灰安置所的訪客會佔頗高百分率，並非不合理。此外，運輸署署長原則上不反對博愛醫院的替代通道。倘擬議靈灰安置所及相鄰潘屋靈灰安置所同時運作，四周道路網的操作效能仍可接受。實施交通管理計劃，可解決醫院管理局所擔心的博愛醫院順利運作問題。他認為博愛醫院的運作及行政事宜應由醫院管理局自行與申請人解決；
- (v) 警務處處長表示，交通管理計劃應顧及潘屋用地擬議靈灰安置所對交通的影響。位於小商路盡頭的擬議落客區，尚未有詳細規格。此外，亦未有為往返該擬議落客區入口的訪客／行人，制訂過馬路時的安全措施；
- (vi) 消防處處長不反對這宗申請，但認為所提供的滅火水源及消防裝置必須符合他的要求。申請人亦應注意，現有的持牌氧氣真空隔熱絕緣液體氣缸與行政大樓之間，須有六米的安全距離。消防處處長原則上不反對擬議「救護車專用」車道。清明節及重陽節期間，在可能情況下，應考慮採取措施以盡量減少車輛交通對駛往急症室的救護車造成阻礙。他從醫院管理局的意見得悉，對往返擬議靈灰安置所的訪客而言，直達博愛醫院的通道會是他們最方便的上落車地點，他深切關注這可能對救護車運作造成不良影響。倘

關設擬議替代通道，救護車顯然須從青山公路的第二行車線高速轉入第一行車線及單車徑，再經該通道駛往醫院。為此，當局應採取足夠措施，以確保其他道路使用者的安全；

- (vii) 環境保護署署長不反對這宗申請，但在擬議靈灰安置所整個運作期間，申請地點不得放置火爐，亦不可焚燒冥鏹或燃點香燭；
- (d) 在這宗申請及進一步資料的法定公布期的首三個星期內，當局共接獲 541 份反對這宗申請的公眾意見書。提意見人認為(i)博愛醫院應致力提供醫療服務，而非提供靈灰安置所龕位。發展靈灰安置所會對博愛醫院的醫療及緊急服務造成不良影響；(ii)擬議靈灰安置所與醫院用途或附近的住宅發展不相協調；(iii)擬議靈灰安置所對公眾包括病人會造成不良的心理影響；(iv)清明節及重陽節期間會造成不良的交通影響。現時的交通容量不足以配合前往靈灰安置所的訪客，而日後的靈灰安置所使用者會令元朗的停車設施需求趨於惡化；(v)青山公路沿線的現有行人路十分狹窄，擬議靈灰安置所會令行人路更為擠迫；(vi)擬議靈灰安置所會帶來環境問題，影響附近鄉村的風水及影響附近住宅發展的物業價格；以及(vii)批准擬議靈灰安置所會立下不良先例，鼓勵區內提出更多靈灰安置所的同類申請；以及
- (e) 規劃署的意見－規劃署根據文件第 12 段所載的評估，不支持這宗申請。雖然「政府、機構或社區」地帶的規劃意向，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、區域，以至全港的需要，但所涉用地卻位於醫院院舍內。擬議靈灰安置所並不完全符合有關用地的規劃意向。把擬議行政大樓部分範圍改建作靈灰安置所用途，與醫院用途實不相協調。就這方面，醫院管理局認為擬議靈灰安置所與博愛醫院在運作上難免有所牴觸。擬議發展會對現有政府、機構或社區設施的正常運

作造成不良影響，因此並不符合《城市規劃委員會規劃指引》編號 16 的規定。醫院管理局又關注到，擬議靈灰安置所須共用由博愛交匯處至博愛醫院的同一車輛通道。就此，運輸署署長不反對這宗申請，但認為博愛醫院的運作及行政事宜應由醫院管理局自行與申請人解決。

162. 廖美芳女士在回應主席的提問時引述文件圖 A-2，指出從博愛交匯處沿青山公路行駛的救護車，須從外線高速左轉，再穿過內線及單車徑，才駛入擬議替代通道。醫院管理局及消防處處長均對擬議替代通道是否可行表示關注。一經進入博愛醫院院舍範圍，救護車須沿狹窄的內部輔助道路駛往救護車上落客區。醫院管理局對這項交通安排表示關注，原因是內部輔助道路並非設計作緊急車輛通道用途。

163. 廖美芳女士在回應一名委員的提問時指出，博愛醫院院舍由博愛醫院董事局擁有，但醫院及車輛通道則由醫院管理局管理。

164. 廖美芳女士在回應另一名委員的提問時表示，博愛醫院董事局未有就潘屋用地擬議靈灰安置所的規劃申請提交公眾意見。

#### 商議部分

165. 委員認為有必要維持醫院的順利運作，普遍不同意申請人所述。

166. 秘書指文件第 17 及 18 頁有打字錯誤，並建議擬備經改正錯誤的替代頁，以作記錄。委員表示同意。

167. 經進一步商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請。委員繼而審視載於文件第 13.1 段的拒絕理由，並認為有關理由恰當。有關理由如下：

- (a) 擬議發展不符合擬作醫院用途的所涉「政府、機構或社區」地帶的規劃意向，而且未有充分規劃理由以支持把擬議靈灰安置所用途設於申請處所；

- (b) 擬議發展不符合《城市規劃委員會規劃指引》編號 16「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」的規定，原因是擬議發展與申請地點的政府、機構或社區用途在土地用途方面不相協調，並會對「政府、機構或社區」用地內現有政府、機構或社區設施的正常運作造成不良影響；
- (c) 交通管理計劃的擬議管理措施及改善建議可否落實執行令人存疑；以及
- (d) 批准擬議靈灰安置所用途會為區內的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，會對現有醫院服務的運作造成不良影響。

#### **議程項目 48 及 49**

##### **第 16 條申請**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-NSW/220 為批給在劃為「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」地帶的元朗南生圍涌業路第 115 約地段第 1212 號 A 分段第 3 小分段(部分)作臨時「私家車停車場」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-NSW/220 號)

---

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-NSW/221 為批給在劃為「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」地帶的元朗南生圍涌業路第 115 約地段第 1212 號 A 分段第 2 小分段、第 1212 號 A 分段第 3 小分段(部分)及毗連政府土地作臨時「貨櫃車拖頭／拖架停放場」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-NSW/221 號)

---

168. 小組委員會備悉這兩宗申請性質相若，而且申請地點十分接近，因此同意可一併考慮。

#### 簡介和提問部分

169. 城市規劃師／屯門及元朗廖美芳女士簡介這兩宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 為批給作臨時私家車停車場用途的規劃許可續期一年(申請編號 A/YL-NSW/220)，以及為批給作臨時貨櫃車拖頭／拖架停放場用途的規劃許可續期一年(申請編號 A/YL-NSW/221)；
- (c) 政府部門的意見——

#### 申請編號 A/YL-NSW/220

相關政府部門沒有就申請提出反對或意見，詳情載於文件第 10 段；

#### 申請編號 A/YL-NSW/221

環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點附近有易受影響的用途(最接近的位於申請地點西北面約距 50 米)，預計會造成環境滋擾；

- (d) 當局在法定公布期的首三個星期內沒有接獲公眾意見。元朗民政事務專員表示接獲四封信件，分別來自十八鄉鄉事委員會主席、一名元朗區議員，水蕉新村村代表，以及山貝村村代表。他們均支持這宗申請，認為申請地點適合作泊車用途，而且區內缺乏泊車位；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據兩份文件第 12 段所作的評估，認為兩個申請地點的臨時用途可再予容忍一年。至於環保署署長關注的臨時貨櫃車拖頭／拖架停放場(申請編號 A/YL-NSW/221)，當局在過去三年並無接獲涉及該用地環境方面的投訴。為紓解臨時貨櫃車拖頭／拖架停放場對環境可能造成的影響，建議加入相關的規劃許可附帶條件，以供委員考慮。小組委員會在考慮兩個申請地點的先前申請時，已留意到毗鄰的東頭工業區「住宅(戊類)1」地帶內將有擬議住宅發展，而毗鄰地區正啟動轉型作住宅用途。小組委員會分別於二零一二年十二月二十一日及二零一三年一月十一日批准兩宗作住宅用途的規劃申請(編號 A/YL/191 及 194)，而另一塊位於兩個申請地點正南的「住宅(戊類)1」地帶作住宅用途的政府土地，將於二零一三／一四年度出售。為免因與擬議住宅發展為鄰而產生不理想的鄰接問題，以及協助盡早落實有關的「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」地帶，申請人須留意，相信小組委員會是最後一次批給這項屬臨時性質的許可，不會批准再續期。申請人須另覓合適地點遷置有關用途。

170. 委員沒有就這兩宗申請提出問題。

#### 商議部分

171. 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，批准這兩宗申請再續期一年。兩項許可均屬臨時性質，由二零一三年八月二十二日續期至二零一四年八月二十一日止。申請編號 A/YL-NSW/220 的規劃許可須附加下列條件：

- (a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上七時至翌日早上七時在申請地點進行夜間作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於申請地點進行切割、拆卸、清洗、維修及工場活動，包括維修貨櫃車和其他車輛；
- (c) 在規劃許可有效期內，除了《道路交通條例》所界定不超過 5.5 公噸並且持有有效牌照／已登記的私家車及輕型貨車外，不得有其他車輛在申請地點停泊／存放；
- (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，不得有《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)在申請地點停泊／存放；
- (e) 在規劃許可有效期內，必須維持保養申請地點的現有邊界圍欄；
- (f) 在規劃許可有效期內，必須維持護理申請地點的現有樹木；
- (g) 在規劃許可有效期內，必須維持保養已落實的現有排水設施；
- (h) 在規劃許可續期之日起計三個月內(即在二零一三年十一月二十一日或之前)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；
- (i) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零一四年二月二十一日或之前)提交停車位平面圖及提供停泊車輛設施，而有關情況必須符合運輸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(即在二零一四年二月二十一日或之前)提交並落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (k) 倘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；
- (l) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(h)、(i)或(j)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (m) 在這項規劃許可的有效期限屆滿後，把申請地點恢復原狀為美化市容地帶，而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

172. 小組委員會亦同意告知申請編號 A/YL-NSW/220 的申請人下述事宜：

- (a) 有關許可為期一年，但不容再予續期。申請人須另覓合適地點遷置有關用途；
- (b) 與申請地點的相關擁有人解決與擬議發展有關的任何土地問題；
- (c) 申請人須解決與使用涌業路有關的任何問題，該路由香港駕駛學院負責管理和保養；
- (d) 留意地政總署元朗地政專員的意見，即進出申請地點須經過申請編號 A/YL-NSW/221 所述的毗連用地。元朗地政處不會為該路徑進行維修保養工程，也不保證給予通行權。申請人就第 115 約地段第 1212 號 A 分段第 2 小分段及第 3 小分段所提交的短期豁免書申請已獲批准，以在該地點作貨櫃車拖架／拖頭及私家車停放場的附屬用途，而獲准的覆蓋面積約為 130 平方米，但仍有待擬定基本條款。地政總署會以業主身分全權酌情考慮有關的短期豁

免書申請，但不保證予以批准。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，其中包括支付地價或費用等；

- (e) 遵循由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》，以盡量減低可能對環境造成的滋擾；
- (f) 留意漁農自然護理署署長的意見，即申請人應避免干擾附近的池塘；
- (g) 留意消防處處長的意見，即附有消防裝置建議的平面圖須按比例繪製，並註明尺寸和佔用性質，以及須清楚標示提供擬議消防裝置的位置。倘申請人擬申請豁免設置消防處處長所指定的消防裝置，須提出理據供消防處考慮。然而，申請人須留意，倘擬議構築物須符合《建築物條例》的規定，則消防處會在收到正式提交的建築圖則後，才制定詳細的消防安全規定；
- (h) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即這宗申請獲批給規劃許可，不應視作當局認可在申請地點違反《建築物條例》及相關規例的現有違例構築物。如發現違例情況，當局可根據該條例或其他成文法則採取適當行動。申請人必須根據《建築物(規劃)規例》第 41D 條的規定闢設緊急車輛通道。倘擬進行任何新的工程，包括搭建臨時構築物，申請人必須根據《建築物條例》正式提交申請，以供審批。由於申請地點並非毗連或接通一條至少闊 4.5 米的街道，故須在提交建築圖則階段，分別根據《建築物(規劃)規例》第 5 及第 19(3)條釐定通往申請地點的和發展密度；以及
- (i) 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)。根據所得的電纜圖則，倘申請地點內或附近範圍設有地下電纜(及／或架空電纜)，或位於《香港規劃標準與準則》所訂

明輸電電壓水平在 132 千伏或以上的高壓架空電纜的較理想工作走廊內，便須事先諮詢供電商並與之作出安排。在申請地點內搭建任何構築物前，申請人及／或其承辦商必須與供電商聯絡；如有需要，應要求供電商遷移地下電纜（及／或架空電纜），使其遠離擬議構築物。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》。

173. 申請編號 A/YL-NSW/221 的規劃許可須附加下列條件：

- (a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上七時至翌日早上七時在申請地點進行夜間作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於申請地點進行切割、拆卸、清洗、維修及工場活動，包括維修貨櫃車和其他車輛；
- (c) 在規劃許可有效期內，必須維持保養申請地點的現有邊界圍欄；
- (d) 在規劃許可有效期內，必須維持護理申請地點的現有樹木；
- (e) 在規劃許可有效期內，必須維持保養已落實的現有排水設施；
- (f) 在規劃許可續期之日起計三個月內（即在二零一三年十一月二十一日或之前）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月內（即在二零一四年二月二十一日或之前）提交停車位平面圖及提供停泊車輛設施，而有關情況必須符合運輸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(即在二零一四年二月二十一日或之前)提交並落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (i) 倘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；
- (j) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(f)、(g)或(h)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (k) 倘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。

174. 小組委員會亦同意告知申請編號 A/YL-NSW/221 的申請人下述事宜：

- (a) 有關許可為期一年，但不容許再予續期。申請人須物色合適的地點遷置有關用途；
- (b) 與申請地點的相關擁有人解決與擬議發展有關的任何土地問題；
- (c) 申請人須解決與使用涌業路有關的任何問題，該路由香港駕駛學院管理和保養；
- (d) 留意地政總署元朗地政專員的意見，即來往申請地點的通道直通涌業路。元朗地政處不會為該路徑進行維修保養工程，也不保證給予通行權。申請人就第 115 約地段第 1212 號 A 分段第 2 小分段及第 3 小分段所提交的短期豁免書申請已獲批准，以在該地點作貨櫃車拖架／拖頭及私家車停放場的附屬用途，而獲准的覆蓋面積約為 130 平方米，但仍有待擬定基本條款。申請短期豁免書，旨在獲准搭建構築物，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的短期豁免書申請，但不保證予以批准。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，其中包括支付地價或費用等；

- (e) 遵循由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》，以盡量減低可能對環境造成的滋擾；
- (f) 留意漁農自然護理署署長的意見，即申請人應避免干擾附近的池塘；
- (g) 留意消防處處長的意見，即附有消防裝置建議的平面圖須按比例繪製，並註明尺寸和佔用性質，以及須清楚標示提供擬議消防裝置的位置。倘申請人擬申請豁免設置消防處處長所指定的消防裝置，須提出理據供消防處考慮。然而，申請人須留意，倘擬議構築物須符合《建築物條例》的規定，則消防處會在收到正式提交的建築圖則後，才制定詳細的消防安全規定；
- (h) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即這宗申請獲批給規劃許可，不應視作當局認可在申請地點違反《建築物條例》及相關規例的現有違例構築物。如發現違例情況，當局可根據該條例或其他成文法則採取適當行動。申請人必須根據《建築物(規劃)規例》第 41D 條的規定闢設緊急車輛通道。倘擬進行任何新的工程，包括搭建用作辦公室的臨時貨櫃構築物，申請人必須根據《建築物條例》正式提交申請，以供審批。倘申請地點並非毗連或接通一條至少闊 4.5 米的街道，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
- (i) 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)。根據所取得的電纜圖則，倘申請地點內或附近範圍設有地下電纜

(及／或架空電纜)，或位於《香港規劃標準與準則》所訂明輸電電壓水平在 132 千伏或以上的高壓架空電纜的較理想工作走廊內，便須事先諮詢供電商並與之作出安排。在申請地點內搭建任何構築物前，申請人及／或其承辦商必須與供電商聯絡；如有需要，應要求供電商遷移地下電纜(及／或架空電纜)，使其遠離擬議構築物。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 50**

### **第 16 條申請**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-HT/831 擬在劃為「綜合發展區」地帶的元朗廈村  
第125約地段第71號、第72號(部分)、  
第140號(部分)、第141號(部分)、  
第142號(部分)、第143號(部分)、  
第144號(部分)、第145號、第148號(部分)、  
第149號(部分)、第150號(部分)、第151號、  
第152號(部分)、第153號(部分)、  
第157號(部分)及第158號(部分)  
臨時露天存放貨櫃及貨櫃車拖頭(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第A/YL-HT/831號)

---

175. 秘書報告，這宗申請由 Wah Tung Development Co. Ltd. 提交，英環香港有限公司為顧問之一。符展成先生現時與英環香港有限公司有業務往來，已就此議項申報利益。由於符展成先生沒有直接參與這宗申請，他應可以留在席上。

### **簡介和提問部分**

176. 城市規劃師／屯門及元朗趙崇栢先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬臨時露天存放貨櫃及貨櫃車拖頭，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」)認為申請地點產生的滋擾可予容忍，因為最接近的民居與申請地點相距 105 米。不過，申請人應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》(下稱「作業指引」)，因為預計重型車輛會沿最接近的易受影響用途 50 米範圍內的一條通道行駛，倘容許有關滋擾產生或繼續影響居民，對環境而言並不理想；
- (d) 在這宗申請及進一步資料的法定公眾查閱期的首三個星期內，當局接獲三份公眾意見書。一名元朗區議員反對申請，理由是擬議用途不符合規劃意向，而且重型車輛會對附近居民造成噪音和塵埃滋擾。創建香港提交了兩份意見書，表示反對申請，理由是擬議用途既不符合規劃意向，也與毗連的「鄉村式發展」地帶及「綠化地帶」不相協調；作存放貨櫃用途的土地供應充足；而且批准申請會立下不良先例；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 10 段所載的評估，並不反對這宗申請。由於當局所確定最接近的易受影響地方位於申請地點西北面約 110 米之處，而且在過去三年並無收到任何涉及申請地點的環境投訴，因此環保署署長認為這宗申請可予容忍。儘管如此，為處理提出公眾意見者所關注的問題，以及紓減任何潛在的環境影響，當局建議訂定相關的規劃許可附帶條件。申請人亦應遵從作業指引，以便盡量減少可能對附近易受影響地方的環境所造成的影響。此外，應注意的是，相關政府部門人員(包括規劃署總城市規劃師／城市設計及園境，以及漁農自然護理署署長)對這宗申請沒有提出負面意見。

177. 委員沒有就這宗申請提出問題。

商議部分

178. 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，至二零一六年八月十六日止，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，不得在晚上八時至翌日上午八時於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，不得在星期日和公眾假期於申請地點進行作業；
- (c) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得在申請地點處理(包括裝卸和存放)電器／電子用品／零件，包括陰極射線管、陰極射線管電腦顯示器／電視機及陰極射線管儀器；
- (d) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，除附屬的貨櫃小型維修工程外，不得在申請地點進行切割、拆卸、清潔、維修、壓實、拆裝、重新包裝、車輛維修和工場活動；
- (e) 在規劃許可有效期內，在申請地點周邊的五米範圍內存放並堆疊的貨櫃，其整體高度不得超逾邊界圍欄的高度；
- (f) 在規劃許可有效期內，在申請地點存放並堆疊的貨櫃，其高度不得超逾八個貨櫃；
- (g) 在規劃許可有效期內，必須維持採取排水影響評估所建議的排水緩解措施；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一四年二月十六日或之前)落實採取排水影響評估所建議的排水設施，而有關設施必須符合渠務署署長或城規會的要求；

- (i) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一四年二月十六日或之前)提交保護樹木及美化環境建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (j) 就上文(i)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一四年五月十六日或之前)落實保護樹木及美化環境建議，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(即在二零一四年二月十六日或之前)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，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一四年五月十六日或之前)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) 在批給規劃許可之日起計的六個月內(即在二零一四年二月十六日或之前)設置圍欄，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (n) 倘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)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；
- (o) 倘在上述指定日期或之前沒有履行上述規劃許可附帶條件(h)、(i)、(j)、(k)、(l)或(m)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (p) 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。

179. 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，應先取得規劃許可；
- (b) 與申請地點及附近地段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，即申請地點位於根據集體政府租契批租的舊批農地，事先未經地政處批准，不得搭建構築物。申請地點須經私人地段及／或政府土地到達。地政處不會負責有關的維修保養工程，也不保證給予通行權。有關地段的擁有人仍須向地政處提出申請，以獲准在申請地點搭建構築物，或把申請地點的違例情況納入規範。地政總署會以業主的身分全權酌情考慮有關申請，但不保證予以批准。倘有關申請獲得批准，申請人須遵從地政總署或會附加的條款及條件，其中包括繳付地價或費用；
- (d) 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》，盡量減低可能對附近易受影響地方所造成的環境影響；
- (e) 留意運輸署署長的意見，即申請地點內須有足夠的迴轉空間，以免車輛在公共道路掉頭／排隊輪候。車輛不得因排隊輪候至佔用公共道路，或以倒車方式進出公共道路。申請人須向地政監督查核通往申請地點的通道／小路／路徑的土地類別，並須向有關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，即申請人須提供足夠的排水措施，防止地面水由申請地點流往鄰近的公共道路及排水渠。路政署無須負責維修保養任何連接申請地點與屏廈路的通道；
- (g) 留意水務署總工程師／發展的意見，即為向發展項目供水，申請人或須把內部供水系統伸延，以接駁至最接近而合適的政府水管。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

責位於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。申請地點附近的水管未能提供標準的柱形消防栓；

- (h) 留意消防處處長的意見，即考慮到有關構築物的設計／性質，預計須設置消防裝置。申請人須向消防處提交載有消防裝置建議的相關平面圖，以供審批。申請人為有關構築物制訂消防裝置建議時，宜參考以下規定：就其他貯物場、開放式棚架或圍封式構築物而言，倘整體樓面面積少於230平方米並設有緊急車輛通道通往構築物而距離達30米，申請人須按照佔用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顯示；平面圖須按比例繪畫，並顯示尺寸和用途性質；申請人須澄清是否設有通道通往構築物外30米範圍；以及擬設消防裝置的位置須在平面圖上清楚標明。倘申請人擬獲豁免提供某些消防裝置，須提出理據予消防處考慮；以及
- (i) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即在申請地點進行任何新的建築工程(包括搭建貨櫃構築物)前，必須事先取得建築事務監督的批准及同意，否則有關工程即屬違例建築工程。根據《建築物條例》的規定，申請人須委任認可人士統籌擬議建築工程。申請地點須分別根據《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和緊急車輛通道。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。

## 議程項目 51

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-HT/854 在劃為「露天貯物(1類)」地帶的元朗廈村第124約地段第4號(部分)、第5號(部分)、第6號(部分)、第7號A分段(部分)以及第125約地段第1489號B分段餘段(部分)及毗連政府土地闢設臨時新車檢驗中心、汽車修理工場、新車露天存放場連附屬辦公室及貯物室(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第A/YL-HT/854號)

---

### 簡介和提問部分

180. 城市規劃師／屯門及元朗趙崇栢先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 闢設臨時新車檢驗中心、汽車修理工場、新車露天存放場連附屬辦公室及貯物室，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，因為有易受影響的用途在申請地點附近(最接近的民居位於其北面約11米之處)及其通道(廈村路)沿路，預計環境會受到滋擾；
- (d) 在法定公眾查閱期的首三個星期內，當局接獲一名元朗區議員提交的公眾意見書。提意見人反對申請，理由是涉及申請地點的規劃許可已多次因申請人未有履行規劃許可附帶條件而被撤銷。這顯示申請人沒有誠意履行規劃許可附帶條件，因此城市規劃委員會應拒絕這宗申請；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第12段所載的評估，認為有關的臨時發展可予容忍三年。雖然環保署署長不支持這宗申請，但在過去三年並無收到任何有關申請地點的環境投訴。為處理環保署署長所關注的問題，以及紓緩任何潛在的環境影響，規劃署建議附加相關的規劃許可附帶條件，以供委員

考慮。關於公眾意見認為申請人多次未有履行規劃許可附帶條件，則建議訂定較短的履行規劃許可附帶條件期限，以便監察履行有關條件的進度。倘小組委員會決定批准申請，會提醒申請人須在指定時間內履行規劃許可附帶條件。

181. 委員沒有就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

182. 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，至二零一六年八月十六日止，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，不得在晚上八時至翌日上午九時於申請地點進行夜間作業；
- (b) 在規劃許可有效期內，不得在星期日和公眾假期於申請地點進行作業；
- (c) 在規劃許可有效期內，須維持保養現有排水設施；
- (d) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一三年十一月十六日或之前)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；
- (e) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一三年十一月十六日或之前)提交保護樹木及美化環境建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (f) 就上文(e)項條件而言，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一四年二月十六日或之前)落實保護樹木及美化環境建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；

- (g) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一三年十一月十六日或之前)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；
- (h) 就上文(g)項條件而言，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一四年二月十六日或之前)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；
- (i) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一三年十一月十六日或之前)設置圍欄，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (j) 如在規劃許可有效期內沒有履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)或(c)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (k) 如在上述指定日期或之前沒有履行上述規劃許可附帶條件(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。

183. 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，應先取得規劃許可；
- (b) 訂定較短的履行期限，是爲了監察履行規劃許可附帶條件的情況。倘申請人再因未能履行規劃許可附帶條件而導致規劃許可被撤銷，則日後再提交的申請不會獲小組委員會從寬考慮；
- (c) 與申請地點的相關擁有人解決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，事先未獲地政處批准，不得搭建任何構築物。當局沒有批准搭

建擬指定作附屬辦公室、休息室、簷篷及貯物室的構築物，也沒有批准佔用政府土地。事先未獲地政處批准而佔用政府土地的行爲不應受到鼓勵。有關地段擁有人仍須向地政處提出申請，以獲准在申請地點搭建額外／更多的構築物，或把申請地點的違例情況納入規範。申請人須把屬政府土地的部分從申請地點剔出，或在實際佔用該政府土地部分之前申請正式批准。地政總署會以業主的身分全權酌情考慮有關申請。倘申請獲得批准，申請人須遵從地政總署或會附加的條款及條件，其中包括繳付地價／費用。申請地點須經私人地段及／或政府土地到達。地政處不會進行有關的維修保養工程，也不保證給予通行權。倘有任何違反契約的情況，地政處會考慮採取執行契約條款行動；倘發現申請地點內的政府土地未經許可而被佔用，則會考慮採取土地管制行動；

- (e) 遵循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；
- (f) 留意運輸署署長的意見，即申請地點內須有足夠的迴轉空間。車輛不得因排隊輪候至佔用公共道路，或以倒車方式進出公共道路。申請人須向地政監督查核由公共道路通往申請地點的通道／小路／路徑的土地類別，並須向有關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；
- (g) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即申請人須提供足夠的排水措施，防止地面水由申請地點流往鄰近的公共道路及排水渠。路政署無須負責維修保養任何連接申請地點與廈村路的通道；
- (h) 留意消防處處長的意見，即申請人須向消防處提交載有消防裝置建議的相關平面圖，以供審批。就其他貯物場、開放式棚架或圍封式構築物而言，倘整體樓面面積少於 230 平方米並設有緊急車輛通道通往構築物而距離達 30 米，申請人須按照佔用性質

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顯示。平面圖須按比例繪畫，並顯示尺寸和用途性質。擬設消防裝置的位置須在平面圖上清楚標明，而構築物 A 至 I 的布局亦須在平面圖上清楚顯示。倘申請人擬獲豁免提供某些消防裝置，須提出理據予消防處考慮；以及

- (i) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即在申請地點進行任何新的建築工程(包括設置經改裝的貨櫃及開放式棚架)前，必須事先取得建築事務監督的批准及同意，否則有關工程即屬違例建築工程。根據《建築物條例》的規定，申請人須委任認可人士統籌擬議建築工程。對於在批租土地上進行的違例建築工程，建築事務監督可視乎需要，根據屋宇署針對違例建築工程的政策採取執法行動而予以清拆。批給規劃許可不應視作當局認可在申請地點上的現有建築工程或違反《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。

[主席多謝高級城市規劃師／屯門及元朗劉長正先生、黎定國先生、簡國治先生和何劍琴女士，以及城市規劃師／屯門及元朗廖美芳女士和趙崇栢先生出席會議解答委員的提問。劉先生、黎先生、簡先生、何女士、廖女士及趙先生於此時離席。]

## **議程項目 52**

### **其他事項**

184. 餘無別事，會議於下午六時三十分結束。