

城市規劃委員會

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會  
二零一四年二月二十一日下午二時三十分舉行的  
第 505 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

首席環境保護主任(策略評估)  
黃漢明先生

地政總署助理署長／新界  
林嘉芬女士

規劃署副署長／地區  
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  
區潔英女士

總城市規劃師／城市規劃委員會  
顧建康先生

城市規劃師／城市規劃委員會  
陳偉霖先生

## 議程項目 1

通過鄉郊及新市鎮規劃小組委員會二零一四年二月七日第 504 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」)二零一四年二月七日第 504 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(限於簡介和提問部分)]

A/SK-CWBN/25 擬在劃為「綠化地帶」的西貢清水灣五塊田  
第238約地段第416號A分段第1小分段、  
第416號B分段、第416號C分段第1小分段、  
第416號C分段餘段、第416號餘段、  
第417號A分段餘段、第417號A分段第1小分段、  
第417號A分段第2小分段A分段、  
第417號A分段第2小分段餘段、  
第417號B分段和毗連政府土地  
興建三幢屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第A/SK-CWBN/25C號)

---

### 簡介和提問部分

3. 秘書報告，Landes Ltd.是申請人的顧問。黎慧雯女士就此議項申報利益，表示目前與 Landes Ltd.有業務往來。由於黎女士沒有直接參與這宗申請，小組委員會同意黎女士可留在席上。

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

(a) 申請的背景；

(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——政府部門的意見載於文件第 11 段及附錄 IV，有關的意見撮錄如下：

(i) 運輸署署長對這宗申請有所保留，認為這類發展應盡量局限在「鄉村式發展」地帶內。雖然預料擬建的新界豁免管制屋宇不會令交通量大增，但倘批准在「鄉村式發展」地帶外進行這類發展，會為日後的同類申請立下不良先例，對交通造成的累積不良影響可能很大。儘管如此，由於這宗申請只涉及興建三幢新界豁免管制屋宇，他認為這宗申請可予容忍；

(ii) 從景觀規劃的角度考慮，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有些保留。申請地點位於斜坡上，是五塊田村內「綠化地帶」的一部分，東北面有成齡植物(包括樹木)，旁邊有一些屋宇，擬議的小型屋宇發展與該「綠化地帶」並不協調。從二零零八年十一月二十五日拍下的航攝照片所見，申請地點及毗鄰位於該「綠化地帶」西南邊陲那塊狹長的土地長有植物，遮隔了申請地點西鄰那幢屋宇高高的護土牆。不過，二零零九年及二零一一年拍下的航攝照片顯示，該處

的植物被清除。雖然預料擬議的發展不會對申請地點現有的景觀資源造成很大影響，但卻會對該「綠化地帶」造成嚴重干擾，後果無法挽回。批准這宗申請，會立下不良先例，吸引更多擬在該「綠化地帶」作此用途的同類申請，倘同類申請都獲批准，累積影響所及，會令「綠化地帶」減少，地帶內整體環境的質素亦會下降。此外，根據一般推定，「綠化地帶」內不宜進行發展；以及

- (iii) 其他相關的部門對這宗申請沒有負面或反對意見。
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局共收到 61 份公眾意見書，分別由創建香港、嘉道理農場暨植物園公司及其他團體／個別人士提交。他們全都反對這宗申請，主要理由包括不符合「綠化地帶」的規劃意向；缺乏符合可持續發展原則的鄉村發展藍圖及配套設施；擬議發展會對排水、排污、環境、生態、交通、景觀及視覺方面造成負面的影響；沒有作出技術評估；不能保證申請人會落實設置和維修保養擬議的綠化設施；會助長「先破壞－後發展」的行為；批出大量政府土地作私人發展，做法並不合理；已有足夠土地供區內原居村民發展小型屋宇；「綠化地帶」內不應進行發展是合理的期望；以及會妨礙維修保養附近的護土牆。離島民政事務專員沒有收到區內人士的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據詳載於文件第 13 段的理由，規劃署不支持這宗申請，有關的理由撮述如下：
  - (i) 按建議在申請地點發展三幢新界豁免管制屋宇並不符合「綠化地帶」的規劃意向。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有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向；

- (ii) 從航攝照片所見，申請地點範圍內的政府土地在二零零九至一一年間曾發現有違例清除植物及砍樹的情況。從景觀規劃的角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有所保留，因為清除植物對有關的「綠化地帶」造成了嚴重的干擾，後果無法挽回。批准這宗申請，會立下不良先例，吸引更多擬在該「綠化地帶」作此用途的同類申請，倘同類申請都獲批准，累積影響所及，會令該「綠化地帶」整體的環境質素下降，對景觀進一步造成負面影響，妨礙落實該「綠化地帶」的規劃意向。由於這宗申請涉及大規模清除現有的天然植物，故此不符合有關「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。擬議的發展亦不符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」，因為會妨礙落實該「綠化地帶」的規劃意向；
- (iii) 申請地點幾乎有一半地方(即 196.06 平方米或 46.5%)屬政府土地，應用作提供靜態康樂場地供市民享用。申請人並無有力的規劃理據，要把該「綠化地帶」內的政府土地納入申請地點範圍以發展小型屋宇。漁農自然護理署署長在二零零九年曾發現申請地點內的政府土地有違例砍樹的情況。雖然未能找出疑人，但批准這宗申請會發出錯誤的訊息，令公眾以為城市規劃委員會容忍所涉政府土地上的「先破壞，後建設」行為；
- (iv) 申請人表示，批准這宗申請不會立下不良先例，造成嚴重後果，因為有關的「綠化地帶」內的斜坡上只有另外兩塊私人土地，而該兩塊土地僅能容納一幢小型屋宇。不過，在同一「綠化地帶」內該斜坡北面較遠處還有一些私人土地。因此，批准這宗申請，會

為該「綠化地帶」內的其他同類申請立下不良先例；

- (v) 小組委員會曾於二零一二年二月二十四日拒絕先前一宗由同一些申請人提交的申請(編號 A/SK-CWBN/16)，涉及的用途一樣，地點也基本上相同。雖然從視覺及景觀方面而言，現在提出的計劃較該宗遭拒絕的申請提出的計劃為佳，因為擬議的建築物高度較低，地盤平整工程的規模亦縮小了，但自先前那宗申請遭拒絕後，有關的規劃情況並無改變。另外，小組委員會亦曾拒絕兩宗涉及清水灣半島北分區計劃大綱圖上「綠化地帶」的同類申請。因此，拒絕現在這宗申請，符合小組委員會最近所作的決定；以及
- (vi) 當局共收到 61 份以不同理由反對這宗申請的公眾意見書。

[梁慶豐先生此時到席。]

5. 麥黃潔芳女士回應一名委員的問題，表示申請地點有 49% 位於「綠化地帶」，有 43% 位於「綠化地帶」內的政府土地。

#### 商議部分

6. 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 14.1 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，有關的規劃意向是利用天然地理環境作為市區和近郊的發展區的界限，以抑制市區範圍的擴展，並提供土地作靜態康樂場地。根據一般推定，「綠化地帶」不宜進行發展。申請人未有在申請書內提供有力的規劃理據，以支持偏離「綠化地帶」的規劃意向；

- (b) 擬議的發展不符合城市規劃委員會規劃指引編號 10 及「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」的規定，因為涉及大規模清除現有的天然植物，妨礙落實「綠化地帶」的規劃意向；以及
- (c) 批准這宗申請，會為有關的分區計劃大綱圖上「綠化地帶」內的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，會令該區整體的環境質素下降。」

[陳漢雲教授此時到席。]

#### **議程項目 4**

##### **第 16 條申請**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/SK-CWBS/14      擬在劃為「綠化地帶」及「鄉村式發展」地帶的西貢茅莆村第 230 約地段第 191 號 A 分段(部分)和毗連政府土地興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/SK-CWBS/14 號)

---

##### **簡介和提問部分**

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

- (a) 申請的背景；
- (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——政府部門的意見載於文件第 10 段和附錄 V，撮錄如下：

- (i) 地政總署西貢地政專員對這宗申請有所保留，因為擬建小型屋宇的覆蓋範圍侵進了毗連的政府土地；
  - (ii) 運輸署署長對這宗申請有所保留，認為若批准在「鄉村式發展」地帶外進行這類發展，會為日後的同類申請立下不良先例，長此下去，對交通可能會有嚴重的不良影響。不過，由於這宗申請只涉及興建一幢小型屋宇，所以若沒有其他拒絕理由，他認為這宗申請可予容忍；
  - (iii) 從景觀規劃的角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有所保留。申請地點是一幅草木茂生的土地，長滿幼樹和灌木，而申請地點北鄰也有一羣本土樹。由於申請地點交通不便，預期須在申請地點內和鄰近的地方進行清除植物工作、斜坡平整工程和興建加高地台的工程。不過，申請書內沒有資料能夠證明擬議的小型屋宇發展不會對現有的斜坡及毗鄰的植物造成不良影響。倘這宗申請獲批准，建議訂明一項條件，規定申請人須提交並落實美化環境建議，包括保護樹木和景觀復原建議；
  - (iv) 土木工程拓展署土力工程處處長認為申請人未能證明擬議的發展不會對斜坡的岩土情況造成不良影響；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局收到 14 份公眾意見書，分別由「西貢之友」、世界自然基金會香港分會、嘉道理農場暨植物園公司、創建香港、茅莆村居民和市民提交。所有提意見人都反對這宗申請或對這宗申請表示關注，他們所關注的包括環境保育，以及交通和視覺上的影響，反對的理由包括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(下稱

「城規會規劃指引編號 10」)；對生態有影響；會立下不良先例；對交通有影響；泊車位不足；以及可能會破壞天然環境。離島民政事務專員則沒有收到區內人士的反對／意見；以及

(e) 規劃署的意見——規劃署不支持這宗申請，理由詳載於文件第 12 段。有關理由撮錄如下：

(i) 根據一般推定，「綠化地帶」不宜進行發展。申請地點位於一個長滿植物的斜坡，附近有茂密的成齡樹。申請人未能提出有力的規劃理據，以支持偏離「綠化地帶」的規劃意向。此外，在「綠化地帶」內的政府土地須闢作靜態康樂場地，供市民享用。在規劃上並無有力的理據要把這幅位於「綠化地帶」內的政府土地納入申請地點，用作發展擬議的小型屋宇；

(ii) 預期須在申請地點內和鄰近的地方進行斜坡平整工程和興建加高地台的工程。擬議的發展可能會對現有的景觀資源和附近的林地造成不良影響，但並沒有資料可證明擬議的小型屋宇發展不會對現有的斜坡及毗鄰的植物造成不良影響。從景觀規劃的角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有所保留。此外，擬議的發展涉及大規模清除植物，以及要進行地盤平整工程，所以這宗申請不符合城規會規劃指引編號 10；

(iii) 雖然下洋的「鄉村式發展」地帶沒有足夠土地應付所預測的需求，但該地帶仍有兩公頃多的土地可供發展小型屋宇。由於擬建小型屋宇的覆蓋範圍侵進了毗連的政府土地，地政總署西貢地政專員對這宗申請有所保留。此外，這宗申請亦不符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」，因為有關的發展會妨礙落實「綠化地帶」的規劃意向。申請人也未能證明擬議的

發展不會對附近地區的景觀和岩土情況造成不良影響；

- (iv) 批准這宗申請會為日後在該「綠化地帶」內的其他同類申請立下不良先例，一旦這些同類申請都獲批准，累積影響所及，將導致環境的整體質素下降，對該區的景觀有不良影響；以及
- (v) 有公眾意見反對這宗申請，主要是基於生態、交通和環境方面的問題。

8. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

9. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請。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「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出有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向；
- (b) 擬議的發展既不符合「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」，也不符合有關「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，因為這宗申請涉及清除天然植物，也會影響現有的斜坡，但申請人未能證明擬議的發展不會對附近地區的景觀和岩土情況造成不良影響；以及
- (c) 批准這宗申請會為有關的「綠化地帶」內的其他同類申請立下不良先例，一旦這些同類申請都獲批

准，累積影響所及，將導致環境的整體質素下降。」

## 議程項目 5

### 第 16 條申請

[公開會議(只限簡介和提問部分)]

A/SK-PK/207 在劃為「道路」地帶的西貢大涌口 56C 號第 217 約地段第 870 號(部分)進行臨時農業用途(園藝花園、貯存園藝物料及工具、工場及附屬辦公室)(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/SK-PK/207 號)

---

### 簡介及提問部分

10. 高級城市規劃師／西貢及離島麥潔芳女士借助投影片簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 所進行的臨時農業用途(園藝花園、貯存園藝物料及工具、工場及附屬辦公室)(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。屋宇署總屋宇測量師／新界東(2)及鐵路基於《建築物條例》，對這宗申請有所保留，因為通往申請地點的擬議車輛通道侵進了私人地段，不能算是《建築物(規劃)規例》第 5 條所指的進出路徑及第 18A(3)條所指的指明街道。若這宗申請獲批准，申請人必須清拆所有違例建築物／構築物，而即使獲批給許可，也不應視作在《建築物條例》下申請地點上的構築物亦獲許可，屋宇署日後可採取執法行動，清拆所有違例建築物；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局收到一份由一名市民提交的公眾意見書。該名市民表示反對這宗申請，但沒有說明理由，只提議應考慮把申請地點

用於其他發展。離島民政事務專員沒有收到區內人士的反對／意見；以及

- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所作的評估，規劃署不反對批給這宗申請為期三年的臨時規劃許可。雖然屋宇署總屋宇測量師／新界東(2)及鐵路基於通往申請地點的擬議車輛通道侵進了私人地段而對現在這宗申請有所保留，但須留意的是，申請人已徵得地段第 870 號的擁有人同意，保證讓申請人闢設一條經該地段直達申請地點的車輛通道。從交通的角度而言，相關的部門對闢設該車輛通道都沒有負面意見。反對這宗申請的公眾意見既沒有說明理由，也沒有提議其他用途。

11. 委員沒有就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

12. 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，至二零一七年二月二十一日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一四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；
- (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；
- (c) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一四年五月二十一日或之前)，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；

- (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(即在二零一四年八月二十一日或之前)，落實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；
- (e) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一四年五月二十一日或之前)，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；
- (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(即在二零一四年八月二十一日或之前)，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；以及
- (g) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(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，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

13. 小組委員會亦同意告知申請人下列事項：

- 「(a) 把履行規劃許可附帶條件的期限定得較短，是為了密切監察申請人履行這些條件的情況。申請人倘再次未能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) 在申請地點展開申請的用途前，必須先取得規劃許可；
- (c) 留意西貢地政專員的意見，有關地段的擁有人在取得城規會的規劃許可後，須為申請地點上所搭建的構築物申請短期豁免書，不過，他不保證政府會批出擬議的豁免書。倘政府最終批出豁免書，或會附加其認為合適的條款和條件，包括規定申請人繳付豁免書費用；

- (d) 留意消防處處長的意見，倘在申請地點搭建有蓋構築物(例如以貨櫃改裝而成的辦公室、臨時貨倉和用作工場的臨時屋棚)，便須安裝消防裝置。除非建築圖則已經送交屋宇署的中央處理建築圖則系統，否則申請人須把附有消防裝置建議的相關平面圖提交消防處(地址：九龍康莊道 1 號消防總部大廈 9 樓策劃組)審批。申請人擬備平面圖時，須留意以下事項：
- (i) 平面圖須按比例繪製，並註明尺寸和佔用性質；以及
  - (ii) 平面圖上須清楚標示擬設消防裝置和緊急車輛通道的位置。
- (e) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界東(2)及鐵路的意見，所有違例建築物／構築物須予以清拆。即使獲批給規劃許可，也不應視作在《建築物條例》下申請地點上的構築物也獲許可。屋宇署日後可採取執法行動，清拆所有違例建築物；
- (f) 留意運輸署署長的意見，申請人須向有關的地政和維修保養當局釐清有關的車輛通道的管理和維修保養責任誰屬；
- (g) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，為向發展項目供應食水，申請人或須把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
- (h) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見：
- (i) 把擬設廁所的位置移至遠離河道的地方；以及

- (ii) 擺放盆栽植物來美化環境的做法不可接受，在地面栽種植物較為可取。」

[主席多謝高級城市規劃師／西貢及離島麥黃潔芳女士出席會議，解答委員的查詢。麥女士此時離席。]

### 沙田、大埔及北區

[沙田、大埔及北區規劃專員蘇震國先生和高級城市規劃師／沙田、大埔及北區陸國安先生此時獲邀到席上。]

### 議程項目 6

擬修訂《馬鞍山分區計劃大綱核准圖編號S/MOS/18》  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第1/14號)

---

#### 簡介和提問部分

14. 秘書報告，此議項是關於擬對馬鞍山分區計劃大綱圖作出的修訂。作出有關修訂是為了配合房屋署擬發展的租住公屋(下稱「公屋」)和居者有其屋計劃(下稱「居屋」)項目。房屋署是香港房屋委員會(下稱「房委會」)的執行機構，故此以下委員就此議項申報利益：

- |                         |   |                                            |
|-------------------------|---|--------------------------------------------|
| 規劃署署長<br>凌嘉勤先生<br>(主席)  | — | 為房委會策劃小組委員會及建築小組委員會委員                      |
| 地政總署<br>助理署長<br>林嘉芬女士   | — | 為擔任房委會委員的地政總署署長的助理                         |
| 民政事務總署<br>助理署長<br>曹榮平先生 | — | 為民政事務總署總工程師，而民政事務總署署長為房委會策劃小組委員會及資助房屋小組委員會 |

委員

- |       |   |                     |
|-------|---|---------------------|
| 陳漢雲教授 | — | 為房委會委員及房委會建築小組委員會委員 |
| 黎慧雯女士 | — | 現時與房委會有業務往來         |
| 梁慶豐先生 | — | 現時與房屋署有業務往來         |

15. 小組委員會備悉曹榮平先生已表示抱歉未能出席會議。由於凌嘉勤先生(主席)、林嘉芬女士、陳漢雲教授、黎慧雯女士及梁慶豐先生涉及直接利益，小組委員會同意他們應在會議討論此議項時暫時離席。由於主席須避席，小組委員會同意在討論此議項時由副主席暫代主持會議。副主席此時開始主持會議。

[凌嘉勤先生、林嘉芬女士、陳漢雲教授、黎慧雯女士及梁慶豐先生此時暫時離席。]

[劉智鵬博士此時到席。]

16. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區陸國安先生借助投影片，簡介詳載於文件的各項擬作的修訂，要點如下：

- (a) 擬作的修訂主要是改劃欣安邨以東一幅用地的用途地帶，以便興建公屋(修訂項目 A)、改劃馬鞍山路以東一幅用地的用途地帶，以便興建居屋(修訂項目 B)，以及改劃落禾沙里一幅用地的用途地帶，以便興建私人房屋(修訂項目 C)；

***恆泰路擬建公屋的用地(修訂項目 A)***

***該用地及其周邊環境***

- (b) 該擬建公屋的用地包括現有的欣安邨、恆泰路一段及一幅「政府、機構或社區」用地的一部分；

- (c) 該幅「政府、機構或社區」用地原本預留用來興建政府合署和公眾停車場。政府產業署和運輸署已確認不再需要這幅用地作原來的用途，可把之交出作建屋之用；
- (d) 該幅「政府、機構或社區」用地現時由政府部門作臨時用途。擬建公屋的用地北面是港鐵馬鞍山線恆安站及一些公屋和居屋發展項目；西面是一些中等密度的私人住宅發展項目和臨時收費公眾停車場；東面有一個石油氣加氣站／加油站、一個變電站和一個污水泵房；南面越過馬鞍山路是「綠化地帶」和擬建居屋的用地(修訂項目 B)；
- (e) 由於該幅「政府、機構或社區」用地旁邊是現有的欣安邨，故可興建公屋，成為欣安邨的擴展部分。為使該幅用地與現有的欣安邨融合得更好，房屋署建議把恆泰路一段東移，以構成一幅較大的用地，興建公屋；

#### 建議對分區計劃大綱圖作出的修訂

##### *修訂項目 A1(約 3.69 公頃)*

- (f) 建議把欣安邨及毗連的土地由「住宅(乙類)2」、「道路」及「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(甲類)8」地帶，以便興建公屋。該「住宅(甲類)8」地帶的最高住用地積比率為 6 倍，最高非住用地積比率為 0.5 倍，最高建築物高度為主水平基準上 140 米，預料可額外提供合共大約 1 600 個公屋單位連零售和政府、機構及社區配套設施；
- (g) 該公屋用地的面積為 3.08 公頃，包括現有的欣安邨(第 1 期)和擬議擴展部分的用地(第 2 期)。整個公屋發展項目合共會有六幢大廈，提供 4 187 個單位(容納 11 700 人)，其中三幢提供 1 600 個單位的大廈建議於擴展部分的用地興建。這三幢住宅大廈的建築物高度由 40 至 44 層不等(即主水平基準上 129 至 140 米)，並由北向南逐步遞增。設定此

最高建築物高度，已考慮到現有欣安邨的建築物高度(主水平基準上 120 米)和馬鞍山路對面擬建居屋的用地的最高建築物高度(主水平基準上 122 至 137 米)，目的是要內陸至海旁之間的建築物高度構成由高至低的梯級狀輪廓。新建的公屋大廈之間的距離為 15 米；

- (h) 擬議的公屋發展項目會提供零售設施(總樓面面積為 4 965 平方米)，還有社區及福利設施，包括幼稚園、長者日間護理中心、弱智人士輔助宿舍、特殊幼兒中心和早期教育及訓練中心；

*修訂項目 A2(約 0.84 公頃)*

- (i) 根據修訂項目 A2(約 0.84 公頃)，建議把欣安邨以東的一幅土地由「政府、機構或社區」地帶改劃為顯示作「道路」的地方，以反映恆泰路的新走線；

**馬鞍山路沿路擬建居屋的用地(修訂項目 B)**

該用地及其周邊環境

- (j) 擬建居屋的用地包括馬鞍山路以東一幅「綠化地帶」用地。這幅用地已平整，現用作臨時單車公園、社區農場和射箭場及路政署的臨時工地。擬建居屋的用地北面是恆泰路擬建公屋的用地(修訂項目 A)；西面是一些中等密度的私人住宅發展項目和一個居屋發展項目；東面是該「綠化地帶」的主要部分，大部分地方長有林木；東面較遠處是馬鞍山郊野公園；南面是一些鄉村式發展和住宅發展項目；

建議對分區計劃大綱圖作出的修訂

*修訂項目 B1(約 1.89 公頃)*

- (k) 建議把馬鞍山路以東的一幅土地由「綠化地帶」改劃為「住宅(甲類)9」地帶，以便興建居屋，最高住用地積比率為 5.5 倍，最高非住用地積比率為

0.3 倍，最高建築物高度為主水平基準上 140 米，將提供大約 1 700 個居屋單位，容納 5 250 人；

- (1) 這幅用地的面積為 1.86 公頃，呈長形，包括南北兩個部分，會興建六幢居屋大廈，高度由 39 至 43 層不等(即主水平基準上 122 至 137 米)，並由北向南逐步遞減。設定此最高建築物高度，已考慮到海旁的住宅發展項目現時的建築物高度(主水平基準上 80 至 120 米)、欣安邨現時及其擴展部分擬議的最高建築物高度(主水平基準上 120 至 140 米)和背後的山崗高度，目的是要內陸至海旁之間的建築物高度構成由高至低的梯級狀輪廓。南北兩部分的建築物之間會有一大間距(約為 140 米)，而各幢大廈之間亦會相距約 15 米，這樣的安排下，對周邊地區的風環境的影響可減至最少。該居屋項目會提供零售設施(總樓面面積為 100 平方米)及其他配套設施；

*修訂項目 B2(約 0.12 公頃)*

- (m) 建議在馬鞍山路興建一條可設零售設施的行人天橋，使居民往來該居屋用地與北面的毗鄰發展項目及港鐵恆安站更加方便。另建議把橫跨馬鞍山路的地方由「道路」改劃為「其他指定用途」註明「行人天橋附設零售設施」地帶，最高建築物高度定為一層；
- (n) 由於該行人天橋位於馬鞍山南面的入口，位置顯眼，因此會打造成該新市鎮的入口門廊，詳細設計待定；

*修訂項目 B3(約 0.35 公頃)*

- (o) 馬鞍山路至擬建居屋的用地之間須建一條支路，以加快車流。因此，建議把毗連馬鞍山路的一幅狹長土地由「綠化地帶」改劃為顯示作「道路」的地方；

## 擬在落禾沙里發展的私人房屋項目(修訂項目 C)

### 該用地及其周邊環境

- (p) 擬建私人房屋的用地包括落禾沙里近馬鞍山東緣的「休憩用地」。該用地內的已規劃休憩用地並無落實發展的時間表，而根據《香港規劃標準與準則》，以馬鞍山的規劃人口計，該區所提供的休憩用地大致上已足夠。康樂及文化事務署署長原則上不反對把該用地改劃作住宅用途；
- (q) 該用地目前空置，西鄰是已預留的「政府、機構或社區」用地；北面及東北面過了落禾沙里的地方有多項「政府、機構或社區」用途，建築物高度限為主水平基準上 32 米及 42 米；東面是低密度住宅發展項目帝琴灣，建築物高度限為主水平基準上 36 米及 55 米；西面較遠處是中等密度住宅及商業發展項目迎海，建築物高度限為主水平基準上 130 米；西南面是港鐵烏溪沙站和住宅及商業發展項目銀湖·天峰，建築物高度限為主水平基準上 185 米；
- (r) 該用地距離馬鞍山線烏溪沙站約 250 米，四周混雜住宅和政府、機構或社區用途，因此適合發展住宅；

### 建議對分區計劃大綱圖作出的修訂

#### 修訂項目 C(約 0.83 公頃)

- (s) 建議把該用地由「休憩用地」地帶改劃為「住宅(乙類)5」地帶作純住宅發展，最高住用地積比率為 3.6 倍，最高建築物高度為主水平基準上 95 米。擬議的私人房屋發展項目將提供 422 個單位，用地內現有的單車徑、行人徑、隧道和美化市容地帶將會保留，不包括在發展用地的範圍內；

- (t) 考慮到周邊項目的發展密度(即該用地西面的中等密度發展項目(地積比率約為 5 倍)及東面的低至中等密度發展項目(地積比率為 1 或 1.5 倍))，加上政府有新政策要增加發展密度，以及基於其他考慮因素，建議把這個住宅發展項目的地積比率定為 3.6 倍。另外，考慮到該用地的位置處於落禾沙的高聳發展項目(主水平基準上 130 米及 185 米)與樟木頭的低矮發展項目(主水平基準上 36 至 55 米)之間的過渡區域，建議把該住宅用地的建築物高度限為主水平基準上 95 米(約 21 層)，以維持梯級狀的高度輪廓；

### 技術評估

- (u) 關於擬議的公屋及居屋發展項目，房屋署已進行相關的技術評估，以確定發展項目在技術上不會造成負面影響。交通影響評估顯示，如果進行交通改善工程，擬議的公屋及居屋發展項目不會對周邊的道路網的交通造成很大的影響。空氣流通專家評估顯示，擬建的公屋及居屋大廈的座向，連同設計上的配合，預料應可把風環境所受的影響減至最小。視覺評估顯示，擬議的建築物高度可與該區建築物的高度配合，構成內陸至海旁之間由高至低的梯級狀輪廓，而建議建築物之間最少要有 15 米距離，亦可使視野更廣遠，空氣更流通。定量風險評估顯示，該石油氣加氣站對擬議的公屋發展項目構成的風險，不論在個人還是社會層面而言，都可接受。相關部門都認為以上的評估結果可以接受。此外，環境保護署署長認為可在詳細的設計階段進行環境評估研究；
- (v) 關於擬議的私人房屋發展項目，視覺評估顯示，建議的最高建築物高度(主水平基準上 95 米)可配合整體的環境，令該區建築物的高度能繼續維持向海旁逐步遞減的梯級狀輪廓，而擬議的發展項目亦不會帶來很大的視覺影響。此外，二零零九年就馬鞍山分區計劃大綱圖進行的空氣流通專家評估顯示，

該用地並非位於風道範圍內，因此預料不會引致很大的空氣流通問題；

- (w) 擬議的發展項目不會對分區計劃大綱圖的規劃區內的政府、機構或社區設施及休憩用地造成負面影響。雖然規劃區內已計劃提供的小學課室不足，尚欠 158 間，但規劃署會與教育局局長進一步研究可否以毗鄰地區的課室來補足尚欠之數，或須預留一幅新的用地；

### 諮詢

- (x) 政府相關各局／部門對建議作出的修訂沒有反對或負面意見；
- (y) 房屋署於二零一三年九月五日及二零一三年十月三十一日諮詢沙田區議會時，沙田區議會大致上接受當局發展該公屋及居屋項目的建議，但通過了一項動議，要求當局興建一條行人天橋連接欣安邨與保泰街的新商場，並把該石油氣加氣站旁邊的「政府、機構或社區」用地發展為休憩用地，同時在港鐵大水坑站及恆安站加設出口；以及
- (z) 關於興建行人天橋及加設出口的建議，房屋署及運輸署會因應行人的需求加以考慮。更改恆泰路的走線後會有兩小幅「政府、機構或社區」用地，其中一幅已建議闢作籃球場。至於餘下的一幅，規劃署及房屋署會考慮把之闢作美化市容地帶；
- (a a) 分區計劃大綱圖的「住宅(甲類)」地帶及「住宅(乙類)」地帶的《註釋》會予以修訂，加入所建議的支區，並訂明地積比率和建築物高度限制。此外，會加入「其他指定用途」註明「行人天橋附設零售設施」地帶的《註釋》，並修訂分區計劃大綱圖的《說明書》，以配合擬議的修訂及反映分區計劃大綱圖涵蓋地區最新的情況和規劃環境，也會藉此機會修訂《說明書》內關於現有及新增歷史建築物的說明；

(b) 規劃署會在分區計劃大綱圖的有關修訂刊憲前或展示期內再次諮詢沙田區議會(或其委員會)及沙田鄉事委員會，實際時間視乎兩會的會期而定；

17. 蘇震國先生回應一名委員所提出的問題，表示擬在該居屋用地所設的零售設施(面積為 100 平方米)是一些類似便利店的店舖。該店將設於地下，為居民服務。較大型的購物設施方面，日後住在該居屋發展項目的居民可前往欣安邨，該邨會設商場。

18. 經商議後，小組委員會決定：

(a) 同意對《馬鞍山分區計劃大綱核准圖編號 S/MOS/18》作出建議的修訂，以及載於文件附件 B 的《馬鞍山分區計劃大綱草圖編號 S/MOS/18A》(展示時會重新編號為 S/MOS/19)及其載於文件附件 C 的《註釋》適宜根據條例第 5 條展示，以供公眾查閱；以及

(b) 採用載於文件附件 D 的《馬鞍山分區計劃大綱草圖編號 S/MOS/18A》的經修訂《說明書》，以說明城規會擬備分區計劃大綱圖時就各土地用途地帶所訂定的規劃意向和目標，以及該經修訂的《說明書》將連同分區計劃大綱圖一併公布。

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

[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。]

[凌嘉勤先生、林嘉芬女士、陳漢雲教授、黎慧雯女士及梁慶豐先生此時返回席上。]

## 議程項目 7

擬修訂《白石角(東部)分區計劃大綱核准圖編號 S/PSK/11》  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 2/14 號)

---

19. 秘書報告，邱榮光博士就此議項申報利益，表示他在白石角附近的樟樹灘村有一幢屋宇和一幅土地。由於邱博士涉及直接而重大的利益，小組委員會同意邱博士應在會議討論此議項時暫時離席。

[此時，邱榮光博士暫時離席，黃令衡先生及李美辰女士到席。]

20. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區劉志庭先生借助投影片，簡介文件詳載的各項建議修訂，要點如下：

**修訂項目 A —— 把一幅用地(約 8 公頃)由「其他指定用途」註明「科學園」地帶改劃為「住宅(乙類)6」地帶。**

### 有關用地和周邊地區

- (a) 該用地是一塊已平整的空置政府土地，面積約為 8 公頃，東北及西北部主要是現有及已規劃的住宅發展項目、白石角海濱長廊及單車徑。香港科學園(下稱「科學園」)位於該用地的東南部。科學園第一及二期分別於二零零四年及二零一一年落成，而第三期的發展已於二零一一年展開，訂於二零一四至一六年間分階段完成；
- (b) 該用地原本預留作擴建科學園之用。科學園正檢討該園現有的發展密度，以配合對可用作研發的地方的較長遠需求。由於中短期內不需要該用地作擴建科學園之用，因此可把之交出，發展房屋等其他用途；

建議對分區計劃大綱圖作出的修訂

- (c) 建議把該用地由「其他指定用途」註明「科學園」地帶改劃為「住宅(乙類)6」地帶，以發展中等密度的私人住宅，最高地積比率定為 3.6 倍。預計該用地可提供的總樓面面積合共約為 288 000 平方米，可興建大約 3 380 個房屋單位。考慮到附近現有／計劃的發展項目的整體建築物高度輪廓，建議把該用地的最高建築物高度定為主水平基準上 65 米；

技術評估

- (d) 建議劃設的「住宅(乙類)6」地帶類似附近住宅發展項目所在的用地，包括東北及西北部的「住宅(乙類)」用地，這些用地的最高地積比率為 3 至 3.5 倍，最高建築物高度為 30 至 45 米，而科學園的最高建築物高度為 40 米，預料該「住宅(乙類)6」地帶的發展不會造成很大的視覺影響；
- (e) 建議在該「住宅(乙類)6」地帶劃設兩幅闊 15 米的非建築用地，其中一塊位於該用地的西北部，加入這幅非建築用地後，毗鄰的「住宅(乙類)4」地帶內的現有非建築用地便會延長至創新路。另一塊非建築用地位於該用地的東南部，會連接創新路及毗鄰「住宅(乙類)5」地帶內闊 25 米的非建築用地。空氣流通專家評估的結論是，劃設非建築用地後，預料擬議的發展項目對周邊地區的風環境不會有很大影響；
- (f) 相關的政府部門確認，擬議的住宅發展項目在環境、交通、排污、排水及供水方面都不會造成任何無法克服的問題。環境保護署及運輸署表示，日後發展商須進行交通檢討、排污影響評估、噪音影響評估，並實施相關的紓減影響措施，以確定區內的基礎設施能配合擬議的發展，並符合政府的規定；

休憩用地與政府、機構或社區設施的數量

- (g) 該區現有和已規劃的休憩用地已足夠，符合《香港規劃標準與準則》的規定。至於該區教育及社區設施(如中小學校)不足之數，可由附近地區補足；

**修訂項目 B (約 487 平方米)**

- (h) 建議把科研路渠務署現有污水抽水站所在的一幅用地由「其他指定用途」註明「科學園」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶，以反映該用地建有這類設施的現況。

**輕微技術修訂**

- (i) 另外，亦作出輕微的技術修訂，理順科進路沿路的地帶界線，配合公共道路的路線，以回應地政總署的要求，但有關的修訂不會列作修訂項目；

**諮詢**

- (j) 政府相關各局／部門對所提出的修訂沒有反對或負面意見；
- (k) 規劃署於二零一四年二月十三日徵詢大埔區議會的環境、房屋及工程委員會對所建議的修訂的意見。委員大致支持作出建議的修訂，特別是把預留作擴建科學園的用地改劃作發展住宅的修訂項目 A，部分委員則關注該區的公共交通配套問題；
- (l) 分區計劃大綱圖的《註釋》會作出修訂，加入建議的「住宅(乙類)6」地帶。另外，因應建議的各項修訂，會適當地修訂分區計劃大綱圖的《說明書》，亦順道更新各個土地用途地帶的一般資料，以反映分區計劃大綱圖所涵蓋地區的最新狀況和規劃情況；以及

(m) 分區計劃大綱草圖刊憲後，規劃署會再徵詢大埔區議會(或其轄下委員會)的意見；

21. 一名委員說，從所提交的電腦合成照片所見，擬在該用地發展的住宅項目，其建築物似乎頗密集，體積亦龐大。蘇震國先生回應說，由於該用地呈長形，臨街面長，因此已建議在該用地劃設兩幅非建築用地，把臨街面分隔開。此外，該用地可能會劃分為若干地段出售，因此未來各地段的發展項目的建築物之間會有距離。此外，該用地日後的發展項目亦須遵守《可持續建築設計指引》的規定。基於這些原因，該用地應不會出現屏風樓。該些電腦合成照片所顯示的擬議建築物只作視覺評估之用，擬議發展項目的實際設計會由日後的發展商決定。

22. 蘇震國先生回應一名委員的問題，表示該用地原劃為「康樂」地帶，後來《白石角(東部)分區計劃大綱草圖編號S/PSK/10》把之改劃為「其他指定用途」註明「科學園」地帶，因為所規劃的康體設施改設於白石另一幅「康樂」用地。

23. 一些委員說，香港科技園公司現正檢討科學園日後的擴建計劃，目前仍未有結果，現時就考慮把該用地改劃作住宅用途，未免太早。把該用地改劃作住宅用途後，若長遠而言需要土地發展高科技／創意工業，科學園附近便沒有土地可供使用。此外，據悉科學園的佔用率高，而且已注入大量投資，在園內開創不少高科技工業，令人懷疑為何不需要該用地作擴建科學園之用。

[馬詠璋女士此時離席。]

24. 蘇震國先生回應說，香港科技園公司正檢討現有科學園的發展密度(包括已落成的第一、二期及正在興建的第三期)，以配合可用作研發的地方的需求。進行檢討是要物色機會並制定計劃，重建現有的科學園或增加其發展密度，從而提供更多樓面空間作日後研發之用。雖然有關的檢討仍未有結果，但從香港科技園公司方面得悉，中短期內不需要該用地作擴建科學園之用。在二零一四年一月二十九日的立法會發展事務委員會及房屋事務委員會聯席會議上，政府確認中短期內不需要該用地作擴展科學園之用，可用之作房屋發展。秘書提到文件第

4.3 段，並補充說商務及經濟發展局亦已表明不需要該用地作擴建科學園之用，可把之交出作其他用途。香港科技園公司進行這項檢討，就是要物色機會，在現有科學園的範圍內重建或增加其發展密度。主席說，在現有科學園的範圍內擴建，可能更具成本效益。

25. 蘇震國先生續說，政府已在本港其他地方預留土地發展高科技／創意工業，這些地方包括古洞北新發展區及落馬洲河套地區。創新科技署會就本港發展高科技／創意工業的土地供應進行全面檢討。

26. 經商議後，小組委員會決定：

- (a) 同意對《白石角(東部)分區計劃大綱核准圖編號 S/PSK/11》作出建議的修訂，以及分別載於文件附件 II 的《白石角(東部)分區計劃大綱草圖編號 S/PSK/11B》(展示後將重新編號為 S/PSK/12)和附件 III 的《註釋》適宜根據《城市規劃條例》第 5 條展示，以供公眾查閱；以及
- (b) 採用載於文件附件 IV 的《白石角(東部)分區計劃大綱草圖編號 S/PSK/11B》的經修訂《說明書》，以說明城規會在擬備分區計劃大綱草圖時就各土地用途地帶所訂定的規劃意向和目的，以及該經修訂的《說明書》將連同分區計劃大綱圖一併公布。

[主席多謝沙田、大埔及北區規劃專員蘇震國先生出席會議，解答委員的提問。蘇先生此時離席。]

[霍偉棟博士此時到席。]

## 議程項目 8

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-LYT/521 擬在劃為「農業」地帶的粉嶺簡頭村第 76 約地段第 1806 號 A 分段餘段興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/NE-LYT/521A 號)

---

27. 秘書報告，這宗申請已延期一次。申請人於二零一四年二月十三日要求城規會再延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間修改化糞池的位置，以回應環境保護署的意見。

28. 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。如申請人提交的進一步資料不多，可在較短時間內處理，這宗申請可於較早的會議上提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，小組委員會給其兩個月時間準備所要提交的進一步資料，連同上次延期，小組委員會已合共給予申請人四個月時間，準備所要提交的進一步資料，因此，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

[高級城市規劃師／沙田、大埔及北區鄧永強先生、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/NE-LYT/526 擬在劃為「綠化地帶」的粉嶺龍躍頭第 85 約地段第 652 號龍山寺六樓南面部分作靈灰安置所用途(把 2 556 個現有的靈灰龕位從三樓、四樓及五樓不同部分搬往六樓南面部分)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/NE-LYT/526 號)

---

簡介和提問部分

29. 秘書報告，這宗申請涉及遷移龍山寺內現有的靈灰安置所。主席凌嘉勤先生及林嘉芬女士就此議項申報利益，表示他們親友的骨灰存放在龍山寺的靈灰安置所。由於凌先生及林女士涉及直接利益，委員同意凌先生及林女士應在會議審議此議項時暫時離席。由於主席須避席，小組委員會同意在討論此議項時由副主席暫代主持會議。副主席此時開始主持會議。

[凌嘉勤先生及林嘉芬女士此時暫時離席。]

30. 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) 擬在龍山寺六樓南面部分作靈灰安置所用途(把 2 556 個現有的靈灰龕位從三樓、四樓及五樓不同部分搬往六樓南面部分)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。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，當局共收到 71 份公眾意見書，當中 57 份由個別人士、區內居民及一名北區區議員提交，表示支持這宗申請，主要理由如下：
  - (i) 重新安排該寺內的龕位，可為訪客提供寬敞宜人的環境；
  - (ii) 該寺的靈灰安置所管理妥善，改善寺內通道，使之更暢通，到了清明節及重陽節期間，便可更有效地控制各層的人流；以及
  - (iii) 該寺位置偏遠，有關發展不會對附近的居民造成任何滋擾；

- (e) 北區民政事務專員就這宗申請諮詢了區內人士。有關的北區區議員暨龍躍頭原居民代表支持這宗申請，而粉嶺區鄉事委員會主席、另一名龍躍頭原居民代表及祠堂村的原居民代表則反對這宗申請，理由包括把靈灰龕位搬往六樓並不合理，而且有關的處所並無有效的規劃許可；假如六樓南面部分的龕位變成合法，龕位日後的擁有人或政府部門要監察三樓、四樓及五樓那些合法的龕位時，可能會出現混亂；申請人未有提供資料說明空出的龕位日後的用途；龍躍頭鄉祖堂的土地租約糾紛未解決前，他們不會支持對該寺現有處所的用途作出任何改變；以及
- (f) 規劃署的意見——根據詳載於文件第 12 段的評估，規劃署不反對這宗申請。至於有公眾意見以附近地區可能會受到負面影響為理由而反對這宗申請，相關的政府部門並無提出反對或負面意見。此外，有些負面的公眾意見是因為誤以為申請人建議在該寺增設靈灰龕位數目而提出的，但申請人其實是想遷移及重新分配處所內的龕位。至於北區民政事務專員轉達的另一些區內人士的意見，認為遷移龕位前必須取得龕位擁有人的同意，又認為沒有資料說明空出的龕位日後的用途，應注意的是，申請人已表明提出有關建議的主要目的，是要改善寺內空間的布局及訪客往來的通道，遷移龕位後，原有的龕位會以壁畫遮蓋以作修飾，或拆走以提供更多空間作往來通道。2 556 個受影響的龕位中，只有約 202 個已被使用。申請人已取得有關的 201 位擁有人的同意，餘下那位擁有人表示，倘城規會批准現在這宗申請，亦會同意遷移龕位。

31. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

32. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項許可須附加下列條件：

- 「(a) 申請處所內龕位的數目最多不得超過 2 556 個；
- (b) 龍山寺內龕位的數目最多不得超過 17 632 個；
- (c) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一四年八月二十一日或之前)，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；
- (d) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一四年八月二十一日或之前)，提交滅火水源和消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (e) 就上文(d)項條件而言，在批給規劃許可之日起計 12 個月內(即在二零一五年二月二十一日或之前)，設置滅火水源和消防裝置，而有關設施必須符合消防處處長或城規會的要求。」

33. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- 「(a) 在申請處所展開所申請的用途前，必須先取得規劃許可；
- (b) 留意運輸署署長的意見：
  - (i) 申請人須把有關臨時交通安排連特別節日期間及附近日子的交通燈號控制安排的建議提交相關的部門，包括警務署(道路管制組)、路政署、北區民政事務專員和北區民政事務處，讓這些部門提出意見及通過，才可落實；以及
  - (ii) 所有臨時交通安排均須符合《道路工程的照明、標誌及防護工作準則》；
- (c) 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；
- (d) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，申請地點所在地區並無公共污水收集系統可供接駁。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
- (e) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見：
- (i) 申請人若擬在申請地點進行新的建築或改建和加建工程，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。申請人亦須按《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。屋宇署會在申請人提交建築圖則的階段作出詳細考慮；
  - (ii) 對於在有關地段搭建的違例建築物，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。即使獲批給規劃許可，也不應視作在《建築物條例》下，申請地點現有的建築工程或違例建築工程亦獲許可；以及
  - (iii) 倘申請提出的用途須申領牌照，則申請地點任何擬作有關用途的現有構築物必須符合建築物安全規定及發牌當局可能施加的其他相關規定。」

[凌嘉勤先生及林嘉芬女士此時返回席上。]

## 議程項目 10

### 第 16 條申請

[公開會議]

Y/TP/19 申請修訂《大埔分區計劃大綱核准圖編號 S/TP/24》，把大埔松嶺第 11 約地段第 1088 號餘段、第 1415 號、第 1417 號餘段、第 1481 號餘段、第 1485 號餘段、第 1503 號、第 1504 號、第 1509 號和毗連政府土地由「綠化地帶」及「政府，機構或社區」地帶改劃為「住宅(乙類)8」地帶  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 Y/TP/19 號)

---

34. 秘書報告，申請人泰洺有限公司和新鴻基地產發展有限公司(下稱「新鴻基公司」)有關，而艾奕康有限公司、英環香港有限公司及梁黃顧建築師(香港)事務所有限公司是申請人的顧問。符展成先生就此議項申報利益，表示他目前與新鴻基公司、艾奕康有限公司及英環香港有限公司有業務往來，亦是梁黃顧建築師(香港)事務所有限公司的董事兼股東。黎慧雯女士亦就此議項申報利益，表示她目前與新鴻基公司及艾奕康有限公司有業務往來。小組委員會備悉申請人要求延期考慮這宗申請，故同意符先生及黎女士可留在席上，但須避免參與此議項的討論。

35. 秘書續說，申請人於二零一四年二月七日要求城規會延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間準備進一步資料，以回應相關政府部門的意見。這是申請人首次要求延期。

36. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計三個月內提交小組委員會考慮。倘申請人提交的進一步資料不包含重要的內容，可在較短時間內處理，這宗申請可於較早的會議上提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，小組委員會已給其兩個月時間準備所要提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

## 議程項目 11 至 13

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-KLH/456 擬在劃為「農業」地帶的大埔大窩第 7 約地段第 111 號 B 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-KLH/456 至 458 號)

---

A/NE-KLH/457 擬在劃為「農業」地帶的大埔大窩第 7 約地段第 111 號 B 分段第 4 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-KLH/456 至 458 號)

---

A/NE-KLH/458 擬在劃為「農業」地帶的大埔大窩第 7 約地段第 111 號 B 分段第 6 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-KLH/456 至 458 號)

---

37. 由於這三宗要求延期的申請理由相同，而且有關的規劃申請性質類似(小型屋宇)，申請地點又十分接近，故小組委員會同意一併考慮這三宗要求延期的申請。

38. 秘書報告，申請人於二零一四年二月十七日要求城規會延期兩個月才考慮這三宗申請，讓他們有時間回應環境保護署的意見。這是申請人首次要求延期。

39. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這三宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這三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。如申請人提交的進一步資料不多，可在較短時間內處理，這三宗申請可於較早的會議上提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，小組委員會已給他們兩個月時間準備所要提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

## 議程項目 14

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-LT/491 擬在劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的大埔林村新村第 8 約地段  
第 1323 號 B 分段第 1 小分段  
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/NE-LT/491A 號)

---

### 簡介和提問部分

40. 小組委員會備悉文件有四頁替代頁(即第三及第四頁、附錄 III 的第三頁, 以及圖 A-2)提交席上, 主要是更正有關同類申請的資料。

41. 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——政府部門的意見載於文件第 9 段及附錄 IV。從農業的角度而言, 漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這宗申請, 因為申請地點的復耕潛力高;
- (d) 在法定公布期的首三個星期內, 當局收到合共 38 份分別由創建香港有限公司、新塘村民／原居村民和村代表／原居民代表提交的公眾意見書。創建香港有限公司反對這宗申請, 主要理由是這項發展不符合「農業」地帶的規劃意向, 又會令農地質素變差, 而且沒有交通或環境影響評估資料。其餘 37 份意見書也反對這宗申請, 主要的理由是提意見人先前曾反對一些提交地政總署有關在申請地點興建小型屋宇的申請, 而且申請地點一再有小型屋宇申

請，如今又有這宗申請，當局卻未有直接通知村民及諮詢他們。有一些提意見人亦表示基於擬議的發展會影響該區的風水而反對這宗申請。大埔民政事務專員並無收到區內人士的反對／意見；以及

(e) 規劃署的意見——規劃署不支持這宗申請，理由詳載於文件第 11 段。有關的理由撮錄如下：

(i) 擬建的小型屋宇並不符合「農業」地帶的規劃意向。漁護署署長不支持這宗申請，因為申請地點的復耕潛力高；

(ii) 這是一宗在同一鄉內跨村發展小型屋宇的申請。根據大埔地政專員的記錄，林村新村尚未處理的小型屋宇申請合共有 29 宗，而預測該村未來 10 年的小型屋宇需求量为 65 幢。根據規劃署最新的估計，林村新村的「鄉村式發展」地帶內可供使用的土地約有 2.92 公頃(或相等於約 116 幅小型屋宇用地)，故足以應付未來興建小型屋宇的需求；

(iii) 擬建的小型屋宇雖與周邊的環境並非不協調，而且可以接駁公共污水渠，但不符合「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」，因為林村新村的「鄉村式發展」地帶內可供日後發展小型屋宇的土地並非普遍供不應求；

(iv) 在同一「農業」地帶內申請地點附近的同類申請中，有五宗獲小組委員會以有關情況值得從寬考慮為理由而批准，儘管有關的「鄉村式發展」地帶內的土地並無普遍供不應求的情況。這主要是由於有關的小型屋宇的覆蓋範圍有超過 50% 在「鄉村式發展」地帶內；及先前申請地點曾獲批給規劃許可或有關發展屬插入式發展。至於現在這宗申請，雖然所涉小型屋宇的覆蓋範圍有 84% 在「鄉村式發展」地帶內，但申請地點毗鄰現時並

沒有小型屋宇發展，而且該處與林村新村的村落相距約 60 米，所以有關的發展不可以視作插入式發展。根據最新的估計，在短至中期而言，「鄉村式發展」地帶內仍有剩餘的土地可供發展小型屋宇。基於上述理由，這宗申請並不如那些獲批准的申請那樣，可予從寬考慮；以及

- (v) 有公眾意見反對這宗申請，主要是基於環境和交通方面的問題。

42. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

43. 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。有關的理由是：

- 「(a) 擬議的發展不符合「農業」地帶的規劃意向，有關意向主要是保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途。設立此地帶的目的，亦是要保存在復耕及作其他農業用途方面具良好潛力的休耕農地。現在的申請書內並無有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向；
- (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」，因為林村新村的「鄉村式發展」地帶內可用作發展小型屋宇的土地並非普遍供不應求；以及
- (c) 林村新村的「鄉村式發展」地帶內有土地可用作發展小型屋宇。申請人未能在申請書中證明為何無法在劃為「鄉村式發展」地帶的地方覓得合適的地點進行擬議的發展。」

[邱榮光博士此時返回席上。]

## 議程項目 15

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-LT/499 擬在劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的大埔梧桐寨第 10 約地段第 739 號 E 分段第 1 小分段興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/NE-LT/499 號)

---

### 簡介和提問部分

44. 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——政府部門的意見載於文件第 9 段和附錄 IV。從農業的角度而言，漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點附近一帶有活躍的農業活動，而申請地點本身的復耕潛力亦高；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局收到三份公眾意見書，分別由創建香港、香港觀鳥會和一羣市民提交。創建香港和香港觀鳥會表示反對這宗申請，理由主要是擬議的發展不符合「農業」地帶的規劃意向，附近亦有常耕農地，而且申請人並沒有進行交通及環境影響評估，若批准這宗申請，會立下不良先例。至於那羣市民反對這宗申請，是因為申請人曾經反對附近的一宗小型屋宇申請。大埔民政事務專員沒有收到區內人士的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據詳載於文件第 11 段的評估，規劃署不反對這宗申請。關於漁護署署長的反對意

見，其實申請地點目前用作私人花園，種有灌木，也擺放了盆栽植物，擬建的小型屋宇與周圍的村屋和臨時構築物並不會格格不入。至於該三份主要以環境和交通影響為由而反對這宗申請的公眾意見書，相關的政府部門(包括環境保護署署長及運輸署署長)對這宗申請都沒有負面意見。此外，也提議在規劃許可加入相關的附帶條件和指引性質的條款，盡量減少擬議的發展對周邊地區可能造成的負面影響。

45. 劉志庭先生回應主席的問題說，根據大埔地政專員的記錄，梧桐寨尚未處理的小型屋宇申請合共有 12 宗，而預計該村未來 10 年的小型屋宇需求量为 99 幢，但梧桐寨的「鄉村式發展」地帶內可供使用的土地估計約有 2.23 公頃(或相等於約 89 幅小型屋宇用地)，故不能應付該村未來對小型屋宇的全部需求(需約 2.78 公頃土地或相等於約 111 幅小型屋宇用地)。

#### 商議部分

46. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項許可的有效期至二零一八年二月二十一日止；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。這項許可須附加下列條件：

- 「(a) 提交並落實美化環境及保護樹木建議，而有關建議和落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (b) 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) 實施足夠的保護措施，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。」

47. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- 「(a) 留意環境保護署署長的意見，化糞池和滲水井系統須設於「鄉村式發展」地帶內，並須符合《專業人士環保事務諮詢委員會專業守則第 5/93 號》和《水污染管制條例》的規定。待日後公共污水渠駁引設施建成後，申請人須把擬建屋宇的污水渠接駁至該設施。另外，須預留足夠的地方，以便日後進行污水渠接駁工程；
- (b) 留意渠務署總工程師／新界北和總工程師／工程管理的意見：
  - (i) 申請地點附近沒有公共雨水渠可供接駁。若擬進行排水工程，不論有關工程是在申請地段的範圍之內還是之外進行，有關的排水設施都須由申請人自費建造及維修保養。在排水系統運作期間，申請人／擁有人如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，亦須就所引致的申索和要求作出彌償，無須政府負責；以及
  - (ii) 根據渠務署工程項目編號 4332DS「林村谷污水收集系統工程－第 2 期」，梧桐寨會進行鄉村污水收集系統工程。該工程項目已在二零一二年展開，暫定於二零一六年年年底完成，實際時間視乎徵地的進展情況而定。根據渠務署目前的工程計劃，擬議發展項目附近會鋪設公共污水渠。若申請人打算把擬建屋宇的污水排放至計劃鋪設的公共污水收集系統，而申請地點的情況也容許，則申請人可自行把其屋宇的污水渠伸延，經其他私人／政府土地接駁至該擬設的污水收集系統的最接近接駁點。不過，這些僅是初步資料，會因應申請地點的實際情況而有所修訂；

- (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；
- (d) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，在公共污水渠建成之前，倘獲環保署署長批准，可暫時使用化糞池及滲水井系統排污。獲准使用的化糞池及滲水井系統必須按照環境保護署的《專業人士環保事務諮詢委員會專業守則第 5/93 號》設計和維修保養。此外，該化糞池及滲水井系統的位置須距離水道至少 30 米，並須加以適當維修保養，以及定期清理污泥。所產生的污泥必須全部運走，在集水區以外的地方處置。該擬議的化糞池及滲水井系統須設於「鄉村式發展」地帶內。此外，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；
- (e) 留意機電工程署署長的意見，申請人須向供電商索取電纜圖則，以找出申請地點內或附近是否設有地下電纜(及／或架空電纜)。根據所取得的電纜圖則，倘申請地點內或附近設有地下電纜(及／或架空電纜)，申請人便須採取以下措施：
  - (i) 若申請地點位於《香港規劃標準與準則》所訂輸電電壓水平在 132 千伏特或以上的高壓架空電纜的較理想工作走廊內，申請人須先諮詢供電商及與供電商作出安排；
  - (ii) 申請人及／或其承建商在申請地點範圍內搭建任何構築物前，必須與供電商聯絡，如有需要，應要求供電商遷移地下電纜(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》；
- (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，向城規會申請規劃許可。」

## 議程項目 16

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-LT/500 擬在劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的大埔林村新村第 19 約地段第 1211 號 A 分段及第 1211 號 B 分段餘段  
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/NE-LT/500 號)

---

### 簡介和提問部分

48. 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——政府部門的意見載於文件第 9 段及附錄 IV。從農業的角度而言，漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這宗申請，因為附近一帶有活躍的農業活動，而申請地點本身的復耕潛力亦高；

- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局收到六份由創建香港、香港觀鳥會及新塘原居村民和原居民代表提交的公眾意見書。創建香港和香港觀鳥會都反對這宗申請，主要理由是這項發展不符合規劃意向，又會令農地質素變差，而且申請人沒有提交交通和環境影響評估報告。其餘四份意見書也反對這宗申請，主要是因為提意人先前曾反對擬在申請地點興建小型屋宇的申請，而有關的小型屋宇申請也被拒絕。此外，申請地點一再有小型屋宇申請，如今又有這宗申請，當局卻未有直接通知村民及諮詢他們。此外，這項發展對風水亦會有負面影響。大埔民政事務專員並無收到區內人士的反對／意見；
- (e) 規劃署的意見——規劃署不支持這宗申請，理由詳載於文件第 11 段。有關的理由撮錄如下：
- (i) 擬建的小型屋宇並不符合「農業」地帶的規劃意向。漁護署署長不支持這宗申請，因為附近一帶有活躍的農業活動，而申請地點本身的復耕潛力亦高；
  - (ii) 這是一宗在同一鄉內跨村發展小型屋宇的申請。根據大埔地政專員的記錄，林村新村尚未處理的小型屋宇申請合共有 29 宗，而預測該村未來 10 年的小型屋宇需求量为 65 幢。根據規劃署最新的估計，林村新村的「鄉村式發展」地帶內可供使用的土地約有 2.92 公頃(或相等於約 116 幅小型屋宇用地)，故足以應付未來興建小型屋宇的需求；
  - (iii) 擬建的小型屋宇雖與周邊的環境並非不協調，而且可以接駁公共污水渠，但並不符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」，因為林村新村的「鄉村式發展」地帶內可供日後發展小型屋宇的土地並非普遍供不應求；

- (iv) 在同一「農業」地帶內申請地點附近的同類申請中，有五宗獲小組委員會以有關情況值得從寬考慮為理由而批准，儘管有關的「鄉村式發展」地帶內的土地並無普遍供不應求的情況。這主要是由於有關的小型屋宇的覆蓋範圍有超過 50% 在「鄉村式發展」地帶內；及先前申請地點曾獲批給規劃許可或有關發展屬插入式發展。至於現在這宗申請，雖然所涉小型屋宇的覆蓋範圍有 81% 在「鄉村式發展」地帶內，但申請地點毗鄰現時並沒有小型屋宇發展，而且該處與林村新村的村落相距約 40 米，所以有關的發展不可以視作插入式發展。根據最新的估計，在短至中期而言，「鄉村式發展」地帶內仍有剩餘的土地可供發展小型屋宇。基於上述理由，這宗申請並不如那些獲批准的申請那樣，可予從寬考慮；以及
- (v) 有公眾意見反對這宗申請，主要是基於交通和環境方面的問題。

49. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

50. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請。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) 擬議的發展不符合「農業」地帶的規劃意向，有關意向主要是保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途。設立此地帶的目的，亦是要保存在復耕及作其他農業用途方面具良好潛力的休耕農地。現在的申請書內並無有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向；
- (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」，因為林村新村的

「鄉村式發展」地帶內可用作發展小型屋宇的土地並非普遍供不應求；以及

- (c) 林村新村的「鄉村式發展」地帶內有土地可用作發展小型屋宇。申請人未能在申請書中證明為何無法在劃為「鄉村式發展」地帶的地方覓得合適的地點進行擬議的發展。」

## 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/497 擬在劃為「綠化地帶」及「鄉村式發展」地帶的大埔船灣陳屋第 26 約地段第 413 號 D 分段第 2 小分段及第 413 號 D 分段餘段興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)，並進行地盤平整工程  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/NE-TK/497 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)及進行的地盤平整工程；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段和附錄 IV。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，當局收到三份公眾意見書，分別來自一名市民、嘉道理農場暨植物園

公司及創建香港。提意見人反對這宗申請，主要理由是擬議的發展不符合「綠化地帶」的規劃意向，並會對周邊地區的生態和景觀造成負面影響，亦未有進行環境及交通影響評估，對於公眾更沒有增益，若予批准，會為其他同類申請立下不良先例，進一步破壞天然環境。大埔民政事務專員沒有收到區內人士的反對／意見；以及

- (e) 規劃署的意見——根據詳載於文件第 12 段的評估，規劃署不反對這宗申請。雖有公眾意見反對擬議的發展，但擬建的小型屋宇大致符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」，因為擬建小型屋宇的覆蓋範圍有超過 50% 在「鄉村範圍」內，而且船灣陳屋的「鄉村式發展」地帶內可用作發展小型屋宇的土地普遍供不應求。此外，預料擬建的小型屋宇對周邊地區的排污、景觀及土力方面都不會造成負面影響，因此符合有關「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。相關的政府部門也不反對這宗申請。規劃署亦已建議在規劃許可加入相關的附帶條件及指引性質的條款，以解決受到關注的景觀及排水問題。

52. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

53. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項許可的有效期至二零一八年二月二十一日止；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。這項許可須附加下列條件：

- 「(a) 提交並落實美化環境建議，而有關建議和落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；以及
- (b) 設置排水設施，而有關設施必須符合渠務署署長或城規會的要求。」

54. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- 「(a) 留意大埔地政專員的意見，若小組委員會批給規劃許可，地政總署隨後便會處理有關的小型屋宇申請。地政總署會以業主身分全權酌情處理有關的小型屋宇申請，倘予批准，或會附加條款和條件，但該署不保證會給予申請人通往相關小型屋宇的通道的通行權，或批准通往該屋宇的緊急車輛通道；
- (b) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，擬議的發展不得阻擋地面水流，亦不得對現有的天然河流、鄉村排水渠、溝渠及附近地區造成負面影響。申請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，亦須就所引致的申索和要求，承擔責任及作出彌償。申請地點附近現時並沒有公共污水收集系統。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；
- (c) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，為向擬議的發展項目供水，申請人或須把內部供水系統伸延，以接駁至最接近而合適的政府水管。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；
- (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
- (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。」

## 議程項目 18

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/ST/835 擬在劃為「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 A 舖  
闢設臨時康體文娛場所(健身、舞蹈及泰拳中心)  
(為期五年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/ST/835 號)

---

### 簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬闢設的臨時康體文娛場所(健身、舞蹈及泰拳中心)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。消防處處長表示參考過有關在「工業」地帶內進行的用途／發展的城市規劃委員會規劃指引(城規會規劃指引編號 25D)第 7.2 段，從消防安全的角度而言，他不支持這宗申請，因為擬議的用途會令前往申請處所的人長時間逗留，令他們承受他們所不知或未有準備要面對的風險；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局收到一份來自協興工業中心業主立案法團的公眾意見書。該法團表示支持這宗申請，因為申請處所已空置多年，人流亦有限，不宜用作經營零售商店或食肆，而經營健身中心，則可惠及市民大眾。沙田民政事務專員沒有收到區內人士的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署不支持這宗申請，理由詳載於文件第 11 段。擬設的健身、舞蹈和泰拳中心

與有關工業樓宇內現有的用途及周邊的發展項目並不協調。此外，申請人未能證明附近的商業發展項目(例如劃為「商業」地帶的沙田商業中心)內沒有其他合適的地點可作申請的用途。此外，擬議的發展亦不符合城規會規劃指引編號 25D，因為消防處處長認為擬設的健身、舞蹈和泰拳中心會吸引來訪的公眾人士長時間逗留，但申請人沒有向消防處證明此用途不會引起或增加火警危險。這些人對該幢樓宇並不熟悉，可能會承受與現有工業活動有關的風險，而這些風險是他們所不知或未有準備要面對的。因此，從消防安全的角度而言，消防處處長反對這宗申請。至於收到的公眾意見書所提出的支持理據，基於消防安全的考慮，並不足以支持擬議的用途。

56. 鑑於申請處所內現有一間單車店，一名委員詢問為何消防處處長對於現在建議於該工業樓宇闢設的「康體文娛場所」及現有的那間單車店(屬於「商店及服務行業」一類)持不同的意見。陸國安先生回答說，消防處處長反對闢設擬議的「康體文娛場所」，理由是有關用途會吸引來訪的公眾人士在處所內長時間逗留，令他們承受他們所不知或未有準備要面對的風險。至於「商店及服務行業」用途，則被視作「工業」地帶內工業樓宇的商業用途，消防處處長會根據城規會規劃指引編號 25D 來考慮這些個案。

#### 商議部分

57. 秘書回應一名委員的問題時說，根據城規會規劃指引編號 25D，申請人應向消防處證明工業樓宇／工辦樓宇的擬議商業用途不會引起或增加火警危險。基於對消防安全的考慮，現有工業樓宇／工辦樓宇的地面一層，如設有噴灑系統者，其合計商用樓面面積一般不得超過 460 平方米，而沒有噴灑系統者，合計商用樓面面積則一般不得超過 230 平方米。

58. 秘書續說，現時設於「工業」地帶內有關的工業樓宇地面一層的單車店除非屬「汽車陳列室或服務行業」(此用途在該工業樓宇地面一層是經常准許的)，否則必須取得城市規劃委員

會的規劃許可。陸國安先生說，該現有的單車店並未有任何規劃許可所涵蓋。

59. 陸國安先生回應一名委員的問題，表示申請的用途屬「康體文娛場所」，所以關於現有工業樓宇／工辦樓宇的地面一層合計商用樓面面積不得超過 230 平方米及 460 平方米這一規定並不適用。

60. 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 段所述的拒絕理由，並認為理由恰當。有關理由是：

- 「(a) 擬議的發展與有關的工業樓宇內主要屬工業性質的現有用途並不協調；
- (b) 擬議的發展不符合城市規劃委員會規劃指引編號 25D，因為申請人沒有向消防處處長證明這宗申請提出的用途不會引起或增加火警危險，從消防安全的角度而言，擬議的發展不可接受；以及；
- (c) 批准這宗申請，會為擬在工業樓宇內作「康體文娛場所」用途的其他同類申請立下不良先例，從消防安全的角度而言，這是不可接受的。」

## 議程項目 19

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/ST/837

在劃為「工業」地帶的

沙田火炭坳背灣街 53 至 55 號美高工業大廈地下

C 舖經營商店及服務行業(單車銷售與維修)

(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件

第 A/ST/837 號)

---

### 簡介和提問部分

61. 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) 所經營的商店及服務行業(零售商店)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。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。沙田民政事務專員亦沒有收到區內人士提出的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據詳載於文件第 11 段的評估，規劃署不反對批給這宗申請為期三年的臨時規劃許可。建議批給為期三年的臨時規劃許可，是為免妨礙落實有關處所長遠擬作工業用途的規劃意向，並讓小組委員會可以監察該區工業樓面空間的供求情況。

62. 委員並無就這宗申請提出問題。

### 商議部分

63. 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，至二零一七年二月二十一日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一四年八月二十一日或之前)，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。」

64. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- 「(a) 在申請所涉的處所展開申請的用途前，必須先取得規劃許可；
- (b) 批給為期三年的臨時規劃許可，是為了讓小組委員會可以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長遠擬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) 向地政總署沙田地政專員申請批出短期豁免書，准予進行申請的用途；
- (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，例如有關的商店與毗連的工場之間，必須以耐火時效不少於兩小時的隔火障隔開，而且不應對現有處所的逃生途徑造成不良影響；
- (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
  - (ii) 至於申請處所的耐火結構事宜，建議申請人遵守由建築事務監督負責執行的《建築物消防安全守則》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 20

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/ST/838 擬在劃為「綠化地帶」的  
沙田馬料村第171約地段第787號西面的政府土地  
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第A/ST/838號)

---

### 簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬建的屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段和附錄 IV。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，因為擬建小型屋宇的用地靠近現有的林地，這些林地可能會受地盤平整工程所影響。倘這類建議獲得批准，累積影響所及，會令該區整體的環境變差；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局收到嘉道理農場暨植物園公司、創建香港及沙田鄉事委員會主席的三份公眾意見書。他們的理據撮錄如下：

- (i) 嘉道理農場暨植物園公司反對這宗申請，因為擬發展的屋宇不符合「綠化地帶」的規劃意向。此地帶是為保育而設，亦作為緩衝區，分隔開市區與自然景物。申請地點所在之處一片青蔥翠綠，附近的林地生態上與大埔滘自然護理區相連。該公司擔心興建該小型屋宇及該屋宇入伙後，生態會受影響；
  - (ii) 創建香港也反對這宗申請，因為擬議的發展不符合該區的規劃意向，與該區的特色亦不協調。倘批准這宗申請，會為同類的申請立下不良先例，使環境變得更差。申請人沒有提交技術評估報告，確保該小型屋宇不會對珍貴的環境造成影響；以及
  - (iii) 沙田鄉事委員會主席則支持這宗申請，因為馬料村可供發展小型屋宇的土地並不足以應付該區對房屋的需求，故有理由支持和協助申請人。他希望城市規劃委員會批准這宗申請；
- (e) 沙田民政事務專員沒有收到區內人士的反對／意見；以及
- (f) 規劃署的意見——根據詳載於文件第 12 段的評估，規劃署不反對這宗申請。雖然規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對地盤平整工程表示關注，而且從景觀規劃的角度而言，他對這宗申請有所保留，但申請地點並無重要的景觀資源，而且預料地盤平整工程的規模不會很大。土木工程拓展署土力工程處處長對這宗申請也沒有負面意見。就這方面而言，雖然有兩份公眾意見書反對擬議的發展，但相關的政府部門(包括漁農自然護理署、環境保護署和運輸署)都對這宗申請沒有反對或負面意見。

66. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

67. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項許可的有效期至二零一八年二月二十一日止；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。

68. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- 「(a) 留意地政總署沙田地政專員的意見，即使申請人根據條例第 16 條提出的申請獲城規會批給許可，也不表示其要求批建小型屋宇的申請會自動獲得地政總署批准。有關申請必須符合所有準則，並經地政總署考慮所有相關因素後，才會獲得批准；
- (b) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，根據渠務署的「吐露港未鋪設污水設施地區的污水收集系統第 2 階段」工程計劃，馬料村會設置公共污水收集系統。當馬料村的公共污水收集系統工程完成後，環境保護署或會要求有關擁有人自費把處所的污水渠妥善接駁至公共污水渠。不過，接駁公共污水渠的工程會受申請地點的環境所限制，而當馬料的排污基礎設施建成後，亦會受到申請地點屆時的情況所影響，所以不能保證有關的小型屋宇必能接駁公共污水收集系統；
- (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；
- (d) 留意沙田民政事務專員的意見，申請人須向地政處提交必需的資料，以便當局核實申請地點是否符合《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》第 APP-56 號所訂定的地盤平整工程豁免準則。倘不獲豁免，申請人便須根據《建築物條例》的規定，向屋宇署提交地盤平整工程圖則；以及

- (e) 申請人須實施防護措施，避免對附近的季節性河流造成干擾。」

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

### 粉嶺、上水及元朗東區

[高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東李惠玲女士、馮智文先生及曾焯基先生此時獲邀到席上。]

#### 議程項目 21

##### 第 16A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-KTS/282-1 把在劃為「綠化地帶」的上水古洞南麒麟村48號發展核准的社會福利設施(戒毒及康樂中心)的展開期限延長兩年至二零一六年三月五日  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第A/NE-KTS/282-1號)

---

#### 簡介和提問部分

69. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東李惠玲女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬把發展核准的社會福利設施(戒毒及康樂中心)的展開期限延長兩年至二零一六年三月五日；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 7 段。相關的政府部門對這宗申請沒有反對或負面意見；

- (d) 民政事務總署北區民政事務專員表示，曾有區內人士(包括上水區鄉事委員會主席、有關的北區區議員和新界古洞麒麟村鄰舍福利會)以治安、噪音滋擾、交通和區內鄉村的青少年可能受到影響為理由，反對相關的申請(編號 A/NE-KTS/282)。雖然申請人現在申請延長展開發展的期限，但他們的反對意見仍然有效；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 8 段所作的評估，規劃署不反對這宗申請，認為可把展開核准的發展的期限延長兩年至二零一六年三月五日。小組委員會就相關的申請(編號 A/NE-KTS/282)給予現時的規劃許可時，已考慮民政事務總署北區民政事務專員所轉達的區內人士反對意見，即他們以治安、噪音滋擾、交通和區內鄉村的青少年可能受到影響為理由而提出的反對意見。該宗申請獲得批准，因為申請進行的發展規模不大，與申請地點現有的戒毒及康樂中心比較，也不涉及擴展用途，而且該項發展不大可能會對區內人士構成嚴重影響／滋擾。該中心也一直努力與區內人士聯繫，透過提供一系列的服務和活動，讓區內人士更了解該中心的工作。相關的政府部門(包括警務處處長)對該宗申請沒有負面意見。建議在規劃許可附加指引性質的條款，提醒申請人要加強與區內居民聯絡，解決他們所關注的事宜。

70. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

71. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項許可的有效期至二零一六年三月五日止；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。這項許可須附加下列條件：

- 「(a) 設計並落實排水設施，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；

- (b) 設計並提供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建議和美化環境建議，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。」

72. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- 「(a) 就修訂短期租約的事宜與地政總署元朗地政專員聯絡；
- (b) 向社會福利署署長申請戒毒及康樂中心的豁免證明書；
- (c) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西以下的意見：
  - (i) 沒有記錄顯示申請地點現有的構築物已獲建築事務監督的許可，因此屋宇署現時不便就那些構築物是否適合作與這宗申請相關的用途發表任何意見；
  - (ii) 若那些現時在已批租土地上的構築物(並非新界豁免管制屋宇)是未經屋宇署批准而搭建的，根據《建築物條例》，乃屬違例構築物，不得指定作這宗申請獲批准的用途；
  - (iii) 若擬在申請地點進行任何新的建築工程(包括貨櫃／開放式屋棚的臨時建築物)，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，委聘一名認可人士統籌擬議的建築工程；
  - (iv) 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，清拆在已批租土地上搭建的違例建築物。即使獲批給規劃許可，也不應視作在《建築物條例》下，申請

地點現有的建築工程或違例建築工程亦獲許可；

- (v) 關於上述第(ii)項，根據《建築物(規劃)規例》第5條，申請地點須設有可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；
  - (vi) 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，由當局釐定申請地點准許的發展密度；
  - (vii) 《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-151和第APP-152號中有關要獲總樓面面積寬免而須符合的可持續建築設計要求及先決條件，將適用於申請地點的發展項目；以及
  - (viii) 該署會在提交建築圖則的階段詳細考慮這宗申請；
- (d) 留意環境保護署署長的意見，申請人須根據「專業人士環保事務諮詢委員會專業守則－須經環境保護署評核的排水渠工程計劃」(專業守則第5/93號)，在申請地點提供／設置妥善的處理設施，以處理有關發展所產生的污水和廢水。上述處理設施所排出的水須符合《水污染管制條例》的規定；
- (e) 留意水務署總工程師／發展(2)以下的意見：
- (i) 申請地點位於水務署抽洪集水區內；以及
  - (ii) 申請地點附近水管的水流未達滅火所需的標準；

- (f) 留意消防處處長的意見，申請人須遵從就消防裝置建議和《藥物倚賴者治療康復中心實務守則》第六章所提出的建議；
- (g) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，他極力建議申請人沿着現有道路設立兩米闊的種植地帶，作為園景緩衝區，並改善構築物的外觀，以減少對現有「綠化地帶」的景觀所造成的影響；以及
- (h) 與區內居民聯絡，解決他們就擬議發展所關注的事宜。」

## 議程項目 22

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-MP/232 擬略為放寬在劃為「住宅(丙類)」地帶的元朗米埔錦綉花園第 104 約地段第 4739 號現有學校(港澳信義會黃陳淑英紀念學校)的地積比率(由 0.4 倍放寬至 0.932 倍)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-MP/232 號)

---

### 簡介和提問部分

73. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東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) 擬略為放寬現有學校(港澳信義會黃陳淑英紀念學校)的地積比率(由 0.4 倍放寬至 0.932 倍)；

- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。相關政府部門沒有就申請提出反對或負面意見；
- (d) 當局在法定公布期的首三個星期內並無接獲任何公眾意見，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，並不反對這宗申請。

74. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

75. 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二零一八年二月二十一日止。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：

「提交並落實滅火水源及消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求。」

76. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 留意消防處處長的意見，該處會在收到正式提交的建築圖則後擬定詳細的消防規定。緊急車輛通道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》；
- (b) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，倘申請人擬在申請地點進行任何新的建築工程，必須先取得建築事務監督的批准及同意，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。新的可持續建築環境規定(包括有關建築物間距、建築物後移及綠化區的規定)及新總樓面面積寬免政策或適用於這

項發展。當局會在提交建築圖則階段進行詳細的檢查；

- (c) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，有關發展不得阻礙地面水流，或對現有的天然河溪、鄉村排水渠、溝渠及鄰近地區等造成負面影響。申請人在展開排水工程前，須就地段界線以外的排水工程徵詢元朗地政專員的意見，並取得相關地段擁有人的同意；以及
- (d) 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，以找出申請地點或附近是否設有地下電纜(及／或架空電纜)。在申請地點內搭建任何構築物之前，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，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 23

#### 第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-NTM/297 在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗牛潭尾第 104 約地段第 1579 號餘段(部分)、第 1618 號(部分)、第 1619 號餘段(部分)、第 1620 號餘段(部分)和毗連政府土地關設社會福利設施(私營殘疾人士院舍及附屬員工宿舍)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-NTM/297 號)

---

77. 秘書報告，申請人於二零一四年二月七日要求延期兩個月考慮這宗申請，以便有時間就申請地點內的現有構築物的性質類別與屋宇署和地政總署聯絡。這是申請人首次要求延期。

78. 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。倘申請人所提交的進一步資料不多，可在較短時間內處理，這宗申請可於較早的會議上提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，小組委員會已給其兩個月時間準備所要提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

## 議程項目 24

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTS/624 擬在劃為「農業」地帶的元朗錦田高埔新村第 103 約地段第 403 號餘段填塘和填泥，以臨時露天存放回收車輛及金屬建築工程支架／機械(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-KTS/624 號)

---

### 簡介和提問部分

79. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東曾炤基先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬填塘和填泥，以臨時露天存放回收車輛及金屬建築工程支架／機械，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段，並撮述如下：
  - (i) 從景觀規劃的角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有所保留。參看二零一一年的航攝照片和最近於二零一

三年十二月拍攝的實地照片，發現申請地點的植物已被清除，池塘的面積減少了三分之一。申請地點的東北面和西面有樹木羣。根據擬議的地盤平整圖，大部分的植物會被清除，預料會對景觀造成進一步的負面影響。批准這宗申請會鼓勵在「農業」地帶進行同類活動，令區內的景觀質素進一步下降；

- (ii) 環境保護署署長(下稱「環保署署長」)並不支持這宗申請，因為在申請地點的 100 米範圍內或連接申請地點的通道的 50 米範圍內有易受影響的用途(即民居)，所以預料環境會受到滋擾；
- (iii) 從農業和魚類養殖的角度而言，漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點的復耕潛力高。申請地點的東部被不適宜作農耕的物料填平，餘下的部分包括一個被局部填平的池塘和荒廢的農地。雖然申請人表示在三年後或會把池塘恢復原狀，但擬議的露天貯物活動會否中止仍是未知之數。即使在擬議用途中止後池塘會恢復原狀，申請地點作業時回收汽車的污染物也可能滲入土地內，有機會污染塘底的泥土。他注意到在申請提出之前已有人進行填塘和填平農地的工程，看來是「先破壞，後建設」個案，情況並不理想。此外，申請地點十分接近「自然保育區」地帶；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局接獲三份公眾意見書，分別來自一名元朗區議員、嘉道理農場暨植物園公司和創建香港。所有提意見人均反對這宗申請或表示關注，理由是該發展項目不符合「農業」地帶的規劃意向，又會對環境、生態和交通造成負面的影響。現時已有足夠的貯物用地配合需求，而且擬議的臨時發展項目或會獲准續期，長遠而言會影響區內的農地。申請人沒有提供充分資料，以支持進行擬議的填塘及填土工程。當局應保

障香港的農地或食物供應，避免在農地進行市區式發展。元朗民政事務專員沒有接獲區內人士的反對／意見；以及

(e) 規劃署的意見——規劃署基於文件第 12 段所詳載的理由，不支持這宗申請。有關理由撮述如下：

(i) 最近的實地視察顯示，申請地點明顯曾有植物被清除和曾進行填土和填塘的工程。申請地點部分範圍的違例填土工程涉及執行管制行動的個案，當局發出了強制執行通知書，要求收件人中止違例填土工程。因此，不應按照申請地點已被「破壞」的狀況來評審這宗申請，相反，小組委員會應考慮申請地點在被填平和清理之前長滿植物和樹木的原來自然狀況；

(ii) 擬議臨時露天存放回收汽車和金屬建築工程支架／機械不符合「農業」地帶的規劃意向，即保存和保護良好的農地，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。從農業和魚類養殖的角度而言，漁護署署長不支持這宗申請，因為申請地點的復耕潛力高。即使如申請人所建議，池塘會恢復原狀，擬議露天貯物用途產生的污染物亦可能污染塘底的泥土。申請書內沒有提供充分的規劃理據，以支持偏離有關規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；

(iii) 該發展項目與鄰近的土地用途不相協調，附近地區具有鄉郊特色，主要是民居／住宅構築物、數個倉庫／工場和露天貯物場／貯物場。附近部分露天貯物場／貯物場、倉庫和工場屬涉嫌違例發展，規劃事務監督可對其採取執行管制行動。此外，申請地點南面和西面較遠處有一大幅劃為「自然保育區」地帶的用地；

- (iv) 該發展項目不符合城市規劃委員會規劃指引「擬作露天貯物及港口後勤用途而按照城市規劃條例第 16 條提出的規劃申請」(城規會規劃指引編號 13E)，因為申請地點先前並無露天貯物用途獲批給規劃許可，而且現有和獲批准的露天貯物用途應局限在第 3 類地區內，而進一步的繁衍不會被接受。此外，有關政府部門就這宗申請提出負面意見，而當局在法定公布期內又接獲公眾人士的反對意見。環保署署長不支持這宗申請，因為他認為現時在申請地點的北鄰、西鄰和附近地區有民居／住宅構築物，預料環境會受到滋擾；
- (v) 從景觀的角度而言，規劃署對擬議發展項目有所保留，因為批准這宗申請會鼓勵區內其他人提出同類申請，令該區的景觀質素進一步下降。此外，擬議發展項目涉及填塘和填土工程，但申請人沒有提供資料，以證明擬議發展項目不會對排水造成負面影響。申請人亦未能證明該發展項目不會對附近地區的環境、景觀及排水造成負面影響，所以這宗申請不應獲得從寬考慮；
- (vi) 在同一「農業」地帶內，雖然曾有同類申請獲小組委員會批准或經城規會覆核後獲得批准，但該些同類申請大多坐落在第 2 類地區內，被主要的公路／道路圍繞。其中三宗獲批准的申請涉及先前批給的許可。就現時這宗申請而言，申請地點所處地區主要具有鄉郊特色，而且不涉及先前批給的許可。批准這宗申請，即使僅屬臨時性質，亦會為這部分的「農業」地帶的同類申請立下不良先例，但「農業」地帶仍然會頗具鄉郊特色。倘這些申請獲得批准，累積影響所及，會導致該區整體的鄉郊環境質素下降；以及

- (vii) 當局接獲的三份公眾意見書均反對這宗申請，因為該發展項目會對環境、生態及交通造成負面影響。

80. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

81. 林嘉芬女士表示，申請地點不涉及任何政府土地，因此，應修訂文件第 10.1.1(e)段及第 13.2(c)段，以反映有關事實。委員備悉她所澄清的事宜。

82. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請。委員繼而審閱載於文件第 13.1 段的拒絕理由，並認為該等理由恰當。有關理由如下：

- 「(a) 擬議發展不符合「農業」地帶的規劃意向，即保存和保護良好的農地，以便作農業用途。申請書內沒有提供充分的規劃理據，以支持偏離有關規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (b) 申請不符合城規會規劃指引編號 13E，因為擬議發展與鄰近主要具有鄉郊特色的土地用途不相協調；申請地點先前沒有獲批給規劃許可；以及有關政府部門提出負面的意見，公眾人士亦反對申請；
- (c) 申請人未能證明擬議發展不會對附近地區的環境、景觀及排水造成負面影響；以及
- (d) 批准這宗申請，即使僅屬臨時性質，亦會為這部分的「農業」地帶的同類申請立下不良先例。倘有關申請獲得批准，累積影響所及，會導致該區整體的鄉郊環境質素下降。」

議程項目 25

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTS/629 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的  
元朗八鄉元崗村第 106 約政府土地  
闢設臨時建造業訓練中心(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-KTS/629 號)

---

簡介和提問部分

83. 秘書報告，申請人為建造業議會。符展成先生是建造業議會建造業工人註冊委員會的成員，因此已就此議項申報利益。梁慶豐先生是建造業議會轄下一個委員會的委員，亦已就此議項申報利益。由於符先生及梁先生涉及直接利益，小組委員會同意他們應就此議項暫時離席。

[符展成先生及梁慶豐先生於此時暫時離席。]

84. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東曾炤基先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議臨時建造業訓練中心，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。相關政府部門沒有就申請提出反對或負面意見；
- (d) 當局在法定公布期的首三個星期內並無接獲任何公眾意見，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 11 段所詳載的評估，認為擬議臨時用途可予容忍三年。

85. 曾焯基先生在回應主席的提問時表示，自該臨時訓練中心於二零一二年申請地點運作以來，環境保護署及規劃署沒有接獲任何投訴。

#### 商議部分

86. 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，至二零一七年二月二十一日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於下午五時至翌日上午八時三十分在申請地點進行夜間作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期六(下午一時後)、星期日及公眾假期在申請地點進行作業；
- (c) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得進行產生噪音的活動，例如鑽探或動土；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，必須時刻妥為護理申請地點的現有樹木及為美化環境而栽種的植物；
- (e) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一四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；
- (f) 就上文(e)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一四年八月二十一日或之前)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；
- (g) 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，獲批給的

許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；

- (h) 倘在上述指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(e)或(f)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (i) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復原狀為美化市容地帶，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

87. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- 「(a) 批給較短的履行期限，是要監察履行規劃許可附帶條件的進度。倘申請人再次未能履行規劃許可附帶條件，以致規劃許可被撤銷，其再提出的申請未必會獲小組委員會從寬考慮；
- (b) 留意地政總署元朗地政專員的意見，申請地點已經以短期租約方式(短期租約第 2588 號)租予建造業議會，以作臨時建造業訓練中心連附屬辦公室用途。契約條件限制了申請地點所建建築物的尺寸，以及總建築面積不得超過 592.3 平方米。現有方案擬議構築物的尺寸及 597.4 平方米的擬議總樓面面積，超出租約所含租賃條件的限制。倘這宗申請獲批給規劃許可，而申請人擬落實現時建議的方案，便須向地政總署申請修訂租約的租賃條件，但不保證有關申請會獲批准。地政總署會以業主身分全權酌情考慮申請。倘申請獲得批准，申請人須履行地政總署或會施加的條款和條件，包括繳付租金及行政費等。此外，申請人須遵守租約所訂的租賃條件。須注意的是，前往申請地點須穿越私人土地及政府土地，地政總署不保證給予通往申請地點的通行權；
- (c) 留意運輸署署長的意見，申請地點經一段區內通道連接至公共道路網，而該通道並非由運輸署負責管理。申請人須向地政總署查核該區內通道所在土地

的類別，並須與有關的地政及維修保養當局釐清該區內通道的管理及維修保養責任誰屬；

- (d) 留意環境保護署署長的意見，申請人須採取適當的污染管制措施，以盡量減低在空置學校進行小型翻新工程時可能對環境造成的影響。整套《建築合約的污染控制條款建議》已上載至該署網站。此外，申請人須遵守由該署最新發出的「處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引」；
- (e) 留意漁農自然護理署署長的意見，在申請地點內及毗鄰地方有多棵樹齡頗大的成齡土生樹木，健康情況一般至良好。申請人在建造／翻新及運作期間須採取所需措施，以保存及護理該等樹木；
- (f) 留意消防處處長的意見，考慮到擬議構築物的設計／性質，預計有需要提供消防裝置。因此，申請人須向消防處提交附有消防裝置建議的相關平面圖，以供審批。申請人須留意，平面圖須按比例繪製，並註明尺寸及佔用性質。擬設消防裝置的位置亦須在平面圖上清楚標示。消防處在收到正式提交的建築圖則及有關發牌當局的轉介後，便會制定詳細的消防安全規定；倘申請人擬申請豁免提供若干所需的消防裝置，必須向消防處提出理據，以供考慮。
- (g) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，倘申請人擬在申請地點進行任何新的建築工程，必須先取得建築事務監督的批准及同意，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。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)條釐定核准發展密度。申請人須分別根據《建築物(規劃)規例》第 5 及第 41D 條，闢設從街道通往申請地點的通道及緊急車輛通道；

- (h) 留意機電工程署署長的意見，申請人須向供電商索取電纜圖則(及／或架空電纜準線位置圖)，以找出申請地點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，倘申請地點或附近設有地下電纜(及／或架空電纜)，而申請地點位於《香港規劃標準與準則》所訂輸電電壓水平在 132 千伏特或以上的高壓架空電纜的較理想工作走廊內，申請人便須事先諮詢供電商並與其作出安排。申請人及／或其承辦商在申請地點範圍搭建任何構築物前，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，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》；以及
- (i) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，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 米內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，亦不得作貯物或泊車用途。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；以及
- (j) 留意路政署總工程師／新界西的意見，路政署並不／不須負責維修保養連接申請地點與錦上路的任何現有車輛通道。」

[符展成先生及梁慶豐先生於此時返回席上。]

**議程項目 26**

**第 16 條申請**

[公開會議]

A/YL-PH/676 在劃為「住宅(丁類)」地帶的元朗八鄉橫台山永寧里第 111 約地段第 2899 號臨時露天存放建築機械及二手汽車(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-PH/676A 號)

---

88. 秘書報告，這宗申請曾經延期一次，為期兩個月。申請人於二零一四年二月七日要求小組委員會再延期兩個月考慮這宗申請，讓申請人有時間回應消防處、渠務署及規劃署城市設計及園境組的意見。鑑於各部門所提出的意見，申請人已委聘承辦商／顧問就消防裝置工程、美化環境和保護樹木，以及渠務事宜擬備建議。

89. 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。倘申請人所提交的進一步資料不多，可在較短時間內處理，這宗申請可於較早的會議上提交小組委員會考慮。此外，小組委員會亦同意告知申請人會給其兩個月時間準備所要提交的進一步資料；連同上一次延期，小組委員會已給其合共四個月時間準備所要提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

**議程項目 27**

**第 16 條申請**

[公開會議]

A/YL-PH/679 擬在劃為「住宅(丁類)」地帶的元朗八鄉第 108 約地段第 64 號 A 分段、第 73 號 B 分段第 4 小分段及第 76 號 B 分段餘段興建屋宇(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-PH/679A 號)

---

90. 秘書報告，宏基測量師行有限公司是申請人的顧問。地政總署助理署長林嘉芬女士現時與宏基測量師行有限公司有私人業務往來，因此已就此議項申報利益。小組委員會備悉，申請人已要求延期考慮這宗申請，而林女士並無參與這宗申請。小組委員會同意林女士可留在會議席上。

91. 秘書續稱，這宗申請曾一度延期兩個月。申請人於二零一四年一月二十一日要求再延期兩個月考慮這宗申請，以便申請人有時間擬備保護樹木及美化環境建議，並就總綱發展藍圖及發展建議作出檢討。

92. 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。倘申請人所提交的進一步資料不包含重要的內容，可在較短時間內處理，這宗申請可於較早的會議上提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，小組委員會已給其兩個月時間準備所要提交的進一步資料。由於小組委員會已合共給其四個月時間(包括上一次延期)準備所要提交的進一步資料，因此除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

[主席多謝高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東李惠玲女士、馮智文先生及曾焯基先生出席會議解答委員的提問。李女士、馮先生及曾先生此時離席。]

## 屯門及元朗西區

[高級城市規劃師／屯門及元朗西黎定國先生、何劍琴女士及簡國治先生此時獲邀到席上。]

### 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-HT/881 擬在劃為「綜合發展區」地帶的元朗廈村第 125 約地段第 57 號(部分)、第 60 號(部分)、第 61 號(部分)、第 62 號、第 63 號(部分)、第 64 號、第 65 號、第 66 號(部分)、第 67 號(部分)，以及第 129 約地段第 3222 號(部分)、第 3226 號(部分)、第 3227 號(部分)、第 3228 號、第 3229 號(部分)、第 3231 號(部分)、第 3232 號(部分)、第 3234 號(部分)、第 3235 號(部分)和毗連政府土地關設臨時貨倉，以存放機械、零件和建築材料，並關設附屬辦公室及停車位(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-HT/881 號)

---

#### 簡介和提問部分

93. 高級城市規劃師／屯門及元朗西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) 擬關設臨時貨倉，以存放機械、零件和建築材料，並關設附屬辦公室及停車位，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。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 100 米範圍內及沿通路（即屏廈路）一帶均有易受影響的用途，預計環境會受到滋擾。然而，該署在過去三年並無接獲任何涉及申請地點的污染投訴；

- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局接獲四份反對申請的公眾意見書，其中三份由 16 名鳳降村村民提交，其餘一份則由創建香港提交。鳳降村村民反對這宗申請，主要理由包括申請用途不符合有關地帶的規劃意向，而批准申請會減少露天貯物用途與鳳降村之間的緩衝區面積、影響落實洪水橋新發展區項目、危害鳳降村路使用者的安全，並會對鳳降村及附近地區的排水及交通造成負面影響。創建香港反對這宗申請，理由是擬議用途不符合「綜合發展區」地帶的規劃意向，有關地帶旨在作住宅用途。此外，批准這宗申請會限制把該用地撥作其他更合適用途的機會，而且當局已批出足夠用地，以應付現時及日後的需求。元朗民政事務專員並無接獲區內人士的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 11 段所作的評估，認為有關臨時用途可予容忍三年。環保署署長不支持這宗申請，但該署在過去三年並無接獲涉及申請地點的環境投訴。為紓減可能對環境造成的影響，建議加入規劃許可附帶條件，以限制作業時間和禁止在申請地點進行工場活動。倘申請人未能履行這些規劃許可附帶條件，會導致規劃許可被撤銷，規劃事務監督會對申請地點的違例發展採取執管行動。此外，亦會告知申請人須遵從《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，以盡量減低對附近地區的環境可能造成的影響。

94. 委員並無就申請提出問題。

#### 商議部分

95. 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，至二零一七年二月二十一日止，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，不得於晚上九時至翌日早上七時在申請地點進行夜間作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；
- (c) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行工場活動；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，任何車輛均不得在公共道路排隊等候，亦不得以倒車方式進出申請地點；
- (e) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一四年八月二十一日或之前)設置及維修保養擬議排水設施，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一四年八月二十一日或之前)落實已獲接納的美化環境建議，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六個月內(即在二零一四年八月二十一日或之前)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；
- (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(即在二零一四年十一月二十一日或之前)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六個月內(即在二零一四年八月二十一日或之前)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) 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)或(d)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (k) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(e)、(f)、(g)、(h)或(i)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (l) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復原狀為美化市容地帶，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

96. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- 「(a) 與申請地點及毗鄰地段的相關擁有人解決涉及有關發展的任何土地問題；
- (b) 留意地政總署元朗地政專員的意見，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經政府批准，不得搭建任何構築物。地政總署沒有批准搭建申請表格上所指明作「貨倉、地盤辦公室及洗手間」的擬議構築物，亦沒有就擬議用途及／或佔用申請地點內的政府土地(面積約為 80 平方米，有待核實)批給許可。申請人須留意，事先未經政府批准而佔用政府土地的行為不應予以鼓勵。申請地點主要經私人地段及一小片政府土地接達屏廈路。前往申請地點須穿過政府土地，而該塊土地(撥地編號 TYL-825)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」。倘出現任何接鄰問題，應徵詢土木工程拓展署總工程師／土地工程的意見。此外，元朗地政處不保證給予通行權。就這宗規劃申請而言，地政處並無接獲任何短期豁免書申請。倘申請獲得批准，地段擁有人須向元朗地政處提出申請，以獲准在申請地點搭建構築物，或把有關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，但不保證申請會獲批准。倘申請獲得批准，申請人須遵行地政總署或會施加的條款及條件，包括繳付地價或費用等。此外，申請人應避免在政府土地上搭建構築物，因為未經政府批准而佔用政府土地的行為不應予以鼓勵，而涉及違例構築物的短期租約申請一般會被拒絕；

- (c) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，有關發展不得阻擋地面水流，亦不得對現有的河道、天然河流、鄉村排水渠、溝渠及附近地區造成負面影響。申請人在所涉地段以外範圍展開排水工程前，須先諮詢地政總署元朗地政專員並取得有關當局或相關私人土地擁有人的同意；
- (d) 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》，以盡量減低可能對環境造成的滋擾；
- (e) 留意運輸署署長的意見，申請地點須有足夠空間讓車輛轉動。據悉，通往申請地點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，申請人須採取足夠的排水措施，防止地面水由申請地點流往附近的公共道路和排水渠。路政署並不負責維修保養任何連接申請地點和屏廈路的通道；
- (g) 留意消防處處長的詳細意見，申請人須向消防處提交附有消防裝置建議的相關平面圖，以供審批。平面圖須按比例繪製，並註明尺寸及佔用性質，擬設消防裝置的位置亦須在平面圖上清楚標示。此外，倘申請人擬申請豁免設置若干消防裝置，必須向該處提出理據，以供考慮。申請人須留意，倘擬議構築物須符合《建築物條例》(第 123 章)的規定，消

防處會在收到正式提交的建築圖則後，才制定詳細的消防規定；以及

- (h) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，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，故該署不宜就有關構築物是否適宜作申請用途提出意見。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下的獲核准用途。在申請地點進行任何新的建築工程(包括搭建簷篷作臨時建築物)前，必須先取得建築事務監督的批准及同意，否則即屬違例建築工程。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。即使獲批給規劃許可，也不應視作在《建築物條例》下，有關地點現有的建築工程或違例建築工程亦獲許可。根據《建築物(規劃)規例》第 5 及第 41D 條，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)條釐定核准發展密度。」

## 議程項目 29

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL/202

在劃為「其他指定用途」註明

「公眾停車場包括零售及住宅用途」地帶的

元朗馬田路 80 號御庭居商場地下 3 號舖經營食肆

(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件

第 A/YL/202 號)

---

### 簡介和提問部分

97. 高級城市規劃師／屯門及元朗西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) 申請涉及的食肆；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 8 段。相關政府部門對這宗申請沒有提出反對或負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局沒有接獲公眾意見。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——根據文件第 10 段所詳載的評估，規劃署不反對這宗申請。

98. 委員並無就這宗申請提出問題。

### 商議部分

99. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項許可的有效期至二零一八年二月二十一日止；除非在該日期前，所批准的發展已經展開或許可已獲續期，否則許可會於該日期後停止生效。這項許可須附加下列條件：

- 「提供消防裝置及滅火水源，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求。」

100. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- 「(a) 與申請處所的相關擁有人解決這項發展所涉及的任何土地問題；

- (b) 留意元朗地政專員的意見，擬在申請處所經營食肆不符合契約條件。當局有權對申請地點上的違例情況採取執行契約條款行動。倘申請獲批給規劃許可，有關處所的擁有人仍須向地政總署申請短期豁免書，以獲准在該處所進行擬議用途。然而，有關短期豁免書申請不一定會獲批准。倘地政總署接獲申請，會以業主身分全權酌情考慮申請。倘申請獲得批准，申請人須履行地政總署可能附加的條款及條件，包括繳付豁免書費用及行政費用等；
- (c) 留意消防處處長的意見，消防處在收到申請人正式提交的建築圖則或由發牌當局轉介的申請後，便會制定詳細的消防安全規定；
- (d) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，申請處所須符合普通食肆牌照所訂明的樓宇安全規定；以及
- (e) 留意食物環境衛生署署長的意見，倘在申請處所經營食物業，必須取得由該署簽發的牌照。」

### **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-TT/320 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗大棠村  
20 號地下(第 117 約大棠地段第 5 號及第 99 號)  
及毗連政府土地經營臨時商店及服務行業  
(地產代理)(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-TT/320 號)

---

#### **簡介和提問部分**

101. 高級城市規劃師／屯門及元朗西何劍琴女士介紹這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議臨時商店及服務行業(地產代理)，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。相關政府部門對這宗申請沒有反對或負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局沒有收到公眾意見。元朗民政事務專員沒有收到區內人士提出的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所詳載的評估，規劃署認為擬議臨時用途可予容忍三年。

102. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

103. 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，至二零一七年二月二十一日止，並須附加以下條件：

- 「(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九時在申請地點進行作業；
- (b) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一四年八月二十一日或之前)落實已獲接納的美化環境建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (c) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一四年八月二十一日或之前)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；
- (d) 就上文(c)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一四年十一月二十一日或之前)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；

- (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)，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) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(b)、(c)或(d)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

104. 小組委員會亦同意告知申請人以下事項：

- 「(a) 與申請地點的相關擁有人解決涉及發展項目的任何土地問題；
- (b) 留意地政總署元朗地政專員的意見，政府沒有批准佔用政府土地，以在申請地點搭建作會議室用途的單層構築物經營擬議的商店及服務行業。倘這宗申請獲批予許可，申請人必須把政府土地部分從申請地點剔出，或在實際佔用該部分的政府土地前申請正式批准。地政總署會以業主身分全權酌情考慮有關申請，但不保證申請會獲得批准。倘予批准，申請人須履行地政總署可能施加的條款和條件，包括繳付地價或費用等。此外，申請地點經一條由大棠路引伸而至並位於政府土地及其他私人土地上的非正式路徑接達。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。；
- (c) 採納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》，以盡量減低任何潛在的環境滋擾；
- (d) 留意消防處處長的意見，考慮到擬議構築物的設計／性質，預計有需要提供消防裝置。因此，申請人須向消防處提交附有消防裝置建議的相關平面圖，以供審批。平面圖須按比例繪製，並註明尺寸及佔用性質。擬設消防裝置的位置須在平面圖上清

楚標示。倘申請人有意申請豁免設置消防處訂明的消防裝置，申請人須向該處提出理據，以供考慮。倘擬議構築物須符合《建築物條例》(第 123 章)的規定，該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；

- (e) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，該署沒有記錄顯示建築事務監督曾就申請地點現有的構築物批予許可。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(新界豁免管制屋宇除外)乃屬違例構築物，不應指定作這宗規劃申請的任何核准用途。倘擬在申請地點進行任何新的建築工程(包括作為臨時建築物的貨櫃箱／露天屋棚)，必須先取得建築事務監督的批准及同意，否則即屬違例建築工程。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，並予以清拆。即使獲批給規劃許可，也不應視作在《建築物條例》下，有關地點的任何現有建築工程或違例建築工程亦獲許可。根據《建築物(規劃)規例》第 5 條及第 41D 條，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的階段根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條釐定核准發展密度；
  
- (f) 留意機電工程署署長的意見，申請人須向電力供應商索取電纜圖則，以確定有關地點內或附近是否設有地下電纜(及／或架空電纜)。根據所得的電纜圖則，倘有關地點內或附近設有地下電纜(及／或架空電纜)，而申請地點位於規劃署所頒布的《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，則須事先諮詢電力供應商並與其作出安排。在申請地點內搭建任何構築物之前，申請人及／或其承辦商須與電力供應商聯絡；如有需要，應要求電力供應商遷移地下電纜(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 31

#### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/666 在劃為「未決定用途」地帶的元朗白沙村  
第 119 約地段第 1263 號(部分)及毗連政府土地  
關設臨時貨倉及露天存放展覽用品(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-TYST/666 號)

---

#### 簡介和提問部分

105. 高級城市規劃師／屯門及元朗西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) 關設臨時貨倉及露天存放展覽用品，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。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住宅用途，預計擬議發展會對環境造成滋擾；
- (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，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，認為擬議臨時用途可予容忍三年。為了解決環保署署長所關注的問題，建議加入規劃許可附帶條件，限制營業時間；禁止使用中型及重型車輛(包

括貨櫃車拖架／拖頭)；禁止進行工場活動；限制申請地點所存放物品的堆疊高度；以及維修保養邊界圍欄。倘申請人未能履行規劃許可附帶條件，規劃許可會被撤銷，而規劃事務監督或會對申請地點的違例發展採取執管行動。申請人亦須遵從「處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引」。

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。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一七年二月二十一日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上七時至翌日上午九時在申請地點進行夜間作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點進行作業；
- (c) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行修理、拆卸、噴漆、清洗或其他工場活動；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有《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；
- (e) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，在申請地點內存放物品的堆疊高度不得超逾邊界圍欄的高度；
- (f) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為維修保養申請地點的現有圍欄；

- (g) 在規劃許可有效期內的任何時間，車輛不得在公共道路排隊等候及倒車；
- (h) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為維修保養申請地點的現有排水設施；
- (i) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一四年八月二十一日或之前)提交申請地點現有排水設施的記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (j) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一四年八月二十一日或之前)落實已獲接納的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星期內(即在二零一四年四月四日或之前)設置滅火筒並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；
- (l) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一四年八月二十一日或之前)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；
- (m) 就上文(l)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一四年十一月二十一日或之前)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；
- (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)、(g)或(h)項的任何一項，獲批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (o) 倘在上述指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(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，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

108. 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有關發展所涉及的任何土地問題；
- (b) 申請地點應時刻保持整潔；
- (c) 留意地政總署元朗地政專員的意見，申請書所指明第 119 約地段第 1263 號(部分)內的額外建築面積(約 48 平方米)及額外的政府土地(約 27 平方米)並未獲批給許可。有關地段的擁有人仍須向元朗地政處提出申請，以獲准在申請地點搭建構築物，或把有關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申請，但不保證有關申請會獲批准。倘申請獲得批准，申請人須履行地政總署可能施加的條款和條件，包括繳付地價或費用等。此外，申請地點可經位於政府土地和其他私人土地上的非正式鄉村路徑接達公庵路。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；
- (d) 留意運輸署署長的意見，申請地點須有足夠的空間讓車輛轉動。申請人須向地政監督查核通往申請地點的道路／小路／路徑所在土地的類別，並與有關的地政和維修保養當局釐清該道路／小路／路徑的管理和維修保養責任誰屬；
- (e) 留意路政署總工程師／新界西的意見，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

附近的公共道路及排水渠。此外，路政署不應負責維修保養任何連接申請地點及公庵路的通道；

- (f) 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」，以盡量減低可能對環境造成的滋擾；
- (g) 留意漁農自然護理署署長的意見，申請人須確保擬議發展不會影響申請地點附近的河道；
- (h) 留意消防處處長的意見，考慮到建議的設計／性質，預計有需要提供消防裝置。因此，申請人須向消防處提交附有消防裝置建議的相關平面圖，以供審批。平面圖須按比例繪製，並註明尺寸及佔用性質。擬設消防裝置的位置亦須在平面圖上清楚標示。申請人亦須遵從載於小組委員會文件附錄 V 的露天貯物用地良好作業指引。倘申請人擬申請豁免提供消防處所訂明的消防裝置，必須向消防處提出理據，以供考慮。申請人須留意，倘擬議構築物須符合《建築物條例》(第 123 章)的規定，消防處在收到正式提交的建築圖則後，才會制定詳細的消防安全規定；
- (i) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，沒有記錄顯示申請地點的現有構築物曾獲建築事務監督批准。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的獲核准用途。倘申請人擬在申請地點進行任何新的建築工程(包括把貨櫃／露天棚架作為臨時建築物)，必須先取得建築事務監督的批准及同意，否則即屬違例建築工程。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進行的違例建築工程，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，予以清拆。即使獲批給規劃許可，也不應視作在《建築物條例》下，申請地點現有的建築工程或違例建築工程亦獲許可。申請人須分別根據《建築

物(規劃)規例》第 5 及第 41D 條，闢設從街道通往申請地點的通道及緊急車輛通道。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)條釐定核准的發展密度；以及

- (j) 留意機電工程署署長的意見，申請人須向供電商索取電纜圖則，以找出申請地點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，倘申請地點或附近設有地下電纜(及／或架空電纜)，而申請地點位於規劃署所頒布的《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，申請人便須事先諮詢供電商並與其作出安排。申請人及／或其承辦商在申請地點範圍搭建任何構築物前，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，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 32

### 第 12A 條申請

[公開會議]

Y/TM/10

申請修訂《屯門分區計劃大綱草圖編號 S/TM/30》，把屯門第 132 約地段第 1123 號(部分)、第 1124 號(部分)、第 1125 號(部分)、第 1126 號(部分)、第 1136 號(部分)、第 1138 號餘段(部分)、第 1139 號餘段(部分)和毗連政府土地由「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(甲類)」地帶  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 Y/TM/10C 號)

109. 秘書報告，申請人達協投資有限公司及文智有限公司是新鴻基地產(下稱「新鴻基」)的相關機構。AECOM(亞洲)有

限公司、英環香港有限公司及雅邦規劃設計有限公司是申請人的顧問。符展成先生現時與新鴻基、AECOM(亞洲)有限公司、英環香港有限公司及雅邦規劃設計有限公司有業務往來，他已就此議項申報利益。黎慧雯女士現時與新鴻基、AECOM(亞洲)有限公司及雅邦規劃設計有限公司有業務往來，她亦已就此議項申報利益。小組委員會備悉，申請人要求延期考慮其申請，但規劃署並不支持其延期要求。由於符先生及黎女士的利益直接，小組委員會同意他們應就此議項暫時離席。

[符展成先生及黎慧雯女士此時暫時離席。]

110. 秘書表示，這宗申請已獲延期三次。申請人在二零一四年二月五日再要求延期兩個月考慮其申請，以便有時間回應政府部門的意見，尤其是關於樹木評估、保護樹木計劃、代償性栽種建議，以及景觀設計方面的意見。申請人亦正檢討建議的計劃以改善視覺通透度、更新排水及排污影響評估，以及考慮如何紓解對申請地點內植林地區的關注。

111. 秘書繼續表示，規劃署並不支持這個延期要求。該署認為其理據並不符合「延期對根據《城市規劃條例》提出的申述、意見、進一步申述及申請作出決定」(城規會規劃指引編號33)所訂的延期準則，因為小組委員會之前已三次容許延期，合共六個月，讓申請人提交進一步資料，以回應相類似的技術性事項。這宗申請已拖延一年以上。此外，請委員備悉，這是一宗要求把申請地點由「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(甲類)」地帶的申請。在「住宅(甲類)」地帶內，「分層住宅」用途屬經常准許的用途。現時尚待處理的事項(即申請地點內的樹木保護、景觀及視覺通透度)與發展計劃的詳細設計更為相關，而且該發展計劃對於擬議「住宅(甲類)」地帶只具初步概括作用。倘申請獲批准，其他有關排水及排污管道接駁的技術事項可在落實階段予以處理。此外，當局已物色申請地點部分地方作居者有其屋(「居屋」)發展計劃，而當局亦先後於二零一四年一月七日及一月二十七日諮詢屯門區議會及區議會轄下的屯門區發展及規劃工作小組，以蒐集他們對屯門分區計劃大綱圖上多項擬議修訂(包括把申請地點及毗連土地改劃為「綜合發展區(1)」地帶及「綠化地帶」)的意見。延期考慮這宗申請或會窒礙落實上述居屋發展計劃。

112. 經商議後，小組委員會決定不順應申請人的延期要求，理由如下：

- 「(a) 這宗申請的考慮日期已拖延了一年以上，以及小組委員會已給予申請人六個月時間，讓其就相類似事項擬備進一步資料，以回應政府部門的關注；
- (b) 尚待處理的事項與發展計劃的詳細設計和落實工作相關，而且該發展計劃對於擬議「住宅(甲類)」地帶只具初步概括作用；以及
- (c) 再次延期考慮申請會窒礙在申請地點部分地方落實政府的公營房屋發展計劃。」

[符展成先生及黎慧雯女士此時返回席上。]

### **議程項目 33**

#### **第 16 條申請**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TM-LTY Y/272 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的  
屯門藍地屯門新村第 130 約  
地段第 651 號(部分)及毗連政府土地  
闢設臨時私人停車場(私家車及電單車)  
(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/TM-LTY Y/272A 號)

---

#### **簡介和提問部分**

113. 高級城市規劃師／屯門及元朗西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) 闢設擬議臨時私人停車場(私家車及電單車)，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。運輸署署長表示，該交通影響評估的數字是按概率計算，不可接受。由於有關區內鄉村通道未能達到由運輸署制訂的《運輸策劃及設計手冊》就單線通路所訂的標準，因此不能採用每小時 100 架次的容量。申請人須提交進一步資料，以證明人車之間沒有明顯分隔的現有道路闊度，能安全並足以配合擬議停車場的規模。一般來說，在鄉村地區個別零散私人地段停泊的車輛，會在與村民協調的情況下使用區內的通道。闢設停車場會令停泊於零散地點的車輛集中停泊在停車場，因而令個別通道出現擠塞和安全問題，尤其是該條人車共用的通道只闊 3.5 米，並且沒有足夠的避車處；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局接獲 58 份公眾意見書，提意見人的主要意見撮述如下：
- (i) 一名屯門區議員支持這宗申請，但沒有提供理由。他要求申請人維持交通暢順；
- (ii) 屯門鄉事委員會副主席支持這宗申請，因為自綠怡居及豫豐花園入伙後，該區便缺乏泊車位；擬議停車場可為附近居民提供泊車位，減少在道路／街道上泊車的情況；
- (iii) 屯門新村的原居民代表(亦為陶浮翁祖的司理之一)強烈反對這宗申請，理由是所涉地段是陶浮翁祖的產業；他並無委派或授權任何人處理這宗申請；其祖堂不曾討論這宗申請；申請地點位處鄉村中心；以及所有車輛均把單線行車道作雙程使用，以進出村落，這會對村內所有人士(包括行人和司機)構成危險。倘停車場發生意外(例如火警)，後果便不堪設想。上一宗涉及同一地點的申請(編號 A/TM-LTY Y/251)被小組委員會拒絕。

- (iv) 藍地村的原居民代表表示，申請地點不應用作停車場，因為有關通道屬於鄉村道路，有很多行人使用；以及
  - (v) 植園的業主立案法團及 53 名業主／居民強烈反對這宗申請，主要理由是有關道路迂迴狹窄且是單程路；過去曾有多宗涉及單車與車輛相撞的意外，所以交通安全問題值得關注；街道照明不足；車輛行經植園出口的鐵板(即排水渠蓋)時會造成噪音滋擾；以及車流增加會造成空氣污染；
- (e) 屯門民政事務專員沒有接獲區內人士的反對／意見；以及
- (f) 規劃署的意見——規劃署基於文件第 11 段所詳載的評估，不支持這宗申請。有關理由撮述如下：
- (i) 申請地點位處密集的鄉村羣，車輛須經一條 94 米長，約三至四米闊的通道穿過該鄉村羣，才可到達申請地點。由於該私人停車場是全日 24 小時營業，又鄰近村屋，預計會造成噪音滋擾。申請人建議在申請地點落實緩解環境影響措施(包括闢設 2.5 米高的實心邊界牆，並禁止在晚上十一時至翌日早上七時進行會產生噪音的作業)，以盡量減低可能造成的噪音滋擾。然而，區內道路既長且窄，又與鄉村式屋宇／民居並排，車輛行駛時可能會對環境造成滋擾，尤其在晚上，因此，這問題仍然值得關注。申請人並無建議任何措施以減低區內道路沿途可能出現的噪音滋擾；
  - (ii) 通往申請地點的通道不但狹窄，而且沒有行人徑，所以道路安全的問題值得關注。運輸署署長擔心車輛能否安全暢順地轉動，並認為有關通道屬於不合標準的單線通路。申請人須提供進一步資料，以證明人車之間沒有

明顯分隔的現有道路闊度，能安全並足以配合擬議停車場的規模。此外，運輸署署長不接納交通影響評估的計算數字。申請人所提交的文件未有解決運輸署署長所關注的問題，而申請人亦未能證明擬議發展不會對道路安全和交通造成負面影響；

- (iii) 申請地點現時有通道接達其北及東北面的一些民居。申請人建議在申請地點四周豎設實心邊界牆，以減低噪音滋擾。然而，這會堵塞通往北面民居的通道。即使設有出入口，申請地點北面民居的居民仍須駕車及／或步行穿過擬議臨時停車場，這或會造成人車爭路的情況。申請人沒有在申請書內提及通往北面及東北面民居的通道；
- (iv) 上一宗擬在申請地點關設臨時公眾停車場的申請(編號 A/TM-LTY Y/251)，於二零一三年一月二十五日被小組委員會拒絕，理由是申請人未能證明有關發展不會對毗鄰民居的環境造成負面影響，亦未能解決車流／車輛轉動及道路安全的問題。現有申請的擬議發展與先前被拒絕的申請相若，而規劃情況亦沒有改變。該「鄉村式發展」地帶內亦有四宗作臨時停車場的同類申請，全都因道路安全及環境方面的理由而被拒絕。至於獲批准的同類申請，該等個案與現有申請不同，因為有關地點位於鄉村羣的邊緣；車輛通道旁的民居較少且設有行人徑；相關政府部門沒有提出反對；以及不涉及夜間作業；以及
- (v) 共有 56 份意見書(包括同一屋苑 54 名居民所提的意見)反對或強烈反對這宗申請，主要理由是有關發展會影響道路安全和對環境造成滋擾。

114. 委員並無就這宗申請提出問題。

## 商議部分

115. 經商議後，小組委員決定拒絕這宗申請。委員繼而審閱載於文件第 12.1 段的拒絕理由，並認為該等理由恰當。有關理由如下：

- 「(a) 申請地點位處密集的鄉村羣。申請人未能證明擬議發展不會對毗鄰的民居造成噪音滋擾；以及
- (b) 通往申請地點的通道狹窄。申請人未能解決交通和道路安全的問題。」

## 議程項目 34

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-PS/436 擬在劃為「康樂」地帶的元朗屏山第126約地段第226號(部分)和毗連政府土地臨時露天存放新車(只限私家車及輕型貨車)(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-PS/436 號)

---

116. 秘書報告，申請人於二零一四年二月四日要求城規會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提出的意見。這是申請人首次要求延期。

117. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計兩個月內提交小組委員會考慮。倘申請人提交的進一步資料不包含重要的內容，可在較短時間內處理，這宗申請可於較早的會議上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。

[主席多謝高級城市規劃師／屯門及元朗黎定國先生、何劍琴女士、簡國治先生出席會議，解答委員的提問。黎先生、何女士和簡先生此時離席。]

### **議程項目 35**

#### **其他事項**

118. 餘無別事，會議於下午四時五十五分結束。