

城市規劃委員會

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會
二零一四年三月七日下午二時三十分舉行的
第 506 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

劉智鵬博士

馬詠璋女士

邱榮光博士

霍偉棟博士

符展成先生

黃令衡先生

黎慧雯女士

李美辰女士

梁慶豐先生

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(區域 3)
林嘉芬女士

規劃署副署長／地區
黃婉霜女士

秘書

因事缺席

陳漢雲教授

陳仲尼先生

鄒桂昌教授

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
任雅薇女士

城市規劃師／城市規劃委員會
李建基先生

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二十一日第 505 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」)二零一四年二月二十一日第 505 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

(i) [機密項目。閉門會議]

2 至 5. 此議項以機密形式記錄。

(ii) 對已通過的小組委員會二零一四年一月十七日第 503 次會議記錄作出修訂

[公開會議]

6. 秘書報告，小組委員會於二零一四年一月十七日批准編號 A/YL-HT/866 的第 16 條申請。該項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一七年一月十七日止。有關會議記錄於二零一四年二月七日會議上獲得通過，並於同日連批准信一併送交申請人。小組委員會其後發現規劃許可附帶條件(g)至(m)項(會議記錄第 168 段)有打字錯誤。為免引起混淆，會議記錄的相關句子應修訂如下：

「(g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一~~七~~^四年七月十七日或之前)提交現有排水設施的狀況記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；

(h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一~~七~~^四年七月十七日或之前)提交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；

- (i) 就上文(h)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一~~七~~**四**年十月十七日或之前)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；
- (j) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一~~七~~**四**年七月十七日或之前)提交消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (k) 就上文(j)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一~~七~~**四**年十月十七日或之前)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；
- (l) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一~~七~~**四**年七月十七日或之前)提交車輛出入口建議，而有關情況必須符合路政署署長或城規會的要求；
- (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~~七~~**四**年十月十七日或之前)落實車輛出入口建議，而有關情況必須符合路政署署長或城規會的要求；」

7. 秘書表示，會議記錄第 158 及第 159 頁的替代頁已送交委員，而經修訂的會議記錄及批准信則會送交申請人。委員通過經修訂的會議記錄。

- (iii) 第 12A 條申請編號 Y/TM/6
申請修訂屯門分區計劃大綱圖，
把屯門掃管笏樂怡街 5 號(第 381 約地段第 992 號)
由「其他指定用途」註明「超級市場、酒樓餐廳及
其他商業及康樂設施」地帶改劃為
「住宅(乙類)14」地帶，
以及修訂「住宅(乙類)」地帶的《註釋》
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 Y/TM/6A 號)
[公開會議(只限簡介和提問部分)]

8. 秘書報告，涉及此議項的申請由 Fugro Investment (Hong Kong) Ltd. 提交，而馬海(建築顧問)有限公司是其顧問之一。下列委員已就此議項申報利益：

- | | | |
|-------|---|--|
| 曹榮平先生 | — | 是民政事務總署總工程師(工程)，直接參與馬海(建築顧問)有限公司的管理事宜，而該公司是政府的顧問 |
| 黎慧雯女士 | — | 現時與馬海(建築顧問)有限公司有業務往來 |
| 劉智鵬博士 | — | 在掃管笏擁有一個單位 |

9. 委員備悉曹先生已就未能出席會議致歉。由於黎女士並無直接參與這宗申請，小組委員會同意她可留在會議席上。此外，劉博士的物業不受這宗申請影響，因此不涉及直接利益，小組委員會同意他亦可留在會議席上。

簡介和提問部分

10. 屯門及元朗西規劃專員劉榮想先生、高級城市規劃師／屯門及元朗西劉長正先生及申請人的代表杜立基先生此時獲邀到席上。主席歡迎各與會者，並解釋聆訊程序。

11. 主席繼而邀請高級城市規劃師／屯門及元朗西劉長正先生向委員簡介此議項的背景。劉先生借助投影片簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

背景

- (a) 小組委員會於二零一二年六月一日第 466 次會議上，認為把申請地點由「其他指定用途」註明「超級市場、酒樓餐廳及其他商業及康樂設施」地帶改劃為「住宅(乙類)14」地帶的建議並不恰當，因為擬作零售用途的總樓面面積(不少於 50 平方米)不足以應付區內居民的需要。申請地點實有需要提供足夠的商業及社區設施，以服務有關的住宅區；
- (b) 小組委員會同意把申請地點改劃為「綜合發展區」地帶，以便把該區綜合發展作住宅用途，並闢設足夠的商業及社區設施。此外，申請人須與規劃署聯絡，以釐定「綜合發展區」地帶的整體非住用總樓面面積。有關地帶或會涵蓋商業及社區設施(例如幼稚園)；

有關建議

- (c) 申請人於二零一三年四月十七日提交一份零售項目可行性研究，表示就零售用途的總樓面面積與整體總樓面面積的比例而言，擬作零售用途的總樓面面積(50 平方米)的比例已略高於區內其他發展項目(例如愛琴海岸及帝濤灣)；
- (d) 經進一步洽商後，申請人建議把申請地點的非住用總樓面面積由 50 平方米增至 100 平方米，並相應地把住用總樓面面積由 1 950 平方米減至 1 900 平方米。申請地點的整體總樓面面積(2 000 平方米)及擬建共 10 幢屋宇的計劃則維持不變；
- (e) 約 50 平方米的擬議非住用總樓面面積會用以闢設便利店，餘下 50 平方米則會用作經營其他服務行業，例如洗衣店、寵物店／診所及補習學校等，以作商業及社區用途；

政府部門的意見

- (f) 相關政府部門的意見詳載於文件第 4 段，要點如下：
- (i) 教育局總學校發展主任(屯門)表示，現時沒有迫切需要在掃管笏開辦幼稚園，而他對申請人開設興趣班／補習班的建議並無意見；
 - (ii) 社會福利署署長對申請人的建議並無意見。考慮到擬議發展規模細小及申請地點位置偏遠，他對在申請地點關設的社會福利設施沒有任何建議；
 - (iii) 屯門民政事務專員表示，當屯門區議會就青山公路一帶的可發展房屋用地進行商議時，有屯門區議員建議政府在屯門東關設更多商業或社區設施。他建議小組委員會可考慮屯門區議員的意見；以及
 - (iv) 其他相關政府部門並無就申請地點的擬議非住用總樓面面積(100 平方米)提出負面意見；

規劃考慮因素及評估

- (g) 申請地點的擬議非住用總樓面面積佔整體總樓面面積 5% 的比例，在屯門東現有的同類發展項目中是最高的；
- (h) 可在已規劃的大型房屋用地(例如申請地點西南面第 59 區內的「綜合發展區」用地)關設商業設施；
- (i) 可考慮在屋邨及大型私人住宅發展開辦幼稚園，因為已有部分樓面空間撥作學校用途。當局已按教育局的建議，在掃管笏路的一塊擬議房屋用地預留樓面空間作幼稚園用途；

- (j) 鑑於擬議低密度住宅發展規模細小，加上申請地點位置偏遠，社會福利署署長對在申請地點闢設的社會福利設施沒有任何建議；
- (k) 先前曾向屯門區議會簡介，位於青山公路一帶的可發展房屋用地位於掃管笏區，而非位於申請地點附近。無論如何，當局會建議在其他面積較大的房屋用地預留樓面空間作商業及幼稚園用途；以及
- (l) 先前擬把申請地點劃為「綜合發展區」地帶，旨在規管申請地點的非住用總樓面面積。倘小組委員會認為把非住用總樓面面積訂明為 100 平方米的建議可以接受，則 100 平方米的非住用總樓面面積的規定連同其他有關住用總樓面面積及建築物高度的發展參數，均可納入分區計劃大綱圖的《註釋》，確保予以適當的規劃管制。基於上述理由，把申請地點劃為「綜合發展區」地帶可能並非必要。

12. 杜立基先生表示，他對規劃署所作的簡介並無補充，並樂意解答委員的提問。

13. 由於委員並無就此議項提出問題，主席告知申請人的代表，此議項的聆訊程序已經完成，小組委員會將在他離席後商討此議項，稍後會把決定通知申請人。主席多謝申請人的代表和規劃署代表出席會議。他們於此時離席。

商議部分

14. 一名委員表示，由於申請地點面積細小，因此把其劃為「綜合發展區」地帶不一定合適。由於申請人建議把非住用總樓面面積由 50 平方米增至 100 平方米，因此小組委員會可考慮把申請地點劃為「住宅(乙類)」地帶。

15. 經商議後，小組委員會決定申請地點可由「其他指定用途」註明「超級市場、酒樓餐廳及其他商業及康樂設施」地帶改劃為「住宅(乙類)」支區，並納入適當的發展限制，包括把非住用總樓面面積訂明為不少於 100 平方米。《屯門分區計劃

大綱核准圖編號 S/TM/31》的建議修訂會在適當時候提交小組委員會審批，然後根據《城市規劃條例》刊憲。

屯門及元朗西區

議程項目 3

第 12A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

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)及第 1139 號餘段(部分)和毗連政府土地的申請地點，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/10D 號)

[閉門會議]

16. 秘書報告，這宗申請由新鴻基地產發展有限公司(下稱「新鴻基公司」)旗下兩間附屬公司提交。艾奕康有限公司(下稱「艾奕康公司」)、英環香港有限公司(下稱「英環公司」)及雅邦規劃設計有限公司(下稱「雅邦公司」)是申請人的三名顧問。此議項亦涉及一塊獲房屋署(香港房屋委員會(下稱「房委會」)的執行部門)識別為可作居者有其屋(下稱「居屋」)發展的房屋用地。下列委員就此議項申報利益：

符展成先生

— 現時與新鴻基公司、艾奕康公司、英環公司及雅邦公司有業務往來

- | | | |
|-----------|---|---------------------------------------|
| 黎慧雯女士 | — | 現時與新鴻基公司、艾奕康公司、雅邦公司及房委會有業務往來 |
| 凌嘉勤先生(主席) | — | 規劃署署長，亦為房委會策劃小組委員會及建築小組委員會委員 |
| 曹榮平先生 | — | 替補民政事務總署署長擔任房委會策劃小組委員會及資助房屋小組委員會委員的人員 |
| 林嘉芬女士 | — | 替補地政總署署長擔任房委會委員的人員 |
| 陳漢雲教授 | — | 房委會及其建築小組委員會的委員 |
| 梁慶豐先生 | — | 現時與房屋署有業務往來 |

17. 委員備悉曹榮平先生及陳漢雲教授已就未能出席會議致歉。小組委員會認為主席、符展成先生、黎慧雯女士、林嘉芬女士和梁慶豐先生涉及直接利益，因此須就此議項暫時離席。副主席於此時代為主持會議。

[主席、符展成先生、黎慧雯女士、林嘉芬女士和梁慶豐先生於此時暫離會議。]

18. 秘書報告，小組委員會於二零一四年二月二十一日的一次(第 505 次)小組委員會席上，決定不順應申請人第四次的延期要求，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。

小組委員會亦同意在是次會議考慮這宗申請。二零一四年二月二十八日，申請人的代表去信城規會，指稱小組委員會拒絕其延期要求的其中一個理由(即拒絕理由(c))既不合邏輯，又沒有理據支持，因為有關「公營房屋發展計劃」不涉及第 16 條／第 12A 條申請，又或並非向城規會提交的建議修項項目，根據《城市規劃條例》，該項目並無法定地位。申請人要求城規會基於所提交的合理理由，重新考慮其延期要求，並推翻先前的決定。申請人的代表二零一四年二月二十八日的信件已在會上呈閱。

19. 秘書表示，有關的「公營房屋發展計劃」(即申請地點的擬議居屋發展)雖然尚未提交小組委員會作為屯門分區計劃大綱圖改劃用途地帶的修訂項目，但早於二零一一年，當局已就為發展公營房屋而在屯門第 54 區(包括申請地點)進行的擬議道路及地盤平整工程諮詢屯門區議會。因此，有關發展計劃對公眾而言並不陌生。二零一四年一月，當局亦就屯門分區計劃大綱圖的多個建議修訂諮詢屯門區議會及其轄下發展及規劃工作小組，有關修訂包括把申請地點的部分地方及毗鄰土地改劃作居屋發展。因此，宜把拒絕理由(c)修訂為「再次延期考慮申請或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」。然而，不論拒絕理由(c)是否恰當，當局仍可基於另外兩個充分理由，不順應申請人的再次延期要求。其一是小組委員會之前已三度容許延期，合共給予六個月讓申請人提交進一步資料，以回應相若的技術問題，而這宗申請已拖延逾一年；另一原因是現時尚待處理的事項(即樹木保護、景觀及視覺通透度的事宜)與發展計劃的詳細設計更為相關，而且該發展計劃只屬擬議「住宅(甲類)」地帶的參考計劃。

20. 副主席請委員考慮，小組委員會是否應維持他們於二零一四年二月二十一日所作的決定，不順應申請人的再次延期要

求。倘維持有關決定，便須邀請申請人的代表和規劃署的代表參與會議，並按照原訂安排進行這宗申請的聆訊程序。

21. 一名委員認為，雖然以拒絕理由(c)不順應申請人的延期要求，值得商榷，但其餘兩個拒絕理由充分，足以拒絕有關延期要求。另一名委員表示同意，並指小組委員會單是以首兩個理由，已可維持先前的決定，不順應有關延期要求。有委員表示同意。

22. 秘書表示，單就拒絕理由(a)而言，由於申請人已是第四度要求延期，一般而言，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。這項原則載於城市規劃委員會規劃指引「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)。申請人的理據是他們需更多時間回應尚待處理的保護樹木、景觀及視覺通透度事宜，但該等事宜與擬議「住宅(甲類)」地帶的參考發展計劃的詳細設計更為相關，並不屬於特殊情況，加上這宗申請已拖延逾一年，因此並無充分理據批准再次延期。倘小組委員會原則上接納改劃用途地帶的申請，便可在詳細規劃階段，透過適當的土地用途地帶機制處理該等詳細設計事宜。

23. 一名委員詢問，倘拒絕理由(c)值得商榷，小組委員會是否須從其先前決定中撤回。秘書在回應時表示，即使撤回拒絕理由(c)，仍有其餘兩個充分理由支持不順應申請人的延期要求。當局會告知申請人的代表小組委員會不順應其延期要求的最終決定。

24. 副主席詢問，順應申請人的延期要求會造成什麼影響。秘書回應說，小組委員會先前已取得行政長官會同行政會議的同意，把有關分區計劃大綱圖發還以作修訂。小組委員會就這宗第 12A 條申請所作的決定，將視乎其對分區計劃大綱圖上涉及申請地點的擬議用途地帶修訂的決定，反之亦然。就程序上而言，較宜讓小組委員會先考慮這宗第 12A 條申請，因為小組委員會對分區計劃大綱圖的建議修訂所作的決定，或會妨礙對這宗申請所作的決定。倘小組委員會容許再延期，則屯門分區計劃大綱圖的建議修訂亦須延遲提交，直至小組委員會就這宗申請作出決定為止。

25. 經進一步商議後，小組委員會決定維持先前的決定，不順應申請人的延期要求，並進行這宗申請的聆訊。

簡介和提問部分

[公開會議]

26. 屯門及元朗西規劃專員劉榮想先生、高級城市規劃師／屯門及元朗西簡國治先生，以及下列申請人的代表於此時獲邀到席上：

胡韻然女士

黃超常先生

郭汶軒先生

27. 副主席歡迎各與會者，並告知申請人的代表，小組委員會已在閉門會議期間考慮他們二零一四年二月二十八日信件內所詳載的要求及理由，並決定維持小組委員會於二零一四年二月二十一日所作的決定，不順應申請人的延期要求。因此，現須就這宗申請進行聆訊。

28. 副主席解釋聆訊的程序，並繼而邀請高級城市規劃師／屯門及元朗西簡國治先生向委員簡介這宗申請的背景。簡國治先生借助投影片簡介這宗申請的背景，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

建議

- (a) 申請人建議修訂《屯門分區計劃大綱草圖編號 S/TM/30》，把申請地點由「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(甲類)」地帶，以便發展四幢住宅大樓，提供 612 個單位。申請地點(面積約 8 130 平方米)包括約 52.5% 的政府土地(4 267 平方米)及 47.5% 的私人土地(3 863 平方米)；
- (b) 申請地點位於屯門第 54 區，即屯門新市鎮西北部寶田邨以北。該處現時部分空置，部分則為私人擁有的臨時停車場所佔用。申請地點內的政府土地主要有樹木和植被、行人徑和空置土地；

- (c) 申請人的參考發展計劃的主要擬議發展參數，包括 5 倍的最高地積比率(相等於 40 650 平方米的總樓面面積，33.3% 的最大上蓋面積，而最高建築物高度為 27 層(包括兩層地庫)及主水平基準上 105 米；
- (d) 沿申請地點北面界線的一大片樹木將獲保留，以融入現有長滿樹木的山坡，從而形成一個園林地區，並沿南面、東面及部分北面界線闢設種植地帶。然而，長滿植被的山坡底部有些樹木須予以砍伐，以騰出空間興建擬議第一及第二座大樓和車輛通道；
- (e) 申請人為支持這宗申請而提出的理據詳載於文件第 2 段；

背景

- (f) 根據由當時的拓展署於一九九九年進行的「屯門第 54 區有潛質發展的房屋用地規劃及發展研究」，屯門第 54 區已規劃作公營房屋羣連政府、機構或社區配套設施。自二零零零年起，申請地點在屯門分區計劃大綱圖上已劃為「政府、機構或社區」地帶，以助發展擬議社區會堂及室內康樂中心，服務區內居民；
- (g) 其後，當局建議把擬議社區會堂及室內康樂中心遷往屯門第 54 區另一個位置較正中的「政府、機構或社區」地帶，以便服務居民；並建議批放有關用地作公營房屋用途；
- (h) 二零一一年年底，土木工程拓展署委託進行「屯門第 54 區的土地開拓、道路及渠務工程－第 1 及第 2 期－交通、環境、渠務及排污影響評估檢討－勘測」，以更新先前完成的各項技術評估。二零一二年十一月，當局就為發展公營房屋而在屯門第 54 區(包括申請地點)進行的道路及地盤平整工程事宜，諮詢屯門區議會轄下環境、衛生及地區發展委員會，該委員會並無表示反對；

- (i) 二零一四年一月，當局就屯門分區計劃大綱圖的多項建議修訂，分別諮詢屯門區議會及其轄下發展及規劃工作小組。有關修訂項目包括把申請地點的平地部分及毗鄰土地改劃作居屋發展，並把申請地點的植林地區由「政府、機構或社區」地帶改劃為「綠化地帶」。屯門區議會及其轄下發展及規劃工作小組不反對改劃申請地點用途地帶的建議；

[霍偉棟先生於此時到席。]

- (j) 根據政府最新的建議，申請地點東部將興建兩幢居屋。位於申請地點西北面長滿植被的山坡則會保留；

政府部門的意見

- (k) 政府部門的意見詳載於文件第 9 段，要點如下：

- (i) 地政總署元朗地政專員表示，申請地點包括一塊大面積的政府土地，少於 50% 為私人土地。申請人沒有提供理據，以支持把該塊大面積的政府土地納入申請地點以計算地積比率及上蓋面積，並擬把大部分的政府土地預留作不受干擾的園林地區。申請人的擬議私人房屋發展與同一地點的擬議居屋發展有所衝突；
- (ii) 土木工程拓展署總工程師／土地工程表示，有關發展建議與已刊憲的道路計劃有所衝突，尤以興富街日後的擴闊工程為然；
- (iii) 從自然保育角度而言，漁農自然護理署署長（下稱「漁護署署長」）對這宗申請有所保留，因為申請地點鄰近茂盛的植林地區，有關建議或會干擾現有生態資源。申請人有可能低估了擬議發展的覆蓋範圍，或需要更大的地方才能進行相關的地盤平整及鞏固斜坡

工程。申請人沒有提交足夠資料以處理其關注事宜；

- (iv) 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境表示，擬議計劃會造成「屏風效應」，但申請人並無致力改善擬議計劃的視覺通透度。從景觀規劃角度而言，她對這宗申請有所保留，因為擬議發展擬砍伐一些大型的成齡土生樹木，會對現有景觀資源及特色造成重大的負面影響。申請地點內的林地應剔出發展範圍外，並將之改劃為「綠化地帶」而非「住宅(甲類)」地帶；
- (v) 房屋署署長表示，申請地點已識別作居屋發展，擬議私人房屋發展會對落實公營房屋計劃造成負面影響；以及
- (vi) 其他相關政府部門對這宗申請沒有負面意見；

公眾的意見

- (1) 當局自二零一三年十月二十六日起已先後四次公布這宗申請及其進一步資料，以供公眾提出意見，每次的法定公布期為三個星期。當局共接獲 381 份公眾意見書，其中 372 份表示支持申請，其餘九份表示反對；
- (m) 表示支持這宗申請的理由主要是，擬議住宅發展會增加房屋土地供應及單位建築量；紓緩不斷上揚的樓價；改善生活環境；增加選擇及提高生活質素；防止違例發展出現；以及善用土地資源。與填海及侵佔郊野公園以進行發展相比，發展申請地點會比較可取，既可創造就業機會，亦可增加政府收入。一些提意見人明言他們支持在申請地點發展私人房屋，另有一些甚至表示會反對在申請地點興建公營房屋的建議；

- (n) 反對的理由主要包括該區的人口已很稠密，又缺乏社區／康樂設施；應保留「政府、機構或社區」地帶，以進行文化／康樂發展；有關布局設計並不理想，會造成屏風效應；擬議發展會對環境造成負面影響並帶來健康問題；以及會影響該區的風水和破壞現有的寧靜環境；

規劃署的意見

- (o) 根據文件第 11 段所作的評估，規劃署不支持這宗申請，有關評估撮錄如下：

- (i) 申請地點已自二零零零年起在屯門分區計劃大綱圖上劃為「政府、機構或社區」地帶，以助發展擬議社區會堂及室內康樂中心，服務區內居民。該處一直指定作公共用途。其後，屯門第 54 區一塊位處較中心位置的用地，獲識別作重置擬議社區會堂及室內康樂中心，當局才建議在申請地點發展公營房屋；
- (ii) 政府認為申請地點的平地部分及毗鄰土地適宜發展居屋，以應付公眾對資助房屋的殷切需求。至於長滿植被的山坡，由於屬現有林地的一部分，具生態價值，因此予以保留。當局於二零一四年一月諮詢屯門區議會及其轄下發展及規劃工作小組，兩者均不反對屯門分區計劃大綱圖的建議修訂，以助發展擬議居屋。批准這宗申請，或會窒礙政府在申請地落實擬議居屋發展的計劃；
- (iii) 雖然申請人已把政府土地(即申請地點林木茂密的山坡部分)一併納入申請地點，以計算地積比率，並將之劃為園林地區，但並無充分的規劃理據證明應把植林地區納入申請地點，以改劃作住宅發展用途；

- (iv) 雖然申請人表示只有長滿植被的山坡的南面部分會受到影響，以及須砍伐一些樹木，但漁護署署長認為申請人沒有考慮到容納相關地盤平整及鞏固斜坡工程所需的空間，因此可能低估了擬議發展的覆蓋範圍。申請人未能證明改劃地帶建議不會對現有林地的生態造成負面影響。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境亦認為，把申請地點山坡部分改劃作「住宅(甲類)」地帶的建議，會造成發展過度的問題，對附近地區造成負面的視覺影響。倘要在申請地點容納四幢建築大樓，可改善視覺通透度的空間便不多；以
- (v) 申請人的參考發展計劃會侵佔已刊憲道路計劃的範圍，對興富街日後的擴闊工程造成負面影響。

29. 副主席繼而邀請申請人的代表闡述這宗申請。胡韻然女士借助投影片陳述下列要點：

- (a) 她不擬重覆規劃署的代表所陳述的申請內容。另外，她留意到小組委員會已再次考慮他們的延期要求，並維持不順應有關要求的決定。為此，她會就文件第 12.1 段所載規劃署不支持這宗申請的三個擬議拒絕理由，陳述申請人的意見；
- (b) 至於規劃署的代表提及土木工程拓展署就屯門第 54 區進行的研究，該等研究主要涉及個別用地的基建及工程事宜，而非有關規劃及土地用途；
- (c) 申請人於二零一二年十月向城規會提交這宗第 12A 條申請。申請人在接獲相關政府部門對這宗申請的意見後，便提供進一步資料，以回應各部門的意見並改善有關發展計劃。整個規劃程序是根據條例的法定條文而進行的；
- (d) 至於擬議拒絕理由(a)，她須強調，當局聲稱這宗申請會影響政府在申請地點發展居屋的建議，但根據

條例，該項發展並無法定地位。雖然當局已就發展居屋的建議諮詢屯門區議會，但該項建議本身並非任何根據條例提交小組委員會考慮的規劃申請及法定圖則修訂項目。此外，向屯門區議會簡介的文件中並無收納任何發展詳情。委員或是初次知悉擬議居屋項目的發展布局，即一如規劃署先前的簡介，有關項目將興建兩幢住宅大樓；

- (e) 城規會是獨立機構，負責根據條例的相關條文考慮法定規劃事宜。由於政府所建議的公營房屋計劃沒有法定規劃地位，城規會無須予以考慮。當局基於沒有法定地位的公營房屋計劃而拒絕這宗申請，實沒法定理據支持。此舉屬於濫用法定規劃程序，須面對司法覆核。她要求小組委員會刪去擬議拒絕理由(a)；
- (f) 至於文件的其他拒絕理由(即理由(b)及(c))，即擬議「住宅(甲類)」地帶侵佔現有林地，以及申請人未能解決負面的視覺及景觀影響，亦可予以解決，包括通過調整地盤界線，把政府土地的林地部分剔出，並修訂發展布局和設計，藉以把可能造成的視覺及景觀影響減至最低。除納入毗鄰興富街約 50 平方米的政府土地以作車輛通道口外，申請人願意調整申請地點的界線，只納入屬於他們的私人土地。小組委員會亦可考慮把申請地點改劃為「綜合發展區」地帶，以施加更有效的規劃管制；以及
- (g) 倘小組委員會同意把申請地點改劃為「住宅(甲類)」地帶或「綜合發展區」地帶，便不應在《註釋》或《說明書》的規劃意向中述明申請地點擬作公營房屋發展，以便申請人仍有機會在申請地點發展私人住宅項目。為公平起見，城規會應以相同的依據及規劃原則，同時考慮這宗申請及申請地點是否適合發展公營房屋。

30. 由於申請人的代表再無要點提出，委員亦沒有提出問題，副主席告知各代表申請的聆訊程序已經完成，小組委員會將在他們離席後商議有關申請，稍後會把決定通知申請人。副

主席多謝申請人的代表和規劃署的代表出席聆訊。他們各人於此時離席。

商議部分

31. 一名委員表示，規劃署所建議的拒絕理由(a)是根據現時沒有法定規劃地位的公營房屋計劃而提出，倘小組委員會以該項理由拒絕這宗申請，申請人或會提出異議。

32. 秘書表示，委員可從另一角度考慮這宗申請，即考慮申請人有否提供充分理據，以說服小組委員會可把整個申請地點由「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(甲類)」地帶。

33. 一名委員詢問，倘申請地點的面積須大幅縮減，申請人是否須重新提交規劃申請。秘書回應說，申請人須根據條例的相關條文重新提交申請，並須通過公眾諮詢程序。然而，申請人的代表只在簡介中提到申請人願意調整申請地點的界線，把政府土地的林地部分剔出。就此而言，這宗申請應根據所提交的原有地盤界線予以考慮。

34. 一名委員認為以一個尚未為小組委員會考慮的公營房屋項目為由，拒絕這宗為發展私人住宅而提出的改劃地帶申請，理據不夠充分。小組委員會應以其他理由拒絕這宗申請，包括把林地範圍納入發展用地。

35. 秘書表示，委員或可考慮，申請人把自二零零零年起一直預留作公共用途的「政府、機構或社區」用地改作私人住宅發展，理據是否充分。雖然當局無須在申請地點闢設原先已規劃的社區會堂及室內康樂中心(將遷至區內一個較合適的地點)，但在申請地點發展居屋仍屬公共用途。此外，委員或可考慮，把林地範圍納入申請地點以進行發展及計算地積比率，是否合理。

36. 一名委員認為申請人未有在申請書及先前的陳述中提供充分理據，證明為何應把「政府、機構或社區」用地改劃為「住宅(甲類)」地帶以發展擬議私人住宅。其他委員持相同意見。

37. 經進一步商議後，城規會決定不同意這宗申請。委員繼而審視載於文件第 12.1 段不支持這宗申請的理由，並認為有關理由應適當地予以修訂，以反映委員在會上所表達的意見。有關理由如下：

- 「(a) 申請地點早已改劃為「政府、機構或社區」地帶，以應付社區及公眾的需要。申請書並無提供充分理據，以支持應把申請地點改劃為「住宅(甲類)」地帶，以便進行擬議私人住宅發展；以及
- (b) 改劃用途地帶的建議會侵佔具生態價值的現有林地，並無充分理據支持把這個範圍納入擬議「住宅(甲類)」地帶。」

[會議小休五分鐘。]

[主席、符展成先生、黎慧雯女士、林嘉芬女士和梁慶豐先生於此時返回席上。馬詠璋女士於此時離席。]

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 4

第 16 條申請

[公開會議]

A/SK-CWBN/30 擬在劃為「綠化地帶」及顯示為「道路」地方的西貢清水灣第 225 約地段第 330 號、第 331 號餘段、第 332 號 B 分段及第 333 號 B 分段興建屋宇及進行相關的挖土工程(1 米深)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/SK-CWBN/30A 號)

38. 小組委員會備悉，申請人於二零一四年二月二十一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的資料，以回應政府部門就這宗申請提出的意見。這是申請人第二次要求延期。上一次延期後，申請人曾於二零一四年一月九日提交一份經修改的排水建議圖、一張電腦合成照片和園境截視圖／立視圖，以回應政府部門／公眾的意見。

39. 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，小組委員會已再給其兩個月時間準備所要提交的進一步資料，而由於已批准延期共四個月，故此，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

議程項目 5

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/SK-HC/230 擬在劃為「農業」地帶的
西貢蠔涌第 244 約地段第 552 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/SK-HC/230 號)

簡介和提問部分

40. 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) 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，因為申請地點附近有活躍的農業活動，而且申請地點的復耕潛力高。運輸署署長認為，由於這宗申請僅涉及一幢小型屋宇，所以若沒有其他拒絕理由，這宗申請可予容忍；
- (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和創建香港提交的兩份公眾意見書，表示反對這宗申請，理由包括擬議的發展不符合「農業」地帶的規劃意向；批准這宗申請會導致農地減少；申請人未有提交交通和環境影響評估報告；以及有關的發展不應侵佔農地，農地應加以保護，以確保食物供應穩定。西貢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。雖然從農業的角度而言，漁護署署長不支持這宗申請，但申請地點及附近一帶沒有農耕活動。申請地點附近已有一些自二零零七年起獲小組委員會批給規劃許可而興建的小型屋宇。擬建的小型屋宇與附近地區並非不協調。至於有公眾意見指擬議的發展不符合「農業」地帶的規劃意向，以及批准這宗申請會導致農地流失，規劃署認為該區附近一帶已建有或正在興建小型屋宇，應該不大可能可以進行復耕，擬建的小型屋宇是相容的用途，不會對附近地區造成負面影響。由於有關的「鄉村式發展」地帶內可用作發展小型屋宇的土地供不應求，區內人士亦不反對這宗申請，根據「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」，可從寬考慮這宗申請。

41. 麥黃潔芳女士回應主席的提問，表示申請地點位於蠔涌村的「鄉村範圍」內。

商議部分

42. 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三月七日止；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。這項許可須附加下述條件：

「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。」

43. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- 「(a) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，為向發展項目供應食水，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；
- (b) 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；
- (c) 留意渠務署總工程師／新界南的意見，申請地點位處的地區附近現時並沒有由渠務署維修保養的雨水或排污駁引設施。申請人須為發展項目提供充足的雨水排放設施，以免對附近地區的排水情況造成負面影響；
- (d) 留意康樂及文化事務署轄下的古物古蹟辦事處的意見，申請人如在工地(不論是否在施工期間)發現古物或假定古物，須知會該辦事處；以及
- (e) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界東及鐵路的意見，所有不獲豁免的附屬地盤平整及／或公用排水渠工程均須符合《建築物條例》的規定，申請人亦須委

聘認可人士負責上述的地盤平整及公用排水渠工程。」

[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，解答委員的提問。麥黃潔芳女士此時離席。]

沙田、大埔及北區

[高級城市規劃師／沙田、大埔及北區陸國安先生、鄧永強先生及劉志庭先生此時獲邀到席上。]

議程項目 6

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/ST/840 擬在劃為「綠化地帶」的沙田火炭龜地村
第 174 約地段第 1019 號餘段(部分)及
第 1020 號(部分)和毗連政府土地
興建兩幢屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/ST/840 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬建的兩幢屋宇(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 III，當中要點列述如下：

- (i) 地政總署沙田地政專員反對這宗申請，因為申請地點位於「鄉村範圍」外。根據現行的小型屋宇政策，他不會批准在申請地點興建小型屋宇；
 - (ii) 房屋署署長表示，申請地點位於斜坡頂部，該斜坡將發展租住公屋（下稱「公屋」）。申請人須檢視該斜坡的穩定性。申請地點如有污水等經毗連的斜坡排放至該公屋發展項目，將不可接受；
 - (iii) 渠務署總工程師／新界南表示，申請地點附近現時沒有公共污水渠可供接駁，有關地段附近亦沒有計劃鋪設污水收集系統；以及
 - (iv) 從景觀規劃的角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境反對這宗申請，因為沒有道路直達申請地點，批准這宗申請，或會立下不良先例，令同類鄉村式發展侵佔「綠化地帶」，累積影響所及，會導致整體環境質素下降；
- (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，分別由嘉道理農場暨植物園公司和創建香港提交，表示反對這宗申請，理由主要包括發展建議不符合「綠化地帶」的規劃意向和有關「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（城規會規劃指引編號10），因為擬議的發展在景觀和生態方面，會對附近環境造成負面影響，申請人亦未有提交環境、交通、排水和排污影響評估資料。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——根據詳載於文件第12段的理由，規劃署不支持這宗申請。擬發展的小型屋宇不符合「綠化地帶」的規劃意向和城規會規劃指引編號10，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」，因為申請地點和擬建小型屋宇的覆蓋範圍都在「鄉村範圍」和「鄉村式發展」地帶外，而進行擬議的發展，在景觀和排污方面，亦會對附近地區造成負面影響。

45. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

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

- 「(a) 擬議的發展不符合該區「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。按照一般推定，此地帶不准進行發展；
- (b) 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，因為擬議的發展會影響附近環境現有的天然景觀；
- (c) 擬議的發展不符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇規劃申請的臨時準則」，因為申請地點完全位於「鄉村式發展」地帶和認可鄉村的「鄉村範圍」外，而擬議的發展在排污和景觀方面，亦會對附近地區造成負面影響；以及
- (d) 批准這宗申請，會為「綠化地帶」內的同類申請立下不良先例。倘這些同類申請均獲批准，累積影響所及，會導致整體環境質素下降。」

議程項目 7

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/ST/841 擬在劃為「休憩用地」地帶及「鄉村式發展」地帶的
沙田第 24D 區沙田頭路(秦石邨對面)
闢設康體文娛場所(體育中心)
及公眾停車場(貨櫃車除外)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/ST/841 號)

47. 秘書報告，這宗申請由康樂及文化事務署提交。黎慧雯女士就此議項申報利益，表示她目前與申請人有業務往來。委員認為黎女士涉及直接利益，應在會議審議此議項時暫時離席。

[黎慧雯女士此時暫時離席。]

簡介和提問部分

48. 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) 擬闢設的康體文娛場所(體育中心)及公眾停車場(貨櫃車除外)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 8 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，當局收到七份公眾意見書，表示反對這宗申請，理由包括擬闢設的體育中心會侵進「鄉村式發展」地帶，導致公共泊車位及供發展小型屋宇的土地減少，施工期間更會對附近鄉村的風水及環境造成負面影響。此外，申請人未有提交環境、行人交通及土力工程方面的評估

報告，以支持這宗申請，亦未有就這宗申請所作的諮詢給予公眾足夠時間的通知。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——根據詳載於文件第 10 段的評估，規劃署不反對這宗申請。至於有公眾意見以有關的體育中心侵進「鄉村式發展」地帶、導致公共泊車位減少及影響環境為理由而反對這宗申請，其實申請地點屬「鄉村式發展」地帶那部分只佔 7%，由於形狀奇特，再加上地形上的限制，根本不適合發展小型屋宇。從消防／斜坡安全及環境的角度而言，相關的部門(包括環境保護署、消防處及土木工程拓展署)對這宗申請沒有負面意見。此外，申請人亦採取了合理的步驟以回應村民所關注的公共泊車位問題，而運輸署亦不反對這宗申請。規劃署曾於二零一三年十二月諮詢沙田區議會，該區議會同意擬議的泊車安排，並促請早日落實興建擬議的體育中心。

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三月七日止；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，包括保護樹木建議，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；以及
- (c) 闢設公眾停車場(貨櫃車除外)，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求。」

51. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- 「(a) 留意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；
- (b) 留意有關緊急車輛通道的安排須符合由屋宇署執行的《2011年建築物消防安全守則》D部第6節的規定；
- (c) 把污水管接駁至體育中心外排污量足夠的污水幹渠，以處理來自申請地點的額外污水；
- (d) 留意運輸署署長的意見，申請人須檢討擬闢設的體育中心舉辦大型活動時須提供的私家車及旅遊巴士的車位數量；
- (e) 留意環境保護署署長的意見，體育中心四周有易受噪音影響的用途，例如公共租住屋邨、學校、教堂及村屋等，因此，體育中心3樓及天台的機械通風系統須依照《香港規劃標準與準則》的規定而設計；
- (f) 留意要增加綠化，令建築物硬朗的線條(例如面向入口前庭的外牆)看來柔和一點，以及
- (g) 留意發展局有關「政府建築物項目綠化覆蓋率」的技術通告(工務)第3/2012號適用於政府建築物。擬議的綠化覆蓋率須根據該技術通告重新計算。」

[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。]

[黎慧雯女士此時返回席上。]

議程項目 8

第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-FTA/135 擬在劃為「農業」地帶的沙嶺文錦渡路第 89 約地段第 554 號 A 分段餘段(部分)臨時露天存放建築材料並關設附屬貨倉及貨車和私家車泊車設施(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-FTA/135 號)

52. 小組委員會備悉申請人於二零一四年二月二十一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，以回應渠務署及運輸署就這宗申請所提出的意見。這是申請人首次要求延期。

53. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計兩個月內提交小組委員會考慮。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 9

第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-LYT/527 擬在劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的粉嶺軍地第 83 約地段第 639 號 A 分段及第 639 號 B 分段興建兩幢屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-LYT/527 號)

54. 小組委員會備悉申請人於二零一四年二月二十六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，以回應地政總署就這宗申請所提出的意見。這是申請人首次要求延期。

55. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。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 10

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-TKL/463 擬在劃為「露天貯物」地帶的打鼓嶺坪峯
第 77 約地段第 459 號餘段(部分)
闢設臨時危險品倉庫
(存放第四類和第五類危險品)
(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-TKL/463 號)

簡介和提問部分

56. 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) 擬闢設臨時危險品倉庫(存放第四類和第五類危險品)，為期三年——擬闢設用作存放氨溶液(第四類危險品)和甲醇(第五類危險品)的臨時危險品倉庫位

於一所現有鄉郊工場的南部，該工場生產防水混凝土混合物；

- (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，當局收到一名區內居民提交的一份公眾意見書，表示基於環境和火警危險的理由，反對這宗申請。北區民政事務專員表示，打鼓嶺區鄉事委員會和現任的北區區議員反對這宗申請，因為擬闢設的危險品倉庫接近民居，會對附近居民構成毒氣和火警危險。坪輦的原居民代表和居民代表對這宗申請沒有意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據詳載於文件第 12 段的評估，規劃署認為這項擬議的臨時用途可予容忍三年。至於有區內人士以環境和火警危險為理由反對這宗申請，規劃署表示，當局在過去三年沒有收到涉及上述鄉郊工場的環境投訴，而環境保護署署長和消防處處長對這宗申請均沒有負面意見。

57. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

58. 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，至二零一七年三月七日止，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，不得於下午五時至上午八時在申請地點進行夜間作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；

- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有《道路交通條例》所界定重量超過 5.5 公噸的中型／重型貨車(包括貨櫃車拖頭／拖架)進出申請地點；
- (d) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一四年九月七日或之前)，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；
- (e) 就上文(d)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一四年十二月七日或之前)，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；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一四年九月七日或之前)，提交地盤平整工程圖、施工圖及排水圖，而有關圖則必須符合水務署署長或城規會的要求；
- (g) 就上文(f)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一四年十二月七日或之前)，落實核准的地盤平整工程圖、施工圖及排水圖，而落實情況必須符合水務署署長或城規會的要求；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一四年九月七日或之前)，提交滅火水源和消防裝置的建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (i) 就上文(h)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一四年十二月七日或之前)，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；
- (j) 如在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)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) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件 (d)、(e)、(f)、(g)、(h) 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。」

59. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- 「(a) 留意地政總署北區地政專員的意見，有關地段的擁有人須就擬建的構築物向北區地政處申請短期豁免書，以便把上述地段及毗連的第 77 約地段第 459 號 A 分段的違例情況納入規範。但北區地政處不保證短期豁免書的申請必定成功。倘該處批出短期豁免書，便會附加政府認為合適的條款和條件，包括規定申請人繳付短期豁免書的費用；
- (b) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見：
- (i) 若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，委聘一名認可人士統籌擬議的建築工程；
- (ii) 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；以及
- (iii) 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，須在提交建築圖則的階段，由當局釐定准許的發展密度；
- (c) 留意消防處處長的意見，倘在申請地點內搭建了有蓋構築物，除非申請人已就擬闢設的危險品倉庫提交建築圖則，否則須把附有消防裝置建議的相關平面圖送交消防處審批。平面圖須按比例繪製，並註明尺寸和佔用性質；此外，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。消防處收到申請人正式提交的上述圖則後，便會制訂詳細的消防安全規定。申請人必須按照該處核准的建議，設置有關的消防裝置。有關擬存放的危險品，應告知申請人：

- (i) 倘存放的危險品數量超過豁免量，申請人須向消防處危險品課提交正式申請，以供審批；
 - (ii) 不得混合存放第四類和第五類危險品；
 - (iii) 擬闢設的危險品倉庫必須與火源／火焰保持至少六米距離；以及
 - (iv) 消防處收到申請人正式提交的存放危險品申請後，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：
- (i) 申請地點位於抽洪集水區內。因倉庫運作而產生的所有固體廢物和淤泥，均須在抽洪集水區以外地方妥為處理；
 - (ii) 如事先未獲水務署書面批准，不得直接或間接把流出物或污水排放至任何河道。排放流出物或污水時，必須時刻完全符合根據《水污染管制條例》第 21 條所制訂的《流出物標準技術備忘錄》表 3 和第 8.4 段的排污標準；
 - (iii) 倉庫四邊須設置石壘及排水渠，以防附近河道在暴雨時受到污染；
 - (iv) 每個排水口均須設置排水截流器(例如隔油池、化學物料吸收劑和截油器)，並須妥為保養。該等排水截流器須具有足夠容量，以確保能妥善收集和排放燃油、化學物料和潤滑

劑。擬闢設的倉庫產生的所有流出物／污染物，均須在抽洪集水區以外地方妥為處理；以及

- (v) 不得在抽洪集水區內漏出或溢出化學物料／油；
- (e) 須就擬闢設的危險品倉庫的污水處理／排放設施徵詢環境保護署的意見；
- (f) 留意路政署總工程師／新界東的意見，由坪輦路通往申請地點的任何通道都不是由路政署維修保養；以及
- (g) 遵行最新的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》所建議的紓減環境影響措施，以盡量減低對鄰近地區的環境可能造成的影響。」

[劉智鵬博士此時暫時離席。]

議程項目 11

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-TKL/465 擬在劃為「農業」地帶的打鼓嶺坪輦路
第 82 約地段第 1113 號 A 分段
興建三幢屋宇(新界豁免管制屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-TKL/465 號)

簡介和提問部分

60. 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) 擬建的三幢屋宇(新界豁免管制屋宇)——擬建的每幢新界豁免管制屋宇的有蓋面積約為 37.16 平方米(400 平方呎)，高度為 8 米，地面一層為中空，高兩米，其上兩層的住宅樓層各高三米；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。地政總署北區地政專員表示，倘批准這宗申請，或會立下在劃為「農業」地帶的私人農地興建新界豁免管制屋宇的不良先例。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，而申請地點的復耕潛力亦高。運輸署署長對這宗申請有所保留，表示新界豁免管制屋宇發展應盡量局限在「鄉村式發展」地帶內。雖然預料擬議的發展不會令交通量大增，但若批准在「鄉村式發展」地帶外發展新界豁免管制屋宇，會為日後的同類申請立下不良先例，對交通會有累積的負面影響；
- (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，分別由嘉道理農場暨植物園公司和香港觀鳥會提交。他們反對這宗申請，主要理由包括擬興建的新界豁免管制屋宇不符合「農業」地帶的規劃意向；新界豁免管制屋宇應在「鄉村式發展」地帶內興建；批准這宗申請，會立下不良先例，助長在「農業」地帶內進行發展，令用作耕種的土地流失。北區民政事務專員表示，現任那名北區區議員支持這宗申請，因為可滿足居民的住屋需要。打鼓嶺區鄉事委員會副主席、塘坊居民代表及原居民代表則對這宗申請沒有意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段詳載的理由，規劃署不支持這宗申請。擬議的發展不符合「農業」地帶的規劃意向，申請地點離塘坊的村落又很遠，而且附近同一「農業」地帶內沒有獲批准的同類申請。此外，從農業及交通的角度考慮，漁護署署長及運輸署署長對這宗申請亦有負面意見。地政總署北區地政專員對這宗申請也有所保留，認為批准這

宗申請，或會立下在「農業」地帶內的私人農地興建新界豁免管制屋宇的不良先例。

61. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

62. 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) 擬議的發展不符合打鼓嶺地區「農業」地帶的規劃意向，有關意向主要是保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途。設立此地帶的目的，亦是要保存在復耕及作其他農業用途方面具有良好潛力的休耕農地。申請書內並無有力的理據，以支持偏離此規劃意向；以及

(b) 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。若這些同類申請都獲批准，累積影響所及，會使該區整體的環境質素下降。」

[主席多謝高級城市規劃師／沙田、大埔及北區鄧永強先生出席會議，解答委員的提問。鄧先生此時離席。]

議程項目 12

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-KLH/460 擬在劃為「綠化地帶」及「鄉村式發展」地帶的大埔元嶺村第 9 約地段第 703 號餘段及第 704 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-KLH/460 號)

簡介和提問部分

63. 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 10 段和附錄 V。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，當局收到兩份公眾意見書，分別來自創建香港及嘉道理農場暨植物園公司。他們都反對這宗申請，主要理由是擬議的發展不符合「綠化地帶」的規劃意向，亦不符合有關「擬在『綠化地帶』進行發展而提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引(城規會規劃指引編號 10)，因為擬議的發展對周邊地區的景觀和生態會有負面影響，申請書也沒有關於擬議發展對環境、交通、排水及排污的影響評估資料。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。關於反對這宗申請的公眾意見，擬議的發展大致符合「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」，而相關政府部門對這宗申請也沒有負面意見。

64. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

65. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項許可的有效期至二零一八年三月七日止；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和保護樹木建議，而有關建議和落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (b) 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) 把擬建的新界豁免管制屋宇／小型屋宇的污水排放系統接駁區內已計劃鋪設的公共污水收集系統。當該屋宇的污水排放系統設置後，把整個系統接駁已計劃鋪設的公共污水收集系統；以及
- (d) 實施保護措施，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。」

66. 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／新界北及總工程師／顧問工程管理的意見，有關地點附近沒有公共排水渠。根據「北區污水收集系統第2階段第1期工程」計劃下最新的擬議元嶺村鄉村污水收集計劃，有關地點附近將設有公共污水收集系統的接駁點。不過，有關該公共污水收集計劃的憲報公告已在二零一零年十月二十九日取消，故現時並未有關於落實有關的公共污水收集系統工程的確實時間表；
- (b) 留意環境保護署署長的意見，化糞池和滲水井系統必須設於「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》及《水污染管制條例》的規定。待污水收集系統鋪設後，申請人須自費把擬建小型屋宇的污水渠接駁至日後的公共污水渠，亦要預留足夠的地方，以便將來進行污水渠接駁工程；
- (c) 留意水務署總工程師／發展(2)以下的意見：

- (i) 在公共污水渠建成之前，倘獲環境保護署署長批准，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；
 - (ii) 化糞池及滲水井系統的位置須距離任何水道至少 30 米，並須妥為維修保養，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；
 - (iii) 擬設的化糞池及滲水井系統須設於有關地點和「鄉村式發展」地帶內；以及
 - (iv) 由於擬建的新界豁免管制屋宇／小型屋宇距離最近的水道不足 30 米，該屋宇的位置應盡量遠離水道；以及
 - (v) 為向發展項目供水，申請人或須把內部供水系統伸延，以接駁至最接近而合適的政府水管。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；
- (e) 留意漁農自然護理署署長的意見，由於有關地點東面有一條河道，申請人須遵守屋宇署發出的《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》第 ADV-27 號有關「保護天然河溪免受建造工程影響」的規定，特別是附錄 B 所載的「關於制定施工期間預防措施的指引」，以免干擾河流及污染河水；

- (f) 留意路政署總工程師／新界東及路政署主要工程管理處的意見，有關地點接近粉嶺公路，並位於吐露港公路／粉嶺公路第二期擴闊工程的施工範圍外，申請人須自費實施紓減影響措施，以減低這些公共道路所造成的滋擾(例如：噪音、塵埃等)，並須評估該項工程對擬建村屋的影響，並實施所需的措施。批准這宗申請，並不表示申請人日後有權就其／屋宇佔用人因實施紓減環境影響措施而導致的損失或申索向政府索償；以及
- (g) 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，以便當局核實有關地點是否符合《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。」

議程項目 13

第 16 條申請

[公開會議(只限簡介和提問部分)]

A/NE-TK/498 為批給在顯示為「道路」地方的大埔大美督
第 28 約政府土地作臨時「租賃及停放單車」用途
的規劃許可續期三年
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-TK/498 號)

67. 文件第 8 頁的替代頁已呈上席上，該替代頁澄清第 12.2 段所述的擬議規劃許可附帶條件的履行期限。

簡介和提問部分

68. 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) 為批給編號 A/NE-TK/346 的申請作臨時「租賃及停放單車」用途的規劃許可(有效期至二零一四年三月十八日)續期三年；
- (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，當局收到一份公眾意見書，指有關地點十分接近行人路。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，規劃署不反對再批給此臨時用途為期三年的規劃許可。關於有公眾意見指有關地點十分接近行人路的問題，從交通角度而言，運輸署署長不反對這宗申請。

69. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

70. 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，有效期再為三年，由二零一四年三月十九日至二零一七年三月十八日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零一四年九月十八日或之前)，提交消防裝置及滅火水源建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (b) 就上文(a)項條件而言，在規劃許可續期之日起計九個月內(即在二零一四年十二月十八日或之前)，設置消防裝置及滅火水源，而有關設施必須符合消防處處長或城規會的要求；

- (c) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件 (a) 或 (b) 項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (d) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，把有關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。」

71. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- 「(a) 向地政總署大埔地政專員申請批出短期租約，容許申請的用途；
- (b) 留意警務處處長的意見，單車須擺放在有關地點的範圍內；
- (c) 留意路政署總工程師／新界東的意見，倘搭建單車攤檔要在公共道路挖掘，必須先向路政署分區辦事處申領掘路許可證，才可進行有關工程；
- (d) 留意運輸署署長的意見，由於有關地點仍未有擴闊道面的計劃，只要日後政府一提出要求，申請人便騰空有關地點，則擬作臨時租賃及停放單車的用途可予容忍三年；
- (e) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，申請人須定期進行維修保養，以確保有關地點的排水設施狀況良好。有關地點附近現時有公共污水收集系統可供接駁；以及
- (f) 留意消防處處長的意見，倘在有關地點搭建了有蓋構築物(例如以貨櫃改裝而成的辦公室、臨時貨倉和用作工場的臨時屋棚)，便須設置消防裝置。在上述情況下，除非建築圖則已經送交屋宇署的中央處理建築圖則系統，否則申請人須把載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。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。申請人在擬備所提交的平面圖時，亦須留意以下兩點：

- (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的消防裝置和緊急車輛通道的位置。」

議程項目 14 及 15

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TP/462 擬在劃為「綜合發展區(1)」地帶的大埔鳳園流坑村第 11 約地段第 636 號 A 分段第 2 小分段 A 分段興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)，並略為放寬建築物高度限制(由一層放寬至三層)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/TP/462 及 463A 號)

A/TP/463 擬在劃為「綜合發展區(1)」地帶的大埔鳳園流坑村第 11 約地段第 636 號 A 分段第 2 小分段餘段興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)，並略為放寬建築物高度限制(由一層放寬至三層)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/TP/462 及 463A 號)

72. 小組委員會得悉這兩宗申請的性質類似，因為兩者都是要求在同一「綜合發展區(1)」地帶內兩塊毗連的土地作相同的用途(即小型屋宇)，故同意可一併考慮這兩宗申請。

73. 秘書報告，邱榮光博士就這兩個議項申報利益，表示他是鳳園蝴蝶保育區的顧問委員會主席和管理委員會主席，而該

保育區貼近申請地點。小組委員會認為邱博士涉及直接利益，應在會議討論這兩個議項時暫時避席。

[邱榮光博士此時暫時離席。]

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景——申請地點位於劃作「綜合發展區(1)」地帶的一個面積較大的地方，涉及五宗綜合住宅發展及農業用途的申請。根據最新的申請(編號A/TP/333)的核准總綱發展藍圖，鳳園的綜合發展由「發展部分」和「農業部分」所組成。申請地點位於「農業部分」的邊緣，在核准總綱發展藍圖上註明是「由其他人擁有的私人地段，現時闢作農業用途」。有關地點未有建議作任何特定用途或發展；
- (b) 分別在兩個申請地點興建屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)並略為放寬建築物高度限制(由一層放寬至三層)的建議；
- (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。渠務署總工程師／新界北表示，從防洪的角度而言，他不支持這兩宗申請，因為申請地點位於洪泛區邊緣，在暴雨時會出現地面水流及水浸情況。由於這兩宗申請各只涉及一幢小型屋宇，運輸署署長認為除非有其他理由拒絕，否則這兩宗申請可予容忍；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局就每宗申請各收到創建香港提交的一份公眾意見書，表示反對這兩宗申請，因為申請書內沒有相關的證據支持放寬建築物高度限制的建議，而且有關申請不會為公眾帶來規劃增益。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——規劃署不支持這兩宗申請，理由詳載於文件第 12 段。這兩宗申請不符合「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」的規定，因為「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，而且渠務署總工程師／新界北對這兩宗申請有負面意見。申請人亦未有在申請書內提出足夠的理據，說明為何「鄉村式發展」地帶內尚未發展的土地不能用來興建擬議的小型屋宇。

75. 委員並無就這兩宗申請提出問題。

[劉智鵬博士此時返回席上。]

商議部分

76. 經商議後，小組委員會決定拒絕這兩宗申請。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) 擬議的小型屋宇發展不符合「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」的規定，因為「鄉村式發展」地帶普遍不欠缺土地以應付發展小型屋宇的需求，而且申請人未有在申請書內說明為何「鄉村式發展」地帶內的土地不能作擬議的發展；
- (b) 擬議的小型屋宇發展不符合「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」的規定，因為申請人未有在申請書內證明擬議的發展不會對周邊地區的排水造成負面影響；以及
- (c) 批准這兩宗申請會立下不良先例，令其他同類發展在「綜合發展區(1)」地帶內擴散，使綜合發展該區的規劃意向無法實現。」

議程項目 16

第 16 條申請

[公開會議]

A/TP/545 擬在劃為「綠化地帶」及「鄉村式發展」地帶的大埔元墩下第 20 約地段第 64 號 E 分段興建屋宇(新界豁免管制屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/TP/545 號)

77. 小組委員會得悉，申請人於二零一四年二月二十八日要求城規會延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間擬備進一步的資料，以回應政府部門對這宗申請的意見。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。

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

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、曾焯基先生及馮智文先生此時獲邀到席上。]

議程項目 17

第 12A 條申請

[公開會議]

Y/NE-KTN/6 申請修訂《古洞北分區計劃大綱核准圖
編號 S/NE-KTN/8》，把位於上水古洞北
第 92 約地段第 750 號(部分)、第 751 號(部分)、
第 752 號及第 753 號(部分)
和毗連政府土地的申請地點由「休憩用地」地帶
改劃為「鄉村式發展」地帶
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 Y/NE-KTN/6A 號)

79. 秘書報告，這宗申請是關於把在《古洞北分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-KTN/8》上劃為「休憩用地」地帶的申請地點改劃為「鄉村式發展」地帶，以便興建 23 幢擬議的屋宇。二零一三年十二月二十日，城規會根據《城市規劃條例》第 5 條展示《古洞北分區計劃大綱草圖編號 S/KTN/1》。分區計劃大綱草圖編號 S/KTN/1 取代了分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-KTN/8。申請地點在分區計劃大綱草圖編號 S/KTN/1 上劃為「其他指定用途」註明「自然生態公園」地帶、「休憩用地」地帶及顯示為「道路」的地方。在該圖的展示期內，城規會收到關於分區計劃大綱草圖編號 S/KTN/1 的申述，其中一份申述是由申請人提交，反對把申請地點劃為「其他指定用途」註明「自然生態公園」地帶，並建議把申請地點由「其他指定用途」註明「自然生態公園」地帶改劃為「鄉村式發展」地帶，以便興建小型屋宇。由於申請地點出現關於特定地點的申述，為免過早影響城規會考慮有關申述，待城規會就該項表示反對的申述作出決定後，才考慮這宗申請，是較為審慎的做法。

80. 經商議後，小組委員會決定按規劃署的建議，延期就這宗申請作出決定。待城規會就表示反對改劃申請地點的用途地帶的申述作出決定後，這宗申請便會提交小組委員會考慮。

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-KTS/358 擬在劃為「農業」地帶的上水坑頭村
第 94 約地段第 488 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-KTS/358 號)

簡介和提問部分

81. 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 V。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，因為申請地點附近有活躍的農業活動。運輸署署長則認為這宗申請只涉及興建一幢小型屋宇，若沒有其他拒絕理由，應可予容忍；
- (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。一名北區區議員表示對這宗申請沒有意見，而創建香港及嘉道理農場暨植物園公司則反對這宗申請，理由包括擬議的發展不符合「農業」地帶的規劃意向；申請地點附近有常耕農地；須保障農地供應以保持糧食產量及避免讓農地作城市發展；須考慮批准小型屋宇申請所造成的累積影響(包括農地的質素變差)；申請人沒有提交環境、交通、排水及排污方面的評估報告；小型屋宇應建於「鄉村式發展」地帶內；以及批准這宗申請會為日後的同類申請立下不良先例。北區民政事務專員表示現任那名北區區議員、上水區鄉事委員會主席及坑頭

居民代表都對這宗申請沒有意見，而兩名坑頭的原居民代表則反對這宗申請，因為申請人並非坑頭村的原居民；以及

- (e) 規劃署的意見——根據詳載於文件第 11 段的評估，規劃署不反對這宗申請。雖然漁護署署長表示，從農業的角度而言，他不支持這宗申請，但申請地點貼近坑頭村「鄉村式發展」地帶的東面，又完全位於該村的「鄉村範圍」內，而且擬建的小型屋宇與周邊的土地用途並非不協調。雖然有公眾人士認為這宗申請違反「農業」地帶的規劃意向，對農地造成負面影響，而且對該區亦會有累積影響，因而提出反對，但由於申請地點完全位於坑頭村的「鄉村範圍」內，擬建的小型屋宇與周邊的土地用途又並非不協調，而且對周邊地區的交通、排水、景觀及環境都不會造成負面影響，因此這宗申請值得從寬考慮。至於兩名坑頭原居民代表的反對意見，指申請人並非他們那條村的原居民這一點，據地政總署北區地政專員表示，申請人自稱是上水村的原居民，並獲批小型屋宇的建屋牌照。現在這宗申請與先前獲批准而有關許可現已失效的編號 A/NE-KTS/280 的申請相比，只是更改了化糞池的位置。

82. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

83. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項許可的有效期至二零一八年三月七日止；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) 如申請人所建議設置化糞池，而位置必須符合地政總署署長或城規會的要求；

(b) 提交並落實排水建議，而有關建議和落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；以及

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

84. 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，申請地點所在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／排放及設置化糞池的事宜，徵詢環境保護署的意見；

(b) 留意水務署總工程師／發展(2)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) 留意有關的規劃許可只批給申請所涉的發展項目，倘要為擬議發展項目闢設通道，申請人須確保有關通道(包括任何必須進行的填土／挖土工程)符合相關法定圖則的規定，並視乎情況所需，在進行道路工程前，向城規會申請規劃許可。」

議程項目 19

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-KTS/360 擬在劃為「農業」地帶、「綠化地帶」及「鄉村式發展」地帶的上水坑頭村第 94 約地段第 454 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-KTS/360 號)

簡介和提問部分

85. 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 段及附錄 VI。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。一名北區區議員表示對這宗申請沒有意見，而創建香港及嘉道理農場暨植物園公司則反對這宗申請，理由包括擬議的發展不符合「農業」地帶及「綠化地帶」的規劃意向；申請地點附近有常耕農地；須保障農地供應以保持糧食產量及避免讓農地作城市發展；須考慮批准小型屋宇申請所造成的累積影響(包括農地的質素變差)；申請人沒有提交環境、交通、排水及排污方面的評估報告；小型屋宇應建於「鄉村式發展」地帶內；以及批准這宗申請會為日後的同類申請立下不良先例。北區民政事務專員表示，兩名坑頭的原居民代表反對這宗申請，聲稱申請人不是他們那條村的原居民，而現任

那名北區區議員、上水區鄉事委員會主席及坑頭居民代表則對這宗申請沒有意見；以及

- (e) 規劃署的意見——根據詳載於文件第 12 段的評估，規劃署不反對這宗申請。雖然有公眾人士認為這宗申請違反「農業」地帶及「綠化地帶」的規劃意向，對農地造成負面影響，而且對該區亦會有累積影響，因而提出反對，但申請地點大部分(約 70%)在坑頭村的「鄉村式發展」地帶內，亦有一半位於該村的「鄉村範圍」內，擬建的小型屋宇與周邊的土地用途又並非不協調，而且對周邊地區的交通、排水、景觀及環境都不會造成負面影響，因此，根據「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」，這宗申請值得從優考慮。至於兩名坑頭原居民代表的反對意見，指申請人並非他們那條村的原居民這一點，據地政總署北區地政專員表示，申請人自稱是上水村的原居村民，並獲批小型屋宇的建屋牌照。現在這宗申請與先前獲批准而有關許可現已失效的編號 A/NE-KTS/281 的申請相比，只是更改了化糞池的位置。

86. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

87. 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三月七日止；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) 如申請人所建議設置化糞池，而位置必須符合地政總署署長或城規會的要求；
- (b) 提交並落實排水建議，而有關建議和落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；以及

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

88. 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，申請地點所在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／排放及設置化糞池的事宜，徵詢環境保護署的意見；
- (b) 留意水務署總工程師／發展(2)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) 留意有關的規劃許可只批給申請所涉的發展項目，倘要為擬議發展項目闢設通道，申請人須確保有關通道(包括任何必須進行的填土／挖土工程)符合相關法定圖則的規定，並視乎情況所需，在進行道路工程前，向城規會申請規劃許可。」

[主席多謝高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東李惠玲女士出席會議，解答委員的提問。李女士此時離席。]

議程項目 20

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-KTS/630 在劃為「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶的元朗錦上路第 106 約地段第 567 號及第 609 號餘段臨時露天存放叉式起重機(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-KTS/630 號)

89. 小組委員會備悉，申請人於二零一四年二月十九日要求小組委員會延期兩個月考慮這宗申請，讓其有時間擬備進一步資料，以回應渠務署、消防處，以及規劃署城市設計及園境組的意見。這是申請人首次要求延期。

90. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計兩個月內提交小組委員會考慮。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，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

議程項目 21

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTS/631 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗錦田吉慶圍第 109 約吉慶圍地段第 151 號及第 152 號、地段第 399 號 A 分段及 B 分段和第 1411 號興建屋宇，並略為放寬建築物高度限制(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-KTS/631 號)

簡介和提問部分

91. 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) 興建屋宇並略為放寬建築物高度限制的建議；
- (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，當局收到九份公眾意見書，分別來自兩名元朗區議員、錦田鄉事委員會、錦田鄉事委員會主席、祠堂村和吉慶圍村代表、吉慶圍、祠堂村和泰康村村民，以及創建香港。他們反對這宗申請，主要理由包括擬建的屋宇會佔用／阻礙吉慶圍、祠堂村和泰康村村民一直使用的行人通道；擬議的總樓面面積過大及建築物高度過高；擬議的發展參數和放寬建築物高度限制的建議有違小型屋宇政策；有關鄉村的土地不足以應付小型屋宇的需求；批准這宗申請會立下不良先例；以及這宗申請沒有帶來規劃增益。元朗民政事務專員收到一份來自錦田鄉事委員會主席的公眾意見書，內容與城市規劃委員會在法定公布期內收到的其中一份意見書的內容相同；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。根據契約，有關的地段屬可建屋類別，而且總樓面面積不受限制。擬興建的屋宇的整體住用總樓面面積為 490.275 平方米，不算過大，而地政總署元朗地政專員對擬議的總樓面面積亦無意見。至於把建築物高度上限由 8.23 米略為放寬至 9.14 米的建議，其實，9.14 米(三層)這個建議高度與四周的鄉村環境及附近的「住宅(丙類)」地帶的發展項目並非不協調，因為該地帶的建築物高度限為四層(12 米)。擬議的發展不大可能會

對視覺和景觀造成很大影響。從城市／建築設計和景觀的角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境和建築署總建築師／技術諮詢及圖則審核對這宗申請亦沒有負面意見。雖然有公眾意見指擬建的屋宇會阻礙行人通道，體積又過大，進行這項發展亦有違小型屋宇政策及會立下不良先例，因而反對這宗申請，但擬議的發展並非根據小型屋宇政策而進行的發展，擬建屋宇的體積和高度與鄉村環境亦非不協調，在視覺／景觀影響方面，相關的政府部門對這宗申請也沒有負面意見，而且申請人表示會提供區內通道讓村民使用。

92. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

93. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這宗申請的規劃許可有效期至二零一八年三月七日止；除非在該日期前，所批准的發展已展開或有關許可已續期，否則有關許可會於該日期後停止生效。規劃許可須附加下列條件：

- 「(a) 提交並落實美化環境和保護樹木建議，而有關建議和落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (b) 提交排水建議並落實鋪設排水設施，而有關建議和設施必須符合渠務署署長或城規會的要求；以及
- (c) 設計並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。」

94. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- 「(a) 留意地政總署元朗地政專員的意見，該署收到詳細的重建建議後，會核實及確定有關地段的邊界、面積、建屋類別和准許的建屋面積，並會進一步研究有關分割第 109 約地段第 399 號的安排。擬議發展的並非新界豁免管制屋宇，看來須受《建築物條

例》的相關規定管限。有關地段的擁有人須就重建建議，向元朗地政處申請許可，並修訂現有的契約條件／換地協議，但不保證有關申請會獲批准，如收到申請，地政總署會以業主身分全權酌情考慮有關申請，倘予批准，或會附加條款和條件，包括規定申請人繳付地價或行政費用；

- (b) 維修保養申請地點西南面現有的區內通道，供村民使用；
- (c) 留意運輸署署長的意見，車輛不得以倒車方式進出申請地點，而貨車司機經過該區內道路時，亦須小心慢駛，尤其當有車輛迎頭而來時為然。此外，由申請地點前往公共道路網，須經過一段區內通路，但該通路並非由運輸署管理。申請人須向地政總署查核該區內通路所在土地的類別，並與有關的地政和維修保養當局釐清該通路的管理和維修保養責任誰屬；
- (d) 留意路政署總工程師／新界西的意見，路政署並不／不須負責維修保養任何連接申請地點與錦上路的現有車輛通道；
- (e) 留意漁農自然護理署署長的意見，由於有一些成齡樹貼近申請地點，倘這宗申請獲得批准，申請人應盡量避免砍伐或修剪那些樹；
- (f) 留意消防處處長的意見，消防處收到申請人正式提交建築圖則後，便會制訂詳細的消防安全規定。申請人亦須留意，緊急車輛通道的安排須符合由屋宇署負責執行的《建築物消防安全守則》；
- (g) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，現有水管會受到影響。倘有水管受擬議的發展影響而要改道，進行發展者須承擔改道工程的費用。如受影響的水管不能改道，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車進入該水務專用範圍，以便根據水務監督的要求或授權，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。如因申請地點範圍內及附近的公共水管爆裂或滲漏而引致任何損毀，不論損毀是如何造成，政府概不負責；

- (h) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，擬議的發展不應對周邊地區的排水造成負面影響；
- (i) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，申請人若擬在申請地點進行任何新的建築工程，必須先取得建築事務監督的許可和同意。申請人須按《建築物條例》的規定，委聘一名認可人士統籌擬議的建築工程。若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，須在提交建築圖則的階段，由當局釐定發展密度。他在現階段不會根據《建築物條例》就擬議的地積比率提出意見。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。優質及可持續建築環境方面的新規定(包括樓宇間距、樓宇後移和綠化率的規定)和總樓面面積寬免的新政策均適用於擬議的發展。屋宇署會在申請人提交建築圖則的階段進行詳細的審查；
- (j) 留意機電工程署署長的意見，申請人須向供電商索取電纜圖則，以找出申請地點內或附近是否設有地下電纜(及／或架空電纜)。根據所取得的電纜圖則，若申請地點內或附近設有地下電纜(及／或架空電纜)，而申請地點亦位於規劃署編訂的《香港規劃標準與準則》所訂輸電電壓水平在 132 千伏特或以上的高壓架空電纜的較理想工作走廊內，申請人須先諮詢供電商及與供電商作出安排。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。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》；以及

- (k) 這宗申請獲批給許可，並不表示擬議的建築設計元素符合《可持續建築設計指引》的要求及契約的相關規定，以及建築事務監督會就擬議發展項目批准／批予擬議的總樓面面積寬免。申請人須直接向屋宇署及地政總署提出申請，以取得所需的批准。倘建築事務監督及地政監督不批准／批予擬議的建築設計元素及總樓面面積寬免，而目前的發展計劃須作出重大修改，申請人或須向城規會重新提交規劃申請。」

[邱榮光博士此時返回席上。]

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-KTS/632 在劃為「農業」地帶的元朗馬鞍崗第 113 約地段第 366 號、第 367 號、第 368 號、第 369 號(部分)、第 372 號(部分)、第 373 號(部分)、第 417 號(部分)、第 418 號(部分)及第 419 號(部分)和毗連政府土地關設臨時貨倉(古董車)及物流中心(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-KTS/632 號)

簡介和提問部分

95. 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) 關設臨時貨倉(古董車)及物流中心，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。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為在申請地點的 100 米範圍內(最接近的在申請地點 A 部分旁邊)及連接申請地點的通道的 50 米範圍內有民居，預料上落貨活動和重型車輛行駛會造成環境滋擾；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局接獲八份公眾意見書，七份來自馬鞍崗的村民及一份來自公眾人士，均反對這宗申請。反對的理由是申請用途不符合「農業」地帶的規劃意向；馬鞍崗有很多違例發展；村內的農地已被改作工業用途，對交通、排水和環境造成負面影響，並產生噪音和消防安全問題；申請人沒有諮詢其他土地擁有人；以及沒有就這宗申請提交環境影響評估。元朗民政事務專員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 11 段所詳載的理由，規劃署不支持這宗申請。申請用途不符合「農業」地帶的規劃意向。有關發展與附近的鄉郊地區不相協調，該地區的東北面是「鄉村式發展」地帶，其內有馬鞍崗、河背和大𨗇的村落，而北面、西面和南面是「自然保育區」地帶和大欖郊野公園。環保署署長不支持這宗申請，因為預料上落貨活動和來往申請地點的重型車輛會對附近的民居造成環境滋擾。在同一「農業」地帶內，沒有先前或同類申請獲得批准。

96. 曾炤基先生在回應主席的詢問時表示，申請地點的 B 部分屬違例發展，須由當局採取執行規劃管制行動，而當局亦正在監察 A 部分和 C 部分的情況。

商議部分

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

- 「(a) 擬議發展不符合「農業」地帶的規劃意向，有關規劃意向是保存和保護良好的農地作農業用途，以及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。申請書內沒有提供充分的規劃理據，以支持偏離此規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (b) 有關發展與四周的鄉郊環境及附近的民居／住宅構築物不相協調；
- (c) 申請人未能證明有關發展不會對附近地區的環境造成負面影響；以及
- (d) 批准這宗申請，即使僅屬臨時性質，亦會為「農業」地帶內的同類申請立下不良先例。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。」

[主席多謝高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東曾炤基先生出席會議解答委員的提問。曾先生於此時離席。]

議程項目 23

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-MP/233 在劃為「休憩用地」地帶的元朗米埔
第 104 約地段第 2873 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/233 號)

簡介和提問部分

98. 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) 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——部門的意見載於文件第 10 段。相關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 12 段詳載的評估，規劃署認為有關的臨時用途可予容忍三年。

99. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

100. 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，至二零一七年三月七日止，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，不得於下午六時至翌日早上九時在申請地點進行作業；
- (b) 在規劃許可有效期內，須時刻妥為維修保養申請地點現有的地面鋪整和圍欄；
- (c) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，須時刻妥為護理申請地點現有的樹木及植被；

- (d) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，須時刻妥為維修保養申請地點的現有排水設施；
- (e) 在三個月內(即在二零一四年六月七日或之前)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；
- (f) 在三個月內(即在二零一四年六月七日或之前)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；
- (g) 就上文(f)項條件而言，在六個月內(即在二零一四年九月七日或之前)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；
- (h) 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；
- (i) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(e)、(f)或(g)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (j) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，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。」

101. 小組委員會亦同意告知申請人以下事項：

- 「(a) 在申請地點展開申請用途前，必須先取得規劃許可；
- (b) 批予較短的履行期限，以便監察規劃許可附帶條件的履行情況。倘申請人再次未能履行規劃許可附帶條件，導致規劃許可被撤銷，則小組委員會未必會從寬考慮任何再提出的申請；

- (c) 留意地政總署元朗地政專員的意見，申請地點包括以集體政府租契持有的舊批農地。租契訂明，事先未獲政府批准，不得搭建任何構築物。當局已就第 104 約地段第 2873 號發出短期豁免書第 2538 號，容許搭建作臨時辦公室之用的構築物，而最大的覆蓋面積是 73.8 平方米，高度則不超過 3.44 米。政府沒有批准搭建申請表中擬議的「作開會之用的貨櫃」構築物。前往申請地點的通道直接緊連通往青山公路一米埔段的加州花園大道。地政總署不會為所涉及的政府土地進行維修保養工程，亦不保證給予通行權。有關的地段擁有人仍須向地政總署提出申請，以修訂短期豁免書第 2538 號的條款，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，但不保證會予批准。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；
- (d) 留意消防處處長的意見，考慮到擬議發展的設計／性質，申請人須提供消防裝置。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。申請人應予告知：(i) 平面圖須按比例繪製，並註明尺寸及佔用性質；以及(ii) 擬設消防裝置的位置須在平面圖上清楚標示。倘擬申請豁免設置消防處所規定的消防裝置，申請人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》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；
- (e) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，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(新界豁免管制屋宇除外)乃屬違例構築物，不應指定作這宗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及露天屋棚)，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，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) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，申請人須確定現有的水流路徑均獲妥為截流及保存，而不會增加毗鄰地區的水浸風險。目前，並無由渠務署負責保養的公共雨水排放設施可供接駁。該地區現時或許借助區內某些現有的鄉村排水渠，此等鄉村排水渠或由元朗地政處負責維修保養，申請人可向元朗地政處查詢，以進一步了解此等排水渠的情況。倘擬議排放點須接駁至此等排水渠，申請人應就有關建議取得相關部門的同意。目前，並無由渠務署負責保養的公共污水渠可供接駁。就污水排放和處理而言，須取得環境保護署署長的同意。申請人須留意，擬議排水工程和地盤界線不得侵佔申請人管轄範圍以外的地方。申請人應就其地段界線以外的所有建議排水工程徵詢元朗地政專員的意見，以確保申請地點日後排水暢順。申請人應承擔所有擬議渠務設施的建造及保養費用。在佔用申請地點期間，申請人應確保及維持把申請地點的所有渠務設施妥為保養；
- (g) 遵守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》，以盡量減低對周圍地區的潛在環境影響；以及
- (h) 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)。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 24

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-NSW/224 擬在劃為「未決定用途」地帶的元朗南生圍第 115 約地段第 592 號 C 分段第 1 小分段 A 分段、第 592 號 C 分段第 4 小分段及第 1252 號 C 分段進行住宅發展，並進行填土及挖土工程(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-NSW/224B 號)

102. 秘書報告，這宗申請由新鴻基地產發展有限公司(下稱「新鴻基公司」)的附屬公司提交，而英環香港有限公司(下稱「英環公司」)、弘達交通顧問有限公司(下稱「弘達公司」)及雅邦規劃設計有限公司(下稱「雅邦公司」)是申請人所委聘的三家顧問公司。以下委員就此議項申報利益：

- | | | |
|-------|---|------------------------------|
| 符展成先生 | — | 目前與新鴻基公司、英環公司、弘達公司及雅邦公司有業務往來 |
| 黎慧雯女士 | — | 目前與新鴻基公司及雅邦公司有業務往來 |

103. 委員備悉申請人要求延期考慮這宗申請，並同意符展成先生和黎慧雯女士可留在席上，但認為應在商議此議項時避席。

104. 小組委員會備悉，申請人於二零一四年二月二十四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的資料，以回應政府部門對這宗申請的意見。這是申請人第三

次要求延期。第二次獲准延期後，申請人曾於二零一四年一月十七日提交進一步的資料(包括經修訂的總綱發展藍圖、園境設計總圖、排水影響評估報告和環境評估報告)，以回應相關政府部門的意見。

105. 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。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，小組委員會已再給其兩個月時間準備所要提交的進一步資料，而由於已批准延期共六個月，故此，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、上水及元朗東馮智文先生出席會議，解答委員的詢問。馮先生此時離席。]

屯門及元朗西區

[高級城市規劃師／屯門及元朗西劉長正先生、簡國治先生、黎定國先生及何劍琴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/TM-SKW/84 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的
屯門掃管笏第 375 約地段第 957 號餘段
經營臨時商店及服務行業(建築顧問服務)
連附屬私家車停車場(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/TM-SKW/84 號)

簡介和提問部分

106. 高級城市規劃師／屯門及元朗西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) 擬經營的臨時商店及服務行業(建築顧問服務)連附屬私家車停車場，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。相關的政府部門對這宗申請沒有反對或負面意見；
- (d) 在這宗申請的法定公布期首三個星期內，當局收到兩份公眾意見書，分別由一名屯門區議員和一名市民提交。兩名提意見人指出，有關用地先前用作違例汽車維修工場，嚴重滋擾附近居民，所以小組委員會會須評估申請的用途對居民的影響。倘有關用地用作申請的用途不會造成滋擾，他們對這宗申請沒有意見。屯門民政事務專員沒有收到區內人士的反對／意見；
- (e) 規劃署的意見——根據詳載於文件第 11 段的評估，規劃署認為這項臨時用途可予容忍三年。

107. 鑑於申請的用途是臨時商店及服務行業，主席提到文件的圖 A-4b，詢問為何該用地停泊了一些建築車輛。劉長正先生回應說，該用地因違例作貯物用途，正面臨當局採取執行規管行動。用地內的建築車輛可能與這項違例用途有關。現在這宗申請是擬議在該用地經營臨時商店及服務行業，以提供建築顧問服務，並擬闢設六個附屬私家車泊車位。

108. 秘書補充說，根據文件第 12.2 段所建議的規劃許可附帶條件，有關用地只可停泊私家車。此外，亦會告知申請人一項指引性質的條款，述明有關的規劃許可是批給申請的發展項目／用途，並不表示當局會容忍現於申請地點內但非這宗申請

所涵蓋的其他發展項目／用途。申請人須立即採取行動，終止那些發展項目／用途，並清拆那些未獲規劃許可的構築物。

109. 一名委員認為，申請人對城規會可能不坦白，因為他們在申請書中表示，不會在該用地停泊或存放貨車、重型車輛或施工機械，但現在卻發現該處停泊了這些車輛。秘書補充說，城規會批給的規劃許可只會涵蓋申請的用途。任何其他用途若不符合規劃許可准予的用途，當局會採取執行規管行動。規劃事務監督會密切監察該用地的狀況，有需要時會加強管制行動。

商議部分

110. 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，至二零一七年三月七日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期一至五下午六時至上午九時及於星期六中午十二時至上午九時在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；
- (c) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點存放建築材料或把該處用作工場；
- (d) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，申請地點只准停泊／存放根據《道路交通條例》獲發有效牌照的私家車；
- (e) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一四年六月七日或之前)，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，必須在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一四年九月七日或之前)，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；
- (g) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一四年六月七日或之前)，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，必須在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一四年九月七日或之前)，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；
- (i) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一四年六月七日或之前)，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；
- (j) 就上文(i)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一四年九月七日或之前)，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；
- (k) 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；
- (l) 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)或(j)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (m) 在規劃許可的有效期屆滿後，必須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。」

111. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- 「(a) 在申請地點繼續進行發展前，必須先取得規劃許可；
- (b) 批給較短的履行期限是為了監察申請地點的狀況和申請人履行規劃許可附帶條件的情況。城規會未必會從寬考慮任何要求延長履行規劃許可附帶條件期限的申請。倘申請人未能履行規劃許可附帶條件，以致規劃許可遭撤銷，其再提出的規劃申請亦未必會獲城規會從寬考慮；
- (c) 這項規劃許可是批給申請的發展項目／用途，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項目／用途和構築物。申請人須立即採取行動，終止這些發展項目／用途，並清拆這些未獲規劃許可的構築物；
- (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》，盡量減少對四周環境可能造成的影響；
- (e) 留意地政總署屯門地政專員的意見，根據他於二零一四年二月十二日實地視察時所見，申請地點內搭建了一些構築物，其中一個構築物有少部分跨進了毗連的私人地段。由於這宗規劃申請並不涉及該毗連的私人地段，而且他留意到現有那些構築物的總覆蓋面積比這宗規劃申請所建議的為大，高度亦然，所以他假定申請人會清拆那些現有的構築物，並會根據擬議發展藍圖的發展時間表來發展申請地點。有關地段的擁有人須向屯門地政處申請短期豁免書，以取得豁免，可以在有關地段搭建那些構築物。他表示，屯門地政處要收到地段擁有人提出的正式申請後，才會考慮短期豁免書建議，但該處不保證在收到申請後必會批准申請，而他亦不會就此置評。地政總署會以業主身分全權酌情考慮申請，倘予批准，或會附加政府認為合適的條款及條件，包括收取豁免書費用、按金及行政費；

- (f) 留意環境保護署署長關於污水排放方面的意見，申請人必須按照《水污染管制條例》的規定，收集、處理和排放申請地點的廢水。待申請地點鋪設鄉村污水收集系統後，申請人須把申請地點的所有污水排放到污水渠；
- (g) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的以下意見：
- (i) 倘現時在已批租土地上的構築物是未經屋宇署批准而搭建的，根據《建築物條例》，乃屬違例建築物，不得指定作這宗規劃申請獲批准的用途；
 - (ii) 申請人若擬在申請地點進行任何新的建築工程，必須先取得建築事務監督的許可和同意，否則有關工程即屬違例建築工程。申請人亦須按《建築物條例》的規定，委聘認可人士統籌擬議的建築工程；
 - (iii) 對於在已批租土地上搭建的違例建築物，如有需要，建築事務監督可根據屋宇署針對違例建築工程的政策，採取執法行動予以清拆。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；
 - (iv) 倘申請的擬議用途須申領牌照，則申請地點上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附加的其他相關規定；
 - (v) 用作地盤辦公室／貯物室／電錶房的臨時改裝貨櫃及開放式屋棚都是臨時建築物，受《建築物(規劃)規例》第VII部規管；
 - (vi) 根據《建築物(規劃)規例》第5條，申請地點須設有從街道通往申請地點的通道，而根

據《建築物(規劃)規例》第 41D 條，亦須設有緊急車輛通道；

- (vii) 倘申請地點並非緊連一條至少闊 4.5 米的指定街道，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，由當局釐定該地點准許的發展密度；以及
 - (viii) 根據《建築物條例》，擬議進行的新工程，包括搭建臨時構築物，都須提交正式文件；
- (h) 留意消防處處長的意見，申請人須把載有消防裝置建議的相關平面圖提交消防處審批。平面圖須按比例繪製，註明尺寸和佔用性質，並清楚標示安裝擬議消防裝置的位置。申請人若擬申請豁免設置某些消防裝置，須提出理據予消防處考慮；以及
- (i) 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，以找出申請地點範圍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，倘申請地點範圍內或附近設有地下電纜(及／或架空電纜)，申請人必須採取以下措施：
- (i) 若申請地點位於規劃署編訂的《香港規劃標準與準則》所訂輸電電壓水平在 132 千伏特或以上的高壓架空電纜的較理想工作走廊內，申請人須先諮詢供電商及與供電商作出安排；
 - (ii) 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)，使電纜遠離擬議的構築物；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》。

[主席多謝高級城市規劃師／屯門及元朗西劉長正先生出席會議，解答委員的提問。劉先生此時離席。]

議程項目 26

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TM-LTY Y/268 在劃為「鄉村式發展」地帶的屯門藍地順達街第 124 約地段第 3727 號餘段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/TM-LTY Y/268A 號)

簡介和提問部分

112. 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) 經營臨時商店及服務行業(地產代理)，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。運輸署署長認為從交通安全的角度而言，這宗申請不能接受，因為在面積細小的申請地點泊車，難免會要倒車(屬於危險動作)而須駛過行人徑；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局收到一名屯門區議員所提交的一份公眾意見書，表示支持這宗申請。屯門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。雖然就這宗申請批給為期三年的臨時許可不會有礙落實「鄉村式發展」地帶的長

遠規劃意向，而且擬議發展與四周土地用途亦非不相協調，但運輸署署長基於交通安全理由反對這宗申請，因為在申請地點泊車，會涉及倒車駛過行人徑，因而對行人構成危險。申請人在申請書中並無述及如何處理有關的交通安全問題。

113. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

114. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請。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，但須更正打字錯誤。有關理由是：

「泊車會涉及倒車進出申請地點。從交通安全的角度而言，這是不能接受的。」

議程項目 27

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TM-LTY Y/275 在劃為「住宅(戊類)」地帶的屯門藍地
第130約地段第407號(部分)及毗連政府土地
闢設臨時食用冰製造廠(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第A/TM-LTY Y/275號)

115. 高級城市規劃師／屯門及元朗西簡國治先生澄清，文件第 1 頁所載的申請人代理的名稱應為「中原地產代理有限公司」。

簡介和提問部分

116. 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) 關設臨時食用冰製造廠，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。相關的政府部門對這宗申請沒有反對或負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局收到兩份公眾意見書。一名屯門區議員表示支持這宗申請，並認為應考慮來自五柳路的輕型貨車使用通道的安全問題。創建香港反對這宗申請，因為這項發展不符合「住宅(戊類)」地帶的規劃意向，而且這宗申請可能會影響房屋土地供應，以及批准這宗申請會為同類的申請立下不良先例。屯門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，規劃署認為這項臨時用途可予容忍三年。雖然有公眾意見反對這宗申請，原因是這項發展不符合有關地帶的規劃意向、會影響房屋供應及立下不良先例，但目前申請地點並沒有即時要實行的住宅／房屋發展計劃，因此給予臨時許可不會妨礙落實「住宅(戊類)」地帶的長遠規劃意向。

117. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

118. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一七年三月七日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期一至星期日晚上八時至早上八時在申請地點作業；

- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，只准有根據《道路交通條例》獲發有效牌照的輕型貨車在申請地點進出及停泊；
- (c) 在規劃許可有效期內，必須護理申請地點的現有樹木，使之時刻保持良好狀況，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (d) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一四年六月七日或之前)，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；
- (e) 就上文(d)項條件而言，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一四年九月七日或之前)，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；
- (f) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一四年六月七日或之前)，提交滅火水源和消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (g) 就上文(f)項條件而言，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一四年九月七日或之前)，落實滅火水源和消防裝置建議，而落實情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (h) 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)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；
- (i) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(d)、(e)、(f)或(g)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (j) 在這項規劃許可的有效期限屆滿後，必須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。」

119. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- 「(a) 與申請地點的擁有人解決這項發展所涉及的任何土地問題；
- (b) 在申請地點展開有關發展前，必須先取得規劃許可；
- (c) 把履行規劃許可附帶條件的期限定得較短，是為了監察申請人履行這些條件的進度；
- (d) 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從寬考慮；
- (e) 留意地政總署屯門地政專員的意見，申請地點須由五柳路經一條位於申請地點西面的政府土地及其他私人地段的非正式路徑才能到達。屯門地政處不會為該路徑進行維修保養工程，亦不保證申請人會有前往申請地點的通行權。申請人須自行安排取得有關私人地段的通行權。有關地段的擁有人須向地政總署申請短期豁免書，方可於該地段搭建構築物，而所涉的佔用人亦須申請短期租約，才能佔用有關的政府土地。屯門地政處要收到有關地段的擁有人及佔用人的正式申請後，才會考慮短期豁免書及短期租約的申請，也不保證有關申請必定會獲批准，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豁免書費用／租金、按金及行政費等；
- (f) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，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。若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，委聘一名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。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。倘申請的用途須申領牌照，有關地點上任何擬作有關用途的現有構築物，均須符合建築物安全及發牌當局可能施加的其他相關規定。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。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) 遵守由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；
- (h) 留意環境保護署署長的意見，申請地點附近的五柳路沿路設有公共污水渠，申請人須把來自申請地點的所有污水排放到該公共污水渠，而申請用途產生的所有廢水必須按照《水污染管制條例》的規定予以收集、處理和排放；
- (i) 留意運輸署署長的意見，通往五柳路的現有通道並非由運輸署管理的公共道路，申請人須向地政監督查核該通道所在土地的類別，並與有關的地政和維修保養當局釐清該通道的管理和維修保養責任誰屬；
- (j) 留意消防處處長的意見，消防處收到申請人正式提交的建築圖則或相關發牌當局的轉介後，便會訂定詳細的消防安全規定。此外，於申請地點闢設的緊急車輛通道須符合根據屋宇署負責執行的《建築物(規劃)規例》第 41D 條訂立的《2011 年建築物消防安全守則》D 部第 6 節所訂的標準。如果這宗申

請涉及危險品的貯存／使用，申請人／申請地點的經營人須聯絡消防處危險品課，就有關處所為此目的而申領牌照的事宜徵詢該課的意見；

- (k) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，擬議的工程非常接近根據顧問合約編號 CE10/2008(WS)－「更換及修復水管工程第 4 階段－新界區水管工程」擬鋪設的水管。申請人須就工程地點接鄰可能會出現的問題與水務署的顧問公司博威工程顧問有限公司協調；
- (l) 留意食物環境衛生署署長的意見，經營食用冰製造廠必須申領食物製造廠牌照；
- (m) 留意土木工程拓展署土力工程處處長的意見，(如工程範圍內或外有斜坡及／或擋土牆，)申請人須於整個設計使用年限內作出所需的安排，確保工程不會受到或引起不可接受的山泥傾瀉對公眾構成的風險。如所有與斜坡及擋土牆(如有者)有關的永久岩土工程可能會影響這項工程的發展或重建(反之亦然)，或如工程失敗可能會影響工程地點範圍內或外的人命及財產，便須評估永久岩土工程的岩土穩定程度；以及
- (n) 留意機電工程署署長的意見，申請地點上方設有 400 千伏特架空電纜。申請人及其承建商必須嚴格遵守各項確保供電安全及可靠性的條件。任何構築物的最高點與架空電纜的導體的最低點之間，必須保持最少 7.6 米的垂直距離，而架空電纜的導體四周圍亦要有最少 5.5 米的安全距離。此外，構築物的頂部不得有任何人進入，而不論在任何時間，亦不得在那些 400 千伏特架空電纜的導體 9 米範圍內搭建棚架及操作起重機和吊機。若要在那些 400 千伏特架空電纜附近進行工程，必須詢問中華電力有限公司須採取哪些安全措施。在施工期間及竣工後的任何時間，都要容許該公司的人員進入相關的 400 千伏特架空電纜的 50 米工作走廊範圍，以進行運作、保養和修理工作(包括修剪樹木)。申請人

及其承建商在任何時間均須遵守《供電電纜(保護)規例》和根據該規例制訂的《有關在供電電纜附近工作的實務守則》。那些 400 千伏特架空電纜所產生的電磁場，可能會對發展項目內位於架空電纜下方的部分電子用品(例如電腦顯示器)造成不正常干擾。」

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-PS/437 在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗屏山坑尾村第 122 約地段第 429 號、第 431 號(部分)、第 436 號(部分)、第 437 號(部分)、第 438 號 A 分段(部分)、第 446 號(部分)、第 447 號(部分)及第 449 號餘段(部分)關設臨時鄉郊公共公眾停車場(私家車、5.5 公噸貨車、巴士(旅遊巴士)及 24 公噸貨車)(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-PS/437 號)

簡介和提問部分

120. 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) 臨時鄉郊公共公眾停車場(私家車、5.5 公噸貨車、巴士(旅遊巴士)及 24 公噸貨車)(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。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點旁邊及連接申請地點的通

道的 50 米範圍內有民居，預料環境會受到申請地點所用的重型貨車滋擾；

- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局沒有收到公眾意見書，而元朗民政事務專員亦沒有收到區內人士的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據詳載於文件第 11 段的評估，規劃署認為這項臨時用途可予容忍一年。雖然環保署署長不支持這宗申請，因為有關發展可能會對毗鄰民居的環境造成滋擾，但過去三年並沒有關於環境方面的投訴涉及申請地點，而且施加合適的規劃許可附帶條件，限制作業時間及禁止進行工場活動，可回應環保署署長所關心的環境問題。此外，申請地點先前獲批准作同類停車場用途的九宗申請中，有六宗申請(包括最近三宗)的規劃許可因申請人未能履行規劃許可附帶條件而被撤銷。基於環保署署長所關注的問題及有關的撤銷記錄，倘批准這宗申請，建議批給有效期較短為期一年的規劃許可(而不是所申請的三年)及把履行規劃許可附帶條件的期限定得較短，以便密切監察申請地點的狀況及申請人履行這些條件的進度。

121. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

122. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為一年(而不是所申請的三年)，至二零一五年三月七日止，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，不得於晚上十一時至早上七時在申請地點作業；
- (b) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得於申請地點進行洗車、修車、拆件或工場活動；

- (c) 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；
- (d) 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、巴士(旅遊巴士)及不超過24公噸的貨車方可於申請地點停泊；
- (e) 在規劃許可有效期內，經常在申請地點的當眼處張貼告示，訂明只有《道路交通條例》所界定的私家車、巴士(旅遊巴士)及不超過24公噸的貨車方可於申請地點停泊；
- (f) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，必須經常遵守停車場的布局安排；
- (g) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有等候入內的車輛排至公共道路或倒車進出公共道路；
- (h) 在規劃許可有效期內，保養申請地點內現有的排水設施，使之時刻保持良好狀況；
- (i) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一四年六月七日或之前)，提交申請地點現有排水設施的狀況記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (j) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一四年六月七日或之前)，在申請地點鋪築地面，而有關設施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三個月內(即在二零一四年六月七日或之前)，在申請地點設置邊界圍欄，而有關設施必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (l) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一四年六月七日或之前)，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；

- (m) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一四年六月七日或之前)，落實已獲接納的消防裝置建議，而落實情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (n) 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)、(g)或(h)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (o) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(i)、(j)、(k)、(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。」

123. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- 「(a) 在申請地點展開所申請的用途前，必須先取得規劃許可；
- (b) 與申請地點的相關擁有人解決與這項發展有關的任何土地問題；
- (c) 批給有效期較短的規劃許可及把履行規劃許可附帶條件的期限定得較短，是為了監察申請地點的狀況及申請人履行這些條件的情況；
- (d) 延長履行規劃許可附帶條件的期限的申請未必會獲小組委員會從寬考慮；
- (e) 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，將不會再獲小組委員會批給許可；

- (f) 這項規劃許可是批給申請的發展項目／用途及構築物，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構築物。申請人須立即採取行動，清拆這些未獲規劃許可的構築物；
- (g) 留意地政總署元朗地政專員的意見，申請所涉的私人土地是以集體政府租契持有的舊批農地，有關租契規定事先未得政府批准，不得搭建任何構築物。元朗地政處未有批准在申請地點搭建指明的構築物（包括改裝貨櫃）作地盤辦公室、警衛室及電錶房。申請地點可經一條由屏廈路伸延開來位於政府土地的非正式鄉村小徑前往。元朗地政處不會為有關的政府土地進行維修保養工程，亦不保證給予通行權。倘這宗申請獲批給規劃許可，有關地段的擁有人仍須向元朗地政處申請准其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。地政總署會以業主身分全權酌情考慮有關申請，倘批准申請，或會附加條款和條件，包括規定申請人繳付地價或費用；
- (h) 遵守由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》，盡量減少對附近地區的環境可能造成的滋擾；
- (i) 留意運輸署署長的意見，申請地點內須有足夠空間讓車輛迴轉，而等候入內的車輛不得排至公共道路或倒車進出公共道路。通往申請地點的車路並非由運輸署管轄，申請人須向地政監督查核該車路所在土地的類別，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。上述問題須在當局進一步處理這宗申請前解決；
- (j) 留意路政署總工程師／新界西的意見，申請人須就由聚星路通往申請地點的擬議通道安排徵詢運輸署的意見，並取得該署的許可。申請人須在申請地點入口採取足夠的排水措施，防止地面水由申請地點流入附近的公共道路和排水渠。路政署不須負責維修保養任何連接申請地點與聚星路的通道；

- (k) 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批准搭建現時在申請地點的構築物，亦不便就那些構築物是否適合作與這宗申請有關的用途提出意見。若那些現時在已批租土地上的構築物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，不得指定作這宗規劃申請獲批准的用途。若擬在申請地點進行任何新的建築工程(包括改裝貨櫃作臨時建築物)，必須先取得建築事務監督的許可及同意，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。如有需要，建築事務監督可根據屋宇署針對違例建築工程的政策採取執法行動，清拆在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。根據《建築物(規劃)規例》第 5 條，申請地點須設有由街道通往申請地點的通道，而根據《建築物(規劃)規例》第 41D 條，亦須設有緊急車輛通道。倘申請地點並非緊連一條至少闊 4.5 米的指定街道，根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條，須在提交建築圖則的階段，由當局釐定准許的發展密度；
- (l) 留意消防處處長的意見，消防裝置的安裝／維修保養／改裝／修理工程須由註冊消防裝置承辦商進行。有關承辦商在完成安裝／維修保養／改裝／修理工程後，須向作出工程指示的人士發出證明書(FS 251)，並把證書副本送交消防處處長。如擬議構築物須符合《建築物條例》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；以及
- (m) 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)。若申請地點位於規劃署頒布的《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，申請人須先諮詢供電商及與供電商作出安

排。申請人及／或其承建商在申請地點內搭建任何構築物前，須與供電商聯絡，如有需要，應要求供電商遷移地下電纜(及／或架空電纜)，使電纜遠離擬建的構築物。申請人及其承建商在供電電纜附近進行工程時，必須遵守根據《供電電纜(保護)規例》訂立的《有關在供電電纜附近工作的實務守則》。」

議程項目 29

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-PS/438 為批給在劃為「綜合發展區」地帶的元朗屏山第 122 約地段第 105 號餘段(部分)、第 108 號(部分)、第 109 號(部分)、第 111 號(部分)、第 112 號至第 116 號、第 118 號、第 119 號(部分)、第 120 號(部分)、第 124 號(部分)、第 127 號、第 128 號及第 158 號(部分)和毗連政府土地關設臨時「貨櫃車、拖架及貨車停車場」的規劃許可續期三年
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-PS/438 號)

簡介和提問部分

124. 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) 為批給作臨時「貨櫃車、拖架及貨車停車場」的規劃許可(申請編號 A/YL-PS/345)續期，該宗申請為期兩年，有效期至二零一四年三月十八日止；

- (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，因為在申請地點的 100 米範圍內及往來申請地點的通道 50 米範圍內都有民居，預料進出申請地點的重型車輛會對環境造成滋擾；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局收到一份來自創建香港的公眾意見書，表示反對這宗申請，主要理由包括這項發展不符合規劃意向；繼續把申請地點用作停車場會對住宅發展的土地供應造成影響；供作露天貨倉及停車位的土地充足；批准這宗申請會令日後改變土地用途更加困難；以及會為同類申請立下不良先例。元朗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，規劃署不反對再准許這項臨時用途，為期三年。雖然環保署署長不支持這宗申請，理由是這項發展對附近的民居可能會造成滋擾，但該署過去三年並沒有收到涉及申請地點的環境投訴。為解決環保署署長所關注的環境問題，建議在規劃許可加入附帶條件，限制申請地點的作業時間和禁止工場活動。雖然有公眾意見認為這項發展不符合規劃意向而反對這宗申請，但當局並無任何發展建議涵蓋申請地點，所以這項臨時許可將不會妨礙落實長遠的規劃意向。

[霍偉棟博士此時離席。]

125. 委員並無就這宗申請提出問題。

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，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，由二零一四年三月十九日至二零一七年三月十八日止，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，不得於晚上十一時至早上七時在申請地點作業；
- (b) 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、修車、拆車及工場活動；
- (c) 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；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，只有《道路交通條例》及其附屬規例所界定的貨車和貨櫃車(包括貨櫃拖架)可在申請地點停泊；
- (e) 在規劃許可有效期內的任何時間，根據《危險品條例》所訂下的規定，不得有易燃物品、燃料或運載危險品的車輛在申請地點停泊／存放；
- (f) 在規劃許可有效期內，保養申請地點現有的排水設施，使之時刻保持良好狀況；
- (g) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零一四年九月十八日或之前)，提交申請地點現有排水設施的狀況記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (h) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零一四年九月十八日或之前)，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；
- (i) 就上文(h)項條件而言，在規劃許可續期之日起計九個月內(即在二零一四年十二月十八日或之前)，落實保護樹木建議，而落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (j) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零一四年九月十八日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；

- (k) 就上文(j)項條件而言，在規劃許可續期之日起計九個月內(即在二零一四年十二月十八日或之前)，設置消防裝置，而有關設施必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (l) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零一四年九月十八日或之前)在申請地點設置邊界圍欄，而有關設施必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (m) 如在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)或(f)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (n) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(g)、(h)、(i)、(j)、(k)或(l)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (o) 在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。」

127. 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這項發展有關的任何土地問題；
- (b) 這項規劃許可是批給申請的發展項目／用途及構築物，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項目／用途及構築物。申請人須立即採取行動，終止這些未獲規劃許可的發展項目／用途，並清拆這些未獲規劃許可的構築物；
- (c) 留意地政總署元朗地政專員的意見，申請地點範圍內的私人地段是根據集體政府租契持有的舊批農地，有關租契規定事先未得元朗地政處批准，不得搭建任何構築物。元朗地政處沒有批准搭建該三個

所指定的附屬構築物作為辦公室用途，亦未准許佔用申請地點範圍內的政府土地。事先未經政府批准而佔用政府土地的行為不應受到鼓勵。申請地點要從蝦尾新村路經過政府土地及其他私人土地上的一條非正式鄉村路徑才能到達。元朗地政處不會為該路徑進行維修保養工程，亦不保證申請人會有通行權。毗鄰第 122 約地段第 118 號及第 119 號的部分政府土地接近西鐵保護範圍／西鐵維修範圍。有關地段的擁有人仍須向元朗地政處提出申請，以便准予在申請地點搭建構築物，或把申請地點的違例事項納入規範。此外，申請人必須從申請地點剔出政府土地部分，或在實際佔用該部分政府土地之前申請正式許可。地政總署會以業主身分全權酌情考慮有關申請，但不保證必會予以批准；倘予批准，將會附加條款和條件，包括規定申請人繳付地價或費用；

- (d) 遵守由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》，盡量減少對附近地區的環境可能造成的影響；
- (e) 留意運輸署署長的意見，申請地點內須有足夠空間讓車輛迴轉，而等候入內的車輛不得排至公共道路或倒車進出公共道路。該條通往申請地點的區內路徑並非由運輸署管轄。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，申請人須就蝦尾新村路通往申請地點的擬議通道安排徵詢運輸署的意見，並取得該署的同意。申請人須在申請地點採取足夠的排水措施，防止地面水由申請地點流入附近的公共道路和排水渠。路政署不須負責維修保養任何連接申請地點和蝦尾新村路的通道；
- (g) 留意路政署鐵路拓展處總工程師／鐵路拓展部 1-3 的意見，由於毗鄰地段第 118 號及第 119 號的部

分政府土地接近西鐵保護範圍／西鐵維修範圍，因此申請人須徵詢香港鐵路有限公司(下稱「港鐵」)的意見，並符合港鐵就西鐵日後運作和維修保養方面所訂的規定和安全守則；

- (h) 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批准搭建現時在申請地點的構築物，而屋宇署亦不便評論這些構築物是否適合作這宗申請提出的用途。倘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》，乃屬違例建築物，不得指定作這宗規劃申請獲批准的用途。申請人若擬在申請地點進行任何新的建築工程(包括把附屬地盤辦公室作臨時建築物)，必須先取得建築事務監督的許可和同意，否則有關工程即屬違例建築工程。申請人亦須按《建築物條例》的規定，委聘認可人士統籌擬議的建築工程。對於在已批租土地上進行的違例建築工程，如有需要，建築事務監督可根據屋宇署針對違例建築工程的政策，採取執法行動，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。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申請地點的通道和緊急車輛通道。若申請地點並非緊連一條至少闊 4.5 米的指定街道，則須在提交建築圖則的階段，根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條，由當局釐定該地點准許的發展密度；以及
- (i) 留意消防處處長的意見，申請人須把載有消防裝置建議的相關平面圖提交消防處審批。平面圖須按比例繪製，並註明尺寸和佔用性質，而擬設消防裝置的位置，亦須在平面圖上清楚標示。申請人若擬申請豁免設置消防處指定的消防裝置，則須提供理據予該處考慮。申請人也要留意，倘擬議構築物須符合《建築物條例》，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。」

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

議程項目 30

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-LFS/259 在劃為「綠化地帶」及顯示為「道路」地方的元朗流浮山第 129 約地段第 603 號餘段(部分)、第 606 號(部分)、第 611 號(部分)、第 614 號(部分)、第 615 號(部分)、第 616 號、第 617 號、第 618 號及第 620 號(部分)和毗連政府土地關設臨時貨倉存放塑膠及紙產品(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-LFS/259 號)

簡介和提問部分

128. 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) 關設臨時貨倉存放塑膠及紙產品，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用途，預料對環境會造成滋擾。從景觀規劃的角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境反對這宗申請，因為批准這宗申請，會立下不良先例，令其他作臨時露天貯物的用地延伸至附近的農地及沿岸天然平原，累積影響所及，會令該區整體的環境質素下降，對景觀亦會造成不良影響；

- (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，分別來自長春社、嘉道理農場暨植物園公司及一名市民。他們都反對這宗申請，理由包括申請的用途並不符合「綠化地帶」的規劃意向；不應容忍申請所涉的「先破壞，後建設」的活動；這項建議對排水、交通、環境、視覺和生態會造成負面影響；增加火警風險和影響消防車進出附近地方；以及批准這宗申請會立下不良先例。元朗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 12 段。申請的用途並不符合「綠化地帶」的規劃意向，而在有關的「綠化地帶」內從沒有關於貨倉用途的規劃申請獲批。申請地點周邊都是長有植物的土地、空地、休耕農地及民居，這項發展與此鄉郊環境並不協調。這宗申請不符合有關擬在「綠化地帶」進行發展而提出規劃申請的城市規劃委員會規劃指引(城規會規劃指引編號 10)。環保署署長及規劃署總城市規劃師／城市設計及園境基於環境及景觀理由，對這宗申請有負面意見。

129. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

130. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請。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) 這項發展並不符合「綠化地帶」的規劃意向。設立該地帶的目的，主要是利用天然地理環境作為市區和近郊的發展區的界限，以抑制市區範圍的擴展，並提供土地作靜態康樂場地。申請書內並無有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (b) 這項發展並不符合有關擬在「綠化地帶」進行發展而提出規劃申請的城市規劃委員會規劃指引編號

10，因為這項發展會影響區內現有的自然景觀，但申請人未能證明擬議的發展對景觀不會造成任何負面影響。這項發展與周邊的鄉郊環境也不協調；以及

- (c) 倘批准這宗申請，會為作露天貯物及貨倉用途的同類申請立下不良先例，累積影響所及，會令該區整體的環境質素下降。」

[主席多謝高級城市規劃師／屯門及元朗西黎定國先生出席會議，解答委員的提問。黎先生此時離席。]

議程項目 31

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-TT/321 在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗大棠第 117 約地段第 1184 號 A 分段第 4 小分段(部分)、第 1184 號 A 分段餘段(部分)、第 1186 號(部分)、第 1187 號 F 分段(部分)、第 1187 號 J 分段、第 1187 號 K 分段、第 1187 號 L 分段、第 1187 號 M 分段、第 1187 號 N 分段、第 1187 號餘段(部分)、第 1200 號餘段(部分)、第 1298 號餘段(部分)及第 2146 號和毗連政府土地經營臨時食肆(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-TT/321 號)

131. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一四年二月十七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，以回應運輸署對這宗申請提出的意見。這是申請人首次要求延期。

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。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，小組委員會不會批准再次延期。

議程項目 32

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TT/322 在劃為「露天貯物」地帶的元朗大棠第 117 約地段第 1477 號 A 分段第 1 小分段(部分)、第 1477 號 B 分段(部分)、第 1477 號 B 分段第 1 小分段(部分)、第 1477 號 B 分段第 2 小分段 A 分段(部分)、第 1477 號 B 分段第 2 小分段 B 分段(部分)、第 1477 號 B 分段第 2 小分段餘段(部分)、第 1477 號 B 分段第 3 小分段 A 分段及第 1477 號 B 分段第 4 小分段和毗連政府土地
關設臨時貨櫃車停車場(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-TT/322 號)

簡介和提問部分

133. 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) 關設臨時貨櫃車停車場，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，因為申請地點東鄰有易受影響的住宅用途，預計擬議用途會對環境造成滋擾；

- (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 段所作的評估，認為有關臨時用途可予容忍三年。雖然環保署署長基於有關發展可能對毗連民居造成環境滋擾，因而不支持這宗申請；但他在過去三年並無接獲涉及申請地點環境的投訴。為了解決他所關注的環境問題，建議可加入限制營業時間、禁止進行工場活動和須設置邊界圍欄的規劃許可附帶條件。

134. 留意到申請地點現時存放一些建築材料，有委員要求澄清這宗申請擬作的用途。何劍琴女士回應說，由於申請地點在分區計劃大綱圖上劃為「露天貯物」地帶，現時在該處發現露天貯存的建築材料屬經常准許的用途。不過，這宗申請所涉及的「貨櫃車停車場」在劃為「露天貯物」地帶則屬於第二欄用途，須向城規會取得規劃許可。

商議部分

135. 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，至二零一七年三月七日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上六時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維修、保養、拆卸、清洗或其他工場活動；

- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛在公共道路輪候或以倒車方式進出申請地點；
- (e) 在規劃許可有效期內的任何時間，必須保養現有的排水設施，使之時刻保持良好狀況；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一四年九月七日或之前)提交申請地點的現有排水設施記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一四年九月七日或之前)，在申請地點設置邊界圍欄，而有關設施必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一四年九月七日或之前)提交保護樹木和美化環境建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (i) 就上文(h)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一四年十二月七日或之前)落實保護樹木和美化環境建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (j) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一四年九月七日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (k) 就上文(j)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一四年十二月七日或之前)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；
- (l) 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)或(e)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；

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

136. 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) 申請地點須時刻妥為保持整潔；
- (c) 留意地政總署元朗地政專員的意見，當局未有批准在政府土地和私人土地上把指明的單層構築物作為貨櫃並作貯物用途。元朗地政處曾發出修訂租約編號 M21640，准許在第 117 約第 1477 號 B 分段第 2 小分段 B 分段和第 1477 號 B 分段搭建構築物。改變有關地段的用途，會違反該修訂租約的條款。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及條件，包括繳付地價或費用等。申請地點可經政府土地及其他私人土地接達大棠山道。地政總署不會為該等路段進行維修保養工程，亦不保證給予通行權；
- (d) 留意運輸署署長的意見，申請地點內須有足夠空間讓車輛轉動。申請人須向地政監督查核由大棠山道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，申請人須在申請地點採取足夠的排水措施，防止地面水由申請地點流入鄰近的公共道路和排水渠。路政署並不負責維修保養連接申請地點與大棠山道的通道；
- (f) 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》，以盡量減低對環境可能造成的滋擾；
- (g) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，已提交的美化環境及保護樹木建議(文件繪圖A-3)所示的現有樹木的種類、位置和數目，與實地所觀察的實際情況不符。應妥為保養所有現有樹木，包括如有枯樹的話，重新栽種樹木；
- (h) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，為向發展項目供水，申請人應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任何次幹管的建造、運作及維修保養，而有關情況必須符合水務署所訂標準。須知申請地點附近的水管，並不能裝設標準的柱形消防栓；
- (i) 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。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。倘申請人擬申請豁免設置所需的消防裝置，須提出理據予消防處考慮。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，消防處會在收到正式提交的建築圖則後，才會制定詳細的消防規定；
- (j) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，根據《建築物條例》，倘已批租土地上的現有構築物(並非新界豁免管制屋宇)未經屋宇署批准，即屬違例構築物，不應指定作這項申請所核准的用途。倘申請

人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／開放式棚架)，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。對於在已批租土地上搭建的違例建築物，建築事務監督可按需要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，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，則須根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條，在提交建築圖則階段釐定准許的發展密度；以及

- (k) 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)。倘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並與供電商作出安排。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 33

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TT/323 在劃為「農業」地帶的元朗大棠第 118 約地段第 1418 號、第 1419 號、第 1420 號、第 1421 號、第 1422 號、第 1423 號、第 1426 號、第 1427 號、第 1428 號、第 1429 號、第 1430 號、第 1431 號、第 1539 號及第 1540 號臨時露天存放建築材料連附屬辦公室及工場(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-TT/323 號)

簡介和提問部分

137. 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) 臨時露天存放建築材料，並闢設附屬辦公室及工場，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。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)從農業角度考慮，不支持這宗申請，因為申請地點的復耕潛力高。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設施，預計會對環境造成滋擾。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境從景觀角度考慮，對這宗申請有所保留，因為申請用途與周邊具鄉郊特色的農地並不協調。此外，申請人並沒有在申請書內提供任何有關現有樹木的資料，亦無提出保護樹木的建議，以證明申請用途不會影響現有景觀資源；
- (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，分別由嘉道理農場暨植物園公司、創建香

港，以及一名市民提交，反對這宗申請，理由包括有關發展與「農業」地帶的規劃意向不相符；已有足夠的土地供應，以應付目前及日後對存放建築物料的需求；批准這宗申請，會為同類申請立下不良先例；應保障農地的供應；這宗申請涉及「先破壞，後建設」活動，當局不應容忍；有關發展會對環境造成負面影響；批准這宗申請，會對區內其他農地擁有人不公平。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——基於文件第 12 段詳載的理由，規劃署並不支持這宗申請。有關發展與「農業」地帶的規劃意向不相符，亦與附近的鄉郊土地用途不協調。這宗申請並不符合城市規劃委員會有關「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」的規劃指引(城規會規劃指引編號 13E)的準則，因為申請地點先前沒有獲批給作露天貯物用途的規劃許可，而且相關政府部門，包括漁護署署長、環保署署長，以及規劃署總城市規劃師／城市設計及園境，均提出負面意見。此外，分區計劃大綱圖上已有約 28.22 公頃的土地劃為「露天貯物」地帶，以應付對露天貯物用途的土地需求。

138. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

139. 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，並認為該等理由恰當。有關理由如下：

- 「(a) 有關發展不符合「農業」地帶的規劃意向，即主要是保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途，以及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。申請書內沒有提供有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；

- (b) 所申請的發展項目並不符合城市規劃委員會有關「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」的規劃指引(城規會規劃指引編號 13E)的準則。申請地點先前並沒有獲批給規劃許可，而且有政府部門就申請提出負面意見，亦有區內人士反對申請；
- (c) 申請人未能證明有關發展不會對附近地區的環境、景觀及排污造成負面影響；
- (d) 大棠分區計劃大綱圖上有兩個劃為「露天貯物」地帶的地方，可應付所申請用途的需求。申請人未能證明何以無法在劃為「露天貯物」地帶的地方覓得合適的地點進行擬議發展；以及
- (e) 批准這宗申請，即使僅屬臨時性質，亦會為「農業」地帶內的同類申請立下不良先例。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。」

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-TYST/668 擬在劃為「住宅(丁類)」地帶的
元朗唐人新村山下村第 121 約地段第 1975 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/YL-TYST/668 號)

簡介和提問部分

140. 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) 擬建屋宇(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 段及附錄 IV。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 12 段所詳載的理由，規劃署不支持這宗申請。擬建小型屋宇不符合「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」，因為申請地點完全位於「鄉村式發展」地帶和認可鄉村的「鄉村範圍」外。在涵蓋山下村和欖口村的「鄉村式發展」地帶範圍內，仍有土地可供滿足擬建屋宇而現時尚未處理的需求和未來數年的需求。

141. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

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

「擬議發展不符合「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」，因為申請地點和擬建新界豁免管制屋宇(小型屋宇)的覆蓋範圍完全坐落在「鄉村式發展」地帶和山下村的「鄉村範圍」外。沒有特殊情況支持小組委員會批准這宗申請。」

[主席多謝高級城市規劃師／屯門及元朗西何劍琴女士出席會議解答委員的提問。何女士於此時離席。]

議程項目 35

其他事項

143. 餘無別事，會議於下午五時四十分結束。