

城市規劃委員會

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會
二零一四年四月四日下午二時三十分舉行的
第 508 次會議記錄

出席者

規劃署署長
凌嘉勤先生

主席

黃仕進教授

副主席

許智文教授

劉智鵬博士

馬詠璋女士

邱榮光博士

鄒桂昌教授

符展成先生

黃令衡先生

黎慧雯女士

梁慶豐先生

陳福祥先生

袁家達先生

陳建強醫生

運輸署總工程師／交通工程(新界東)
蕭鏡泉先生

民政事務總署總工程師(工程)
曹榮平先生

環境保護署助理署長(環境評估)
鄧建輝先生

地政總署助理署長／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

李美辰女士

雷賢達先生

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
陳嘉慧女士(議程項目 1 至 5)

高級城市規劃師／城市規劃委員會
鄭韻瑩女士(議程項目 6 至 71)

開會詞

1. 主席說，這是新一屆任期的首次會議，他歡迎出席的新委員陳建強醫生和袁家達先生。委員備悉，另一名新委員雷賢達先生不在香港，他已就未能出席會議致歉。主席亦多謝黃仕進教授出任小組委員會副主席一職。

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三月二十一日第 507 次會議記錄草擬本

[公開會議]

2. 鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)二零一四年三月二十一日第 507 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]

3. 秘書報告並無續議事項。

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/14 申請修訂《屯門分區計劃大綱核准圖編號 S/TM/31》，把屯門掃管笏第 374 約地段第 491 號(部分)、第 492 號(部分)、第 495 號餘段、第 498 號餘段、第 500 號(部分)、第 501 號(部分)、第 502 號餘段(部分)、第 503 號及第 717 號餘段和毗連政府土地由「休憩用地」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 Y/TM/14 號)

4. 秘書表示，申請人提交這宗第 12A 條申請，擬把申請地點由「休憩用地」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶，以便在公眾休憩用地興建一所教堂。申請人先前提交了第 16 條規劃申請(編號 A/TM/440)，擬在申請地點作同一用途。該宗申請的發展參數與現在這宗第 12A 條申請建議的發展參數相若。二零一三年九月六日，小組委員會在有附帶條件下批准了編號 A/TM/440 的申請。倘把申請地點改劃為「政府、機構或社區」地帶，則「宗教機構」(教堂)便成為有關的分區計劃大綱圖上經常准許的用途，而就該宗獲批准的第 16 條申請而施加的發展管制便再不能執行。規劃署現正與申請人聯絡，要求其澄清提交現在這宗第 12A 條申請的用意。因此，規劃署要求城市規劃委員會延期一個月才考慮這宗申請，以便與申請人聯絡，要求其澄清其用意。

5. 經商議後，小組委員會決定按規劃署的要求，延期就這宗申請作出決定。小組委員會同意，這宗申請須在這次會議舉行當日起計一個月內提交小組委員會考慮。

沙田、大埔及北區

議程項目 4

第 12A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

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 號及第 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/19A 號)

6. 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 Honour More Limited 提交，並由盧緯綸建築規劃有限公司、艾奕康有限公司(下稱「艾奕康公司」)、黃志明建築工程師有限公司、英環香港有限公司(下稱「英環公司」)及梁黃顧建築師(香港)事務所有限公司擔任申請人的顧問。此外，申請地點有部分地方涉及房屋署可能發展的一項公共房屋項目，而該署是房屋委員會(下稱「房委會」)的執行機關。下列委員就此議項申報利益：

- | | | |
|---------------|---|---------------------------------------|
| 凌嘉勤先生
(主席) | — | 以規劃署署長的身分擔任房委會轄下策劃小組委員會及建築小組委員會委員 |
| 林嘉芬女士 | — | 替補地政總署署長擔任房委會委員的人員 |
| 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 |
| 梁慶豐先生 | — | 目前與房委會的執行機關房屋署有業務往來 |

- 黃仕進教授 — 目前與艾奕康公司有業務往來
- 黎慧雯女士 — 目前與新鴻基公司及艾奕康公司有業務往來
- 符展成先生 — 目前與新鴻基公司、艾奕康公司、黃志明建築工程師有限公司及英環公司有業務往來，也是梁黃顧建築師(香港)事務所有限公司的董事兼股東

7. 由於黃仕進教授沒有直接參與這宗申請，委員同意他可以留在席上。委員亦同意主席、林嘉芬女士、黎慧雯女士、曹榮平先生、符展成先生及梁慶豐先生都涉及直接利益，須在會議討論此議項時暫時離席。由於主席已離席，副主席此時代為主持會議。

[凌嘉勤先生、林嘉芬女士、黎慧雯女士、曹榮平先生、符展成先生及梁慶豐先生此時暫時離席。]

簡介及提問部分

8. 以下規劃署的代表此時獲邀到席上：

- 陸國安先生 — 規劃署沙田、大埔及北區規劃專員
- 劉志庭先生 — 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區

9. 以下申請人的代表此時獲邀到席上：

- 胡韻然女士
- 鍾浩霆先生
- 黃超常先生

10. 副主席表示歡迎上述各人到席，並解釋聆訊的程序。他繼而請高級城市規劃師／沙田、大埔及北區劉志庭先生向委員簡介這宗申請的背景。劉志庭先生借助投影片，按文件詳載的內容簡介這宗申請，要點如下：

建議

- (a) 申請人建議修訂《大埔分區計劃大綱核准圖編號 S/TP/24》，把申請地點由「綠化地帶」及「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(乙類)8」地帶，以發展住宅。該地點(面積約 19 700 平方米)約有 80%(15 750 平方米)為私人土地，20%(3 950 平方米)為政府土地；
- (b) 申請地點形狀不規則，分開兩個部分，分別是接近頌雅路的主體部分(面積約 16 800 平方米)以及位於西北面的獨立部分(面積約 2 900 平方米)，而西面和北面則為面積廣闊的「綠化地帶」，有行人徑連接衛奕信徑和北面更遠處的八仙嶺郊野公園。該地點毗連南坑村的許可墓地，從頌雅路經一條約 7 米闊的路徑可達。該地點有部分地方長有植物，有部分地方已清除植被，南部有兩個搭建了一些臨時構築物的空置平台，以及若干個已登記斜坡。該地點有部分土地擬用作發展公共房屋；
- (c) 根據申請人提交的概略發展計劃建議的主要發展參數，有關項目的最高地積比率為 3.5 倍(相等於總樓面面積為 55 125 平方米)、最大上蓋面積不超過 15%，以及最高建築物高度不超過主水平基準上 130 米；
- (d) 根據申請人提交的概略發展計劃，申請地點可大致上分為北面和南面兩個部分。北面部分為山坡，建議維持原貌，作康樂用途，而南面部分則作建築發展，興建六幢住宅大廈，提供 1 144 個住宅單位。另建議沿申請地點南緣建造一條新路，連接現時通往頌雅路的路徑；
- (e) 申請人提出以支持這宗申請的理據詳載於文件第 2 段；

擬議的公共房屋發展項目

- (f) 為應付市民對房屋的需求並配合長遠房屋策略，當局物色了三幅用地發展公共房屋，其中兩幅位於頌雅路，即頌雅路西用地和頌雅路東用地，另一幅則位於大埔第 9 區，毗連該兩幅用地。為能進行擬議的公共房屋發展項目，建議把頌雅路西、頌雅路東及大埔第 9 區這三幅用地由「綠化地帶」及「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(甲類)9」地帶，最高地積比率定為 6 倍，最高建築物高度定為主水平基準上 140 米。頌雅路西、頌雅路東及大埔第 9 區這三幅用地，面積合共約 9.1 公頃，是有關的綜合公共房屋發展項目的重要部分，將提供合共 6 350 個單位，以及兩所學校和各項社會福利設施。根據房屋署最新的發展建議，頌雅路西用地會提供大約 950 個單位、一所小學及各項社會福利設施；
- (g) 當局就上述擬議的公共房屋發展項目進行了諮詢，包括在二零一四年二月十三日諮詢大埔區議會環境、房屋及工程委員會。該委員會委員普遍對發展擬議的公共房屋項目表示歡迎，但有一些委員備悉這宗第 12A 條申請，並對在頌雅路西用地發展公共房屋有所保留，因為當中涉及私人土地，而私人物業權益理應受到尊重。部分委員認為應以循序漸進方式在區內進行住宅發展，以免令基礎設施不勝負荷；

[陳建強醫生此時到席。]

政府部門的意見

- (h) 政府部門的意見載於文件第 9 段，撮錄如下：
- (i) 漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)表示，申請地點北面部分為林地，其生態價值屬中等，目前把之劃為「綠化地帶」是非常恰當的做法，可讓天然的鄉郊環境得以保

存。把北面部分由「綠化地帶」改劃為「住宅(乙類)8」地帶的建議理據不足，因此他並不支持。漁護署署長亦備悉，在申請地點北面部分的天然植被最近被清除。假如清除植被涉及「先破壞，後建設」的行為，則表示程序被濫用，故就自然保育角度而言，他不會支持這宗申請；

- (ii) 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，理由是補償性種植比率(1比0.46)及綠化安排都不理想，而且擬議發展項目的設計涉及一些基本景觀問題和值得關注的事項，現時尚未解決；
- (iii) 運輸署署長表示現階段未能支持這宗申請，因為所作的交通影響評估未能提供足夠理據，證明所造成的交通影響屬可以接受的程度(例如未有把計劃在附近進行的公共房屋發展項目列入評估範圍，以及未有找出現有公共交通設施的問題和負荷量不足之處)；
- (iv) 關於排污影響評估方面，渠務署總工程師／新界北認為申請人低估了附近設施排出的污水量，而申請人提出的分流建議亦會大幅增加現有排水管的水流，令這些排水管原本可以應付附近其他發展項目污水的多餘容量大大減少。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)表示，申請地點和房屋署頌雅路東用地的污水均會排入現有的污水收集系統，而頌雅路現有的污水收集系統的容量將不足以應付從申請地點排出的額外污水，故申請人要進一步提升現有水管的排水量。另外，設於大埔醫院天台的多組機器／設備，所產生的噪音可能會對擬議的發展項目造成影響。環保署署長認為噪音影響評估所採用的評估方法未有對噪音進行定量評估是不可接受的；

公眾的意見

- (i) 在這宗申請的法定公眾查閱期的首三個星期內，當局收到合共 216 份公眾意見書(當中 169 份表示支持，45 份表示反對，兩份持中立意見)：
- (i) 反對的意見——反對這宗申請的理由主要包括土地用途不協調；對綠化及生活環境造成影響；產生屏風效應；帶來交通擠塞及安全問題；以及會立下不良的先例；
 - (ii) 中立的意見——兩份持中立意見的意見書由南坑的村代表提交，表示關注擬議的發展會對南坑村的風水和通往該村墓地的通路有影響，並認為擬議的發展在落實前應先進行全面的規劃；
 - (iii) 支持的意見——擬議的私人房屋發展項目符合政府致力增加房屋供應量的政策，有助改善區內房屋組合的情況，不會令區內的公共設施／服務不勝負荷，也不會對區內的生態造成影響；
- (j) 在進一步資料的公眾查閱期內，當局收到合共 161 份公眾意見書(當中 156 份表示支持，兩份表示反對，三份持中立意見)：
- (i) 反對的意見——提意見人反對這宗申請，主要的理由包括擬議的發展會為匡智松嶺村帶來交通安全問題及噪音滋擾，且須砍伐樹木，會破壞青蔥的環境；
 - (ii) 中立的意見——三份持中立意見的意見書由南坑的村代表提交，他們重申上文第 10(i)及(ii)段所載的各項他們所關注的事項；
 - (iii) 支持的意見——政府必須收地才可以進行發展，所需的時間或會較進行擬議的私人房屋

發展項目所需的時間更長；政府必須收地並向受影響的土地擁有人作出補償，財政負擔會由政府承擔；以及擬議的發展項目的地積比率和上蓋面積較有關的公共房屋發展項目為低，可以減輕屏風效應，以及令該區更多綠化地帶得以保存；

規劃署的意見

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

規劃意向

- (i) 申請地點北面部分主要為山坡，曾經遍布灌木叢和樹羣，在分區計劃大綱圖上劃為「綠化地帶」。漁護署署長表示，北面部分為林地，生態價值屬中等，目前把之劃為「綠化地帶」是非常恰當的做法，可讓天然的鄉郊環境得以保存。把北面部分由「綠化地帶」改劃為「住宅(乙類)8」地帶的建議理據不足，因此他並不支持；

- (ii) 為應付市民對房屋的需求並配合增加房屋供應量的長遠房屋策略，政府物色了三幅用地，打算發展一個綜合公共房屋項目，包括設立兩所學校和提供社會福利設施。該三幅用地包括申請地點南面部分(即頌雅路西用地)和兩幅與之相連的用地(即頌雅路東用地及大埔第 9 區用地)。該項發展有助滿足市民的住屋需要，是惠民的項目，而申請地點南面部分則是這個項目不可或缺的一部分；

提供公共房屋及公共設施

- (iii) 申請地點南面部分是附近現有和已規劃公共屋邨的合理延伸。把南面部分與另外兩幅位於大埔第 9 區及頌雅路東的擬議公屋用地合併，用作發展綜合公共房屋項目，可以產生協同效應，令所提供的政府、機構或社區設

施更能滿足當區以至大埔區的需求，亦可以令新的建屋用地與富亨邨和頌雅苑等現有公共房屋發展項目融合得更好(例如有行人通道網絡貫通)。根據房屋署提供的資料，頌雅路西用地(申請地點有部分地方位於該用地範圍內)可提供約 950 個單位及一所小學。由於大埔區自從運頭塘邨於一九九二年落成後一直沒有發展大型公共屋邨，加上該區的小學學位亦有短缺情況，因此，在南面部分提供額外的公屋單位和一所小學，將有助紓解大埔區這方面殷切的需求。進行該項公共房屋發展計劃，也會帶來更大的規劃增益，因為公屋供應量增加，長遠而言市民輪候公屋的時間也會縮短。在申請地點發展公共房屋，也可以使大埔新市鎮公私營房屋的比例變得更理想；

公眾利益與個人利益的平衡

- (iv) 申請地點包括八個私人地段(七個為農地，一個為屋地)以及政府土地，其中申請人的私人地段被其他土地圍封。通往申請地點的擬議通路完全位於政府土地範圍內。關於這點，地政總署大埔地政專員表示，從土地行政角度而言，倘換地申請涉及額外的政府土地，而有關的土地預算作公共用途且可合理地作獨立轉讓或發展，則有關換地申請一般不會獲得考慮。申請地點南面部分已被當局選定作發展公共房屋用途。須留意的是，政府透過收地程序購入私人土地作公共用途是無可避免也非罕見的事，在新市鎮或新發展區發展公共房屋時尤為常見。受公共工程項目影響的土地擁有人會根據《收回土地條例》的條文獲得補償。在申請地點興建公共房屋符合公眾利益，理應凌駕於個人利益之上。倘批准這宗涉及私人房屋發展的申請，會令擬議的公共房屋發展受阻，不符合公眾利益；

發展密度

- (v) 雖然申請人把申請地點北面部分劃為園景區，作康樂用途，但在計算地積比率時卻把這部分計算在內，使總樓面面積增加。北面部分的天然斜坡無法進行發展，因此，在規劃上並無理據要把該處的林地納入申請地點範圍內，並改劃作發展住宅之用，以及計入地積比率。把北面部分納入申請地點範圍內，會令人產生錯覺，以為發展密度不太高(地積比率為 3.5 倍)。事實上，如果剔除北面部分，以地盤淨面積(即剔除北面部分及位於南面部分的擬議車輛通路的面積)計算，地積比率相等於約 6.5 倍，較大埔新市鎮發展密度第 1 區現行的准許地積比率(5 倍)及假設獲准增加 20% 後的地積比率(6 倍)為高；

技術性評估

- (vi) 相關的政府部門並不滿意申請人提交的技術性評估報告(包括環境美化建議、交通影響評估、排污影響評估及噪音影響評估)。相關政府部門的意見詳載於文件第 9 段；以及

公眾的意見

- (vii) 支持這宗申請的公眾意見書，提出的主要理由包括擬議的私人房屋發展符合政府致力增加房屋供應量的政策，有助改善該區的房屋組合情況，不會令區內的公共設施／服務負荷過重，也不會對該區的生態造成影響。不過，擬議的公共房屋發展項目會帶來更大的規劃增益，因為公屋供應量增加，市民輪候公屋的時間也會縮短，而提供的社會福利及教育設施也可以滿足社區的需要。至於反對這宗申請的意見，所持的理由包括土地用途不協調；對綠化地帶及居住環境造成影響；產生屏風效應；帶來交通擠塞及安全問題；以及產生不良的先例效應。須留意的是，運輸署署長表示從交通工程角度而言並不支持這宗申請，而漁護署署長及規劃署總城市規

劃師／城市設計及園境則表示從自然保育及景觀規劃角度而言並不支持這宗申請。

11. 副主席繼而請申請人的代表闡述這宗申請。胡韻然女士借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 早在一九九零年以前，申請人已有計劃在申請地點發展私人房屋。申請人先前曾向城市規劃委員會(下稱「城規會」)提交三宗有關發展住宅的規劃申請。二零一三年十二月，申請人提交這宗申請，提出把申請地點改劃作發展私人住宅；
- (b) 在二零一四年一月舉行的大埔區議會例會上，規劃署就改劃大埔區八幅用地以發展房屋的建議徵詢大埔區議員的意見。八幅用地中，沒有一幅涉及申請地點；
- (c) 在二零一四年二月舉行的大埔區議會特別會議上，規劃署再次諮詢大埔區議會。不過，這一次，申請地點已被列為八幅擬改劃作發展房屋的用地之一。規劃署建議在最少有 70% 土地屬私人土地的申請地點發展公共房屋。至於屬政府土地的另外五幅用地，政府卻打算改劃作發展私人房屋；
- (d) 大埔區內有另外一些更適合發展公共房屋的用地。舉例說，政府已選定兩幅位於頌雅路東及大埔第 9 區的用地，可提供約 5 400 個公屋單位。因此，改劃申請地點以發展公共房屋並無必要；
- (e) 大埔區議員對於在申請地點發展公共房屋有很大的保留，因為申請地點涉及私人土地，而私人物業權益理應受到尊重。大埔區議員亦認為，政府可先行發展那片面積龐大的政府土地(即申請地點毗鄰的頌雅路東用地及大埔第 9 區用地)，並沒必要把該兩幅用地與申請地點合併，以發展公共房屋；
- (f) 由私人機構提供私人房屋單位對公眾而言也有益處，因為部分階層的市民不符合資格入住租住公屋

或購買居者有其屋計劃的單位。提供不同類別的房屋，可以滿足不同類別市民的需要；

- (g) 申請地點周圍是高密度的公共房屋發展項目，公屋單位數目約 20 510 個。倘申請地點也改劃作發展公共房屋，則該區的房屋組合會很單一，成為天水圍新市鎮的翻版；
- (h) 私人機構可以成為增加房屋供應量的另一推動力，而政府則可以省下一些資源，用於其他惠民的社會用途。這是符合公眾利益的做法；
- (i) 關於提出的(a)項反對理由，須強調的是，滿足市民對私人房屋的需要也是符合公眾利益的。小組委員會考慮的重點，應該在於改劃申請地點作住宅發展是否適合，以及所劃定的用途地帶(例如「住宅(甲類)」、「住宅(乙類)」或「綜合發展區」)是否恰當，而非在於決定應在申請地點發展哪種類別的房屋；
- (j) 據悉，規劃署在是次會議上提交了另一份有關大埔分區計劃大綱圖修訂建議的文件，供小組委員會考慮。規劃署提出的其中一項修訂，是把申請地點由「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(甲類)9」地帶，並明確表示該「住宅(甲類)9」地帶的規劃意向是要發展公共房屋。申請人認為，即使申請地點被認為適合作房屋發展用途，也不應由小組委員會決定由哪個機構落實有關的房屋發展項目；
- (k) 關於文件所述的(b)項反對理由，即擬議的「住宅(乙類)」地帶侵進現有林地範圍(即申請地點北面部分)的問題，申請人表示願意調整申請地點的範圍，把北面部分剔除。此外，小組委員會也可以考慮把申請地點改劃為「綜合發展區」地帶，並把最高地積比率定為 5 倍，以便對申請地點上的發展作出更佳的規劃管制；

- (l) 關於文件所述的(c)項反對理由，即申請人未能證明改劃建議不會對附近地區的交通及景觀造成不良影響，申請人認為須留意的是，既然地盤的限制相似，則無論是發展私人還是公共房屋項目，所要解決的技術問題也應該類同。倘在申請地點進行地積比率達 6 倍的高密度房屋發展在技術上屬可行，則申請人難以明白何以在同一地點進行地積比率更低的私人房屋發展在技術上卻不可行；
- (m) 總括而言，把申請地點改劃作發展私人房屋會更為恰當，可以為社會帶來種種裨益，概述如下：
- (i) 擬議的住宅發展可以滿足市民對私人房屋的需求；
 - (ii) 有助增加房屋組合的多元性；
 - (iii) 可善用私人資源以增加房屋供應量；以及
 - (iv) 進行擬議的住宅發展，可以無須收地，早日在該區落實發展住宅。
- (n) 小組委員會倘認為申請地點適合作房屋發展用途，可決定同意這宗申請的部分建議，並規定申請人必須修訂申請地點的範圍，把北面部分剔除。此外，小組委員會亦可以考慮把申請地點改劃為「綜合發展區」地帶，以便作出更佳的規劃管制。

12. 一名委員提出以下三個問題：

- (a) 申請地點的土地業權情況如何？
- (b) 大埔區現時的公私營房屋比例為何？以及
- (c) 把申請地點用作發展公營或私人房屋各有什麼好處和壞處？

13. 陸國安先生回應這名委員第二條問題，表示大埔新市鎮目前的公私營房屋比例是 52 比 48。與其他新市鎮相比，大埔區公共房屋在整體房屋供應量所佔的比例較低。舉例說，沙田新市鎮的公私營房屋比例約為 58 比 42。大埔區公共房屋所佔比例較低，原因是該區在過去 20 年並沒有發展任何大型公共屋邨。把申請地點改劃作發展公共房屋，可提高大埔新市鎮公共房屋所佔的比例。

14. 至於這名委員詢問在申請地點發展公共房屋有什麼好處與壞處，陸國安先生表示，申請地點適合發展公共房屋，理由如下：

- (i) 地點——申請地點是附近現有和已規劃公屋用地的合理延伸；
- (ii) 發展密度——擬議公共房屋發展項目的地積比率為 6 倍，與附近現有房屋發展項目（例如頌雅苑及富亨邨）5 倍的地積比率互相配合；
- (iii) 更易達公共交通系統且可與其他公共屋邨共享設施——與其他擬議的私人房屋用地相比，位於頌雅路東、頌雅路西及大埔第 9 區的擬議公屋用地更易達公共交通系統，而社區設施方面的配套亦相當完善，例如附近現有的公共房屋發展項目已設有濕貨街市和公共診所；以及
- (iv) 紓緩學校不足的情況——如果把申請地點與頌雅路東及大埔第 9 區兩幅用地合併以發展公共房屋，則必須提供兩所小學以應付新增人口的需要。申請地點南面部分可以興建一所新小學，應付大埔區殷切的需求。

15. 胡韻然女士回應這名委員有關申請地點土地業權情況的首條問題，表示申請地點約有 80% 為私人土地，20% 為政府土地。倘剔除了申請地點北面部分，申請地點將包括約 70% 私人土地及 30% 政府土地。關於政府建議在申請地點興建一所新的小學，胡韻然女士指出，該所小學須為整個大埔區的居民提供服務。她質疑為何必須在 80% 屬私人土地的申請地點興建該所

新小學，而不選擇在頌雅路東及大埔第 9 區那大片政府土地興建該所小學。

16. 關於申請地點土地業權及土地類別問題，劉志庭先生補充說，申請地點約有 80% 的土地屬私人地段，當中除了一小塊土地(約 1 455 平方米)獲准種植果樹及建屋外，其餘均只限作農業用途。申請地點餘下的 20% 土地屬政府土地。陸國安先生進一步表示，倘只計算發展用地，則申請地點包括約 8 500 平方米的私人土地和 3 500 平方米的政府土地。通往申請地點的擬議通路將完全位於政府土地範圍內。

17. 關於規劃署指申請人的私人地段被其他土地圍封，胡韻然女士表示，被其他土地圍封的土地，在定義上是指一幅土地被其他土地包圍且沒有通行權可穿越四周的土地。就申請地點而言，那些私人地段屬舊批地段，獲准作貯存／裝卸貨物用途。此外，長期以來，車輛均可以經由一條位於政府土地上的運料路到達申請人的私人地段。胡韻然女士表示，倘這宗申請獲小組委員會批准，申請人會向地政總署申請換地，以進行擬議的用途和佔用有關的政府土地。

18. 關於房屋組合，秘書告知各委員，根據政府目前推行的長遠房屋策略，政府主張公營房屋在新建房屋中應佔較高的比例，並建議公私營房屋比例應為 60 比 40。

19. 關於有意見指無論是公營還是私人房屋發展項目，均須解決同樣的技術性問題(例如對交通和排水的影響)，委員備悉就交通方面而言，由於私人房屋發展項目居民擁有汽車的比率較高，因此出入私人房屋發展項目的車輛架次與公營房屋發展項目會有差別。

20. 一名委員得悉政府在大埔區物色了八幅用地以發展新的公營和私人房屋，遂詢問當已規劃的房屋發展項目落實後，政府主張公私營房屋比例應為 60 比 40 的這個目標是否可以達到。陸國安先生回應說，大埔區現時的公私營房屋比例是 52 比 48。由於申請地點的面積相對較小，可提供的公屋單位數目不多，因此，當已規劃的房屋發展項目落實後，公私營房屋比例仍然無法達到 60 比 40 這個目標。

21. 關於申請人的代表表示政府把申請地點改劃作發展公共房屋，是剝奪了申請人的私人物業權益，副主席請申請人的代表就此點作出說明。胡韻然女士表示，申請人的私人物業權益在若干方面受到侵奪。大埔區有其他政府土地可用作發展公共房屋，但政府現時卻要在大部分屬私人土地的申請地點發展公屋。申請人自一九九九年以來一直打算在申請地點發展私人住宅，並已積極集合私人地段和着手進行技術評估，更已向小組委員會提交了三宗有關發展私人住宅的規劃申請。她質疑規劃署為何正正在申請人提交這宗申請後就建議把申請地點改劃作發展公共房屋。規劃署的改劃建議是要把申請地點改劃為「住宅(甲類)9」地帶，以發展公共房屋。規劃署的做法，剝奪了申請人在申請地點發展私人住宅項目的權利。

22. 關於副主席提出公眾利益也是審議這宗申請時要考慮的因素這一問題，胡韻然女士作出回應，表示她同意在審議這宗申請時，公眾利益可以是一項要考慮的因素。雖然提供公共房屋符合公眾利益，但是她要強調的是，有一些階層的市民並不符合資格入住公共房屋或購買居屋單位。因此，為這些人士提供私人房屋單位，也同樣符合公眾利益，不應被忽略。

23. 副主席指出申請地點北面部分的植被曾被清除，詢問申請人曾否採取行動防止這些行為。胡韻然女士回應說，申請人亦留意到申請地點北面部分有植被被清除。申請人會在申請地點設置圍欄，防止植被進一步被清除，並且會栽種樹木，讓申請地點可恢復原狀。

24. 副主席詢問，既然申請人不打算在申請地點北面部分進行發展，那為何把申請地點北面部分納入這宗申請內。胡韻然女士回應說，申請人已把申請地點北面部分劃為園景區，作康樂用途。該部分土地現有的草木會維持原貌，作為北面林地與申請地點南面部分擬議興建的住宅大廈之間的緩衝區。

25. 副主席說，申請地點位於大埔新市鎮北面邊陲，四周是高密度的公共房屋發展項目。他詢問擬議的私人房屋發展項目如何能在區內發揮協同效應。胡韻然女士回應說，她贊同新市鎮整體的公私營房屋比例應達到 60 比 40 這個目標，不過，社區內的公私營房屋亦須均衡發展。胡女士進一步表示，申請地點附近多是高密度的公共房屋發展項目，人口亦日趨老化。擬

議的私人房屋發展項目可以為區內居民的第二代提供更多的住屋選擇，讓區內居民得以享受更愉悅、更具活力的生活環境。

26. 劉志庭先生回應副主席的提問，表示申請人是在二零一三年十二月提交這宗申請的，但是遠早於該日期之前，房屋署已開始就擬議的公共房屋發展項目進行研究，並着手進行技術評估，而規劃署則已開始擬備有關改劃大埔區內八幅用地的建議，以便進行房屋發展。二零一四年一月及二月，規劃署把區議會文件提交大埔區議會考慮。

27. 一名委員問到公營還是私人房屋發展項目對附近地區的環境影響較少。劉志庭先生回應說，房屋署建議在頌雅路西用地興建一幢住宅大廈和一所新的小學。就土地用途及發展密度而言，這項擬議的發展與附近地區的發展協調。此外，擬建的新小學的建築物高度較低，令附近地區的景觀更為開揚。

28. 胡韻然女士回應這名委員的問題，表示規劃署建議把頌雅路西用地由「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(甲類)9」地帶，最高地積比率達 6 倍。由於在「住宅(甲類)」地帶內，「分層住宅」是經常准許的用途，所以對於頌雅路西用地日後發展的公共房屋項目的設計與布局，城規會將無法作出規劃管制。倘小組委員會會同意申請地點適合發展房屋，可考慮把該地點改劃為「綜合發展區」地帶，這樣才可施加更佳的規劃管制。不過，申請地點不應只限作發展公共房屋。

29. 陸國安先生回應說，雖然規劃署建議把頌雅路西用地改劃為「住宅(甲類)9」地帶，但該署會擬備規劃大綱以規範該用地日後的發展。規劃大綱會訂明該綜合公共房屋發展項目的發展參數及設計要求，包括必須在該用地興建一所小學。

30. 一名委員得悉申請地點北面部分有些天然斜坡，或無法進行發展，故詢問申請人何以把北面部分納入申請地點範圍內。陸國安先生說，申請人把申請地點北面部分計入地積比率，從而增加總樓面面積。事實上，如果剔除申請地點北面部分，以地盤淨面積計算，地積比率相等於約 6.5 倍，高於大埔區內發展密度第 1 區現行的准許地積比率(5 倍)，甚至較根據《施政報告》把發展密度增加 20% 後的地積比率更高。陸先生補充說，根據規劃署的建議，申請地點北面部分將繼續劃為

「綠化地帶」，作為南面的高密度住宅發展項目與北面的郊野公園之間的緩衝區，並提供靜態康樂場地，供市民享用。

31. 這名委員詢問，在申請地點發展的公共及私人房屋項目分別可以容納多少人。陸國安先生說，公共及私人房屋每戶人數分別假定為 3.06 人及 2.8 人。倘申請地點改劃作發展公共房屋(連同一所小學)，將可提供約 980 個單位，容納 2 900 人。倘在申請地點發展私人房屋，將可提供 1 144 個單位(根據申請人的建議)，但可容納的居民人數則會與公共房屋項目的居民人數相若。不過，就出入車輛架次而言，私人房屋項目會較公共房屋項目為高，因為前者居民擁有汽車的比率較高。

32. 一名委員知道寶鄉街的公共房屋發展項目即將動工，遂詢問倘把寶鄉街的公共房屋發展項目計算在內，大埔新市鎮公私營房屋的比例是否會有變。陸國安先生回應說，寶鄉街公共房屋發展項目將會提供的單位只有 480 個，而大埔新市鎮的住宅單位總數約為 93 000 個，因此，公私營房屋整體的比例不會有顯著改變，大致上仍維持在 52 比 48 的水平。

33. 這名委員又詢問富亨邨內兩所學校目前的狀況。劉志庭先生說，富亨邨有兩所學校，分別是天主教聖母聖心小學和聖公會阮鄭夢芹銀禧小學，目前均在營辦中。陸國安先生補充說，規劃署曾就政府、機構或社區設施整體的供應情況進行評估，結果顯示大埔區欠缺的小學課室數目為 134 個。

34. 這名委員指出有些政府部門不滿意「最高」補償性種植比率僅為 1 比 0.46。胡韻然女士回應說，倘小組委員會同意這宗申請的部分建議，申請人會修訂申請地點的範圍，把申請地點北面部分剔除。在剔除申請地點北面部分後，這項發展的布局和設計將進一步優化。園景顧問曾表示，在修訂這項發展的布局和設計後，「最高」補償性種植比率可提高至 1 比 0.8 的水平。

35. 由於申請人的代表再沒有論點要提出，委員亦沒有提出其他問題，副主席告知他們這宗申請的聆訊程序已經完成。小組委員會會在他們離席後就這宗申請進行商議，稍後會把小組委員會的決定通知申請人。副主席多謝申請人的代表及規劃署的代表出席會議。他們於此時離席。

商議部分

36. 一名委員說，私人機構發展私人房屋，不應負責協助達到政府主張的 60 比 40 這個公私營房屋比例。況且，這個比例日後或會隨着需求結構的改變而修訂。至於申請地點到底適合發展私人還是公共房屋，這名委員認為小組委員會應考慮兩者各有的優點。雖然無論是私人還是公共房屋發展項目均須面對相似的排水及交通問題，但如果在申請地點只興建一幢公屋大廈和一所小學，對環境和視覺的影響會較少。因此，這名委員認為在申請地點進行綜合公共房屋發展項目會較為合適。

37. 一名委員認為，小組委員會應考慮的是，把申請地點由「綠化地帶」改劃作發展住宅是否合適，而不是決定應由何方落實發展項目。政府的目標是要提供足夠住宅單位以應付住屋需求，而不論供應的是私人還是公營房屋，都符合公眾利益。由於未獲提供有關該公共房屋發展項目的詳情，包括由房屋署負責提交的技術評估，因此，這名委員認為小組委員會應根據申請人提交的資料考慮這宗申請。

38. 秘書告知各委員，下一個議項涉及大埔分區計劃大綱圖的修訂建議。房屋署為支持在頌雅路西用地進行擬議的公共房屋發展項目，已就環境、排水、視覺及交通方面進行了技術評估，評估報告摘要載於相關的文件內，至於完整的報告書則存放在秘書處。秘書請各委員留意，這宗申請涉及的私人地段，全部(除了一小部分)屬農業用途用地。申請地點亦涉及預算會作公共用途的政府土地，而相關的政府土地可合理地作獨立轉讓或發展。此外，政府透過收地程序購入私人土地作公共用途並非罕見的事，在新市鎮或新發展區發展公共房屋時尤為常見。

39. 副主席表示，小組委員會可以集中考慮以下問題：(i)申請地點是否適合由「綠化地帶」改劃作住宅用途；(ii)把申請地點北面部分納入申請內是否有充分理據支持；以及(iii)倘申請地點適合作住宅用途，根據申請地點的位置及附近的土地用途，應較適合發展公共房屋還是私人房屋。

40. 一名委員認為，小組委員會應只集中考慮申請地點是否適合作住宅發展用途。這名委員表示，交通及排水影響方面的

技術問題，可由申請人再行處理，考慮這宗申請時，不應太側重這些問題。

41. 一名委員認為把申請地點北面部分繼續劃為「綠化地帶」是恰當的，同時不反對把南面部分改劃作住宅用途。雖然這名委員認為小組委員會若以這宗申請會妨礙落實擬議的公共房屋發展項目為理由而拒絕這宗申請會有可商榷之處，但這名委員無法支持這宗申請，因為擬議的住宅發展項目的建築物體積太大，而申請人建議把申請地點北面部分計入地積比率，從而令位於南面部分的發展用地的整體總樓面面積得以增加，也缺乏理據支持。關於申請人的代表在席上建議剔除申請地點北面部分，並把申請地點餘下部分改劃為地積比率 5 倍的「綜合發展區」地帶，這名委員認為小組委員會應根據申請書所述的原來範圍來考慮這宗申請。另一名委員亦持相同意見，認為小組委員會應根據所提交的建議內容來考慮這宗申請。

42. 秘書補充說，倘申請地點的範圍或面積有任何重大的更改，申請人必須另行提交新的申請，而有關申請亦須根據條例的規定作出公布，以進行公眾諮詢。因此，小組委員會應根據申請書所述的原來範圍考慮現在這宗申請。秘書亦表示，房屋署提出的公屋發展建議也涉及申請地點，倘小組委員會希望知道該項建議更多的詳情，可考慮在聽完規劃署在下一議項簡介大埔分區計劃大綱圖的修訂建議後，才就這宗申請作出決定。

43. 一名委員說，由於這項改劃建議涉及的地點的範圍侵佔林地，因此並無有力的理據要把北面部分納入申請作住宅用途。關於申請地點南面部分，這名委員認為適合改劃作住宅用途。這名委員亦同意秘書的建議，應押後就這宗申請作出決定，先行聆聽規劃署就房屋署提出的建議所作的簡介。這名委員指出，倘在申請地點發展公共房屋，則申請地點只會興建一幢大廈和一所小學。不過，由於在「住宅(甲類)」地帶發展住宅用途並不需要取得規劃許可，這名委員詢問是否有任何機制可以規定房屋署必須落實建議。秘書表示，小組委員會可以考慮在「住宅(甲類)9」地帶《註釋》中的「備註」訂明房屋署必須提交發展藍圖供小組委員會考慮，又或在分區計劃大綱圖的《說明書》內清楚註明必須在該「住宅(甲類)9」地帶興建一所小學。

44. 一名委員同意申請地點北面部分應繼續劃為「綠化地帶」，因為該部分土地是九龍坑一帶林地的延伸，可以作為南面高密度住宅發展項目與大埔區較北面的林地之間的緩衝區。不過，申請地點南面部分附近有已落成和已規劃的公共房屋發展項目，在申請地點發展私人房屋未必不合適，因為私人房屋發展項目可以與附近的公共房屋發展項目產生協同效應。但是，若從環境與視覺方面考慮，這名委員則認為房屋署的計劃較為可取，因為只會在申請地點興建一幢大廈和一所小學。

45. 一名委員認為小組委員會應按照申請人所提交申請的內容就這宗申請作出決定。既然這宗申請缺乏有力理據支持，就應予以拒絕。另一名委員也有同樣的看法。

46. 副主席指出委員普遍不支持這宗申請。委員繼而審閱文件第 12 段所載各項不支持這宗申請的建議理由。委員認為把申請地點北面部分由「綠化地帶」改劃為「住宅(乙類)8」地帶並不恰當，而文件所載的(b)項建議拒絕理由大致上恰當，只須略為修訂一些字眼。(c)項拒絕理由指申請人未能證明不會對附近地區的交通及景觀造成不良影響，委員認為理由恰當。副主席繼而請委員考慮文件所載的(a)項建議拒絕理由是否恰當，因為擬議的公共房屋發展項目要待審議下一個議項時才會考慮。秘書回應說，申請人已知悉規劃署把這宗申請提交小組委員會考慮時，也一併提交了該署擬改劃同一地點以發展公共房屋的建議。此外，申請人亦已提出多個論點以證明在申請地點發展私人房屋較發展公共房屋更為合適，而委員亦就在申請地點發展公共房屋與私人房屋兩者相對的好處進行了透徹的討論，因此，委員現時就申請地點到底適合發展公共還是私人房屋作出決定，也屬恰當。

47. 一名委員說，倘小組委員會決定押後作出決定，先行聆聽規劃署在下一個議程項目作出的簡介，那麼以(a)項理由拒絕這宗申請應該恰當，因為小組委員會已對申請人及房屋署所提交的兩項發展建議進行了透徹的討論。不過，由於小組委員會先考慮這宗申請，這名委員認為未必適合採納文件所載的(a)項建議理由。

48. 一名委員表示，雖然同一申請地點涉及其他發展計劃，但小組委員會理應按照每宗申請的個別情況作出考慮。關於這

宗申請，小組委員會應考慮是否有充分的理據拒絕這宗申請。日後如有相似的個案，假如能夠把兩項計劃作出具體的比較，會有一定的幫助。

49. 一名委員認為既然申請地點南面部分被公共房屋發展項目環繞，在該地點發展擬議的私人住宅項目應不合適。副主席指出位於大埔第 9 區、頌雅路西和頌雅路東的三幅公屋用地實際上相連，日後會發展為區內一個綜合公共房屋項目。因此，申請地點南面部分將是該發展項目不可或缺的部分。委員備悉，把申請地點南面部分納入發展項目內，可以產生協同效應，從而促進融合，並能夠在擬議的公共發展項目內提供最佳的政府、機構或社區設施。

50. 經商議後，委員大致上同意把上文第 49 段所述的考慮因素列為其中一個拒絕理由。

51. 經進一步商議後，小組委員會決定不同意這宗申請，理由如下：

- 「(a) 申請地點南面部分所在的地區有現成及已規劃的公共房屋發展項目，而該部分亦已成為一個綜合公共房屋發展項目不可或缺的部分。把南面部分納入該公共房屋發展項目，可以產生協同效應，從而促進融合，並提供最佳的政府、機構或社區設施；
- (b) 這項改劃建議侵佔具有生態價值的現有林地，而申請人也未能提出有力的理據以支持把該範圍納入擬議的「住宅(乙類)8」地帶；以及
- (c) 申請人未能證明這項改劃建議不會對附近地區的交通和景觀造成不良的影響。」

[休會五分鐘。]

[沙田、大埔及北區規劃專員陸國安先生和高級城市規劃師／沙田、大埔及北區劉志庭先生及鄧永強先生此時獲邀到席上。]

[馬詠璋女士及許智文教授此時到席。]

議程項目 5

[公開會議]

《大埔分區計劃大綱核准圖編號 S/TP/24》的修訂建議
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 6/14 號)

52. 秘書報告，此議項涉及建議對大埔分區計劃大綱核准圖的修訂。邱榮光博士就此議項申報利益，表示他在廣福道及樟樹灘村擁有物業／土地。秘書也表示，此議項涉及一些用地會改劃作發展公屋項目的修訂。由於發展有關項目的是房屋署，而該署是香港房屋委員會(下稱「房委會」)的執行機關，加上這些用地也涉及一宗由新鴻基地產發展有限公司的附屬公司提交的第 12A 條申請(在議程項目 4 討論)，以下委員就此議項申報利益：

- | | | |
|---------------|---|---------------------------------------|
| 凌嘉勤先生
(主席) | — | 以規劃署署長身分擔任房委會策劃小組委員會及建築小組委員會委員 |
| 林嘉芬女士 | — | 替補地政總署署長擔任房委會委員的人員 |
| 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 |
| 梁慶豐先生 | — | 目前與房委會的執行機關房屋署有業務往來 |
| 黃仕進教授 | — | 目前與艾奕康有限公司有業務往來 |
| 黎慧雯女士 | — | 目前與新鴻基地產發展有限公司及艾奕康有限公司有業務往來 |

符展成先生 — 目前與新鴻基地產發展有限公司、艾奕康有限公司、黃志明建築工程師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

53. 委員備悉凌嘉勤先生、林嘉芬女士、黎慧雯女士、曹榮平先生、符展成先生及梁慶豐先生已避席。至於黃仕進教授，由於沒有直接參與這宗申請，委員同意他可留在席上，並繼續主持會議。

[邱榮光博士此時離席。]

54. 秘書報告，房屋署已就擬於大埔第 9 區及頌雅路用地(東面和西面部分)發展的房屋項目(修訂項目 A)進行各方面的技術評估，包括環境評估、排水影響評估、區內污水收集網絡影響評估及交通影響評估。全套技術評估報告存放在秘書處，供委員於這次會議上參閱。

簡介和提問部分

55. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區劉志庭先生按文件詳載的內容簡介建議對《大埔分區計劃大綱核准圖編號 S/TP/24》作出的各項修訂。有關的修訂撮錄如下：

建議對分區計劃大綱圖作出的修訂

(a) 對分區計劃大綱圖作出的修訂涉及九塊用地，其中六個修訂項目是建議把用地改劃作住宅用途。

A 項：把大埔第 9 區及頌雅路東和西的用地由「政府、機構或社區」地帶及「綠化地帶」改劃為「住宅(甲類)9」地帶

(b) 建議把大埔新市鎮北緣數塊用地(約 9.59 公頃)由「政府、機構或社區」地帶及「綠化地帶」改劃為「住宅(甲類)9」地帶以發展公共房屋(修訂項目 A1 至 A4)。這些用地合計的地積比率定為 6 倍(非

住用地積比率不得超過 0.5 倍)，最高建築物高度定為主水平基準上 140 米，將會發展一個綜合的公屋項目，最大總樓面面積合共為 321 000 平方米，提供合共約 6 350 個單位，另會提供零售設施(總樓面面積約為 7 100 平方米)，以及各項社會福利設施及一個公共車輛總站；此外，區內也會興建教育局要求的兩所小學，其中一所擬設在頌雅路西的用地；

- (c) 建議把頌雅路西的用地南面另一部分的土地(約 0.1 公頃)由「政府、機構或社區」地帶改劃為顯示作「道路」的地方(修訂項目 A5)；
- (d) 修訂項目 A 涉及的用地範圍內大部分的土地為政府土地，只有頌雅路西的用地當中有 0.85 公頃為私人土地。附近一帶多是一些機構用途，包括匡智松嶺綜合職業訓練中心、大埔醫院和那打素醫院，亦有公共房屋發展項目，包括頌雅苑和富亨邨；
- (e) 房屋署已就擬於大埔第 9 區及頌雅路東和西的用地發展的公共房屋項目進行相關的技術評估，包括交通影響評估、排水影響評估、排污影響評估、空氣流通專家評估、視覺評估及環境評估。這些技術評估的初步結果顯示，發展擬議的公共房屋項目，不會對周邊地區的空氣流通、視覺、排水及環境造成很大的負面影響。另外，關於該發展項目的交通影響評估亦已進行，結果顯示，以二零二七年計，所有經評估的道路交界處的交通負荷量均達可接受的水平，其中頌雅路與全安路的交界處須進行改善工程，另建議在頌雅路與通往松嶺的通道的交界處設置交通燈，指揮交通，並把該通道提升至公共道路的規格。為應付日後發展擬議的公共房屋項目後在公共交通服務方面的需求，建議在大埔第 9 區興建一個公共車輛總站；

C 項：那打素醫院以西的用地

- (f) 該用地是政府土地，面積約為 0.57 公頃，位於全安路與頌雅路的交界處；

- (g) 建議把該用地由「綠化地帶」改劃為「住宅(甲類)10」地帶，最高住用地積比率定為 6 倍，最高非住用地積比率定為 9.5 倍(根據公式綜合計算)，最高建築物高度定為主水平基準上 110 米。預料該用地可提供約 680 個單位。另建議在該用地劃設一塊 15 米闊的非建築用地；

D 項：近鳳園的用地

- (h) 該用地是政府土地，面積為 4.78 公頃，位於鳳園谷的東部及大埔新市鎮的近郊邊緣。該用地的南部現時由香港園藝學會有限公司使用；東北部則為平緩的山坡，坡上是植林而成的林地；南面是大埔工業邨；西面的鳳園谷則有村落及鳳園的綜合發展區發展項目；

- (i) 建議把該用地由「綠化地帶」及「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(丙類)10」地帶，最大住用總樓面面積定為 43 500 平方米，最高建築物高度定為七層。該用地可提供約 620 個單位；

E 項：露輝路近聚豪天下的用地

- (j) 該用地是政府土地，面積約為 4.13 公頃，位於露輝路，附近有一些低矮的住宅，計有淺月灣一期及二期、聚豪天下、嘉豐花園及倚龍山莊。該用地以前是採泥區，現已修復為林地；

- (k) 建議把該用地由「綠化地帶」改劃為「住宅(丙類)9」地帶，最大總樓面面積定為 46 200 平方米，最高建築物高度定為五層。預料該用地可提供約 660 個單位；

F 項：荔枝山的用地

- (l) 該用地是政府土地，面積約為 4.25 公頃，位於吐露港公路南面及荔枝山村東面。該用地的北部現為路政署及水務署的臨時工地，中部及南部主要是有植被的土地，四周夾雜低密度及高密度的住宅發展項目，例如德雅苑、景雅苑、盈峰翠邸及龍城堡；

- (m) 建議把該用地由「綠化地帶」改劃為「住宅(乙類)8」地帶，最大總樓面面積定為 107 100 平方米，北部的最高建築物高度定為主水平基準上 100 米，而南部的最高建築物高度則定為主水平基準上 80 米。該用地可提供約 1 785 個單位。根據空氣流通專家評估報告建議在該用地劃設兩塊 15 米闊的非建築用地及一塊 30 米闊的非建築用地，讓風可由東面及東南面透入荔枝山及碗窰，促進空氣流通；

G 項：近逸遙路的用地

- (n) 該用地是政府土地，面積約為 2.09 公頃，位於大埔公路與逸遙路的交界處。該用地是長滿樹木的小圓丘，俯瞰吐露港，北面是供史提福樓(現時是中華電力有限公司的控制中心、員工宿舍及管理訓練中心)使用的直升機升降坪，四周是低矮的住宅發展項目，例如疊翠豪庭、皇御山及逍遙雋岸；
- (o) 建議把該塊地積比率限為 0.6 倍的用地由「住宅(丙類)」地帶提升為「住宅(丙類)7」地帶，最大總樓面面積定為 20 000 平方米，最高建築物高度定為七層。該用地可提供約 280 個單位；

H 項：乾坑近樟樹灘的用地

- (p) 該用地的面積約為 2.54 公頃，位於大埔公路西面近樟樹灘的山谷，由一塊面積約為 1.1 公頃建議出售的政府用地及毗鄰面積約為 1.4 公頃的私人用地和獲批政府牌照及短期租約的土地組成；
- (q) 建議把該用地由「綠化地帶」改劃為「住宅(丙類)8」地帶，最高地積比率定為 1.5 倍，最高建築物高度定為主水平基準上 120 米，其中的政府用地可提供約 150 個單位；

J 項：寶鄉街的用地

- (r) 香港青年協會建議把寶鄉街的獅子會大埔青年空間用地重新發展作青年旅舍暨青年中心；

- (s) 為能落實這項建議，建議把該塊現時劃為「政府、機構或社區」地帶而最高建築物高度定為兩層的用地(面積為 0.04 公頃)改劃為「政府、機構或社區(2)」地帶，最大住用總樓面面積定為 2 412 平方米，最大非住用總樓面面積定為 1 040 平方米，最高建築物高度定為主水平基準上 80 米(修訂項目 J1)，並把「住宿機構(只限宿舍及機構宿舍)」列為此地帶《註釋》的第一欄用途，同時藉此機會把毗鄰的寶鄉里(面積約為 0.1 公頃)由「政府、機構或社區」地帶改劃為顯示作「道路」的地方(修訂項目 J2)；
- (t) 所諮詢的政府部門對這項修訂建議沒有負面意見，並確認擬作的發展不會在交通、環境、排污、排水及供水各方面引起任何無法克服的問題；

B 項：匡智松嶺的用地

- (u) 該用地位於大埔新市鎮的北緣，是匡智松嶺村的一部分。匡智松嶺村由匡智會(前身為香港弱智人士服務協進會)營運。為向社區提供更佳的服務，除了其他的重建計劃之外，位於松嶺的綜合職業訓練中心的其中一部分會重建為一幢新的八層高社會服務中心，當中包括綜合職業訓練中心、一間設有 200 個名額的嚴重弱智人士宿舍、一間設有 200 個名額的展能中心及一間設有 180 個名額的綜合職業康復服務中心；
- (v) 該用地位於匡智松嶺村的東南部，面積約為 0.87 公頃，劃為「政府、機構或社區」地帶，最高建築物高度限為四層。為能落實上述重建建議，建議把該用地的最高建築物高度限制由四層改為八層；

建議作出的修訂涉及的技术問題

- (w) 所諮詢的政府部門對有關的修訂並沒有負面意見，並確認擬議的住宅及其他發展不會在交通、環境、排污、排水及供水各方面造成無法克服的問題；

規劃上整體的影響

- (x) 如果按建議修訂用途地帶以發展住宅，估計可提供合共約 6 350 個公共房屋單位及 4 175 個私人房屋單位，容納額外約 29 500 人；

部門諮詢

- (y) 規劃署已把擬作的修訂的資料分送政府相關各局／部門傳閱，請他們提出意見。他們不反對作出建議的修訂，又或沒有負面意見。政府部門所提出的意見已適當地納入修訂建議；

公眾諮詢

- (z) 規劃署於二零一四年一月八日就修訂項目 A1 至 A2 及 C 至 H 諮詢大埔區議會的環境、房屋及工程委員會。議員普遍支持作出建議的修訂，但有些則表示關注擬發展的房屋項目所帶來的交通問題，並要求當局在區內提供更多泊車位；
- (aa) 規劃署於二零一四年二月四日就修訂項目 F、G 及 H 徵詢大埔鄉事委員會的意見。該鄉事委員會原則上不反對修訂項目 F 及 G，但樟樹灘及大埔尾的代表則表示關注乾坑的用地改劃作擬議的地帶後會影響他們的鄉村的風水，並表示應把「綠化地帶」內更多鄉郊土地改劃作鄉村式發展；
- (bb) 規劃署於二零一四年二月十三日再就修訂項目 A 及 C 至 H 諮詢大埔區議會的環境、房屋及工程委員會，並收到附近發展項目的業主立案法團及環保組織一些關於露輝路用地的反對意見。部分議員對於在頌雅路西的用地發展公共房屋有極大保留，因為該用地涉及私人土地，而當局應該尊重私人產權。部分議員則認為應循序漸進地發展所建議的公共房屋，不應使區內的基礎設施不勝負荷；

- (cc) 二零一四年三月十二日，香港青年協會就他們提出在寶鄉街發展的青年旅舍暨青年中心項目諮詢大埔區議會的環境、房屋及工程委員會。大埔區議員普遍對這項青年旅舍計劃沒有負面意見，但部分議員表示應提高地積比率，善用該用地，以提供更多旅舍單位，滿足在職青年的訴求，並應考慮把毗連該用地的籃球場納入建議的發展計劃；
- (dd) 二零一四年三月四日，倚龍山莊、嘉豐花園、淺月灣一期及二期和聚豪天下的業主立案法團代表聯同一名區議員提出意見，表示反對露輝路用地的改劃建議。他們認為該用地應保留作休憩用地，而且建議發展的住宅項目與區內現有的低密度住宅發展項目並不協調。他們也表示關注區內現有的道路基礎設施是否足以承受新發展項目所帶來的額外交通量；
- (ee) 大埔區議會所提出的意見已適當地納入修訂建議；以及
- (ff) 分區計劃大綱圖的各項修訂刊憲後，規劃署會在這些修訂的展示期內諮詢大埔區議會(或其轄下的委員會)及大埔鄉事委員會。

56. 副主席詢問是否有需要在頌雅路西興建擬議的學校。陸國安先生回應說，政府建議把三塊位於大埔第 9 區及頌雅路西東的用地改劃作發展公共房屋。當有關的公共房屋項目落實發展後，區內的人口將會增加超過 19 000 人，而以當中 6 至 11 歲年齡組別的人口計，須設多於一所小學，因此有需要在區內興建兩所學校，其中一所設於頌雅路西的用地。

57. 副主席詢問為何把頌雅路西的擬議學校用地改劃為「住宅(甲類)9」地帶而不是「政府、機構或社區」地帶。陸國安先生表示，建議把該用地改劃為「住宅(甲類)9」地帶，是因為要在頌雅路西的用地興建一幢住宅大廈及一所小學。把擬建的學校劃入「住宅(甲類)9」地帶，房屋署便可把該用地發展為綜合公共房屋發展項目的其中一個部分。此外，根據這份分區計劃

大綱圖「住宅(甲類)」地帶的《註釋》，「學校」屬第一欄的用途，是經常准許的。

58. 一名委員問到該幢住宅大廈及該所小學會否按建議落實興建。陸國安先生回應說，教育局已確認有需要在區內提供兩所學校，以應付新增的學額需求。擬建於頌雅路西用地的該所學校及該幢住宅大廈的實際布局，會由房屋署作詳細設計。

59. 一名委員得悉擬設於頌雅路西用地的學校，其地盤範圍或會有所修訂，遂詢問是否宜把該用地改劃為「政府、機構或社區」地帶，以確保日後可以落實興建該學校。陸國安先生表示，該學校及住宅大廈的位置只是初步構想的位置，仍有待房屋署作詳細設計。如果把該用地繼續劃為「政府、機構或社區」地帶而不是「住宅(甲類)9」地帶，該擬議的住宅大廈在設計上的靈活性會較少。此外，如果把該用地改劃為「住宅(甲類)9」地帶，則計算地積比率時，用地內任何被該擬建學校佔去的部分的面積都要扣除，不計入住宅地盤面積。陸國安先生回應副主席的問題，表示根據房屋署所進行的視覺評估及空氣流通專家評估，在高聳及高密度發展的環境中興建該低矮的學校，可發揮視覺上的紓緩作用，而對於毗鄰的住宅發展項目，亦可避免在視覺及空氣流通方面造成很大的負面影響。

60. 副主席得悉委員普遍支持於頌雅路西的用地興建一所小學，而由於當局建議把該用地改劃為「住宅(甲類)9」地帶，所以他詢問有沒有任何規劃機制確保會興建該所學校。陸國安先生回應說，規劃大綱會訂明必須在頌雅路西的用地興建一所小學，作為日後於該用地發展公共房屋項目的指引。

61. 秘書說，既然委員關注於頌雅路西用地興建一所小學(面積約為 0.62 公頃)的問題，當局可修訂分區計劃大綱圖的《說明書》，清楚地反映此規劃意向。

62. 一名委員詢問修訂項目 J1 所涉的擬議旅舍將提供多少宿位。陸國安先生回應說，該旅舍將提供大約 76 個宿位。

63. 這名委員表示，寶鄉街現時的交通已經很繁忙。由於擬建的旅舍對面的公共房屋發展項目的工程即將展開，所以這名委員擔心發展擬議的旅舍後，區內的交通情況可能會進一步惡

化。陸國安先生表示，興建擬議的旅舍後，應不會使該區交通量增加，因為該旅舍只設有 76 個宿位，住客會使用公共交通工具，而且該旅舍發展項目內部不會設置有任何交通設施。

64. 關於這名委員關注的大埔市中心交通問題，運輸署總工程師／交通工程(新界東)蕭鏡泉先生補充說，運輸署已進行大埔市中心的全面交通評估，為紓緩大埔市中心的交通擠塞問題，當局將會興建一條行車橋(廣福橋)。

65. 一名委員指出，有關的房屋項目落實發展後，大埔新市鎮的總規劃人口將會有所增加，故詢問除了小學外，大埔區的其他政府、機構或社區設施及休憩用地會否出現不足的情況。陸國安先生以文件的附錄 IV 作說明，表示人口增加後，大埔新市鎮的休憩用地仍然足夠。至於政府、機構或社區設施方面，規劃的小學課室數目會有不足，但中學和幼稚園課室則會有剩餘。此外，擬於大埔第 9 區及頌雅路的綜合公共房屋發展項目提供的政府、機構或社區設施，例如小學和社會福利設施，長遠來說也可紓緩政府、機構或社區設施(包括小學)不足的問題。

66. 一名委員指出現有的社區中心及體育館設於富亨邨或頌雅苑，與擬議的公共房屋發展項目(特別是頌雅路東的用地)相隔一段距離，遂詢問擬議的公共房屋發展項目會否提供這些康樂設施。陸國安先生回應說，該公共房屋發展項目內會根據《香港規劃標準與準則》所訂標準(每人 1 平方米)，按設計人口提供鄰舍休憩用地。鄰舍休憩用地會提供動態及／或靜態的康樂用途，以滿足區內居民的需要。

67. 副主席詢問把頌雅路西及東的用地改劃作發展公共房屋的用意及優點。陸國安先生表示，把頌雅路西及東的用地改劃作公屋發展的理由是：(i)有關用地位於大埔新市鎮的北緣，在該處發展的擬議公共房屋項目可作為大埔新市鎮的伸延；(ii)有關用地靠近頌雅苑及富亨邨(地積比率為 5 倍)，在頌雅路西及東的用地發展的擬議公共房屋項目與周圍的這些高密度住宅發展項目互相協調；(iii)有關用地靠近集體運輸系統，可為居於公共屋邨的工作人口帶來方便；(iv)現有的公共房屋發展項目已設有社區設施，例如診所及濕貨街市，可滿足區內居民的需要。此外，發展擬議的公共房屋項目，會有協同作用，使政

府、機構或社區設施融合得更好，能讓擬議的公共房屋發展項目及現有的公共房屋發展項目(例如頌雅苑及富亨邨)共享。陸國安先生又表示，在這次建議對分區計劃大綱圖作出的各項修訂中，有另外六塊用地建議作私人房屋發展。把這些用地改劃作私人房屋發展會較為恰當，因為這些用地較接近現有的低至中密度發展項目。

68. 一名委員指出，政府於各區物色「綠化地帶」用地改劃作住宅用途，以應付房屋需求。不過，把「綠化地帶」用地改劃作房屋發展會增加碳足印。政府也可提出及採取緩解措施以助減少碳足印，例如優化自然生態公園。陸國安先生回應說，規劃大綱或批地條件規定擬議的公共房屋發展項目的綠化率必須達 20% 至 30%，確保項目內有充足的綠化空間。至於私人房屋發展項目，批地條件也會規定發展商要向相關的政府部門提交園境設計總圖／建議，以供審批。秘書補充說，各政府部門都有採用一份技術通告，而發展商亦須種植樹木，作為補償。委員提出關於減少碳足印的建議可轉交發展局考慮。委員表示同意。

69. 一名委員指出一些建議改劃作住宅發展的「綠化地帶」用地都很接近郊野公園。這名委員詢問如何隔開擬議的房屋發展項目與郊野公園。陸國安先生回應說，批地條件會訂明須提交符合相關政府部門要求的園境設計總圖／建議。相關的政府部門會評估建議的設計是否有提供足夠的緩衝，隔開擬議發展項目與郊野公園。

70. 陸國安先生回應一名委員的問題，表示建議的修訂所涉的用地距離現有的八仙嶺郊野公園有數百米之遙。秘書補充說，有關的「綠化地帶」用地位於大埔新市鎮的邊緣，遠離郊野公園，是現有的已建設地區的伸延部分。

71. 經討論後，副主席作出總結，表示委員大致同意對大埔分區計劃大綱圖作出建議的修訂，並同意應作出適當地修訂分區計劃大綱圖的《說明書》，以反映委員對頌雅路西的擬議學校發展項目的意見。

72. 經進一步商議後，小組委員會決定：

- 「(a) 同意對《大埔分區計劃大綱核准圖編號 S/TP/24》作出文件第 4 和第 5 段所述各項建議的修訂；
- (b) 同意載於文件附件 II 的修訂草圖編號 S/TP/24C(展示時會重新編號為 S/TP/25)及其載於文件附件 III 的《註釋》適宜根據條例第 5 條展示；
- (c) 採用載於文件附件 IV 的《大埔分區計劃大綱草圖編號 S/TP/24C》的經修訂《說明書》(已作出上文第 71 段所記錄的修訂)，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的；以及
- (d) 同意載於文件附件 IV 的經修訂《說明書》適宜連同《大埔分區計劃大綱草圖編號 S/TP/24C》(展示時會重新編號為 S/TP/25)一併展示。」

[凌嘉勤先生、林嘉芬女士、黎慧雯女士、符展成先生和梁慶豐先生此時返回席上。]

[曹榮平先生此時離席。]

議程項目 6

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-LT/501 在劃為「鄉村式發展」地帶的大埔林村新村第 19 約地段第 1036 號 A 分段、第 1156 號、第 1157 號 A 分段、第 1168 號 A 分段及第 1169 號 A 分段闢設臨時露天公眾停車場(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-LT/501 號)

簡介和提問部分

73. 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) 臨時露天公眾停車場(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) 在法定公布期的首三個星期內，當局沒有收到公眾的意見，而大埔民政事務專員亦沒有收到區內人士的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所作的評估，規劃署認為這個臨時露天公眾停車場可予容忍三年。

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。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一七年四月四日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點停泊重型車輛；
- (b) 在規劃許可有效期內，應時刻妥為執行預防措施，防止上段間接集水區的水質受到污染；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，這項發展不應污染上段間接集水區的水質；

- (d) 在規劃許可有效期內，由申請地點通往林錦公路的通道應時刻妥為保養；
- (e) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一四年十月四日或之前)，提交美化環境的建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (f) 就上文(e)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一五年一月四日或之前)，落實美化環境的建議，而落實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(即在二零一四年十月四日或之前)，提交排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (h) 就上文(g)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一五年一月四日或之前)，落實排水建議，而落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (i) 如在規劃許可有效期內的任何時間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；
- (j) 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)或(h)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (k) 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。」

76. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- 「(a) 申請人須與申請地點的相關擁有人解決這項發展所涉及的任何土地問題；
- (b) 留意環境保護署署長的意見，申請人須參閱《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》附件 I 所載的環境措施，當中包括水質影響緩減措施；
- (c) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，須把申請地點界線向後移入至少一米，預留地方作為植物屏障種植區；
- (d) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，申請地點附近沒有公共雨水渠可供接駁。申請人須為擬闢設的停車場設置合適的雨水排放系統。若擬進行排水工程，不論有關工程是在申請地點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；申請地點附近沒有公共污水收集系統可供接駁。不過，根據渠務署的「林村谷污水收集系統工程」，林村新村現正鋪設公共污水渠；
- (e) 留意運輸署署長的意見，附近的通道並非由運輸署管理；
- (f) 留意路政署總工程師／新界東的意見，由林錦公路通往申請地點的現有車輛通道並非由路政署維修保養的公共道路；以及
- (g) 留意機電工程署署長的意見，申請人須向供電商索取電纜圖則，以找出申請地點內或附近是否設有地下電纜（及／或架空電纜）。根據所取得的電纜圖

則，若申請地點內或附近設有地下電纜(及／或架空電纜)，申請人便須採取以下措施：

- (i) 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》。

議程項目 7

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-TK/502 擬在劃為「綠化地帶」的
大埔船灣沙欄第 27 約的政府土地
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/NE-TK/502 號)

簡介和提問部分

77. 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。雖然預料擬議的發展不會令交通量大增，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，由此而對交通造成的累積不良影響可能很大；
 - (ii) 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，申請地點位於沙欄村西北面山麓小丘的下段，所在的山坡長滿樹木。進行擬議的發展，難免要切削斜坡和進行地基工程或地盤平整工程，影響的範圍可能會比申請地點更大，廣及山坡上段林木盤根的地方。此外，擬建小型屋宇的覆蓋範圍完全在「綠化地帶」內，若批准這宗申請，會導致有關的「綠化地帶」出現更多同類申請，令沙欄現有景觀資源的質素下降；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局接獲 72 份公眾意見書，分別由創建香港、嘉道理農場暨植物園公司、兩名市民、一名附近地段的擁有人、一名沙欄村村民、船灣沙欄的原居民代表、沙欄小築居民協會主席、63 名沙欄小築的居民和一羣為數 19 人的沙欄小築單位業主提交。原居民代表要求批准這宗申請，理由是申請地點是唯一可供申請人興建新界豁免管制屋宇的政府土地，而且位於「鄉村範圍」內。其他的公眾意見則反對這宗申請，主要理由是擬議的發展不符合「綠化地帶」的規劃意向，而且會對生活環境、交通與道路安全、排水、排污、視覺、景觀及斜坡安全造成不良影響，更會引致鄰舍之間的衝突；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，撮錄如下：

- (i) 擬議的發展不符合「綠化地帶」的規劃意向，因為根據一般推定，此地帶不宜進行發展。申請地點周圍饒富鄉郊特色，附近有村屋，擬議的發展與周圍這種環境並非不相協調。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，因為申請地點位於沙欄村西北面山麓小丘的下段，所在的山坡長滿樹林，進行擬議的發展難免要切削斜坡和進行地基工程或地盤平整工程，影響的範圍可能會比申請地點更大，可能廣及山坡上段林木盤根的地方。申請人未能證明擬議的屋宇發展不會對附近地區的景觀造成不良影響；以及
- (ii) 這宗申請並不符合「評審新界豁免管制屋宇發展規劃申請的臨時準則」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編號 10，因為擬議的發展會對附近地區的景觀造成不良影響，若批准這宗申請，會導致有關的「綠化地帶」內出現更多同類申請，令沙欄現有景觀資源的質素下降。

78. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

79. 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 段所載的拒絕理由，並認為理由恰當。有關的理由是：

- 「(a) 擬議的發展不符合把該區劃為「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，此地帶不宜進行發展；

- (b) 這宗申請不符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」及有關「擬在『綠化地帶』進行發展而按照《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，因為擬議的發展涉及切削斜坡和地盤平整工程，會對周邊的自然景觀造成不良影響。申請人未能證明擬議的發展不會對周邊地區的景觀造成不良影響；以及
- (c) 批准這宗申請，會為區內其他同類申請立下不良先例，若這些同類申請均獲批准，累積影響所及，該區整體的環境和景觀質素將會下降。」

議程項目 8

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-TK/503 擬在劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的大埔布心排村第 23 約地段第 1060 號 B 分段興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-TK/503 號)

簡介和提問部分

80. 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 V。從農業角度而言，漁農自然護理署署長

(下稱「漁護署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點有部分位於「農業」地帶內，復耕潛力高；

- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局收到兩份公眾意見書，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，主要理由包括擬議的發展不符合「農業」地帶的規劃意向；有關鄉村的景觀有些改變，任何「先破壞，後建設」的活動都不應予容忍；批准這宗申請會為其他同類申請立下不良先例，對該區會有累積的影響；區內沒有適當的排污設施，亦欠缺通道和泊車設施；以及擬議的發展會影響農地和食物的供應；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。雖然有公眾意見反對擬議的發展，認為「農業」地帶可能會受到不良影響，但須留意的是，申請地點是已鋪了硬地面的空置土地，而且擬議的發展符合「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」，相關的政府部門對這宗申請也沒有負面意見。針對提意見人所關注的問題，可在規劃許可加入附帶條件，盡量減少對周邊地區可能造成的不良影響。至於提意見人關注有關的鄉村景觀改變的問題，申請地點先前／現在也不涉及任何執管個案。

81. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

82. 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四月四日止；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。」

83. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- 「(a) 留意地政總署大埔地政專員的意見，倘城規會批給規劃許可，地政總署隨後便會處理有關的小型屋宇申請。倘作為業主的地政總署全權酌情批准有關的小型屋宇申請，或會附加條款和條件，但不保證申請人會獲給予通往相關小型屋宇的通道的通行權，也不保證通往該小型屋宇的緊急車輛通道會獲得批准；
- (b) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，擬議的發展項目不得阻礙地面水流，亦不得影響現有的天然河流、鄉村排水渠、溝渠和鄰近地區。申請人須妥善維修保養排水系統，如在系統運作期間，發現系統不足或欠妥，須作出補救；如因系統故障而造成損害或滋擾，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 9

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TP/548 擬在劃為「綠化地帶」的大埔半春園路
第 6 約地段第 2087 號興建屋宇(重建)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/TP/548 號)

簡介和提問部分

84. 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) 重建屋宇的建議；
- (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，當局收到一份來自石古壟村村代表的公眾意見書，表示反對這宗申請，理由是擬重建的屋宇會改作靈灰安置所，可能會導致區內交通擠塞；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。關於公眾意見所提出的問題，其實沒有跡象顯示擬重建的屋宇會改作靈灰安置所之用。相關的政府部門對這宗申請沒有反對或負面意見。

85. 委員並無就這宗申請提出問題。

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。這宗申請的規劃許可有效期至二零一八年四月四日止。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) 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；以及
- (c) 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。」

87. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- 「(a) 留意地政總署大埔地政專員的意見，申請人須申請修訂契約才能落實發展建議，但他不保證有關申請會獲批准。地政總署會以業主的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；
- (b) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，有關地段附近並沒有公共雨水排放系統及污水收集系統可供接駁。申請人須妥善維持保養排水系統，倘發現系統不足，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；
- (c) 留意消防處處長的意見，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。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；

- (d) 留意規劃署署長的意見，申請人須在圍牆上進行垂直綠化，尤其是緊連半春園路那邊的圍牆；
- (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《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；
 - (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；
 - (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》；以及
- (f) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的以下意見：
 - (i) 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；
 - (ii) 倘那些現有建築物屬於《建築物條例(新界適用)條例》(第 121 章或原先的第 322 章)所指的新界豁免管制屋宇，則大埔地政專員較適合評論這宗申請；
 - (iii) 申請人若擬在申請地點進行任何新的建築工程，必須先取得屋宇署的許可和同意，否則有關工程即屬違例建築工程。申請人須按

《建築物條例》的規定，委聘一名認可人士統籌擬議的建築工程；

- (iv) 現時在已批租土地上搭建的構築物(並非新界豁免管制屋宇)，若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；
- (v) 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；
- (vi) 關於上文第(iii)項，根據《建築物(規劃)規例》第 5 條及第 41D 條，在提交建築圖則的階段，申請地點須分別設有從街道通往申請地點的途徑及緊急車輛通道；
- (vii) 倘申請地點緊連一條至少闊 4.5 米的指定街道，准許的發展密度不得超出《建築物(規劃)規例》附表 1 所定的准許地積比率和上蓋面積。否則，根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條，須在提交建築圖則的階段，由當局釐定該地點准許的發展密度；
- (viii) 《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 號和第 APP-152 號所載的可持續建築設計規定及寬免總樓面面積的先決條件適用於重建項目。因此，這項發展的非強制性或非必要的機房只要符合上述《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》所載的規定，或可根據《建築物條例》豁免計入總樓面面積；
- (ix) 不得把污水排放至附近的河道；以及

- (x) 根據《建築物條例》，倘擬進行任何新的建造工程，必須正式提出申請，徵求屋宇署批准和同意。屋宇署會在申請人提交建築圖則的階段作出詳細考慮。」

[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。]

議程項目 10

第 16 條申請

[公開會議]

A/MOS/96 擬在劃為「綜合發展區(1)」地帶的馬鞍山沙田市地段第 502 號及 574 號及毗連政府土地(近落禾沙)關設住宿機構(校外學生宿舍)，並略為放寬非住用總樓面面積限制，以關設學生宿舍的附屬設施(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/MOS/96C 號)

88. 秘書報告，這宗申請由香港城市大學提交。梁慶豐先生就此議項申報利益，表示他是該校的兼職講師。委員備悉申請人已要求延期考慮這宗申請，而梁先生並沒有直接參與這宗申請，故同意梁先生可留在席上。

[黃仕進教授此時暫時離席。]

89. 秘書報告，這宗申請已延期三次，前後合共五個月。二零一四年三月十七日，申請人要求城規會再延期一個月才考慮這宗申請，讓申請人有更多時間，進一步完善擬議的發展計劃，以及修訂所有相關的影響評估報告。委員備悉，申請人已證明其確有盡力處理政府部門關注的問題，既與相關政府部門和教育局協商，又提交技術評估報告以回應政府部門和公眾的意見，亦擬備了經修訂的發展計劃。二零一四年三月十一日，因應申請人的要求，規劃署在這宗申請提交城規會前，與申請人開會，會上申請人簡介了經修訂的發展計劃。

90. 委員備悉，二零一四年三月二十三日，迎海關注組向城規會秘書提交了一封信，表示反對再延期考慮這宗申請，理由主要是城規會已給予申請人充足的時間準備進一步資料，而申請人亦已多次要求延期，況且公眾對在申請地點進行有關的發展也有負面意見。

91. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計兩個月內提交小組委員會考慮。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一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，故不會批准再延期。

議程項目 11

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/MOS/97 擬略為放寬劃為「住宅(乙類)4」地帶的
馬鞍山馬錦街政府土地(會出售的用地)
的總樓面面積和建築物高度限制
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第A/MOS/97號)

92. 秘書報告，這宗申請由地政總署提交。林嘉芬女士是地政總署助理署長(區域 3)，她就此議項申報利益，而黎慧雯女士亦就此議項申報利益，表示她現時與地政總署有業務往來。由於林女士及黎女士都涉及直接利益，委員同意她們應暫時離席。

[林嘉芬女士和黎慧雯女士此時暫時離席。]

[黃仕進教授此時返回席上。]

簡介和提問部分

93. 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) 擬略為放寬一塊會出售的用地的總樓面面積限制(由 15 500 平方米放寬至 18 600 平方米)及建築物高度限制(由主水平基準上 75 米放寬至主水平基準上 90 米)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。民政事務總署沙田民政事務專員表示，沙田區議會發展及房屋委員會在二零一三年一月三日的會議上曾討論把馬錦街用地由「政府、機構及社區」地帶改劃作住宅用途一事，並要求當局全面規劃社區設施，以配合預期的人口增長。現時建議放寬發展限制，會使人口增加，進一步加重區內交通和社區設施的壓力。沙田區議員或會因此而要求當局增加社區設施和交通運輸服務，而區內居民也可能會就放寬限制對建築物高度輪廓、視覺和環境的影響提出質疑。至於其他政府部門，則表示不反對這宗申請或沒有負面意見；
- (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。提意見人反對這宗申請，主要理由是該用地太小，用作闢設社會福利設施更為合適，而且有關建議只提出略為放寬總樓面面積和建築物高度限制，對增加住宅單位供應幫助不大，還要為配合這麼小的增幅而進行技術評估和公眾諮詢，實不合乎成本效益。香港鐵路有限公司(下稱「港鐵」)在其提交的意見書中提到，若日後在該用地建屋的發展商沒有採取妥善的消減噪音設施，預料會有更多住戶受鐵路噪音影響。港鐵建議要求日後的發展商提交噪音影響評估報告，若城規會批准這宗申請，也應在規劃許可加入這項規定，作為附帶條件；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。關於公眾就有關建議的可行性和該用地的合適用途所提出的意見，當局全面檢討馬鞍山地區未發展的「政府、機構及社區」用地，並已充分考慮重新調配區內未發展的「政府、機構及社區」用地，以用作發展房屋和政府、機構及社區設施。重新調配這些用地的建議於二零一三年一月三日獲沙田區議會支持。

94. 委員並無就這宗申請提出問題。

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四月四日止；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。

96. 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的意見，日後的發展商須進行噪音影響評估及排污影響評估，而有關用地的契約條件亦須加入這兩項規定；
- (b) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，日後的發展商須進行美化環境工作，有關用地的契約條件亦須加入這項規定；
- (c) 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後，便會制訂詳細的消防安全規定；以及
- (d) 留意運輸署助理署長／新界的意見，日後的發展商須按照《香港規劃標準與準則》的規定，在有關用地闢設充足的泊車和上落客貨設施。」

議程項目 12

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/MOS/98 擬略為放寬劃為「住宅(乙類)3」地帶
的馬鞍山恆光街政府土地(會出售的用地)的
總樓面面積和建築物高度限制
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/MOS/98 號)

97. 秘書報告，這宗申請由地政總署提交。林嘉芬女士是地政總署助理署長／區域 3，她就此議項申報利益，而黎慧雯女士亦就此議項申報利益，表示她現時與地政總署有業務往來。由於林女士和黎女士都涉及直接利益，委員備悉這兩名委員已避席。

簡介和提問部分

98. 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) 擬略為放寬一塊會出售的用地的總樓面面積限制(由 8 910 平方米增至 10 692 平方米)及建築物高度限制(由在主水平基準上 50 米增至 60 米)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。民政事務總署沙田民政事務專員表示，沙田區議會發展及房屋委員會在二零一三年一月三日的會議上曾討論把馬錦街用地由「政府、機構或社區」地帶改劃作住宅用途一事，並要求當局全面規劃社區設施，以配合預期的人口增長。現時建議放寬發展限制，會使人口增加，進一步加重區內交通和社區設施的壓力。沙田區議員或會因此而要求當局增加社區設施和交通運輸服務，而區內居民也可能會就放寬限制對建築物高度輪廓、視覺和環境的影響提出質疑。至於其他政府部門，則表示不反對這宗申請，或沒有負面意見；

- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局收到六份公眾意見書。提意見人反對這宗申請，主要理由如下：
- (i) 該用地太小，不足以發展住宅，反而較適合用以闢設社會福利設施；
 - (ii) 馬鞍山已有同類用地可用作發展住宅；
 - (iii) 市中心的康樂公園不足；
 - (iv) 擬議的發展項目的最高建築物高度為主水平基準上 60 米，這會造成屏風效應，阻擋氣流，令風無法吹入鄰近地區；
 - (v) 擬議的發展項目在視覺上會對鄰近地區(特別是頌安邨)造成負面的影響；
 - (vi) 擬議的發展項目會對交通造成負面的影響。恆光街狹窄，又經常有人違例泊車，交通量增加，交通擠塞問題會惡化。此外，該用地與馬鞍山交通網絡的連繫問題亦令人關注；以及
 - (vii) 擬議的發展項目會對鄰近的學校造成噪音滋擾；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。關於公眾就有關建議的可行性和該用地的合適用途所提出的意見，當局已全面檢討馬鞍山地區未發展的「政府、機構或社區」用地，並充分考慮重新調配區內未發展的「政府、機構或社區」用地，以用作發展房屋和政府、機構及社區設施。重新調配這些用地的建議於二零一三年一月三日獲沙田區議會支持。一如示意布局圖和視覺評估報告所顯示，在該用地發展住宅項目，並按建議略為放寬有關的發展限制，做法可行。相關的政府部門也表示不反對這項建議或沒有反對意見。關於在馬鞍山闢設康樂公園的建議，根據《香

港規劃標準與準則》, 以馬鞍山的規劃人口計, 區內的休憩用地應大致足以應付所需, 況且, 馬鞍山公園和馬鞍山游泳池就在市中心。至於通風和視覺方面的影響, 以及交通設施負荷量和交通噪音的問題, 其實, 擬議的發展項目提高了總樓面面積和建築物高度, 並不會在這些方面造成負面的影響。

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四月四日止; 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。

101. 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, 日後的發展商須進行噪音影響評估和排污影響評估, 而有關用地的契約條件亦須加入這兩項規定;
- (b) 留意規劃署總城市規劃師/城市設計及園境的意見, 日後的發展商須進行環境美化工作, 而有關用地的契約條件亦須加入這項規定;
- (c) 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後, 便會制訂詳細的消防安全規定; 以及
- (d) 留意運輸署助理署長/新界的意見, 日後的發展商須按照《香港規劃標準與準則》的規定, 在有關用地闢設充足的泊車和上落客貨設施。」

議程項目 13

第 16 條申請

[公開會議]

A/ST/805 擬在劃為「綠化地帶」的
沙田九肚第 171 約的政府土地
關設公用事業設施裝置(污水泵房)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/ST/805C 號)

102. 秘書報告，這宗申請由渠務署提交，艾亦康有限公司是申請人的顧問。黃仕進教授、黎慧雯女士及符展成先生就此議項申報利益，表示他們現時與艾亦康有限公司有業務往來。委員備悉黃仕進教授、黎慧雯女士及符展成先生並無直接參與這宗申請，故同意他們可留在席上。委員備悉黎女士尚未返回席上。

103. 秘書表示，小組委員會於二零一三年四月五日決定延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交資料。有關資料是關於是否可以保留一棵受有關計劃影響的樟樹，以及申請人已測試的另外兩個方案所需砍伐的樹木品種。申請人於二零一三年七月五日及八月八日提交了有關的進一步資料。小組委員會其後於二零一三年八月十六日考慮這宗申請，但再次決定延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交資料。有關資料是關於擬設的污水泵房是否可以有另一布局設計及位置安排，以保護有關的樹木。二零一四年二月二十四日及三月二十八日，申請人為支持這宗申請而提交了進一步資料，包括擬設的污水泵房的截視圖及電腦合成照片，以支持其申請。規劃署現時仍在徵詢該署的城市設計及園景組對申請人在二零一四年三月二十八日提交的進一步資料的意見，因此要求小組委員會延期三個星期(即直至二零一四年四月二十五日下一次小組委員會會議)，才就這宗申請作出決定，讓該署城市設計及園景組有足夠時間考慮有關的進一步資料。

104. 經商議後，小組委員會決定按規劃署的要求，延期就這宗申請作出決定。小組委員會同意，這宗申請須在這次會議舉行當日起計三個星期內(即在二零一四年四月二十五日或以前)提交小組委員會考慮。

[主席多謝沙田、大埔及北區規劃專員陸國安先生出席會議，解答委員的提問。陸先生此時離席。]

[林嘉芬女士及黎慧雯女士此時返回席上。]

[梁慶豐先生此時離席。]

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-FTA/123 擬在劃為「露天貯物」地帶的上水文錦渡路以東
第 88 約地段第 20 號餘段、第 21 號及
第 23 號餘段(部分)和毗連政府土地闢設瀝青廠
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-FTA/123D 號)

105. 委員備悉申請人的規劃顧問提交的一封信已提交席上。

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬闢設的瀝青廠；

[梁慶豐先生此時離席。]

- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。有關的意見撮述如下：
 - (i) 漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)表示，當局已擱置闢設家禽屠宰中心的計劃，現正考慮在有關用地永久重置該署的長沙灣臨時家禽批發市場，有關計劃正等候撥

款。雖然重置家禽市場的建議尚在進行可行性研究的階段，但漁護署署長對於把該家禽市場與瀝青廠設於同一地方有很大保留。最近，於二零一四年一月發生了禽流感事件後，社會上有聲音要求把進口及本地家禽分開存放，政府於是考慮把虎地坳劃為「其他指定用途」註明「家禽屠宰中心」地帶的地方暫時用作存放進口活家禽的地方，直至禽流感測試有結果，才把這些家禽送到批發市場。由於時間所限，當局現正集中研究另一個應變計劃，就是設立本地雞隻檢查站，以應付日後一旦不幸出現同類禽流感事件而要關閉批發市場的情況；

- (ii) 食物環境衛生署署長(下稱「食環署署長」)表示，雖然瀝青不屬病原體或禽畜藥物，但很可能會被視為污染物。一般而言，應設法保護家禽或食用牲口免受物理、化學及生物危害，盡量減低可能由此類污染物引起的食物安全風險。市民應避免進食受污染食物，但瀝青廠卻可能會產生及釋放瀝青煙霧，或會危害健康。這些煙霧可能會影響動物，即使短暫的接觸都可能導致呼吸系統不適甚至皮膚損傷；

- (d) 在這宗申請及進一步資料的法定公布期的首三個星期內，當局收到 15 份公眾意見書，其中一份由一名北區區議員提交，表示對這宗申請「沒有具體意見」，但要求當局諮詢附近的居民。同一名北區區議員亦表示對進一步資料「沒有具體意見」。餘下 10 份公眾意見書則提出所關注的問題／表示反對這宗申請，理由如下：
 - (i) 擬議的發展會對環境造成負面影響；

 - (ii) 製造瀝青產品時所產生的氣味或會影響附近的學生及居民的健康及福祉；

- (iii) 擬議的發展項目會造成交通擠塞，而現有道路亦不夠闊，無法應付該項目所需；以及
 - (iv) 擬闢設的瀝青廠會影響村民的健康及附近鄉村的風水，亦產生氣味的問題，影響附近的居民；
- (e) 規劃署的意見——基於詳載於文件第 12 段的理由，規劃署不支持這宗申請。有關的理由撮述如下：
- (i) 申請地點位於分區計劃大綱圖上劃為「其他指定用途」註明「家禽屠宰中心」地帶的一幅用地的北鄰，該用地原本預留作發展家禽屠宰中心。據漁護署署長表示，該署已擱置闢設家禽屠宰中心的計劃，但正考慮在該用地永久重置該署現有的長沙灣臨時家禽批發市場，並正等候撥款。漁護署署長對於把擬議的家禽市場與申請所涉的瀝青廠設於同一地方有很大保留。此外，最近於二零一四年一月發生了禽流感事件後，社會上有聲音要求把進口及本地家禽分開存放，所以政府亦正考慮把虎地坳劃為「其他指定用途」註明「家禽屠宰中心」地帶的用地(即申請地點旁邊的地方)暫時用作存放進口活家禽，直至禽流感測試有結果，才把這些家禽送到批發市場。由於時間所限，當局現正集中研究另一個應變計劃，就是在打鼓嶺設立本地雞隻檢查站，以確保日後一旦不幸出現同類禽流感事件而要關閉批發市場時，能繼續有活雞供應；
 - (ii) 食環署署長認為，雖然瀝青不屬病原體或禽畜藥物，但很可能會被視為污染物。一般而言，應設法保護家禽或食用牲口免受物理、化學及生物危害，盡量減低可能由此類污染物引起的食物安全風險；

- (iii) 向擬闢設的瀝青廠批給永久性的許可，會妨礙落實附近一帶日後的土地用途規劃及發展，或會對擬在申請地點旁闢設的家禽批發市場構成食物安全風險。由於此部分的「露天貯物」地帶沒有同類的申請曾獲小組委員會或城規會批准，因此批准闢設擬議的瀝青廠，亦會為同類申請立下不良先例；
- (iv) 申請地點一派鄉郊風貌，附近有一些露天貯物用途。倘批准闢設擬議的瀝青廠，該廠每日會 24 小時運作，生產量最高為每小時 160 公噸，運送量最高為每小時 88 公噸，而進出申請地點運送物料及收集產品的貨車數目，則最高為每小時 12 架次。無論毗鄰的「其他指定用途」註明「家禽屠宰中心」地帶會作原來規劃的屠房，抑或會用來重置長沙灣臨時家禽批發市場及存放進口活家禽，擬闢設的瀝青廠的性質及營運規模都完全與之不協調；
- (v) 有區內人士反對這宗申請，他們是上水鄉原居民代表和居民代表、新屋嶺原居民代表和居民代表、沙嶺村居民福利會、沙嶺村孟蘭會，以及一名區內村民，主要理由是擬議的發展會對交通及環境造成負面影響，亦會產生氣味，危害附近居民的健康。此外，亦有個別人士／附近居民、另一名北區區議員及上水鄉的原居民代表提出了負面的意見，理由是擬議的發展會對交通及環境造成負面影響，也會影響附近的學生及居民的健康及福祉，而現有道路也不夠闊，無法應付擬闢設的瀝青廠所需，這項發展更會影響附近鄉村的風水，運作期間，亦會產生氣味問題，影響附近居民。

107. 一名委員要求當局說明環境保護署署長(下稱「環保署署長」)及食環署署長的意見，因為環保署署長認為擬闢設的瀝青廠不會造成負面的影響，但食環署署長卻持相反意見。鄧永強

先生回應說，關於環境方面(包括空氣、噪音、廢物或水污染影響)，環保署署長對這宗申請沒有進一步意見，並認為申請人建議的紓減環境影響措施可以接受。至於食環署署長方面，由於當局打算在申請地點南面較遠處一幅劃為「其他指定用途」註明「家禽屠宰中心」地帶的用地重置可能會處理家禽或食用牲口的漁護署長沙灣臨時家禽批發市場，所以她認為，雖然瀝青不屬病原體或禽畜藥物，但很可能會被視為潛在污染物，污染可能在該用地處理的家禽或食用牲口。從食環署署長的意見所見，她的出發點是要盡量減低食物受污染的風險。

108. 關於當局考慮該劃為「其他指定用途」註明「家禽屠宰中心」地帶的用地的建議，這名委員再詢問現在的情況怎樣。鄧永強先生回應說，漁護署正積極考慮在該用地永久重置該署的長沙灣臨時家禽批發市場。此外，鑑於最近於二零一四年一月發生了禽流感事件，政府考慮把該用地的一部分地方用作存放進口活家禽，直至禽流感測試有結果，才把這些家禽送到批發市場。不過，在該用地設立存放活家禽的地方，在設計上還有一些問題需要解決。因此，在此過渡期間，政府有另一個應變計劃，就是在打鼓嶺農場設立本地雞隻檢查站，這樣，一旦日後出現同類禽流感事件而要關閉批發市場，仍能確保繼續有活雞供應。儘管如此，政府仍在積極研究把該用地的一部分長遠關作存放活家禽的地方。

商議部分

109. 環保署助理署長(環境評估)鄧建輝先生回應一名委員的問題時說，該署主要是從空氣污染的角度考慮擬闢設的瀝青廠的運作是否符合《空氣污染管制條例》的規定。至於食環署署長關注的主要問題，則可能是該瀝青廠在運作期間可能會發生意外，或運送物料進出申請地點時可能會污染在該「其他指定用途」註明「家禽屠宰中心」用地處理的食物。

110. 委員備悉申請地點南鄰的「其他指定用途」註明「家禽屠宰中心」地帶的規劃意向明顯是發展家禽屠宰中心。既然該「其他指定用途」註明「家禽屠宰中心」用地是要關作處理食物的地方，闢設擬議的瀝青廠與此並不協調。食環署署長關注的問題，即食物可能會受污染，影響食物安全，亦是要考慮的相關因素。

111. 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) 擬議的發展不符合該區規劃作的土地用途；以及

(b) 批准這宗申請會妨礙落實該區的土地用途規劃，也為該區的同類申請立下不良先例。」

[陳福祥先生此時暫時離席。]

議程項目 15

第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-FTA/136 擬在劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的上水上水華山第 52 約地段第 259 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-FTA/136 號)

112. 秘書報告，申請人的代表於二零一四年三月三十一日要求城規會延期一個月才就這宗申請作出決定，讓申請人有時間回應有關這宗申請的一些技術問題。這是申請人首次要求延期。

113. 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。若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，小組委員會已給其一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。

[陳福祥先生此時返回席上。]

議程項目 16 及 17

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-FTA/137 擬在劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的
上水上水華山第52約地段第259號D分段
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第A/NE-FTA/137及138號)

A/NE-FTA/138 擬在劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的
上水上水華山第52約地段第259號F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-FTA/137及138號)

114. 小組委員會備悉這兩宗申請的性質類似，擬分別在兩個位置非常接近的地段作同一用途(興建新界豁免管制屋宇－小型屋宇)，故同意可一併考慮這兩宗申請。

簡介和提問部分

115. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區鄧永強先生簡介這兩宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬建的屋宇(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。從農業角度而言，漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這兩宗申請，因為申請地點附近都有活躍的農業活動，而申請地點的復耕潛力亦高。運輸署署長對這兩宗申請有所保留，認為這類發展應盡量局限在「鄉村式發展」地帶內。雖然預料擬議的發展不會令交通量大增，但批准在「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，累積影響所及，對交通的負面影響可以很大。不過，這兩宗申請只涉及興建兩幢小型屋宇，若沒有其他拒絕理由，他認為這兩宗申請可予容忍；

- (d) 在法定公布期的首三個星期內，關於這兩宗申請，當局各收到三份公眾意見書。其中一份由一名北區區議員提交，表示支持這兩宗申請，認為對村民是好事。另外兩份意見書則由嘉道理農場暨植物園公司和創建香港提交，都表示反對這兩宗申請，主要理由包括擬議的發展不符合「農業」地帶的規劃意向；申請地點附近有活躍的農業活動，應保留農地以保障香港的食物供應；申請書未附有交通及環境評估報告；以及批准這兩宗申請，會為同類申請立下不良先例，當局應考慮批准這類申請所造成的累積影響；以及

- (e) 規劃署的意見——根據詳載於文件第 11 段的評估，規劃署不反對這兩宗申請。漁護署署長認為申請地點附近有活躍的農業活動，而申請地點的復耕潛力亦高，而且在現有鄉村中心區毗鄰的土地很小，與西南面的休耕／常耕農地又被一條區內路徑分隔開，所以不支持這兩宗申請，但這兩宗申請大致符合「評審新界豁免管制屋宇發展規劃申請的臨時準則」。擬議發展的小型屋宇與附近的鄉郊和鄉村環境並非不協調，而有關的發展對附近地區也不會造成不良影響。自有關申請獲批准以來，該區的規劃情況一直沒有重大改變。雖然公眾人士有負面的意見，主要是指擬議的發展不符合「農業」地帶的規劃意向，土地用途又不協調，並可能會造成不良影響，但相關的政府部門對這兩宗申請不表反對或沒有負面意見。至於有政府部門指擬議的發展會阻礙現有的區內路徑和行人徑，對村民構成滋擾，申請人已就此提交了進一步的資料，說明申請地點附近的私人地段亦可經北面現有的行人徑前往，因此擬議的發展應不大可能會影響附近地區的村民。

116. 委員並無就這兩宗申請提出問題。

商議部分

117. 副主席表示，擬建的兩幢新界豁免管制屋宇－小型屋宇的覆蓋範圍侵進了一條區內通道的一部分，他詢問擬建的屋宇會否影響區內的行人出入。鄧永強先生表示，位於私人土地的兩個申請地點侵進了區內一條未鋪路面的通路。不過，據實地視察所見，使用該未鋪路面的通路的村民不太多，而申請人在其提交的進一步資料中亦已表示，區內的村民可使用另一條行人通道進出自己的村屋。

118. 經進一步商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這兩宗申請。這兩宗申請的規劃許可有效期均至二零一八年四月四日止；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。這兩宗申請的規劃許可均須附加下列條件：

編號 A/NE-FTA/137 的申請

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

編號 A/NE-FTA/138 的申請

- 「(a) 提交並落實排水建議，而有關建議和落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；以及
- (b) 提交並落實保護樹木和美化環境建議，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。」

119. 小組委員會亦同意告知兩名申請人下述事宜：

編號 A/NE-FTA/137 的申請

- 「(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；
- (b) 留意水務署總工程師／發展(2)以下的意見：
- (i) 為向發展項目供水，申請人或須把該項目的內部供水系統伸延，以接駁至最接近而合適的政府水管。申請人須解決與供水相關的任何土地問題(例如私人地段問題)，並須負責私人地段內的內部供水系統的建造、運作及維修保養，而有關情況必須符合水務署所訂標準；以及
- (ii) 申請地點位於抽洪集水區內。
- (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。申請地點的部分範圍可能在一條現有的道路／路徑上；
- (d) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，申請人應提交有關在申請地點外圍栽種美化環境的植物的建議，加強遮隔和綠化效果；以及
- (e) 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。」

編號 A/NE-FTA/138 的申請

- 「(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；
- (b) 留意水務署總工程師／發展(2)以下的意見：
- (i) 為向發展項目供水，申請人或須把該項目的內部供水系統伸延，以接駁至最接近而合適的政府水管。申請人須解決與供水相關的任何土地問題(例如私人地段問題)，並須負責私人地段內的內部供水系統的建造、運作及維修保養，而有關情況必須符合水務署所訂標準；以及
- (ii) 申請地點位於抽洪集水區內。」
- (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。申請地點的部分範圍可能在一條現有的道路／路徑上；
- (d) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境以下的意見：
- (i) 申請人應提交有關在申請地點外圍栽種美化環境的植物的建議，加強遮隔和綠化效果；以及
- (ii) 施工期間應保護申請地點現有的樹木，使之免受破壞；以及
- (e) 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 18

第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-LYT/528 擬在劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的粉嶺馬尾下嶺咀第 76 約地段第 1776 號興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-LYT/528 號)

120. 秘書報告，申請人的代表於二零一四年三月二十八日要求城規會延期兩個月才就這宗申請作出決定，讓申請人有時間因應地政總署對這宗申請的意見而修訂擬建小型屋宇的覆蓋範圍。這是申請人首次要求延期。

121. 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。若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。

議程項目 19 至 24

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-LYT/529 擬在劃為「農業」地帶的粉嶺嶺咀村第76約地段第1823號B分段興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第A/NE-LYT/529至534號)

A/NE-LYT/530 擬在劃為「農業」地帶的粉嶺嶺咀村第76約地段第1823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-LYT/529至534號)

A/NE-LYT/531 擬在劃為「農業」地帶的粉嶺嶺咀村第76約地段第1823號D分段
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第A/NE-LYT/529至534號)

A/NE-LYT/532 擬在劃為「農業」地帶的粉嶺嶺咀村第76約地段第1823號E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-LYT/529至534號)

A/NE-LYT/533 擬在劃為「農業」地帶的粉嶺嶺咀村第76約地段第1823號F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-LYT/529至534號)

A/NE-LYT/534 擬在劃為「農業」地帶的粉嶺嶺咀村第76約地段第1823號G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-LYT/529至534號)

122. 小組委員會備悉這六宗申請的性質類似，擬分別在六個位置非常接近的地段作同一用途(興建新界豁免管制屋宇－小型屋宇)，故同意可一併考慮這六宗申請。

簡介和提問部分

123. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區鄧永強先生簡介這六宗申請，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 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」)不支持這六宗申請，因為申請地點附近的農地是常耕農地，而申請地點的復耕潛力亦高。運輸署署長對這六宗申請有所保留，認為這類發展應盡量局限在「鄉村式發展」地帶內。雖然預料擬議的發展不會令交通量大增，但批准在「鄉村式發展」地帶外進行該類發展，會為日後的同類申請立下不良先例，累積影響所及，對交通的負面影響可以很大。不過，這六宗申請只涉及興建六幢小型屋宇，若沒有其他拒絕理由，他認為這六宗申請可予容忍；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，關於這六宗申請，當局各收到四份公眾意見書。其中一份由一名北區區議員提交，表示支持這六宗申請，因為對村民是好事。另一份由一名市民提交，表示反對其中五宗申請(編號 A/NE-LYT/530 至 534)，理由是申請地點先前的擁有人在申請地點四周的政府土地上築起了圍牆。其餘兩份公眾意見書由嘉道理農場暨植物園公司及創建香港提交，表示反對全部六宗申請，主要理由包括擬議的小型屋宇發展不符合「農業」地帶的規劃意向；當局應考慮批准在同一「農業」地帶的同類申請所造成的累積影響及農地流失的問題；以及申請書並未附有交通、環境和排水評估報告。民政事務總署北區民政事務專員曾就這六宗申請徵詢區內人士的意見。粉嶺區鄉事委員會主席反對這六宗申請，因為批准這些申請，會對周邊地區的交通和排水造成負面影響。嶺咀的居民代表則認為申請人應妥善處理規劃、出入交通和排水方面的問題。另一方面，嶺咀的原居民代表則表示對這六宗申請沒有意見；以及

- (e) 規劃署的意見——根據詳載於文件第 11 段的評估，規劃署不反對這六宗申請。這六宗申請大致符合「評審新界豁免管制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% 完全在馬尾下嶺咀及嶺皮村的「鄉村範圍」內，而且該兩村的「鄉村式發展」地帶內的土地不足以應付小型屋宇需求。申請地點周圍主要是村屋、樹羣及農地，擬議發展的小型屋宇與這種鄉郊景致和環境並非不協調，預料不會令現有的景觀特色和資源大變或受到嚴重干擾，也不會對周邊地區的交通、環境及排水造成嚴重的負面影響。至於區內人士的反對意見及公眾人士的負面意見，主要是指擬議的發展不符合「農業」地帶的規劃意向，與其他土地用途不協調，以及可能對交通、排水和環境造成影響，不過，相關的政府部門對這六宗申請不表反對或沒有負面意見。

124. 委員並無就這些申請提出問題。

商議部分

125. 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，批准這六宗申請。這六宗申請的規劃許可有效期均至二零一八年四月四日止；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。這六宗申請的規劃許可均須附加下列條件：

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

編號 A/NE-LYT/530、532、533 及 534 四宗申請

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

編號 A/NE-LYT/529 及 531 兩宗申請

- (c) 提交並落實保護樹木和美化環境建議，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。」

126. 小組委員會亦同意告知各申請人下述事宜：

- 「(a) 留意水務署總工程師／發展(2)以下的意見：
- (i) 為向發展項目供水，申請人或須把該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該署所訂標準；以及
 - (ii) 申請地點位於抽洪集水區內；
- (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) 留意路政署總工程師／新界東的意見，連接沙頭角公路與申請地點的通道並非由該署負責維修保養；
- (d) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，發展項目的排污設施或可經由渠尾接駁點「FTH 1008659」(合約編號 DC/2006/17)接駁申請地點所在地區的公共污水收集系統。申請人須就發展項目的污水處理／排放及設置化糞池事宜，徵詢環境保護署的意見；以及
- (e) 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 25 至 27

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-LYT/535 擬在劃為「農業」地帶的粉嶺嶺咀村第76約地段第1773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-LYT/535至537號)

A/NE-LYT/536 擬在劃為「農業」地帶的粉嶺嶺咀村第76約地段第1773號B分段第2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-LYT/535至537號)

A/NE-LYT/537 擬在劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的粉嶺嶺咀村第76約地段第1773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-LYT/535至537號)

127. 小組委員會備悉這三宗申請的性質類似，擬分別在三個位置非常接近的地段作同一用途(興建新界豁免管制屋宇－小型屋宇)，故同意可一併考慮這三宗申請。

簡介和提問部分

128. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區鄧永強先生簡介這三宗申請，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」)不支持這三宗申請，因為申請地點附近的農地是常耕農地，而申請地點的復耕潛力亦高。運輸署署長對這三宗申請有所保留，認為這類發展應盡量局限在「鄉村式發展」地帶內。雖然預料擬議的發展不會令交通量大增，但批准在「鄉村式發展」地帶外進行該類發展，會為日後的同類申請立下不良先例，累積影響所及，對交通的負面影響可以很大。不過，這六宗申請只涉及興建三幢小型屋宇，因此認為這三宗申請可予容忍；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，關於這三宗申請，當局各收到兩份公眾意見書，其中一份由一名北區區議員提交，表示支持這三宗小型屋宇申請，因為可方便村民。另一份意見書由嘉道理農場暨植物園公司提交，表示反對這三宗申請，主要理由包括擬議的小型屋宇發展不符合「農業」地帶的規劃意向；當局應考慮批准在同一「農業」地帶的同類申請所造成的累積影響及農地流失的問題；以及申請書並未附有交通、環境和排水評估報告。民政事務總署北區民政事務專員曾就這三宗申請徵詢區內人士的意見。粉嶺區鄉事委員會主席反對這三宗申請，因為批准這些申請，會對周邊地區的交通和排水造成負面影響。嶺咀的原居民代表則表示沒有意見，但嶺咀的居民代表對這三宗申請提出意見，認為申請人應妥善處理擬議的發展在規劃、出入交通和排水方面的問題；以及
- (e) 規劃署的意見——根據詳載於文件第 12 段的評估，規劃署不反對這三宗申請。這三宗申請大致符合「評審新界豁免管制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% 完全在馬尾下嶺咀及嶺皮村的「鄉村範圍」內，而且該兩村的「鄉村式發展」地帶的土地不足以應付小

型屋宇需求。因此，可從寬考慮這三宗申請。申請地點周圍主要是村屋、樹羣及農地，擬議發展的小型屋宇項目與這種鄉郊景致和環境並非不協調，預料不會令現有的景觀特色和資源大變或受到嚴重干擾，也不會對周邊地區的交通、環境及排水造成嚴重的負面影響。至於區內人士的反對意見及公眾人士的負面意見，主要是指擬議的發展不符合「農業」地帶的規劃意向，與其他土地用途不協調，以及可能對交通、排水和環境造成影響，不過，相關的政府部門對這六宗申請不表反對或沒有負面意見。

129. 委員並無就這些申請提出問題。

商議部分

130. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這三宗申請。這三宗申請的規劃許可有效期均至二零一八年四月四日止；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。這三宗申請的規劃許可均須附加下列條件：

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

編號 A/NE-LYT/535 的申請

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

編號 A/NE-LYT/536 及 537 兩宗申請

- (c) 提交並落實保護樹木和美化環境建議，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。」

131. 小組委員會亦同意告知各申請人下述事宜：

- 「(a) 留意水務署總工程師／發展(2)以下的意見：
- (i) 為向發展項目供水，申請人或須把該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該署所訂標準；以及
 - (ii) 申請地點位於抽洪集水區內；
- (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) 留意路政署總工程師／新界東的意見，連接沙頭角公路與申請地點的通道並非由該署負責維修保養；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。」

[此時，馬詠璋女士離席，而陳建強醫生則暫時離席。]

議程項目 28

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-TKL/466 擬在劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的
打鼓嶺李屋村第 82 約地段第 676 號
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-TKL/466 號)

簡介和提問部分

132. 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。從農業發展的角度而言，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。雖然預料擬議的發展不會令交通量大增，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，由此而對交通造成的負面影響可能很大。不過，這宗申請只涉及興建一幢小型屋宇，所以可予容忍；
- (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，其中一份由一名北區區議員提交，表示支持這宗申請，因為可以為村民提供方便。其餘兩份意見書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，主要理由是擬議的發展不符合「農業」地帶的規劃意向；應考慮批准在同一「農業」地帶發展小型屋宇的潛在累積影響；申請

人沒有進行交通及環境影響評估；不應再縮減香港的農地面積，才能保障本港的食物供應。民政事務總署北區民政事務專員已就這宗申請徵詢區內人士的意見。李屋村的原居民代表支持這宗申請，但指出通往申請地點的現有通道在私人土地上；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。這宗申請大致符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」（下稱「臨時準則」），因為擬建的小型屋宇的覆蓋範圍完全在李屋村東面的「鄉村範圍」內，而且該村的「鄉村式發展」地帶內可供發展小型屋宇的土地普遍供不應求。因此，可從寬考慮這宗申請。申請地點周圍主要是村屋、農地和樹羣，擬建的小型屋宇與這種鄉郊環境並非不協調。由於申請地點已平整，現時沒有樹木，預料擬議的發展不會對該處現有的景觀特色和資源造成很大的改變或干擾。另外，也預料擬建的小型屋宇不會對周邊地區的交通、環境及排水造成嚴重的負面影響。當局收到表示反對的公眾意見書，內容是關於「農業」地帶的規劃意向、獲批准在同一「農業」地帶發展小型屋宇所帶來的潛在累積影響、申請人沒有進行交通及環境影響評估；以及本港農地可能減少的問題。相關的政府部門對這宗申請沒有反對或負面意見。

133. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

134. 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四月四日止；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) 提交並落實排水建議，而有關建議和落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；以及

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

135. 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；
- (b) 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，以接駁至最接近而合適的政府水管。申請人須解決與供水相關的任何土地問題(例如私人地段問題)，並須負責私人地段內的內部供水系統的建造、運作及維修保養，而有關情況必須符合水務署所訂標準；以及
 - (ii) 申請地點位於抽洪集水區內；
- (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) 留意路政署總工程師／新界東的意見，路政署不負責維修保養任何連接坪輦路與申請地點的通道；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 29

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-TKL/467 擬在劃為「農業」地帶的打鼓嶺李屋村
第 82 約地段第 626 號 A 分段
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-TKL/467 號)

簡介和提問部分

136. 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 V，撮錄如下：
 - (i) 從農業發展的角度而言，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；
 - (ii) 從景觀的角度而言，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，並表示雖然預料擬建的小型屋宇不會造成很大的負面影響，但批准這宗申請，可能會立下不良先例，令小型屋宇發展在欠缺協調的情況下擴散至「鄉村式發展」地帶外，損及申請地點所在之處現有的鄉郊景觀特色；
 - (iii) 運輸署署長對這宗申請有所保留，認為此類發展應盡量局限在「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

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，累積影響所及，對交通的負面影響可以很大。不過，這宗申請只涉及興建一幢小型屋宇，若沒有其他拒絕理由，他認為這宗申請可予容忍；

- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局收到三份公眾意見書，其中一份來自一名北區區議員，表示支持這宗申請，因為對村民是好事。另外兩份則來自嘉道理農場暨植物園公司和創建香港，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；小型屋宇的發展應局限在「鄉村式發展」地帶內；城規會應考慮批准這類申請的累積影響；政府應保護及保育香港的農地，以保障我們的食物供應；以及申請書並未附有相關的技術評估報告，以證明擬建的小型屋宇不會對附近一帶造成不能接受的影響；以及
- (e) 規劃署的意見——根據詳載於文件第 11 段的理由，規劃署不支持這宗申請。有關的理由撮述如下：
 - (i) 擬議的發展不符合「農業」地帶的規劃意向，有關的意向主要是保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途。從農業發展的角度而言，漁護署署長不支持這宗申請，因為在有關的「農業」地帶內的申請地點附近有活躍的農業活動；
 - (ii) 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境留意到申請地點現時為農地，角落有一棵果樹，因此從景觀規劃的角度考慮，對擬議的發展有所保留，並認為批准這宗申請，可能會立下不良先例，令鄉村發展擴散至「鄉村式發展」地帶外，損及該區的鄉郊景觀特色。運輸署署長亦認為這類小型屋宇的發展應盡量局限在「鄉村式發展」地帶內。他並表示，批准在「鄉村式發展」地帶外發展這類小型

屋宇，會為日後的同類申請立下不良先例，累積影響所及，對交通的負面影響可以很大；

- (iii) 這宗申請不符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」，因為擬建小型屋宇的覆蓋範圍雖然完全位於李屋村以西的「鄉村範圍」內，而且李屋村的「鄉村式發展」地帶內可用作發展小型屋宇的土地普遍供不應求，但有關的「農業」地帶內有活躍的農業活動，擬議的小型屋宇發展會妨礙落實該地帶的規劃意向。為使發展模式較具條理，而在土地運用及基礎設施和服務的提供方面，較具效益，把擬建的小型屋宇集中在「鄉村式發展」地帶內靠近現有村落的地方，會較為合適；
- (iv) 此部分的「農業」地帶內不曾有同類的申請獲小組委員會或城規會批准，批准現在這宗申請會立下不良先例。倘這些申請都獲批准，累積影響所及，會導致農地流失，對周邊地區的交通及景觀亦會有負面影響；
- (v) 公眾人士對這宗申請有負面意見，指有關的發展不符合「農業」地帶的規劃意向，對周邊地區亦可能有負面影響；

137. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

138. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請。委員繼而審議文件第 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，有關的意向主要是保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途。設立此地帶的目的，亦是要

保存在復耕及作其他農業用途方面具有良好潛力的休耕農地。申請書內並無有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向；以及

- (b) 李屋村的「鄉村式發展」地帶內仍有土地可供使用，該地帶內的土地主要作發展小型屋宇之用。為使發展模式較具條理，而在土地運用及基礎設施和服務的提供方面，較具效益，把擬建的小型屋宇集中在靠近現有村落的地方，會較為合適。」

議程項目 30

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-TKL/468 擬在劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的打鼓嶺李屋村第 82 約地段第 626 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-TKL/468 號)

簡介和提問部分

139. 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 段和附錄 IV，撮錄如下：
- (i) 從農業發展的角度而言，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；以及

- (ii) 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。據二零一四年三月四日實地視察所見，申請地點現時是農地。另從航攝照片所見，申請地點所在的地區多是樹羣，亦有常耕農地和臨時構築物，一片鄉郊風貌。雖然預料興建擬議的小型屋宇不會造成嚴重的負面影響，但批准這宗申請可能會立下不良先例，使小型屋宇發展擴散至「鄉村式發展」地帶外，變成雜亂無章，損及申請地點所在地區的鄉郊景觀特色；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局收到三份公眾意見書。其中一份意見書由一名北區區議員提交，表示支持這宗申請，因為擬議的發展對村民是好事。另外兩份意見書則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，理由包括擬議的發展不符合「農業」地帶的規劃意向，小型屋宇的發展應局限在「鄉村式發展」地帶內；城規會應考慮這類申請獲批准所造成的累積影響；政府應保護及保存本港的農地，以保障本港的食物供應；以及申請書內並未附有相關的技術評估報告，以證明擬議的發展不會對附近地區造成不能接受的影響；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，撮錄如下：
- (i) 擬議的發展不符合「農業」地帶的規劃意向，有關的規劃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，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。從農業發展的角度而言，漁護署署長不支持這宗申請，因為位於有關「農業」地帶的申請地點附近有活躍的農業活動；

- (ii) 由於申請地點現時是農地，附近又有活躍的農業活動，從景觀規劃的角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對擬議的發展有所保留，認為批准這宗申請，可能會立下不良先例，使鄉村發展擴散至「鄉村式發展」地帶外，損及該區的鄉郊景觀特色；
- (iii) 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」，因為雖然擬建小型屋宇的覆蓋範圍完全在李屋村以西的「鄉村範圍」內，而且該村的「鄉村式發展」地帶內可發展小型屋宇的土地普遍供不應求，但有關的「農業」地帶有活躍的農業活動，若進行擬議的小型屋宇發展，會妨礙落實該「農業」地帶的規劃意向。擬建的小型屋宇較宜集中在「鄉村式發展」地帶內靠近現有村落的地方，這樣，發展模式會更具條理，而在土地運用及提供基礎設施和服務方面，亦會更具效益。在該「農業」地帶這一部分地方不曾有同類申請曾獲小組委員會或城規會批准，所以批准現在這宗申請，會立下不良先例，倘這類申請都獲批准，累積影響所及，會導致農地流失，對附近地區的交通和景觀亦會有負面影響。

140. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

141. 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，有關的規劃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，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

並無有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向；以及

- (b) 李屋村的「鄉村式發展」地帶內仍然有土地可供使用，而這些土地主要是作小型屋宇發展之用。擬建的小型屋宇較宜集中在靠近現有村落的地方，這樣，發展模式會更具條理，而在土地運用及提供基礎設施和服務方面，亦會更具效益。」

議程項目 31

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-TKL/469 擬在劃為「農業」地帶的打鼓嶺塘坊村第 82 約地段第 1085 號 A 分段、第 1086 號 A 分段、第 1088 號 A 分段餘段(部分)及第 1088 號 A 分段第 17 小分段(部分)興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-TKL/469 號)

簡介和提問部分

142. 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。從農業角度而言，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，而且申請地點附近有農業活動。其他相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；

- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局共收到四份公眾意見書。其中兩份意見書由兩名北區區議員提交，表示支持這宗申請，因為擬建的小型屋宇有助滿足村民的住屋需要。其餘兩份為負面的意見書，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，主要理由包括擬議的發展不符合「農業」地帶的規劃意向；申請地點附近有活躍的農業活動，而且應保留農地以保障香港的食物供應；由於未能設置污水收集系統，倘化糞池滲水，累積影響所及，會對地下水和附近水體有不良影響；以及批准這宗申請會為同類申請立下不良先例，當局應考慮這類申請獲批准所造成的累積影響。北區民政事務專員表示，當區的現任區議員支持這宗申請，而打鼓嶺區鄉事委員會和塘坊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 段所作的評估，規劃署不反對這宗申請。雖然漁護署署長的意見不支持這宗申請，但擬建的小型屋宇位於塘坊村現有的中心區，與附近的鄉郊地區並非不協調，因為附近一帶多是農地、村屋及樹羣。另外，申請地點四周都是獲批准的小型屋宇發展項目。至於負面的公眾意見，進行擬議的小型屋宇發展，對附近地區的交通、環境和排水不會有嚴重的不良影響。對於這宗申請，相關的政府部門並沒有負面意見或表示反對。

143. 一名委員問到為何擬設化糞池的位置遠離有關的建築物。高級城市規劃師／沙田、大埔及北區鄧永強先生回應說，擬建的屋宇位於河邊，為符合環境保護署的指引，該化糞池的位置必須距離該河最少 15 米。

商議部分

144. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)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四月四日止；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) 提交並落實排水建議，而有關建議和落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；以及
- (b) 提交並落實美化環境建議，而有關建議和落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

145. 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，申請地點所在的地區沒有公共污水收集系統可供接駁；
- (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) 留意水務署總工程師／發展(2)以下的意見：
 - (i) 為向發展項目供水，申請人或須把該項目的內部供水系統伸延，以接駁至最接近而合適的政府水管。申請人須解決與供水相關的任何土地問題(例如私人地段問題)，並須負責私人地段內的內部供水系統的建造、運作及維修保養，而有關情況必須符合水務署所訂標準；以及
 - (ii) 申請地點位於抽洪集水區內；
- (d) 留意環境保護署署長的意見，化糞池和滲水井系統的設計和建造必須符合《專業人士環保事務諮詢委員會專業守則第 5/93 號》所載的規定。此外，由於擬議的化糞池和滲水井系統設於公眾通道，如要裝設及日後維修保養該化糞池和滲水井系統，須先徵得該通道擁有人的同意；

- (e) 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通道並不是由路政署維修保養；以及
- (f) 留意有關的規劃許可只批給申請所涉的發展項目，倘要為擬議發展項目闢設通道，申請人須確保有關通道(包括任何必須進行的填土／挖土工程)符合相關法定圖則的規定，並視乎情況所需，在進行道路工程前，向城規會申請規劃許可。」

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

[許智文教授此時離席。]

西貢及離島區

[西貢及離島規劃專員鍾文傑先生、高級城市規劃師／西貢及離島鄭麗森女士及麥黃潔芳女士，以及城市規劃師／西貢及離島呂德成先生此時獲邀到席上。]

議程項目 32

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TKO/96 擬在劃為「綠化地帶」及顯示為「道路」的地方的將軍澳第 224 約地段第 146 號和毗連政府土地闢設社會福利設施(安老院)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/TKO/96A 號)

簡介和提問部分

146. 高級城市規劃師／西貢及離島鄭麗森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) 擬設的社會福利設施(安老院)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段，撮錄如下：
- (i) 社會福利署署長(下稱「社署署長」)表示，有關的建議須符合《安老院規例》，該規例規定，每所安老院均須設於緊急服務可達的地方。申請人建議，緊連坑口道的露天平台僅用作緊急車輛通道，供消防車使用，而其他緊急或非緊急車輛(例如救護車、易達巴士及其他車輛)則會在距離安老院建築物地下正門入口 120 米的坑口道西面上落車處上落客貨。故此，該建築物地下的入口並不是「設於緊急服務可達的地方」，因此從發牌的角度而言，不能接納該入口為緊急服務可達的地方；
- (ii) 環境保護署署長(下稱「環保署署長」)表示，申請地點非常接近坑口道，可能會受到超過《香港規劃標準與準則》所訂標準的交通噪音影響。由於申請書並未附有任何交通噪音評估報告，批准這宗規劃申請，做法會有欠審慎。由於消減噪音措施或會包括提供中央空調系統，須選擇鮮風入口的位置，所以他不支持在此階段批給有附帶條件的規劃許可予這宗申請。倘不採用中央空調系統，則須進行交通噪音影響評估，證明申請地點的消減噪音措施切實可行，以確保易受噪音影響的用途所承受的噪音符合《香港規劃標準與準則》所訂的相關噪音標準。這宗申請沒有足夠資料證明擬議的發展符合有關交通噪音影響的相關標準及準則，因此他不支持這宗申請；

- (iii) 運輸署署長對涉及顯示為「道路」的地方那部分的發展有所保留，因為可能會違反有關要預留地方供日後擴闊坑口道這一規劃意向。他對於另一擬議的上落客貨位置安排是否可行及有效有所保留，因為面向申請地點那段坑口道不遠處有一個急彎，而坑口道本身是單線雙程分隔車路，兩條行車線為雙白線所隔。如有任何車輛在此路段停車及等候，很可能會造成嚴重阻塞，或危及其他駕駛者的安全。建議現有的平台僅供緊急車輛（例如消防車）使用。申請人須向有關當局證明該平台的結構安全，足以負荷更多車輛，但如有任何消防車以外的緊急車輛進出該平台，均會涉及以倒車方式離開及進入坑口道，做法危險。至於另一上落客貨位置，申請人未能證明能夠提供安全的交通及運輸安排，讓擬議的發展可有效運作。鑑於以上所述，從交通工程的角度考慮，運輸署署長不支持擬議的發展；以及
 - (iv) 其他相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (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，表示反對這宗申請，其中一份來自一名西貢區議員及坑口鄉事委員會（代表 16 名區內居民），另一份來自區內一名居民。提意見人反對這宗申請，理由包括闢設安老院後，人口會大增，令現有的化糞池不勝負荷，污染環境；缺乏供救護車使用的車輛通道；救護車或會造成噪音滋擾；坑口道會不勝負荷；以及會有道路安全的問題。二零一三年十一月六日，西貢民政事務專員收到坑口道居民一封信，內容與其中一份公眾意見書相同；以及
- (e) 規劃署的意見——基於文件第 12 段所作的評估，規劃署不支持這宗申請。擬設的安老院不符合「綠化」地帶的規劃意向。不過，有關的村屋及平台早於一九七八年（即分區計劃大綱圖首次刊憲前）已興

建。由於擬議的發展不涉及改動該現有屋宇的設計及外部布局，亦不會進一步干擾該「綠化地帶」的土地，因此大致符合城市規劃委員會規劃指引編號10有關不會影響現有的景觀或造成負面的視覺影響的規定。不過，運輸署署長對可能會影響日後擴闊坑口道的計劃那部分的发展有所保留。如上文(c)段第(iii)點所詳述，他亦認為申請人未能證明能夠提供安全的交通及運輸安排，讓擬議的發展可有效運作。因此，從交通工程的角度考慮，他不支持這宗申請。由於進入該安老院的其他緊急或非緊急車輛會在坑口道西面上落車處上落客貨，而由該處前往安老院建築物地下的正門入口，卻必須經過一條行人徑及戶外樓梯，因此社署署長認為，該建築物不符合《安老院規例》，該規例規定，每所安老院均須設於緊急服務可達的地方。因此，從發牌的角度而言，不能接納有關建議為符合上述規定。環保署署長亦不支持這宗申請，因為申請地點可能會受到超過《香港規劃標準與準則》所訂標準的交通噪音影響，而申請人亦未有提交任何交通噪音評估報告，證明可在申請地點實施切實可行的消減噪音措施，以確保易受噪音影響的用途所承受的噪音符合《香港規劃標準與準則》所訂的相關噪音標準。

147. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

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

- 「(a) 申請地點沒有車輛通道直達，發展項目內亦沒有無障礙通道，以及泊車或上落客貨車位。申請人未能證明能夠作出合乎要求的交通及運輸安排，讓擬設的安老院可有效運作；以及

- (b) 申請地點面向坑口道，可能會有交通噪音問題。申請人未能證明擬議的發展能夠符合《香港規劃標準與準則》所訂的交通噪音標準。」

[陳建強醫生此時返回席上。]

議程項目 33

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/I-DB/3 擬在劃為「綠化地帶」的大嶼山近愉景山道的有蓋配水庫毗連的兩小塊土地
(第 352 約地段第 385 號餘段(部分))
闢設公用事業設施裝置(無線電發射站)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/I-DB/3 號)

149. 秘書報告，主席、林嘉芬女士及她本人在愉景灣擁有物業，故就此議項申報利益。由於主席、林嘉芬女士及秘書的物業與申請地點有一段距離，小組委員會同意他們三人可留在席上。

簡介和提問部分

150. 西貢及離島規劃專員鍾文傑先生借助投影片，簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬設的公用事業設施裝置(無線電發射站，下稱「發射站」)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境表示，從景觀規劃的角度而言，對這宗申請有保留，因為擬設的發射站靠近現有的一些成齡樹，大有可能要剪除大量樹根和樹冠，包括要移除 25% 以上的樹

根。她極力建議申請人物色其他地點，以盡量減少在景觀上對這些樹木的負面影響。其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；

- (d) 在這宗申請及有關的進一步資料的法定公布期首三個星期內，當局收到合共 307 份公眾意見書，其中 229 份表示支持這宗申請，78 份則表示反對。支持的理由主要是闢設擬議的發射站可改善流動電話網絡的覆蓋範圍／提供免費無線上網服務，為愉景灣居民和遊人帶來方便／益處，而且有關發展對健康和視覺都沒有負面影響。反對的理由主要是居民長期接觸擬設發射站發出的射頻，健康可能受損，而且在視覺上，擬設的發射站也帶來負面影響。他們認為愉景灣的流動電話網絡覆蓋範圍／無線上網服務都已足夠，也應該有其他地點更適合闢設該發射站。另外，他們也關注其他問題，包括食水的水質和環境或會受影響；公眾諮詢／意見調查不足；對現有貯水設施可能受到的干擾或日後擴建所受的掣肘缺乏評估；關於擬設發射站預定用途的資料混淆不清；以及擬設的發射站和申請地點旁邊現有的電訊設備或會造成累積影響。離島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——根據文件第 11 段所作的評估，規劃署不反對這宗申請。就規劃署總城市規劃師／城市設計及園境關注的問題，申請人已承諾改移申請地點的位置，以免影響任何成齡樹。另外，規劃許可也會加入相關的附帶條件，規定申請人提交並落實保護樹木建議和恢復原狀的建議，以及要避免伐樹。大部分表示反對的提意見人都擔心該發射站可能會損害當地居民的健康，但衛生署署長表示，根據世界衛生組織的資料，只要符合國際非電離輻射防護委員會(下稱「防護委員會」)所發出的相關指引，工人及公眾即使接觸到諸如電訊設施所產生的極低頻電磁場，也不會受到嚴重的不良影響，所以她對這宗申請沒有負面意見。根據通訊事務總監的資料，通訊事務管理局已採用該防護委員會定下的輻射標準，作為審批設置發射站申請的其中一項準

則，而通訊事務管理局辦公室(下稱「通訊辦」)亦已發出《防止無線電發射設備所發出的非電離輻射對工作人員及市民構成危險的工作守則》，要求營運商遵守，確保其設於公眾和操作人員可到之處的無線電設備所產生的非電離輻射水平符合該防護委員會定下的輻射標準。申請人提交的非電離輻射評估報告顯示，擬設發射站的輻射水平在通訊辦容許的水平範圍內，不會對人體健康造成不良影響。通訊事務總監表示，從該份非電離輻射評估報告可見，擬設發射站產生的非電離輻射水平的估計值符合該防護委員會所定的輻射標準。

151. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

152. 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四月四日止；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建議及恢復原狀的建議，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) 未得規劃署署長或城規會許可，不得影響／移除／砍伐申請地點及附近現有的樹木。」

153. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- 「(a) 留意地政總署離島地政專員的意見，申請人須申請短期豁免書，倘地政總署以業主的身分酌情批准有關申請，將附加合適的條款和條件，包括規定申請人繳付費用／豁免書費用，但政府不保證有關申請必獲批准；

- (b) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界東(1)及牌照的意見，(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。進行私人發展項目的個別地點的准許上蓋面積和地積比率須符合《建築物(規劃)規例》第 20 條和第 21 條的規定。若進行私人發展項目的地點並非緊連一條指明街道，根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條，在申請人向建築署提交建築圖則後，須由建築事務監督釐定建築物的發展密度(即地積比率及上蓋面積)；(ii)須根據《建築物(規劃)規例》第 5 條，釐清通往申請地點的通道情況，並須在提交建築圖則後，釐清毗連的土地、行人徑、街道等所在土地的類別；(iii)發展建議須包括闢設緊急車輛通道、通往申請地點的通道及通往街道的逃生途徑，申請人提交建築圖則後，或須與消防處和地政總署解決這方面的問題；(iv)屋宇署會在申請人提交建築圖則階段，按《建築物規例》，就進行私人發展項目的個別地點的准許地積比率、上蓋面積、緊急車輛通道、私家街道及／或車路、休憩用地、無障礙通道和設施，以及是否符合可持續建築設計指引等事宜提供詳細意見；
- (c) 留意通訊事務總監的意見，擬議的發射站裝設後，營運商須實地量度非電離輻射量，確保該發射站產生的非電離輻射水平符合國際非電離輻射防護委員會定下的輻射標準；
- (d) 留意衛生署署長的意見，申請人須確保擬設的無線電發射站符合國際非電離輻射防護委員會的相關指引或其他既定的國際標準；以及
- (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)，申請人便須採取以下措施：(i)若申請地點位於規劃署制訂的《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》。」

議程項目 34

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/I-DB/4 擬在劃為「住宅(丙類)4」地帶的大嶼山
近愉景灣第一期碧濤並毗連愉景灣道的草坪
(第 352 約地段第 385 號餘段(部分))
闢設公用事業設施裝置(無線電發射站)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/I-DB/4 號)

154. 秘書報告，主席、林嘉芬女士及她本人在愉景灣擁有物業，故就此議項申報利益。由於主席、林嘉芬女士及秘書的物業與申請地點有一段距離，小組委員會同意他們三人可留在席上。

簡介和提問部分

155. 西貢及離島規劃專員鍾文傑先生借助投影片，簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬設的公用事業設施裝置(無線電發射站·下稱「發射站」)；

- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境表示，申請地點位於愉景灣道旁邊，位置頗為顯眼。有一些公眾意見書表示關注這項發展建議對該區景觀可能受到的影響，而規劃署總城市規劃師／城市設計及園境亦關注擬設的構築物所帶來的視覺影響。其他相關政府部門對這宗申請則不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在這宗申請及有關的進一步資料的法定公布期首三個星期內，當局收到合共 294 份公眾意見書，其中 216 份表示支持這宗申請，78 份則表示反對。支持的理由主要是闢設擬議的發射站可改善流動電話網絡的覆蓋範圍／提供免費無線上網服務，為愉景灣居民和遊人帶來方便／益處，而且有關發展對健康和視覺都沒有負面影響。反對理由主要是居民長期接觸擬設發射站發出的射頻，健康可能受損，而且在視覺上，擬設的發射站也帶來負面影響。他們認為愉景灣的流動電話網絡覆蓋範圍／無線上網服務都已足夠，也應該有其他地點更適合闢設該發射站。另外，他們也關注其他問題，包括環境或會受影響；公眾諮詢／意見調查不足；這項發展無法改善電訊服務；關於擬設發射站預定用途的資料混淆不清；以及申請地點的業權和管理會有問題。離島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——根據文件第 10 段所作的評估，規劃署不反對這宗申請。針對規劃署總城市規劃師／城市設計及園境關注的視覺影響問題，可在規劃許可加入附帶條件，規定申請人在申請地點周圍栽種植物以作遮隔。大部分反對的意見都是擔心該發射站會損害當地居民的健康，但衛生署署長表示，根據世界衛生組織的資料，只要符合國際非電離輻射防護委員會(下稱「防護委員會」)所發出的相關指引，工人及公眾即使接觸到諸如電訊設施所產生的極低頻電磁場，也不會受到嚴重的不良影響，所以她對這宗申請沒有負面意見。根據通訊事務總監的

資料，通訊事務管理局已採用該防護委員會定下的輻射標準，作為審批設置發射站申請的其中一項準則，而通訊事務管理局辦公室(下稱「通訊辦」)亦已發出《防止無線電發射設備所發出的非電離輻射對工作人員及市民構成危險的工作守則》，要求營運商遵守，確保其設於公眾和操作人員可到之處的無線電設備所產生的非電離輻射水平符合該防護委員會定下的輻射標準。申請人提交的非電離輻射評估報告顯示，擬設發射站的輻射水平在通訊辦容許的非電離輻射水平範圍內，不會對人體健康造成不良影響。通訊事務總監表示，從該份非電離輻射評估報告可見，擬設發射站產生的非電離輻射水平的估計值符合該防護委員會所定的輻射標準。

156. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

157. 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四月四日止；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：

「提交並落實美化環境建議，在申請地點周圍栽種有遮隔作用的植物，以減輕擬設的無線電發射站在視覺上帶來的負面影響，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。」

158. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

「(a) 留意地政總署離島地政專員的意見，申請人須申請短期豁免書，倘地政總署以業主的身分酌情批准有關申請，將附加合適的條款和條件，包括規定申請人繳付費用／豁免書費用，但政府不保證有關申請必獲批准；

- (b) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界東(1)及牌照的意見，(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。進行私人發展項目的個別地點的准許上蓋面積和地積比率須符合《建築物(規劃)規例》第 20 條和第 21 條的規定。若進行私人發展項目的地點並非緊連一條指明街道，根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條，在申請人向建築署提交建築圖則後，須由建築事務監督釐定建築物的發展密度(即地積比率及上蓋面積)；(ii)須根據《建築物(規劃)規例》第 5 條，釐清通往申請地點的通道情況，並須在提交建築圖則後，釐清毗連的土地、行人徑、街道等所在土地的類別；(iii)發展建議須包括闢設緊急車輛通道、通往申請地點的通道及通往街道的逃生途徑，申請人提交建築圖則後，或須與消防處和地政總署解決這方面的問題；(iv)屋宇署會在申請人提交建築圖則階段，按《建築物規例》，就進行私人發展項目的個別地點的准許地積比率、上蓋面積、緊急車輛通道、私家街道及／或車路、休憩用地、無障礙通道和設施，以及是否符合可持續建築設計指引等事宜提供詳細意見；
- (c) 留意通訊事務總監的意見，擬議的發射站裝設後，營運商須實地量度非電離輻射量，確保該發射站產生的非電離輻射水平符合國際非電離輻射防護委員會定下的輻射標準；
- (d) 留意衛生署署長的意見，申請人須確保擬設的無線電發射站符合國際非電離輻射防護委員會的相關指引或其他既定的國際標準；以及
- (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，以找出申請地點範圍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制訂的《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。另外，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》。」

議程項目 35

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/I-NEL/5 擬在劃為「未決定用途」地帶的
大嶼山青洲灣第362約地段第30號(部分)
關設臨時混凝土配料廠(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第A/I-NEL/5C號)

159. 秘書報告，這宗申請由友聯船廠提交，並由英環香港有限公司(下稱「英環公司」)及永利行測量師有限公司擔任申請人的顧問。符展成先生就此議項申報利益，表示他目前與英環公司有業務往來。梁慶豐先生亦就此議項申報利益，表示永利行測量師有限公司曾捐款給他工作的香港大學建築學院房地產及建設系。由於符先生及梁先生沒有直接參與這宗申請，小組委員會同意他們可留在席上，並備悉梁先生已離席。

簡介和提問部分

160. 城市規劃師／西貢及離島呂德成先生借助投影片簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬關設的臨時混凝土配料廠(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 8 段。運輸署署長表示，申請人並沒有提供足夠的資

料和產品說明書，證明可載 8.5 立方米混凝土的混凝土車滾筒可裝設於 9.04 米長的擬議車輛上。此外，由於擬議的混凝土車只能以 5 公里的極低時速由通道左轉入欣澳道，並須越過對面線才可在申請地點以南約 300 米的路口的狹窄彎位轉彎，以及在申請地點通道和該通道與欣澳道的交界處的狹窄轉角位轉彎，故沒有足夠的資料證明因擬議的發展而增加的交通量不會造成不可接受的交通擠塞和道路安全問題。因此，或須進行通道改善工程，以容納增加的貨車流量。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)在現階段不能支持這宗申請，因為環境評估(下稱「環評」)報告預計，在選定作評估的易受空氣污染影響的地方，全年的二氧化碳濃度(每立方米 52 至 54 微克)會超出空氣質素指標上限(每立方米 40 微克)。申請人提交的進一步資料，並沒有證明能否符合新的空氣質素指標。此外，申請人沒有解決申請地點現時用作船廠可能造成的土地污染問題。其他相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；

- (d) 在這宗申請及進一步資料的法定公布期的首三個星期內，當局收到 70 份公眾意見書。當中有 25 份表示支持這宗申請，其餘 45 份則表示反對。其中表示支持的意見，其理由是擬議的發展會增加本港混凝土的供應，令混凝土的價格下調，而發展項目的建築成本亦會因此而下降。增加混凝土的供應，亦可加快興建大型基礎設施，增加大嶼山的就業機會。至於反對的意見，則表示申請地點並非適合作擬議發展的地方；擬議的發展與周邊的土地用途並不協調；違背經修訂的大嶼山發展概念計劃(2007 年)有關把欣澳發展成為消閒及娛樂樞紐的規劃意向，以及干擾現有船廠的運作。擬議的發展可能對環境(空氣、噪音和水)、生態、視覺及交通造成負面影響，對中華白海豚的影響尤甚，因為海上交通流量增加，而該處又非常接近海豚的生境。一些提意見人擔心擬議的發展可能違反申請地點的批地條款。一些提意見人亦認為申請人所提交的交通影響評估報告及環評報告不切實際，並質疑以水路運送

原料是否可行。另有人懷疑擬議的混凝土配料廠是否確屬臨時性質，因為投資的規模大，而且申請人有意為一些長遠的發展項目供應混凝土。荃灣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 10 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) 申請地點位於分區計劃大綱圖上劃為「未決定用途」地帶的地方，可用作與該處環境配合的旅遊及康樂用途，但須作進一步研究。目的是要把欣澳地區打造為通往大嶼山東北部旅遊區的門廊，在該處發展旅遊和康樂相關的發展項目，與香港迪士尼樂園相輔相成。申請地點與其周邊的海面亦被確認為「優化土地供應策略：維港以外填海及發展岩洞」計劃下五個具潛力的填海地點之一，擬用作發展為區域娛樂樞紐。雖然申請人只擬在該地點關設臨時混凝土配料廠，為期三年，但據悉擬議的發展是要配合未來多年大型基礎設施和房屋發展項目對混凝土的需求。由於要以相當的成本設計和興建擬議的混凝土配料廠，申請人很大可能提交續期申請，以延長規劃許可的有效期。因此，批准這宗很大可能會進一步延長規劃許可有效期的規劃申請，會妨礙落實有關的「未決定用途」地帶的長遠規劃意向；

(ii) 運輸署署長認為，申請人並沒有提供足夠的資料和產品說明書，證明混凝土車滾筒可裝設於 9.04 米長的擬議車輛上、混凝土車在路上轉彎時不會阻延對面線的交通，以及因擬議的發展而增加的交通量不會造成不可接受的交通擠塞和道路安全問題。此外，路政署認為擬議的發展會令使用通行權通道的重型貨車的數量增加，因而或會令通行權通道的情況大為轉差。申請人未能證明擬議的發

展不會對周邊地區的交通造成負面影響；以及

- (iii) 環保署署長不支持這宗申請，因為環評報告未能證明擬議的發展不會對空氣質素造成負面影響，理由是預計排放的二氧化碳會超出新的空氣質素指標。此外，申請人沒有解決申請地點現時用作船廠可能造成的土地污染問題。

161. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

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

- 「(a) 申請人所提交的申請書未能證明擬發展的混凝土配料廠是臨時性質，只使用三年。若申請人提交續期申請，以延長申請地點這項擬議發展的規劃許可有效期，會妨礙落實有關的「未決定用途」地帶的規劃意向；
- (b) 申請人所提交的交通影響評估報告未能證明混凝土車可暢順地在狹窄的路口轉彎、混凝土車在路上轉彎不會阻延對面線的交通，以及因擬議的發展而增加的交通量不會造成不可接受的交通擠塞和道路安全問題；以及
- (c) 申請人未能在環評報告證明擬議的發展不會對周邊地區造成空氣和土地污染這些負面影響。」

[黎慧雯女士此時離席。]

議程項目 36

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/SK-CWBN/32 擬在劃為「綠化地帶」的西貢清水灣大埔仔第 229 約的政府土地關設公用事業設施裝置(地面氣體調壓站)和進行相關的挖土工程(深 1.3 米)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/SK-CWBN/32 號)

163. 秘書報告，這宗申請由恒基兆業地產有限公司(下稱「恒基公司」)的附屬公司香港中華煤氣有限公司提交。下列委員就此議項申報利益：

黃仕進教授]	受聘於香港大學，而香港大學曾
霍偉棟博士]	接受恒基公司主席的家族成員一
梁慶豐先生]	筆捐款
鄒桂昌教授	-	受聘於香港中文大學，而香港中文大學曾接受恒基公司主席的家族成員一筆捐款
邱榮光博士	-	現任大埔環保會有限公司行政總監，而大埔環保會曾接受恒基公司的捐款
黎慧雯女士]	目前與恒基公司有業務往來
符展成先生]	

164. 委員備悉黎慧雯女士已離席，而由於符展成先生涉及直接利益，委員同意他須暫時離席。至於黃仕進教授、鄒桂昌教授、霍偉棟博士、邱榮光博士和梁慶豐先生，由於他們沒有直接參與這宗申請，委員會同意他們可在席上。

[符展成先生此時暫時離席。]

簡介和提問部分

165. 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) 擬闢設的公用事業設施裝置(地面氣體調壓站)和擬進行的相關挖土工程(深 1.3 米)；
- (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不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局沒有收到公眾意見書，而西貢民政事務專員亦沒有收到區內人士的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所作的評估，規劃署不反對這宗申請。

[陳建強醫生此時暫時離席。]

166. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

167. 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四月四日止；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；以及
- (b) 建造並維修保養擬議的防撞屏，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求。」

168. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- 「(a) 留意地政總署西貢地政專員的意見，擬議的發展項目可歸入批給申請人的集體牌照的涵蓋範圍；
- (b) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，申請人須修復曾進行挖土的地方的景觀，並進行園景美化，遮隔擬建的構築物；
- (c) 留意機電工程署署長的意見：

氣體安全

- (i) 在可行的情況下，盡量保護擬設的調壓站，以免一旦有交通意外發生，該調壓站受到破壞；
- (ii) 擬設的調壓站的全部門口及通風口與毗鄰的建築物之間應留有合理的距離，因為這些門口及通風口可能會構成危險。申請人須遵守《氣體安全(氣體供應)規例》(第 51B 章)第 21 條有關對壓力調控裝置的一般安全規定；以及

電力安全

- (iii) 申請人須向供電商索取電纜圖則及／或架空電纜準線繪圖(如適用)，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及／或架空電纜準線繪圖，倘申請地點範圍內或附近設有地下電纜及／或架空電纜，申請人便須採取以下措施：
 - 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；

- 申請人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
 - 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
- (d) 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，申請人或須把該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。申請人須解決為供水而在私人地段鋪設水管所涉及的任何土地問題(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。」

議程項目 37

第 16 條申請

[公開會議]

A/SK-CWBS/15 擬在劃為「綠化地帶」的西貢清水灣道以東第 233 約地段第 30 號(部分)進行填土及挖土工程，以興建准許的兩層農地住用構築物(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/SK-CWBS/15 號)

169. 秘書報告，這宗申請由基邦投資有限公司提交，顧問是吳振麒園境規劃事務所有限公司。黎慧雯女士就此議項申報利益，表示她現時與吳振麒園境規劃事務所有限公司有業務往來。委員會備悉黎女士已離席。

170. 委員會備悉申請人於二零一四年三月十八日要求城規會延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間準備進一步資料回應政府部門所提出的意見。這是申請人首次要求延期。

171. 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。

議程項目 38

第 16 條申請

[公開會議]

A/SK-HC/227 擬在劃為「康樂」地帶及顯示為「道路」的地方的西貢蠔涌第 247 約地段第 101 號 A 分段(部分)、地段第 102 號 A 分段、B 分段、C 分段(部分)及 E 分段(部分)、地段第 103 號 A 分段(部分)及 B 分段(部分)、地段第 104 號 A 分段及餘段、地段第 105 號 A 分段及餘段、地段第 107 號 A 分段至 C 分段(部分)及 D 分段至 H 分段、地段第 108 號 A 分段、B 分段、C 分段及餘段、地段第 109 號 A 分段及餘段、地段第 110 號至第 111 號和毗連政府土地興建屋宇
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/SK-HC/227A 號)

172. 秘書報告，這宗申請由聚富資源有限公司提交，並由梁黃顧建築師(香港)事務所有限公司擔任顧問。符展成先生就此議項申報利益，表示他是梁黃顧建築師(香港)事務所有限公司的董事兼股東。委員備悉符展成先生已暫時離席。

173. 小組委員會備悉申請人於二零一四年三月二十五日要求城規會延期一個月才考慮這宗申請，讓其有時間擬備進一步資料，以回應政府部門的意見。這是申請人第二次要求延期。

174. 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，小組委員會已給其一個月時間準備所要提交的進一步資料，而由於前後已給其合共三個月的時間，因此，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

[符展成先生此時返回席上。]

議程項目 39

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/SK-HC/231 擬在劃為「綠化地帶」的西貢較剪屋
第 247 約地段第 818 及 823 號
興建屋宇(兩幢新界豁免管制屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/SK-HC/231 號)

簡介和提問部分

175. 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(兩幢新界豁免管制屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。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，因為鄰近的成齡樹羣接近申請地點，或會受到擬議的發展所影響。此外，倘批准在「綠化地帶」內進行同類的鄉村式發展，累積影響所及，會有損該區整體的環

境質素及景觀特色。土木工程拓展署土力工程處處長表示，申請地點位於陡斜的天然山坡下，發生災害的風險達到要進行天然山坡災害研究的警戒準則。他原則上反對這宗申請，除非申請人準備進行天然山坡災害研究，並在有需要時實施適當的紓減影響措施，作為有關擬議發展項目的一部分。申請人如希望繼續進行擬議的發展，便須提交岩土規劃檢討報告，以支持其申請及評估擬議的發展在土力方面是否可行。其他相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；

- (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，表示反對這宗申請，理由是擬議的發展不符合「綠化」地帶的規劃意向，會對該區造成景觀、視覺及生態影響，更會為同類發展立下先例。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——根據文件第 12 段所作的評估，規劃署不反對這宗申請。關於總城市規劃師／城市設計及園境關注鄰近申請地點的那些成齡樹羣或會受到擬議的發展所影響，建議在規劃許可加入一項附帶條件解決此方面的問題。此外，擬議發展的規模不大，不會對周邊地區的自然景觀造成負面影響。為解決土木工程拓展署土力工程處處長所關注的問題，建議在規劃許可加入一項附帶條件，要求申請人提交天然山坡災害研究報告及實施紓減影響措施。公眾意見方面，雖然擬議的發展位於「綠化地帶」內，但申請地點範圍內並無重要的景觀資源。從自然保育的角度考慮，漁農自然護理署署長對這宗申請沒有很大意見。總城市規劃師／城市設計及園境表示，申請地點位於鄉村式發展項目羣中，附近「鄉村式發展」地帶的建築物高度限制為三層。考慮到擬議發展的規模，預料擬發展的新界豁免管制屋宇在視覺上不會造成很大的負面影響。該兩幢新界豁免管制屋宇不大可能會為其他同類申請立下先例，因位擬議的發展是在私人屋地內，曾分別於一九九八及二零零六年獲小組委員會批准，當時的

發展參數跟現在的發展參數相同。分區計劃大綱圖上的「綠化地帶」內自此並無其他涉及新界豁免管制屋宇的規劃申請獲小組委員會批准。

176. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

177. 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四月四日止；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) 設計並設置排水設施，而有關設施必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (b) 在距離水道至少 30 米處設置化糞池及滲水井排污，而有關設施必須符合水務署署長或城規會的要求；
- (c) 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；以及
- (d) 提交天然山坡災害研究報告，並落實研究報告建議的紓減影響措施，而有關報告及落實情況必須符合土木工程拓展署署長或城規會的要求。」

178. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- 「(a) 就擬議的發展的換地事宜聯絡地政總署西貢地政專員；
- (b) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，來自擬議發展的污水須由設有密封接口和檢查箱的生鐵喉管輸送，排入化糞池及滲水井系統；

- (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) 留意渠務署總工程師／新界南的意見，申請人須提供妥善的雨水排放設施配合擬議的工程，以免對附近地區的排水情況造成負面影響。申請地點所在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；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地盤平整及公用排水渠工程。」

[陳建強醫生此時返回席上。]

議程項目 40

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/SK-PK/208 擬在劃為「自然保育區」地帶及「綠化地帶」的西貢企壁山 18 號屋至第 219 約地段第 111 號的通道關設私人發展計劃的公用設施裝置(10 條電話柱)及進行挖土工程
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/SK-PK/208 號)

簡介和提問部分

179. 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) 擬闢設的私人發展計劃的公用設施裝置(10 條電話柱)及其相關的挖土工程；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。地政總署西貢地政專員表示，擬闢設的公用設施裝置有部分(即 2 號至 4 號柱的架空電纜)會侵進持有政府土地租用許可證編號 S6197 及 S11623 的牌照土地。由於侵進政府土地，這宗申請不能接受。此外，第 219 約地段第 111 號是根據集體政府租契持有的非建築地段。地政總署曾於二零零五年四月十五日發出批准書，准許在該處豎設兩個農用構築物，該些構築物只許作農業用途，不得作家居、商業、貨倉或工業用途。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。據實地視察時所見，有些樹在架空電纜走線的範圍內，可能有需要修剪那些樹及清除植物。申請人未能提供理據，以支持在擬議的位置豎設電話柱(特別是 2 號及 3 號)，亦未有證明不會對申請地點旁邊及架空電纜走線範圍內的植物造成不良影響，而申請書內亦沒有關於工地範圍、樹木調查、修剪樹木建議及景觀復原建議的資料。其他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，當局收到一名西貢區議員的一份公眾意見書，他擔心進行擬議的挖土工程及豎設 10 條電話柱會對現有的樹木造成不良影響。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——根據文件第 11 段所作的評估，規劃署不支持這宗申請。有關的評估撮錄如下：
- (i) 擬豎設 10 條電話柱及進行挖土工程的地方主要在「自然保育區」地帶內(4 號至 10 號柱)，有三條則在「綠化地帶」內(1 號至 3 號)。有關建議，純粹是為了向第 219 約地段第 111 號提供電話服務。「自然保育區」地帶的規劃意向，是保護和保存區內現有的

天然景觀、生態系統或地形特色，以達到保育目的及作教育和研究用途，並且分隔開易受破壞的天然環境，以免發展項目對這些天然環境造成不良影響。「綠化地帶」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，「自然保育區」地帶及「綠化地帶」皆不宜進行發展。擬闢設的私人發展計劃的公用設施裝置不符合「自然保育區」地帶及「綠化地帶」的規劃意向；

- (ii) 地政總署西貢地政專員表示，申請地點所在的地段是根據集體政府租契持有的非建築地段，該處兩個農用構築物只許作農業用途，不得作家居用途。此外，第 219 約地段第 111 號現有的構築物較地政總署西貢地政專員在二零零五年所批准的為大，亦大於一九零年公布《北港中期發展審批地區圖編號 IDPA/SK-PK/1》時所記錄的現有用途。根據《城市規劃條例》及有關的租契，申請人擬予提供電話服務的發展項目可能會遭當局採取執法行動處理；
- (iii) 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有所保留，因為申請書未有提供理據，以支持在擬議的位置豎設電話柱(特別是 2 號及 3 號)，亦未有證明不會對電話柱旁邊及架空電纜走線範圍內的植物造成不良影響，也沒有關於工地範圍、樹木調查、修剪樹木建議及景觀復原建議的資料。此外，申請人亦未能證明曾否物色另一些地點或探討另一些方法(例如使用地下電話電纜)，以免影響現有的林區；以及
- (iv) 倘批准這宗申請，會為日後「自然保育區」地帶及「綠化地帶」內的同類申請立下不良先例，如果這些同類申請均獲批准，累積影

響所及，會使該區整體環境的質素下降，並對區內的景觀造成不良影響。

180. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

181. 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) 這宗申請不符合「自然保育區」地帶及「綠化地帶」的規劃意向，有關的規劃意向是保護和保存區內現有的天然景觀、生態系統或地形特色，以達到保育目的及作教育和研究用途，並且分隔開易受破壞的天然環境，以免發展項目對這些天然環境造成不良影響，以及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，這些地帶不宜進行發展。有需要進行以助保存區內現有天然景觀或風景質素的發展，或者絕對基於公眾利益而必須進行的基礎設施項目，才可能會獲得批准。申請書並無有力的理據，以支持偏離「自然保育區」地帶及「綠化地帶」的規劃意向；
- (b) 申請人未能證明不會對周邊地區及架空電纜走線範圍內的景觀造成不良影響，擬議的發展亦不符合有關「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編號 10 的規定，因為涉及清除／修剪樹木；以及
- (c) 倘批准這宗申請，會為日後「自然保育區」地帶及「綠化地帶」內的同類申請立下不良先例，如果這些同類申請均獲批准，累積影響所及，會使該區整體景觀的質素下降。」

[主席多謝西貢及離島規劃專員鍾文傑先生、高級城市規劃師／西貢及離島鄭禮森女士、麥黃潔芳女士及城市規劃師／西貢及離島呂德成先生出席會議，解答委員的提問。他們此時離席。]

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、曾炤基先生及馮智文先生此時獲邀到席上。]

議程項目 41

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-KTN/177 在劃為「鄉村式發展」地帶的
上水河上鄉H56號、H57號、H59號、H62號
及H63號第95約地段第1386號A分段、B分段、
C分段、D分段、E分段、F分段及餘段
關設社會福利設施(殘疾人士宿舍)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第A/NE-KTN/177A號)

簡介和提問部分

182. 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) 關設社會福利設施(殘疾人士宿舍)；
- (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，當局收到一份來自一名北區區議員的公眾意見書，表示對這宗申請沒

有意見。北區民政事務專員表示，上水區鄉事委員會主席暨河上鄉居民代表及河上鄉原居民代表則反對這宗申請，理由是該殘疾人士宿舍可能會對周邊地區的交通、排污及環境造成負面影響，而且在清晨五時至六時期間非常嘈吵。他亦表示，該名現任的北區區議員和另一名河上鄉原居民代表對這宗申請都沒有意見；以及

- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所作的評估，規劃署不反對這宗申請。關於區內人士所關注的問題，規劃署預計這宗申請所作的用途不會對周邊地區的交通、環境及排污造成很大的負面影響。相關的政府部門對該宗申請沒有負面意見。至於該殘疾人士宿舍在清晨五時至六時期間所造成的噪音滋擾，該宿舍早在二零零三年已開始運作，而且相關的政府部門對這宗申請並沒有負面意見。申請人回應說，自二零零三年以來，他從未收過任何投訴，而該宿舍不會在清晨五時至六時左右舉行任何活動，但他會調查此事，確保該宿舍不會產生噪音滋擾。

183. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

184. 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) 提交並落實排水建議，而有關建議和落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (b) 設置消防裝置和滅火水源，而有關設施必須符合消防處處長或城規會的要求；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。」

185. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- 「(a) 在申請地點展開這項發展前，須先取得規劃許可；
- (b) 這項規劃許可是批給申請的構築物，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；
- (c) 留意地政總署北區地政專員的意見，申請地點內的七個地段都是舊批農地。五幢現有的屋宇均受建屋牌照涵蓋，准予作非工業用途。除這五幢現有的屋宇外，其他構築物都違反批地條件。擁有人／申請人須拆除這些構築物或向北區地政處申請批准／許可，准予搭建或將會搭建有關構築物。地政總署會以業主身分全權酌情考慮有關申請，但不保證必會予以批准；倘予批准，將會附加條款和條件，包括但不限於規定申請人繳付地價和費用；
- (d) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，申請地點位於抽洪集水區內；
- (e) 留意消防處處長的意見，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。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；
- (f) 留意運輸署署長的意見，該條連接河上鄉排峰路的鄉村路徑並非由運輸署負責管理，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；
- (g) 留意路政署總工程師／新界東的意見，任何由河上鄉路通往申請地點的通道並非由該署負責維修保養；

- (h) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，申請地點所在的地區沒有公共污水收集系統可供接駁。申請人須就發展項目的污水處理／排放設施，徵詢環境保護署的意見；
- (i) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西以下的意見：
- (i) 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；
 - (ii) 若擬在申請地點進行任何新的建築工程(包括以開放式屋棚作臨時建築物)，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；
 - (iii) 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；
 - (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) 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；以及
 - (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；

- (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，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》。」

議程項目 42

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-KTS/354 擬在劃為「農業」地帶的上水蕉徑老圍第100約地段第681號A分段、第681號B分段、第681號C分段、第681號D分段、第681號E分段及第681號F分段興建六幢屋宇(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-KTS/354A號)

簡介和提問部分

186. 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) 擬建的六幢屋宇(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 9 段。從農業發展的角度而言，漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這宗申請。他表示，申請地點是蕉徑村北面和西北面一大幅農地的一部分，而區內的農地普遍有活躍的農耕活動。雖然申請地點是休耕農地，但復耕潛力高。申請地點有完善的行人徑，方便易達，東面有水道，可隨時打水作灌溉用途，只要作出最基本的復耕準備，申請地點便可用來種植農作物。批准這宗申請可能會為日後的同類申請立下不良先例，令區內的農地進一步減少。從景觀的角度而言，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。申請地點所在的地區一片鄉郊風貌，主要有農地、樹羣和一條已築渠治理的河，倘批准這宗擬建屋宇的申請，可能會立下不良先例，令鄉村發展擴散至「鄉村式發展」地帶外，損及該區的鄉郊景觀特色。其他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，當局共收到五份公眾意見書，分別由一名北區區議員、嘉道理農場暨植物園公司及三名市民提交。該名北區區議員支持這宗申請，因為擬議的發展可方便有關村民。嘉道理農場暨植物園公司及三名市民則反對這宗申請，理由包括申請地點及周邊地區的農地復耕潛力高；須保障農地供應，不應再縮減本港的農地面積；擬議的發展涉及運送大量建築材料，令交通量大增，造成安全問題；以及申請人須依賴現有的一條狹窄鄉村路徑，該路徑並非由申請人建造和擁有，故他

們應與該路徑的擁有人聯絡。北區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，規劃署不支持這宗申請。申請地點完全位於「農業」地帶內。擬建的小型屋宇不符合「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有良好潛力的休耕農地。從農業發展的角度而言，漁護署署長不支持這宗申請，理由詳見上文(c)段。這宗申請已根據「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」(下稱「臨時準則」)予以評審。雖然擬建的六幢小型屋宇的覆蓋範圍完全在蕉徑村的「鄉村範圍」內，但申請地點所在之處一片青蔥翠綠，是蕉徑村北面和西北面一大幅常耕或休耕農地不可或缺的部分。擬議的小型屋宇發展並不符合「臨時準則」，因為這項發展會妨礙落實「農業」地帶的規劃意向。蕉徑村的「鄉村式發展」地帶內仍有 3.13 公頃的土地(約 125 幅小型屋宇用地)可供發展小型屋宇。為使發展模式較具條理，而在土地運用及基礎設施和服務的提供方面，較具經濟效益，把擬建的小型屋宇集中在靠近「鄉村式發展」地帶內現有村落的地方，會較為合適。從景觀的角度而言，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。批准這宗申請可能會立下不良先例，令鄉村發展擴散至「鄉村式發展」地帶外，損及該區的鄉郊景觀特色。運輸署署長亦有相近的看法，認為這類小型屋宇的發展應盡量局限於「鄉村式發展」地帶內，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，累積影響所及，對交通造成的不良影響可能會很大。此外，自「臨時準則」於二零零零年十一月二十四日首次頒布以來，在蕉徑村北面的同一「農業」地帶內沒有小型屋宇發展申請獲批給許可，因為蕉徑村北面和西北面的地方一片青蔥翠綠，亦是一大幅常耕或休耕農地不可或缺的部分。

187. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

188. 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) 擬議的發展不符合古洞南地區「農業」地帶的規劃意向，有關的意向主要是保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途。設立此地帶的目的，亦是要保存在復耕及作其他農業用途方面具有良好潛力的休耕農地。申請書內並無有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向；以及
- (b) 蕉徑村的「鄉村式發展」地帶內仍有土地可供使用，該地帶的土地主要用作發展小型屋宇。為使發展模式較具條理，而在土地運用及基礎設施和服務的提供方面，較具經濟效益，把擬建的小型屋宇集中在靠近現有村落的地方，會較為合適。」

議程項目 43

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-KTS/363 為批給在劃為「農業」地帶的上水古洞南坑頭第100約地段第839號餘段闢設已准許屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)的臨時私人泳池的規劃許可(申請編號A/NE-KTS/307)續期三年(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第A/NE-KTS/363號)

簡介和提問部分

189. 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) 為批給作已准許屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)的臨時私人泳池(申請編號 A/NE-KTS/307)的規劃許可續期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (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，分別由一名北區區議員和創建香港提交。該名北區區議員表示對這宗申請沒有意見，但應徵詢附近村民對這宗申請的意見。創建香港則表示反對這宗申請，理由是申請地點劃為「農業」地帶，應回復為農地，才符合「農業」地帶的規劃意向。申請地點應用作復耕。此外，應保障農地的供應，避免作城市發展。北區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 12 段所作的評估，規劃署認為該已准許屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)的臨時私人泳池可再予容忍三年。關於負面的公眾意見，雖然這宗申請所涉的用途並不符合「農業」地帶的規劃意向，但有關地點的地面已鋪平，建了泳池，旁邊為同一「農業」地帶內已獲批准的小型屋宇。從農業的角度而言，漁農自然護理署署長對這宗申請沒有很大意見，因為以申請地點的現況來看，不大可能回復作農業用途。

190. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

191. 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屬臨時性質，有效期為三年，由二零一四年四月十六日至二零一七年四月十五日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 不得向公眾開放該泳池；
- (b) 在規劃許可有效期內，妥善保養現有的排水設施，使之時刻保持良好狀況；倘在這些設施運作期間，發現這些設施不足或欠妥，須作出補救；
- (c) 在規劃許可有效期內，護理申請地點範圍內為美化環境而栽種的植物，使之時刻保持良好狀況；
- (d) 在規劃許可續期之日起計三個月內(即在二零一四年七月十五日或之前)，提交現有那些根據編號 A/NE-KTS/307 這宗申請而設的排水設施的狀況記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (e) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零一四年十月十五日或之前)，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；
- (f) 就上文(e)項條件而言，在規劃許可續期之日起計九個月內(即在二零一五年一月十五日或之前)，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；
- (g) 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；
- (h) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(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；以及
- (i) 在有關的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。」

192. 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，他不保證為把申請地點的違例情況納入規範而提出的短期豁免書申請必會獲批准。倘該署批准有關申請，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費用；
- (b) 留意運輸署署長的意見，在申請地點附近的一段坑頭路和坑頭路通往申請地點的通道並非由運輸署負責管理，申請人應向有關的地政當局查核兩者所在土地的類別，以及與有關的地政當局和維修保養當局釐清兩者在這兩方面的要求；
- (c) 留意路政署總工程師／新界東的意見，連接坑頭路與申請地點的通道並非由路政署負責維修保養；
- (d) 留意消防處處長以下的意見：
 - (i) 倘在有關的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)，便須安裝消防裝置；
 - (ii) 在此情況下，除非建築圖則已經送交屋宇署的中央處理建築圖則系統，否則申請人須把附有消防裝置建議的相關平面圖送交消防處審批。申請人擬備平面圖時，須留意以下事項：
 - (a) 平面圖須按比例繪製，並註明尺寸和佔用性質；以及
 - (b) 平面圖上須清楚標示擬設消防裝置和緊急車輛通道的位置；以及
 - (iii) 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。申請人隨後

必須按照該處核准的建議，設置有關的消防裝置；

- (e) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，泳池附近有一棵狀況良好的樹。申請人須定期在申請地點範圍內進行護理該棵樹的工作，而任何時間若發現有美化環境的植物枯死，必須換走；以及
- (f) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，申請地點位於抽洪集水區內。」

議程項目 44

第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-KTS/364 擬在劃為「綜合發展區」地帶的上水古洞南第92約地段第1027號、第1029號、第1030號、第1034號A分段、第1034號B分段、第1039號(部分)、第1040號、第1042號餘段、第1043號餘段、第1044號餘段(部分)、第1045號、第1047號、第2233號(部分)、第2251號A分段餘段、第2256號餘段、第2315號(部分)及第2316號餘段(部分)和毗連政府土地興建屋宇
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第A/NE-KTS/364號)

193. 秘書報告，這宗申請由興盈有限公司提交，並由英環香港有限公司(英環公司)和香港弘達交通顧問有限公司(弘達公司)擔任申請人的顧問。符展成先生就此議項申報利益，表示他目前與英環公司和弘達公司有業務往來。委員備悉申請人要求城規會延期考慮這宗申請，而符先生沒有參與這宗申請，故委員同意符先生可留在席上。

194. 小組委員會得悉申請人於二零一四年三月二十一日要求城規會延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間預備進一步資料，回應政府部門的意見。這是申請人首次要求延期。

195. 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。

議程項目 45

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTN/439 在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗錦田泰康圍
第 109 約地段第 225 號餘段(部分)
闢設臨時公眾停車場(貨櫃車除外)(為期五年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-KTN/439 號)

簡介和提問部分

196. 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) 臨時公眾停車場(貨櫃車除外)，為期五年；
- (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) 在法定公布期的首三個星期內，當局接獲一份表示反對的公眾意見書。提意見人認為在錦田南及就近錦上路港鐵站已有很多泊車位，而闢設公眾停車場會增加交通流量，並對行人安全構成威脅，因為該公眾停車場只可由錦田公路經一條狹窄的區內路徑前往。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——規劃署根據文件第 11 段所作的評估，認為該臨時公眾停車場(貨櫃車除外)可予容忍三年，而當局先前亦曾就有關用途批給許可(申請編號 A/YL-KTN/348)。至於表示反對的公眾意見書，須知該公眾停車場可滿足區內人士的部分泊車需求，與四周的土地用途亦非不相協調。相關政府部門對這宗申請也沒有負面意見。建議批給為期較短的三年(而非申請人建議的五年)許可有效期(與上一宗申請的許可有效期相同)，旨在監察申請地點的情況。

197. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

198. 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，有效期為三年而非所申請的五年，至二零一七年四月四日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點停泊／存放未有根據《道路交通(車輛登記及領牌)規例》獲發有效牌照的車輛；
- (b) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有《道路交通條例》所界定超過 5.5 公噸的中型或重型貨車(包括貨櫃車拖頭／拖架)在申請地點停泊／存放或進出申請地點；

- (c) 在申請地點的當眼位置張貼告示，指明在規劃許可有效期內的任何時間，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；
- (d) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行拆卸、保養、修理、清洗、噴漆或其他工場活動；
- (e) 在規劃許可有效期內的任何時間，車輛不得以倒車方式進出申請地點；
- (f) 在規劃許可有效期內的任何時間，必須妥為維修保養申請地點的現有邊界圍欄；
- (g) 在規劃許可有效期內的任何時間，必須在申請地點繼續採取根據申請編號 A/YL-KTN/348 落實的現有措施，以緩解可能造成的噪音及人工照明滋擾；
- (h) 在規劃許可有效期內的任何時間，必須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(即在二零一四年十月四日或之前)落實經核准的保護樹木建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (j) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一四年七月四日或之前)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；
- (k) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一四年十月四日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (l) 就上文(k)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一五年一月四日或之前)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；

- (m) 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；
- (n) 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)或(l)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (o) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復原狀為美化市容地帶，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

199. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- 「(a) 在申請地點展開申請用途前，必須先取得規劃許可；
- (b) 批給較短的許可有效期，是要監察申請地點的情況；
- (c) 留意地政總署元朗地政專員的意見，申請地點位於根據集體政府租契持有的舊批農地上，有關租契規定，事先未經批准，不得搭建任何構築物。申請地點可經政府土地接達錦田公路。元朗地政處不會為有關通道進行維修保養工程，也不保證給予通行權。有關地段的擁有人須向元朗地政處提出申請，以獲准在申請地點搭建額外／更多構築物，或把任何違例情況納入規範。元朗地政處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，申請人須履行元朗地政處或會施加的條款和條件，包括繳付地價或費用；

- (d) 採納環境保護署署長發出的「處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引」所載的紓解環境影響措施，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，並須與有關的管理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；
- (f) 留意路政署總工程師／新界西的意見，路政署並不負責／不應負責維修保養任何連接申請地點及錦田公路的現有車輛通道；
- (g) 留意消防處處長的意見，考慮到構築物的設計／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。為擬議構築物擬定消防裝置建議時，申請人須留意，須按佔用性質提供經認可的人手操作手提器具，而有關器具的所在位置亦須在圖則上清楚標示。倘申請人擬申請豁免提供若干消防裝置，必須向消防處提出理據，以供考慮；
- (h) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，申請人須提供申請地點內的樹木的最新照片記錄；
- (i) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，根據《建築物條例》，倘在已批租土地上的現有構築物（並非新界豁免管制屋宇）並無取得屋宇署的批准，即屬違例構築物，不應指定作這項申請獲核准的用途。倘申請人擬在申請地點進行任何新的建築工程，必須先取得建築事務監督的批准和同意，否則有關工程即屬違例建築工程。申請人須按《建築物條例》的規定，委聘認可人士統籌擬議建築工程。對於在已批租土地上搭建的違例建築物，建築事務監督可按需要根據屋宇署針對違例建築工程的政策採取執法行動，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，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，根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條，須在提交建築圖則階段釐定該地點獲准的發展密度。擬議構築物或會被視為臨時建築物，受《建築物(規劃)規例》第 VII 部規管；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及相關繪圖，倘申請地點內或附近設有地下電纜(及／或架空電纜)，申請人須採取以下措施：倘申請地點位於《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，申請人便須先諮詢供電商並與供電商作出安排。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。此外，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 46

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTS/634 在劃為「農業」地帶的元朗錦上路第 106 約地段第 1637 號餘段、第 1649 號 A 分段(地下)及第 1649 號餘段(地下)經營臨時餐廳(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-KTS/634 號)

簡介和提問部分

200. 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) 經營的臨時餐廳(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，因為經營該餐廳，要使用輕型或中型貨車，而申請地點南面及附近都有易受影響的用途(即住宅構築物)，最接近者就在 30 米外，預料環境會受到滋擾，因此應提醒申請人，從申請地點排出的全部廢水須符合《水污染管制條例》的規定。其他相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局並無收到公眾的意見，而元朗民政事務專員亦沒有收到區內人士的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所作的評估，規劃署認為該臨時餐廳可予容忍三年。雖然環保署署長不支持這宗申請，因為有易受影響的用途，但當局在法定公布期內沒有收到區內人士的反對意見，而且環保署署長過去三年也沒有收到關於環境方面的投訴。此外，申請地點接近錦上路，通往申請地點的車輛通道不會穿過民居／住宅構築物。針對環保署署長所關注的問題，建議在規劃許可加入附帶條件，把該餐廳的營業時間限制在早上九時至晚上十一時，而不是申請人所建議的早上九時至午夜十二時。把營業時間限制至晚上十一時為止，是為了盡量減輕噪音滋擾，符合環保署署長發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》的規定。此外，亦會告知申請人要採取上述指引所載

的紓減環境影響措施，並遵守《水污染管制條例》的規定，以減低可能造成的影響。

201. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

202. 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屬臨時性質，有效期為三年，至二零一七年四月四日，並須附加下列條件：

- 「(a) 在規劃許可有效期內，不得於晚上十一時至上午九時在申請地點作業；
- (b) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得以倒車方式進出申請地點與錦上路；
- (c) 在規劃許可有效期內，護理申請地點現有的樹木和為美化環境而栽種的植物，使之時刻保持良好狀況；
- (d) 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；
- (e) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一四年七月四日或之前)，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) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一四年十月四日或之前)，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；
- (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(即在二零一五年一月四日或之前)，設置滅火水源及消防裝置，而有關設施必須符合消防處處長或城規會的要求；

- (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)、(c)或(d)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (i) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(e)、(f)或(g)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (j) 在有關的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。」

203. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- 「(a) 與申請地點的其他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，申請地點緊連錦上路，前往該處必須經過政府土地。元朗地政處不會為該通道進行維修保養工程，亦不保證申請人會有通行權。有關地段的擁有人及該政府土地的佔用人仍須向元朗地政處申請准其在申請地點搭建額外／超出規定的構築物，或把申請地點的違例情況納入規範。地政總署會以業主身分全權酌情考慮有關申請，但不保證會予批准，倘予批准，會附加條款和條件，包括規定申請人支付地價或費用；
- (c) 採取環保署署長發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》所載的紓減環境影響措施，盡量減低對環境可能造成的滋擾；
- (d) 留意漁農自然護理署署長的意見，申請人須採取必要的措施，避免干擾申請地點周圍的樹木；
- (e) 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是未經屋宇署批准而搭建的(並非新界豁免管制屋宇)，根據《建築物條

例》，乃屬違例構築物，不得指定作這宗申請所提出的任何用途。若擬在申請地點進行任何新的建築工程(包括搭建貨櫃及開放式屋棚這些臨時建築物)，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。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。根據《建築物(規劃)規例》第 5 條，申請地點須設有從街道通往申請地點的途徑，而根據該規例第 41D 條，亦須設有緊急車輛通道。倘申請地點並非緊連一條至少闊 4.5 米的指明街道，根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條，須在提交建築圖則的階段，由當局釐定該地點准許的發展密度；

- (f) 留意環保署署長的意見，申請人須留意，從申請地點排出的全部廢水須符合《水污染管制條例》(第 358 章)的規定；
- (g) 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發牌當局的轉介後，便會制訂詳細的消防安全規定；
- (h) 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；
- (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，若申請地點範圍內或附近設有地下電纜(及／或架空電纜)，而申請地點又位於規劃署所編訂的《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

- (j) 留意食物環境衛生署署長的意見，要經營食物業，須取得由他簽發的有效食物業牌照並遵守相關部門所訂明的規定／條件。有關的食物業在營運期間不得對附近地區的衛生造成滋擾。」

議程項目 47

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTS/635 在劃為「其他指定用途」註明
「鄉郊用途」地帶的元朗錦田錦上路第 106 約
地段第 606 號餘段(部分)、第 609 號餘段(部分)
及第 610 號(部分)和毗連政府土地
臨時露天存放叉車(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-KTS/635 號)

簡介和提問部分

204. 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) 臨時露天存放叉車，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點西南面(最接近的距離約

20 米)及附近均有易受影響用途(即民居／住用構築物)，預計會對環境造成滋擾。其他相關政府部門沒有就申請提出反對或負面意見；

- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局接獲兩份公眾意見書，分別來自一名元朗區議員及一名市民。該名元朗區議員擔心擬議發展會對附近地區的環境和交通造成影響，而該名市民則擔心在申請地點進行的用途(例如貯存危險物品；保養、清洗叉車；為叉車噴漆)與所申請用途不符。此外，申請地點內的現有構築物跟申請人在申請書中聲明的擬議用途有分別。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——規劃署根據文件第 12 段所作的評估，認為臨時露天存放叉車可予容忍三年。雖然環保署署長表示不支持申請，但他過去三年並無接獲環境方面的投訴。儘管有關發展內的工場或會成為滋擾的源頭，但其規模細小，而且自上一次獲批給許可以來已一直運作。申請人亦已設置邊界圍欄及蓋頂／遮蔽處，以盡量減低與工場有關活動所造成的影響。由於環保署署長擔心該臨時用途可能會造成滋擾，建議加入限制營業時間的規劃許可附帶條件，以解決其關注的問題。至於公眾意見書所關注的事宜，由錦上路通往申請地點的車輛通道不會穿越民居／住用構築物。此外，叉車的保養、清洗及噴漆工程規模細小，申請人已設置邊界圍欄及蓋頂／遮蔽處，以盡量減低有關的影響。建議加入適當的規劃許可附帶條件及指引性質的條款，以盡量減低對環境的影響。相關政府部門對這宗申請沒有負面意見。另外，倘在申請地點進行的用途與現有申請獲准許的用途不同，當局便會在適當時候採取規劃執管行動。倘申請人未能履行有關的規劃許可附帶條件，規劃許可也會被撤銷。

205. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

206. 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，至二零一七年四月四日止，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，不得於星期日及法定公眾假期在申請地點進行作業；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，車輛不得以倒車方式進出申請地點；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，必須妥為維修保養申請地點的現有排水設施；
- (e) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一四年十月四日或之前)提交保護樹木建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (f) 就上文(e)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一五年一月四日或之前)落實保護樹木建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (g) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一四年七月四日或之前)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) 在批給規劃許可之日起計六個星期內(即在二零一四年五月十六日或之前)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；

- (i) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一四年十月四日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (j) 就上文(i)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一五年一月四日或之前)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；
- (k) 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；
- (l) 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)、(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。」

207. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- 「(a) 在申請地點展開申請用途前，必須先取得規劃許可；
- (b) 與申請地點的相關擁有人解決有關發展所涉及的任何土地問題；
- (c) 留意地政總署元朗地政專員的意見，申請地點包括根據集體政府租契持有的舊批農地，有關租契規定，事先未經批准，不得搭建任何構築物。當局未有批准佔用申請地點內的政府土地，事先未經政府批准而佔用政府土地的行為不應予以鼓勵。申請地點可經政府土地接達錦上路。元朗地政處不會為所涉政府土地進行維修保養工程，也不保證給予通行

權。有關地段的擁有人須向地政總署提出申請，以獲准在申請地點搭建額外／更多構築物，或把任何違例情況納入規範。此外，申請人須把有關政府地段剔出申請地點或在實際佔用有關政府地段前申請正式許可。元朗地政處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，申請人須履行元朗地政處或會施加的條款和條件，包括繳付地價或費用；

- (d) 採納環境保護署署長發出的「處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引」所載的紓解環境影響措施，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。貨車司機須小心慢駛，尤以當區內通道有相反方向的車輛行駛時為然；
- (f) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，申請人須提供現有樹木及灌木狀況的最新照片記錄；
- (g) 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及錦上路的現有車輛通道；
- (h) 留意消防處處長的意見，考慮到構築物的設計／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亦須在平面圖上清楚標示。申請人亦須遵守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裝置，必須向消防處提出理據，以供考慮。為了履行設置滅火筒的規劃許可附帶條件，申請人須

提交有效的消防證書(FS 251)，以供消防處批准。申請人亦須留意，倘擬議構築物須符合《建築物條例》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，根據《建築物條例》，倘在已批租土地上的現有構築物並無取得屋宇署的批准，即屬違例構築物，不應指定作這項申請獲核准的用途。倘申請人擬在申請地點進行任何新的建築工程，必須先取得建築事務監督的批准和同意，否則有關工程即屬違例建築工程。申請人須按《建築物條例》的規定，委聘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，根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條，須在提交建築圖則階段釐定該地點獲准的發展密度。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。對於在已批租土地上搭建的違例建築物，建築事務監督可按需要根據屋宇署針對違例建築工程的政策採取執法行動，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，申請地點現有的建築工程或違例建築工程亦獲許可；

- (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／或架空電纜準線位置圖，視乎情況而定)。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)，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，申請人便須先諮詢供電商並與供電商作出安排。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。此外，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) 留意土木工程拓展署新界西及北拓展處處長的意見，申請地點位於錦田南及八鄉土地用途檢討的範圍內，該處將進行研究(包括可能進行工地測量及地盤勘測工程)，以確定區內發展在工程學上是可行的。申請人須留意，或會出現不同用途為鄰而產生的問題，並須提供通道、施工用地等，以便進行工地測量／地盤勘測工程。」

議程項目 48

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTS/636 為批給在劃為「農業」地帶的元朗錦上路第106約地段第467號餘段臨時露天存放汽車(待修理及待保險賠償)和零件的規劃許可(申請編號A/YL-KTS/530)續期三年(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第A/YL-KTS/636號)

簡介和提問部分

208. 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以下事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 為臨時露天存放汽車(待修理及待保險賠償)和零件的規劃許可(申請編號 A/YL-KTS/530)續期三年；
- (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」)不支持申請，因為申請地點北面和附近一帶有易受影響用途，即住宅構築物(最接近的位於申請地點以北 10 米)，

預計會造成環境滋擾。其他相關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，當局並無接獲公眾意見，而元朗民政事務專員也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 段所載的評估，認為臨時露天存放汽車(待修理及待保險賠償)和零件用途可再予以容忍三年。至於環保署署長不支持申請而提出的意見，當局在法定公布期內並無接獲地區人士的反對，而環保署署長在過去三年亦無接獲有關環境方面的投訴。此外，申請地點規模細小，面積僅為 501 平方米，並有直接通道通往毗鄰的錦上路。申請地點所涉的新增車輛不會駛經區內主要村屋羣。為釋除環保署署長對臨時用途可能造成滋擾的疑慮，建議施加規劃許可附帶條件，限制擬議發展的營業時間及車輛種類，以及禁止進行與工場有關的活動。

209. 委員沒有就這宗申請提出問題。

商議部分

210. 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，由二零一四年四月十九日至二零一七年四月十八日止，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，不得於晚上七時至翌日早上十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，根據《道路交通條例》所界定重量超過 5.5 公噸的中型或重型貨車(包括貨櫃車拖頭／拖架)不得在申請地點停泊／存放或進出申請地點；

- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行拆卸、保養、維修、洗車、噴漆或其他工場活動；
- (e) 在規劃許可有效期內的任何時間，車輛不得以倒車方式進出申請地點；
- (f) 在規劃許可有效期內的任何時間，車輛及車輛零件的堆疊高度不得超過申請地點邊界圍欄的高度；
- (g) 在規劃許可有效期內的任何時間，申請地點內的現有排水設施必須時刻妥為保養；
- (h) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零一四年十月十八日或之前)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(即在二零一五年一月十八日或之前)落實保護樹木建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (j) 在規劃許可續期之日起計三個月內(即在二零一四年七月十八日或之前)提交申請地點內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；
- (k) 在規劃許可續期之日起計六個星期內(即在二零一四年五月三十日或之前)設置滅火筒，並提交有效的消防證書(FS251)，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (l) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零一四年十月十八日或之前)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；
- (m) 就上文(l)項條件而言，在規劃許可續期之日起計九個月內(即在二零一五年一月十八日或之前)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；

- (n) 倘在規劃許可有效期內沒有履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)、(f)或(g)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (o) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(h)、(i)、(j)、(k)、(l)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) 在規劃許可的有效期限屆滿後，須把申請地點恢復原狀為美化市容地帶，而有關情況須符合規劃署署長或城規會的要求。

211. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- 「(a) 留意元朗地政專員的意見，申請地點包括以集體政府租契持有的舊批農地，有關租契規定事先未獲元朗地政處批准，不得搭建任何構築物。申請地點可經政府土地直接通往錦上路，元朗地政處不會為該條通道進行保養工程，也不保證給予通行權；
- (b) 採納環境保護署署長發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》所載的紓減環境影響措施，以盡量減少可能造成的環境滋擾；
- (c) 留意消防處處長的意見，即考慮到擬議構築物的設計／性質，預計申請人須設置消防裝置。因此，建議申請人向消防處提交載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，並清楚註明尺寸及佔用性質。擬議消防裝置的位置亦須在平面圖上清楚標示。倘申請人擬申請豁免提供若干消防裝置，須向消防處提供理據，以供考慮。鑑於露天貯物用途的性質，建議施加規劃許可附帶條件，規定申請人在獲批給規劃許可之日起計六個星期內設置滅火筒。為履行

這項條件，申請人須向消防處提交有效的消防證書 (FS251)，以供審批。申請人當留意，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，便會制訂詳細的消防規定；

- (d) 留意運輸署署長的意見，即申請地點經由一段區內通道接達公共道路網絡，而該段區內通道並非由運輸署管理。申請人須向地政總署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。貨車司機應小心慢駛，尤其當該段區內通道有相反方向的車輛行駛時為然；
- (e) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，即申請人須就現有樹木及灌木的狀況提供最新的照片記錄；
- (f) 留意土木工程拓展署新界西及北拓展處處長的意見，即申請地點位於錦田南及八鄉的土地用途檢討的範圍內。該處將進行研究，以確定區內發展在工程學上是可行的。受聘進行這項研究的顧問或須在範圍內進行工地測量及地盤勘測工程，包括收集樣本等。申請人須留意，或會出現不同用途為鄰而產生的問題，並須提供通道、施工用地等，以便進行工地測量／地盤勘測工程；
- (g) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即路政署並不／不須負責維修保養任何連接申請地點和錦上路的現有車輛通道；以及
- (h) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，須拆除申請地點上的所有違例構築物。所有建築工程均須遵從《建築物條例》的規定。申請人亦須委聘認可人士統籌所有建築工程。即使獲批給規劃許可，不應視作在《建築物條例》下，申請地點的違例構築物亦獲許可。當局日後可能會採取執法行動，清拆所有違例工程。」

議程項目 49

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTS/637 在劃為「住宅(丁類)」地帶的
元朗八鄉錦上路江廈圍第 106 約
地段第 1280 號餘段(部分)及毗連政府土地
臨時露天存放建築材料並闢設附屬地盤辦公室及
員工休息室(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-KTS/637 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 臨時露天存放建築材料並闢設附屬地盤辦公室及員工休息室，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)並不支持這宗申請，因為在申請地點北面約 50 米處和附近有易受影響的設施(即民居／住用構築物)，預計環境會受到滋擾。其他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，當局收到一份公眾意見書，反對這宗申請，理由是擬議用途與「住宅(丁類)」地帶的規劃意向並不相符；這宗申請或會影響房屋土地供應；由於已有足夠土地供露天貯物用途，這宗申請所持的理由未足以凌駕其他因素；由於擬議的臨時用途可以續期，令當局更難把申請地點發展作其他適合的用途；以及倘批准這宗申請，會為同類用途的申請立下不良先例。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 12 段所作的評估，規劃署認為有關的臨時露天存放建築材料並闢設附屬地盤辦公室及員工休息室用途，可予容忍三年。有關環保署署長不支持這宗申請方面，須知環保署在過往三年並未接獲任何環境方面的投訴；為回應環保署署長的關注，建議施加規劃許可附帶條件，限制作業時間及車輛類型，以及規定不得進行拆卸、保養、修理、清潔、噴油或其他工場活動。至於公眾的反對意見，須知有關發展屬臨時性質，不會妨礙落實「住宅(丁類)」地帶的規劃意向，以及在這部分的「住宅(丁類)」地帶，現時沒有已知的住宅發展。此外，規劃署認為這宗申請符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E 的原則，因為由一九九四年起，當局曾批出八項規劃許可，准許在有關地點進行同類的露天貯物用途，以及當局曾就對上的申請編號 A/YL-KTS/528 施加規劃許可附帶條件，要求申請人提交並落實排水及消防裝置建議，而這些附帶條件已獲履行。除環保署署長外，相關政府部門未有對這宗申請提出負面意見。由上一次批出許可至今，規劃情況未有重大改變，以及申請人已履行上一次許可的相關規劃許可附帶條件，因此這宗申請可獲從寬考慮。此外，當局就續期申請進行評估時，亦須考慮城市規劃委員會規劃指引編號 34B 《有關臨時用途或發展的規劃許可續期及延長履行規劃許可附帶條件的期限》所訂的準則。

213. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

214. 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，至二零一七年四月四日止，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，不得於星期一至六下午六時至翌日早上九時在申請地點進行夜間作業；
- (b) 在規劃許可有效期內，不得於星期日和公眾假期在申請地點進行作業；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點內進行拆卸、保養、修理、清潔、噴油或其他工場活動；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，凡《道路交通條例》所界定重量超過 5.5 公噸的中型或重型貨車或貨櫃拖架／拖頭，均不得於申請地點內停泊／存放或進出申請地點；
- (e) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得對申請地點東面界線沿路的種植紓緩區(小組委員會文件圖 A-2)造成干擾，使有關植物得以保存和保護；
- (f) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為維修申請地點現有的界線圍欄；
- (g) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為護理申請地點現時栽種的園景植物；
- (h) 在規劃許可有效期內，必須時刻維修保養申請編號 A/YL-KTS/528 在申請地點所落實的現有排水設施；
- (i) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一四年七月四日或之前)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(即在二零一四年十月四日或之前)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，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一五年一月四日或之前)提供消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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)、(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；
- (m) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(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。」

215. 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，須事先取得規劃許可；
- (b) 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；
- (c) 留意地政總署元朗地政專員的意見，所涉的私人土地包括根據集體政府租契持有的舊批農地，租契規定事先未獲政府批准，不得搭建任何構築物。政府沒有批准指明的構築物作儲物室、辦公室及休息室等用途，亦沒有批准佔用申請地點內的政府土地。申請地點由金水路經政府土地及私人土地接達。地政總署不會為所涉政府土地進行維修保養工程，亦不保證給予通行權。有關的地段擁有人須向地政總署提出申請，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。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) 採納環保署署長發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》所列的環境污染緩解措施，以盡量減低任何潛在的環境滋擾；
- (e) 留意運輸署署長的意見，申請地點經區內一段通道連接公共道路網，該通道並非由運輸署管理。申請人須向地政總署查核該區內通道所在土地的類別。此外，須與有關的地政及維修保養當局澄清該通道的管理及維修保養責任誰屬。貨車司機應小心慢駛，尤以當區內道路上有迎面而來的車輛時為然；
- (f) 留意路政署總工程師／新界西的意見，路政署不須負責維修保養任何連接申請地點與金水路的通道；
- (g) 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。申請人須遵從載於小組委員會文件附錄 V 的「露天貯存用地良好作業指引」。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。關於規劃許可附帶條件，申請人須向消防處提交有效的消防證書(FS251)，以供審批。倘擬申請豁免設置上述規定的某些消防裝置，申請人須向該處提出理據，以供考慮；
- (h) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，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箱、辦公室、休息室及露天屋

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；

- (i) 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，則申請人須事先諮詢電力供應商並與其作出安排。此外，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。此外，申請人及其承辦商在供電電纜附近進行工程時，須遵守根據《供電電纜(保護)規例》訂立的《有關在供電電纜附近工作的實務守則》；以及

- (j) 留意土木工程拓展署新界西及北拓展處處長的意見，申請地點位於錦田南及八鄉土地用途檢討的範圍內，該處將進行研究(包括可能進行工地測量及地盤勘測工程)，以確定區內發展在工程學上是可行的。申請人須留意，或會出現不同用途為鄰而產生的問題，並須提供通道、施工用地等，以便進行工地測量／地盤勘測工程。」

議程項目 50

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-PH/684 擬在劃為「住宅(丁類)」地帶的元朗八鄉打石湖第 108 約地段第 139 號餘段(部分)臨時露天存放待售汽車(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-PH/684 號)

簡介和提問部分

216. 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) 擬臨時露天存放待售汽車，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為該區附近有易受影響的住宅構築物(最接近者位於東北面 90 米)，預計擬議用途會造成環境滋擾。有關排水建議方面，渠務署總工程師／新界北認為應考慮為申請地點東面和西面的 U 型排水渠設置中間集水井。有關發展的徑流現擬排往位於排放點 C 的現有排水渠，但該渠位處私人土地範圍內。為免日後爭議及除非有足夠理由支持，這種安排並不理想，應予檢討。當局建議施加規劃許可附帶條件，要求申請人就有關發展提交經修訂的排水建議並落實排水建議，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。其他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，當局並無接獲公眾意見，而元朗民政事務專員亦沒有收到區內人士的反對／意見；以及

(e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署不支持這宗申請。有關評估概述如下：

- (i) 擬議發展不符合「住宅(丁類)」地帶的規劃意向，即主要是透過把現有的臨時構築物重建作永久建築物，以改善鄉郊地區現有的臨時構築物，以及作低層、低密度的住宅發展，但這類發展須獲得城市規劃委員會的規劃許可。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；
- (ii) 有關發展與附近的土地用途不相協調，因為申請地點四周饒富鄉郊和自然特色，被茂密的植被／樹木所圍繞。申請地點南面和西面較遠處(相距約 20 米)是「自然保育區」地帶內廣闊而葱翠的土地；東面和東北面較遠處則包含住宅構築物／民居、農地和空地／荒地；
- (iii) 按照城市規劃委員會規劃指引編號 13E，申請地點位於第 3 類地區。在第 3 類地區內，「現有」和已獲規劃許可的露天貯物及港口後勤用途須局限於現有範圍，而進一步的繁衍不會被接受；除非申請地點先前曾獲批給規劃許可，在這類地區內的申請通常不會獲從優考慮。這宗申請不符合城規會規劃指引編號 13E 的原則，因為申請地點先前沒有獲批給規劃許可。此外，政府部門對申請提出負面意見。環保署署長不支持這宗申請，因為申請地點附近有住宅構築物／民居(最接近者位於東北面 90 米)，預計擬議用途會造成環境滋擾。此外，申請人提交的排水建議亦未如理想，渠務署總工程師／新界北要求加入規劃許可附帶條件，要求申請人提交經修訂的排水建議。申請人未能證明有關發展不會對環境和排水造成負面影響。因此，這宗申請不應獲得從寬考慮；

- (iv) 在區內擬作臨時露天貯物用途的先前和同類申請，均被小組委員會或城規會拒絕／駁回。雖然曾有涉及申請地點東南面的申請編號 A/YL-PH/602 及 664 分別於二零一零年一月二十九日和二零一三年四月十九日在有附帶條件的情況下獲小組委員會批准，但該兩宗申請均涉及先前批給的規劃許可。儘管申請人指出在「住宅(丁類)」地帶內共有六宗同類申請獲得批准，但其中三宗申請並不涉及露天貯物用途，另外三宗申請則涉及先前批給的規劃許可或其位置在距離申請地點超過 840 米的另一「住宅(丁類)」地帶內。批准這宗申請，即使僅屬臨時性質，亦會為「住宅(丁類)」地帶內此範圍的同類申請立下不良先例。倘此類申請獲得批准，累積影響所及，會令該區整體的鄉郊環境質素下降。

217. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

218. 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) 擬議發展不符合「住宅(丁類)」地帶的規劃意向，即主要是透過把現有的臨時構築物重建作永久建築物，以改善鄉郊地區現有的臨時構築物，以及作低層、低密度的住宅發展，但這類發展須獲得城市規劃委員會的規劃許可。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) 申請不符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E，因為申請地點先前沒有獲批給規劃許可，而且政府部門對申請提出負面意見。擬議發展亦與附近的土地

用途不相協調，因四周饒富鄉郊和自然特色，並有住宅構築物／民居和農地；

- (c) 申請人未能證明擬議發展不會對附近地區的環境和排水造成負面影響；以及
- (d) 批准這宗申請，即使僅屬臨時性質，亦會為「住宅(丁類)」地帶內此範圍的同類申請立下不良先例。倘此類申請獲得批准，累積影響所及，會令該區整體的鄉郊環境質素下降。」

議程項目 51

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-PH/685 在劃為「農業」地帶及「住宅(丁類)」地帶的元朗八鄉橫台山第 111 約地段第 2887 號(部分)、第 2888 號(部分)及第 2901 號
臨時露天存放建築材料、機械(發電機)、
汽車零件、暫存膠粒轉運貨件及貨櫃貯物(水馬)
(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-PH/685 號)

簡介和提問部分

219. 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) 臨時露天存放建築材料、機械(發電機)、汽車零件、暫存膠粒轉運貨件及貨櫃貯物(水馬)，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，即民居(最接近的位於申請地點西北面約 30 米)，預計環境會受到滋擾。其他相關政府部門並無就申請提出反對或負面意見；

- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局接獲兩份反對申請的公眾意見書。提意見人反對這宗申請，理由是申請不符合「住宅(丁類)」地帶的規劃意向，並可能影響房屋土地供應；現時有足夠土地作露天貯物用途，因此沒有凌駕性的理由要支持這宗申請；村路狹窄，使用大型車輛會引致交通擠塞；有關發展會造成負面的環境影響及空氣污染，並對附近的居民帶來噪音滋擾；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 段所載的評估，認為有關臨時露天存放建築材料、機械(發電機)、汽車零件、暫存膠粒轉運貨件及貨櫃貯物(水馬)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環境方面的投訴。為回應環保署署長對臨時用途可能造成滋擾的關注，建議加入規劃許可附帶條件，限制作業時間和車輛種類，並禁止進行與工場有關的活動。至於有公眾人士提出反對意見，須知附近地區主要是露天貯物場／貯物場、貨倉及工場，而申請所涉用途先前曾獲批給規劃許可。相關政府部門並無就申請提出負面意見。為盡量減低可能對環境造成的影響，建議加入適當的規劃許可附帶條件。

220. 主席在回應一名委員的提問時表示，規劃署建議縮短履行相關規劃許可附帶條件的期限，而臨時許可的有效期為三年。

商議部分

221. 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，至二零一七年四月四日止，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，不得於下午六時至翌日早上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拆卸、保養、維修、清潔、噴漆或其他工場活動；
- (d) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得有《道路交通條例》所界定重量超過 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) 在規劃許可有效期內，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；
- (f) 在規劃許可有效期內，必須時刻加以保養申請地點的現有排水設施；
- (g) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一四年七月四日或之前)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；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個星期內(即在二零一四年五月十六日或之前)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；
- (i) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一四年七月四日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；

- (j) 就上文(i)項條件而言，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一四年十月四日或之前)落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (k) 倘在規劃許可有效期內未能履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)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；
- (l) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(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) 在這項規劃許可的有效期限屆滿後，把申請地點恢復原狀為美化市容地帶，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

222. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- 「(a) 在申請地點展開申請用途前，必須先取得規劃許可；
- (b) 與申請地點的相關擁有人解決涉及有關發展的任何土地問題；
- (c) 批給較短的履行期限，是為了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，則其再提出的申請未必會獲小組委員會從寬考慮；
- (d) 留意地政總署元朗地政專員的意見，申請地點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經地政總署批准，不得搭建任何構築物。地政總署沒有批准搭建指明作辦公室連洗手間、辦公室及員工休息室的構築物。申請地點可經私人土地及政府土地接達錦田公路。地政總署不

會為所涉政府土地進行維修保養工程，亦不保證給予通行權。相關地段擁有人須向地政總署提出申請，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；

- (e) 採取環保署署長發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》所載的紓解環境影響措施，以盡量減低可能對環境造成的滋擾；
- (f) 留意運輸署署長的意見，申請地點經由一段區內通道接達公共道路網絡，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，並與有關的地政和維修保養當局釐清該區內通道的管理和維修保養責任誰屬。貨車司機須小心慢駛，尤以當區內通道有相反方向的車輛行駛時為然；
- (g) 留意路政署總工程師／新界西的意見，路政署並不負責維修保養連接申請地點和錦田公路的任何車輛通道；
- (h) 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亦須在平面圖上清楚標示。此外，申請人須遵從載於附錄 V 有關露天貯物用地良好作業的指引。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安全規定。倘申請人擬申請豁免設置消防處所規定的消防裝置，必須向該處提出理據，以供考慮。為履行設置滅火筒的規劃許可附帶條件，申請人須提交有效的消防證書(FS 251)，以供消防處審批；

- (i) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，為向發展項目供水，申請人或須把其項目的內部供水系統伸延，以接駁至最就近的政府水管。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次幹水管的建造、運作及維修保養，而有關情況必須符合水務署所訂標準；

- (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》，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核准的任何用途。在申請地點進行任何新的建築工程(包括搭建辦公室及休息室作臨時建築物)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。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。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，有關地點的現有建築工程或違例建築工程亦獲許可。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；以及

- (k) 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(及架空電纜準線位置圖，視乎情況而定)，以確定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及／或架空電纜準線位置圖，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132千伏或以上的高壓架空電纜的較理想工作走廊內，申請人須事先諮詢電力供應商並與其作出安排。申請人及／或其承辦商在申請地點範圍內搭建任何構築物前，必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，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 52

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-PH/686 在劃為「農業」地帶的元朗八鄉第 111 約地段第 1831 號餘段、第 1832 號餘段(部分)、第 1867 號(部分)、第 1868 號(部分)、第 1869 號(部分)、第 1870 號(部分)、第 1871 號(部分)、第 1872 號(部分)、第 1873 號(部分)、第 1874 號餘段及第 1875 號餘段(部分)臨時露天存放背景板、廣告專用鋁架及建築材料(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-PH/686 號)

223. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東曾炤基先生告知小組委員會，文件第 1 頁有打字錯誤，地盤面積應為 5 232.8 平方米。小組委員會備悉此點。

簡介和提問部分

224. 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) 臨時露天存放背景板、廣告專用鋁架及建築材料，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——相關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(南面約 40 米外)有易受影響的民居，預計擬議用途會造成環境滋擾。其他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，當局接獲一份公眾意見書。提意見人反對這宗申請，理由是申請不符合「農業」地帶的規劃意向；露天貯物用地供應充足，因此沒有凌駕性的理由足以支持申請；批准申請會立下不良先例；以及須保障本港的農地供應。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——規劃署根據文件第 12 段所載的評估，認為臨時露天存放背景板、廣告專用鋁架及建築材料的用途可予容忍三年。關於環保署署長不支持申請的意見，環保署署長在過去三年並無接獲相關的環境事項投訴。為回應環保署署長所關注有關的臨時用途可能造成滋擾的問題，建議訂明規劃許可附帶條件，限制作業時間和車輛類別，以及禁止進行工場相關的活動。至於公眾提出的反對意見，申請用途先前曾獲批給規劃許可，而從自然保育、農業及美化環境的角度，相關政府部門對這宗申請並無負面意見。為盡量減少可能對環境造成的影響，建議訂明適當的規劃許可附帶條件。

225. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

226. 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，至二零一七年四月四日止，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) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行拆卸、保養、修理、清潔、噴漆或其他工場活動；
- (d) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得有《道路交通條例》所界定重量超過 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；
- (e) 在規劃許可有效期內，必須時刻維修保養申請地點的現有排水設施；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一四年十月四日或之前)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；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一四年十月四日或之前)落實已獲接納的保護樹木建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個星期內(即在二零一四年五月十六日或之前)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；
- (i) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一四年十月四日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (j) 就上文(i)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一五年一月四日或之前)落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；

- (k) 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；
- (l) 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)或(j)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (m) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，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。」

227. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- 「(a) 在申請地點展開申請的用途前，必須先取得規劃許可；
- (b) 與申請地點的相關擁有人解決有關發展所涉及的任何土地問題；
- (c) 留意地政總署元朗地政專員的意見，申請地點的私人地段是根據集體政府租契持有的舊批農地。該租契規定，倘事先未獲地政總署批准，不得搭建構築物。元朗地政處並未批准搭建指明作貯物室及洗手間的單層構築物。第 111 約地段第 1831 號餘段受短期豁免書第 3769 號所涵蓋，容許把有關土地作露天存放背景板、廣告專用鋁架及建築材料的附屬用途，其核准建築面積不得超過 53 平方米(約數)，建築物高度不得超過六米。申請地點可經政府土地及其他私人地段接達錦田公路。地政總署不會為涉及的政府土地進行維修保養工程，也不保證給予通行權。倘這宗規劃申請獲得規劃許可，有關地段的擁有人須向地政總署提出申請，以獲准在申請地點搭建構築物，或把申請地點的違例情況納入規範。地政總署會以業主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

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；

- (d) 採取環境保護署署長發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》所載的紓解環境影響措施，以盡量減少可能對環境造成的滋擾；
- (e) 留意運輸署署長的意見，申請地點經一段區內通道連接公共道路網絡，而該段通道並非由運輸署管理。申請人須向地政總署查核該區內通道所在土地的類別，並與有關的地政和維修保養當局釐清該區內通道的管理和維修保養責任誰屬。貨車司機須小心慢駛，尤其當區內道路有相反方向的車輛行駛時為然；
- (f) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，有關計劃文件中的保護樹木建議可予接受。不過，申請人應提供照片記錄，並顯示申請地點現有樹木的狀況；
- (g) 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。此外，亦須遵從載於附錄 V 的露天貯存用地良好作業指引。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安全規定。倘申請人擬申請豁免按規定設置若干消防裝置，則須向消防處提出理據，以供考慮。為符合設置滅火筒的規劃許可附帶條件，申請人須提交有效的消防證書 (FS 251) 供消防處審批；
- (h) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，為供水給有關發展，申請人或須把內部供水系統伸延以接駁至最接近的政府總水管。申請人須解決與供水相關的任何土地問題(例如私人地段問題)，並須負責私

人地段內任何次幹管的建造、運作及維修保養，而有關情況須符合水務署所訂標準。申請地點附近的水管不能裝置標準的柱形消防栓；

- (i) 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(不包括新界豁免管制屋宇)乃屬違例構築物，不應指定作這宗申請的任何用途。倘擬在申請地點進行任何新的建築工程(包括以貨櫃用作臨時建築物)，必須先取得建築事務監督的批准和同意，否則屬違例建築工程。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。申請地點須分別根據《建築物(規劃)規例》第 5 及第 41D 條，設有從街道接達該地點的通道及緊急車輛通道。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，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；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，以確定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及／或架空電纜準線位置圖，倘申請地點或附近設有地下電纜(及／或架空電纜)，而申請地點又位於《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。申請人及／或其承辦商在申請地點內搭建任何構築物前，必須與供電商聯絡；倘有需要，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 53

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-MP/224 在劃為「露天貯物」地帶的
元朗米埔第 104 約地段第 2562 號
B 分段餘段及第 2564 號餘段和毗連政府土地
經營食肆(餐廳)和商店及服務行業
(為婚禮而設的照相館及化妝間)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-MP/224B 號)

簡介和提問部分

228. 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) 經營食肆(餐廳)和商店及服務行業(為婚禮而設的照相館及化妝間)；
- (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不表反對或沒有負面意見；
- (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，元朗民政事務專員亦沒有收到區內人士的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所作的評估，規劃署不反對這宗申請。

229. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

230. 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。規劃許可須附加下列條件：

- 「(a) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一四年十月四日或之前)，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；
- (b) 就上文(a)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一五年一月四日或之前)，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；
- (c) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一四年十月四日或之前)，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；
- (d) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一四年十月四日或之前)，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；
- (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(即在二零一五年一月四日或之前)，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；以及
- (f) 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)或(e)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。」

231. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- 「(a) 有關的規劃許可是批給申請的構築物，並不表示當局會容忍現於申請地點但非這宗申請所涵蓋的其他

構築物。申請人須立即採取行動清拆規劃許可沒有涵蓋的構築物；

- (b) 留意地政總署元朗地政專員的意見，元朗地政處沒有批准搭建圖 E：總綱藍圖及園景設計圖所示指明作「有蓋行人通道、伸縮帆布帳篷、廁所兼更衣室、水池、舞台、餐飲區、調製食物區、用餐區和活動室」的構築物，亦未准許擬設於申請地點範圍內政府土地的用途及／或佔用該政府土地(約 37 平方米，面積有待核實)。未經政府批准而佔用政府土地的行為不應鼓勵。通往申請地點的通道直接連着青山公路－潭尾段。元朗地政處不會為所涉的政府土地進行維修保養工程，亦不保證申請人會有通行權。倘有關申請獲批准，申請人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事項納入規範。另應告知申請人，擬議的舞台亦應計入覆蓋面積內，因為舞台上將會搭建違例構築物。此外，申請人必須把政府土地那部分剔出申請地點的範圍，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；
- (c) 留意消防處處長的意見，申請人須就申請地點上搭建的任何構築物的結構穩定性取得有關當局的許可。申請人提交消防裝置建議時，應留意(i)須按照消防處通函第 2/2012 號的規定設置視像火警警報；(ii)地面一層的消防裝置須在平面圖上清楚標示；以及(iii)如設置經改裝的喉轆，該喉轆須在圖則上以備註的形式清楚標示，並註明水缸的尺寸。申請人也要留意，倘擬議構築物須符合《建築物條例》(第 123 章)，消防處會在收到申請人正式提交的建築圖則後，才制訂詳細的消防規定；
- (d) 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的已批租土地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。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途徑和緊急車輛通道。若申請地點並非緊連一條至少闊 4.5 米的指明街道，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該地點准許的發展密度；

- (e) 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和青山公路一潭尾段的現有車輛通道；
- (f) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，申請人如在排水系統運作期間發現系統不足或欠妥，須作出補救；如因排水系統故障而造成損害或滋擾，申請人亦須就所引致的申索和要求，承擔責任及作出彌償。擬議的發展項目既不得阻礙地面水流，亦不得對任何現有天然河溪、鄉村排水渠、溝渠和毗鄰地區造成負面影響。申請人如要在其地段範圍外進行渠務工程，須先諮詢地政總署元朗地政專員，並取得相關地段擁有人的同意，才可動工；
- (g) 留意機電工程署署長的意見，如涉及任何工程，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)。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。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

- (h) 留意食物環境衛生署署長的意見，應告知申請人，如向公眾提供任何類別的食物業務，須領有該署發出的適當食物業牌照。」

議程項目 54

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-NTM/299 在劃為「綠化地帶」的元朗牛潭尾
第 104 約的政府土地(西華路 501 號)作
臨時宗教機構用途(泰國佛廟)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-NTM/299 號)

232. 小組委員會備悉，申請人於二零一四年三月二十八日要求城規會延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料，以回應政府部門的意見。這是申請人首次要求延期。

233. 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有兩個月時間準備將要提交的進一步資料；除非情況極為特殊，小組委員會不會批准再次延期。

議程項目 55

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-ST/442 在劃為「未決定用途」地帶的元朗新田第 99 約地段第 253 號至第 260 號、第 261 號(部分)、第 262 號(部分)、第 264 號(部分)、第 265 號至第 268 號、第 270 號、第 279 號 B 分段餘段(部分)、第 280 號及第 372 號 D 分段餘段(部分)和毗連政府土地關設臨時公眾停車場(包括私家車、貨櫃車及重型貨車)連附屬設施(包括汽車修理地方、地盤辦公室及食堂)、存放五金製品及建築物料，以及關設貨物裝卸及貨運設施(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-ST/442A 號)

234. 秘書報告，這宗申請由富合益管理有限公司提交，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／區域 3 林嘉芬女士已就此議項申報利益，理由是她現時與宏基測量師行有限公司有私人業務往來。由於林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。

簡介和提問部分

235. 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) 關設臨時公眾停車場(包括私家車、貨櫃車及重型貨車)連附屬設施(包括汽車修理地方、地盤辦公室及食堂)、存放五金製品及建築物料，以及關設貨物裝卸及貨運設施，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」)並不支持這宗申請，理由是申請地點 100 米範圍內或連接

申請地點的通路 50 米範圍內有民居，預計會出現環境滋擾。不過，其他相關政府部門沒有就這宗申請提出反對或負面意見；

- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局沒有收到公眾意見。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，認為闢設臨時公眾停車場(包括私家車、貨櫃車及重型貨車)連附屬設施(包括汽車修理地方、地盤辦公室及食堂)、存放五金製品及建築物料，以及闢設貨物裝卸及貨運設施，可予容忍三年。至於環保署署長不支持申請的意見，須知最近的民居位於申請地點東面約 94 米的地方，由落馬洲路分隔，而過去三年，當局沒有接獲就申請地點的環境問題所提出的投訴。為緩解發展項目可能對環境造成的影響，建議施加規劃許可附帶條件，以限制作業時間，並規定申請人須保養現有樹木、所鋪築的地面和邊界圍欄。

236. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

237. 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，至二零一七年四月四日止，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翌日早上七時在申請地點停泊貨櫃車及重型貨車，也不得進行汽車修理、貨物裝卸及貨運服務；
- (b) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點停泊／存放未有根據《道路交通條例》獲發有效牌照的車輛；

- (c) 在規劃許可有效期內，申請地點上所鋪築的地面和所設置的邊界圍欄必須時刻妥為保養；
- (d) 在規劃許可有效期內，申請地點內的現有樹木必須時刻妥為護養；
- (e) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一四年十月四日或之前)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九個月內(即在二零一五年一月四日或之前)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；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一四年十月四日或之前)提交排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (h) 就上文(g)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計的九個月內(即二零一五年一月四日或之前)落實排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (i) 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；
- (j) 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)、(f)、(g)或(h)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (k) 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。」

238. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- 「(a) 在申請地點展開申請用途前，必須先取得規劃許可；
- (b) 與申請地點的相關擁有人解決有關臨時用途所涉及的任何土地問題；
- (c) 這項規劃許可乃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，中止這些未獲規劃許可的發展項目／用途，並移除該等構築物；
- (d) 留意地政總署元朗地政專員的意見，申請地點包含根據集體政府租契持有的舊批農地，有關租契訂有限制，事先未經政府批准，不得搭建任何構築物。該署並未就申請用途及／或佔用申請地點內政府土地批給許可，也不鼓勵在未經政府事先批准的情況下佔用政府土地。從落馬洲路前往申請地點須穿過北環線受影響地區及一小段政府土地。元朗地政處不會為該政府土地進行維修保養工程，也不保證給予通行權。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，或把任何違例情況納入規範。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，申請人仍須履行地政總署可能施加的條款及條件，包括繳付地價或費用；
- (e) 留意漁農自然護理署署長的意見，倘這宗申請獲得批准，申請人須確保發展項目的運作不會對申請地點鄰近的林木區、河道及池塘造成影響；
- (f) 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。申請人也應留意：(i)平面圖須按比例繪畫，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。倘申請人擬申請豁免消防處所訂明提供的消防裝置，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，才制定詳細的消防安全規定；

- (g) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，根據《建築物條例》，倘在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，不應指定作這宗申請核准的用途。倘申請人擬在申請地點進行任何新的建築工程(包括屬臨時建築物的貨櫃及遮蔽處)，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，申請地點現有的建築工程或違例建築工程亦獲許可。倘申請的擬議用途須領取牌照，則須提醒申請人，申請地點上擬作這類用途的任何現有構築物均須符合建築物安全及發牌當局可能施加的其他相關規定。申請人須分別根據《建築物(規劃)規例》第 5 及 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的階段，根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條釐定獲准的發展密度；
- (h) 留意路政署總工程師／新界東的意見，擬議地點侵佔已在憲報刊登的廣深港高速鐵路(高鐵)計劃範圍和「北環線」工程範圍。他並不／無須負責維修保養任何連接申請地點與落馬洲路的現有車輛通道；

- (i) 留意路政署鐵路拓展處總工程師／鐵路拓展 2-2 的意見，申請地點部分地方位於當局就北環線預留的鐵路線範圍內。申請人須在政府要求時，騰空就擬議北環線預留的鐵路線範圍內的地方；
- (j) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，申請人須確保妥為阻截及維持所有現有的流徑，以免增加毗鄰地區的水浸風險。申請地點目前並沒有由渠務署負責維修保養的公共雨水渠可供接駁。關於污水排放及處理事宜，須取得環保署署長的同意。申請人須留意，有關排水建議／工程及地盤界線不得侵佔申請人管轄範圍以外的地區。申請人須就位於地段界線以外的所有擬議排水工程諮詢地政總署元朗地政專員，以確保申請地點日後排水暢順。各項擬議排水設施均須由申請人自費建造及保養，而申請人在佔用申請地點期間，須確保妥為保養所有擬議排水工程；
- (k) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，現時的水管會受影響，申請人須承擔因受擬議發展影響所需進行的水管改道工程的費用。倘無法改移受影響的水管，則須把由受影響水管中心線起計 1.5 米內的土地(圖 A-2 a)劃為水務署的水務專用範圍。在該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。在水務專用範圍內不得種植樹木／灌木。水務監督屬下人員和承辦商得隨時帶同所需裝備和駕駛車輛進入水務專用範圍，以便根據水務監督的規定或授權，鋪設、修理和保養橫跨或穿越該範圍或地底的水管及所有其他設施。政府無須就申請地點及其附近的公共水管爆裂或滲漏所導致的任何損毀負上責任；
- (l) 留意食物環境衛生署署長的意見，倘有任何向公眾開放的食物業務，申請人須申領由該署發出的適當食物業牌照。申請地點的運作不得對附近社區造成環境滋擾；以及

- (m) 遵照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》，以盡量減低可能對周圍環境造成的影響。」

議程項目 56

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-ST/443 在劃為「綠化地帶」及「未決定用途」地帶的元朗新田落馬洲路第 99 約地段第 207 號餘段(部分)及第 208 號 B 分段餘段和毗連政府土地闢設臨時公眾停車場(只供停泊私家車)及園景區(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-ST/443 號)

239. 小組委員會備悉，申請人於二零一四年三月十七日要求城規會延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料，以澄清申請地點的邊界事宜。這是申請人首次要求延期。

240. 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有兩個月時間準備將要提交的進一步資料；除非情況極為特殊，小組委員會不會批准再次延期。

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

屯門及元朗西區

[高級城市規劃師／屯門及元朗簡國治先生、黎定國先生和何劍琴女士此時獲邀到席上。]

議程項目 57

第 16 條申請

[公開會議]

A/TM-LTY Y/276 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的屯門青磚圍
第 130 約地段第 1504 號(部分)及第 1505 號(部分)
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/276 號)

241. 小組委員會備悉，申請人於二零一四年三月二十六日要求城規會延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料，以回應政府部門的意見，並徵求相關地段擁有人同意，以便前往申請地點。這是申請人首次要求延期。

242. 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有兩個月時間準備將要提交的進一步資料；除非情況極為特殊，小組委員會不會批准再次延期。

議程項目 58

第 16 條申請

[公開會議]

A/TM-LTY Y/278 擬在劃為「商業」地帶的屯門藍地第 130 約地段第 531 號餘段、第 532 號 D 分段餘段及第 532 號餘段和毗連政府土地進行分層樓宇發展，以及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/TM-LTY Y/278 號)

243. 小組委員會備悉，申請人於二零一四年三月十九日要求城規會延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料，以回應政府部門的意見。這是申請人首次要求延期。

244. 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有兩個月時間準備將要提交的進一步資料；除非情況極為特殊，小組委員會不會批准再次延期。

議程項目 59

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-PS/428 在劃為「未決定用途」地帶的元朗屏山第 124 約地段第 3338 號(部分)及第 3339 號(部分)
闢設臨時貨倉存放傢俬及零件(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-PS/428A 號)

簡介和提問部分

245. 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) 關設臨時貨倉存放傢俬及零件，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。相關政府部門並無就這宗申請提出反對或負面意見；
- (d) 當局在法定公布期的首三個星期內沒有接獲任何公眾意見，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 段所作的評估，認為申請的臨時貨倉存放傢俬及零件用途可予容忍三年。

246. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

247. 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，至二零一七年四月四日止，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六晚上十一時至翌日早上七時在申請地點進行作業；
- (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) 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、拆車、噴漆及工場活動；
- (d) 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；
- (e) 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私家車及輕型貨車(重量不超過 5.5 公噸)才可駛入／停泊在申請地點；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一四年十月四日或之前)落實已獲接納的排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一四年十月四日或之前)提交美化環境建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (h) 就上文(g)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一五年一月四日或之前)落實美化環境建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (i) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一四年十月四日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (j) 就上文(i)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一五年一月四日或之前)落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (k) 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；

- (l) 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) 或 (j) 項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (m) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復原狀為美化市容地帶，而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

248. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- 「(a) 在申請地點展開申請用途前，必須先取得規劃許可；
- (b) 與申請地點的相關擁有人解決發展所涉及的任何土地問題；
- (c) 留意地政總署元朗地政專員的意見，申請地點內的私人土地是根據集體政府租契持有的舊批農地，租契規定事先未獲政府批准，不得搭建構築物。當局沒有批准搭建這宗申請指明作貨倉、洗手間、地盤辦公室及保安室用途的構築物。此外，當局已就第 124 約地段第 3338 號發出批准書編號 MT/LM 10014，以准許在有關地段搭建臨時構築物作農業用途。倘申請地點不再作農業用途，在該處闢設臨時貨倉會導致批准書被中止。申請地點可經一條坐落在私人地段上的區內鄉村道路接達亦園路。元朗地政處不會為該鄉村道路進行維修保養工程，亦不保證給予通行權。就這宗規劃申請而言，當局未接獲短期豁免書申請。地段擁有人或申請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，或把申請地點的違規情況納入規範。地政總署會以業主身分全權酌情考慮有關申請，但不保證予以批准。倘予批准，申請人須履行地政總署可能附加的條款及條件，包括支付地價或費用等；

- (d) 遵守環境保護署署長最新發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，以盡量減低對附近地區可能造成的環境滋擾；
- (e) 留意運輸署助理署長(新界)的意見，連接申請地點與公共道路(亦園路)的 10 米闊通道並非由該署負責管理，並可能侵佔私人土地。申請人須自行安排通往有關地段的通道；
- (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及排水渠。路政署不須負責維修保養任何連接申請地點與亦園路的通道；
- (g) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，申請人須闢設擬議排水設施，收集來自或流經申請地點的徑流，並把所收集的徑流排放到合適的排放點，而有關情況須符合他的要求。申請人須確保有關發展不會阻礙地面水流，亦不會對現有的天然河流、鄉村排水渠、溝渠及鄰近地區造成負面影響。倘申請人須在申請地點的範圍外進行排水工程，必須先諮詢地政總署元朗地政專員及取得相關擁有人的同意，才可動工；
- (h) 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，因此屋宇署不宜就該等構築物是否適合作申請所涉用途給予意見。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)，乃屬違例構築物，不應指定作這宗規劃申請的獲批准用途。倘申請人擬在申請地點進行任何新的建築工程(包括闢建地盤辦公室、保安室、洗手間及倉庫作臨時建築物)，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。申請地點須分別根據《建築物(規劃)規例》第 5 及第 41D 條的規定，闢設從街道接達該處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)條釐定准許發展密度；

- (i) 留意消防處處長的意見，考慮到有關建議的設計／性質，預計須設置消防裝置。因此，申請人須向消防處提交載有消防裝置建議的相關平面圖，以供審批。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消防處所規定的若干消防裝置，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》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；
- (j) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，申請地點附近的水管不能裝置標準的柱形消防栓；以及
- (k) 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，以確定申請地點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 千伏或以上的高壓架空電纜的較理想工作走廊內，申請人須事先諮詢電力供應商並與其作出有關安排。此外，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，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 60

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-PS/432 在劃為「政府、機構或社區」地帶、「住宅(乙類)2」地帶及「住宅(丙類)」地帶的元朗屏山第 124 約地段第 3096 號、第 3097 號、第 3098 號、第 3099 號、第 3100 號、第 3101 號、第 3102 號、第 3109 號、第 3110 號、第 3125 號、第 3127 號、第 3128 號、第 3129 號、第 3130 號、第 3131 號、第 3132 號餘段、第 3134 號餘段及第 3901 號臨時露天存放建築器材及材料(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-PS/432A 號)

249. 秘書報告，這宗申請由屯豐有限公司(新鴻基地產發展有限公司(下稱「新鴻基公司」)附屬公司)提交。黎慧雯女士和符展成先生已就此議項申報利益，理由是他們現時與新鴻基公司有業務往來。小組委員會備悉黎女士已離席，並同意符先生可以留在席上，但應避免參與討論。委員亦備悉，申請人要求延期考慮這宗申請。

250. 小組委員會備悉，申請人於二零一四年三月十七日要求城規會延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料，以回應渠務署的意見。這是申請人第二次要求延期。

251. 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有兩個月時間準備將要提交的進一步資料；而由於前後已批准延期共四個月，故此，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 61

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-PS/440 擬在劃為「綜合發展區」地帶的元朗屏山橋昌路的政府土地進行綜合住宅(分層住宅)(居者有其屋)和商業(街市、食肆和商店及服務行業)發展，並闢設公共車輛總站(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-PS/440 號)

252. 秘書報告，這宗申請由香港房屋委員會(下稱「房委會」)提交。下列委員已就此議項申報利益：

- | | |
|-------|----------------------------------|
| 凌嘉勤先生 | — 規劃署署長，因職位而擔任房委會策劃小組委員會委員 |
| 林嘉芬女士 | — 作為擔任房委會委員的地政總署署長的候補成員 |
| 曹榮平先生 | — 作為擔任房委會策劃小組委員會委員的民政事務總署署長的候補成員 |
| 梁慶豐先生 | — 現時與房委會的執行機關房屋署有業務往來 |

253. 委員備悉，曹榮平先生和梁慶豐先生已離席。由於凌嘉勤先生和林嘉芬女士涉及直接利益，小組委員會同意他們應暫時離席。

[主席和林嘉芬女士此時暫離會議。]

254. 由於主席須離席，副主席黃仕進教授此時負責主持會議。

255. 小組委員會注意到，文件第 11.6 段有打字錯誤，所述的非住用總樓面面積應為 4 100 平方米。

簡介和提問部分

256. 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：

背景

- (a) 一九九八年十一月二十七日，城規會同意由當時的九廣鐵路公司提出的要求(編號 Z/YL-PS/P2)，把申請地點由「未決定用途」、「工業」、「道路」地帶改劃為「綜合發展區」地帶，以進行擬議綜合商業／住宅發展，並闢設與西鐵天水圍站相連的公共交通交匯處。小組委員會於二零零零年和二零零八年分別批出總綱發展藍圖和核准總綱發展藍圖的修訂項目(申請編號 A/YL-PS/72 及 72-2)；
- (b) 在《二零一三年施政報告》中，政府宣布有關的建屋目標，於二零一六至一七年度起計四年內提供約 17 000 個居屋單位，其後平均每年提供 5 000 個居屋單位。為達到上述目標，申請地點獲選定興建居屋單位。小組委員會於二零一三年十月二十五日通過申請地點擬作居屋發展的規劃大綱；

建議

- (c) 擬議發展主要包括三幢高層住宅大廈(不超過主水平基準上 110 米和樓高 34 層)，共興建 2 409 個居者有其屋計劃(下稱「居屋」)單位，並有一幢商業大樓(二至三層連一層地庫停車場)內的街市、食肆和商店及服務行業，一個有蓋公共車輛總站，以及為居屋單位居民而設的附屬及康樂設施。住用總樓面面積不超過 124 250 平方米，非住用總樓面面積不超過 4 100 平方米。擬議發展的建築工程暫訂於二零一四年年中展開，二零一八年年初完成；

部門意見

- (d) 政府部門的意見載於文件第 9 段；

- (e) 環境保護署署長(下稱「環保署署長」)表示不反對這宗申請，但申請人須妥善落實環境評估和排污影響評估所指明的緩解環境影響措施，包括把建築物從道路後移，在申請地點西部的住用樓宇採用單方向設計、提供建築簷和隔音屏障、公共車輛總站加設上蓋，以及改良位於橋昌路一段的污水渠；
- (f) 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境表示，須考慮透過加闊建築物間距、優化建築設計、修訂高度等，以緩減住宅樓宇予人感覺的建築物重量感。為配合單方向樓宇，應採用適當建築設計來活化西面的立視面。此外，為美化區內的市容環境，亦須致力就公共車輛總站提供優質設計。有關擬議隔音屏障，須加強設計及綠化工作、把樓宇的視覺聚焦分散和避免單調乏味；也可考慮在個別單位加裝隔音窗以減低噪音影響，藉此減少隔音屏障的實際尺寸；
- (g) 其他相關部門對這宗申請沒有反對或負面意見；

公眾意見

- (h) 在法定公布期的首三個星期內，當局接獲兩份公眾意見書。提交首份意見書的個別人士表示，由於區內的公私營房屋組合失衡，因此不應在申請地點興建居屋，而應把申請地點用作零售、商業或私人住宅發展。另一份意見書由一名元朗區議員提交，表示原則上支持擬議居屋發展，但要求申請人提供擬建街市的詳細資料，以及相關環境評估和交通影響評估的結果；
- (i) 當局先後於二零一三年七月十七日和二十五日，就擬議發展、擬議公共車輛總站及相關道路工程諮詢元朗區議會轄下的城鄉規劃及發展委員會和交通及運輸委員會。該兩個委員會的委員普遍支持擬議屋屋發展，並要求房屋署考慮在擬議發展中加入濕貨市場；

- (j) 元朗民政事務專員沒有接獲區內人士的反對／意見；以及

規劃署的意見

- (k) 規劃署根據文件第 11 段所作的評估，不反對這宗申請；有關評估撮錄如下：

- (i) 擬議的居屋及商業發展大致符合「綜合發展區」地帶的規劃意向。申請地點位於擬議洪水橋新發展區範圍內，在進行中的洪水橋新發展區規劃及工程研究的初步發展大綱圖上被劃作「居屋」發展。規劃署認為，擬議發展符合未來發展的規劃意向；
- (ii) 申請地點位於天水圍新市鎮的邊緣，北鄰對面是西鐵天水圍站，該區已興建高層資助及公共房屋，擬議發展與附近地方的周邊土地用途及發展特色並非不相協調；
- (iii) 擬議發展屬綜合發展，總地積比率為 5 倍（即住用地積比率為 4.84 倍和非住用地積比率為 0.16 倍）。擬議地積比率沒有超出分區計劃大綱圖所訂明的「綜合發展區」地積比率限制規定（即最高住用地積比率為 5 倍或非住用地積比率為 9.5 倍）。已通過的規劃大綱訂明，建築物高度最高為主水平基準上 110 米；而擬議發展的建築物高度最高為主水平基準上 110 米，並未超逾已通過規劃大綱的建築物高度限制；
- (iv) 相關政府部門對這宗申請沒有反對／負面意見。對於噪音、交通、視覺、景觀、排水、排污及消防安全各方面的技術關注事宜，可藉施加規劃許可附帶條件予以解決；以及
- (v) 關於該份由個別人士提交的公眾意見書，須知小組委員會已通過申請地點擬議居屋發展的規劃大綱，有助滿足中低收入家庭的住屋

意願。至於元朗區議員提交的公眾意見書和元朗區議會的關注事宜，在擬議發展會闢建街市，提供約 40 個攤擋，由申請人或其代理人管理。申請人已就這宗申請提交交通影響評估和環境評估，政府部門沒有反對／負面意見。

257. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

258. 一名委員詢問 B 座建築物正面的確實尺寸，以及當局是否曾就發展計劃擬備可持續建築設計評估。高級城市規劃師／屯門及元朗西簡國治先生表示，他沒有 B 座建築物正面的確實尺寸；相關政府部門曾指出，申請人須在詳細設計階段，證明建築物設計元素符合有關的《可持續建築設計指引》。

259. 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四月四日止；除非在該日期前，獲批准的發展項目已經展開或有關許可已獲續期，否則有關許可會於該日期後停止生效。這項許可須附加下列條件：

- 「(a) 提交並落實經修訂的總綱發展藍圖，以顧及下文所載的規劃許可附帶條件(b)至(j)項及(m)項，而有關藍圖須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (b) 提交並落實園景設計總圖及保護樹木建議，而有關總圖及建議須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (c) 提交落實有關計劃的時間表，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (d) 就擬議發展的環境評估所建議，設計及採取有關的緩解環境影響措施，而有關情況必須符合環境保護署署長或城規會的要求；

- (e) 設計及採取緩解隔音上蓋景觀影響措施，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (f) 設計公共車輛總站的隔音上蓋以盡量紓減其視覺影響，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (g) 設計及提供公共車輛總站，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (h) 設計及提供擬議發展的車輛通道、停車場及上落客貨設施，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (i) 設計及採取交通影響評估所述的交通改善措施，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (j) 設計及設置連接擬議發展與西鐵天水圍站的高架行人走廊，以及橫跨屏廈路的行人天橋，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (k) 提交並落實排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (l) 提交並落實排污建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (m) 提供緊急車輛通道、滅火水源及消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (n) 遷移受影響的總水管或為受影響的總水管劃設水務專用範圍，而有關情況必須符合水務署署長或城規會的要求。」

260. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- 「(a) 根據《城市規劃條例》第 4A(3)條的規定，核准的總綱發展藍圖連同整套規劃許可附帶條件會由城規

會主席核證，並存放於土地註冊處。申請人須盡快把相關的規劃許可附帶條件納入經修訂的總綱發展藍圖內，並把圖則存放於土地註冊處；

- (b) 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，以及建築事務監督會就擬議發展項目批准／批予擬議的額外地積比率及／或總樓面面積寬免。申請人須直接向屋宇署提出申請，以取得所需的批准。倘有關的建築設計元素及總樓面面積寬免不獲建築事務監督批准／批予，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；
- (c) 留意地政總署元朗地政專員的意見，申請地點位於西鐵鐵路線範圍內，而擬議居屋地盤會剔除擬建公共車輛總站及行人天橋連接的範圍，並交予運輸署和路政署。申請人須與運輸署和路政署商討擬議公共車輛總站及行人天橋的連接工程，該等工程(包括現有公共交通交匯處的遷址)須配合居屋發展計劃。橋昌路東並非經憲報公布的道路，不能確定位置所在。因此，申請人就擬建居屋地點訂明正確地址時須顧及這方面的考慮；
- (d) 留意運輸署助理署長／新界的意見，申請人須根據《道路(工程、使用及補償)條例》(第 370 章)，在憲報公布受影響的道路及交通設施(包括公共車輛總站)的圖則；
- (e) 留意路政署鐵路拓展處總工程師／鐵路拓展 2-2 的意見，由於申請地點位於西鐵預留的鐵路線範圍內，申請人須就擬議計劃的全部詳情諮詢香港鐵路有限公司，以符合有關西鐵運作、維修保養及安全的規定；
- (f) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，申請人須在詳細設計階段，就發展項目的排水及排污接駁系統與渠務署進一步商討。申請人須留意，除非另有協

議，項目倡議人須因應發展項目所需改善的現有公共設施，自資進行有關工程，這是既定做法；

- (g) 留意消防處處長的意見，消防處會在收到申請人正式提交的建築圖則後，制定詳細的消防安全規定；
- (h) 留意教育局局長的意見，如有必要，須根據《香港規劃標準與準則》預留足夠的教育設施；
- (i) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，應考慮透過加闊建築物間距、優化建築設計、修訂建築物高度等，以分散住宅樓宇予人聚焦的建築物重量感。C 座採用單方向建築設計，其背面向外，作為緩解噪音措施。從城市設計的角度而言，建築物背面可能與都市景致不相協調，不配合區內的美化市容環境。申請人須盡量採用適當的建築設計來活化西面的立視面。由於擬議發展位於當眼位置，為能美化區內的市容環境，申請人亦須致力就公共車輛總站提供優質設計。擬於沿南面地界豎設的隔音屏障高達 5.5 米，長約 170 米，會在橋發街形成一道又長又高的圍牆。只在屏障上栽種攀緣植物，不足以有效減少視覺影響，因此須提升和加強設計及綠化工作，以分散視覺的聚焦和避免單調乏味。鑑於擬議隔音屏障的規模頗大，可考慮在個別單位加裝隔音窗以緩解噪音影響，藉此縮減隔音屏障的實際尺寸。有關意見的進一步詳情，載於文件附錄 V；
- (j) 留意食物環境衛生署署長的意見，倘食物環境衛生署(下稱「食環署」)的設施會受到擬議發展影響，必須事先徵得食環署同意。項目倡議人可能要重置受影響的設施，至符合食環署的要求，並須向食環署提供足夠的額外經常開支額，以支付重置設施的管理及維修保養費用。倘食環署要負起管理有關新公廁及垃圾收集站的責任，該署須獲另行諮詢；必須事先徵得食環署同意，以及向該署提供足夠的經常開支額。倘食環署要為新道路、街道、單車徑、行人徑、已鋪築地區等提供清潔服務，該署須獲另

行諮詢；必須事先徵得食環署同意，以及向該署提供足夠的經常開支額。倘位於橋昌路的擬議大型房屋發展會令人口大幅上升，猶如其他新發展區的情況，則相關發展商(例如房委會和私營界別發展商)須在其規劃項目中加入合適的街市及購物設施，以滿足居民的日常生活需要，此點極為重要。食環署未有計劃在區內另行興建新街市；

- (k) 留意規劃署總城市規劃師／規劃研究的意見，根據二零一三年七月公布以進行公眾諮詢的洪水橋新發展區初步發展大綱圖，申請地點位於指定為「居屋」的範圍內，而該居屋發展位於現時西鐵天水圍站南鄰，在擬建的「東部住宅區及商業中心」範圍內。當局建議把該住宅區及商業中心發展為新發展區內的次市中心，設有住宅、零售和商業用途。由於擬建公共車輛總站屬於位處當眼位置的大型地盤(尤以對乘搭西鐵前往該區的訪客為然)，故須提供有關公共車輛總站地盤美化環境／設計的資料，以供考慮。規劃署亦備悉，項目倡議人建議設置「公共車輛總站隔音上蓋」，故須提供更多關於隔音上蓋的美化環境／設計的資料。按照最新的發展計劃，洪水橋新發展區的地盤平整及基本建設工程訂於二零一九年展開。第二階段社區參與活動則已於二零一三年十月二十二日結束，當局現正制定建議發展大綱圖，並會顧及在該段期間所收到的公眾意見，以及進行詳細的技術評估。擬議發展的設計須盡量與洪水橋新發展區主題場地的發展建議互相協調，並須提供更多資料，證明不會對毗鄰地區造成負面的視覺影響；
- (1) 留意土木工程拓展署土力工程處處長的意見，申請地點位於附表所列地區的第 2 號地區內，地底可能有大理石溶洞。倘在申請地點進行發展計劃，須作全面的岩土工程勘察，而有關勘察可能揭示，就申請地點須進行的工程而言，具有土力工程設計及監督工作經驗的土力工程師須積極參與勘察；以及

- (m) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，現時的水管會受影響(文件的圖 A-2)，發展商必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。倘無法遷移受影響的水管，則須把受影響水管中心線起計 1.5 米內的土地劃為水務署的水務專用範圍。水務監督、其屬下人員和承辦商或其工人得隨時帶同所需裝備和駕駛車輛進入該範圍，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地底的水管及所有其他設施。政府無須就申請地點及其附近的公共水管爆裂或滲漏所導致的任何損毀負上責任。」

[主席和林嘉芬女士此時返回席上。]

議程項目 62

第 16 條申請

[公開會議]

A/TM/450

在劃為「綠化地帶」的屯門第 376 約地段第 294 號 A 分段、第 294 號 B 分段及第 351 號(部分)闢設靈灰安置所(只限設於宗教機構內或現有靈灰安置所的擴建部分)

(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/TM/450 號)

261. 秘書報告，這宗申請由聖普誠堂有限公司提交，陳錦敏亞洲有限公司、LWK Conservation Ltd 和永利行測量師有限公司均為申請人的顧問。以下委員已就此議項申報利益：

黃仕進教授 — 黃教授是香港大學交通運輸研究所所長，該研究所有一些活動由陳錦敏亞洲有限公司贊助

符展成先生 — LWK Conservation Ltd 的董事和股東

梁慶豐先生 一 永利行測量師有限公司曾捐款給香港大學建築學院房地產及建設系，而梁先生現正在該系工作

262. 委員備悉，梁慶豐先生已離席，而申請人要求延期考慮這宗申請。委員同意黃教授可以留在席上，理由是他並未直接參與這宗申請。委員亦同意符展成先生可以留在席上，但應避免參與討論。

263. 小組委員會備悉，申請人於二零一四年三月二十日要求城規會延期兩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、屋宇署和水務署的意見。這是申請人第二次要求延期。

264. 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有兩個月時間準備將要提交的進一步資料；而由於前後已批准延期共四個月，故此，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 63

第 16 條申請

[公開會議]

A/TM/451

擬在劃為「政府、機構或社區」地帶的屯門楊青路青山村第 131 約地段第 501 號及第 533 號和毗連政府土地闢設靈灰安置所
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/TM/451A 號)

265. 小組委員會備悉，申請人於二零一四年三月二十一日要求城規會延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進

一步資料，以回應運輸署就經修訂的交通影響評估報告提出的意見。

266. 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有兩個月時間準備將要提交的進一步資料；而由於前後已批准延期共四個月，故此，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 64

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-LFS/257 在劃為「康樂」地帶的元朗流浮山第 129 約地段第 2093 號(部分)、第 2094 號(部分)、第 2095 號(部分)、第 2096 號餘段(部分)、第 2097 號、第 2102 號 A 分段(部分)、第 2215 號 A 分段餘段(部分)、第 2216 號(部分)、第 2217 號、第 2218 號餘段(部分)、第 2219 號餘段(部分)、第 2231 號餘段(部分)、第 2233 號(部分)、第 2234 號、第 2235 號、第 2236 號(部分)、第 2237 號(部分)和毗連政府土地臨時露天存放雲石，並闢設附屬工場及九個上落貨車位(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-LFS/257 號)

簡介和提問部分

267. 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) 臨時露天存放雲石，並闢設附屬工場及九個上落貨車位，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 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(最接近的距離約 10 米)及接達通道(深灣路)的沿途均有易受影響的民居，預計會對環境造成滋擾。過去三年，當局共接獲五宗涉及該雲石工廠的投訴(一宗投訴與水有關，另外四宗投訴與空氣和水有關)；
- (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，認為有關臨時用途可予容忍二年。環保署署長不支持申請，因為有關發展可能會對附近的民居造成環境滋擾，而且當局過去三年均有接獲涉及申請地點環境方面的投訴；然而，可按文件第 13.2 段所建議，加入適當的規劃許可附帶條件，包括限制營業時間和車輛的類型，以解決環保署署長所關注的環境問題。

268. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

269. 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，有效期為兩年，至二零一六年四月四日止，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，不得於晚上八時至翌日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，重逾 5.5 公噸的車輛不得在申請地點進行作業；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，長逾 10 米的車輛不得進入申請地點，或在申請地點停泊或進行作業；
- (e) 在規劃許可有效期內的任何時間，車輛不得排隊至公共道路，亦不得以倒車方式進出公共道路；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一四年十月四日或之前)提交排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (g) 就上文(f)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一五年一月四日或之前)落實排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一四年十月四日或之前)提交美化環境及保護樹木建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (i) 就上文(h)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一五年一月四日或之前)落實美化環境及保護樹木建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (j) 在批給規劃許可之日起計六個星期內(即在二零一四年五月十六日或之前)設置滅火筒，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；

- (k) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一四年十月四日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (l) 就上文(k)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一五年一月四日或之前)落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (m) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一四年十月四日或之前)提交車輛出入口建議，而有關建議必須符合路政署署長或城規會的要求；
- (n) 就上文(m)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一五年一月四日或之前)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；
- (o) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一四年十月四日或之前)在申請地點設置圍欄，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (p) 倘在規劃許可有效期內沒有履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)或(e)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；
- (q) 倘在上述指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(f)、(g)、(h)、(i)、(j)、(k)、(l)、(m)、(n)及(o)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (r) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，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。」

270. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- 「(a) 在申請地點繼續進行有關發展前，必須先取得規劃許可；
- (b) 批給為期較短的兩年規劃許可，旨在讓申請人有時間把申請地點的現有用途遷往其他合適的地點；
- (c) 申請地點應時刻保持整潔；
- (d) 留意地政總署元朗地政專員的意見，申請地點位於根據集體政府租契持有的舊批農地，有關租契規定，事先未經批准，不得搭建任何構築物。第 129 約地段第 2234 號由短期豁免書第 2481 號所涵蓋，以容許使用土地作露天存放雲石的附屬工場用途，而核准覆蓋面積不超過 309 平方米及建築物高度不超過 7.3 米。第 129 約地段第 2096 號由短期豁免書第 3557 號所涵蓋，以容許使用土地作露天存放雲石的附屬用途，而核准覆蓋面積不超過 15 平方米及建築物高度不超過 4.88 米。第 129 約地段第 2216 號由短期豁免書第 3175 號所涵蓋，以容許使用土地作存放場、工場及附屬用途，而核准覆蓋面積不超過 12.54 平方米及建築物高度不超過 4.88 米。第 129 約地段第 2217 號由短期豁免書第 3176 號所涵蓋，以容許使用土地作存放場、工場及附屬用途，而核准覆蓋面積不超過 99.31 平方米及建築物高度不超過 4.88 米。第 129 約地段第 2095 號由短期豁免書第 3562 號所涵蓋，以容許使用土地作露天存放雲石的附屬用途，而核准覆蓋面積不超過 222 平方米及建築物高度不超過 5 米。雖然有待當局進行實地視察以核實有關資料，而且一些構築物已獲有效的短期豁免書所涵蓋，但其餘分散於申請地點各處的構築物尚未取得元朗地政處適當的批准。當局未有批准作擬議用途及／或佔用獲納入申請地點的政府土地(約 79 平方米，但有待核實)。申請人須注意，事先未經政府批准而佔用政府土地的行為不應予以鼓勵。此外，申請地點可經兩條位於私人土地和政府土地上的通道接達深灣路。

地政總署元朗地政專員不會為所涉政府土地進行維修保養工程，也不保證給予通行權。當局現時尚未接獲任何涉及這宗申請的短期豁免書及短期租約申請。倘這宗規劃申請獲批給許可，有關地段的擁有人仍須向地政總署提出申請，以獲准把違例情況納入規範。此外，申請人須把有關政府地段剔出申請地點或在實際佔用有關政府地段前申請正式許可。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。倘予批准，申請人須履行地政總署或會施加的條款和條件，包括繳付地價／費用；

- (e) 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；
- (f) 留意運輸署署長的意見，申請地點須提供足夠的空間讓車輛轉動。長逾 10 米的車輛不得從流浮山迴旋處進入北行的深灣路，而所有經流浮山迴旋處進入申請地點的車輛均須遵從運輸署所指明的規定；
- (g) 留意路政署總工程師／新界西的意見，倘在深灣路的出入口關設車輛出入通道，必須根據路政署最新制定的標準圖則 H1113 號及 H1114 號或 H5133 號、H5134 號及 H5135 號而建造，所按圖則以能配合毗鄰現有行人路設計為準。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。而路政署並不負責維修保養任何連接申請地點及深灣路的通道；
- (h) 留意消防處處長的意見，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。申請人亦須遵守載於小組委員會文件附錄 IV 有關露天貯物用地良好作業的指引。至於設置滅火筒方面，申請人須提交有效的消防證書(FS 251)，以供消防處批准。此外，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。然而，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，根據《建築物條例》，倘在已批租土地上的現有構築物(並非新界豁免管制屋宇)並無取得屋宇署的批准，即屬違例構築物，不應指定作這項申請獲核准的用途。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及露天棚架)，必須先取得建築事務監督的批准和同意，否則有關工程即屬違例建築工程。申請人須按《建築物條例》的規定，委聘認可人士統籌擬議建築工程。對於在已批租土地上搭建的違例建築物，建築事務監督可按需要根據屋宇署針對違例建築工程的政策採取執法行動，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，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，根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條，須在提交建築圖則階段釐定該地點獲准的發展密度；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，申請人須先諮詢供電商並與供電商作出安排。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。此外，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 65

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-HT/887 為批給在劃為「商業／住宅」地帶及「綜合發展區」地帶的元朗廈村第 129 約地段第 2187 號餘段(部分)、第 2380 號餘段(部分)、第 2381 號餘段(部分)、第 2382 號(部分)、第 2383 號餘段(部分)、第 2384 號 B 分段(部分)、第 2385 號餘段(部分)、第 2412 號餘段(部分)、第 2415 號餘段、第 2416 號(部分)、第 2417 號、第 2418 號餘段(部分)及第 2419 號餘段(部分)和毗連政府土地作「臨時露天存放貨櫃及貨物處理」用途的規劃許可續期三年
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-HT/887 號)

簡介和提問部分

271. 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) 為臨時露天存放貨櫃及貨物處理用途的規劃許可續期三年；
- (c) 政府部門的意見——環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為有易受影響的用途置於申請地點附近(最接近的民居距離約 49 米)及有關通道(流浮山道)沿途，預計環境會受到滋擾；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局接獲劉漢銓律師行就涉及申請地點所在地段的土地糾紛而提交的一份公眾意見書。提意見人澄清，第 129 約地段第 2415 號餘段的註冊擁有人並未授權也不會授權任

何人使用該地段作臨時露天存放貨櫃及貨物處理用途；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，認為有關的臨時用途可予容忍一年。環保署署長並不支持這宗申請，因為有關發展可能會對毗連的易受影響用途造成環境滋擾，而且當局於二零一二年接獲一宗涉及噪音滋擾的投訴，以及於二零一四年接獲兩份與塵埃滋擾有關的意見書；儘管如此，在當局向營運者作出警告及提供意見後，情況已有所改善。就這宗申請，規劃署可按文件第 13.2 段的建議訂明適當的規劃許可附帶條件，限制作業時間，以及規限在申請地點存放和堆疊物料的高度。這宗續期申請符合城市規劃委員會就「有關臨時用途或發展的規劃許可續期及延長履行規劃許可附帶條件的期限」所頒布的規劃指引編號 34B，因為自上次批給臨時許可後，規劃情況並無重大改變，而且申請人已在指定期限內履行所有規劃許可附帶條件。至於有公眾意見提及關乎申請地點所在地段的土地糾紛，須注意這是涉及土地擁有人與申請人之間就使用申請地點而產生的糾紛。文件第 13.3 段建議訂明指引性質的條款，以提醒申請人須與申請地點的相關擁有人商討解決有關發展所涉及的任何土地問題。

272. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

273. 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，由二零一四年四月六日至二零一五年四月五日止，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，不得於晚上八時至翌日上午八時在申請地點進行夜間作業；

- (b) 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) 在規劃許可有效期內的任何時間，在申請地點周邊的五米範圍內所存放及堆疊的貨櫃／物料的高度，不得超過邊界圍欄的高度；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，在申請地點內任何地方存放並堆疊的貨櫃的高度，不得超過八個貨櫃疊起的高度；
- (e) 在規劃許可有效期內的任何時間，在申請地點內任何樹木的一米範圍內，不得存放／棄置任何物料；
- (f) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛在公共道路排隊等候或以倒車方式進出公共道路；
- (g) 在規劃許可有效期內，必須時刻維修保養申請地點的現有排水設施；
- (h) 申請地點不得侵佔編號 TYL 1657 的政府撥地範圍，有關土地已撥予渠務署進行「工務計劃項目第 4235DS 號元朗及錦田污水收集及排放計劃(部分)－流浮山污水主幹渠工程」；
- (i) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一四年七月五日或之前)提交申請地點的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(即在二零一四年七月五日或之前)提交車輛出入口通道建議，而有關建議必須符合路政署署長或城規會的要求；
- (k) 就上文(j)項條件而言，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一四年十月五日或之前)落實車輛出入口通道建議，而有關情況必須符合路政署署長或城規會的要求；

- (l) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一四年七月五日或之前)提交保護樹木及美化環境建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (m) 就上文(l)項條件而言，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一四年十月五日或之前)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；
- (n) 在批給規劃許可之日起計六個星期內(即在二零一四年五月十六日或之前)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；
- (o) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一四年七月五日或之前)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；
- (p) 就上文(o)項條件而言，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一四年十月五日或之前)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；
- (q) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一四年七月五日或之前)為申請地點設置圍欄，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (r) 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，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；
- (s) 倘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)、(m)、(n)、(o)、(p)或(q)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

- (t) 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。」

274. 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) 就續期的規劃許可所批給的有效期，不應超過臨時規劃許可原來的有效期；
- (c) 申請地點須時刻保持整潔；
- (d) 留意元朗地政專員的意見，申請地點的私人土地包含根據集體政府租契持有的舊批農地。該租契訂有限制，倘事先未獲政府批准，不得搭建構築物。元朗地政處從未批准搭建申請表格內指明的三幢構築物。當局亦未曾批准擬議用途及／或佔用申請地點內的政府土地(約 140 平方米，有待核實)。須注意，事先未經政府批准而佔用政府土地的行為不應受到鼓勵。申請地點南部有多塊細小的政府土地已侵佔編號 TYL 1657 的政府撥地範圍。由於有關土地已撥給渠務署總工程師／污水工程進行「工務計劃項目第 4235DS 號元朗及錦田污水收集及排放計劃(部分)－流浮山污水主幹渠工程」，因此有關土地須剔出申請地點的範圍。申請地點可經私人地段及政府土地接達流浮山道。元朗地政處不會為涉及的政府土地進行維修保養工程，也不保證給予通行權。當局曾就先前申請(編號 A/YL-HT/810)接獲短期豁免書的申請；倘這宗規劃申請獲得規劃許可，元朗地政處會繼續處理有關申請。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，申請人須履行地政總署可能附加的條款及條件，包括繳付地價／費用等；

- (e) 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》，以盡量減少可能對環境造成的滋擾；
- (f) 留意運輸署署長的意見，申請地點內須提供足夠的迴轉空間；
- (g) 留意路政署總工程師／新界西的意見，申請人須在流浮山道附近的路口闢設車輛出入口通道，而有關通道須按照路政署最新制定的標準圖則 H1113 號及 H1114 號或 H5133 號、H5134 號及 H5135 號而建造，所按圖則以能配合毗鄰現有行人路設計為準。申請人須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及排水渠，而路政署並不負責維修保養任何連接申請地點與流浮山道的通道；
- (h) 留意消防處處長的意見，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須在平面圖上清楚標示。倘申請人擬申請豁免設置消防處所訂明的消防裝置，則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，消防處會在收到正式提交的建築圖則後才制定詳細的消防規定。制訂消防裝置建議的規定載於附錄 VI；
- (i) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，在申請地點東南隅的樹的狀況欠佳，申請人須補種新樹，而位於東面邊界的樹的健康狀況一般，倘發現該樹枯死，申請人亦須補種新樹。此外，應移走堆疊在植樹區的物件；以及
- (j) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，並無記錄顯示現時在申請地點的構築物曾獲建築事務監督批准。屋宇署未能就該等構築物是否適合作申請相關用途給予意見。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(不包括

新界豁免管制屋宇)乃屬違例構築物，不應指定作這宗申請獲批准的用途。倘擬在申請地點進行任何新的建築工程(包括搭建屬臨時建築物的辦公室及開放式棚架)，必須先取得建築事務監督的批准和同意，否則屬違例建築工程。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，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，申請地點現有的建築工程或違例建築工程亦獲許可。申請地點須分別根據《建築物(規劃)規例》第 5 及第 41D 條，設有從街道接達該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的階段，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 66

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-HT/893 在劃為「康樂」地帶的元朗廈村第 125 約地段第 224 號、第 225 號、第 227 號、第 233 號、第 234 號、第 236 號、第 237 號、第 238 號、第 239 號、第 313 號(部分)、第 319 號(部分)、第 333 號(部分)、第 334 號(部分)、第 336 號(部分)、第 342 號、第 344 號、第 345 號(部分)、第 346 號(部分)、第 347 號、第 348 號餘段(部分)、第 350 號(部分)、第 351 號(部分)、第 352 號、第 353 號(部分)、第 354 號(部分)、第 355 號(部分)、第 356 號(部分)、第 357 號(部分)、第 358 號(部分)、第 359 號、第 360 號、第 361 號、第 362 號、第 363 號、第 364 號、第 365 號(部分)、第 366 號、第 367 號、第 368 號、第 369 號、第 370 號 A 分段、第 370 號 B 分段(部分)、第 396 號(部分)、第 397 號(部分)及第 398 號(部分)和毗連政府土地臨時露天存放貨櫃作附屬物流用途、闢設貨櫃維修工場及地盤辦公室，並作一般貯物用途(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-HT/893 號)

275. 秘書報告，這宗申請由裕田香港發展有限公司提交，英環香港有限公司(下稱「英環公司」)是申請人的顧問。符展成先生已就此議項申報利益，理由是他現時與英環公司有業務往來。委員備悉，申請人要求延期考慮這宗申請，而由於符先生並未直接參與申請，委員同意他可以留在席上。

276. 小組委員會備悉，申請人於二零一四年四月一日要求城規會延期兩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的意見。這是申請人首次要求延期。

277. 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兩個月時間準備將要提交的進一步資料；除非情況極為特殊，小組委員會不會批准再次延期。

議程項目 67

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-HT/894 擬在劃為「綜合發展區」地帶的元朗廈村第 128 約地段第 23 號餘段(部分)、第 28 號餘段(部分)、第 30 號餘段(部分)、第 43 號(部分)、第 193 號、第 194 號(部分)、第 195 號(部分)及第 196 號(部分)和毗連政府土地關設臨時貨倉，以存放機械及零部件(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-HT/894 號)

簡介和提問部分

278. 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，以存放機械及零部件，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，因為申請地點附近(最接近的位於申請地點西北面 65 米)及沿深灣路有民居，預計擬議發展會對環境造成滋擾；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局接獲一份由創建香港提交的公眾意見書。提意見人反對這宗申

請，理由是擬議用途不符合「綜合發展區」地帶主要預留作住宅用途的規劃意向。批准這宗申請，會限制在申請地點作更合適用途的機會，而且當局已批准足夠的用地以應付現時及日後的需求。批准這宗申請會為同類申請立下不良先例；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，認為有關臨時用途可予容忍三年。雖然環保署署長認為有關發展可能會對毗鄰民居造成環境滋擾，因而不支持這宗申請。然而，可一如文件第 12.2 段所建議，加入適當的規劃許可附帶條件，限制營業時間、在申請地點進行的工場活動及所使用的車輛類別，以解決環保署署長所關注的環境問題。至於所接獲的公眾意見，須注意的是，現尚未有已知的計劃擬在分區計劃大綱圖上落實所屬地帶的用途。因此，批准這宗屬臨時性質的申請，不會妨礙落實「綜合發展區」地帶的規劃意向。

279. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

280. 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，至二零一七年四月四日止，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翌日上午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進行作業；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行切割、拆卸、清洗、修理及工場活動；

- (d) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得有《道路交通條例》所界定超過 24 公噸的車輛(包括重型貨車)在申請地點進出、停泊或運作；
- (e) 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，或以倒車方式進出公共道路；
- (f) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一四年七月四日或之前)落實已獲接納的排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (g) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為維修保養申請地點所落實的排水設施；
- (h) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一四年七月四日或之前)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；
- (i) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一四年七月四日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (j) 就上文(i)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一四年十月四日或之前)落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (k) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一四年七月四日或之前)在申請地點設置圍欄，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (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)、(e)或(g)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；

- (m) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(f)、(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。」

281. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- 「(a) 在申請地點繼續進行申請用途前，必須先取得規劃許可；
- (b) 批給較短的履行期限，是為監察申請人履行規劃許可附帶條件的情況。倘規劃許可再次因申請人未能履行規劃許可附帶條件而被撤銷，則再提交的申請未必會獲小組委員會從寬考慮；
- (c) 與申請地點的相關擁有人解決任何與發展有關的土地問題；
- (d) 留意地政總署元朗地政專員的意見，申請地點所涵蓋的私人土地包括以集體政府租契持有的舊批農地。有關租契訂明，倘事先未獲元朗地政處批准，不得搭建任何構築物。該署沒有批准搭建八個用作「貨倉、地盤辦公室、洗手間及警衛室」的構築物。此外，該署沒有批准作擬議用途及／或佔用申請地點內的政府土地(約 440 平方米)。須注意的是，事先未經政府批准而佔用政府土地的行為不應予以鼓勵。申請地點可經私人土地及政府土地接達深灣路。元朗地政處不會為所涉的政府土地進行維修保養工程，亦不保證給予通行權。當局未有接獲涉及這宗規劃申請的短期豁免書及短期租約申請。倘這宗申請獲得批准，有關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。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。

- (e) 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；
- (f) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，申請人須自行闢設排水系統，以收集由申請地點流出或流經申請地點的徑流，並將之排放至適當的排放點。有關發展不得阻擋地面水流，亦不得對附近地區及現有排水設施造成負面影響。申請人在展開排水工程前，須就有關地段界線外的任何排水工程徵詢地政總署元朗地政專員的意見，以及取得相關私人土地擁有人的同意；
- (g) 留意運輸署署長的意見，申請地點內須有足夠的空間讓車輛轉動；
- (h) 留意路政署總工程師／新界西的意見，申請人須在申請地點的通道採取足夠的排水措施，以防止地面徑流由申請地點流往附近的公共道路／排水渠；
- (i) 留意消防處處長的意見，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。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。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。倘申請人擬申請豁免提供若干消防裝置，必須向消防處提出理據，以供考慮；以及
- (j) 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，因此屋宇署不宜就該等構築物是否適用於申請用途給予意見。根據《建築物條例》的規定，未經屋宇署批准而在已批租土地上搭建的現有構築物(並

非新界豁免管制屋宇)屬違例構築物，不應指定作這宗申請所批准的任何用途。倘申請人擬在申請地點進行任何新的建築工程(包括搭建辦公室及開放式棚架作臨時建築物)，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，申請地點現有的建築工程或違例建築工程亦獲許可。申請地點須分別根據《建築物(規劃)規例》第 5 及第 41D 條，設有從街道通往申請地點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 68

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-TYST/670 在劃為「住宅(丁類)」地帶的元朗唐人新村第 121 約地段第 702 號餘段(部分)、第 705 號餘段(部分)、第 706 號餘段(部分)、第 707 號至第 713 號、第 714 號(部分)、第 715 號(部分)、第 716 號至第 718 號、第 719 號(部分)、第 720 號(部分)、第 752 號(部分)、第 753 號(部分)、第 754 號餘段(部分)及第 757 號餘段和毗連政府土地臨時露天存放建築機械和材料、回收物料及舊電子產品，並闢設附屬辦公室及貨倉(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-TYST/670 號)

282. 小組委員會備悉，申請人於二零一四年三月二十日要求城規會延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一

步資料，以跟進規劃署總城市規劃師／城市設計及園境和渠務署總工程師／新界北所提的意見。這是申請人首次要求延期。

283. 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有兩個月時間準備將要提交的進一步資料；除非情況極為特殊，小組委員會不會批准再次延期。

議程項目 69

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/671 在劃為「未決定用途」地帶的元朗白沙村
第 119 約地段第 1040 號及第 1042 號(部分)
關設臨時貨倉存放建築物料(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第
A/YL-TYST/671 號)

簡介和提問部分

284. 高級城市規劃師／屯門及元朗西何劍琴女士簡介這宗申請，並陳述下列詳載於文件的事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 關設臨時貨倉存放建築物料，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——相關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，因為申請地點附近有易受影響的住宅用途(最接近者位於西面及南面約五米的位置)，預計擬議用途會對環境構成滋擾；

- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局並無收到公眾意見，而元朗民政事務專員亦沒有接獲區內人士的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據詳載於文件第 11 段的評估，規劃署認為有關的臨時用途可予容忍三年。雖然環保署署長因有關發展可能對毗連民居構成環境滋擾而不支持申請，但當局可施加文件第 12.2 段所建議的適當規劃許可附帶條件，限制有關發展的作業時間、所使用的車輛類別，以及禁止在申請地點進行工場活動和露天貯物，以緩解環保署署長所關注的環境問題。

285. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

286. 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，至二零一七年四月四日止，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，不得有《道路交通條例》所界定超過 5.5 公噸的中型或重型貨車(包括貨櫃車拖頭／拖架)在申請地點停泊／存放或進出申請地點；
- (d) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點露天貯物；

- (e) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行拆卸、修理、清洗或其他工場活動；
- (f) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛在公共道路排隊等候或以倒車方式進出公共道路；
- (g) 在規劃許可有效期內，須時刻妥為護理申請地點的所有現有樹木；
- (h) 在規劃許可有效期內，須時刻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三個月內(即在二零一四年七月四日或之前)提交申請地點現有排水設施的記錄，而有關記錄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(即在二零一四年十月四日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議須符合消防處處長或城規會的要求；
- (k) 就上文(i)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一五年一月四日或之前)落實消防裝置建議，而有關情況須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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)、(e)、(f)或(g)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (m) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(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) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復原狀為美化市容地帶，而有關狀況須符合規劃署署長或城規會的要求。」

287. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- 「(a) 與申請地點的其他相關擁有人解決有關發展所涉及的任何土地問題；
- (b) 留意地政總署元朗地政專員的意見，申請地點包含根據集體政府租契持有的舊批農地。該租契訂有限制，倘事先未獲政府批准，不得搭建構築物。根據短期豁免書第 3576 號和第 3578 號，第 119 約地段第 1040 號(部分)及第 1042 號(部分)的土地獲准作臨時貨倉存放鋁架用途，其核准建築面積分別不得超過 653.5 平方米及 20.5 平方米(約數)，建築物高度不得超過五米。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，但不保證予以批准。倘申請獲得批准，申請人仍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。此外，申請地點可由公庵路經一條跨越政府土地及其他私人土地的非正式鄉村小徑接達。元朗地政處不會為該小徑進行維修保養工程，也不保證給予通行權；
- (c) 留意運輸署署長的意見，申請人須向地政監督查核由公庵路通往申請地點的通道／小路／路徑所在土地的類別，並與相關的地政及維修保養當局釐清該通道／小路／路徑的管理及維修保養責任誰屬。申請地點內亦須提供足夠的空間供車輛迴轉；
- (d) 留意路政署總工程師／新界西的意見，申請人須提供足夠的排水設施，防止地面水由申請地點流入附近的公共道路及排水渠。路政署無須負責維修保養任何連接申請地點與公庵路的通道；

- (e) 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》，以盡量減少可能對環境造成的滋擾；
- (f) 留意消防處處長的意見，考慮到有關建議的設計／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亦須在平面圖上清楚標示。倘申請人擬申請豁免設置所訂明的消防裝置，則須向消防處提出理據，以供考慮。然而，申請人須注意，倘擬議構築物須符合《建築物條例》(第123章)的規定，消防處會在收到正式提交的建築圖則後才制定詳細的消防規定；
- (g) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，並無記錄顯示現時在申請地點的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乃屬違例構築物，不應被指定作這宗規劃申請獲批准的用途。倘擬在申請地點進行任何新的建築工程(包括以貨櫃／開放式棚架作為臨時建築物)，必須先取得建築事務監督的批准和同意，否則屬違例建築工程。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，申請地點現有的建築工程或違例建築工程亦獲許可。申請地點須分別根據《建築物(規劃)規例》第5及第41D條，設有從街道接達該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的階段，根據《建築物(規劃)規例》第19(3)條釐定其核准發展密度；以及
- (h) 留意機電工程署署長的意見，申請人須向供電商索取電纜圖則(及架空電纜準線位置圖，視乎情況是否

適用)，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：倘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。在申請地點範圍內搭建任何構築物前，申請人及／或其承建商須與供電商聯絡；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 70

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/672 在劃為「未決定用途」地帶的
元朗公庵路第 117 約
地段第 776 號(部分)、第 1878 號(部分)、
第 1879(A)及 1879(B)號(部分)、
第 1943 號(部分)、第 1944 號(部分)及
第 1945 號(部分)和毗連政府土地
臨時露天存放五金雜物，並闢設附屬貨倉
(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-TYST/672 號)

簡介和提問部分

288. 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) 關設臨時貨倉存放建築材料，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，因為申請地點西面、南面及附近均有易受影響的住宅用途，預計環境會受到滋擾。其他相關政府部門並無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 段所載的評估，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，因為有關發展可能會對附近地區易受影響的用途造成環境滋擾。然而，為解決環保署署長所關注的環境問題，當局可加入適當的規劃許可附帶條件，限制作業時間和車輛種類，並禁止在申請地點進行工場活動及露天貯物用途。

289. 委員沒有就這宗申請提出問題。

商議部分

290. 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，至二零一七年四月四日止，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，不得於下午六時至翌日早上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) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點存放或處理(包括裝卸)舊電

器、電腦／電子零件(包括陰極射線管)或其他種類的電子廢料；

- (d) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行拆卸、修理、清潔、噴漆或其他工場活動；
- (e) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得有《道路交通條例》所界定重量超過 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；
- (f) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛在公共道路排隊等候或以倒車方式進出公共道路；
- (g) 在規劃許可有效期內，必須時刻加以保養申請地點的現有排水設施；
- (h) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一四年七月四日或之前)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；
- (i) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一四年七月四日或之前)提交保護樹木和美化環境建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (j) 就上文(i)項條件而言，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一四年十月四日或之前)落實保護樹木和美化環境建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (k) 在批給規劃許可之日起計六個星期內(即在二零一四年五月十六日或之前)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三個月內(即在二零一四年七月四日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (m) 就上文(l)項條件而言，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一四年十月四日或之前)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未能履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)、(f)或(g)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (o) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(h)、(i)、(j)、(k)、(l)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。」

291. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- 「(a) 在申請地點展開申請用途前，必須先取得規劃許可；
- (b) 與申請地點的相關擁有人解決涉及有關發展的任何土地問題；
- (c) 批給較短的履行期限，是為了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，則其再提出的申請未必會獲小組委員會從寬考慮；
- (d) 申請地點必須時刻保持整潔；

- (e) 留意地政總署元朗地政專員的意見，申請地點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經元朗地政處批准，不得搭建任何構築物。元朗地政處沒有批准搭建指明作辦公室、休息室及存放五金雜物用途的構築物，亦沒有批准佔用申請地點內的政府土地。相關地段擁有人仍須向地政處提出申請，以獲准在申請地點搭建構築物，或把有關的違例情況納入規範。此外，申請人須從申請地點剔出屬政府土地的部分，或在實際佔用該部分的政府土地前取得正式的許可。地政總署會以業主身分全權酌情考慮有關申請，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，申請地點可經政府土地及私人土地上一條延伸自公庵路的非正式鄉村路徑到達。元朗地政處不會為該路徑進行維修保養工程，亦不保證給予通行權；
- (f) 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。申請人須向地政當局查核由公庵路通往申請地點的通道／小路／路徑所在土地的類別，並與有關的地政和維修保養當局釐清該通道／小路／路徑的管理和維修保養責任誰屬；
- (g) 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和公庵路的任何通道；
- (h) 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》，以盡量減低可能對環境造成的滋擾；
- (i) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，申請人須沿申請地點的西面栽種更多植物美化環境，以加強綠化和屏障效果。此外，入口鐵閘附近的一棵細葉榕已被剪頂，而且樹身出現裂開情況，因此須以一棵健康、樹形均稱，以及主幹筆直

的樹木取代。所有存放在樹幹底部的物料須移走和置於距離樹身最少一米的範圍外，以免影響樹木的成長；

- (j) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，為向發展項目供水，申請人或須把其項目的內部供水系統伸延，以接駁至最就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。另須注意，申請地點附近的水管並未能裝設標準的柱形消防栓；
- (k) 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亦須在平面圖上清楚標示。此外，申請人須遵從載於附錄 V 有關露天貯物良好作業的指引；
- (l) 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均屬違例構築物，不應指定作這宗申請下的任何用途。在申請地點進行任何新的建築工程(包括搭建經改裝的貨櫃作臨時建築物)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，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；以及

- (m) 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(及架空電纜準線位置圖，視乎情況而定)，以確定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及相關位置圖，倘申請地點或附近設有地下電纜(及／或架空電纜)，申請人須採取下列措施：倘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 千伏或以上的高壓架空電纜的較理想工作走廊內，申請人須事先諮詢電力供應商並與其作出安排。申請人及／或其承辦商在申請地點範圍內搭建任何構築物前，必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，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／屯門及元朗西簡國治先生、黎定國先生及何劍琴女士出席會議解答委員的提問。簡先生、黎先生及何女士於此時離席。]

議程項目 71

其他事項

292. 餘無別事，會議於晚上八時四十分結束。