

## 城市規劃委員會

### 鄉郊及新市鎮規劃小組委員會 二零一四年七月十一日下午二時三十分舉行的 第 514 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

劉智鵬博士

陳福祥先生

馬詠璋女士

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

雷賢達先生

袁家達先生

運輸署總工程師／交通工程(新界西)  
陸永昌先生

民政事務總署總工程師(工程)  
曹榮平先生

環境保護署首席環境保護主任(策略評估)  
黃漢明先生

地政總署助理署長／區域 3  
林嘉芬女士

規劃署副署長／地區  
李啓榮先生

秘書

### 因事缺席

許智文教授

李美辰女士

陳建強醫生

邱榮光博士

### 列席者

規劃署助理署長／委員會  
龍小玉女士

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  
易康年女士

## 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六月二十七日 第 513 次會議記錄草擬本

[公開會議]

1. 有委員提議應修訂小組委員會二零一四年六月二十七日第 513 次會議記錄草擬本第 17 段第四句的內容，以更好地反映會上所作的討論。秘書建議修訂該句為：

「這名委員亦認為，建議的拒絕理由(b)和(c)可能流於白保或需修訂，才能更好地反映小組委員會關注的問題。」

委員同意作出建議的修訂，以及在加入有關修訂後通過會議記錄。

## 議程項目 2

### 續議事項

[公開會議]

(i) 修訂已通過的小組委員會二零一四年四月四日第 508 次會議記錄

2. 秘書報告，小組委員會於二零一四年四月四日批准編號 A/YL-TYST/671 的第 16 條申請。有關會議記錄於二零一四年四月二十五日的會議上獲得通過，並於同日送交申請人，但其後發現規劃許可附帶條件的編號有誤，現建議如二零一四年七月十日送交各委員的第 264 至 266 頁會議記錄替代頁所示，修訂該宗申請相關規劃許可附帶條件的編號，以作更正。委員同意建議的修訂，以及在會後應把已修訂的會議記錄和批准信送交申請人。

[林嘉芬女士此時到席。]

## 西貢及離島區

### 議程項目 3

#### 第 16 條申請

[公開會議]

A/SK-PK/212

擬在劃為「康樂」地帶的西貢大涌口路徑第217約地段第579號餘段經營臨時商店及服務行業(零售商店、洗車及打蠟服務)，並闢設附屬辦公室(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/SK-PK/212 號)

---

3. 小組委員會備悉，申請人於二零一四年六月二十六日要求城規會延期一個月才考慮這宗申請，讓其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。

4. 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，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

沙田、大埔及北區

議程項目 4

第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-STK/3

在劃為「康樂」地帶的沙頭角第40約地段第152號B分段餘段關設臨時公眾停車場(停泊旅遊巴士、輕型貨車及私家車)(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-STK/3 號)

---

5. 小組委員會備悉，申請人於二零一四年六月二十五日要求城規會延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間準備進一步資料，以回應政府部門的意見。這是申請人首次要求延期。

6. 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。

[高級城市規劃師／沙田、大埔及北區鄧永強先生和劉志庭先生此時獲邀到席上。]

## 議程項目 5

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-TKL/476 在劃為「露天貯物」地帶及  
一塊顯示為「道路」的地方的坪輦第77約  
地段第1552號A分段第3小分段(部分)  
關設臨時貨倉存放電纜連附屬工場(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第A/NE-TKL/476號)

---

### 簡介和提問部分

7. 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) 所關設的用以存放電纜的臨時貨倉連附屬工場(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 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住用構築物，而最接近的一幢在申請地點南面約 40 米之處。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，打鼓嶺區鄉事委員會副主席、現任北區區議員以及坪輦的原居民代表和居民代表都表示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，規劃署認為該用以存放電纜的臨時貨倉連附屬工場可予容忍三年。雖然環保署署長不支持這宗申請，但貨倉運作和附屬工場的活動會在密封的貨倉構築物

內進行，可減少噪音對周邊地區可能造成的影響，而且過往三年並沒有涉及申請地點的任何關於環境方面的投訴。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，限制作業時間和禁止在星期日及公眾假期作業。

8. 委員並無就這宗申請提出問題。

[陸永昌先生此時到席。]

#### 商議部分

9. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。有關的規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一七年七月十一日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期一至六下午五時三十分至上午八時三十分在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；
- (c) 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(包括貨櫃拖頭／拖架)在申請地點停泊／存放或進出申請地點；
- (d) 在規劃許可有效期內，保養邊界圍欄，使之時刻保持良好狀況；
- (e) 在規劃許可有效期內，護理申請地點全部現有的樹木，使之時刻保持良好狀況；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一五年一月十一日或之前)，提交平面圖，以說明申請地點

內泊車位、上落客貨區和車輛迴轉空間的安排，而有關平面圖必須符合運輸署署長或城規會的要求；

- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一五年一月十一日或之前)，提交排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (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(即在二零一五年四月十一日或之前)，落實排水建議，而落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (i) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一五年一月十一日或之前)，提交滅火水源和消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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(即在二零一五年四月十一日或之前)，設置滅火水源和消防裝置，而有關設施必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (k) 如在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)或(e)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (l) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(f)、(g)、(h)、(i)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。」

10. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- 「(a) 在申請地點展開所申請的用途前，須先取得規劃許可；



- (b) 有關的規劃許可是批給所申請的用途／發展，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用途／發展。申請人須立即採取行動，中止有關許可沒有涵蓋的用途／發展；
- (c) 留意地政總署北區地政專員的意見，有關地段的擁有人須就擬建的構築物向北區地政處申請短期豁免書，但該處不保證會批給申請人；倘該處批給短期豁免書，將附加條款和條件，包括規定申請人繳付短期豁免書的費用；
- (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從坪輦路通往申請地點的通道；
- (e) 留意消防處處長的以下意見：
  - (i) 倘在申請地點內搭建有蓋構築物(例如由貨櫃改裝而成的辦公室、臨時貨倉和用作工場的臨時屋棚)，便須設置消防裝置。除非建築圖則已經送交屋宇署的中央處理建築圖則系統，否則，承租人須把附有消防裝置建議的相關平面圖提交消防處審批。申請人擬備所提交的平面圖時，須留意以下事項：
    - (a) 平面圖須按比例繪製，並註明尺寸和佔用性質；以及
    - (b) 平面圖上須清楚標示擬設消防裝置和緊急車輛通道的位置；以及
  - (ii) 消防處收到申請人正式提交的建築圖則後，便會制訂詳細的消防安全規定。申請人其後須根據核准的建議設置有關的消防裝置；
- (f) 留意水務署總工程師／發展(2)的以下意見：
  - (i) 為向發展項目供水，申請人或須把該項目的內部供水系統伸延，以接駁至最接近的政府

水管。申請人須解決與供水相關的任何土地問題(例如私人地段問題)，並須負責私人地段內的內部供水系統的建造、運作及維修保養，而有關情況必須符合水務署所訂標準；以及

(ii) 申請地點位於抽洪集水區內；

(g) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的以下意見：

(i) 倘那些現時在已批租土地上的構築物是未經屋宇署批准而搭建的，根據《建築物條例》，乃屬違例構築物，不得指定作這宗申請獲批准的用途；

(ii) 若擬在申請地點進行任何新的建築工程(包括以貨櫃／開放式屋棚作臨時建築物)，必須先取得屋宇署的許可和同意。此外，申請人須根據條例的規定，委聘認可人士統籌擬議的建築工程；

(iii) 對於在已批租土地上搭建的違例建築物，如有需要，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；

(iv) 關於上文第(ii)項，根據《建築物(規劃)規例》第5條，申請地點須設有由街道通往申請地點的通道，而根據該規例第41D條，申請地點亦須設有緊急車輛通道；以及

(v) 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，必須在提交建築圖則階段，由當局釐定該地點准許的發展密度；以及

- (h) 遵行環境保護署署長發出的最新《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》所載的紓減環境影響措施，盡量減少對環境可能造成的滋擾。」

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

[黎慧雯女士、黃令衡先生及梁慶豐先生此時到席。]

## 議程項目 6

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/ST-KYS/9

擬在劃為「自然保育區」地帶的沙田觀音山村第192約地段第415號A分段、第415號B分段及第415號餘段興建屋宇(重建屋宇)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/ST-KYS/9 號)

---

11. 小組委員會備悉，申請人於二零一四年六月二十七日要求城規會延期一個月才考慮這宗申請，讓其有時間準備進一步資料，以回應政府部門的意見。這是申請人第二次要求延期。

12. 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，而由於前後已批准延期合共三個月，因此，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

## 議程項目 7 至 9

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-KLH/471 擬在劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的大埔九龍坑第9約地段第315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-KLH/471至473號)

---

A/NE-KLH/472 擬在劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的大埔九龍坑第9約地段第315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-KLH/471至473號)

---

A/NE-KLH/473 擬在劃為「農業」地帶的大埔九龍坑第9約地段第315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-KLH/471至473號)

---

13. 由於這三宗申請的性質類似，而且三個申請地點接近，小組委員會同意一併考慮這三宗申請。

### 簡介和提問部分

14. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區劉志庭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) 擬分別在三個申請地點興建的屋宇(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。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這三宗申請，因為申請地點的復耕潛力高。其

他相關的政府部門對這三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，表示反對這三宗申請，理由主要是擬議的發展不符合「農業」地帶的規劃意向，可對周邊地區造成累積影響，而且申請人沒有提供環境、交通、排水和排污的評估報告；另外，由於在二零零七年曾發現區內景觀有變，故有關的發展或會涉及「先破壞，後建設」的活動。大埔民政事務專員沒有收到區內人士的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所作的評估，規劃署不反對這三宗申請。其實，這三個申請地點是先前一宗規劃申請(編號 A/NE-KLH/397)所涉地點的一部分。該宗申請由提出現在這三宗申請的三位申請人提交，於二零一零年四月二十三日獲小組委員會批准，有關的規劃許可其後於二零一四年四月二十三日失效。與該宗先前的申請相比，現時建議的小型屋宇布局、地盤面積和總樓面面積都沒有改變。雖然漁護署署長的意見是不支持這三宗申請，而提交公眾意見書的人亦表示關注擬建的小型屋宇不符合申請地點的規劃意向，但申請地點周邊的環境富鄉郊特色，主要是村屋和休耕農地，擬建的小型屋宇與這種環境並非不協調。根據大埔地政專員的記錄，元嶺、九龍坑老圍和新圍尚未處理的小型屋宇申請合共有 154 宗，而預測這些鄉村未來 10 年的小型屋宇需求為 290 幢。根據規劃署最新的估計，元嶺、九龍坑老圍和新圍的「鄉村式發展」地帶內可供使用的土地約有 7.11 公頃(或相等於約 284 幅小型屋宇用地)，而未來興建小型屋宇需約 11.10 公頃的土地(或相等於約 444 幅小型屋宇用地)，因此，該地帶的土地不足以應付未來全部小型屋宇的需求。另外，這三宗申請大致符合「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」)，理由是擬建小型屋宇的覆蓋範圍完全在「鄉村範圍」內，而且有關的鄉村的「鄉村式發展」地帶內可作發展小型屋宇的

土地普遍供不應求，加上擬建於集水區內的小型屋宇可接駁至區內已計劃鋪設的公共污水收集系統，以及自先前那宗申請(編號 A/NE-KLH/397)於二零一零年獲批准後，規劃情況並無大變，因此，可從寬考慮現在這三宗申請。至於有公眾意見表示關注有關發展可影響環境和排污這一點，申請地點雖然在集水區內，但毗鄰已計劃鋪設的公共污水收集系統(定於二零一七年竣工)，而環境保護署和水務署對這三宗申請亦不表反對。關於公眾對交通和排水方面的關注，運輸署和渠務署對這些申請都沒有負面意見。雖然有提意見人關注區內景觀有變，但其實申請地點並無涉及任何正在進行執管行動的個案。

15. 由於有關的鄉村尚未處理的小型屋宇申請合共有 154 宗，預測未來 10 年的小型屋宇需求量為 290 幢，而「鄉村式發展」地帶內則有約 284 幅小型屋宇用地，亦即是說，該地帶仍有約 130 幅用地可供日後發展小型屋宇之用，有一名委員因而詢問為何要伸延至「農業」地帶興建擬議的小型屋宇。劉志庭先生借助一張航攝照片，展示地政總署正在處理的小型屋宇申請所涉地點的位置。雖然從照片可見「鄉村式發展」地帶內仍有空置的土地，但這些地方未必可供使用，因為有一些地政總署仍未處理的小型屋宇申請並未在照片裏顯示出來。

16. 同一名委員詢問「鄉村式發展」地帶內是否有土地應付新增的小型屋宇發展，而主席亦問到先前涉及這三個申請地點的申請。劉志庭先生回應說，根據規劃署最新的估計，元嶺、九龍坑老圍和新圍的「鄉村式發展」地帶內可供使用的土地約有 7.11 公頃(或相等於約 284 幅小型屋宇用地)，這些土地散布於不同地點。航攝照片所示的小型屋宇用地只涉及由地政總署正在處理的私人土地，而可能需要較長時間處理的那些涉及政府土地的小型屋宇申請，則未在照片裏顯示。至於先前涉及現在這些申請地點的小型屋宇申請，曾有一宗涉及三幢小型屋宇。該宗規劃申請獲小組委員會批准，但規劃許可在二零一四年四月二十三日失效。這次申請人是就每幢小型屋宇各提交一宗申請。

## 商議部分

17. 一名委員認為，「鄉村式發展」地帶內仍有土地可供發展小型屋宇，而從航攝照片和文件的圖 A-2 可知，有很多先前獲批准發展的小型屋宇仍未興建。考慮到「鄉村式發展」地帶內剩餘的土地和正在處理的小型屋宇申請，根本沒有理由要伸延至「鄉村式發展」地帶外發展小型屋宇；不過，先前曾有一宗在現時這三宗申請所涉地點發展三幢小型屋宇的規劃申請獲小組委員會批准。另一名委員說，應把現在這三宗申請視作新的申請來考慮，因為申請人未有按先前的規劃許可動工發展小型屋宇，而有關的許可經已失效。

18. 一名委員說，現在這三宗申請應按「臨時準則」來處理，不過，正如小組委員會在近期的會議就同類申請的討論所顯示，委員對於「鄉村式發展」地帶內明顯仍有土地可用但仍仍有小型屋宇發展擴展至該地帶外的情況表示關注。小組委員會應向公眾傳達一個明確訊息，就是小型屋宇發展應盡量局限在「鄉村式發展」地帶內。此外，小組委員會考慮發展小型屋宇的規劃申請時會以「臨時準則」為依據。

19. 有兩名委員提到已取得規劃許可的小型屋宇申請何以未有落實建屋的問題。林嘉芬女士說，這可能因為當局處理小型屋宇審批工作需時，又或因為要防止污染，所以要待在集水區進行的公共污水收集系統工程完成而暫時未能正式發出具約束力的建屋牌照文件。至於現在這三宗申請，地政總署於二零一四年三月十三日已原則上批准，不過，要臨近九龍坑公共污水收集系統工程完成時才會簽立建屋牌照文件。因此，就現在這三宗申請而言，實際可興建小型屋宇的時間可能是申請人控制不來的。

20. 主席表示，對於先前曾獲批准的申請，若規劃情況沒有改變，小組委員會通常會予以批准。至於現在這三宗申請，由於政府仍未完成該區的污水收集系統工程，所以暫時未能正式簽立建屋牌照文件，而這是申請人控制不來的。至於「臨時準則」，當局應就「鄉村式發展」地帶內是否有地可用提供更多資料，以助小組委員會考慮小型屋宇的規劃申請。小組委員會在近期的會議考慮小型屋宇申請時更為嚴格，特別是對於申請地點在「綠化地帶」內的申請，會有延期考慮或拒絕申請的決

定，藉此，讓公眾明白小組委員會的取態。至於日後的申請，若「鄉村式發展」地帶內仍有不少土地可供發展小型屋宇，小組委員會審議時會更為嚴格；而相關的政府部門就有關申請擬備相關的評估意見時，也應考慮小組委員會的看法，若建議批准那些個案，必須提出更多理據。

21. 一名委員問到，在考慮重新提出的申請時，先前獲得批准這一因素所佔比重多大，以及考慮這類申請時有沒有什麼準則。主席回應說，對於每宗個案，都應按其個別情況作考慮。對於現在這三宗申請，地政總署已原則上批准興建有關的小型屋宇，待公共污水收集系統工程完成，就會簽立正式的建屋牌照文件。由於政府還未完成該項工程，所以申請人無法在先前獲小組委員會批給的規劃許可有效期內落實興建小型屋宇，因此，可從寬考慮這三宗申請。同一名委員表示，申請人礙於一些他們控制不了的原因而無法落實先前獲批准的申請，或會因此而有合理期望，認為小組委員會會批准他們現在的申請。倘小組委員會不批准的話，申請人或會訴諸法律。

22. 秘書補充說，根據小組委員會過往的做法，若有任何申請涉及已失效的規劃許可，小組委員會審議時，主要會考慮規劃情況是否有變，而怎樣才算是規劃情況有變，則視乎個別個案的情況而定。小組委員會在近期的會議曾討論到參照「臨時準則」來考慮小型屋宇規劃申請的問題。扼要來說，「鄉村式發展」地帶內是否有足夠土地可應付小型屋宇的需求，是考慮小型屋宇申請的其中一項準則，而這方面的評估是以三項數字為依據，分別是尚未處理的小型屋宇申請數目、未來 10 年的小型屋宇預測需求量和「鄉村式發展」地帶內可供使用的土地數量。鑑於委員近期對這方面的問題表示關注，可能有需要提供更多資料，說明「鄉村式發展」地帶內仍有多少土地可用以應付小型屋宇需求。這些資料應包括「鄉村式發展」地帶內的土地是否有已承諾的發展計劃或涉及地政總署正在處理的小型屋宇申請。若委員認為這些是重要的資料，規劃署會要求政府部門協助提供這類資料，以助小組委員會考慮小型屋宇的申請。

23. 一名委員說，若現在這三宗申請是新個案，先前不曾獲批准，那麼，因為小組委員會近期對「鄉村式發展」地帶內尚有土地可用但仍有小型屋宇發展擴展至該地帶外這個情況表示關注，這些申請可能就不會獲得批准。若申請人是就先前的規



劃許可申請延長期限，小組委員會考慮時應可較為寬鬆。可是，申請人卻非申請延長期限，而是在規劃許可的有效期限屆滿後重新提出申請，所以這三宗申請應算是新的申請。主席回應說，小組委員會處理先前獲得批准的申請，方式應貫徹一致。委員應考慮的是，規劃情況是否有變，申請人又曾否真的有盡力落實有關的發展，以及是什麼原因致使規劃許可失效。林嘉芬女士補充說，地政總署會按序處理小型屋宇申請，亦有一套針對小型屋宇的既定準則作為依據。對於申請地點在集水區內的個案，部門間已有協議，若政府會在有關地區鋪設公共污水渠，地政總署會處理有關的申請，直至原則上批准申請為止。地政總署會先向申請人發出原則上批准的書面通知，待公共污水渠鋪好之前一年左右，才會簽發正式的小型屋宇批准書。根據大埔地政專員的意見(文件的附錄 V)，地政總署已原則上批准這三宗申請的小型屋宇發展，而他亦已在意見中表明，「簽立批地文件時，申請人須有有效的規劃許可」。因應原則上批准的書面通知所用的確實字眼，政府方面或會有法律承擔。若小組委員會不批准這三宗申請，地政總署隨後不發出正式的小型屋宇批准書，那麼，申請人或會有法律依據，可向政府索償。

24. 主席回應一名委員的查詢說，先前批給的規劃許可加入了一項附帶條件，規定申請人把擬建屋宇的污水排放系統接駁至公共污水渠。就現在這三宗申請而言，該區何時鋪好公共污水渠已有明確日期，故渠務署不反對這些申請。

25. 副主席認為，小組委員會應繼續以貫徹一致的方式作決定，倘規劃情況沒有重大改變，就應尊重小組委員會就先前的申請所作的決定。由於這三宗申請先前曾獲批准，加上可能有一些申請人控制不了的原因導致他們未能在規劃許可的有效期內落實興建小型屋宇，因此，小組委員會應從寬考慮這三宗申請。對於新的申請，小組委員會審議時可就其近期關注小型屋宇發展擴展至「鄉村式發展」地帶外的情況，作出詳細考慮。

26. 一名委員表示同意副主席的看法，認為可批准這三宗申請，但可考慮把規劃許可的有效期定得較短，以確保申請人能及時落實獲批給規劃許可的發展，滿足其真正的住屋需要。這名委員亦表示關注如何向公眾通布小組委員會對小型屋宇發展擴展至「鄉村式發展」地帶外這個情況的關注。

27. 另一名委員則認為，小組委員會一向以「臨時準則」為據，考慮小型屋宇的規劃申請，不曾偏離。在評估「鄉村式發展」地帶內是否有足夠土地應付小型屋宇需求時，未來 10 年的小型屋宇預測需求量未必完全相關，而尚未處理的小型屋宇申請數目，也許更能如實反映小型屋宇的需求。規劃署應提供更多關於「鄉村式發展」地帶內涉及小型屋宇申請的土地資料，以助小組委員會考慮小型屋宇的規劃申請。就現在這三宗申請而言，地政總署已原則上批准興建擬議的小型屋宇，除非有其他特殊理由，否則，這三宗申請理應獲得批准。這名委員問到，政府曾否提醒申請人在規劃許可有效期屆滿前申請延長期限。主席回應說，在規劃許可有效期屆滿前申請延長期限是申請人的責任。

28. 一名委員問到，批給這類申請的規劃許可是否有固定的有效期。關於應把有效期定得較短的建議，這名委員認為應考慮該區的公共污水渠預計鋪好的日期。主席回應說，城規會已授予規劃署署長權力，審批延長期限的申請。基於這三宗申請的情況(即申請人須待該區公共污水渠鋪好後才能落實興建擬議的小型屋宇，地政總署亦已原則上批准有關的小型屋宇)，規劃署署長通常會批准延長期限的申請，但所延長的期限不會超過原先所批的四年期限。根據文件的附錄 V，大埔地政專員表示大埔地政處是於二零一四年三月十三日原則上批准有關的小型屋宇申請，而根據渠務署提供的資料，有關的排污工程於二零一二年展開，將於二零一七年完成。考慮到工程未必能依時完成，以及正式簽立相關小型屋宇的建屋牌照文件需時，主席認為應把有效期定為一般的四年。委員表示同意。

29. 一名委員說，小組委員會近期對小型屋宇發展擴展至「鄉村式發展」地帶外這個情況的關注並非即興，而是長期觀察後所感，特別是在考慮有關鎖羅盆、海下和白腊分區計劃大綱圖的申述過程中，小組委員會察覺到，未來 10 年的小型屋宇需求數字未必是城規會用作評估「鄉村式發展」地帶是否預留有足夠土地的可靠依據。主席同意，規劃署除提供尚未處理的小型屋宇申請數目、未來 10 年小型屋宇需求預測數字和「鄉村式發展」地帶內估計可用的土地數量之外，也應提供更多資料。就提供更多關於「鄉村式發展」地帶內可用土地的資料而言，規劃署應提供圖則，顯示「鄉村式發展」地帶內已獲批准或正由地政總署處理的小型屋宇申請所涉的土地數量，讓小組

委員會考慮。就此，主席告知委員，規劃署已和地政總署磋商，希望取得關於「鄉村式發展」地帶內小型屋宇發展的必要資料，而他亦已促請兩個部門加緊提供這些資料。由於小組委員會近期關注到小型屋宇發展擴展至「鄉村式發展」地帶外的情況，秘書或要考慮怎樣向公眾傳達小組委員會這方面的關注才是最好。秘書回應說，會應小組委員會的要求，把有關資料加入相關的文件供小組委員會考慮，而小組委員會商議的內容亦會記在會議記錄內。小組委員會的文件和會議記錄均公開讓公眾閱覽。主席要求秘書處探討還有沒有其他合適的方法，可更好地向公眾傳達小組委員會的關注。

30. 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至二零一八年七月十一日止；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。有關規劃許可須附加下列條件：

- 「(a) 提交並落實美化環境建議，而有關建議和落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (b) 提交並落實排水建議，而有關建議和落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (c) 把污水排放系統接駁至公共污水渠，而有關情況必須符合水務署署長或城規會的要求；以及
- (d) 實施保護措施，確保集水區不會受到污染或出現淤積情況，而有關措施必須符合水務署署長或城規會的要求。」

31. 小組委員會亦同意告知有關申請人下述事宜：

- 「(a) 留意環境保護署署長的意見，擬議小型屋宇的實際建造工程須在公共污水收集網絡建成後才可展開，並要預留足夠的地方，以便日後進行污水渠接駁工程。須由地政總署確認准予進出相關的私人及政府地段以進行污水渠接駁工程的法律證明文件。申請

人亦須自費把擬建屋宇的排污設施接駁至日後的公共污水渠。排污駁引系統必須完全屬申請人所有，申請人亦要全權負責該系統的維修保養；

- (b) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，擬議的發展須自設雨水收集和排放系統，以排走申請地點產生的徑流和來自附近地區的地面水流，例如沿申請地點的外圍鋪設尺寸夠大的明渠；如設圍牆／圍欄，則須在圍牆／圍欄底部建造足夠的排水口，使地面徑流可以穿越申請地點排走。此外，亦須重新設置受影響的現有流徑。擬議的發展不得阻擋地面水流，亦不得對現有的天然河流、鄉村排水渠、溝渠及附近地區造成負面影響。申請人／擁有人須妥善保養有關系統，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。倘要在有關地段的範圍外進行工程，必須先取得地政總署及／或相關私人地段擁有人的許可和同意；
- (c) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見：

- (i) 申請人須就其建議的每一個會有接駁污水管經過的私人地段提交已簽立的地役權批約，以證明在技術上和法律上，可把污水管從擬建的新界豁免管制屋宇／小型屋宇經相關的私人地段鋪設至已計劃鋪設的污水收集系統；以及
- (ii) 由擬建的新界豁免管制屋宇／小型屋宇排出的所有污水須由設有密封接口和檢查箱的生鐵喉管或其他物料所製的喉管輸送。由於擬建的新界豁免管制屋宇／小型屋宇與最接近的水道相距不足 30 米，有關屋宇須盡可能遠離該水道。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。

- (d) 留意消防處處長的意見，申請人須遵守地政總署編訂的《新界豁免管制屋宇消防安全規定指引》。消防處收到地政總署轉介的正式申請後，便會制訂詳細的消防安全規定；以及
- (e) 留意這項規劃許可只批給申請所涉的發展項目。倘要為擬議發展項目闢設通道，申請人須確保有關通道(包括任何必須進行的填土／挖土工程)符合相關法定圖則的規定，並視乎情況所需，在進行道路工程前，向城規會申請規劃許可。」

## 議程項目 10

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-LT/508 擬在劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的大埔林村新塘村第8約地段第1535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-LT/508號)

---

### 簡介和提問部分

32. 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。大埔地政專員不支持這宗申請，因為擬建小型屋宇的覆蓋範圍有超過 50% 在新塘的「鄉村範圍」

外。水務署總工程師／發展(2)不支持這宗申請，因為申請地點的大部分地方在「鄉村範圍」及「鄉村式發展」地帶外，未能符合「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」)。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，當局收到兩份反對這宗申請的公眾意見書，反對理由主要是擬議的發展並不符合「農業」地帶的規劃意向、對排污有潛在影響、鄉村沒有關設適當的泊車處和通道，以及申請書並沒有關於交通和環境方面的影響評估。大埔民政事務專員沒有收到區內人士的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所作的評估，規劃署不支持這宗申請。申請地點有部分在「鄉村式發展」地帶(約 19%)，有部分則在「農業」地帶(約 81%)。擬建的小型屋宇並不符合「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，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。儘管如此，漁農自然護理署署長對這宗申請沒有很大意見，因為申請地點的復耕潛力低。申請人是田寮下的原居村民，而這宗申請是同鄉跨村興建小型屋宇。根據大埔地政專員的記錄，新塘尚未處理的小型屋宇申請合共有 15 宗，但新塘的原居民代表卻沒有提供該村未來 10 年的小型屋宇需求預測數字。根據規劃署最新的估算，「鄉村式發展」地帶內可供使用的土地約有 1.57 公頃(或相等於約 62 幅小型屋宇用地)，因此，新塘有足夠的土地應付未來的小型屋宇需求。大埔地政專員不支持這宗申請，因為擬建小型屋宇的覆蓋範圍有超過 50% 在新塘的「鄉村範圍」外，而申請地點在集水區內。擬建的小型屋宇不符合臨時準則，因為擬建小型屋宇的覆蓋範圍有超過 50% 在「鄉村式發展」地帶及「鄉村範圍」外，而新塘的「鄉村式發展」地帶內可供日後發展小型屋宇的土地並非普遍供不應求。

水務署總工程師／發展(2)反對這宗申請，因為擬議的發展不符合「臨時準則」。申請人並沒有提出任何理據以支持其申請，也沒有在申請書內說明為何在劃為「鄉村式發展」地帶的地方找不到合適的土地進行擬議的發展。有兩宗同類申請(編號A/NE-LT/295及476)分別於二零零三年及二零一三年在小組委員會從寬考慮後獲得批准，但兩宗申請所涉的小型屋宇，其覆蓋範圍都有超過50%在「鄉村式發展」地帶及「鄉村範圍」內。現在這宗申請所涉的小型屋宇，其覆蓋範圍卻只有8%在「鄉村式發展」地帶及「鄉村範圍」內，而且「鄉村式發展」地帶內可供發展小型屋宇的土地並非普遍供不應求，因此現在這宗申請不應如先前獲批准的申請般獲得相同的從寬考慮。

33. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

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

- 「(a) 擬議的發展不符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」，因為擬建小型屋宇的覆蓋範圍有超過50%在新塘的「鄉村式發展」地帶及「鄉村範圍」外，而新塘的「鄉村式發展」地帶內可供發展小型屋宇的土地並非普遍供不應求；以及
- (b) 新塘的「鄉村式發展」地帶內有土地可供發展小型屋宇。申請人並沒有在申請書內說明為何在劃為「鄉村式發展」地帶的地方找不到合適的土地進行擬議的發展。」

## 議程項目 11

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-TK/509 擬在劃為「農業」地帶的大埔山寮第 15 約地段第 672 號 H 分段、第 673 號餘段及第 674 號 A 分段興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-TK/509 號)

---

### 簡介和提問部分

35. 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。大埔地政專員不支持這宗申請，因為擬建小型屋宇的覆蓋範圍少於 50% 在山寮村的「鄉村範圍」內。從農業的角度而言，漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點的復耕潛力高。水務署總工程師／發展(2)反對這宗申請，理由是申請地點位於下段間接集水區內，而且不符合「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」(下稱「臨時準則」)，因為申請地點約有 75% 在山寮村的「鄉村範圍」外。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，主要理由包括擬議的發展不符合「農業」地帶的規劃意向；會對區內的通道、泊車設施和水質造成累積的不良影響；申請人未有提交交通或環境方面的影響評估報告；以及



應查明申請地點過往的情況。大埔民政事務專員沒有收到區內人士的反對／意見；以及

- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所作的評估，規劃署不支持這宗申請。擬議的發展不符合「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。從農業的角度而言，漁護署署長不支持這宗申請，因為申請地點的復耕潛力高。雖然申請地點位於下段間接集水區內，但擬建的小型屋宇可經私人地段接駁至區內的公共污水收集系統。不過，水務署總工程師／發展(2)反對這宗申請，因為擬議的發展不符合「臨時準則」，理由是擬建小型屋宇的覆蓋範圍少於 50% 在山寮村的「鄉村範圍」內。根據大埔地政專員的記錄，山寮村尚未處理的小型屋宇申請合共有 45 宗，而預計該村未來 10 年需求的小型屋宇數目為 250 幢。根據規劃署最新的估計，山寮的「鄉村式發展」地帶內可供使用的土地約有 0.41 公頃(或相等於約 16 幅小型屋宇用地)，而未來興建小型屋宇需約 7.38 公頃的土地(或相等於約 295 幅小型屋宇用地)，因此，該地帶的土地並不足以應付未來興建小型屋宇的需求。雖然山寮村的「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，而且擬議的發展可接駁至公共污水收集系統，但擬議的發展不符合「臨時準則」，因為該幢小型屋宇的覆蓋範圍少於 50% 在「鄉村範圍」內。大埔地政專員基於相同理由不支持這宗申請。先前有一宗編號 A/NE-TK/462 的申請遭小組委員會拒絕，理由是該宗申請不符合「臨時準則」，因為擬建小型屋宇的覆蓋範圍少於 50% 在「鄉村範圍」內。申請書內並無有力的規劃理據，以支持偏離小組委員會對先前那宗遭拒絕的申請所作的決定。批准這宗申請，會為「農業」地帶內同類申請立下不良先例。

36. 委員並無就這宗申請提出問題。

## 商議部分

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

- 「擬議的發展不符合『評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則』，因為擬建小型屋宇的覆蓋範圍少於 50% 在『鄉村範圍』內。」

## 議程項目 12

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-TK/510 擬在劃為「農業」地帶的大埔山寮第15約地段第646號I分段第2小分段、第646號J分段第2小分段、第646號K分段第1小分段、第652號C分段第1小分段及第652號G分段第1小分段興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第A/NE-TK/510號)

---

## 簡介和提問部分

38. 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。從農業的角度而言，漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點的

復耕潛力高。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，主要因為擬議的發展不符合「農業」地帶的規劃意向，並會對該區的通道、泊車設施和水質造成累積的負面影響，而且申請人沒有提交交通或環境方面的影響評估報告；當局亦應查明申請地點過往的情況。大埔民政事務專員沒有收到區內人士的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 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，而且有負面的公眾意見，指這宗申請不符合有關的規劃意向，但申請地點只是一塊雜草叢生的荒廢農地，因此預料有關發展不會對申請地點範圍內現有的景觀資源造成很大的負面影響，而擬建的小型屋宇與周邊的鄉郊環境亦非不協調。申請地點涉及兩宗先前的申請(編號 A/NE-TK/349 和 422)。這兩宗申請在有附帶條件下獲小組委員會批准，主要因為擬建的小型屋宇的覆蓋範圍有超過 50% 在「鄉村範圍」內，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」。就現在這宗申請而言，申請地點和有關小型屋宇的覆蓋範圍都有超過 50% 在「鄉村範圍」內。與最新獲批准的申請比較，申請地點界線和擬建的小型屋宇已稍微移往西面。自先前的申請獲批准以來，該區的規劃情況沒有重大改變，因此應一如先前獲批准的申請，考慮現在這宗申請。有關對環境和水質的影響，擬建的小型屋宇的污水渠可經私人地段接駁到該區的公共污水收集系統，而且申請人已取得擁有人同意，讓污水管穿越有關的地段。環境保護署和水務署都不反對這宗申請。關於交通的影響，運輸署認為這宗申請只涉及興建一幢小型屋宇，因此可予容忍。至於有提意見人關注申請地點過往的情況的問題，其實申請地點並未涉及任何正在進行執管行動的個案。

39. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

40. 副主席認為可以批准這宗申請，因為小組委員會先前已批准這宗申請。不過，文件第 10 節指出，山寮村是一條小村落，而「鄉村式發展」地帶內可用作發展小型屋宇的土地有限，因此，「鄉村式發展」地帶內可用作發展小型屋宇的土地並不足夠。他認為該村的小型屋宇發展應從中心逐步向外擴展。從文件的圖 A-1 可見，山寮村的「鄉村範圍」相當廣闊，很多小型屋宇的規劃申請都集中在「鄉村範圍」的邊界。從文件的圖 A-3 的航攝照片可見，「鄉村式發展」地帶內有很多空置的平地，但發展小型屋宇的規劃申請地點大多位於「鄉村範圍」的邊緣。如果沿「鄉村範圍」邊界的小型屋宇申請獲得批准，「鄉村範圍」內的土地便會成為可用作發展小型屋宇的龐大土地儲備，預料山寮村不久便會擴展至覆蓋整個「鄉村範圍」。

41. 劉志庭先生回應主席的查詢時表示，規劃署在二零一二年建議擴展山寮村的「鄉村式發展」地帶，因為「鄉村式發展」地帶內的土地不足以應付長遠的小型屋宇需求。建議擴展的「鄉村式發展」地帶的範圍是按照上段間接集水區和下段間接集水區的分隔線劃出的。文件的圖 A-2 a 顯示，現有的「鄉村式發展」地帶內只有 0.41 公頃土地，而這個地帶北部的林地和陡峭斜坡並不適合發展小型屋宇。雖然該區有一大片平地，但由於該區位於集水區內，因此很多獲批准的小型屋宇都未興建，以待鋪設公共污水渠。地政總署現正處理該區若干宗小型屋宇申請。

42. 一名委員詢問「鄉村式發展」地帶內是否有土地可用作發展小型屋宇。劉志庭先生回應時進一步解釋，規劃署只有擬在私人土地上興建的小型屋宇的資料，一如航攝照片所示。至於現正由地政總署處理而在政府土地上的小型屋宇申請，或由祖堂擁有的私人土地而不得售予私人的土地上的小型屋宇，他手上並無有關的資料。劉先生回應主席的查詢時表示，該區已鋪設公共污水收集系統。當區內小型屋宇的正式批地文件簽立後，那些小型屋宇便會在適當的時候興建。

43. 主席詢問，為何分區計劃大綱圖仍未反映小組委員會先前同意的「鄉村式發展」地帶的擴展建議。劉志庭先生回應說，規劃署已就「鄉村式發展」地帶的擴展建議諮詢大埔鄉事委員會和山寮村的村代表。不過，水務署於二零一四年五月收到山寮村的原居民代表提交的「鄉村式發展」地帶擴展替代建議，而該署現正考慮該建議。規劃署應山寮村的原居民代表的要求，會把「鄉村式發展」地帶的擴展建議連同水務署對替代建議的意見一併提交小組委員會考慮。

44. 副主席認為，從規劃的角度而言，如果現有的「鄉村式發展」地帶內的土地不足，便應擴展該地帶，以應付小型屋宇的需求，讓村民無須就興建小型屋宇提交規劃申請。

45. 主席說，由於山寮區內有很多小型屋宇的規劃申請，規劃署應就日後的申請提供更多關於「鄉村式發展」地帶內是否有土地可供使用的資料，以助小組委員會考慮這些申請。

46. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這宗申請的規劃許可有效期至二零一八年七月十一日止；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；
- (b) 提交並落實排水建議，而有關建議和落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (c) 把污水排放系統接駁至公共污水渠，而有關情況必須符合水務署署長或城規會的要求；以及
- (d) 實施保護措施，確保集水區不會受到污染或出現淤積情況，而有關措施必須符合水務署署長或城規會的要求。」

47. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- 「(a) 留意環境保護署署長的意見，申請人須自費把擬建小型屋宇的排污設施接駁至公共污水渠；
- (b) 申請人在簽立小型屋宇批地文件前，須就所有受影響的地段向土地註冊處登記相關的地役權批約。該份批約須夾附圖則，顯示在有關地段建造、運作和維修保養的污水管和接駁點；
- (c) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，該區並沒有由渠務署維修保養的公共排水渠可供接駁。擬議的發展須自設雨水收集和排放系統，以排走申請地點產生的徑流和來自附近地區的地面水流，例如沿申請地點的外圍鋪設尺寸夠大的明渠；如設圍牆／圍欄，則須在圍牆／圍欄底部建造足夠的排水口，使地面徑流可以穿越申請地點排走。此外，亦須重新設置受影響的現有流徑。擬議的發展不得阻擋地面水流，亦不得對現有的天然河流、鄉村排水渠、溝渠及附近地區造成負面影響。申請人／擁有人須妥善保養有關系統，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。如要在有關地段的範圍外進行工程，須先取得地政總署及／或有關私人地段的擁有人的同意。申請地點附近現時設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／排放設施，徵詢環境保護署的意見；
- (d) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，為向發展項目供水，申請人或須把其項目的內部供水系統伸延，以接駁至最接近而合適的政府水管。申請人須解決與供水相關的任何土地問題(例如私人地段問題)，並須負責私人地段內的內部供水系統的建造、運作及維修保養，而有關情況必須符合水務署所訂標準；

- (e) 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；
- (f) 留意路政署總工程師／新界東的意見，由汀角路通往申請地點的通道並非由路政署維修保養；以及
- (g) 留意這項規劃許可只批給申請所涉的發展項目。倘要為擬議發展項目闢設通道，申請人須確保有關通道(包括任何必須進行的填土／挖土工程)符合相關法定圖則的規定，並視乎情況所需，在進行道路工程前，向城規會申請規劃許可。」

### **議程項目 13**

#### **第 16 條申請**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-TK/511      擬在劃為「綠化地帶」的  
大埔山寮第 15 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/511 號)

---

48. 小組委員會備悉，七頁替代頁(文件第 6 至第 10 頁和第 12 頁及文件附錄 V 第 4 頁)已提交會議席上。

#### **簡介和提問部分**

49. 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 11 段。雖然申請地點和小型屋宇的覆蓋範圍有超過 50% 在「鄉村範圍」內，但大埔地政專員不支持這宗申請，因為申請地點侵進了另一個申請地點。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，理由主要包括擬議的發展不符合「綠化地帶」的規劃意向，並會對該區的通道、泊車設施和水質造成累積的不良影響；申請人沒有提交交通或環境方面的影響評估報告；以及應查明申請地點過往的情況。大埔民政事務專員沒有收到區內人士的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 13 段所作的評估，規劃署不反對這宗申請。關於大埔地政專員就申請地點可能侵進另一個小型屋宇的申請地點表示關注的問題，規劃署認為這是土地行政事宜，應由地政總署處理。至於有公眾表達了負面的意見，雖然擬議的小型屋宇發展並不符合「綠化地帶」的規劃意向，但從自然保育的角度而言，漁農自然護理署署長對這宗申請沒有意見，因為申請地點長滿了青草和雜草。從景觀規劃的角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境不反對這宗申請。她認為，擬議的發展預料不會對申請地點內現有的景觀資源造成很大的負面影響，而擬建的鄉村屋宇與附近的景觀特色亦非不協調。申請地點曾涉及先前五宗有關發展小型屋宇的申請（編號 A/NE-TK/184、189、299、434 及 468）。首兩宗申請於二零零五年六月十日被拒絕，主要理由是擬建的小型屋宇當時不能接駁至該區現有或已計劃鋪設的污水收集系統，後三宗申請則於二零一零至一三年獲批准，主要的考慮因素是擬議的發展符合「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」（下稱「臨時準則」），因為擬建的小型屋宇超過 50% 的覆蓋範圍位於「鄉村範圍」內，而且山寮的「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。就現在這宗申請而言，申請地點和小型屋宇的覆蓋範圍都有超過 50% 在「鄉村範圍」內，故一如先前獲批准的申請，可獲小組委員會從寬考慮。至於對水質和環境的影響，擬建的小型屋宇可接駁至該區的公共污水收集系統，而環境保護署和水務署亦不反對這宗申請。至於交通的影響，運輸署認為這宗申請只涉及興建一幢小型屋宇，因此可予容忍。至於有提意見人關注申請地點過往的情況問題，其實申請地點並未涉及任何正在進行執管行動的個案。

50. 劉志庭先生回應主席的問題時表示，先前的兩宗申請(編號 A/NE-TK/434 及 468)是關於兩幢小型屋宇，現在這宗申請則只建議興建一幢小型屋宇。隨着公共污水收集系統竣工，該區多幢已獲批准的小型屋宇將於稍後興建。為使這些小型屋宇的發展模式更具條理，這些先前已獲批准的小型屋宇的覆蓋範圍會略為修訂，因此申請人提交了這宗規劃申請。

#### 商議部分

51. 一名委員備悉，多宗在「鄉村範圍」邊緣的小型屋宇規劃申請都獲小組委員會批准，但「鄉村式發展」地帶內則沒有發展項目，原因可能眾多，例如公共污水渠尚未完成，或土地擁有人尚未發展有關土地。如要擴展「鄉村式發展」地帶，小組委員會別無他法，只得跟從已獲准的小型屋宇申請的模式，而這些小型屋宇已擴展至「鄉村範圍」的邊緣。山寮村的個案是很好的例子，讓小組委員會考慮日後倘遇到同類申請，可如何用較佳的方式處理。

52. 副主席贊同這名委員的意見，並表示如這宗申請不涉及先前獲批准的申請，則或須予以重新考慮，因為申請地點在「綠化地帶」內，仍然草木茂盛，故更要嚴加審議這宗申請。不過，即使小組委員會不批准這宗申請，申請人仍可興建根據先前的申請而獲批准的小型屋宇。另一名委員認為，由於多宗獲批准的小型屋宇申請的地點已十分接近林地，小組委員會更應嚴加考慮日後的申請。

53. 主席表示，小組委員會於二零一二年考慮山寮土地用途檢討後，同意擴展山寮的「鄉村式發展」地帶。不過，由於擴展「鄉村式發展」地帶要多輪諮詢山寮村的代表，有關「鄉村式發展」地帶的界線尚未提交小組委員會考慮。為此，規劃署應加緊工作，與相關各方敲定擴展「鄉村式發展」地帶一事，令擴展的「鄉村式發展」地帶的界線得以納入分區計劃大綱圖。

54. 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七月十一日止；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。規劃許可須附加以下條件：

- 「(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) 把污水排放系統接駁至公共污水渠，而有關情況必須符合水務署署長或城規會的要求；以及
- (c) 實施保護措施，確保集水區不會受到污染或出現淤積情況，而有關措施必須符合水務署署長或城規會的要求。」

55. 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，申請人須自費把擬建小型屋宇的排污設施接駁至公共污水收集系統；
- (b) 申請人在簽立小型屋宇批地文件前，須就所有受影響的地段向土地註冊處登記相關的地役權批約。該份批約須夾附圖則，顯示在有關地段建造、運作和維修保養的污水管和接駁點；
- (c) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，該區現時並沒有由渠務署維修保養的公共排水渠可供接駁。擬議的發展須自設雨水收集和排放系統，以排走申請地點產生的徑流和來自附近地區的地面水流，例如

沿申請地點的外圍鋪設尺寸夠大的明渠；如設圍牆／圍欄，則須在圍牆／圍欄底部建造足夠的排水口，使地面徑流可以穿越申請地點排走。此外，亦須重新設置受影響的現有流徑。擬議的發展不得阻擋地面水流，亦不得對現有的天然河流、鄉村排水渠、溝渠及附近地區造成負面影響。申請人／擁有人須妥善保養有關系統，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。如要在地段範圍外進行工程，須先取得地政總署及／或有關私人地段的擁有人的同意。申請地點附近現時設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，徵詢環境保護署的意見；

- (d) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，為向發展項目供水，申請人或須把其項目的內部供水系統伸延，以接駁至最接近而合適的政府水管。申請人須解決與供水相關的任何土地問題(例如私人地段問題)，並須負責私人地段內的內部供水系統的建造、運作及維修保養，而有關情況必須符合水務署所訂標準；
- (e) 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；
- (f) 留意路政署總工程師／新界東的意見，由汀角路通往申請地點的通道並非由路政署維修保養；以及
- (g) 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 14 及 15

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TP/557           擬在劃為「綠化地帶」的  
大埔元墩下第 20 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/TP/557 號)

---

A/TP/558           擬在劃為「綠化地帶」的  
大埔元墩下第 20 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/TP/558 號)

---

56.     由於這兩宗申請的性質類似，而且兩個申請地點亦接近，小組委員會同意一併考慮這兩宗申請。

### 簡介和提問部分

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

- (a) 兩宗申請的背景；
- (b) 擬分別在兩個申請地點興建的屋宇(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的第 10 段。水務署總工程師／發展(2)表示申請地點位於下段間接集水區內，而申請地點附近並沒有公共污水收集系統可供接駁，所以這宗申請不符合「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」(下稱「臨時準則」)。他反對這宗申請。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)表示，由於該處現時沒有污水收集系統，也沒有計劃要鋪設，所以為了保護集水區的食水水質，他不支持這宗申

請。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境表示申請地點草木茂盛，長滿地被植物、灌木及樹木。若批准這宗申請，很可能會立下不良先例，助長該區同類的小型屋宇發展，侵入「綠化地帶」，令現有的鄉郊景觀質素變差。預料整體的景觀會受到很大的負面影響，因此，從景觀規劃的角度而言，他反對這宗申請。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)注意到申請地點滿布樹木，故從自然保育的角度而言，他對這宗申請有所保留。建造擬議的小型屋宇及進行相關的地盤平整工程將需要大量清理植物及砍伐樹木。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) 在法定公布期的首三個星期內，當局就這兩宗申請各收到三份公眾意見書，全都表示反對這兩宗申請，主要的理由包括申請地點草木茂盛；擬議的發展不符合「綠化地帶」的規劃意向及城規會規劃指引編號 10 的規定；倘批准這宗申請，會對該「綠化地帶」造成累積的負面影響；該區缺乏通道及泊車位；申請地點及其周邊地區的景觀已有一些改變；以及當局不應容忍任何「先破壞，後建設」的活動。大埔民政事務專員沒有收到區內人士的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所作的評估，規劃署不支持這兩宗申請。擬議的小型屋宇發展不符合「綠化地帶」的規劃意向，有關的意向主要是利用天然地理環境作為市區和近郊的發展區的界限，以抑制市區範圍的擴展，並提供土地作靜態康樂場地。根據一般推定，此地帶不宜進行發展。兩個申請地點及周邊地區長滿植物和樹木。從景觀規劃的角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境預料景觀會受到很大的負面影響，所以反對這兩宗申請。從自然保育的角度而言，漁護署署長對這兩宗申請有所保留，因為發展擬建的兩幢小型屋宇及相關的地盤平整工程將需要大量清理植物及砍伐樹木。此外，兩名申請人都未能在他們的申請書內證明擬議的發展不會對周邊地區的景觀特色造成不良

影響。因此，這兩項擬議的發展不符合城規會規劃指引編號 10 的規定。若批准這兩宗申請，亦會對該「綠化地帶」內的同類申請立下不良先例，累積影響所及，該區整體的環境和景觀質素將會下降。申請地點位於下段間接集水區內。渠務署表示，該區沒有公共雨水排放系統及污水收集系統可供接駁。兩名申請人亦未有在申請書內提供資料，證明位於集水區內的擬議發展項目不會對該區的水質造成不良影響。因此，水務署總工程師／發展(2)和環保署署長都反對這兩宗申請。雖然申請地點完全在元墩下村的「鄉村範圍」內，而且該村的「鄉村式發展」地帶內可供日後發展小型屋宇的土地供不應求，但擬議的發展並不符合「臨時準則」，理由是擬議的發展位於集水區內，既不能接駁至該區現有或已計劃鋪設的污水收集系統，亦會對周邊地區的景觀造成不良影響。

58. 委員並無就這兩宗申請提出問題。

#### 商議部分

59. 一名委員認為應拒絕這兩宗申請，但這名委員留意到該村尚未處理的小型屋宇申請共有 19 宗，而該村未來 10 年小型屋宇的預測需求量为 250 幢。考慮到該村人口少，這個小型屋宇預測需求量的增幅很大。當局不應在缺乏理據支持下，採納所預測的需求量。相關的政府部門應要求村代表提供更多證據和證明文件，以證明有關數字屬實。

60. 主席繼而請林嘉芬女士向小組委員會解說未來 10 年小型屋宇的預測需求数字的來源，以及地政總署會否核實有關数字。林嘉芬女士答稱，未來 10 年小型屋宇的預測需求数字普遍是由村代表提供，地政總署並不會核實有關数字。不過，地政總署已提醒村代表提供這些数字要根據確實的證據，因為每條鄉村都有各自的族譜，而每名男性後裔出生都有特別的儀式舉行。地政總署亦已通過鄉議局向村代表傳達這個訊息。她續說，地政總署並沒有各條原居民鄉村的男性後裔數目及他們出生日期的資料。不過，申請人如根據小型屋宇政策提交小型屋宇申請，須提供資料證明他是否原居村民。一般來說，該署

會接受由原居民鄉村的代表或鄉事委員會主席／副主席所發出證明有關申請人的原居村民身分的確認書。該署若收到反對有關申請人的原居村民身分的意見，會要求申請人提供更多資料，例如他的族譜或在集體政府租契內註明由他的祖先擁有的有關地段及所涉的土地用途，以便該署作進一步核實。

61. 一名委員認為，由於香港已有很多土地用作鄉村發展，若未來 10 年小型屋宇的預測需求量數字不可靠而又無法核實，小組委員會便不應根據這些不可靠的數字來擴大「鄉村式發展」地帶的範圍。政府應核實有關數字及評估日後是否需要額外的土地。因此，沒有理由要在此時滿足未來 10 年小型屋宇的預測需求量。

62. 主席回應說，未來 10 年小型屋宇的預測需求量數字僅用作參考，協助小組委員會考慮有關小型屋宇的規劃申請。小組委員會可就這些數字給予合適的比重，特別是當這些數字與有關鄉村的人口相比而小型屋宇需求量出現大幅增長的時候。小組委員會沒必要完全滿足未來 10 年小型屋宇的預測需求量。關於查證個別申請人的原居村民身分的問題，不屬小組委員會的職權範圍，而地政總署會在處理小型屋宇申請的階段核實有關的資料。

63. 林嘉芬女士回應一名委員的問題時表示，根據小型屋宇政策，居於海外的原居村民亦可申請興建小型屋宇。地政總署會要求他們提供證據或資料，以證明他們有意返港長期居住。地政總署會查核這些申請人是否真正有意回港定居，以便識別是否有涉及只想出售丁牌圖利的個案。主席補充說，小組委員會的職責主要是決定申請地點是否適合用作發展小型屋宇，而地政總署則是負責根據小型屋宇政策評審每名申請人是否符合申請興建小型屋宇的資格。

64. 經商議後，小組委員會決定拒絕這兩宗申請。委員繼而審閱文件第 13.1 段所載的拒絕理由，並認為理由恰當。有關理由是：

- 「(a) 擬議的發展不符合該區「綠化地帶」的規劃意向，有關的意向是利用天然地理環境作為市區發展區的界限，以抑制市區範圍的擴展，並提供土地作靜態

康樂場地。根據一般推定，「綠化地帶」不宜進行發展。申請書內並無有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向；

- (b) 擬議的發展不符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」，因為擬議的發展位於集水區內，又不能接駁至該區現有或已計劃鋪設的污水收集系統，而且擬議的發展會對周邊地區的現有景觀特色造成影響。申請人未能證明擬議的發展不會對該區的水質及景觀特色造成不良影響；
- (c) 這宗申請不符合有關「擬在『綠化地帶』進行發展而按照《城市規劃條例》第 16 條提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引，因為擬議的發展涉及大量清理植物，會對周邊環境的現有自然景觀造成影響；以及
- (d) 批准這宗申請會為該「綠化地帶」內的同類申請立下不良先例，若這些申請都獲批准，累積影響所及，該區整體的天然環境將會變差。」

[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，解答委員的查詢。劉先生此時離席。]

65. 由於主席要出席另一個會議，副主席由此時起代主席主持會議。

[主席和黎慧雯女士此時離席。]

[會議小休五分鐘。]

### 粉嶺、上水及元朗東區

[高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東區陳冠昌先生此時獲邀到席上。]



## 議程項目 16

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/FSS/218 擬在劃為「綠化地帶」的上水松柏塢第 92 約的  
政府土地闢設公用事業設施裝置(組合式變電站)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/FSS/218A 號)

---

### 簡介和提問部分

66. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東陳冠昌先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬闢設的公用事業設施裝置(組合式變電站)；
- (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，在申請地點內現有用作美化環境的植物會與擬闢設的組合式變電站有衝突，預計會對現有的景觀資源造成干擾。此外，申請地點所在的那個「綠化地帶」，為粉嶺公路與「鄉村式發展」地帶之間作為有用的園景緩衝區。根據一般推定，「綠化地帶」不宜進行發展。倘這宗申請獲得批准，可能會招來更多申請，導致「綠化地帶」的質素普遍下降，因此，從景觀規劃角度而言，她對這宗申請有所保留，並認為因擬闢設的公用事業設施裝置而進行的挖土工程會對該「綠化地帶」的景觀資源造成進一步的影響。申請人應在「綠化地帶」以外的地方另覓地點闢設有關的公用事業設施裝置。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，當局收到三份表示支持的意見書，分別來自一名北區區議員和兩名市民，理由是擬闢設的組合式變電站屬於公用事業設施，可為申請地點附近現有的村屋及未來發展項目

供應充足穩定的電力。北區民政事務專員表示，上水區鄉事委員會主席及一名松柏塢原居民代表都支持這宗申請，因為擬闢設的組合式變電站對居民有利，可應付那些村屋未來的需求。不過，一名上水鄉郊選區的現任北區區議員、另外兩名松柏塢原居民代表及一名松柏塢居民代表對這宗申請則沒有意見；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。至於規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有所保留，因為申請地點是一塊長滿雜草及灌木的政府土地，靠近松柏塢的客家圍村落(相距約 65 米)。擬闢設的組合式變電站屬於必需的公用事業設施，可為申請地點附近現有及新建的村屋供應充足穩定的電力。申請人表示已探討松柏塢東部包括「鄉村式發展」地帶內的政府土地，認為申請地點最適合，因為該處靠近主要通道及新建的村屋。擬闢設的組合式變電站為一幢單層構築物，規模細小，與周邊的鄉郊環境並非格格不入。擬議的發展大致符合城市規劃委員會規劃指引編號 10 的規定。為解決景觀受到不良影響的問題，規劃署建議在規劃許可加入提交並落實美化環境建議的附帶條件。

67. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

68. 經商議後，小組委員會決定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七月十一日止；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

- (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。」

69. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- 「(a) 留意北區地政專員的意見，申請人須為擬建的構築物申請短期租約。但地政總署並不保證有關的申請會獲批准，倘予批准，或會附加條款和條件，包括規定申請人繳付租金；
- (b) 留意衛生署署長的意見，工程項目的倡議者須遵守國際非電離輻射防護委員會所發出的相關指引或其他既定的國際標準。世界衛生組織亦鼓勵各地在規劃新的電力設施時，應與持份者進行有效和坦誠的溝通，而興建新設施時，亦應探討有何低成本的方法，減少幅射的影響；
- (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負責執行的《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) 留意漁農自然護理署署長的意見，在組合式變電站的建築階段及其運作其間，應盡可能避免影響那棵在申請地點毗鄰生長的樹；
- (e) 留意機電工程署署長的意見：
- (i) 在該電力組合式變電站的設計和運作其間，申請人須遵守《電力條例》及相關的法例規定。由於該電力組合式變電站是為日後在附近進行的一些發展項目供電，而這些發展項目應盡量由就近的變電站供電，以應所需；
- (ii) 申請人及其承建商在供電電纜附近進行工程時，必須遵守根據《供電電纜(保護)規例》

訂立的《有關在供電電纜附近工作的實務守則》；

- (iii) 申請地點附近(沿青山公路至古洞)有一條地下高壓煤氣輸送管；
  - (iv) 在發展項目的設計和建造階段，工程項目的倡議者／顧問須與香港中華煤氣有限公司保持聯絡，以確定擬議施工範圍附近現有或計劃鋪設的氣體喉管走線／氣體裝置的確實位置，以及發展項目須最少移離該等氣體喉管／裝置多遠為宜；以及
  - (v) 工程項目的倡議者／顧問亦須遵照機電工程署發出的《避免氣體喉管構成危險工作守則》；
- (f) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見：
- (i) 申請人若擬在申請地點進行任何建築工程，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，委聘認可人士統籌擬議的建築工程；
  - (ii) 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；
  - (iii) 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範圍必須符合建築物安全規定及發牌當局可能施加的其他相關規定；

- (iv) 關於上文第(i)項，根據《建築物(規劃)規例》第 5 條，申請地點須設有由街道通往申請地點的途徑，而根據該規例第 41D 條，亦須設有緊急車輛通道；以及
- (v) 倘申請地點並非緊連一條至少闊 4.5 米的指定街道，根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條，須在提交建築圖則的階段，由當局釐定申請地點准許的發展密度。」

## 議程項目 17

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/FSS/222 擬在劃為「政府、機構或社區」地帶的粉嶺馬會道 302 號前粉嶺裁判法院關設訓練中心暨住宿機構(旅舍)及食肆(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/FSS/222 號)

---

70. 秘書報告，這宗申請由香港青年協會青年領袖發展中心有限公司(下稱「青協公司」)提交，並由 LWK Conservation Ltd. (下稱「LWK 公司」)及雅邦規劃設計有限公司(下稱「雅邦公司」)擔任顧問。下列委員就此議項申報利益：

- 劉智鵬博士 — 現與青協公司有業務往來
- 符展成先生 — 為 LWK 公司的董事兼股東，現與雅邦公司有業務往來
- 黎慧雯女士 — 現與雅邦公司有業務往來

71. 由於劉博士和符先生涉及直接利益，小組委員會同意他們須暫時離席。小組委員會備悉黎女士已離席。

[劉智鵬博士和符展成先生此時暫時離席。]

## 簡介和提問部分

72. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東陳冠昌先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景，特別指出擬闢設的訓練中心暨旅舍及食肆是第三期「活化歷史建築伙伴計劃」的獲選項目，目的是保留及活化前粉嶺裁判法院為獨特的領袖訓練文化地標；
- (b) 擬議的發展計劃涉及保育及活化再利用前粉嶺裁判法院大樓為訓練中心，並把副法院大樓重建為設有食肆的旅舍，以支援訓練課程。另會拆卸現有的當值律師辦公室和兩座安放屋宇裝備的建築物，使之成為園景花園的一部分；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。發展局文物保育專員辦事處(下稱「保育辦」)支持這宗申請，因為不但可保留及翻新空置的政府歷史建築物，更可提供該區需求殷切的青年領袖服務，同時創造就業機會，帶來裨益。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，當局收到十份公眾意見書，有九份表示支持這宗申請，當中一份由一名北區區議員提交。其餘一份由粉嶺區鄉事委員會主席提交，他對這宗申請沒有意見。表示支持的公眾意見書的主要理由是該中心可讓青年領袖有機會發揮所長，提升技能，也可能吸引更多學生和遊客到粉嶺，同時刺激區內的商業活動。另外，前粉嶺裁判法院活化後亦可成為文物保育的地標。北區民政事務專員表示，北區區議會對這宗申請沒有意見。祥華邨業主立案法團主席收集了 49 個表示支持的簽名及 16 個表示反對的簽名，但沒有提出理由；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所作的評估，規劃署不反對這宗申請。雖然擬闢設的訓練中心是在

「政府、機構或社區」地帶內經常准許的用途，但旅舍及食肆則須取得城規會的規劃許可。由於附屬的旅舍及食肆主要是為了支援訓練計劃的運作，所以擬議的發展大致符合「政府、機構或社區」地帶的規劃意向。擬議的發展與周邊的政府、機構或社區設施和附近的住宅用途互相配合。活化前粉嶺裁判法院是要促進該歷史建築物的保育及進行活化再利用，符合文物保育政策。擬新建的兩層旅舍大樓(7.85 米)採用與現有副法院大樓相若的上蓋面積設計，建築物高度低於前粉嶺裁判法院(13.2 米)。新旅舍大樓的設計會與旁邊的裁判法院大樓互相呼應。由於擬議的發展會被申請地點範圍的樹木遮蔽，所以對周邊地區不會有很大的視覺影響。為解決規劃署總城市規劃師／城市設計及園境所關注申請地點現有樹木的問題，可在規劃許可加入附帶條件。申請人證明了擬議的發展對附近地區的交通、環境及排水不會有很大的影響。

73. 一名委員詢問前粉嶺裁判法院的法院大樓和申請地點北面的副法院大樓有何文物價值，陳冠昌先生回應時借助文件的圖 A-4a 及 4b，解釋前粉嶺裁判法院是三級歷史建築，但副法院大樓的文物價值不大。申請人已把文物影響評估報告提交古物古蹟辦事處(下稱「古蹟辦」)及保育辦考慮。文物影響評估報告的結論指副法院大樓的文物價值不大。古蹟辦及保育辦不反對拆卸副法院大樓以騰出土地興建旅舍的建議。

#### 商議部分

74. 陳冠昌先生回應同一名委員的問題說，擬議的發展會提供領袖訓練課程。一名曾任職前粉嶺裁判法院的委員表示，副法院大樓是八十年代加建的，內有辦公室和法庭，現已殘破失修，並無保育價值。這名委員支持有關活化項目。

75. 另一名委員詢問申請人日後是否須就擬議的旅舍設計徵求相關的政府部門批准。陳冠昌先生回應時解釋，擬議的發展是「活化歷史建築伙伴計劃」的獲選項目，申請人落實擬議的發展時，必須諮詢保育辦及古蹟辦。

76. 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七月十一日止；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) 在展開地盤工程後提交季度樹木監察報告，直至妥為落實美化環境和保護樹木建議為止，而有關報告必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (c) 為擬議的發展提供泊車設施、上落客貨車位、停車處、車輛通道及內部車道，而有關設施必須符合運輸署署長或城規會的要求；以及
- (d) 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。」

77. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- 「(a) 留意屋宇署總屋宇測量師／港島東及文物建築的意見：
  - (i) 優質及可持續建築環境方面的新規定(包括樓宇間距、樓宇後移及綠化率)適用於此發展項目；
  - (ii) 總樓面面積寬免的新政策於二零一一年四月實施。倘申請人有意就環保／美化市容設施和非強制性／非必要機房申請總樓面面積寬免，必須符合《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》第 APP-151 及 APP-152 號所訂明的先決條件及《可持續建築設計指引》；



- (iii) 應根據《建築物(規劃)規例》第 41(1)、41A、41B、41C 及 41D 條和《2011 年建築物消防安全守則》的規定，為前粉嶺裁判法院大樓和新旅舍大樓提供足夠的走火通道(包括但不限於分隔地面一層的所需樓梯)、耐火結構(包括但不限於設置防火障以防止火勢蔓延至毗連地點的建築物)，以及滅火和拯救通道(包括但不限於設置緊急車輛通道)；
  - (iv) 應根據《建築物(規劃)規例》第 72 條及《設計手冊：暢通無阻的通道 2008》的規定，提供為殘疾人士而設的通道及設施(包括但不限於原先通道、無障礙通道路線、暢通易達客房設施)；
  - (v) 倘這宗申請的擬議用途須申領牌照，則申請人須留意，申請地點上任何擬作有關用途的現有構築物均須符合建築物安全規定及發牌當局可能施加的其他相關規定；以及
  - (vi) 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；
- (b) 留意路政署總工程師／新界東的意見，行人隧道(結構編號 NS49A)屬於「人人暢道通行」計劃下的工程，當局正研究在該處設置無障礙通道；
- (c) 留意康樂及文化事務署署長的意見，項目倡議人應確保妥為落實文物影響評估報告所建議的紓減影響措施。如要作出更改及修訂，項目倡議人及其文物顧問應徵詢古物古蹟辦事處的意見；
- (d) 留意環境保護署署長的意見，申請人須留意，發展項目的新鮮空氣進氣口須符合《香港規劃標準與準則》建議的遠離污染源的緩衝距離；

- (e) 留意食物及環境衛生署署長的意見，食肆的經營者必須在開業前，取得由該署發出的食肆牌照；
- (f) 留意水務署署長的意見，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；
- (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《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》。
- (h) 留意消防處處長的意見，申請人須留意，有關緊急車輛通道的安排須符合由屋宇署執行的《2011 年建築物消防安全守則》的規定；以及
- (i) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，擬建旅舍大樓的外牆物料方面，建議申請人考慮旁邊的前粉嶺裁判法院大樓的物料和顏色。」

[副主席多謝高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東陳冠昌先生出席會議，解答委員的提問。陳先生此時離席。]

[劉智鵬博士和符展成先生此時返回席上。]

## **議程項目 18**

### **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)、第 2316 號餘段(部分)及毗連政府土地興建屋宇  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/NE-KTS/364 號)

---

78. 秘書報告，英環香港有限公司和香港弘達交通顧問有限公司是申請人的顧問。符展成先生就此議項申報利益，表示目前與這兩間公司有業務往來。委員備悉申請人已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，故同意符先生可留在席上。

79. 小組委員會備悉，申請人於二零一四年六月二十七日要求城規會延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間擬備進一步資料，以回應政府部門的意見，尤其需要額外時間覆檢及微調美化環境和保護樹木建議。這是申請人第二次要求延期。

80. 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，而小組委員會前後已批准延期合共四個月，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

## 議程項目 19

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-KTS/369      擬在劃為「綠化地帶」的古洞南蓮塘尾  
第 91 約的政府土地闢設公用事業設施裝置  
(戶外亭置式開關箱)及進行挖土工程  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/NE-KTS/369 號)

---

81. 小組委員會備悉，申請人於二零一四年七月四日要求城規會延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間擬備進一步資料，以回應水務署的意見。這是申請人首次要求延期。

82. 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 20

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-KTN/445 擬在劃為「工業(丁類)」地帶的  
元朗逢吉鄉的政府土地  
經營臨時厭惡性行業－豬油廠(為期五年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-KTN/445 號)

---

83. 小組委員會備悉，申請人於二零一四年六月十六日要求城規會延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有更多時間準備進一步資料，以回應政府部門所提出的意見。這是申請人首次要求延期。

84. 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 21

### 第 16 條申請

[公開會議]

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

---

85. 小組委員會備悉，申請人於二零一四年七月四日要求延期兩個月才考慮這宗申請，以便申請人有時間準備進一步資料，以回應政府部門的意見。這是申請人第二次要求延期。

86. 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所要提交的進一步資料；由於已批給延期合共四個月，除非情況極為特殊，否則不會批准再次延期。

## 議程項目 22

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-PH/692 在劃為「住宅(丁類)」地帶的  
元朗八鄉第 111 約地段第 9 號(部分)、  
第 10 號(部分)及毗連政府土地  
臨時露天貯物(建築物料和車輛)(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-PH/692 號)

---

87. 小組委員會備悉申請人於二零一四年六月二十六日要求延期兩個月考慮這宗申請，讓其有時間準備進一步資料，以回應政府部門所提出的意見。這是申請人首次要求延期。

88. 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 23

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-ST/445 在劃為「其他指定用途」註明「服務區」地帶的元朗新田第 99 約地段第 372 號 D 分段餘段(部分)、第 661 號 C 分段餘段、第 669 號餘段、第 674 號餘段(部分)、第 733 號餘段(部分)、第 737 號餘段、第 738 號餘段、第 741 號(部分)、第 742 號餘段(部分)、第 744 號餘段(部分)、第 774 號餘段(部分)及毗連政府土地闢設臨時過境交通服務站(包括公眾停車場、貨櫃貨運站、貨櫃貯存庫、貨櫃車拖頭／拖架停放場、汽車修理工場及辦公室)，並經營附屬服務行業(包括處理貨櫃貨運出入及貨車進出)和闢設員工食堂(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-ST/445 號)

---

89. 小組委員會備悉申請人於二零一四年七月二日要求延期兩個月考慮這宗申請，讓其有時間準備進一步資料，以回應政府部門所提出的意見。這是申請人首次要求延期。

90. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計兩個月內提交小組委員會考慮。倘申請人所提交的進一步資料不包含重要的內容，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。

## 屯門及元朗西區

[高級城市規劃師／屯門及元朗西何劍琴女士及黎定國先生此時獲邀到席上。]

## 議程項目 24

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TM-SKW/86 在劃為「鄉村式發展」地帶的  
屯門掃管笏村路第 375 約的政府土地  
闢設臨時蔬菜收集及轉運站(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/TM-SKW/86 號)

---

### 簡介和提問部分

91. 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) 闢設臨時蔬菜收集及轉運站，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，屯門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，不反對在申請地點闢設臨時蔬菜收集及轉運站，為期三年。

92. 委員並無就這宗申請提出問題。

### 商議部分

93. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性



質，有效期為三年，至二零一七年七月十一日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在規劃許可有效期內，不得於晚上七時至翌日早上六時在申請地點進行作業；
- (b) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為護理申請地點的樹木；
- (c) 在規劃許可有效期內，必須時刻加以維修保養申請地點的排水設施；
- (d) 在規劃許可有效期內，必須時刻加以維修保養申請地點的消防裝置；以及
- (e) 倘在規劃許可有效期內沒有履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)或(d)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知。」

94. 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) 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，則其再提出的申請不會獲小組委員會從寬考慮；
- (c) 留意地政總署屯門地政專員的意見，該署不保證會批准申請人為使發展規範化而提出的短期租約申請。地政總署會以業主身分全權酌情考慮有關申請；
- (d) 留意運輸署助理署長(新界)的意見，掃管笏村路並不屬於由該署負責管理的公共道路。申請人須諮詢相關管理及維修保養當局，問明對擬議發展而言，

該接達道路是否適合使用／負荷量是否足夠，抑或須進行改善工程；

- (e) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，申請人須確保現時所有的流徑均可妥為截流及保養，不會增加毗鄰地區的水浸風險。該區目前沒有由渠務署總工程師／新界北負責保養的公共污水渠可供接駁，申請人須就有關污水排放和處理的事宜取得環境保護署署長(下稱「環保署署長」)的同意。申請人須留意，排水建議／渠務工程所涉位置和地盤界線不得侵佔申請人業權範圍以外的地方。申請人須自費保養所有排水設施，並在佔用申請地點期間，確保申請地點所有排水設施會得到妥善保養；
- (f) 留意環保署署長的意見，臨時蔬菜收集及轉運站的運作須遵從《香港規劃標準與準則》的規定，並受到《噪音管制條例》第 13 條的法定規管；以及
- (g) 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)。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)，使其遠離擬建構築物。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 25

第 16 條申請

[公開會議(只限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/687 在劃為「住宅(丙類)」地帶的元朗白沙村  
第 119 約地段第 1290 號(部分)、  
第 1308 號(部分)、第 1310 號(部分)、  
第 1311 號 B 分段餘段(部分)、  
第 1314 號(部分)及毗連政府土地  
關設臨時公眾停車場  
(停泊私家車及輕型貨車)(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-TYST/687 號)

---

簡介和提問部分

95. 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) 申請背景；
- (b) 關設停泊私家車和輕型貨車的臨時公眾停車場，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。相關政府部門對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，當局收到一份意見書，反對有關申請，因為擬議用途不符合「住宅(丙類)」地帶的規劃意向；批准這宗申請會立下不良先例，並與城規會確保市民的健康和福祉的目標背道而馳；以及一旦就申請用途批給規劃許可，便難以把申請地點作其他更為適合的用途。元朗民政事務專員並無接獲區內人士的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 11 段所作的評估，認為作私家車和輕型貨車的臨時公眾停車場用

途可予容忍三年。至於收到的負面公眾意見，由於目前並無已知的計劃須在申請地點進行住宅發展，並考慮到申請用途可滿足該區的一些泊車需要，以及政府部門對申請並無負面意見，因此可按個別情況從寬考慮這宗申請。

96. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

97. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一七年七月十一日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上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的任何時間，不得有未根據《道路交通條例》獲發有效牌照的車輛在申請地點停泊／存放；
- (c) 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，須時刻在申請地點的當眼位置張貼通告，表明不得有《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；
- (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露天存放活動；
- (f) 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車輛維修、拆卸或其他工場活動；

- (g) 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；
- (h) 如申請人所建議，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一五年一月十一日或之前)，在申請地點豎設邊界圍欄，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (i) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一五年一月十一日或之前)提交排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (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(即在二零一五年四月十一日或之前)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；
- (k) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一五年一月十一日或之前)提交美化環境建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (l) 就上文(k)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一五年四月十一日或之前)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；
- (m) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一五年一月十一日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (n) 就上文(m)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一五年四月十一日或之前)落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (o) 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；

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

98. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- 「(a) 這項規劃許可是批給申請的發展／用途，並不表示當局會容忍現時於申請地點但並非這宗申請所涵蓋的任何其他發展／用途和構築物。申請人須立即採取行動，終止該等未獲許可涵蓋的發展／用途，以及清拆該等未獲許可涵蓋的構築物；
- (b) 與申請地點的相關擁有人解決任何與擬議發展有關的土地問題；
- (c) 留意地政總署元朗地政專員的意見，申請地點內的私人地段屬於以集體政府租契持有的舊批農地，事先未獲地政總署批准，不得搭建任何構築物。當局並未批准搭建作地盤辦公室、保安室，廁所及電錶房的指明構築物。當局並未就佔用申請地點內的政府土地批給許可。事先未經政府批准而佔用政府土地的行為不應予以鼓勵。相關地段擁有人仍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。申請人須把屬政府土地的部分從申請地點剔出，或在實際佔用該政府土地部分之前取得正式許可。地政總署會以業主身分全權酌情考慮有關申請，但不保證予以批准。倘予批准，申請人須履行地政總署可能施加的條款及條件，包括支付地價或費用等。此外，申請地點可經一條由公庵路延伸出來的非正式鄉村路徑

前往，而該路徑位於政府土地及私人土地上。地政總署不會為該路徑進行維修保養工作，也不保證給予通行權；

- (d) 留意運輸署署長的意見，須在申請地點內提供足夠空間，讓車輛轉動。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；
- (e) 留意路政署總工程師／新界西的意見，須在申請地點提供足夠的排水設施，以防止地面水由申請地點流往附近的公用道路／排水渠。路政署不須負責維修保養連接申請地點與公庵路的任何通道；
- (f) 須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；
- (g) 留意漁農自然護理署署長的意見，最近在申請地點的附近發現新的鷺鳥林(即白鷺和蒼鷺繁殖的場地)。申請人須避免在三月至八月期間的繁殖季節進行任何使用高噪音機器的工程，例如清拆構築物和豎設圍板的工程；
- (h) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，擬議排水井的大小及其與現有明渠接駁的詳情，均須顯示於擬議排水設施圖(小組委員會文件的繪圖 A-4)。申請人須沿擬設的 450 毫米 U 型排水渠的轉角位置設置排水井。擬議圍板的位置和詳情應載於擬議排水設施圖。擬議排水設施圖亦應顯示鄰近地區地面徑流所流經的路徑。申請人須就在申請地點界線以外或不屬其管轄範圍所進行的所有擬議排水工程，諮詢地政總署元朗地政專員和相關的地段擁有人；
- (i) 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用以裝置標準的柱形消防栓；

- (j) 留意消防處處長的意見，考慮到有關擬議構築物的設計／性質，預計須設置消防裝置。因此，申請人須向消防處提交附有消防裝置建議的相關平面圖，以供審批。平面圖須按比例繪畫，並註明尺寸及佔用性質，而擬設消防裝置的位置亦須在平面圖上清楚標示。此外，申請人若擬申請豁免設置消防處所規定的消防裝置，須提出理據供消防處考慮。不過，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，便會制定詳細的消防安全規定；
- (k) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，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(包括搭建地盤辦公室、保安室和貨櫃作臨時建築物)，必須先徵得建築事務監督的批准及同意，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，建築事務監督會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 條及第 41D 條，設有從街道通往該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；以及
- (l) 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)。根據所獲得的電纜圖則和相關的繪圖，倘申請地點或附近設有地下電纜(及／或架空電纜)，申請人須採取以下措施：倘申請地點位於規劃署出版的《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，則申請人須先諮詢供電商並與其作出安排。在申請地點搭建任何構築物前，申請人及／或其承辦商必須與供電商聯絡；如有需要，應要求供電商遷移地下電纜(及／或架空電纜)，使其遠離擬議構築物。申請人及其承辦商在供電電纜附近進行工程時，須遵照根據《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》。」

[符展成先生於此時離席。]

## 議程項目 26

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/YL/205 擬在劃為「綜合發展區」地帶及一塊顯示為「道路」的地方的元朗元龍街 9 號第 116 約地段第 419 號、第 422 號、第 454 號餘段、第 455 號 C 分段餘段、第 455 號 G 分段、第 455 號 H 分段餘段、第 457 號 C 分段、第 461 號餘段、第 462 號餘段(部分)、第 463 號餘段(部分)、第 464 號餘段、第 470 號餘段、元朗市地段第 504 號及毗連政府土地進行綜合商業／住宅發展(酒店及分層樓宇)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL/205 號)

---

99. 秘書報告，這宗申請由新鴻基地產有限公司(下稱「新鴻基公司」)的附屬公司提交，而領賢規劃顧問有限公司(下稱「領賢公司」)、創智建築師有限公司(下稱「創智公司」)、艾奕康有限公司(下稱「艾奕康公司」)及英環香港有限公司(下稱「英環公司」)是申請人的顧問公司。下列委員已就此議項申報利益：

- |       |   |
|-------|---|
| 符展成先生 | — 現與新鴻基公司、領賢公司、創智公司、艾奕康公司及英環公司有業務往來                     |
| 黎慧雯女士 | — 現與新鴻基公司及艾奕康公司有業務往來                                    |
| 黃仕進教授 | — 現與艾奕康公司有業務往來<br><br>— 香港大學交通運輸研究所所長，而艾奕康公司曾贊助研究所的一些活動 |

100. 小組委員會備悉符展成先生及黎慧雯女士已經離席。由於申請人要求延期考慮這宗申請，而黃教授沒有直接參與這宗申請，委員同意黃教授可以留席。

101. 小組委員會備悉申請人於二零一四年六月二十三日要求延期兩個月考慮這宗申請，讓其有時間準備進一步資料，以回應政府部門所提出的意見。這是申請人首次要求延期。

102. 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。

[黃令衡先生於此時離席。]

## 議程項目 27

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL/206 擬在劃為「綠化地帶」及「鄉村式發展」地帶的  
元朗十八鄉東頭村第 115 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/YL/206 號)

---

### 簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議屋宇(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。元朗地政專員表示，東頭村沒有劃定「鄉村範圍」的界線。根據現行指引，如擬建屋宇或其範圍有超過 50% 位於環繞認可鄉村的「鄉村式發展」地帶外，申請通常不會獲得考慮。因此，他不支持這宗申請。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。該署於二零一一年五月六日的實地巡查顯示，在當局考慮先前申請(編號 A/YL/180)之前，地盤平整工程已在進行中，並且破壞了自然地貌。批准這宗申請會為附近地區的同類小型屋宇申請立下不良先例，導致市區範圍在「綠化地帶」擴展，進一步降低景觀質素。由於擬議小型屋宇的覆蓋範圍幾乎佔據整個申請地點，因此用地內並無可供進行綠化的地方，亦難以在申請地點落實緩解措施，以致擬議發展對景觀造成的影響不能紓減。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，當局接獲四份公眾意見書。提意見人反對這宗申請並對申請表示關

注，主要理由包括擬議發展不符合「綠化地帶」的規劃意向；批准申請會為日後的申請立下不良先例，削弱「綠化地帶」的功能和價值。申請人沒有提交技術評估以支持申請。擬議發展造成建築物安全、消防安全、交通和風水問題。一名提意見人關注在劃為「綠化地帶」的用地上興建小型屋宇的申請的評審情況，以及表示應在地盤顯眼位置張貼告示，讓公眾查閱。元朗民政事務專員沒有收到區內人士的反對／意見；以及

(e) 規劃署的意見——根據文件第 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) 申請地點部分範圍劃為「綠化地帶」（約 69%），部分則劃為「鄉村式發展」地帶（約 31%）。擬議發展不符合「綠化地帶」的規劃意向，有關意向主要是利用天然地理環境作為市區和近郊發展區的界限，以抑制市區範圍的擴展。根據一般推定，此地帶不宜進行發展。申請書並無提供充分理據，以支持偏離此規劃意向；
- (ii) 擬議發展不符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」（下稱「臨時準則」），因為擬建小型屋宇的覆蓋範圍有超過 50% 在「鄉村式發展」地帶外，也沒有「鄉村範圍」涵蓋東頭村。元朗地政專員不支持這宗申請，並表示倘申請人的原居村民身分獲得確認，他符合資格在十八鄉的其他認可鄉村申請跨村興建小型屋宇；
- (iii) 這宗申請不符合城市規劃委員會（下稱「城規會」）規劃指引編號 10，因為擬議發展與現有景觀特色不相協調，以及申請人未能證明擬議發展不會影響該區的自然景致。申請人破壞現有景觀令定局已成，這種做法不應容忍；以及

- (iv) 申請地點部分範圍涉及一宗由同一申請人提出的先前申請(編號 A/YL/180)，該宗先前的申請被小組委員會拒絕，主要的理由是擬議發展不符合「綠化地帶」的規劃意向和城規會規劃指引編號 10。雖然與先前的申請比較，申請人建議把小型屋宇的位置向南移 3.35 米，令佔用「綠化地帶」的部分由 99.5% 減至 69%，但相關的規劃環境沒有重大改變。批准這宗申請會為「綠化地帶」內其他同類申請立下不良先例，令該區環境的整體質素下降。

104. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

105. 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「綠化地帶」的規劃意向，有關意向是利用天然地理環境作為市區和近郊的發展區的界限。申請書並無提供充分理據，以支持偏離該規劃意向；
- (b) 擬議發展不符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」，因為擬議發展的覆蓋範圍有超過 50% 位於「鄉村式發展」地帶外；
- (c) 擬議發展不符合有關『擬在「綠化地帶」進行發展而按照《城市規劃條例》第 16 條提出的規劃申請』的城市規劃委員會規劃指引編號 10，因為擬議發展與現有景觀特色不相協調，申請人未能證明擬議發展不會影響該區的自然景致；以及
- (d) 批准這宗申請會為「綠化地帶」內的其他同類申請立下不良先例。倘這類申請獲得批准，累積影響所及，會令該區環境的整體質素下降。」

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

## 議程項目 28

### 第 12A 條申請

[公開會議]

Y/YL-LFS/5 申請修訂《流浮山及尖鼻咀分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-LFS/7》，把位於元朗流浮山第 129 約地段第 1966 號 A 分段、第 1966 號餘段、第 1968 號、第 1969 號、第 1970 號、第 1975 號餘段及毗連政府土地的申請地點由「康樂」地帶改劃為「政府、機構或社區(1)」地帶(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 Y/YL-LFS/5 號)

---

106. 秘書報告，英環香港有限公司是申請人的顧問公司。符展成先生目前與該公司有業務往來，並就此議項申報利益。小組委員會備悉符先生已經離席。

107. 小組委員會備悉申請人於二零一四年六月十九日要求延期兩個月考慮這宗申請，讓相關政府部門有時間對申請人於二零一四年六月十二日所提交的進一步資料提出意見，並讓申請人可準備更多資料回應部門的意見，以及解決擬把申請地點南部的政府土地收納作康樂及停車場用途的事宜。這是申請人首次要求延期。

108. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計三個月內提交小組委員會考慮。倘申請人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 29

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-HT/899 擬在劃為「鄉村式發展」地帶及「康樂」地帶的元朗廈村第 125 約地段第 632 號餘段(部分)及毗連政府土地臨時露天存放建築材料及雜物(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-HT/899 號)

---

109. 小組委員會備悉，申請人於二零一四年六月二十四日要求延期兩個月才考慮這宗申請，以便申請人有時間就申請準備進一步資料。這是申請人首次要求延期。

110. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。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，否則不會批准再次延期。

## 議程項目 30

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-HT/901 擬在劃為「康樂」地帶及「鄉村式發展」地帶的元朗廈村第 125 約地段第 679 號 A 分段、第 679 號 B 分段、第 679 號 C 分段、第 679 號 D 分段、第 679 號 E 分段、第 679 號 F 分段、第 679 號 G 分段第 1 小分段、第 679 號 G 分段第 2 小分段、第 679 號 G 分段餘段及第 679 號餘段興建九幢屋宇(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/YL-HT/901 號)

---

簡介和提問部分

111. 高級城市規劃師／屯門及元朗西黎定國先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬建的九幢屋宇(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。元朗地政專員表示，由於申請地點位於「鄉村範圍」和「鄉村式發展」地帶外，元朗地政處不會考慮這宗小型屋宇申請。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) 在法定公布期的首三個星期內，當局接獲四份公眾意見書，表示反對這宗申請，理由是擬議用途不符合「康樂」地帶的規劃意向，即用作進行康樂發展，為市民提供所需設施；倘批准這宗申請，會為同類申請立下不良先例；申請書內亦沒有提供相關的景觀、排水和排污影響評估；關注使用毗鄰發展項目「金麟軒」的入口，因現有通道為該屋苑使用，並關注物業管理和維修事宜；以及擬議發展會增加該區的發展密度，並產生額外的交通量，以及在泊車、衛生、通行權和保安方面帶來管理和維修問題。元朗民政事務專員沒有收到區內人士的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據詳載於文件第 11 段的評估，規劃署不支持這宗申請。申請地點約 99% 的範圍位於「康樂」地帶內。擬議發展不符合「康樂」地帶的規劃意向，即主要是進行康樂發展，為市民提供所需設施。根據元朗地政專員的意見，預計廈村同一「鄉村式發展」地帶未來 10 年所需求的小型屋宇數目為 1 755 幢(約 43.88 公頃)。根據規劃署最新的估計，在同一「鄉村式發展」地帶內約有 31.50 公頃的土地可供使用(或相等於約 1 259 幅小型屋宇用地)。雖然上述可供使用的土地不足以完



全應付未來 10 年對小型屋宇的需求，但目前仍然有 30.45 公頃的土地可供應付未來數年的需求。因此，為了發展模式更具條理，以及有效地運用土地和提供基礎設施與服務，當局於審批在「鄉村式發展」地帶以外地方興建小型屋宇的申請時，應採取較審慎的做法，把小型屋宇發展集中在「鄉村式發展」地帶內。擬議發展不符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」，因為申請地點有約 99% 的範圍位於「鄉村式發展」地帶外，而又不處於任何認可鄉村的「鄉村範圍」內。因此，元朗地政專員不支持這宗申請。倘批准這宗申請，會為該區內的其他同類申請立下不良先例。此外，這宗申請沒有特殊情況，而申請人亦沒有提供有力理據，令當局要從寬考慮這宗申請。

112. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

113. 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) 擬議發展不符合「康樂」地帶的規劃意向，即主要是進行康樂發展，為市民提供所需設施；
- (b) 擬議發展不符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」，因為申請地點有約 99% 的範圍位於「鄉村式發展」地帶外，以及完全位於任何認可鄉村的「鄉村範圍」外；
- (c) 申請人未能證明何以無法在劃為「鄉村式發展」地帶的地方覓得合適的地點進行擬議發展。為了發展模式更具條理，以及有效地運用土地和提供基礎設施與服務，小型屋宇的發展應集中在「鄉村式發展」地帶內；以及

- (d) 批准這宗申請，會為該「康樂」地帶內同類申請立下不良先例。」

### 議程項目 31

#### 第 16 條申請

[公開會議(只限於簡介和提問部分)]

A/YL-LFS/264 在劃為「住宅(戊類)」地帶的元朗流浮山第 129 約地段第 2201 號(部分)、第 2219 號餘段(部分)、第 2225 號(部分)、第 2339 號 A 分段(部分)及第 2341 號(部分)臨時露天存放建築材料及金屬製品(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-LFS/264 號)

---

#### 簡介和提問部分

114. 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) 申請背景；
- (b) 臨時露天存放建築材料及金屬製品，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為有易受影響用途位於申請地點附近(最接近的距離約八米)和沿通道(即深灣路)一帶，預計擬議發展會對環境造成滋擾。二零一一年至今，當局接獲兩宗與噪音滋擾相關的投訴，證明屬實。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，反對這宗申請的主要理由包括擬議用途不符合用途地帶的意向；已有充足的存放空間來應付現時及日後的需求；以及批准這宗申請會為同類申

請立下不良先例。元朗民政事務專員沒有收到區內人士的反對／意見；以及

- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 12 段所作的評估，認為臨時露天存放建築材料及金屬製品的用途可予容忍一年，而非申請的三年。對於環保署署長的關注，已建議加入規劃許可附帶條件，以限制作業時間及物料的堆疊高度；禁止在申請地點進行修理、清洗、拆卸及工場活動；禁止在申請地點處理（包括拆卸、拆除及貯存）電器／電子產品、電腦／電腦零件、陰極射線管、陰極射線管電腦顯示屏／電視機及陰極射線管器材；以及限制可使用的車輛類別。此外，考慮到過去三年有涉及申請地點污染的投訴證明屬實，而申請地點又接近民居，規劃署建議批給為期一年的較短規劃許可有效期，以監察申請地點的情況。就表示反對的公眾意見而言，這宗申請僅屬臨時用途，暫時可予容忍；而申請地點附近主要為露天貯物場，擬議用途與該區的整體特色並非不相協調。小組委員會曾批准該區的同類申請。

115. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

116. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會（下稱「城規會」）所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為一年，至二零一五年七月十一日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上七時至翌日早上七時在申請地點進行夜間作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點進行作業；

- (c) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，在申請地點邊緣五米範圍內存放物料的堆疊高度，不得超過邊界圍欄的高度；
- (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修理、清洗、拆卸及工場活動；
- (e) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點處理(包括起卸、拆除及貯存)電器／電子產品、電腦／電腦零件、陰極射線管、陰極射線管電腦顯示屏／電視機及陰極射線管器材；
- (f) 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 公噸的車輛(包括重型貨車及貨櫃車／拖架／拖頭)駛入申請地點或在該地點停泊或作業；
- (g) 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；
- (h) 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；
- (i) 在規劃許可有效期內，必須時刻維修保養所落實的現有排水設施；
- (j) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一四年十月十一日或之前)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；
- (k) 在批給規劃許可之日起計六個星期內(即在二零一四年八月二十二日或之前)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(即在二零一四年十月十一日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (m) 就上文(l)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一五年一月十一日或之前)落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (n) 倘在規劃許可有效期內沒有履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)、(f)、(g)、(h)或(i)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(j)、(k)、(l)或(m)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (p) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復為美化市容地帶，而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

117. 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任何與擬議發展有關的土地問題；
- (b) 批給為期一年的較短規劃許可有效期，是為了監察申請地點的情況；
- (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，申請地點位於以集體政府租契持有的舊批農地，相關租契訂明，倘事先未獲政府批准，不得搭建任何構築物。第129約地段第2225號為短期豁免書第3675號所規管，准許把有關土地作露天存放建築材料及金屬

製品用途。申請地點可經位於其他私人地段及政府土地的通道接達流浮山道。元朗地政處不會為有關政府土地進行維修保養工程，也不保證給予通行權。倘這宗申請獲批規劃許可，相關地段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額外／過大的構築物，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，但不保證予以批准。倘有關申請獲批准，申請人須履行地政總署可能施加的條款及條件，包括支付地價／費用等；

- (e) 須遵照環保署署長最新發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，以盡量減少可能對環境造成的滋擾；
- (f) 留意運輸署署長的意見，這宗申請不會增加鄰近道路網的交通流量。通往申請地點的區內路徑並非由運輸署管轄，申請人須向地政監督查核通往申請地點的道路／小路／路徑所在土地的類別。另外，須在申請地點內提供足夠空間，讓車輛轉動；並與有關的地政和維修保養當局釐清該道路／小路／路徑的管理和維修保養責任誰屬；
- (g) 留意路政署總工程師／新界西的意見，須在申請地點的通道提供足夠的排水設施，以防止地面水由申請地點流往附近的公共道路／排水渠。路政署不須負責維修保養任何連接申請地點和流浮山道的通道；
- (h) 留意消防處處長的意見，申請人向消防處提交附有消防裝置建議的相關平面圖，以供審批。平面圖須按比例繪畫，並註明尺寸及佔用性質，而擬設消防裝置的位置亦須在平面圖上清楚標示。另外，申請人必須遵循有關露天貯物的良好作業指引(小組委員會文件附錄 V)。倘申請人擬申請獲豁免設置消防處訂明的消防裝置，必須向消防處提出理據，以供考慮。申請人須留意，倘擬議構築物須符合《建築物條例》(第 123 章)的規定，消防處在收到正式提交

的建築圖則後，便會制定詳細的消防安全規定；以及

- (i) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，沒有記錄顯示建築事務監督曾就申請地點的現有構築物給予批准，因此屋宇署無法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(包括搭建洗手間作臨時建築物)，必須先徵得建築事務監督的批准及同意，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，建築事務監督會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。」

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

## **議程項目 32**

### **其他事項**

118. 餘無別事，會議於下午五時零五分結束。