

城市規劃委員會

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會  
二零一四年七月二十五日下午二時三十分舉行的  
第 515 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

符展成先生

黃令衡先生

李美辰女士

梁慶豐先生

陳建強醫生

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**

陳福祥先生

鄒桂昌教授

黎慧雯女士

**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  
鄧保君女士

### 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七月十一日  
第 514 次會議記錄草擬本

[公開會議]

1. 鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)二零一四年七月十一日第 514 次會議記錄草擬本無須修訂，獲得通過。

### 議程項目 2

續議事項

[公開會議]

2. 秘書報告並無續議事項。

[許智文教授及陳建強醫生此時到席。]

## 西貢及離島區

### 議程項目 3

第 12A 條申請

[公開會議]

Y/I-CC/3 申請修訂《長洲分區計劃大綱核准圖編號 S/I-CC/5》，把位於長洲長洲約地段第 4 號(部分)的申請地點由「綠化地帶」改劃為「其他指定用途」註明「靈灰安置所」地帶  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 Y/I-CC/3B 號)

---

3. 秘書報告，奧雅納工程顧問香港有限公司(下稱「奧雅納公司」)是申請人的顧問之一。下列委員就此議項申報利益：

黃仕進教授 (副主席)	— 為奧雅納公司的交通顧問及香港大學的交通運輸研究所所長。該研究所的一些活動由奧雅納公司贊助
----------------	--

- 邱榮光博士           —    在長洲參與經營一間教育中心
- 符展成先生           —    現時與奧雅納公司有業務往來

4.       委員備悉邱榮光博士尚未到席。委員亦備悉申請人已要求城規會延期考慮這宗申請，以及黃仕進教授及符展成先生沒有參與這宗申請，故同意他們可以留在席上。

5.       秘書報告，申請人於二零一四年七月十一日要求城規會延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間準備進一步資料，以回應各政府部門的意見。這是申請人第三次要求延期。延期期間，申請人一直努力提交進一步資料，以回應各政府部門的意見。申請人需要更多時間準備進一步資料，以回應政府部門的進一步意見。

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，由於這是第三次延期，而且前後已批准延期合共六個月，所以小組委員會不會批准再延期。

[林嘉芬女士此時到席。]

#### **議程項目 4**

##### **第 16 條申請**

[公開會議]

A/I-TOF/1

擬在劃為「自然保育區」地帶的大嶼山大澳新基街由政府土地闢設避雨處及進行填土工程(深度約 2 米)

(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件

第 A/I-TOF/1 號)

---

7. 秘書報告，這宗申請由民政事務總署提交，該署總工程師(工程)曹榮平先生已就此議項申報利益。委員備悉申請人已要求城規會延期考慮這宗申請，並同意曹先生可以留在席上，但不得參與討論。

8. 秘書報告，申請人於二零一四年七月二十二日要求城規會延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間回應政府部門的意見。這是申請人首次要求延期。

9. 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 5

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/SLC/136

擬在劃為「海岸保護區」地帶的大嶼山貝澳近芝蔴灣道的政府土地興建上蓋(政府用途)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/SLC/136 號)

---

10. 秘書報告，這宗申請由民政事務總署提交，該署總工程師(工程)曹榮平先生已就此議項申報利益。委員備悉申請人已要求城規會延期考慮這宗申請，並同意曹先生可以留在席上，但不得參與討論。

11. 秘書報告，申請人於二零一四年七月十日要求城規會延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間回應政府部門的意見。這是申請人首次要求延期。

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，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

[高級城市規劃師／西貢及離島麥黃潔芳女士此時獲邀到席上。]

[劉智鵬博士及黃令衡先生此時到席。]

## 議程項目 6

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

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

---

### 簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬興建屋宇及進行相關的挖土工程；

[邱榮光博士、李美辰女士及梁慶豐先生此時到席。]

- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。運輸署署長不支持這宗申請。他表示擬議的屋宇

發展只需要一個泊車位，而非建議的兩個，申請人亦須證明通道安排的效用。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，表示擔心會為同類申請立下不良先例，若同類申請都獲批准，累積影響所及，會令該區的整體環境質素下降。此外，申請人的電腦合成照片誤置了擬建屋宇的位置，所以視覺影響有待確定；

- (d) 在這宗申請的法定公布期的首三個星期內及進一步資料公布期間，當局共收到八份公眾意見書，由創建香港及公眾人士提交，表示反對這宗申請，主要理由包括擬議的發展不符合「綠化地帶」的規劃意向和城市規劃委員會規劃指引編號 10(城規會規劃指引編號 10)的規定。批准這宗申請會為同類申請立下不良先例。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——根據載於文件第 11 段的評估，規劃署不支持這宗申請，有關評估撮錄如下：
  - (i) 擬建屋宇及進行挖土工程不符合「綠化地帶」的規劃意向。申請人沒有提出有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向；
  - (ii) 雖然擬建屋宇與主要是民居和「政府、機構或社區」用途的周邊環境並非不協調，但也沒有支持這宗申請的例外情況。這宗申請不符合城規會規劃指引編號 10 的規定，因為運輸署署長對擬議的通道安排和泊車位設施存疑，故不支持這宗申請，而從景觀規劃和視覺影響的角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境則對這宗申請有所保留。渠務署總工程師／新界南及土木工程拓展署土力工程處處長亦分別從排水及土力工程的角度對擬議的發展是否可行發表了意見；以及
  - (iii) 在分區計劃大綱圖上的「綠化地帶」內興建屋宇的同類申請全部遭小組委員會拒絕。批准這宗申請會為其他同類申請立下不良先例，若這

些同類申請都獲批准，累積影響所及，會令該區的整體天然環境質素下降，有損「綠化地帶」的完整和全面。

14. 一名委員問到現有的住宅樓宇和周邊的情況，麥黃潔芳女士回應說，現有的住宅樓宇有部分超越了地段第 748 號的界線，延伸至申請地點和毗連的政府土地。申請地點西北面也有泳池和網球場。申請地點和周邊地區已設置圍欄隔開。麥黃潔芳女士表示沒有非法佔用政府土地的資料。

15. 一名委員詢問小組委員會應否對非法佔用政府土地的情況採取行動，而非考慮這宗申請。麥黃潔芳女士表示申請人可根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)提交申請。城規會須在收到根據條例第 16 條提交的申請後的兩個月內考慮有關申請。主席補充說，對非法佔用政府土地的情況採取土地管制行動並非城規會的職權範圍，有關事宜已轉介地政總署跟進。地政總署助理署長／區域 3 林嘉芬女士表示，地政總署會對非法佔用政府土地的情況採取適當的土地管制行動。

#### 商議部分

16. 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「綠化地帶」的規劃意向，有關的規劃意向主要是利用天然地理環境作為市區和近郊的發展區的界限，以抑制市區範圍的擴展，並提供土地作靜態康樂場地。申請人沒有在申請書內提出有力的理據，以支持偏離此規劃意向；
- (b) 擬議的發展不符合有關「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，因為沒有批准這宗申請的例外情況，而申請人亦未能證明擬議的發展不會對周邊地區的交通、排水、土力、景觀和視覺造成不良影響；以及
- (c) 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。若這些同類申請都獲批准，累積影響所

及，會令整體環境質素下降，有損分區計劃大綱圖上「綠化地帶」的完整和全面。」

## 議程項目 7

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/SK-CWBS/16 擬在劃為「自然保育區」地帶及「鄉村式發展」地帶的西貢相思灣第 230 約碧雲苑西南面山坡／行人路闢設公用事業設施裝置及進行相關挖土工程  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/SK-CWBS/16A 號)

---

17. 秘書報告，申請人於二零一四年七月八日要求城規會延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間回應土木工程拓展署土力工程處處長對土力工程評估報告的意見。這是申請人第二次要求延期。

18. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計兩個月內提交小組委員會考慮。倘申請人所提交的進一步資料不包含重要的內容，可在較短時間內處理，這宗申請可於較早的會議上提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，小組委員會已給其兩個月時間準備所要提交的進一步資料，由於這是第二次延期，而且前後已批准延期合共四個月，所以除非情況極為特殊，否則小組委員會不會批准再延期。

## 議程項目 8

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/SK-HH/61 擬在劃為「康樂」地帶的西貢白沙灣第 217 約地段第 1138 號(部分)闢設私人發展計劃的公用設施裝置(電力變壓站及電掣房)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/SK-HH/61 號)

---

### 簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬闢設的私人發展計劃的公用設施裝置(電力變壓站及電掣房)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 8 段。相關的政府部門對這宗申請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，西貢民政事務專員也沒有收到區內人士的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 10 段的評估，規劃署不反對這宗申請。相關的政府部門對這宗申請全都沒有負面意見或不表反對。

20. 委員並無就這宗申請提出問題。

### 商議部分

21. 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二十五日止；除非在該日期

前，所批准的發展已展開或這項許可已續期，否則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) 提交並落實消防裝置和滅火水源建議，而有關建議和落實情況必須符合消防處處長或城規會的要求。」

22. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- 「(a) 留意地政總署西貢地政專員的意見，申請人須向西貢地政處提交必需的資料，以便進一步處理契約續期建議，但政府不保證會按建議批准續期；倘最終予以批准，或會附加政府認為適合的條款和條件；

- (b) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界東(2)及鐵路的意見：

- (i) 所有違例建築工程／構築物須予清拆；

- (ii) 即使獲批給規劃許可，也不應視作在《建築物條例》下，申請地點的違例建築物亦獲許可。屋宇署日後可採取執法行動，清拆所有違例建築工程；

- (iii) 為配合政府致力推廣採用能締造優質及可持續的建築環境的建築設計的政策，有關的發展項目須盡可能加入根據《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-152號所訂明的可持續建築設計的規定，包括樓宇間距、樓宇後移及綠化率；

- (c) 留意機電工程署署長的意見：

#### 電力安全

- (i) 由於發展項目涉及挖土和搭建房間，申請人須向中華電力有限公司(下稱「中電」)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。根據所取得的電纜圖則及相關的繪圖，若申請地點範圍內或附近設有地下電纜，申請人便須採取以下措施：

- 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，必須與中電聯絡，如有需要，應要求中電遷移地下電纜，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》；

#### 煤氣安全

- (ii) 申請地點附近的西貢公路沿路鋪有地下高壓煤氣輸送管；
  - (iii) 在發展項目的設計及施工階段，申請人須與香港中華煤氣有限公司保持聯絡／互相協調，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，以及如須進行挖掘工程，須最少向後移的距離以遠離該等氣體喉管。申請人亦須留意機電工程署的《避免氣體喉管構成危險工作守則》的規定；
- (d) 留意土木工程拓展署土力工程處處長的意見，編號 7SE-D/F76 的斜坡俯瞰申請地點。根據《建築物條例》的規定，申請人須向屋宇署提交必要的法定圖則，包括有關該斜坡與擬議發展項目互相影響穩定性的評估報告；
- (e) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，為減輕擬議闢設的裝置予人龐大的感覺，並提升視覺和景觀上的美化效果，使該裝置與申請地點那種鄉郊邊緣的格局相襯，申請人須美化環境以收屏障之效，

並須盡可能把美化屋頂環境這種方法納入美化環境建議；以及

- (f) 留意渠務署總工程師／九龍及新界南的意見，接駁擬議發展項目的雨水疏導設施必須足以排走申請地點的地面徑流，不會對鄰近地方的排水造成負面影響或滋擾。」

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

### 沙田、大埔及北區

#### 議程項目 9 至 11

##### 第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-KLH/475 擬在劃為「農業」地帶的大埔大窩村第7約地段第111號B分段第1小分段興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第A/NE-KLH/475號)

---

A/NE-KLH/476 擬在劃為「農業」地帶的大埔大窩村第7約地段第111號B分段第4小分段興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第A/NE-KLH/476號)

---

A/NE-KLH/477 擬在劃為「農業」地帶的大埔大窩村第7約地段第111號B分段第6小分段興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第A/NE-KLH/477號)

---

23. 小組委員會得悉這三宗申請的性質類似，而且三個申請地點接近，並在同一地帶內，故同意一併考慮這三宗申請。

24. 秘書報告，申請人於二零一四年七月十日要求城規會延期兩個月才考慮這三宗申請，讓他們有時間回應環境保護署的意見。這是申請人首次要求延期。

25. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這三宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這三宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計兩個月內提交小組委員會考慮。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，這三宗申請可於較早的會議上提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，小組委員會已給他們兩個月時間準備所要提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

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

## 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-LT/509 擬在劃為「農業」地帶的大埔林村新村第 19 約地段第 1256 號 A 分段及第 1256 號餘段興建兩幢屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/NE-LT/509 號)

---

### 簡介和提問部分

26. 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) 擬建的兩幢屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)；

- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段和附錄 IV。地政總署大埔地政專員及水務署總工程師／發展(2)並不支持／反對在地段第 1256 號餘段興建屋宇 2，因為該地段少於 50% 在林村新村的「鄉村範圍」內。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)也不支持這宗申請，因為申請地點的復耕潛力高。運輸署署長則對這宗申請有所保留，認為倘批准在「鄉村式發展」地帶外進行這類小型屋宇發展，會為日後的同類申請立下不良先例，對交通的累積負面影響會很大。不過，由於這宗申請僅涉及興建兩幢小型屋宇，若沒有其他拒絕理由，運輸署署長認為這宗申請可予容忍；

[陳建強醫生此時暫時離席。]

- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局收到三份分別由創建香港、世界自然基金會香港分會及香港觀鳥會提交的公眾意見書，均表示反對這宗申請，主要理由是擬議的發展不符合「農業」地帶的規劃意向，在排污方面亦會帶來負面影響，而且本港的農地應予保存。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——根據載於文件第 11 段的評估，規劃署不支持這宗申請，當中要點如下：
- (i) 擬議的發展不符合「農業」地帶的規劃意向。漁護署署長不支持這宗申請，因為申請地點的復耕潛力高；
- (ii) 屋宇 2 的覆蓋範圍有超過 50% 在林村新村的「鄉村式發展」地帶及「鄉村範圍」外，地政總署大埔地政專員和水務署總工程師／發展(2)亦不支持興建屋宇 2。此外，有公眾意見反對這宗申請；以及
- (iii) 兩幢屋宇都不符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」，因為有關的「鄉村式發展」地帶內可用作發展小型屋

字的土地並非普遍供不應求，其實，在林村新村的「鄉村式發展」地帶內有土地可用作發展小型屋宇，申請人未能證明為何無法在劃為「鄉村式發展」地帶的地方覓得合適的地點進行擬議的發展。

27. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

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

- 「(a) 擬議的發展不符合「農業」地帶的規劃意向，有關意向主要是保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途。設立此地帶的目的，亦是要保存在復耕及作其他農業用途方面具有良好潛力的休耕農地。現在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」(下稱「臨時準則」)，因為林村新村的「鄉村式發展」地帶內可用作發展小型屋宇的土地並非普遍供不應求；
- (c) 林村新村的「鄉村式發展」地帶內有土地可用作發展小型屋宇。申請人未能在申請書內證明為何無法在劃為「鄉村式發展」地帶的地方覓得合適的地點進行擬議的發展；以及
- (d) 這宗申請提出在地段第 1256 號餘段興建的小型屋宇並不符合「臨時準則」，因為該幢擬建的小型屋宇的覆蓋範圍有超過 50% 在林村新村的「鄉村式發展」地帶及「鄉村範圍」外。」

### 議程項目 13

#### 第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-LT/510 在劃為「鄉村式發展」地帶的大埔林村放馬莆第 19 約的政府土地經營臨時食肆(餐廳戶外座位區)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/NE-LT/510 號)

---

29. 秘書報告，申請人於二零一四年七月十四日要求城規會延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間準備進一步資料回應政府部門的意見。這是申請人首次要求延期。

30. 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 14

#### 第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-SSH/90 擬在劃為「自然保育區」地帶的新界十四鄉第 207 約地段第 465 號闢設臨時動物寄養所(狗場設施)(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/NE-SSH/90 號)

---

31. 秘書報告，申請人於二零一四年七月十四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。

32. 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。

## 議程項目 15

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/ST/847            擬在劃為「工業(1)」地帶的沙田小瀝源源順圍10至12號整幢改裝作辦公室，經營商店及服務行業和食肆  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/ST/847 號)

---

33. 秘書報告，申請人於二零一四年七月八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，以回應環境保護署的意見。這是申請人首次要求延期。

34. 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。

## 議程項目 16

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/ST/848 為批給在劃為「工業」地帶的沙田火炭坳背灣街41至43號安華工業大廈地下F3鋪經營臨時商店及服務行業(外幣兌換店)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/ST/848號)

---

### 簡介和提問部分

35. 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) 為批給經營臨時商店及服務行業(外幣兌換店)(申請編號A/ST/755)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 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，當局收到一份公眾意見書，由沙田鄉事委員會主席提交，表示對這宗申請沒有意見，而沙田民政事務專員亦沒有收到區內人士的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 10 段的評估，規劃署不反對這宗申請。這宗續期申請符合城市規劃委員會規劃指引編號 25D「在『工業』」地帶內進行的用途／發展」和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」的規定。

[陳建強醫生此時返回席上。]

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，由二零一四年八月六日至二零一七年八月五日止。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(即在二零一五年二月五日或之前)，設置消防裝置及設備，而有關裝置及設備必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (b) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(a)項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

38. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- 「(a) 批給為期三年的臨時許可，是要讓小組委員會監察申請人履行規劃許可附帶條件和區內工業樓面空間的供求情況，確保不會妨礙落實有關處所長遠擬作工業用途的規劃意向；
- (b) 留意地政總署沙田地政專員的意見，擁有人獲准繼續使用現有的豁免書，以落實這項建議；
- (c) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界東(1)及牌照小組的意見，擬議的用途須符合《建築物條例》的規定，例如該商店與毗連的工場之間須有抗火時效達 120 分鐘的隔火障隔開，而且不得對毗連的現有處所的逃生途徑造成不良影響。若要分間有關單位／處所，必須符合《建築物條例》／《建築物(小型工程)規例》的規定。申請人須根據《建築物條例》的規定，委聘註冊建築專業人士統籌有關的建築工程(如有者)；
- (d) 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，制訂詳細的消防安全規定。有關單位須提供與有關的工業大廈的工業用途部分完全分隔的逃生途徑。關於有關處所的耐火結構事宜，建議

申請人遵守由屋宇署負責執行的《建築物消防安全守則》的規定；以及

- (e) 參閱《有關履行在工業處所就商業用途實行消防安全措施的規劃許可附帶條件的須知》所載的資料，了解須依照哪些步驟，以履行有關設置消防裝置的規劃許可附帶條件。」

## 議程項目 17

### 第 12A 條申請

[公開會議]

Y/NE-PK/5 申請修訂《丙崗分區計劃大綱核准圖編號S/NE-PK/11》，把位於上水大隴第91約地段第2100號(部分)的申請地點由「綠化地帶」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/NE-PK/5A 號)

---

39. 秘書報告，申請人於二零一四年七月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，以回應運輸署署長、漁農自然護理署署長和規劃署總城市設計師／城市設計及園境的進一步意見。這是申請人第二次要求延期。

[劉智鵬博士此時暫時離席。]

40. 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，由於這宗申請已第二次延期，而前後已給其合共四個月的時間，因此，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

## 議程項目 18

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-FTA/139 擬在劃為「農業」地帶、「休憩用地」地帶及「道路」地帶的上水上水華山第52約地段第184號餘段及第187號餘段(部分)臨時露天存放建築材料(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第A/NE-FTA/139A號)

---

### 簡介和提問部分

41. 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) 擬臨時露天存放建築材料，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 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住用構築物。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，因為申請人沒有履行先前申請關於美化環境的規劃許可附帶條件；
- (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，由一名北區區議員提交，表示支持這宗申請，主要理由是可以為申請人提供方便。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——根據詳載於文件第 12 段的評估，規劃署認為臨時用途可予容忍兩年。這宗申請大致符合有關「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引，因為申請地點先前曾獲批准作同類用途，以及沒有收到政府部門很大的負面意見。雖然環保署署長不支持這宗申請，但過往三年該署並沒有收到有關申請地點影響環境的投

訴，規劃署亦建議在規劃許可加入限制作業時間的附帶條件。為解決規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對有關申請可能造成附近地區的負面景觀影響的關注，申請人已在申請書加入美化環境建議，規劃署亦建議在規劃許可加入關於提交並落實美化環境建議的附帶條件。不過，由於上兩次批給的規劃許可因申請人沒有履行附帶條件而撤銷，因此建議批給較短的規劃許可附帶條件履行期限兩年（而非申請人所要求的三年），以監察申請人履行這些條件的進度。

[劉智鵬博士此時返回席上。]

42. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

43. 經商議後，小組委員會決定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，有效期為兩年而非所申請的三年，至二零一六年七月二十五日，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，不得於星期一至六晚上六時三十分至早上八時三十分在申請地點進行夜間作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期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，不得有《道路交通條例》所界定重量超過 5.5 公噸的中型／重型貨車（包括貨櫃車拖頭／拖架）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，保養申請地點的邊界圍欄，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（即在二零一四年十月二十五日或之前），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；

- (f) 就上文(e)項條件而言，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一五年一月二十五日或之前)，落實美化環境建議，而落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (g) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一四年十月二十五日或之前)，提交排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (h) 就上文(g)項條件而言，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一五年一月二十五日或之前)，設置排水設施，而有關設施必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (i) 在批給規劃許可之日起計六個星期內(即在二零一四年九月五日或之前)，設置滅火筒，而有關裝置必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (j) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一四年十月二十五日或之前)，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；
- (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(即在二零一五年一月二十五日或之前)，落實滅火水源和消防裝置建議，而落實情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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二十五日或之前)，提交有關紓緩申請地點附近生態易受影響地方所受影響的措施的建議，而有關建議必須符合漁農自然護理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(即在二零一五年一月二十五日或之前)，落實紓緩申請地點附近生態易受影響地方所受影響的措施，而落實情況必須符合漁農自然護理署署長或城規會的要求；

- (n) 如在規畫許可有效期內沒有遵守上述規畫許可附帶條件(a)、(b)、(c)或(d)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (o) 如在指明日期當日仍未履行上述規畫許可附帶條件(e)、(f)、(g)、(h)、(i)、(j)、(k)、(l)及(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。」

44. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- 「(a) 批給較短的規畫許可附帶條件履行期限，是為了密切監察申請人履行這些條件的情況；
- (b) 申請人倘未能履行規畫許可附帶條件，以致規畫許可再被撤銷，其日後再提出的申請不會獲城規會從寬考慮；
- (c) 留意土木工程拓展署新界西及北拓展處處長的意見，根據「新界東北新發展區規畫及工程研究」，申請地點位於粉嶺北新發展區內，而為發展新發展區而進行的地盤平整工程暫定於二零一八年展開，但須予檢討。建議批出的臨時規畫許可只應批至不遲於二零一六年的日期，獲批給的臨時規畫許可如要再延期，須先徵詢他的意見；
- (d) 留意地政總署北區地政專員的意見，申請人應停止佔用政府土地的部分，清拆並移走有關的構築物，以及把有關的圍欄後移；而有關地段的擁有人須就擬搭建的構築物向北區地政處申請短期豁免書，但該處不保證會必定批出短期豁免書。倘該處批出短期豁免書，將會附加政府認為合適的條款和條件，包括規定申請人繳付短期豁免書的費用；
- (e) 留意運輸署署長的意見，連接文錦渡路而又未命名和不合規格的區內道路並非由運輸署管理，申請人須向地政當局查核該通往申請地點的通道所在土地的類

別，並與有關的地政和維修保養當局釐清該通道的管理和維修保養責任誰屬；

- (f) 留意消防處處長以下的意見：
- (i) 為履行有關設置滅火筒的規劃許可附帶條件，申請人須根據《消防(裝置及設備)規例》(第95B章)第9(1)條的規定，向消防處提交有關的證明書；
  - (ii) 倘在申請地點範圍內搭建有蓋構築物(例如以貨櫃改裝的辦公室、臨時貨倉和用作工場的臨時屋棚)，便須裝設消防裝置；
  - (iii) 在這種情況下，除非建築圖則經屋宇署的中央處理建築圖則系統送交消防處，否則，申請人須把附有消防裝置建議的相關平面圖提交消防處審批。申請人在擬備平面圖時，須留意平面圖須按比例繪製，並須註明尺寸和佔用性質；以及平面圖上須清楚標示擬裝設的消防裝置和緊急車輛通道的位置；以及
  - (iv) 消防處收到申請人正式提交的建築圖則後，便會制定詳細的消防安全規定。然後，申請人須按經批准的建議設置消防裝置；
- (g) 留意渠務署總工程師／新界北對申請人所提交排水建議(載於文件的附錄 V)的意見，申請地點所在的地區並沒有公共污水收集系統可供接駁。申請人須就擬議發展的污水處理／排放設施，徵詢環境保護署的意見；
- (h) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對申請人所提交美化環境建議(載於文件的附錄 V)的詳細意見；
- (i) 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；

- (j) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見：(i)若那些現時在已批租土地上的構築物是未經屋宇署批准而搭建的，根據《建築物條例》，乃屬違例建築物，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(包括作為臨時建築物的貨櫃／開放式屋棚)，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。申請人須根據《建築物條例》的規定，委聘認可人士統籌擬議的建築工程；(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)倘申請提出的用途須申領牌照，則申請地點任何擬作有關用途的現有構築物必須符合建築物安全規定及發牌當局可能施加的其他相關規定；(v)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，由當局釐定申請地點准許的發展密度；以及
- (k) 遵行由環境保護署發出的《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，以盡量減低對環境可能造成的滋擾。」

## **議程項目 19**

### **第 16 條申請**

[公開會議]

A/NE-FTA/143 擬在劃為「其他指定用途」註明「港口後勤用途」地帶的上水第52約地段第140號臨時露天存放建築機械及建築材料(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第A/NE-FTA/143號)

---

45. 秘書報告，申請人於二零一四年七月十日要求城規會延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間回應運輸署的意見。這是申請人首次要求延期。

46. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，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/NE-TKLN/2 在劃為「農業」地帶的打鼓嶺北第 78 約地段第 939 號關設臨時附屬地盤辦公室，以及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/NE-TKLN/2A 號)

---

47. 秘書報告，申請人於二零一四年七月九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，以回應運輸署和漁農自然護理署的意見。這是申請人第二次要求延期。

48. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計兩個月內提交小組委員會考慮。倘申請人所提交的進一步資料不包含重要的內容，可在較短時間內處理，這宗申請可於較早的會議上提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，小組委員會已給其兩個月時間準備所要提交的進一步資料，由於這是第二次延期，而且前後已批准延期合共四個月，所以除非情況極為特殊，否則小組委員會不會批准再延期。

## 議程項目 21

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-TKLN/3 擬在劃為「農業」地帶的打鼓嶺北松園下近蓮麻坑路第 78 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/NE-TKLN/3 號)

---

### 簡介和提問部分

49. 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) 擬設公用事業設施裝置(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 8 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，北區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——根據載於文件第 10 段的評估，規劃署不反對這宗申請。各相關的政府部門對這宗申請都沒有負面意見或不表反對。

50. 一名委員表示申請地點位於露天區域中間，並詢問該地點是否適合闢設擬議的組合式變電站。高級城市規劃師／沙田、大埔及北區鄧永強先生回應說，現時位於蓮麻坑路近竹園村的組合式變電站所在地已納入未來動工的蓮塘／香園圍口岸工程計劃的範圍，因此須把該組合式變電站遷移至附近的新地點。申請地點接近蓮麻坑

路，而該地點鄰近的一條道路亦會因受擬議的蓮塘／香園圍口岸工程計劃影響而須修復。

### 商議部分

51. 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二十五日止；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) 提交並落實消防裝置建議，而有關建議和落實情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (b) 提交並落實排水建議，而有關建議和落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；以及
- (c) 提交並落實美化環境建議，而有關建議和落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

52. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- 「(a) 留意消防處處長的意見，該處收到申請人正式提交的建築圖則後，便會制訂詳細的消防安全規定；
- (b) 留意衛生署署長的意見，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所發出的指引，工人及公眾接觸到諸如電力設施所產生的極低頻電磁場，應不會受到嚴重的不良影響。因此，工程倡議者必須確保有關裝置符合國際非電離輻射防護委員會所發出的相關指引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，應與相關各持份者妥善和坦誠溝通；
- (c) 留意運輸署署長的意見，連接申請地點的通道是一條鄉村道路，而該道路並非由運輸署負責管理。申請人須向地政總署查核該條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通道的管理和維修保養責任誰屬；

- (d) 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；
- (e) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見：
  - (i) 申請人須說明擬議的組合式變電站的地積比率，因為必須預留足夠空間設置門洞，以及防止火勢蔓延；
  - (ii) 若擬在申請地點進行新的建築工程，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。申請人亦須按《建築物條例》的規定，委聘認可人士統籌擬議的建築工程；
  - (iii) 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) 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；
  - (v) 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，由當局釐定申請地點准許的發展密度；以及
  - (vi) 該署會在提交建築圖則的階段根據《建築物條例》給予詳盡意見；
- (f) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，申請地點位處的地區沒有雨水排放設施，因此申請人須為有關發展提供適當的排水設施。申請地點位處的地區沒有公共污水收集系統可供接駁；以及
- (g) 留意機電工程署署長的意見：

- (i) 申請人須遵照《電力條例》及相關的法定要求設計和操作該組合式變電站。由於該組合式變電站是為了向附近地區日後的發展項目供電而設，因此相關的電力需求應盡量由附近的變電站應付；以及
- (ii) 申請人及其承建商在供電電纜附近進行工程時，必須遵守根據《供電電纜(保護)規例》訂立的《有關在供電電纜附近工作的實務守則》。

[主席多謝高級城市規劃師／沙田、大埔及北區劉志庭先生、陸國安先生及鄧永強先生出席會議，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、上水及元朗東吳曙斌先生、曾炤基先生及馮智文先生此時獲邀到席上。]

#### 議程項目 22

##### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/KTN/3 在劃為「農業(1)」地帶的古洞北河上鄉第 95 約地段第 1527 號餘段、第 1528 號及第 1529 號經營臨時商店及服務行業(零售商店)(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/KTN/3 號)

---

#### 簡介和提問部分

53. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東吳曙斌先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬經營的臨時商店及服務行業(零售商店)(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。運輸署署長不支持這宗申請，因為申請人未能提供足夠資料以證明這項臨時用途不會對區內的交通造成負面影響。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，而從自然保育的角度而言，他則有所保留，因為河上鄉地區的農業活動非常活躍，而申請地點和附近一帶的復耕潛力亦高。此外，申請人在提交的資料中未能證明擬議的發展不會對區內的生態資源和水質造成負面影響。倘批准這宗申請，可能會立下不良先例，助長同類發展在此地帶進行，對該區的生態價值有負面影響，並削弱此地帶作為塋原的緩衝區的功能。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有保留，並認為擬議的發展在大幅土地上鋪上硬地面作為停車場，與附近的鄉郊風貌不相協調。據最近實地視察所見，現有的景觀資源和特色已受到嚴重影響；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局收到三份公眾意見書，分別由創建香港、世界自然基金會香港分會和一名市民提交。他們反對這宗申請，理由主要是這宗申請不符合有關地區的規劃意向，而且申請人沒有提交交通或環境方面的影響評估報告。此外，申請地點看來是「先破壞，後發展」的個案。倘批准這宗申請，會為區內其他同類的申請立下不良先例，可能影響到塋原自然生態公園的緩衝區。另外，當局於二零一四年七月二十二日收到三份分別由上水區鄉事委員會主席和河上鄉兩名原居民代表逾時提交的意見書，表示支持這宗申請；
- (e) 北區民政事務專員表示，北區區議會有關地區的區議員、上水區鄉事委員會主席兼河上鄉居民代表和河上鄉一名原居民代表對這宗申請沒有意見，但河上鄉另一名原居民代表則反對這宗申請，因為以擬設商店所

在之處而言，該店應不大可能會有生意，他亦關注該店日後可能會被用來售賣其他貨品；

- (f) 規劃署的意見——根據載於文件第 11 段的評估，規劃署不支持這宗申請，當中要點如下：
- (i) 這宗申請不符合「農業(1)」地帶的規劃意向。漁護署署長不支持這宗申請，因為申請地點和附近一帶的復耕潛力高。申請人沒有提出有力的規劃理據以支持偏離此地帶的規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
  - (ii) 申請地點周圍主要是農地、魚塘、樹羣、臨時構築物和政府、機構或社區設施，一派鄉郊風貌，擬議的用途與周邊這些土地用途不相協調。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有保留，因為擬議的發展與鄉郊自然風貌不相協調，而現有的景觀資源和特色亦已受到嚴重影響；
  - (iii) 申請涉及為該零售商店提供大量停車位。關於這方面，運輸署署長不支持這宗申請，因為申請人未能提供足夠資料以證明這項臨時用途不會對區內的交通造成負面影響；以及
  - (iv) 申請人未能證明這項發展不會對附近地區的環境、生態、景觀和交通造成負面影響。倘批准這宗申請，可能會為「農業(1)」地帶內的同類申請立下不良先例，對該區的生態價值有負面影響，並會削弱此地帶作為塱原自然生態公園的緩衝區的功能。

54. 秘書請委員留意，上述三份逾時提交的意見書已提交席上，供委員參考。

55. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

56. 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) 有關的發展不符合「農業(1)」地帶的規劃意向，有關意向是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，並作為緩衝區，加強保護塋原自然生態公園。申請書內沒有提出有力的規劃理據以支持偏離此規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (b) 申請地點周圍主要是休耕／常耕農地和荒廢池塘，一派鄉郊風貌，有關的發展與這種環境並不協調；
- (c) 申請人未能證明有關的發展不會對申請地點和附近地區(例如擬設的塋原自然生態公園)的環境、生態、景觀和交通造成負面影響；以及
- (d) 批准這宗申請會為該「農業(1)」地帶內同類的申請立下不良先例。若這些同類申請均獲批准，累積影響所及，會令該區整體的環境質素下降，而對附近地區的交通、景觀和生態亦會有負面影響。」

### 議程項目 23

#### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-KTS/367 在劃為「康樂」地帶的上水古洞南營盤第 100 約地段第 1618 號(部分)、第 1619 號及第 1620 號(部分)和毗連政府土地臨時存放金屬物品及闢設附屬辦公室(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/NE-KTS/367A 號)

---

#### 簡介和提問部分

57. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東吳曙斌先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬臨時存放金屬物品及闢設附屬辦公室(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點附近有易受影響的住宅用途，預料環境會受到滋擾；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局收到一份由一名北區區議員提交的公眾意見書，表示對這宗申請沒有具體意見。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。雖然環保署署長不支持這宗申請，但過去三年並沒有涉及申請地點的污染投訴記錄。規劃署已建議在規劃許可加入附帶條件，限制作業時間，以及禁止工場用途和中型／重型貨車(包括貨櫃拖頭／拖架)運載貨物進出申請地點。另外，也會告知申請人要遵守最新的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，以盡量減低對環境可能造成的滋擾。

58. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

59. 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，至二零一七年七月二十五日止，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，不得於星期一至五下午六時至早上八時在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期六及星期日在申請地點作業；

- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得於申請地點進行工場活動；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有《道路交通條例》所界定重量超過 5.5 公噸的中型／重型貨車（包括貨櫃拖頭／拖架）運載貨物進出申請地點；
- (e) 在規劃許可有效期內的任何時間，妥善保養現有的排水設施，如在系統運作期間發現系統不足或欠妥，須作出補救；
- (f) 在批給規劃許可之日起計三個月內（即在二零一四年十月二十五日或之前），提交記錄，顯示先前為履行申請編號 A/NE-KTS/311 的規劃許可附帶條件而在申請地點設置的排水設施的狀況，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（即在二零一五年一月二十五日或之前），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；
- (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二十五日或之前），落實滅火水源和消防裝置建議，而落實情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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二十五日或之前），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；
- (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二十五日或之前），落實保護樹木及美化環境建議，而落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (k) 如在規劃許可有效期內未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；

- (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；以及
- (m) 在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。」

60. 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這項發展所涉及的任何土地問題；
- (c) 留意地政總署北區地政專員的意見，申請地點範圍內第 100 約地段第 1620 號搭建了違例構築物，該構築物並不包括在現有的短期豁免書編號 1457 內。申請人須向北區地政處申請修改現有的短期豁免書編號 1457，把申請地點的違例事項納入規範。不過，北區地政處不保證會批准納入規範的申請，倘予批准，將會附加條款和條件，包括規定申請人繳付短期豁免書的費用；
- (d) 留意運輸署署長的意見，通往申請地點的車路須經過一條鄉村路徑連接粉錦公路，該條不知名的鄉村路徑並非由運輸署管理。申請人須向地政當局查核該通往申請地點的通道所在土地的類別，並與有關的地政和維修保養當局釐清該通道的管理和維修保養責任誰屬；
- (e) 留意路政署總工程師／新界東的意見，粉錦公路通往申請地點的通道並非由路政署維修保養；

- (f) 留意渠務署總工程師／新界北就規劃許可附帶條件 (f) 項有關提交記錄顯示先前在申請地點設置的排水設施狀況的規定而提出的以下意見：
- (i) 有關記錄須包括在城規會批准有關申請後兩個星期內拍攝的該等排水設施的照片，以及顯示照片拍攝位置的圖則；
  - (ii) 拍攝有關照片前，須清走該等排水設施的沉積物、在其上蔓生的植物或任何其他可能會遮擋該等排水設施的障礙物；
  - (iii) 須拍攝足夠數量的照片，以詳細顯示該等排水設施的全貌；
- (g) 遵行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》所載的紓減環境影響措施，以盡量減低對環境可能造成的滋擾；
- (h) 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(包括作為臨時建築物的貨櫃／屋棚)，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) 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。獲批給的規劃許可亦不應視作在《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) 關於上述第(ii)項，申請地點須分別根據《建築物(規劃)規例》第5條及第41D條，設有從街道通往申請地點的途徑及緊急車輛通道；
- (v) 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；
- (i) 留意消防處處長的意見，如在申請地點範圍內搭建有蓋構築物(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)，必須裝設消防裝置。此外，除非建築圖則已送交屋宇署的中央處理建築圖則系統，否則，申請人須把載有消防裝置建議的相關平面圖提交消防處審批。申請人在擬備平面圖時，須留意平面圖須按比例繪製，並註明尺寸和佔用性質。擬設消防裝置和緊急車輛通道的位置亦須在平面圖上清楚標示。消防處會在收到申請人正式提交的上述圖則後，制訂詳細的消防安全規定。申請人隨後須根據已批准的建議設置消防裝置；
- (j) 留意漁農自然護理署署長的意見，申請地點的南面邊界緊貼一條水道，應告知申請人要實施必需的措施，盡量避免污染和干擾該水道；
- (k) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，在現有的樹木中，超過一半的狀況僅屬一般，申請人如發現有任何樹枯死，必須予以替換。此外，應移除東南面邊界那棵野生的銀合歡樹，並換上新樹。植樹範圍內堆放了物件，申請人須改善此情況，並提交最新的保護樹木及美化環境建議；以及
- (l) 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。此外，申請地點位於抽洪集水區內。」

## 議程項目 24

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTS/642 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗八鄉田心村第 106 約地段第 390 號餘段(部分)經營臨時商店及服務行業(雜貨店、寵物美容院，以及零售商店，並闢設員工茶水間)(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-KTS/642 號)

---

61. 秘書表示，運輸署總工程師／交通工程(新界西)陸永昌先生，以及黎慧雯女士已就此議項申報利益，因為陸先生在八鄉錦上路擁有一間房屋，而黎女士的家人在八鄉長埔村擁有一間房屋。委員備悉黎女士已就未能出席會議致歉，而由於從陸先生的物業不能望到申請地點，委員同意陸先生可以留席。

[馬詠璋女士此時暫時離席。]

### 簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議臨時商店及服務行業(雜貨店、寵物美容院，以及零售商店，並闢設員工茶水間)，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。相關政府部門沒有就申請提出反對或負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局並無接獲公眾意見。元朗民政事務專員亦沒有接獲區內人士提出的反對／意見；以及

- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段詳載的評估，規劃署認為有關的臨時用途可予容忍三年。所有相關政府部門均沒有就這宗申請提出負面意見或反對。

63. 委員沒有就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

64. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)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，至二零一七年七月二十五日止，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，不得於晚上七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，不得於星期六下午三時至晚上七時，以及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，凡《道路交通條例》所界定重量超過 3.3 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，車輛不得以倒車方式進出申請地點；
- (e) 在規劃許可有效期內，必須時刻保養在申請地點內設置的現有排水設施；
- (f) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一四年十月二十五日或之前)提交申請地點的現有排水設施記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一五年一月二十五日或之前)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；

- (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二十五日或之前)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；
- (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二十五日或之前)落實已獲接納的美化環境建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (j) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一五年一月二十五日或之前)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；
- (k) 就上文(j)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一五年四月二十五日或之前)設置消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (l) 倘在規劃許可有效期內未能履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)或(e)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (m) 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)、(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。」

65. 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涉及擬議發展的任何土地問題；
- (b) 留意地政總署元朗地政專員的意見，申請地點內的私人地段是以集體政府租契持有的舊批農地，租契規定事先未獲地政總署批准，不得搭建任何構築物。第

106 約地段第 390 號餘段(部分)為短期豁免書第 3818 號所涵蓋，該豁免書容許把有關土地作臨時公眾停車場用途，以供私家車及客貨車停泊。此外，申請地點緊連錦上路，可經政府土地及私人土地前往。地政總署不會為有關通道進行維修保養工程，亦不保證給予通行權。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額外／更多構築物，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申請，但不保證會予以批准。倘有關申請獲得批准，申請人須遵從地政總署可能附加的條款及條件，其中包括繳付地價或費用；

- (c) 採納環境保護署發出的《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，以盡量減低可能對環境造成的滋擾；
- (d) 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，而該段通道並非由運輸署負責管理。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；
- (e) 留意環境保護署署長的意見，申請地點排出的所有廢水須符合《水污染管制條例》訂明的規定；
- (f) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，沒有記錄顯示現時在申請地點上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，不應指定作任何用途。倘擬在申請地點進行任何新的建築工程，必須事先取得屋宇署的批准和同意，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。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)條釐定發展密度。申請地點須根據《建築物(規劃)規例》第 5 條設有從街道接達該處的通道，並根據該規例第 41D 條設有緊急車輛通道。對於在已批租土地上搭建的違例建築物，屋宇署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。擬議構築物或會被視為臨時建築物，備受《建築物(規劃)規例》第 VII 部規管；

- (g) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，在申請地點的排水設施應維持狀況良好，而且不會對毗鄰地區的排水造成不良影響；
- (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擬議消防裝置的相關平面圖，以供審批。平面圖須按比例繪製，並述明尺寸和佔用性質，亦須在平面圖上清楚標示安裝擬議消防裝置的位置。倘申請人擬申請豁免設置若干消防裝置，必須提出理據，以供消防處考慮。倘擬議構築物必須遵從《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；以及
- (i) 留意機電工程署署長的意見，申請人須向供電商索取電纜圖則(及架空電纜走線圖，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)。根據所取得的電纜圖則及相關繪圖，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，申請人須事先諮詢供電商並與其作出安排。在申請地點內搭建任何構築物前，申請人及／或其承辦商必須與供電商聯絡，如有需要，應要求供電商遷移地下電纜(及／或架空電纜)，使其遠離擬議構築物。申請人及其承辦商在供電電纜附近進行工程時，須遵守根據《供電電纜(保護)規例》訂立的《有關在供電電纜附近工作的實務守則》。」

[邱榮光博士此時離席。]

議程項目 25

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-KTS/643 在劃為「農業」地帶的元朗錦田高埔新村第 103 約地段第 355 號餘段(部分)、第 356 號 B 分段(部分)、第 356 號餘段、第 359 號餘段、第 360 號餘段(部分)、第 361 號、第 362 號(部分)、第 363 號、第 364 號(部分)及第 435 號餘段(部分)和毗連政府土地闢設臨時汽車修理工場(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-KTS/643 號)

---

66. 秘書報告，申請人於二零一四年七月十日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間準備進一步資料，以回應相關政府部門就排水及消防安全事宜所提出的意見。這是申請人首次要求延期。

67. 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 26 及 27**

**第 16 條申請**

[公開會議]

A/YL-PH/693 在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗八鄉第 111 約地段第 709 號 A 分段、第 709 號 B 分段、第 709 號 C 分段、第 709 號 D 分段及第 709 號 E 分段填土，以進行准許的新界豁免管制屋宇(小型屋宇)發展  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-PH/693 號)

---

A/YL-PH/694 在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗八鄉第 111 約地段第 683 號 E 分段及第 683 號 F 分段填土，以興建准許的新界豁免管制屋宇(小型屋宇)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-PH/694 號)

---

68. 小組委員會備悉這兩宗申請的性質相若，而且申請地點在同一地帶內，位置非常接近，故同意一併考慮這兩宗申請。

69. 秘書報告，申請人於二零一四年七月九日要求延期兩個月才考慮這兩宗申請，讓其有時間擬備排水建議，以回應相關政府部門的意見。這是申請人首次要求延期。

70. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這兩宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這兩宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計兩個月內提交小組委員會考慮。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，這兩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。

[林嘉芬女士於此時離席。]

## 議程項目 28

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-SK/201 擬在劃為「農業」地帶的元朗石崗清潭村第 112 約地段第 1504 號(部分)及第 1505 號(部分)興建四幢屋宇(新界豁免管制屋宇)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-SK/201 號)

---

71. 秘書報告說，地政總署助理署長／區域 3 林嘉芬女士已就這宗申請申報利益，因為她是其中一名申請人，並與顧問公司(即宏基測量行有限公司)有業務往來。委員備悉林女士已離席。

### 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——申請地點涉及一宗先前申請編號 A/YL-SK/148。該宗申請由另一名申請人提交，擬建三幢屋宇(新界豁免管制屋宇)，於二零零九年八月二十一日在有附帶條件的情況下獲得批准。規劃許可於二零一三年八月二十二日屆滿；
- (b) 擬建四幢屋宇(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 8 段。相關政府部門就這宗申請沒有提出反對或負面意見；

[馬詠璋女士此時返回席上。]

- (d) 在法定公布期首三個星期內，當局共接獲八份公眾意見書，分別來自一名元朗區議員、水盞田村村代表及村民(連 103 個村民的簽名)、元崗村及元崗新村的村代表、一名區內村民、世界自然(香港)基金會、香港觀鳥會及創建香港。提意見人均對申請提出反對或關注事宜，主要理由是擬議發展不符合規劃意向，並

會對環境、交通及生態造成負面影響，而申請人也沒有就申請進行有關的影響評估。擬議發展亦會影響區內通道及風水，以至村民的安全、財富及健康。批准這宗申請會為同類申請立下不良先例。當局應給予足夠時間以便諮詢水盞田村村民；

- (e) 北區民政事務專員表示共接獲四份由區內人士提交的意見書。該四份意見書與在法定公布期內接獲的其中四份公眾意見書相同；
- (f) 規劃署的意見——根據文件第 10 段所載的評估，規劃署不反對這宗申請。有關評估現撮錄如下：
  - (i) 儘管擬議發展並非完全符合「農業」地帶的規劃意向，漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)認為申請地點的復耕潛力低，並表示不反對擬議發展；
  - (ii) 這宗申請旨在修訂申請編號 A/YL-SK/148 先前所涵蓋的核准方案。與先前核准方案相比，申請人就今次申請作出多項修訂，包括地盤面積由 647.5 平方米增至 674 平方米(+4.09%)；總樓面面積由 323.4 平方米增至 728.4 平方米(+125.23%)，地積比率由 0.5 倍增至 1.08 倍(+116%)；上蓋面積由 25% 增至 36%；屋宇數目由三幢增至四幢(+33.33%)及建築物高度由兩層(6 米)增至三層(8.23 米)，並採不同的地盤設計。與先前核准方案相比，儘管總樓面面積、屋宇數目及建築物高度頗為增加，擬建的每幢新界豁免管制屋宇的體積卻比鄉郊地區常見的典型新界豁免管制屋宇／小型屋宇稍微減小和並不過高。此外，地政總署首席地政主任／新界行動組表示，地段第 1504 號所涉部分(即 0.04 英畝或 161.9 平方米)及地段第 1505 號的整段(即 0.02 英畝或 80.9 平方米)屬「可供興建屋宇的地段」。雖然當局未能追查獲得該些證明可把有關地段所涉部分改作「可供興建屋宇的地段」的相關土地文件，但根據地政總署現時處

理同類「已失契約」個案的做法，有關地段的發展參數或會訂為整體有蓋面積 242.8 平方米，高度限為三層。因此，申請人可在有關地段進行重建，建造四幢新界豁免管制屋宇，而整體總樓面面積不得超過 728.4 平方米，建築物高度則限為三層(8.23 米)。地政總署首席地政主任／新界行動組對擬建屋宇的發展參數／規模沒有提出負面意見；以及

- (iii) 擬議發展與鄉郊特色為主的四周環境並非不相協調。獲諮詢的相關政府部門對這宗申請沒有提出反對／負面意見。至於公眾意見，以上評估與此有關。

73. 一名委員提述文件第 10.4 段，備悉申請人表示已在該塊農地開展復耕工作，以保持和改善該塊土地的景觀特色。不過，所述情況似乎與文件第 10.1 段所載漁護署署長指申請地點復耕潛力低的意見不符。參照文件圖 A-4a 及圖 A-4b 所示的實地照片後，曾炤基先生澄清，第 10.1 段所載漁護署署長的意見中提述的用地是申請地點，即現時雜草叢生並有一些臨時／破舊構築物的空置土地。至於申請人提述的地方，則是位於申請地點西北面的農地，即漁護署署長認為適合復耕和具農業價值而應予保存的土地。漁護署署長的意見載於文件第 8.1.3(c)段。

74. 該名委員問及小組委員會考慮同類申請的情況。曾炤基先生回應說，城規會的一貫做法是在考慮有關新界屋宇發展的同類規劃申請時，也會顧及契約所訂的權利。由二零零九年至二零一四年期間，當局共接獲四宗涉及新界豁免管制屋宇發展的同類申請（編號 NE-TK/417、A/NE-TK/433、A/TP/548 及 A/NE-KLH/381）。以申請編號 A/NE-TK/417 及 433 為例，申請地點位於大埔布心排，主要坐落於汀角分區計劃大綱圖上劃為「海濱保護區」地帶內，其擬議發展規模及密度與現有建築物的規模及密度，以及契約所訂的建屋權一致。申請編號 A/TP/548 的申請地點位於大埔分區計劃大綱圖上劃為「綠化地帶」內，其擬議發展規模及密度乃以現有發展為依據。至於申請編號 A/NE-KLH/381，申請地點位於九龍坑分區計劃大綱圖上劃為「農業」地帶內，而申請人就擬建八幢新界豁免管制屋宇申請規劃許可，其擬議發展規模及密度亦以新批地段契約所訂為依據。這些申請全部在施加附帶條件的情況下獲小組委員會批予規

劃許可，此乃考慮到相關申請地點屬「可供興建屋宇的地段」並享有契約所訂的建屋權，或顧及契約所訂的核准用地發展權。其他相關因素，包括土地用途是否互相協調、對四周環境的影響及其他相關政府部門的意見，亦已加以考慮。

75. 一名委員問及申請地點屬「可供興建屋宇的地段」的情況。曾焯基先生表示，據地政總署所述，「可供興建屋宇的地段」記錄在昔日的地籍冊內。這些記錄顯示當局就地段第 1504 號所涉部分及地段第 1505 號的整段範圍內的屋地(0.06 英畝或 242.8 平方米)徵收地稅。

76. 該名委員關注到申請人的身分是地政總署助理署長／區域 3，以及地政總署認為這宗申請可以接納，並詢問這宗申請可否改由第三方考慮。主席表示，在處理規劃申請時，申請人的身分並不是相關的考慮因素。主席亦請規劃署代表解釋地政總署如何從土地行政角度，決定是否容許申請人在申請地點興建三或四幢新界豁免管制屋宇。曾焯基先生表示，據地政總署首席地政主任／新界行動組所述，地段第 1504 號所涵蓋部分(即 0.04 英畝或 161.9 平方米)及地段第 1505 號的整段(即 0.02 英畝或 80.9 平方米)屬「可供興建屋宇的地段」。不過，當局未能追查獲得該些證明可把有關地段涵蓋部分改作「可供興建屋宇的地段」的相關土地文件。在欠缺規管擬議重建有關地段的契約條款的情況下，以及按照元朗地政處現時處理同類「已失契約」個案的做法，有關地段的發展參數或可訂為總有蓋面積「435.6 平方呎乘 6 倍」，相等於 2 613.6 平方呎或 242.8 平方米；樓層最多三層；最高建築物高度為 27 呎(或 8.23 米)。為此，契約訂明申請人有權在該等地段進行重建，興建四幢新界豁免管制屋宇，整體總樓面面積不超過 728.4 平方米，而建築物高度限為三層(8.23 米)。至於先前申請編號 A/YL-SK/148 的申請人在釐訂擬議新界豁免管制屋宇的面積時，乃根據政府公告第 364/1934 號所載的預定發展潛力，即覆蓋「可供興建屋宇的地段」範圍的 66.6%，故建議總樓面面積為 323.4 平方米。

77. 早前表示關注這宗申請的委員再詢問，當局如何選定應採用的計算方法。曾焯基先生表示，由於個案涉及契約權利的問題，因此須聽取地政總署的意見才決定擬議總樓面面積是否可以接納。地政總署的相關意見已載於文件第 8.1.1 段。對於先前申請及現時這宗申請擬建屋宇的發展參數／規模，地政總署並無提出負面意見。曾先生重申，儘管契約權利是考慮因素之一，但其

他規劃考慮因素，包括擬議發展與四周環境是否互相協調，亦已加以考慮。

### 商議部分

78. 一名委員表示，申請地點主要具鄉郊特色，應致力將之恢復作農業用途。另一名委員備悉，該地點位於劃為「自然保育區」地帶的一塊土地與大片農地之間，他質疑為何漁護署署長認為申請地點的農業復耕潛力不高；然而，由於小組委員會現行的做法是在考慮屋宇發展的規劃申請時顧及契約訂明的建屋權，該名委員對這宗申請不表反對。

79. 主席表示，小組委員會的既定做法是在考慮新界屋宇發展的規劃申請時，尊重某地點根據契約獲准的發展權。經參考一張航攝照片後，委員備悉有關民居／構築物或村屋主要坐落於申請地點西北面較遠處「農業」地帶內一條通道的沿途地方。這些村屋大部分樓高兩層，少數則樓高三層。在靠近申請地點的南面及西南面，也有兩幢民居／構築物。

80. 經進一步商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可有效期至二零一八年七月二十五日止。除非在該日期前，現時所批准的發展已經展開或這項許可已獲續期，否則這項許可會於該日期後停止生效。這項許可須附加以下條件：

- 「(a) 提交並落實美化環境和保護樹木建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；以及
- (b) 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。」

81. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- 「(a) 擬議發展必須亦符合其他相關法例的規定、有關政府租契的條件，以及其他可能適用的政府規定；
- (b) 按申請書所述，在申請地點西北鄰由申請人擁有的農地上，不得鋪築硬地面、移除植物或進行地盤平整工程，亦不得搭建任何構築物；

- (c) 留意地政總署首席地政主任／新界行動組的意見，擬建屋宇的發展參數／規模須經相關的分區地政處會議考慮及最終定案；
- (d) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即所有不獲豁免的附屬地盤平整工程及／或公用排水渠工程必須符合《建築物條例》的規定。申請人須委聘認可人士負責地盤平整工程及公用排水渠工程；
- (e) 留意漁護署署長的意見，即申請地點西北面的農地適宜作農業復耕用途，而且有農耕價值，應予保育。申請地點周圍是林木區，內有成齡樹木。申請人應從保護樹木的角度着手，在可行情況下，盡量避免擬議發展影響林木區內的樹木。申請地點附近有一個池塘，以及鄰近申請地點西面界線沿路有一條河道。申請地點亦緊連東面的「自然保育區」地帶。應採取預防和紓緩影響措施，以避免造成任何潛在干擾，特別是對地面徑流、河道、附近池塘的捕魚活動，以及附近環境的干擾；
- (f) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，即由於申請地點的地勢較高，位置亦頗為偏僻，申請人可能要使用私人泵水系統，為擬議發展提供足夠水源。對於供水給擬議發展，申請人須負責任何私人地段供水系統的建造、運作及維修保養，而有關情況必須符合水務署所訂標準。申請人不得使用引水道沿路的現有水務車輛通道前往擬議發展；
- (g) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，擬議發展不可對毗鄰地區的排水造成負面影響；
- (h) 留意消防處處長的意見，申請人應遵照地政總署發出的「新界豁免管制屋宇－消防安全規定指引」；以及
- (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(及架空電纜路線繪圖，視乎情況所需)，以確定申請地點內或附近是否設有地下電纜及／或架空電纜。根據所得的電纜圖則及相關的繪圖，倘申請地點內或附近設有地下電纜及／或架空電纜，

並位於《香港規劃標準與準則》所訂明輸電電壓水平在 132 千伏或以上的高壓架空電纜的較理想工作走廊內，則申請人須事先諮詢電力供應商並與其作出安排。在有關地點內搭建任何構築物之前，申請人及／或其承辦商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，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》。」

[黃令衡先生此時暫離會議。]

## 議程項目 29

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-MP/235 為批給在劃為「具特殊科學價值地點」地帶的元朗米埔政府土地米埔自然保護區基圍 16b 搭建米埔自然保護區臨時木製平台以促進環境教育計劃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-MP/235 號)

---

### 簡介和提問部分

82. 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) 為批給搭建米埔自然保護區臨時木製平台以促進環境教育計劃的規劃許可(申請編號 A/YL-MP/192)續期三年；

[梁慶豐先生於此時離席。]

- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見列於文件第 10 段。相關政府部門對這宗申請不表反對，亦沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局接獲一份由一名市民提交的公眾意見書，表示支持這宗申請，但沒有說明理由。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——根據文件第 12 段詳載的評估，規劃署認為有關的臨時用途可再予容忍三年。擬議續期申請符合城市規劃委員會「擬於后海灣地區內進行發展而按照城市規劃條例第 16 條提出的規劃申請」的規劃指引(規劃指引編號 12C)及「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」的規劃指引(規劃指引編號 34B)。

83. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

84. 馮智文先生在回應主席的查詢時表示，申請人日後就擬議用途提出申請時，可申請永久許可，而非臨時許可。申請人會相應地獲告知此事。

85. 經進一步商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，由二零一四年八月六日至二零一七年八月五日止，並須附加以下條件：

「在這項規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復原狀，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

86. 小組委員會亦同意告知申請人以下事項：

「留意地政總署元朗地政專員的意見，申請地點所在的政府土地位於許可證範圍內，申請人獲當局批出該許可證，准其把上述範圍用作野生教育中心。根據許可證的

條件，許可證範圍只可用作持證人所設立的米埔野生生物教育中心的一部分，不得作任何其他用途。此外，事先未獲元朗地政專員的書面批准，申請人不得在許可證範圍內搭建任何構築物。就此，當局已給予申請人搭建兩個臨時木製平台的許可，有關許可在二零一四年八月六日屆滿。由於這項續期申請會涉及二零一四年八月六日之後的日子，申請人須在上述許可屆滿前向元朗地政處申請續期。當局會按個別情況考慮申請，但不保證會予以批准。倘元朗地政處沒有接獲／批准申請而申請地點的違例情況持續，則該處會考慮根據許可證的相關條文，對持證人採取適當的行動。」

[主席多謝高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東吳曙斌先生、曾焯基先生及馮智文先生出席會議，解答委員的提問。他們於此時離席。]

[會議小休五分鐘。]

[此時，陳建強醫生離席，黃令衡先生返回席上。]

### **議程項目 30**

#### **第 16 條申請**

[公開會議]

A/YL-NTM/303 擬在劃為「康樂」地帶的元朗牛潭尾第 104 約政府土地上的前攸潭美學校關設臨時小學(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-NTM/303 號)

---

87. 秘書報告，宏基測量師行是申請人的顧問。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，因她現時與該顧問有業務往來。委員備悉，林女士已離席。

88. 秘書報告，申請人於二零一四年七月十一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，以回應政府部門的意見，這是申請人首次要求延期。

89. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計兩個月內提交小組委員會考慮。倘申請人所提交的進一步資料不包含重要的內容，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／屯門及元朗西黎定國先生、何劍琴女士及簡國治先生此時獲邀到席上。]

#### 議程項目 31

##### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-HT/903 在劃為「露天貯物」地帶的元朗廈村第 125 約地段第 1188 號餘段(部分)、第 1333 號(部分)、第 1334 號(部分)、第 1335 號(部分)及第 1336 號(部分)關設臨時貨櫃車修理場連附屬辦公室(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-HT/903 號)

---

##### 簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 關設臨時貨櫃車修理場連附屬辦公室，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這

宗申請，因為廈村路沿路有易受影響的用途，預計會造成環境滋擾；

- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局接獲一份由一名元朗區議員提交的公眾意見書，表示反對這宗申請，主要的理由是申請人就申請地點獲批給的規劃許可之前曾連續被撤銷，顯示申請人沒有誠意解決可能出現的問題。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——根據文件第 12 段詳載的評估，規劃署認為有關的臨時用途可予容忍一年。申請地點位於城市規劃委員會關於「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」的規劃指引(城規會規劃指引編號 13E)所指的第 1 類地區。這宗申請符合有關的城規會規劃指引。雖然環保署署長不支持這宗申請，但在過往三年，該署並沒接獲針對申請地點的環境投訴。建議施加規劃許可附帶條件，以限制作業時間。申請人亦會獲告知遵循《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，以盡量減少對毗鄰地區可能造成的環境影響。然而，申請地點涉及兩宗先前由同一名申請人提出作相同用途並獲批准的規劃申請(編號 A/YL-HT/579 及 611)，但有關的規劃許可連續兩次被撤銷，公眾人士擔心申請人沒有誠意解決可能出現的問題。因此，建議批予較短的一年規劃許可有效期，而非所申請的三年，以監察申請地點的狀況。

91. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

92. 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，至二零一五年七月二十五日止，而非所申請的三年，並須附加以下條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於下午七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，不得有車輛在公共道路排隊等候或以倒車方式進出公共道路；
- (d) 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；
- (e) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一四年十月二十五日或之前)提交現有排水設施的狀況記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (f) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一四年十月二十五日或之前)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；
- (g) 就上文(f)項條件而言，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一五年一月二十五日或之前)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；
- (h) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一四年十月二十五日或之前)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；
- (i) 就上文(h)項條件而言，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一五年一月二十五日或之前)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；
- (j) 如申請人所建議，在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一四年十月二十五日或之前)在申請地點豎設圍欄，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；

- (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，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(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。」

93. 小組委員會亦同意告知申請人以下事項：

- 「(a) 在申請地點繼續進行發展前必須先取得規劃許可；
- (b) 批予較短的規劃許可有效期，旨在監察申請地點的情況。倘申請人再次未能履行規劃許可附帶條件，導致規劃許可被撤銷，則城規會或不會從寬考慮任何再提出的規劃申請；
- (c) 留意地政總署元朗地政專員的意見，申請地點內的土地包括以集體政府租契持有的舊批農地。有關租契訂明，事先未獲政府批准，不得搭建任何構築物。申請地點可經其他私人地段接達廈村路，元朗地政處不保證給予通行權。相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，或把申請地點的違例情況納入規範。地政總署會以業主身分全權酌情考慮有關申請。倘予批准，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／費用等；
- (d) 遵從環境保護署最新發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，以盡量減低任何可能造成的環境滋擾；
- (e) 留意運輸署署長的意見，申請地點須有足夠空間讓車輛轉動。此外，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；

- (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入鄰近的公共道路和排水渠。路政署不須負責維修保養任何連接申請地點與廈村路附近道路的通道；
- (g) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，根據申請人所提交的保護樹木建議，申請地點內的七棵現有樹木會保留。根據上一宗申請(A/YL-HT/611)有關用地的記錄，申請地點內有九棵現有樹木。然而，據觀察所得，申請地點失去一棵樹；有一棵樹被砍伐，剩下樹樁；有三棵樹受損；只有四棵樹狀況良好。申請人須補種新樹，以替代失去、被砍伐及受損的樹木。此外，可沿申請地點界線種植樹木。為避免損害申請地點的樹木，須提供保護樹木措施；
- (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。倘擬申請豁免設置消防處所規定的消防裝置，申請人須向該處提出理據，以供考慮。不過，申請人宜留意，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；以及
- (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》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(包括改裝貨櫃／搭建開放式棚架作臨時建築物)，必須先徵得屋宇署的批准及同意，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，屋宇署會視乎需要而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。就上述事

宜，根據《建築物(規劃)規例》第 5 條及第 41D 條，每個申請地點須分別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。」

## 議程項目 32

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TT/332 在劃為「農業」地帶的元朗大棠第 117 約地段第 1347 號關設臨時公眾私家車停車場(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-TT/332 號)

---

### 簡介和提問部分

94. 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) 關設臨時公眾私家車停車場(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境從景觀角度反對這宗申請。據二零一三年六月拍下的航攝照片及二零一四年六月進行的實地視察所示，申請地點的現有景觀特色和資源已有重大改變和受到嚴重干擾。擬設的公眾停車場與鄉郊景觀特色不相協調。申請人也沒有提交樹木調查報告、保護樹木或美化環境的建議，以紓減申請地點內擬議用途對景觀造成的負面影響。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這宗申請，並認為申請地點內曾進行涉嫌非法填塘／填土工程和違例發展。倘批准這宗涉嫌「先破壞，後建設」的個案，恐會立下不良先例，鼓勵區內其他

同類違例活動和發展。此外，申請地點具復耕潛力。從漁業角度而言，任何填塘工程都不獲支持。運輸署署長及渠務署總工程師／新界北亦分別要求申請人提供相關的交通調查數據及排水建議；

- (d) 在法定公布期首三個星期內，當局共接獲七份公眾意見書。十八鄉鄉事委員會主席、十八鄉區居民協會副主席、大棠村村代表、新界倉庫及物流業經營者聯會主席均表示支持這宗申請，主要理由是大棠區對公眾停車場的需求甚殷，而擬議用途可切合附近發展項目的居民，以及到訪大棠區和大欖郊野公園的遊人的需要。另一方面，創建香港反對這宗申請，主要理由是土地用途不相協調；申請人沒有提供交通評估；以及會帶來長遠的累積影響。一名元朗區議員及嘉道理農場暨植物園公司則關注到擬議用途帶來的車輛流量、可能涉及的填塘和填土工程，以及須保育農地以保障食物供應得以持續。元朗民政事務專員沒有接獲區內人士提出的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署不支持這宗申請，並重點陳述以下事宜：
  - (i) 這宗申請不符合「農業」地帶的規劃意向。漁護署署長不支持這宗申請，因為申請地點的復耕潛力高。申請書內並無有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
  - (ii) 據航攝照片及實地視察所示，申請地點內的植物已被移除，並且進行了地盤平整工程／填土和填塘工程。規劃事務監督已就此向有關人士發出強制執行通知書，要求終止在申請地點進行違例發展。雖然違例發展已經終止，但規劃事務監督現正考慮是否須進行回復原狀的工程。申請地點內的填塘／填土工程造成「既成事實」局面，做法不能予以容忍；
  - (iii) 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境亦反對申請，而運輸署署長及渠務署總工程師／新界

北分別要求申請人提供相關的交通調查數據及排水建議。申請人未能證明申請用途不會對附近地區的交通、環境、景觀及排水造成負面影響；以及

- (iv) 倘批准這宗申請，即使僅屬臨時性質，也會使公眾誤以為當局接納「先破壞」的做法。倘這些同類申請獲得批准，累積影響所及，會令該區整體的鄉郊環境質素下降。

95. 委員對這宗申請沒有提出問題。

#### 商議部分

96. 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 12.1 段所載的拒絕理由，並認為理由合理。有關理由如下：

- 「(a) 擬議發展不符合「農業」地帶的規劃意向，即主要是保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途。設立此地帶的目的，亦是要保存在復耕及作其他農業用途方面具良好潛力的休耕農地。申請書內並無有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (b) 申請人未能證明擬議發展不會對附近地區的交通、環境、景觀及排水造成負面影響；以及
- (c) 批准這宗申請，即使僅屬臨時性質，亦會為該「農業」地帶內同類申請立下不良先例。倘這些同類申請獲得批准，累積影響所及，會令該區的整體鄉郊環境質素下降。」

### 議程項目 33

#### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TT/333 擬在劃為「農業」地帶的元朗大棠村第 116 約地段  
第 2138 號闢設宗教機構(道教靜修院)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-TT/333 號)

---

#### 簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬闢設宗教機構(道教靜修院)；
- (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」)不支持這宗申請，並認為申請地點適宜復耕，以作溫室種植及苗圃用途。從景觀角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對申請有所保留。申請地點涉及一宗於二零一一年獲批許可的先前規劃申請(編號 A/YL-TT/278)，並加入了規劃許可附帶條件，要求申請人提交和落實保護樹木及美化環境建議。然而，所有植被及原有樹木其後被移除，申請地點的現有景觀特色及資源顯然有所改變及受到干擾。此外，現時所提交的美化環境建議過於概念化，欠缺詳情；而由於申請人沒有履行先前的規劃許可附帶條件，今次他在履行保護樹木及美化環境工程方面所作的承諾備受質疑。運輸署署長及渠務署總工程師／新界北亦分別要求申請人提交相關的交通調查數據和排水建議；
- (d) 當局在法定公布期的首三個星期內接獲六份公眾意見書。由當區村民／居民提交的四份公眾意見書支持這宗申請，主要理由是擬議發展可推廣中國文化。其餘兩份由世界自然(香港)基金會及創建香港提交的公眾

意見書則反對這宗申請，主要理由為擬議發展不符合「農業」地帶的規劃意向；與土地用途不相協調；為區內的同類申請立下不良先例；以及沒有進行有關交通及環境方面的評估。元朗民政事務專員並無接獲地區人士的反對／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，不支持這宗申請。有關理由概述如下：

- (i) 這宗申請不符合「農業」地帶的規劃意向。漁護署署長不支持這宗申請，因為申請地點適宜復耕，以作溫室種植及苗圃用途。申請書並無闡述特殊的情況或提供有力的規劃理據，以支持偏離有關規劃意向；
- (ii) 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，而運輸署署長及渠務署總工程師／新界北亦分別要求申請人提交相關的交通調查數據及排水建議。申請人未能證明擬議發展不會對附近地區的交通、景觀和排水造成負面影響；
- (iii) 申請地點附近有些零散的住宅發展，預期擬議用途可能會對附近用途造成噪音滋擾。此外，公眾亦對環境方面表示關注，而申請人並無就這宗申請可能引致的噪音及環境滋擾表示採納任何緩解措施；以及
- (iv) 批准這宗申請會為同類申請立下不良先例，令「農業」地帶內的同類申請激增，導致附近的鄉郊環境質素下降。

98. 委員並無就申請提出問題。

#### 商議部分

99. 主席詢問環境保護署曾否接獲針對現時位於坪山的道教靜修院的噪音投訴。何劍琴女士表示手上沒有相關資料。

100. 經進一步商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請。委員繼而審閱載於文件第 12.1 段的拒絕理由，並認為該等理由恰當。有關理由如下：

- 「(a) 擬議發展不符合該區「農業」地帶的規劃意向，即主要是保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途。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，以支持偏離有關規劃意向；
- (b) 申請人未能證明擬議發展不會對附近地區的交通、景觀、排水和環境造成負面影響；以及；
- (c) 批准這宗申請會為該「農業」地帶內的同類申請立下不良先例。倘這些同類申請均獲批准，累積影響所及，會令該區的整體鄉郊環境質素下降。」

### 議程項目 34 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/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/276A 號)

---

### 簡介和提問部分

101. 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) 擬經營臨時商店及服務行業(地產代理)，為期三年；

- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公眾查閱期的首三個星期內，當局接獲一份公眾意見書，來自一名屯門區議員，表示支持這宗申請，但無提供理由。屯門民政事務專員沒有收到區內人士的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 11 段所詳載的評估，認為有關臨時用途可予容忍三年。申請地點涉及先前一宗申請編號 A/TM-LTTY/246，但其許可已於二零一三年十一月被撤銷，原因是申請人沒有履行提交排水建議的規劃許可附帶條件。有鑑於此，建議施加較短的履行規劃許可附帶條件期限，以便密切監察申請人履行有關條件的進度。

102. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

103. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一七年七月二十五日止，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，不得於每日晚上九時至翌日上午七時在申請地點進行作業；
- (b) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一四年十月二十五日或之前)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；
- (c) 就上文(b)項條件而言，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一五年一月二十五日或之前)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；

- (d) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一五年一月二十五日或之前)落實獲接納的消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (e) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一四年十月二十五日或之前)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；
- (f) 就上文(e)項條件而言，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一五年一月二十五日或之前)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；
- (g) 如申請人所建議，在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一四年十月二十五日或之前)提交關設通往申請地點的行人通道建議，而有關建議必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (h) 就上文(g)項條件而言，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一五年一月二十五日或之前)落實關設通往申請地點的行人通道建議，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (i) 就上文(h)項條件而言，在規劃許可有效期內，須時刻維修保養該通往申請地點的行人通道；
- (j) 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)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；
- (k) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(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，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (l) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復原狀為美化市容地帶，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

104. 小組委員會亦同意告知申請人以下事項：

- 「(a) 與申請地點和行人通道的擁有人解決任何與擬議發展有關的土地問題；
- (b) 這項規劃許可是批給申請的發展／用途及構築物，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發展／用途及構築物。申請人須立即採取行動，中止該等未獲規劃許可涵蓋的發展／用途，以及清拆相關的構築物；
- (c) 就規劃許可附帶條件批給較短的履行期限，是為了監察申請人履行有關條件的進度；
- (d) 倘申請人再次未能履行規劃許可附帶條件，以致規劃許可被撤銷，則其再提出的申請未必會獲城規會從寬考慮；
- (e) 留意地政總署屯門地政專員的意見，申請所涉的地段是以集體政府租契持有的舊批農地。根據二零一四年二月二十五日所進行的實地視察，發現申請地點搭建了現有構築物，這些現有構築物的總覆蓋面積及高度均超逾申請所述的面積及高度。另外，當局從排水設施建議圖中，注意到擬議 375 毫米的排水明渠(將接駁至申請地點北面的公共排水渠)有部分會在政府土地及申請地點以外的毗鄰私人地段鋪設。倘事先未得到屯門地政專員的書面批准／同意，不得在政府土地上進行任何排水工程。申請人須就其他在私人土地上進行的擬議排水工程，取得相關地段擁有人的所需同意。有關地段擁有人須向屯門地政處申請短期豁免書，以獲准在有關地段搭建構築物。屯門地政專員在收到有關地段擁有人的正式申請後，才會考慮短期豁免書的建議，但不保證有關申請會獲批准，而他亦不會就此置評。地政總署會以業主身分全權酌情考慮有關申請，倘予批准，或會附加政府認為適當的條款及條件，包括規定申請人繳付豁免書費用、按金及行政費等；

- (f) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，根據《建築物條例》，未經屋宇署批准而在已批租土地上搭建的現有構築物(並非新界豁免管制屋宇)，乃屬違例構築物，不應指定作這宗申請所核准的任何用途。倘擬在申請地點進行任何新的建築工程(包括改裝貨櫃及搭建鐵皮屋作臨時建築物)，必須先取得屋宇署的批准及同意，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，屋宇署可視乎需要而根據其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認可。就此，根據《建築物(規劃)規例》第 5 及第 41D 條，申請地點須分別設有從街道通往該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；
  
- (g) 遵照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》，從而盡量減少可能對周邊地區環境造成的影響；
  
- (h) 留意環境保護署署長的意見，申請地點附近沒有公共污水渠可供使用，申請人須按照《水污染管制條例》的規定，妥為收集、處理和排放由申請地點產生的所有污水；
  
- (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；
  
- (j) 留意消防處處長的意見，消防裝置的安裝／保養／改進／修理工程須由註冊消防裝置承辦商進行。有關承辦商須於安裝／保養／改進／修理工程完成後，向作

出工程指示的人士發出證書(FS 251)，並須把證書副本送交消防處處長；以及

- (k) 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。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供電商，並與其作出安排。在申請地點內搭建任何構築物之前，申請人及／或其承辦商須與供電商聯絡；如有需要，應要求供電商遷移地下電纜及／或架空電纜，使其遠離擬議構築物。申請人及其承辦商在供電電纜附近進行工程時，須遵守根據《供電電纜(保護)規例》訂立的《有關在供電電纜附近工作的實務守則》。」

### 議程項目 35

#### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-PS/432 擬在劃為「住宅(乙類)2」地帶、「住宅(丙類)」地帶及「政府、機構或社區」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/432B 號)

---

105. 秘書報告，這宗申請由新鴻基地產發展有限公司(下稱「新鴻基公司」)的附屬公司提交。符展成先生及黎慧雯女士已就此議項申報利益，因為他們現時與新鴻基公司有業務往來。委

員備悉黎女士已就未能出席會議致歉，並認為符先生涉及直接利益，因此應就此議項暫時離席。

[符展成先生此時暫離會議。]

### 簡介和提問部分

106. 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) 擬臨時露天存放建築器材及材料，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)表示申請地點十分接近民居，而且環境滋擾的情況仍會持續，因此不支持這宗申請；
- (d) 當局在法定公布期的首三個星期內及公布進一步資料期間，共接獲 16 份公眾意見書，當中 14 份由個別人士提交，表示支持申請，主要理由是擬議發展可地盡其用、增加露天貯物土地的供應、增加就業機會，亦與毗連露天貯物用途互相協調。其餘兩份意見書由創建香港提交，表示反對申請，主要理由是擬議發展不符合有關的規劃意向、與周邊村落不相協調，亦會影響房屋供應，以及申請人未能證明擬議發展不會在環境及排水方面造成負面影響。元朗民政事務專員亦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 12 段所載的評估，不支持這宗申請。有關評估撮錄如下：
  - (i) 根據城市規劃委員會(下稱「城規會」)就「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」所頒布的規劃指引(城規會規劃指引編號 13E)，申請地點主要位於第 4 類地區(約 98.26%)，少部分範圍則位於第 3 類地區(約 1.74%)。有關申請不符合城規會規劃指引編

號 13E 的規定，因為申請地點先前並無獲批給許可作露天貯物用途，而且沒有特殊情況支持小組委員會批准申請，以及有政府部門對申請提出負面意見。批准這宗申請會立下不良先例，即使僅屬臨時性質亦然；

- (ii) 這宗申請有違「住宅(乙類)2」地帶、「住宅(丙類)」地帶及「政府、機構或社區」地帶的規劃意向。申請書並無提出有力的規劃理據，足以支持當局偏離此規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (iii) 擬議發展與附近的住宅用途不相協調，批准這宗申請會令露天貯物用途擴散至毗連申請地點的住宅用途，這情況並不理想；以及
- (iv) 申請人未能證明擬議發展不會對附近的住宅用途造成負面的環境滋擾。環保署署長不支持這宗申請。此外，區內人士對這宗申請提出反對意見。

107. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

108. 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 段所載各項拒絕理由，並認為有關理由恰當。有關理由如下：

- 「(a) 申請地點主要位於『住宅(丙類)』地帶及『住宅(乙類)2』地帶。『住宅(丙類)』地帶及『住宅(乙類)2』地帶的規劃意向分別主要作低層、低密度的住宅發展及作中等密度的近郊住宅發展。擬議發展有違『住宅(丙類)』地帶及『住宅(乙類)2』地帶的規劃意向。申請人並無在申請書提出有力的規劃理據，足以支持當局偏離此規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；

- (b) 擬議發展與申請地點東鄰及北鄰的住宅用途不相協調；
- (c) 擬議發展不符合城規會規劃指引編號 13E 的規定，因為申請地點主要位於第 4 類地區，而第 4 類地區旨在逐步取締不符合規劃用途的露天貯物用途。此外，沒有特殊情況值得從寬考慮申請；
- (d) 申請人未能證明擬議發展不會對附近的住宅用途造成負面的環境滋擾；以及
- (e) 批准這宗申請，即使僅屬臨時性質，會為同類申請立下不良先例，尤以『住宅(丙類)』地帶及『住宅(乙類)2』地帶內的同類申請為然。倘這些同類申請均獲批准，累積影響所及，會導致該區整體的環境質素下降。」

[符展成先生此時返回席上。]

## 議程項目 36

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-PS/447 擬在劃為「綜合發展區」地帶、「住宅(甲類)2」地帶及「道路」地帶的元朗屏山洪水橋第 124 約地段第 2328 號餘段、第 2328 號 B 分段餘段、第 2340 號餘段、第 2340 號 A 分段第 1 小分段、第 2340 號 A 分段第 2 小分段、第 2340 號 A 分段第 3 小分段、第 2340 號 A 分段第 4 小分段餘段、第 2340 號 A 分段第 5 小分段餘段、第 2340 號 A 分段第 6 小分段、第 2340 號 A 分段餘段、第 2341 號、第 2342 號 A 分段、第 2342 號 B 分段第 1 小分段、第 2342 號 B 分段餘段、第 2342 號 C 分段餘段、第 2342 號 D 分段餘段、第 2343 號 A 分段第 1 小分段、第 2343 號 A 分段餘段、第 2343 號 B 分段餘段及第 2350 號和毗連政府土地進行商住發展計劃(分層住宅、食肆、商店及服務行業)，並略為放寬建築物高度限制(由 12 層及 36 米放寬至 13 層及 42.053 米)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-PS/447A 號)

---

109. 秘書報告，雅博奧頓國際設計有限公司是申請人其中一名顧問。符展成先生及黎慧雯女士就此議項申報利益，因為兩人現時與該顧問公司有業務往來。委員備悉符先生沒有參與這宗申請，而黎女士已就未能出席會議致歉。委員同意符先生可留在會議席上。

### 簡介和提問部分

110. 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—申請地點涉及一宗先前申請(編號 A/YL-PS/426)。該宗申請作同一申請用途並略為放寬建築物高度限制，於二零一四年一月三日在有附帶條件下獲小組委員會批准；

- (b) 進行擬議商住發展計劃(分層住宅、食肆、商店及服務行業)，並略為放寬建築物高度限制(由 12 層及 36 米分別放寬至 13 層及 42.053 米)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 8 段。從園景規劃角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有些保留；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局接獲兩份由個別人士提交的公眾意見書。提意見人反對這宗申請，主要理由是放寬建築物高度限制，會在通風和視覺方面造成負面影響；有關發展與附近中／低密度的建築環境不相協調；康樂及配套設施並無得到改善；以及應保存寧靜的環境。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 10 段所載的評估，並不反對這宗申請。由於地盤面積增加，這宗申請擬修訂先前已獲核准的方案，最高建築物高度、上蓋面積及樓宇數目不變。就此，從城市設計及視覺角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境原則上不反對這宗申請。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見，而他們所關注的車輛轉動空間、車輛出入口、消防安全及美化環境方面的問題，可藉施加規劃許可附帶條件得以解決。至於公眾意見，上述評估亦適用。

111. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

112. 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七月二十五日止。除非在該日期前，現時所批准的發展已經展開或這項許可已獲續期，否則這項許可會於該日期後停止生效。這項規劃許可另須附加下列條件：

- 「(a) 為擬議發展設計並闢設車輛轉動空間、泊車及上落客貨設施，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (b) 為擬議發展設計並闢設車輛出入口通道，而有關情況必須符合路政署署長或城規會的要求；
- (c) 提供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
- (d) 提交並落實園境設計總圖，包括保護樹木建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

113. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- 「(a) 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批准／批予所建議的額外地積比率及總樓面面積寬免。申請人須直接聯絡屋宇署，以取得所需許可；倘建築事務監督不批准／批予擬議建築設計元素及總樓面面積寬免，而現時的計劃又須作出重大改變，申請人或須向城規會重新提交規劃申請；
- (b) 留意地政總署元朗地政專員的意見，申請地點涉及多塊私人地段及毗連一些政府土地。申請人須向地政總署申請換地。然而，元朗地政處只會在收到正式提交的申請後才作出考慮，但不保證有關申請(包括批給額外的政府土地)會予以批准。地政總署在接獲該等申請後，會以業主身分全權酌情考慮申請。倘申請獲得批准，申請人須履行地政總署可能施加的條款和條件，包括繳付地價等。倘申請人向地政總署申請換地，所涉私人地段及政府土地的實際地盤面積會在換地階段得到核實。至於澄清如何計算總樓面面積方面，在擬議換地完成之前，他不會在提交建築圖則階段從契約角度置評。至於獲豁免或可扣減的總樓面面積，申請人根據《建築物條例》作出澄清，因此，屋宇署較適合就這方面置評。連接 E 座及 F 座大樓對面商業用途的行人道，及沿南面界線(位於申請地點外)的行人徑，會在兩個小花園之間闢設。上述行人

道的位置並無標示在申請人所提交的園境圖或園境設計總圖上。擬議行人道在任何情況下皆不能設於申請地點範圍之外。他備悉申請人澄清指，面向 D 座、E 座及 F 座大樓地面一層的休憩用地，是為居民及訪客而設的私人公用休憩用地。申請人應相應修訂相關的園境設計總圖及休憩用地大綱圖則，使之跟申請人所澄清的說法一致；

- (c) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，申請人須根據《建築物(規劃)規例》第 41D 條，為申請地點上的所有建築物關設緊急車輛通道。屋宇署會在正式提交建築圖則時詳細查核有關的圖則。根據政府已承諾的政策，有關落實建築設計以締造優質及可持續的建築環境，申請人須符合可持續建築設計的要求，包括加入建築物間距、建築物後移及綠化覆蓋率的元素。至於在進一步資料中提及已獲豁免或扣減總樓面面積的項目，申請人須在提交建築圖則階段提交資料，以充分證明已符合相關『認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考』所訂的豁免準則，以供屋宇署考慮。關於地庫位置圖，有些機房的面積似乎過大；他亦留意到當中有一些未指明用途／多餘的空間。就此而言，他保留意見，有待提交建築圖則階段，他才會根據《建築物(規劃)規例》第 23(3)(a)及 23(3)(b)條提供意見；
- (d) 留意運輸署署長的意見，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；
- (e) 留意路政署總工程師／新界西的意見，由洪安里通往申請地點的擬議車輛通道安排，須徵詢運輸署的意見並獲得其同意。申請人必須按照路政署最新的標準繪圖編號 H1113 及 H1114 或 H5113、H5134 及 H5135(視乎何者配合現有行人路而定)，於洪安里出入口關設車輛進出通道。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。申請人須就緊急車輛通道的設計徵詢消防處的意見，並取得其許可；

- (f) 留意消防處處長的意見，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。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
- (g) 留意土木工程拓展署土力工程處處長的意見，申請地點位於指定地區第2號內，地底可能有大理石溶洞。倘進行任何發展，必須作全面的岩土工程勘察，而有關勘察工作可能顯示需要一名富經驗的岩土工程師高度參與須於申請地點進行的岩土工程的設計及監督工作。申請人須根據《建築物條例》的規定，向屋宇署提交有關工程的資料，以供審批。」

[主席多謝高級城市規劃師／屯門及元朗西黎定國先生、何劍琴女士和簡國治先生出席會議，解答委員的查詢。他們此時離席。]

### 議程項目 37 第 16 條申請

[公開會議]

A/TM/452 擬在劃為「政府、機構或社區」地帶的屯門虎地屯富路屯安里第 132 約地段第 2011 號(部分)及毗連政府土地作靈灰安置所及住宿機構用途(極樂寺重建計劃)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/TM/452A 號)

---

114. 秘書報告，英環香港有限公司(下稱「英環公司」)及景藝設計有限公司是申請人的兩間顧問公司。以下委員已就此議項申報利益：

劉智鵬博士 一 在申請地點附近擁有一個住宅物業

符展成先生 一 現時與英環公司及景藝設計有限公司有業務往來

黎慧雯女士 — 現時與景藝設計有限公司有業務往來

115. 委員備悉黎女士已就未能出席會議致歉。委員亦備悉申請人已提出延期考慮這宗申請的要求，而劉智鵬博士的物業不會直接望到申請地點，以及符展成先生並無參與這宗申請，故委員同意他們可以留在席上。

116. 秘書報告，申請人於二零一四年七月十日要求延期兩個月考慮這宗申請，以便有時間擬備其他進一步資料，以回應運輸署署長及警務處處長所提出的關注事項。這是申請人第二次要求延期。

117. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計兩個月內提交小組委員會考慮。倘申請人所提交的進一步資料不包含重要的內容，可在較短時間內處理，這宗申請可於較早的會議上提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，小組委員會已給其兩個月時間準備所要提交的進一步資料。由於這是這宗申請第二次延期，而小組委員會已合共給予四個月時間，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

**議程項目 38 至 41**

**第 16 條申請**

[公開會議]

A/TM/458 擬在劃為「鄉村式發展」地帶及「道路」地帶的屯門桃園圍第 130 約地段第 538 號 E 分段第 1 小分段和第 538 號 E 分段餘段興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/TM/458 號)

---

A/TM/459 擬在劃為「鄉村式發展」地帶及「道路」地帶的屯門桃園圍第 130 約地段第 538 號 H 分段第 1 小分段和第 538 號 H 分段餘段興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/TM/459 號)

---

A/TM/460 擬在劃為「鄉村式發展」地帶及「道路」地帶的屯門桃園圍第 130 約地段第 538 號 I 分段第 1 小分段和第 538 號 I 分段餘段興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/TM/460 號)

---

A/TM/461 擬在劃為「鄉村式發展」地帶及「道路」地帶的屯門桃園圍第 130 約地段第 538 號 J 分段第 1 小分段和第 538 號 J 分段餘段興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/TM/461 號)

---

118. 秘書報告，運輸署總工程師／交通工程(新界西)陸永昌先生已就此等議項申報利益，因其配偶在申請地點附近的綠怡居擁有一個單位。委員備悉申請人已提出延期考慮這些申請的要求，因此同意陸先生可以留在席上。

119. 小組委員會得悉這四宗申請的性質類似，而且申請地點十分接近，都是位於同一地帶內，故同意應一併考慮這四宗申請。

120. 秘書報告，申請人於二零一四年七月十八日要求延期兩個月考慮這些申請，以便有時間擬備其他進一步資料，以回應環境保護署的意見。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。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 42

### 其他事項

#### 第 16A 條申請

#### [公開會議]

A/YL-TT/301-12 第 16A 條申請編號 A/YL-TT/301-12

申請延長履行規劃許可附帶條件的期限，所涉地點位於元朗大棠路第 116 約地段第 4891 號餘段(部分)、第 4892 號(部分)、第 4893 號(部分)及毗連政府土地

(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件

第 A/YL-TT/301-12 號)

---

122. 秘書報告於二零一四年七月十四日收到一宗申請，要求延長履行申請編號 A/YL-TT/301 的規劃許可附帶條件(b)、(c)、(e)及(g)項的期限。有關申請擬經營臨時商店及服務行業(地產代理)，於二零一二年四月二十日獲小組委員會批給附有條件的規劃許可，有效期為三年，至二零一五年四月二十日止。規劃許可附帶條件(b)項規定在六個月內(至二零一二年十月二十日止)提交泊車安排建議(已延期 10 次共 27 個月，至二零一四年七月二十日止)。規劃許可附帶條件(c)項規定在九個月內(至二零一三年一月二十日止)落實泊車安排建議(已延期九次共 27 個月，至二零一四年七月二十日止)。規劃許可附帶條件(e)項規定在九個月內(至二零一三年一月二十日止)落實車輛進出通道建議(已

延期九次共 27 個月，至二零一四年七月二十日止)。規劃許可附帶條件(g)項規定在九個月內(至二零一三年一月二十日止)落實美化環境和保護樹木建議(已延期九次共 27 個月，至二零一四年七月二十日止)。是次延長履行期限申請是於二零一四年七月十四日才收到，而進一步資料則於二零一四年七月十七日及二零一四年七月十八日收到，即在履行附帶條件(b)、(c)、(e)及(g)項的指定期限(二零一四年七月二十日)屆滿前的五個工作天內。根據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」的規定，在不足指定期限屆滿前六個星期提交的申請，可能不獲提交城規會考慮，理由是沒有足夠時間在履行附帶條件的指定期限屆滿前取得有關政府部門的意見，而有關意見對考慮有關申請而言甚為重要。因此，建議不考慮這宗申請。

123. 經商議後，小組委員會同意不能考慮這宗延長履行規劃許可附帶條件期限的申請，因為履行附帶條件(b)、(c)、(e)及(g)項的期限已於二零一四年七月二十日屆滿，有關申請的規劃許可已停止生效，並於同日撤銷。由於考慮申請時有關規劃許可已不復存在，因此小組委員會不能考慮這宗根據第 16A 條提出的申請。

124. 餘無別事，會議於下午四時四十五分結束。