

城市規劃委員會

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會  
二零一四年八月二十二日下午二時三十分舉行的  
第 517 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

陳福祥先生

邱榮光博士

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

陳建強醫生

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

地政總署署理助理署長／區域 3  
慕容漢先生

規劃署副署長／地區  
李啓榮先生

秘書

### 因事缺席

馬詠璋女士

李美辰女士

鄒桂昌教授

### 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  
顧建康先生

城市規劃師／城市規劃委員會  
簡重思女士

## 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八月八日  
第 516 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」)二零一四年八月八日第 516 次會議記錄草擬本無須修訂，獲得通過。

## 議程項目 2

續議事項

[公開會議]

2. 秘書報告並無續議事項。

## 西貢及離島區

[高級城市規劃師／西貢及離島麥黃潔芳女士此時獲邀到席上。]

[黃漢明先生此時到席。]

### 議程項目 3

#### 第 16 條申請

[公開會議(只限簡介和提問部分)]

A/SK-TMT/47 擬在劃為「綠化地帶」及「鄉村式發展」地帶的新界西貢 宜洲第 257 約地段  
第 104 號 A 分段(部分)、第 104 號 B 分段(部分)、  
第 104 號 C 分段(部分)、第 104 號餘段(部分)、  
第 105 號 B 分段(部分)、第 105 號餘段(部分)、  
第 107 號 A 分段(部分)、第 107 號餘段(部分)、  
第 108 號 B 分段(部分)、第 108 號 D 分段(部分)、  
第 108 號餘段(部分)、第 109 號 A 分段(部分)、  
第 109 號餘段(部分)、第 111 號餘段(部分)、  
第 139 號(部分)、第 167 號 A 分段(部分)、  
第 167 號 B 分段(部分)、第 167 號 C 分段(部分)、  
第 167 號餘段(部分)和毗連政府土地關設私人發展計劃  
的公用設施裝置(雨水渠)及進行相關的挖土工程  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/SK-TMT/47  
號)

---

#### 簡介和提問部分

3. 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) 擬關設的私人發展計劃的公用設施裝置(雨水渠)及進行的相關挖土工程；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 當局在這宗申請的法定公布期內共收到 16 份公眾意見書。12 名提意見人基於擬議的發展會改善該區的排水系統而支持這宗申請，其餘四名提意見人則因擬議的發展可能會對環境和生態造成負面影響而反對這宗申請；以及

[邱榮光博士此時到席。]

- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 11 段的評估，規劃署不反對這宗申請。雖然鋪設擬議的排水渠不符合「綠化地帶」的規劃意向，但該排水渠是新界豁免管制屋宇發展重要的配套設施。擬議的排水渠將在地底鋪設，不會涉及斬伐樹木，因此，預計擬議的發展對環境的影響不大。這宗申請符合有關「擬在『綠化地帶』進行發展而按照《城市規劃條例》第 16 條提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引編號 10 的規定。

4. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

5. 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。有關的規劃許可有效期至二零一八年八月二十二日止；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) 提交並落實保護樹木及修復景觀的建議，而有關建議和落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

6. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- 「(a) 留意渠務署總工程師／九龍及新界南的意見：(i)申請人須定期清理隔沙井／隔沙類的排水井，以防沙石和淤泥被沖下，流入現有的排水系統／渠道／河道；以及(ii)申請人須確保擬議的排水渠工程在設計及施工期間不會對附近地區的排水狀況及環境構成不良影響。為保護現有河堤而鋪設的砌石護面不可令河道現時的闊度縮窄；
- (b) 留意水務署總工程師／發展 2 的意見，申請人須把水管中心線起計的 1.5 米範圍劃為水務專用範圍。在該水務專用範圍之上不得搭建構築物，也不得用作貯物；

- (c) 留意西貢地政專員的意見，倘涉及在政府土地斬伐樹木，申請人須在工程展開前向西貢地政處提出申請以供審批；以及
- (d) 留意康樂及文化事務署署長的意見，擬鋪設的排水渠接近黃宜洲窯，那是一個具考古研究價值的地點。申請人須確保擬議的工程不會干擾附近一帶(特別是該窯所在地點)的環境。如要改動或延伸擬議的排水渠，必須先徵詢康樂及文化事務署轄下古物古蹟辦事處的意見。」

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

### 沙田、大埔及北區

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

#### 議程項目 4

##### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-FTA/145 在劃為「農業」地帶的新界沙嶺文錦渡路  
第89約地段第583號(部分)、第584號餘段(部分)  
及毗連政府土地闢設臨時貨車、貨櫃車拖頭及  
拖架停車場(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第A/NE-FTA/145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：

[此時，梁慶豐先生暫時離席，劉智鵬博士到席。]

(a) 申請的背景；

(b) 闢設臨時貨車、貨櫃車拖頭及拖架停車場，為期三年；

[劉智鵬博士此時暫時離席。]

(c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段，主要意見撮錄如下：

(i) 運輸署署長不支持這宗申請，因為申請人未能在申請書內證明有關建議不會對交通造成負面影響；

(ii) 香港警務處分區指揮官(打鼓嶺分區)亦不支持這宗申請，因為申請地點位於禁區內。根據《公安條例》(第 245 章)，所有跨境車輛的司機駕車由內地經文錦渡管制站入境，都須經文錦渡路直接駛入沙嶺檢查站，出境則反之，其間司機及乘客不得離開車輛的附近。因此，司機及乘客根本不可如申請人在申請書所述的在申請地點逗留休息。車輛進出申請地點，亦會阻礙通往內地的車流；

(iii) 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；

(iv) 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；以及

(v) 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有保留，因為倘批准這宗申請，很可能會鼓勵該區出現更多露天貯物用途，損及該區的鄉郊景觀資源及特色；

(d) 在這宗申請的法定公眾查閱期內，當局共收到兩份公眾意見書，其中一份由一名北區區議員提交，表示支持這宗申請，因為有關的發展可利便附近居民；另一份由創建香港提交，表示反對這宗申請，理由包括有關的發展不符合規

劃意向；申請人沒有提交交通影響評估報告以支持有關的發展；以及有關的發展對農用的土地會有負面影響。民政事務總署北區民政事務專員表示，打鼓嶺區邊境中沙嶺村居民福利會反對這宗申請，理由包括申請地點位於禁區內，有關的發展會對附近居民造成滋擾，亦會污染環境。打鼓嶺區鄉事委員會副主席、當區的區議員及沙嶺村孟蘭會代表對這宗申請沒有意見；以及

[此時，許智文教授到席，梁慶豐先生返回席上。]

(e) 規劃署的意見——根據載於文件第 12 段的評估，規劃署不支持這宗申請，有關的評估撮錄如下：

- (i) 有關的發展不符合有關的「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。漁護署署長不支持這宗申請，因為申請地點的復耕潛力高。申請書中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) 這宗申請不符合有關「擬作露天貯物及港口後勤用途而按照《城市規劃條例第 16 條》提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引編號 13E，因為申請地點位於第三類地區，而且先前不曾獲批給規劃許可作同類的港口後勤用途；
- (iii) 申請人未能證明擬議的發展不會對周邊地區的交通、環境及景觀造成不良影響。環保署署長、運輸署署長和警務處處長都不支持這宗申請；以及
- (iv) 批准這宗申請會為有關的「農業」地帶內的同類申請立下不良先例，若這些同類申請均獲批准，累積影響所及，會導致該區整體的環境質素下降。

[劉智鵬博士此時返回席上。]

8. 委員並無就這宗申請提出問題。

## 商議部分

9. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請。委員繼而審閱文件第 13 段所載的拒絕理由，並認為理由恰當。有關理由是：

- 「(a) 這宗申請不符合該區「農業」地帶的規劃意向，有關的意向主要是保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途。設立此地帶的目的，亦是要保存在復耕及作其他農業用途方面具有良好潛力的休耕農地。申請書中並無有力的規劃理據以支持偏離此規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (b) 這宗申請不符合有關「擬作露天貯物及港口後勤用途而按照《城市規劃條例第 16 條》提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引編號 13E，理由包括有關的發展與附近主要富鄉郊特色的土地用途不協調；政府部門對這宗申請有負面意見；以及申請人未能證明有關的發展不會對周邊地區的環境、交通及景觀造成不良影響；以及
- (c) 批准這宗申請會為有關的「農業」地帶內的同類申請立下不良先例，若這些同類申請均獲批准，累積影響所及，會導致該區整體的環境質素下降。」

## 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-LYT/541 在劃為「住宅(丙類)」地帶的新界粉嶺龍躍頭  
沙頭角公路 192 號第 83 約地段第 799 號 A 分段餘段、  
第 800 號 B 分段餘段及第 801 號 B 分段  
闢設臨時私家車及輕型貨車停車場(貨櫃車除外)和上落  
客貨區(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/NE-LYT/541A 號)

---

## 簡介和提問部分

10. 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) 為期三年的臨時私家車及輕型貨車停車場和上落客貨區；

[黎慧雯女士此時到席。]

(c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；

(d) 在這宗申請的法定公眾查閱期內，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特別意見。民政事務總署北區民政事務專員表示，粉嶺區鄉事委員會主席、虎地排的原居民代表，以及馬料水新村的居民代表和原居民代表均對這宗申請沒有意見；以及

(e) 規劃署的意見——根據載於文件第 11 段的評估，規劃署認為闢設臨時私家車及輕型貨車停車場和上落客貨區可予容忍三年。

11. 委員並無就這宗申請提出問題。

## 商議部分

12. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。有關的規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一七年八月二十二日止，並須附加下列條件：

「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上六時至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，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；

- (c) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一四年十一月二十二日或之前), 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;
- (d) 就上文(c)項條件而言, 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一五年二月二十二日或之前), 落實排水設施建議, 而落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求;
- (e) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一四年十一月二十二日或之前), 提交滅火水源及消防裝置建議, 而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求;
- (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(即在二零一五年二月二十二日或之前), 設置滅火水源及消防裝置, 而有關設施必須符合消防處處長或城規會的要求;
- (g) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一四年十一月二十二日或之前), 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;
- (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(即在二零一五年二月二十二日或之前), 落實保護樹木和美化環境建議, 而落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求;
- (i) 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)或(b)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
- (j) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(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。」

13. 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) 把履行規劃許可附帶條件的期限定得較短，是為了監察申請人履行這些條件的進度；
- (c) 申請人如再次未有履行規劃許可的附帶條件，以致規劃許可被撤銷，日後再提出的申請未必會獲城規會從寬考慮；
- (d) 留意地政總署北區地政專員的意見，這宗申請所涉的地段是根據集體政府租契持有的舊批農地。發給第 83 約地段第 799 號 B 分段餘段、第 799 號餘段、第 800 號餘段、第 800 號 C 分段、第 801 號 B 分段、第 801 號 C 分段餘段、第 801 號 D 分段、第 807 號 B 分段(部分)、第 808 號 A 分段及第 808 號 B 分段餘段(部分)的短期豁免書第 1206 號規定這些地段作工場及存放電器／電器配件之用；
- (e) 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；
- (f) 留意渠務署總工程師／新界北以下的意見：
  - (i) 申請地點所在的地區並無公共污水收集系統可供接駁；
  - (ii) 申請人建議把來自申請地點的雨水排放至直徑 300 毫米的現有排水明渠，但該排水明渠並非由渠務署負責維修保養。申請人須找出建議接駁排水明渠的排水地點屬何人擁有，並徵得擁有人的同意，才可開展擬議的工程。如該排水明渠是區內鄉村排水明渠，便須徵詢民政事務總署北區民政事務專員的意見；
  - (iii) 申請人須查核和確保建議接駁排水明渠的排水地點下段足以排放來自有關地段的額外雨水。申請人亦須確保來自申請地點的水流不會令現有排水系統不勝負荷；

- (iv) 申請人須留意，如沿申請地點邊界建造圍牆或設置石壘，須在圍牆或石壘的兩邊鋪設排水渠，有關細節須與渠務署協定；
  - (v) 申請人須留意，所有現有的流徑和流入及流經申請地點的徑流須予阻截，並經合適的排放點排走。申請人亦須確保所進行的任何工程，包括地盤平整工程，不論在施工期間還是竣工後，都不會干擾申請地點內或附近現有的水渠、排水渠及水道，使排水情況能維持暢通無阻；
  - (vi) 不論擬議的排水工程是在有關地段的範圍以內還是以外進行，有關的排水設施都須由地段的擁有人自費建造及維修保養。申請人在有關地段的範圍以外進行工程，事先須徵得北區地政專員及／或有關私人地段的擁有人許可和同意；以及
  - (vii) 申請人須闢建擬議排水系統，並妥善進行維修保養，如在排水系統運作期間，發現系統不足或欠妥，須作出補救；
- (g) 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(包括以貨櫃／開放式屋棚作為臨時建築物)，必須先取得屋宇署的許可及同意，否則有關工程即屬違例建築工程。此外，申請人須根據《建築物條例》的規定，委聘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

(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；

(h) 留意消防處處長以下的意見：

(i) 如在申請地點搭建了有蓋構築物(例如以貨櫃改裝而成的辦公室、臨時貨倉和用作工場的臨時屋棚)，便須安裝消防裝置；

(ii) 在此情況下，除非建築圖則已經送交屋宇署的中央處理建築圖則系統，否則申請人須把附有消防裝置建議的相關平面圖送交消防處審批。申請人擬備平面圖時，須留意：

(a) 平面圖須按比例繪製，並註明尺寸和佔用性質；以及

(b) 平面圖上須清楚標示擬設消防裝置和緊急車輛通道的位置；以及

(iii) 消防處收到申請人正式提交的上述圖則後，便會制訂詳細的消防安全規定。申請人隨後必須按照該處核准的建議，設置有關的消防裝置；

(i) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，據實地視察所見，因應先前一宗申請(編號A/NE-LYT/308)在申請地點北面邊界所種植的兩棵樹已枯死，必須再種樹

補替。另外，有物件堆放在植樹的地方，可能影響現有樹木的健康。保護樹木建議必須加入樹木保養計劃；以及

- (j) 遵行環境保護署發出的《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，以盡量減少對環境可能造成的滋擾。」

## 議程項目 6

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-LYT/545 擬在劃為「農業」地帶的  
新界粉嶺簡頭村第 76 約地段第 1603 號 A 分段、第  
1603 號 B 分段及第 1603 號 C 分段  
興建三幢屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/NE-LYT/545 號)

---

### 簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬建的三幢屋宇(新界豁免管制屋宇－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。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) 在法定公眾查閱期內，當局共收到四份公眾意見書。當中，粉嶺區鄉事委員會主席表示對這宗申請沒有意見，而嘉道理農場暨植物園公司、創建香港和世界自然基金會香港分會則反對這宗申請，理由主要包括擬議的發展不符合

「農業」地帶的規劃意向；申請書內欠缺相關的影響評估資料；應保留更多農地以保障香港的食物供應；以及倘批准這宗申請，會為同類申請立下不良先例。民政事務總署北區民政事務專員表示，簡頭村的居民代表和原居民代表支持這宗申請，而粉嶺區鄉事委員會主席則對這宗申請沒有意見；以及

(e) 規劃署的意見——根據載於文件第 11 段的評估，規劃署不反對這宗申請。有關的評估撮錄如下：

(i) 這宗申請大致符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」（下稱「臨時準則」），因為擬建的小型屋宇的覆蓋範圍有超過 50% 在簡頭村的「鄉村範圍」內，而且該村的「鄉村式發展」地帶內的土地不足以應付小型屋宇的需求，因此，可從寬考慮這宗申請；

(ii) 擬建的小型屋宇的西北面鄰近現有的簡頭村，與周邊地區的鄉郊風貌並非不協調，預料現有的景觀特色和資源不會大變或受到嚴重干擾；以及

(iii) 二零零一至一三年間，申請地點附近共有 52 宗同類申請獲小組委員會批准，另有五宗則遭小組委員會拒絕或城市規劃委員會覆核後駁回，理由主要是擬建的小型屋宇不符合「臨時準則」。近年獲小組委員會批准的一些個案，其涉及的地點十分接近現在這個申請地點，而且自這些申請獲批准以來，該區的規劃情況一直沒有重大改變。

15. 主席提及圖 A-2，詢問之前獲小組委員會批准的那些所涉地點鄰近現在這個申請地點的規劃申請的發展進度為何。鄧永強先生回答說，編號 A/NE-LYT/238、247、367 及 407 四宗申請所涉的小型屋宇批建申請已獲地政總署批准；至於在二零一二至一三年間獲批准的其他規劃申請則正處於不同的發展階段，例如履行規劃許可的附帶條件及／或提交小型屋宇批建申請。

16. 一名委員詢問，尚未處理的 64 宗小型屋宇申請，其所涉地點是否位於「鄉村式發展」地帶內。鄧先生回答說，這些小型屋宇申請

有 26 宗的地點位於「鄉村式發展」地帶內，有 38 宗則在該地帶外。主席詢問，這些尚未處理的小型屋宇申請是否包括之前獲小組委員會批准的所有個案。鄧先生回答說，只包括部分個案。

17. 一名委員詢問，簡頭村有多少土地可供發展小型屋宇。鄧先生回答說，根據規劃署最新的估計，簡頭村的「鄉村式發展」地帶內可供發展小型屋宇的土地約有 2.62 公頃。他又以實物投影機上一張由規劃署擬備的圖則作說明，表示簡頭村是發展成熟的鄉村，大部分土地已用作發展小型屋宇。

18. 一名委員表示，根據規劃署擬備的圖則，簡頭村的「鄉村式發展」地帶內仍有空置土地可供發展小型屋宇。雖然在二零一二至一三年間有多宗同類的規劃申請獲批准，但這名委員質疑，既然「鄉村式發展」地帶內仍找到空置土地，小組委員會應否繼續批准這宗申請。

#### 商議部分

19. 一名委員同意規劃署的意見，認為簡頭村是發展成熟的鄉村，並表示那些空置的土地可能屬私人擁有，要收回那些私人土地發展小型屋宇，並不容易。這名委員認為，批准這宗申請，與批准先前那些申請，做法貫徹一致。

20. 地政總署助理署長慕容漢先生回應主席的提問，表示雖然簡頭村有空置的土地，但村民難以買到那些私人土地發展小型屋宇。

21. 一名委員表示，既然二零一二年有多宗同類申請獲批准，而擬建的小型屋宇又位於簡頭村「鄉村範圍」內，應可從寬考慮該宗申請。這名委員指出，當比對應付簡頭村小型屋宇需求所需的小型屋宇用地數目及該村的「鄉村式發展」地帶內可用以應付未來 10 年小型屋宇需求的小型屋宇用地數目時，應以前者為 136 幅(不是 174 幅)而後者為 104 幅計算，因為在 64 宗尚未處理的小型屋宇申請中，有 38 宗的地點是在「鄉村式發展」地帶外。這名委員亦質疑簡頭村未來 10 年小型屋宇需求的預測數字是否可信，並表示日後審議小型屋宇申請時，有必要看看是否有任何特殊情況應考慮。主席表示同意。

22. 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。有關的規劃許可有效期至二零一八年八月二十二日止；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) 如申請人所建議設置化糞池，而位置必須符合地政總署署長或城規會的要求；
- (b) 提交並落實排水建議，而有關建議和落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；以及
- (c) 提交並落實美化環境建議，而有關建議和落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

23. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- 「(a) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，申請地點所在的地區沒有公共污水收集系統可供接駁；
- (b) 留意路政署總工程師／新界東的意見，任何由沙頭角公路通往申請地點的通道均不是由路政署維修保養；
- (c) 留意水務署總工程師／發展(2)的以下意見：
  - (i) 為向擬議的發展項目供水，申請人或須把該項目的內部供水系統伸延，以接駁至最接近而合適的政府水管。申請人須解決與供水相關的任何土地問題（例如私人地段問題），並須負責私人地段內的內部供水系統的建造、運作及維修保養，而有關情況必須符合水務署所訂標準；以及
  - (ii) 申請地點位於抽洪集水區內；
- (d) 留意消防處處長的意見，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 7

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-TKL/478 擬在劃為「農業」地帶的新界坪輦第 77 約地段第 1100 號 A 分段(部分)、第 1100 號 B 分段(部分)及第 1101 號(部分)臨時露天存放建築材料及器材(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/NE-TKL/478 號)

---

24. 小組委員會備悉申請人於二零一四年七月二十九日要求城規會延期四個星期才考慮這宗申請，讓其有時間準備進一步資料(包括出入申請地點的通道安排及車輛迴轉範圍分析)，以回應運輸署所提出的意見。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，小組委員會已給其四個星期時間準備所要提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

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

## 議程項目 8

考慮新界馬鞍山白石「綜合發展區(3)」用地的規劃大綱擬稿  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 10/14 號)

---

26. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區陸國安先生按文件詳載的內容簡介這份規劃大綱擬稿，要點如下：

### 目的

- (a) 徵求委員通過這份規劃大綱擬稿，為馬鞍山白石「綜合發展區(3)」用地的未來發展提供指引；以及
- (b) 匯報就「綜合發展區(3)」用地的規劃大綱擬稿諮詢沙田區議會的結果；

### 背景

- (c) 二零一二年二月二十四日，對《馬鞍山分區計劃大綱草圖編號 S/MOS/19》(下稱「草圖」)所作的修訂展示予公眾查閱；
- (d) 就白石而言，所作的修訂主要涉及「綜合發展區(2)」地帶、「綜合發展區(3)」地帶及「康樂」地帶；以及
- (e) 在公眾查閱期內，共收到七份申述書及 42 份意見書。二零一二年八月三十一日，城市規劃委員會(下稱「城規會」)聆聽這些申述和意見後，決定不順應申述內容修訂草圖。草圖於二零一三年七月三十日獲行政長官會同行政會議核准；

### 有關用地及周邊地區

- (f) 根據草圖的規定，該「綜合發展區(3)」用地的最大總樓面面積限為 30 000 平方分米，最高建築物高度限為主水平基準上 50 米。城規會如收到申請，可按發展計劃的個別情況，考慮略為放寬此總樓面面積或建築物高度限制；

- (g) 該「綜合發展區(3)」用地的範圍包括白石陸岬的東南部，當中有些地方是高架平台，平台下的斜坡有植被。該用地南鄰為耀沙路，該路會擴闊為雙線雙程分隔車道，工程暫定於二零一七／一八年之前完成；
- (h) 該「綜合發展區(3)」用地位於白石陸岬的東南部，北面毗連一片劃為「康樂」地帶的平地，用作綜合康樂發展，西面另一塊用地則劃作「綜合發展區(2)」地帶，以作綜合住宅發展；

#### 增加發展密度

- (i) 《二零一四年施政報告》公布增加住宅用地的最高住用地積比率，之後地政總署向城規會提交了編號 A/MOS/99 的申請，建議於該「綜合發展區(3)」用地發展住宅，並要求略為放寬該用地的總樓面面積及建築物高度的限制，分別增加 20% (由 30 000 平方米增至 36 000 平方米) 及 16% (由主水平基準上 50 米增至 58 米)。小組委員會於二零一四年六月十三日批准了這宗申請；
- (j) 規劃署亦同步擬備了一份假定發展密度有所增加的規劃大綱擬稿。並就涉及增加發展密度的規劃大綱擬稿諮詢沙田區議會發展及房屋委員會，議員對之沒有反對意見；
- (k) 城規會批准這宗申請後，此規劃大綱擬稿便作更新；

#### 編號 A/MOS/99 的申請獲核准的總綱發展藍圖

- (l) 根據該核准總綱發展藍圖，擬議的住宅發展項目共有五幢 14 至 15 層(即主水平基準上 58 米)的大廈，可提供 550 個單位，容納 1 650 人口；
- (m) 申請人已就通風、交通、排水與排污以及景觀等方面，提交一系列的技術評估報告；

## 規劃大綱

### 發展參數

- (n) 經考慮獲核准的這宗編號 A/MOS/99 的申請後，會把現有分區計劃大綱圖所訂的最大總樓面面積由 30 000 平方米增加 20% 至 36 000 平方米，地積比率則由 1.28 倍增至 1.53 倍，使可建單位數目增加至 90 個；

### 整體設計原則及發展概念

- (o) 為使烏溪沙站至白石的建築物的高度維持梯級式的輪廓，現有及擬議發展項目的高度由內陸向海傍遞降；
- (p) 提供闊 15 米的景觀廊，令視野更廣遠，空氣更流通；
- (q) 因用地位處海傍，故應避免平台式建築；
- (r) 盡量保存現有的植被；
- (s) 落實發展的時間表應配合基礎設施的工程進度，尤其是排污及道路的基礎設施；

[陳建強醫生此時到席。]

### 提交總綱發展藍圖

- (t) 如要回應日後在該「綜合發展區(3)」用地發展的項目而修改編號 A/MOS/99 的申請獲核准的總綱發展藍圖，發展商須按《城市規劃條例》提交總綱發展藍圖予城規會審批；以及
- (u) 提交總綱發展藍圖時，須付上有關環境與生態、排水與排污、交通、視覺及通風等方面的技術評估報告；

[黃仕進教授此時暫時離席。]

諮詢沙田區議會

(v) 規劃署於二零一四年二月二十七日就涉及放寬總樓面面積及建築物高度限制的規劃大綱擬稿，諮詢沙田區議會的發展及房屋委員會。雖然沙田區議會不反對該規劃大綱擬稿的內容，但有些委員就一些方面表達了關注和意見。他們關注的問題／提出的意見及規劃署的回應撮述如下：

- 增加該「綜合發展區(3)」用地的發展密度或會造成屏風效應，對周邊地區的通風情況造成不良影響。此外，為配合人增加，亦須闢設所需的社區、康樂及交通設施。規劃署回應時表示，根據二零一四年六月提交的技術評估報告，有關發展不會對通風及交通構成重大影響；而且，當局已按《香港規劃標準與準則》的規定，在馬鞍山及沙田兩區規劃了充足的政府、機構或社區設施；
- 可考慮把該「綜合發展區(3)」用地北部現有那個有植被的斜坡剔出發展用地的範圍，使該處現有的樹木可以保存。此外，應註明現有樹木的總數和將予保存的樹木數量。規劃署回應時表示，住宅發展項目一般佔整塊發展用地約 20% 至 30% 的地方，故該用地應有足夠的地方保存那些現有樹木；而且，根據二零一四年六月進行的樹木調查，現有的 74 棵樹全屬普通品種，其中 30 棵建議保留，另建議種植約 120 棵樹以作補償；以及

[黃仕進教授此時返回席上。]

- 該「綜合發展區(3)」用地東面的「綠茵半島」應規劃作康樂及休憩用途。規劃署回應時表示，該「綜合發展區(3)」用地北面的「康樂」地帶已預留作綜合康樂發展，而該「綠茵半島」是位於「自然保育區」地帶內。

27. 主席補充說，該「綜合發展區(3)」用地會出售，屆時規劃大綱會是賣地條款一部分，作為日後該用地的發展商的參考。

28. 經商議後，小組委員會決定：

- (a) 備悉沙田區議會議員的意見；以及
- (b) 通過載於鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件的附件 1 的規劃大綱擬稿。

## 議程項目 9

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/ST/845 在劃為「工業」地帶的新界沙田火炭  
坳背灣街14至24號金豪工業大廈  
第一座地下C3單位  
經營臨時商店及服務行業(快餐店)(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第A/ST/845號)

---

29. 秘書報告，鄒桂昌教授就此議項申報利益，表示他在火炭擁有一個住宅物業，但從該物業不能直接看到申請地點。委員備悉鄒教授已表示抱歉未能出席會議。

### 簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬經營的臨時商店及服務行業(快餐店)(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。相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在這宗申請的法定公眾查閱期內，當局並無收到公眾的意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 11 段的評估，規劃署不反對於申請地點經營臨時商店及服務行業(快餐店)，為

期三年。擬議的這個臨時用途大致上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」所載有關消防安全和交通方面的考慮因素。

31. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

32. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。有關的規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一七年八月二十二日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一五年二月二十二日或之前)，設置消防裝置，而有關設施必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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。」

33. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- 「(a) 在申請處所展開申請的用途前，必須先取得規劃許可。所批給的許可只涉及不設任何座位的「商店及服務行業(快餐店)」用途；
- (b) 向地政總署沙田地政專員申請批出短期豁免書，准予進行申請的用途；
- (c) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界東(1)及牌照小組的意見：
  - (i) 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工場的逃生途徑造成不良影響。待當局收到食物業處所牌照申請後，屋宇署會按情況制訂樓宇安全規定；以及
  - (ii) 申請人須委聘認可人士統籌有關的建築工程(如有者)；

- (d) 消防處收到建築圖則或相關發牌當局的轉介後，便會訂定詳細的消防安全規定，而該「快餐店」只可申領「食物製造廠」或「工廠食堂」牌照；
- (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；以及
- (f) 申請人倘再次未能履行規劃許可附帶條件，以致規劃許可被撤銷，其再提出的申請未必會獲城規會從寬考慮。」

## 議程項目 10

### 第 16 條申請

[公開會議(只限簡介和提問部分)]

A/ST/847 擬在劃為「工業(1)」地帶的新界沙田小瀝源源順圍  
10 至 12 號進行整幢大廈改建，以闢設辦公室以及  
經營食肆和商店及服務行業  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/ST/847A 號)

---

34. 秘書報告，許智文教授就此議項申報利益，表示他在沙田擁有一個住宅物業。小組委員會認為，從許教授的物業並不直接看到申請地點，故他不涉及直接利益，同意他可留在席上。

### 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) 擬進行整幢大廈改建，以闢設辦公室以及經營食肆和商店及服務行業；

- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在這宗申請的法定公眾查閱期內，並無收到公眾的意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 12 段的評估，規劃署不反對這宗申請。建議的這項發展涉及把整幢大廈改建以作辦公室和商業用途的工程大致上符合有關「在『工業』地帶內進行的用途／發展」的城市規劃委員會規劃指引編號 25D 所規定。

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。有關的規劃許可有效期至二零一八年八月二十二日止；除非在該日期前，所批准的發展已展開或有關許可已續期，否則有關許可會於該日期後停止生效。規劃許可須附加下列條件：

- 「(a) 提交並落實美化環境建議，而有關建議和落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；以及
- (b) 提交並落實消防裝置及滅火水源建議，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。」

38. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- 「(a) 有關的許可的有效期以有關大廈的壽命為限，日後一旦進行重建，申請地點便須符合重建時有效的分區計劃大綱圖對有關的用途地帶和發展所定的限制，因為屆時的限制未必與現時有關大廈的限制相同；
- (b) 向地政總署沙田地政專員申請修訂契約／特別豁免書，准予進行申請的用途；

- (c) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界東(2)及鐵路的意見，有關對擬議的新用途(包括影音製作室及化驗所)的詳細意見，該署會在申請人根據《建築物條例》提交建築圖則的階段提供；以及
- (d) 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》的規定。」

## 議程項目 11

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/ST/852 擬在劃為「工業」地帶的新界沙田火炭  
坳背灣街45至47號喜利佳工業大廈地下G舖(部分)  
經營商店及服務行業(地產代理)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第A/ST/852號)

---

39. 秘書報告，鄒桂昌教授就此議項申報利益，表示他在火炭擁有一個住宅物業，但從該物業不能直接看到申請地點。委員備悉鄒教授已表示抱歉未能出席會議。

### 簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 所申請經營的商店及服務行業(地產代理)；
- (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) 在這宗申請的法定公眾查閱期內，當局並無收到公眾的意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 11 段的評估，規劃署不反對批給為期三年的臨時規劃許可，容許於申請地點經營商店及服務行業(地產代理)。

41. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

42. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。有關的規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一七年八月二十二日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一五年五月二十二日或之前)，設置消防裝置，而有關設施必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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。」

43. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- 「(a) 在申請處所展開申請的用途前，必須先取得規劃許可；
- (b) 批給為期三年的臨時許可，是要讓城規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；
- (c) 向地政總署沙田地政專員申請批出短期豁免書，准予進行申請的用途；
- (d) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界東(1)及牌照小組的意見；

- (i) 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耐火時效達 120 分鐘的隔火障隔開，而且不得對現有處所的逃生途徑造成不良影響；以及
  - (ii) 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)；
- (e) 留意消防處處長的意見：
- (i) 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。申請所涉的地方須提供與有關的工業大廈的工業用途部分完全分隔的逃生途徑；以及
  - (ii) 關於申請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《2011 年建築物消防安全守則》的規定；
- (f) 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。」

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

## 議程項目 12

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-KLH/480 在劃為「綠化地帶」及「露天貯物」地帶的新界大埔九龍坑南華莆第9約地段第617號B分段餘段、第618號B分段第1小分段、第622號B分段餘段(部分)及第626號餘段(部分)闢設臨時露天停車場(並作附屬實地車輛檢查用途)(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第A/NE-KLH/480號)

---

### 簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 為期三年的臨時露天停車場及附屬實地車輛檢查用途；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段及附件 IV。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點附近有易受影響的用途，預計環境會受到滋擾。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，收到兩份公眾意見書，分別來自南華莆原居民代表及創建香港。提意見人反對這宗申請的理由主要是擬議的發展不符合「綠化地帶」的規劃意向、令土地難以發展作更合適的用途，又沒有評估交通及環境影響，不單會導致空氣污染，更會對該村的環境及交通安全造成負面影響；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 12 段的評估，規劃署認為這項涉及闢設臨時露天停車場並作附屬實地車輛檢查用途的發展可予容忍三年。雖然環保署署長並不支持這宗申請，但過去三年沒有環境方面的投訴，而對於環保署署

長所關注的問題，只要在規劃許可加入附帶條件，限制作業時間，亦可以解決。對於反對擬議發展的公眾意見，政府部門的規劃評估及意見已有相關回應。

45. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

46. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(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，至二零一七年八月二十二日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上十一時至早上七時在申請地點作業；
- (b) 在規劃許可有效期內的任何時間，保養申請地點現有的車輛通道、排水設施、所有現存樹木、為美化環境而栽種的植物、為防止集水區受污染而建議的保護措施，以及邊界圍欄，使之時刻保持良好狀況；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行挖掘工程，除非事先取得水務署署長的書面許可，亦不得進行掘井、爆破、鑽探或打樁工程；
- (d) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零一五年二月二十二日或之前)，提交滅火水源及消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (e) 就上文(d)項條件而言，在規劃許可續期之日起計九個月內(即在二零一五年五月二十二日或之前)，提供滅火水源及消防裝置，而有關設施必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (f) 如在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)或(c)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及

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

47. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- 「(a) 在申請地點繼續申請的用途前，須先取得規劃許可；
- (b) 申請人須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》，盡量減低對環境可能造成的滋擾；
- (c) 留意大埔地政專員的意見，倘這宗申請獲批准，上述地段的擁有人須立即定實短期豁免書的建議內容，並提申請交予地政總署處理。地政總署會以業主身分全權酌情考慮有關申請，但不保證最終會予批准，倘予批准，或會附加條款和條件，包括規定申請人繳付地價或費用；
- (d) 留意路政署總工程師／新界東的意見，通往申請地點的通道並非由路政署維修保養；
- (e) 留意路政署主要工程管理處總工程師 1／主要工程的意見，申請人須聯絡該署的工程合約編號 HY/2012/06(名為「粉嶺公路擴闊工程—泰亨至和合石交匯處工程」)的承辦商，因為該項道路擴闊工程於二零一三年七月開始進行，暫定於二零一八年年底完成；
- (f) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，申請人須遵守詳載於文件附錄 IV 有關在橋頭涵洞劃出 120 米的禁爆區及提供 30 米的水務專用範圍的附帶條件；
- (g) 留意消防處處長的意見，關於擬備消防裝置建議方面如在申請地點範圍內搭建有蓋構築物(例如以貨櫃改裝而成的辦公室、臨時貨倉和用作工場的臨時屋棚)，便須裝設消

防裝置。在此情況下，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：

- (i) 平面圖須按比例繪製，並註明尺寸和佔用性質；
  - (ii) 平面圖上須清楚標示擬設消防裝置和緊急車輛通道的位置；以及
  - (iii) 消防處收到申請人正式提交的上述圖則後，便會制訂詳細的消防安全規定。申請人隨後必須按照該處核准的建議，設置有關的消防裝置；
- (g) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，那兩棵倚在圍欄上的樹必須盡快移除；以及
- (h) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，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，清拆所有在已批租土地上搭建的違例建築物。所有建築工程必須符合《建築物條例》的規定。申請人必須委聘一名認可人士統籌所有建築工程。即使獲批給規劃許可，也不應視作在《建築物條例》下，申請地點現有的違例構築物亦獲許可。」

### **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-KLH/481 擬在劃為「農業」及「鄉村式發展」地帶的  
新界大埔元嶺第 9 約地段第 433 號 B 分段第 5 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/481 號)

---

## 簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬建的屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。主要的意見撮述如下：
  - (i) 渠務署總工程師／新界北建議，申請地點附近將鋪設污水收集系統的接駁點，但尚未有確實的鋪設時間表，因此須暫時使用化糞池及滲水井系統，待計劃的污水收集系統鋪設後，必須把擬建小型屋宇的污水渠接駁至該系統；
  - (ii) 漁農自然護理署署長不支持這宗申請，因為申請地點的復耕潛力高；
  - (iii) 其他相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在這宗申請的法定公眾查閱期內，當局收到一份來自創建香港的公眾意見書。提意見人反對這宗申請，主要是因為這宗申請與「農業」地帶的規劃意向不符，而且環境、交通、排水和排污的評估報告亦欠奉；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 11 段的評估，規劃署不反對這宗申請。這宗申請大致符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」。對於反對擬議發展的公眾意見主要提到的食物供應、交通、環境及排污影響問題，上述規劃評估及政府部門的意見已有相關回應。

49. 委員並無就這宗申請提出問題。

## 商議部分

50. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。有關的規劃許可有效期至二零一八年八月二十二日止；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) 如申請人所建議設置化糞池，而位置必須符合地政總署署長或城規會的要求；
- (b) 提交並落實美化環境建議，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；
- (c) 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；
- (d) 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
- (e) 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。」

51. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- 「(a) 留意環境保護署署長的意見，化糞池和滲水井系統必須設於「鄉村式發展」地帶內，並須符合《專業人士環保事務諮詢委員會專業守則第 5/93 號》的規定，包括化糞池及滲水井系統的位置須距離水道至少 30 米的規定。此外，申請人須在已計劃的污水收集系統鋪設後，把擬建屋宇的污水渠接駁至該系統，亦要預留足夠的地方，以便將來進行接駁污水渠的工程；
- (b) 申請人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，申請地點附近沒有公共排水渠。申請人須妥善保養排水系統，如在系統運作期間，發現系統不足或欠妥，須作出補救。如因系統故障而造成損害或滋擾，申請人亦須就所引致的申索和要求，承擔責任及作出彌償。申請地點附近現時亦沒有公共污水收集系統。申請人須就擬議發展項目的污水處理／排放事宜，徵詢環保署署長的意見；
- (d) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，根據「北區污水收集系統第 2 階段第 1 期工程」計劃下最新的擬議元嶺村污水收集計劃，申請地點附近將設有公共污水收集系統的接駁點。擬議的發展項目可經毗連的地段接駁已計劃鋪設的污水收集系統，申請人須自費進行接駁工程，並徵求毗連私人地段擁有人的同意，讓其進行該項工程。不過，有關的污水收集系統工程計劃的憲報公告已在二零一零年十月二十九日取消，而現時並未有落實有關的公共污水收集系統工程的確實時間表；
- (e) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，在公共污水渠建成之前，倘獲環境保護署署長批准，可暫時使用化糞池及滲水井系統排污。獲准使用的化糞池及滲水井系統必須按照環境保護署的《專業人士環保事務諮詢委員會專業守則第 5/93 號》設計和維修保養。化糞池及滲水井系統須妥為維修保養，以及定期清理污泥。所產生的污泥必須全部運走，在集水區以外的地方處置。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使用其他許可物料所製的喉管輸送。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。申請地點附近的水管不能裝設標準的柱形消防栓；
- (f) 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》。消防處會在批地階段制訂詳細的消防安全規定；以及

- (g) 留意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

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-KLH/482

擬在劃為「農業」及「鄉村式發展」地帶的新界大埔元嶺村第 9 約地段第 750 號 B 分段第 6 小分段 A 分段、第 750 號

B 分段第 6 小分段 B 分段及第 750 號

B 分段第 6 小分段 C 分段興建

屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)

(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件

第 A/NE-KLH/482 號)

---

52. 小組委員會備悉，申請人於二零一四年八月八日要求城規會延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間委聘測量師以確定擬建小型屋宇的確實位置。這是申請人首次要求延期。

53. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計兩個月內提交小組委員會考慮。倘申請人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 15

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-SSH/91 擬在劃為「綠化地帶」及「鄉村式發展」地帶的新界西貢北約官坑村第 218 約地段第 231 號  
A 分段及第 231 號餘段  
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/NE-SSH/91 號)

---

### 簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬建的屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段及附錄 IV。相關的政府部門對這宗申請沒有不表反對或負面意見；
- (d) 在這宗申請的法定公眾查閱期內，當局收到兩份分別由嘉道理農場暨植物園公司及創建香港提交的公眾意見書。提意見人反對這宗申請，主要理由包括擬議的發展不符合「綠化地帶」的規劃意向；申請人未有提交環境、交通、排水及排污評估報告；以及擬議的發展沒有合適的附屬設施配合，會對周邊地區的水質、排污及泊車造成負面影響；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 12 段的評估，規劃署不反對這宗申請。擬議的發展符合有關「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，因為不會對景觀及現有和計劃關設的基礎設施造成負面影響。對於公眾的意見，上文所述的規劃考慮因素及評估亦適用。

55. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

56. 一名委員表示申請地點有 60% 在「綠化地帶」內，詢問可否把申請地點的位置向西南面遷移，盡量不侵進該「綠化地帶」，以及申請地點旁邊的土地是否由私人擁有。委員備悉申請地點的界線只是仿照申請人擁有的地段的界線，以及申請人已設法在位置上作出安排，使該小型屋宇的覆蓋範圍一大部分在「鄉村式發展」地帶內。

57. 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。有關的規劃許可有效期至二零一八年八月二十二日止；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) 如申請人所建議設置化糞池，而位置必須符合地政總署署長或城規會的要求；
- (b) 提交並落實保護樹木及美化環境建議，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
- (c) 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。」

58. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- 「(a) 留意渠務署總工程師／新界北的意見：
  - (i) 有關地段附近沒有公共雨水渠可供接駁。若擬進行排水工程，不論有關工程是在有關地段的範圍之內還是之外進行，有關的排水設施都須由申請人自費建造及維修保養。在排水系統運作期間，申請人／擁有人如發現系統不足或欠妥，須作出補救；如因系統故障而造成損害或滋擾，亦須就所引致的申索和要求作出彌償，無須政府負責；以及

- (ii) 官坑現時並沒有公共污水收集系統可供接駁，但根據「吐露港未鋪設污水設施地區的污水收集系統第2階段」工程計劃，官坑會設置公共污水收集系統。有關的工程定於二零一六年展開，至二零二零年左右完成，惟確實時間會在稍後階段再作檢討；
- (b) 留意消防處處長的意見，申請人須遵守地政總署編訂的《新界豁免管制屋宇消防安全規定指引》。消防處收到地政總署轉介的正式申請後，便會制訂詳細的消防安全規定；
- (c) 留意路政署總工程師／新界東的意見，申請地點毗連的道路並非由路政署維修保養；
- (d) 留意機電工程署署長的意見：
  - (i) 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：
    - (a) 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；
    - (b) 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
    - (c) 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》；

- (ii) 申請地點附近的西沙路沿路鋪設了一條高壓地底煤氣輸送管。因此，在發展項目的設計及施工階段，工程項目倡議人／顧問必須聯絡香港中華煤氣有限公司，以確定擬議施工範圍附近現有和已計劃鋪設的氣體喉管／裝置的準確位置，以及最低限度須從氣體喉管／裝置後移多少距離。工程項目倡議人／顧問亦須遵守機電工程署的《避免氣體喉管構成危險工作守則》的規定；以及
- (e) 留意規劃許可只批給申請所涉的發展項目。倘要為擬議發展項目闢設通道，申請人須確保有關通道(包括任何必須進行的填土／挖土工程)符合相關法定圖則的規定，並視乎情況所需，在進行道路工程前，向城規會申請規劃許可。」

## 議程項目 16

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TP/559 擬在劃為「綠化地帶」及「鄉村式發展」地帶的新界大埔樟樹灘村毗連第 36 約地段第 1348 號的政府土地闢設附屬於屋宇的私人花園  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/TP/559 號)

---

59. 邱榮光博士就此議項申報利益，表示在樟樹灘村擁有一個住宅物業和三塊土地。小組委員會備悉從邱博士的住宅物業和土地可直接看到申請地點，認為他涉及直接利益，故委員同意他應暫時離席。

[邱榮光博士此時暫時離席。]

### 簡介和提問部分

60. 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) 擬闢設附屬於屋宇的私人花園；
- (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／城市設計及園境對這宗申請有所保留，因為該私人花園與現有的樹木在位置上有衝突，而興建該私人花園時可能已砍伐了一些樹。其他相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在這宗申請的法定公眾查閱期內，當局收到兩份由樟樹灘村村代表提交的公眾意見書，表示反對這宗申請，理由是申請地點應預留作小型屋宇發展之用；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。該私人花園侵進「綠化地帶」，不符合此地帶的規劃意向。申請書內未有提供有力的規劃理據，以支持偏離此地帶的規劃意向。擬議的發展不符合有關「擬在『綠化地帶』進行發展而按照《城市規劃條例》第 16 條提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引編號 10，因為有關發展涉及清除天然草木，影響現有自然景觀，對周邊地區的斜坡穩定性造成不良影響。

61. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

62. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請。委員繼而審閱文件第 12 段所載的拒絕理由，並認為理由恰當。有關理由是：

- 「(a) 擬議的發展不符合「綠化地帶」的規劃意向，有關的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，「綠化地帶」不宜進行發展。申請書內未有提供有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向；
- (b) 擬議的發展不符合有關「擬在『綠化地帶』進行發展而按照《城市規劃條例》第 16 條提出的規劃申請」的城市規

劃委員會規劃指引編號 10，因為擬議的發展已影響自然景觀，申請人又未能證明周邊地區的斜坡穩定性不會受到不良影響；以及

- (c) 批准這宗申請會為區內的同類申請立下不良先例。倘這些申請都獲批准，累積影響所及，會令該區整體的天然環境質素下降。」

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

### 粉嶺、上水及元朗東區

[粉嶺、上水及元朗東規劃專員錢敏儀女士及高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東陳冠昌先生、吳曙斌先生及曾焯基先生此時獲邀到席上。]

[邱榮光博士此時返回席上。]

### 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/221 擬在劃為「綠化地帶」的新界粉嶺蝴蝶山路 18 號闢設社會福利設施(安老院舍)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/FSS/221A 號)

---

#### 簡介和提問部分

63. 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) 所關設的社會福利設施(安老院舍)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段及附錄 III。社會福利署署長支持這宗申請，其他相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在這宗申請的法定公眾查閱期內，收到合共 35 份公眾意見書。提意見人中有兩名表示沒有意見，五名表示支持這宗申請，及 28 名則表示反對，而理由是預料該安老院舍會被改建作靈灰安置所之用，以及關設該安老院舍須考慮其他技術因素，包括交通流量增加及斜坡不穩定的問題；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 11 段的評估，規劃署不反對這宗申請。該安老院舍與附近的土地用途(包括蓬瀛仙館、一些有植被的地方、一座寺廟及兩所安老院)並非不協調。雖然有區內人士及公眾意見基於環境和交通理由及其他因素反對這宗申請，但相關的部門並不反對這宗申請。申請的用途是安老院舍而非靈灰安置所。

[符展成先生此時到席。]

64. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

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

- 「(a) 提交並落實排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；以及
- (b) 設置消防裝置及滅火水源，而有關設施必須符合消防處處長或城規會的要求。」

66. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- 「(a) 在申請地點展開有關發展前，必須先取得規劃許可；
- (b) 留意地政總署北區地政專員的意見，倘這宗申請獲城規會批准，地政總署會繼續處理在屋宇編號 A、B 及 C 闢設安老院舍的短期豁免書申請。政府會以業主身分全權酌情作出考慮，倘批准有關的短期豁免書申請，或會附加政府認為適當的條款和條件及規定申請人繳付由政府所定的豁免書費用及行政費。但政府並不保證有關的短期豁免書申請將獲批准。此外，政府會保留權利，在其認為適當的情況下，對任何違例事項採取執行契約條款行動；
- (c) 留意漁農自然護理署署長的意見，倘這宗申請獲批准，申請人須採取所需措施，避免在該安老院舍運作期間，對有關處所四周的林區造成干擾；
- (d) 留意機電工程署署長的意見；

#### 電力安全

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並與供電商作出安排；
- (ii) 申請人及／或其承建商在申請地點範圍內搭建任何構築物前，必須與供電商聯絡，如有需要，應要求供電商遷移地下電纜(及／或架空電纜)，使電纜遠離擬建的構築物；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》；

### 氣體安全

- (i) 申請地點附近(粉嶺公路沿路)有一條地下高壓煤氣輸送管；
  - (ii) 在發展項目的設計和施工階段，工程項目的倡議者／顧問須與香港中華煤氣有限公司聯絡，以確定擬議施工範圍附近現有或計劃鋪設的氣體喉管／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
  - (iii) 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》；
- (e) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，申請人須注意下列幾點：
- (i) 根據《建築物條例》，倘在已批租土地上的現有構築物是未經屋宇署批准而搭建的，乃屬違例構築物，不得指定作這宗申請獲核准的用途；
  - (ii) 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；
  - (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途徑，而根據該規例第41D條，亦須設有緊急車輛通道；

- (v) 《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》第 APP-151 和第 APP-152 號所載的可持續建築設計規定及寬免總樓面面積的先決條件適用於申請地點的發展項目；以及
- (vi) 屋宇署會在申請人提交建築圖則的階段作出詳細考慮；
- (f) 留意消防處處長的意見，有關緊急車輛通道的安排須符合由屋宇署執行的《2011 年建築物消防安全守則》D 部第 6 節的規定。消防處收到申請人正式提交的建築圖則後，便會制訂詳細的消防安全規定；
- (g) 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；以及
- (h) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，申請地點所在地區並無公共污水收集系統可供接駁。申請人須就發展項目的污水處理／排放設施，以及設置化糞池的事宜，徵詢環境保護署的意見。」

## **議程項目 18 及 19**

### **第 16 條申請**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-KTS/371 擬在劃為「綠化地帶」的新界上水營盤第 100 約地段第 1688 號 B 分段第 1 小分段、第 1688 號 B 分段第 2 小分段及第 1688 號 B 分段第 3 小分段興建三幢屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/NE-KTS/371 號)

---

A/NE-KTS/372 擬在劃為「綠化地帶」及「鄉村式發展」地帶的新界上水營盤第 100 約地段第 1688 號 B 分段餘段興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-KTS/372 號)

---

67. 小組委員會知悉這兩宗申請的性質類似，而且申請地點十分接近，因此同意一併考慮這兩宗申請。

#### 簡介和提問部分

68. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東吳曙斌先生簡介這兩宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬建的四幢屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)(包括編號 A/NE-KTS/371 這宗申請的三幢及編號 A/NE-KTS/372 這宗申請的一幢)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段及附錄 III。主要的意見撮錄如下：
  - (i) 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這兩宗申請有所保留，因為批准申請會助長村屋在「綠化地帶」內擴散，令鄰近申請地點的那個樹木茂生的「綠化地帶」受損，並會為同類申請立下不良先例；
  - (ii) 運輸署署長認為，若批准在「鄉村式發展」地帶外進行這類小型屋宇發展，會立下不良先例，對交通造成的累積不良影響可能會很大。不過，運輸署署長認為，預計擬議的發展不會令交通量大增；以及
  - (iii) 其他相關的政府部門對這兩宗申請不表反對或沒有負面意見；

- (d) 在法定公眾查閱期內，關於這兩宗申請，當局各收到相同的四份公眾意見書。其中一份意見書指出，由於預料交通流量會增加和考慮到安全問題，任何發展在展開前，應根據路政署的標準規格改良現時連接粉錦公路的車輛通道。其餘三份意見書反對這兩宗申請，因為擬建的小型屋宇並不符合「綠化地帶」的規劃意向。批准這兩宗申請，會為同類申請立下不良先例，累積影響所及，會對申請地點東面和南面地區的景觀造成不良影響。此外，申請人沒有提交有關環境、交通、排水及排污方面的評估報告；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 12 段的評估，規劃署不支持這兩宗申請。擬建的小型屋宇不符合「綠化地帶」的規劃意向及有關「擬在『綠化地帶』進行發展而按照《城市規劃條例》第 16 條提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引編號 10。兩份申請書內並無提出有力的規劃理據，另外也沒有特殊情況支持批准這兩宗申請。在同一「綠化地帶」內先前並沒有發展小型屋宇的申請，若批准這兩宗申請，會為該「綠化地帶」的同類申請立下不良先例，對交通造成的累積不良影響可能會很大。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境及運輸署署長對這兩宗申請有所保留。

69. 一名委員詢問規劃署有否對現有的那個汽車維修工場採取執管行動。吳曙斌先生回應說，該汽車維修工場是現有用途。

#### 商議部分

70. 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 段所載的拒絕理由，並認為理由恰當。有關理由是：

- 「(a) 擬議的發展不符合古洞南地區內「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。申請書沒有提出有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向；
- (b) 營盤的「鄉村式發展」地帶內仍有土地可供發展小型屋宇。為使發展模式較具條理，而在土地運用及基礎設施和

服務的提供方面，較具經濟效益，擬建的小型屋宇應盡量集中在「鄉村式發展」地帶內；

- (c) 擬議的發展不符合有關「擬在『綠化地帶』進行發展而按照《城市規劃條例》第 16 條提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引(城規會規劃指引編號 10)，因為沒有特殊情況支持批准有關申請；以及
- (d) 批准有關申請，會為「綠化地帶」內的同類申請立下不良先例，若這些同類申請獲得批准，累積影響所及，周邊地區的交通會受到不良影響，而小型屋宇的發展亦會侵進「綠化地帶」，令整體的自然環境質素下降。」

[主席多謝吳曙斌先生出席會議，解答委員的提問。吳先生此時離席。]

## 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)」地帶的新界元朗逢吉鄉的政府土地經營臨時厭惡性行業－豬油廠  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-KTN/445 號)

---

71. 小組委員會備悉申請人於二零一四年八月四日要求城規會延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間準備進一步資料，回應環境保護署就這宗申請提出的意見。這是申請人第二次要求延期。

72. 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，而由於前後已給其合共四個月時間，因此，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

## 議程項目 21 及 22

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTN/446 擬在劃為「農業」地帶的元朗八鄉第 110 約地段第 107 號(部分)及第 125 號餘段(部分)經營臨時商店及服務行業(植物陳列室)(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-KTN/446 及 447 號)

A/YL-KTN/447 擬在劃為「農業」地帶的元朗八鄉第 110 約地段第 107 號(部分)及第 158 號餘段(部分)經營臨時商店及服務行業(植物陳列室)(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-KTN/446 及 447 號)

---

73. 小組委員會備悉這兩宗申請性質相若，而且申請地點十分接近，並位於同一「農業」地帶，因此同意應一併考慮。

### 簡介和提問部分

74. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東曾炤基先生簡介這兩宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

(a) 申請的背景；

(b) 擬經營商店及服務行業(植物陳列室)，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」)不支持申請，理由是申請地點的邊界與最接近的住宅樓宇相距不足 100 米，預計擬議發展所帶來的重型車輛會在最接近住宅樓宇 50

米範圍內的通路駛過，以致造成環境滋擾。不過，其他經諮詢的政府部門對申請沒有負面意見；

- (d) 在兩宗申請各自的法定公布期內，當局均接獲由創建香港提交表示反對的公眾意見書，反對理由是擬議發展與規劃意向不相協調；沒有進行交通、環境、排水及排污的各項影響評估；申請倘於日後續期，會令申請地點難以作其他合適用途的發展；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 11 段所載的評估，認為擬議臨時商店及服務行業(植物陳列室)可予以容忍三年。為解決環保署署長所關注可能出現滋擾的問題，建議附加適當的規劃許可附帶條件，以限制作業時間及車輛類別和設置邊界圍欄。至於公眾意見，植物陳列室屬臨時性質，不會妨礙落實「農業」地帶的長遠規劃意向。倘如申請人所述車輛交通流量有限，便相當可能不會對交通和環境造成重大負面影響。其他相關政府部門(包括運輸署署長、漁農自然護理署署長、渠務署總工程師／新界北和消防處處長)對申請沒有負面意見。

75. 委員並無就這兩宗申請提出問題。

#### 商議部分

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，批准這兩宗申請。這兩宗申請的規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一七年八月二十二日止，每宗申請須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，擬議發展的作業時間僅限於星期六下午一時至下午五時，以及星期日上午九時至下午五時；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於平日進行作業；

- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，《道路交通條例》所界定重量超過 24 公噸的重型貨車，包括貨櫃車拖架／拖頭，不得在申請地點停泊／存放或進出申請地點；
- (d) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一五年二月二十二日或之前)設置圍欄，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (e) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一五年二月二十二日或之前)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；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一五年二月二十二日或之前)提交排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (g) 就上文(f)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一五年五月二十二日或之前)落實排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一五年二月二十二日或之前)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，必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一五年五月二十二日或之前)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；
- (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)至(c)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (k) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(d)、(e)、(f)、(g)、(h)或(i)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及

- (1) 在這項規劃許可有效期屆滿後，必須把申請地點恢復為美化市容地帶，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

77. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- 「(a) 這項許可是批給申請所涵蓋的用途，並不表示當局會容忍已設於申請地點但非這兩宗申請所涵蓋的任何其他用途(包括任何露天存放場)。申請人須立即行動，中止未獲規劃許可的用途；
- (b) 與申請地點的相關擁有人解決與擬議發展有關的任何土地問題；
- (c) 留意地政總署元朗地政專員的意見，申請地點內的私人地段屬於根據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。地政總署並無批准搭建指明作辦公室、貯物室及植物陳列室的單層構築物。申請地點可從錦泰路經位於私人土地及政府土地上的一條區內道路前往。元朗地政處不會為該區內路徑進行維修保養工程，亦不保證給予通行權。有關地段的擁有人仍需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，或把申請地點內的違例情況納入規範。地政總署會以業主身分全權酌情考慮有關申請，但不保證予以批准。倘申請獲得批准，申請人須履行地政總署可能附加的條款及條件，包括支付地價或費用等；
- (d) 採用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》，落實緩解措施，以盡量減低擬議發展可能造成的環境滋擾；
- (e) 留意運輸署署長的意見，申請地點須經一段並非由運輸署管理的區內通道接達公共道路網絡。申請人須向地政總署查核該區內通道所在土地的類別，並與有關的地政和維修保養當局釐清該區內通道的管理和維修保養責任誰屬。司機須小心慢駛，尤其當區內通道有相反方向的車輛行駛時為然；

- (f) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，申請人所提交的排水建議看來只是初步資料，僅包括擬議排水工程的概念設計，當中欠缺設計計算資料和多項重要細節，例如擬議 U 型排水渠的尺寸、沙井／排水井的管道內底水平、擬議排水渠和現有排水設施的接駁詳情、與毗連土地相關的橫切面圖等。此外，申請編號 A/YL-KTN/446 及 447 由同一申請人提出，所涉及的地盤總面積約為 4 809 平方米。由於申請地點十分相近，申請編號 A/YL-KTN/447 的地盤徑流會排至申請編號 A/YL-KTN/446 的地盤。鑑於牽涉面積頗大和擬議發展地盤的排水接駁情況，申請人須提交全面的排水建議，以評估對周邊地方的整體排水影響；
- (g) 留意消防處處長的意見，考慮到建議的設計／性質，預計有需要提供消防裝置。因此，申請人須向消防處提交附有消防裝置建議的相關平面圖，以供審批。平面圖須按比例繪製，並註明尺寸及佔用性質，擬設消防裝置的位置亦須在平面圖上清楚標示。此外，申請人須留意，倘擬議構築物須符合《建築物條例》的規定，消防處會在收到正式提交的建築圖則後，才會制定詳細的消防規定；
- (h) 留意機電工程署署長的意見，申請人須向供電商索取電纜圖則／架空電纜準線位置圖，以確定申請地點或附近是否設有地下電纜(及／或架空電纜)。根據所取得的圖則，倘申請地點或附近設有地下電纜(及／或架空電纜)，而申請地點位於規劃署所頒布的《香港規劃標準與準則》所訂輸電電壓水平在 132 千伏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之前，申請人及／或其承辦商必須與供電商聯絡；如有需要，應要求供電商遷移地下電纜(及／或架空電纜)，使其遠離擬議構築物。申請人及其承辦商在供電電纜附近進行工程時，須遵守根據《供電電纜(保護)規例》訂立的《有關在供電電纜附近工作的實務守則》；以及

僅適用於申請編號 A/YL-KTN/447

- (i) 留意漁農自然護理署署長的意見，在申請地點北面和東面的地方有多棵成齡樹，故須提醒申請人，應盡可能避免對這些樹造成影響。」

**議程項目 23**

**第 16 條申請**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-PH/697 擬在劃為「農業」地帶的新界元朗八鄉  
第 110 約地段第 369 號(部分)及第 390 號(部分)和毗連  
政府土地臨時露天存放建築材料，  
並闢設附屬辦公室和貨車及  
私家車停泊設施(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-PH/697 號)

---

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬臨時露天存放建築材料，闢設附屬辦公室和貨車及私家車停泊設施，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為該區的東南面及附近有住宅構築物，預料環境會受到滋擾。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點附近仍有活躍的農業活動，而且申請地點的復耕潛力高；

- (d) 在這宗申請的法定公眾查閱期內，收到四份分別來自嘉道理農場暨植物園公司、世界自然基金會香港分會、創建香港及一名市民的公眾意見書。他們都反對這宗申請，理由包括應保留農地，以保障本港的食物供應及保護居於鄉郊的人的生活；擬議的發展會增加現有道路的交通量、造成噪音及塵埃滋擾，對環境、排水及排污構成影響，但申請人沒有評估這些方面的影響；申請地點懷疑涉及「先破壞，後建設」的情況；以及批准這宗申請會帶來累積的影響，之後獲得續期會令有關地點更難作出適當用途，更會為同類的申請立下不良先例；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 12 段的評估，規劃署不支持這宗申請，有關的評估撮錄如下：
- (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；而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；以及
- (ii) 這宗申請不符合有關「擬作露天貯物及港口後勤用途而根據《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 13E(城規會規劃指引編號 13E)，因為申請地點位於第 3 類地區，而且先前不曾有露天貯物用途獲批給規劃許可。此外，有政府部門提出負面意見，亦有公眾人士反對這宗申請。環保署署長不支持這宗申請，申請人亦未能證明擬議的發展不會對環境、景觀及排水造成負面影響。

79. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

80. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請。委員繼而審閱文件第 13 段所載的拒絕理由，並認為理由恰當。有關理由是：

- 「(a) 擬議的發展不符合「農業」地帶的規劃意向，有關的意向是保存和保護良好的農地，以便作農業用途，亦是要保存

在復耕具有良好潛力的休耕農地。申請書內並無有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；

- (b) 這宗申請不符合有關「擬作露天貯物及港口後勤用途而根據《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 13E，因為申請地點附近都是一些住宅民居／構築物和農地，一片鄉郊風貌，擬議的發展與周邊這些土地用途不協調。此外，申請地點先前不曾獲批給規劃許可，並有政府部門提出負面意見，亦有公眾人士反對這宗申請；
- (c) 申請人未能證明擬議的發展不會對周邊地區的環境、景觀及排水造成負面影響；以及
- (d) 批准這宗申請，即使僅屬臨時性質，仍會立下不良先例，令其他同類申請在有關的「農業」地帶這一部分擴散，若這類申請均獲批准，累積影響所及，會令該區整體的鄉郊環境質素下降。」

[主席多謝曾焯基先生出席會議，解答委員的提問。曾先生此時離席。]

[曹榮平先生此時離席。]

## 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-MP/229 擬在劃為「其他指定用途」註明  
「綜合發展包括濕地修復區」地帶的新界元朗  
米埔和生圍第 101 約地段第 43 號 A 分段餘段、  
第 50 號 A 分段及第 50 號餘段進行填土及  
挖土工程，以便進行附有濕地生境的屋宇發展  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-MP/229 號)

---

81. 秘書報告，這宗申請由恒基兆業地產有限公司(下稱「恒基公司」)的附屬公司提交，顧問包括領賢規劃顧問有限公司(下稱「領賢公司」)、艾奕康有限公司(下稱「艾奕康公司」)、梁黃顧建築師(香港)事務所有限公司(下稱「梁黃顧公司」)及弘達交通顧問有限公司(下稱「弘達公司」)。下列委員就此議項申報利益：

- |       |   |  |
|-------|---|--|
| 黎慧雯女士 | — | 現時與恒基公司及艾奕康公司有業務往來；                        |
| 符展成先生 | — | 為梁黃顧公司的董事及股東，現時與恒基公司、領賢公司、艾奕康公司及弘達公司有業務往來； |
| 鄒桂昌教授 | — | 是香港中文大學(下稱「中大」)的僱員，而中大曾接受恒基公司主席一名家屬的捐獻；    |
| 邱榮光博士 | — | 是大埔環保會有限公司的行政總監，該公司曾接受恒基公司的捐獻；             |
| 梁慶豐先生 | — | 是香港大學(下稱「港大」)僱員，而港大曾接受恒基公司主席一名家屬的捐獻；以及     |
| 黃仕進教授 | — | 現時與艾奕康公司有業務往來，亦是港大的僱員，而港大曾接受恒基公司主席         |

一名家屬的捐獻。另為港大土木工程系講座教授兼系主任，而艾奕康公司曾贊助該學系一些活動。

82. 陳建強醫生亦就此議項申報利益，表示他的配偶是美麗華酒店企業有限公司的高級經理，該公司是恒基公司的附屬公司。

83. 小組委員會認為，符展成先生、黎慧雯女士及陳建強醫生涉及直接利益，而鄒桂昌教授、邱榮光博士、梁慶豐先生及黃仕進教授涉及的則是間接利益。由於申請人要求城規會延期考慮這宗申請，因此委員同意他們可留在席上，但符先生、黎女士及陳醫生應避免參與討論。委員亦備悉，鄒桂昌教授因事未能出席會議。

84. 小組委員會備悉，申請人在二零一四年八月七日要求城規會延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間準備進一步資料，回應環境保護署署長及渠務署署長的意見。這是申請人第二次要求延期。

85. 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，而由於前後已給其合共四個月時間，因此，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

## 議程項目 25

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-NSW/231 為批給在劃為「其他指定用途」註明  
「綜合發展包括濕地修復區」地帶的新界元朗南生  
圍第 115 約地段第 1347 號餘段作  
臨時駕駛學院及附屬用途的規劃許可續期三年  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-NSW/231 號)

---

86. 秘書報告，這宗申請由香港駕駛學院元朗分校有限公司提交。該公司是港通控股有限公司及威信集團(香港)有限公司的聯營企業，而後者是新鴻基地產發展有限公司(下稱「新鴻基公司」)的附屬公司。下述委員已就此議項申報利益：

黎慧雯女士]

符展成先生] — 現時與新鴻基公司有業務往來；

87. 小組委員會備悉黃仕進教授並無參與這宗申請，並同意他可留席。小組委員會認為黎慧雯女士及符展成先生涉及直接利益，並同意他們應暫時離席。

[黎慧雯女士及符展成先生此時暫離會議。]

#### 簡介和提問部分

88. 粉嶺、上水及元朗東規劃專員錢敏儀女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 為批給作臨時駕駛學院及附屬用途的規劃許可續期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段及附錄 IV。運輸署署長支持這宗申請，認為批給許可能避免向公眾提供的駕駛考試服務受影響。其他相關政府部門對申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 當局在這宗申請的法定公眾查閱期內接獲六份公眾意見書，來自十八鄉鄉事委員會主席、元朗區議員、山貝村村

代表、代表駕駛訓練教師的元朗駕駛學校，以及創建香港。三名提意見人表示小組委員會將考慮涉及同一「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」地帶的三宗續期申請(即編號 A/YL-NSW/229、230 及這宗續期申請)，並要求小組委員會不偏不倚地考慮該三宗續期申請。兩名提意見人表示駕駛學校的運作並無對附近地方的區內交通／居民造成影響。倘不獲批予規劃許可，元朗駕駛學校便須關閉，不僅學生受影響，該校的 130 名員工的生計亦會受影響。一名提意見人反對這宗申請，因為駕駛學校與相關的用途地帶不相協調，批准申請會為同類申請立下不良先例；以及

- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 12 段所載的評估，認為臨時駕駛學院用途可予容忍一年而非所申請的三年。運輸署署長支持這宗續期申請，因為在申請地點繼續經營駕駛學院，可避免為市民提供的駕駛考試服務受到影響。至於公眾要求小組委員會須以不偏不倚的態度考慮該三宗涉及同一「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」地帶的續期申請，小組委員會於二零一四年八月八日在有附帶條件的情況下，就申請編號 A/YL-NSW/229 及 230 批給有效期為一年的許可。因此，批給這宗申請為期一年的許可，與處理其他同類臨時用途申請的做法一致。至於反對意見方面，這宗申請擬作臨時駕駛學院用途，可從寬考慮這宗續期申請，批准續期多一年，而非所申請的三年。

89. 主席留意到申請編號 A/YL-NSW/229 及 230 因涉及東頭工業用地的重型貨車出入口通道而獲延期一年，因此問及元朗駕駛學校有否提供重型貨車駕駛訓練。錢敏儀女士回應說，元朗駕駛學校確有提供重型貨車及電單車駕駛訓練。

90. 一名委員問及申請人有否應當局於二零一一年度的要求，盡力另覓新址重置駕駛學院。錢敏儀女士回應說，申請人一直於元朗及天水圍物色合適選址，但申請人需與相關政府部門聯絡，以覓得遷置用地及確定遷校計劃。

#### 商議部分

91. 運輸署總工程師／交通工程(新界西)陸永昌先生表示，由於須符合多項選址準則，要求申請人於一年時間內另覓合適選址實在困難。首先，選址應處於偏遠地方，以免對居民造成負面影響。其次，選址不得位於「綠化地帶」及「自然保育區」地帶內。第三，選址不得為具發展房屋潛力的用地。倘元朗駕駛學校未能在一年內覓得新址，以致申請地點作元朗駕駛學校的用途終止，則為公眾提供的駕駛考試服務便會受影響。

92. 主席問及有關東頭工業區已獲批准的住宅發展項目現時的情況及第一年入伙可容納的人口。錢女士回應說，東頭工業區有三個已批准的住宅發展項目，即申請編號 A/YL-NSW/191、194 及 201。首兩宗申請於二零一二年十二月獲小組委員會批准，預計有關項目於二零一六年年年底完成，而最後一宗申請的用地已納入二零一三至二零一四年年度的賣地表內。錢女士重申，批給這宗申請為期一年的許可，旨在逐步淘汰不符合「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」地帶的規劃意向的臨時用途。主席問及運輸署曾否協助申請人物色選址，以重置元朗駕駛學校。運輸署總工程師／交通工程(新界西)陸永昌先生回應說，過去數年，運輸署一直牽頭為重置駕駛學校物色選址。然而，所有被物色的選址皆因多個原因而不適合作駕駛學院用途。陸先生亦澄清，元朗駕駛學校通常會在元朗工業村進行重型貨車駕駛考試，而東頭工業區的已規劃住宅發展與元朗駕駛學校的最高交通流量時段，各有不同。

93. 他建議批准這宗申請為期較長而非一年的許可，讓申請人有充分時間另覓合適選址遷置元朗駕駛學校。另一名委員則認為批准這宗申請為期一年而非三年的許可，有助當局密切監察申請人另覓合適選址的進展情況。

94. 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，為期一年，而非所申請的三年，由二零一四年九月六日續期至二零一五年九月五日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可的有效期內，不得於晚上九時三十分後在申請地點範圍以外進行重型車輛或掛接式車輛駕駛訓練；

- (b) 在規劃許可有效期內，必須妥為護理申請地點上為美化環境而栽種的現有植物；
- (c) 在規劃許可有效期內，必須妥為保養已落實的現有排水設施；
- (d) 在規劃許可續期之日起計三個月內(即在二零一四年十二月五日或之前)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；
- (e) 在規劃許可續期之日起計三個月內(即在二零一四年十二月五日或之前)就申請地點提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (f) 就上文(e)項而言，在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零一五年三月五日或之前)落實申請地點的消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (g) 如在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)或(c)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (h) (h)如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(d)、(e)或(f)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (i) 在這項規劃許可的有效期限屆滿後，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。」

95. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- 「(a) 當局批給為期一年而非所申請的三年的規劃許可，然而，除非情況極為特殊，否則不會容許再續期。申請人須物色合適的地點遷置有關用途；
- (b) 留意地政總署元朗地政專員的意見，申請地點位於新批農地，只限作魚塘用途，事先未經地政處的批准，不得在該

地段搭建構築物。不過，當局於一九九三年批出短期豁免書第 1781 號，並於一九九九年就同一地段與地段擁有人訂立增補協議，而有關協議涉及在該地段所搭建用作駕駛學院行政大樓和其他設施(包括工場)的構築物的上蓋面積[最大覆蓋面積為 1 485 平方米，而最高建築物高度為 4.8 米(一層)]。倘發現有關人士違反短期豁免書的條件，元朗地政處保留權力採取適當行動；

- (c) 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和相關發牌當局的轉介後，便會制定詳細的消防安全規定；以及
- (d) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，相關的臨時建築許可證(編號 NT16/98 和 NT8/94)及相關的臨時入伙許可證(編號 NT21/98 和 NT16/95)亦須妥為續期。」

[劉智鵬博士及陳建強醫生此時暫離會議。]

## **議程項目 26、27 及 28**

### **第 16 條申請**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-NTM/302 擬在劃為「露天貯物」地帶的新界元朗牛潭尾第 102 約地段第 2246 號 A 分段(部分)、第 2246 號 B 分段(部分)、第 2247 號(部分)、第 2256 號(部分)及第 2257 號(部分)填塘，以作准許的露天貯物用途  
(存放瓷磚及金屬建築器材)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-NTM/302 號)

---

A/YL-NTM/304 擬在劃為「露天貯物」地帶的新界元朗牛潭尾第 102 約地段第 2403 號(部分)、第 2405 號(部分)及第 2408 號(部分)填塘，以作准許的露天貯物用途  
(存放瓷磚及金屬建築器材)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-NTM/304 號)

---

A/YL-NTM/305 擬在劃為「露天貯物」地帶的新界元朗牛潭尾第 102 約地段第 2402 號(部分)填塘，以作准許的露天貯物用途  
(存放瓷磚及金屬建築器材)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-NTM/305 號)

---

96. 小組委員會備悉這三宗申請性質相若，而且申請地點十分接近，並位於同一「露天貯物」地帶內，因此同意應一併考慮。

[符展成先生及黎慧雯女士於此時返回席上。]

#### 簡介和提問部分

97. 粉嶺、上水及元朗東規劃專員錢敏儀女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議填塘，以作准許的露天貯物用途(存放瓷磚及金屬建築器材)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。相關政府部門對這三宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在這三宗申請的法定公布期內，當局共接獲五份公眾意見書，分別來自世界自然基金會香港分會、嘉道理農場暨植物園公司、創建香港及一名元朗區議員。他們都反對這三宗申請，理由是懷疑它們是「先破壞、後建設」個案，會

影響附近地區的生態環境，以及申請人未有提交環境、交通、排水及排污評估；以及

- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 11 段所載的評估，並不反對這三宗申請。至於公眾意見，三個申請地點均不涉及任何正在處理的執管個案，亦位於城市規劃委員會規劃指引編號 12C「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」中所指的「濕地保育區」及「濕地緩衝區」範圍外。此外，漁農自然護理署署長從自然保育角度而言，對這三宗申請沒有意見。

98. 委員並無就這三宗申請提出問題。

#### 商議部分

99. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這三宗申請。各項許可的有效期至二零一八年八月二十二日止；除非在該日期前，所批准的發展已展開或有關許可已續期，否則許可會於該日期後停止生效。這三項許可須各自附加下列條件：

#### 只適用於申請編號 A/YL-NTM/302

- 「(a) 如申請人所建議，申請地點任何部分的填塘深度均不得超過 1 米」；

#### 只適用於申請編號 A/YL-NTM/304

- 「(a) 如申請人所建議，申請地點任何部分的填塘深度均不得超過 0.6 米」；

#### 只適用於申請編號 A/YL-NTM/305

- 「(a) 如申請人所建議，申請地點任何部分的填塘深度均不得超過 1.2 米」；

適用於申請編號 A/YL-NTM/302、304 及 305

- (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；
- (c) 就上文(b)項條件而言，在落實上述排水建議之前，不得在申請地點展開任何填塘工程，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (d) 倘未能履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)及(c)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。」

100. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

只適用於申請編號 A/YL-NTM/302 及 304

- 「(a) 與申請地點的其他相關擁有人解決與這項發展有關的任何土地問題；
- (b) 留意元朗地政專員的意見，申請地點內的地段屬於以集體政府租契持有的農地。倘擬在申請地點搭建構築物，有關租契包括一項限制，訂明事先未獲政府批准，不得搭建任何構築物。由古洞路前往申請地點的通道會穿過私人地段及政府土地，元朗地政處不會為所涉政府土地進行維修保養工程，也不保證給予通行權；
- (c) 留意運輸署署長的意見，申請地點連接一條不知名的區內通道，而該通道並非由運輸署負責管理。申請人須向地政監督查核該區內通道所在土地的類別，並向有關的地政和維修保養當局釐清該區內通道的管理和維修保養責任誰屬；
- (d) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，排水建議應包括展示現有及擬議排水渠詳情的排水圖，並附有足夠的設計計算資料以作證明，說明會如何收集、疏導及排走流進或流向申請地點的雨水。在申請地點落實任何排水工程前，必須先就有關排水建議取得許可。在排水工程竣工後，申請

人須向渠務署提供一套記錄照片以供參考，顯示竣工的排水工程，而拍照的位置要在核准排水圖上清楚標明。渠務署會參考該套照片，並與申請人一同視察已竣工的排水工程。申請人須確保所有地面流徑妥為阻截及控制，不應增加毗鄰地區的水浸風險。申請地點現時並無由渠務署總工程師／新界北負責維修保養的公共污水渠可供接駁。至於污水排放及處理事宜，須徵得環境保護署署長的同意。申請人須留意，擬議排水建議／工程及地盤界線不得侵佔申請人業權範圍以外的地方。申請人須就地段界線以外的所有擬議排水工程徵詢元朗地政專員的意見，以確保申請地點日後排水暢順。所有擬議排水設施須由申請人自費建造及保養。申請人在佔用申請地點期間，須確保妥為保養申請地點的所有排水設施；

- (e) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，在申請地點進行任何地盤平整工程前，必須先取得建築事務監督的批准及同意。申請人須按《建築物條例》的規定，委聘認可人士統籌擬議地盤平整工程。」

只適用於申請編號 A/YL-NTM/305

- 「(a) 與申請地點的其他相關擁有人解決與這項發展有關的任何土地問題；
- (b) 留意元朗地政專員的意見，這宗申請所涉土地包括以集體政府租契持有的舊批農地，訂明只是填塘工程不構成違反契約條件。倘擬在申請地點搭建構築物，有關租契包括一項限制，訂明事先未獲政府批准，不得搭建任何構築物。由嘉龍路前往申請地點的通道會穿過私人地段及政府土地，元朗地政處不會為所涉政府土地進行維修保養工程，也不保證給予通行權；
- (c) 留意運輸署署長的意見，申請地點連接一條不知名的區內通道，而該通道並非由運輸署負責管理。申請人須向地政監督查核該區內通道所在土地的類別，並向有關的地政和維修保養當局釐清該區內通道的管理和維修保養責任誰屬；

- (d) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，排水建議應包括展示現有及擬議排水渠詳情的排水圖，並附有足夠的設計計算資料以作證明，說明會如何收集、疏導及排走流進或流向申請地點的雨水。在申請地點落實任何排水工程前，必須先就有關排水建議取得許可。在排水工程竣工後，申請人須向渠務署提供一套記錄照片以供參考，顯示竣工的排水工程，而拍照的位置要在核准排水圖上清楚標明。渠務署會參考該套照片，並與申請人一同視察已竣工的排水工程。申請人須確保所有地面流徑妥為阻截及控制，不應增加毗鄰地區的水浸風險。申請地點現時並無由渠務署總工程師／新界北負責維修保養的公共污水渠可供接駁。至於污水排放及處理事宜，須徵得環境保護署署長的同意。申請人須留意，擬議排水建議／工程及地盤界線不得侵佔申請人業權範圍以外的地方。申請人須就地段界線以外的所有擬議排水工程徵詢元朗地政專員的意見，以確保申請地點日後排水暢順。所有擬議排水設施須由申請人自費建造及保養。申請人在佔用申請地點期間，須確保妥為保養申請地點的所有排水設施；
  
- (e) 留意漁農自然護理署署長的意見，申請人須採納所需措施，以免在填塘及作業期間干擾及污染申請地點以西的水道；
  
- (f) 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，以接駁至最接近的政府水管。申請人須解決與供水相關的任何土地問題(例如私人地段問題)，並須負責私人地段內任何支喉的接駁、運作及維修保養，而有關情況必須符合水務署所訂標準；
  
- (g) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，在申請地點進行任何地盤平整工程前，必須先取得建築事務監督的批准及同意。」

**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-NTM/306 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的  
新界元朗牛潭尾上竹園第 104 約  
地段第 2308 號 C 分段第 2 小分段、  
第 2308 號 G 分段及第 2308 號 C 分段餘段闢設私  
人設施裝置(水錶房)及進行挖土工程  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-NTM/306 號)

---

簡介和提問部分

101. 粉嶺、上水及元朗東規劃專員錢敏儀女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬闢設私人設施裝置(水錶房)及進行挖土工程；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。水務署總工程師／發展(2)證實，按水務監督的規定，須闢設一間水錶房以供在上竹園的小型屋宇使用；

[劉智鵬博士此時返回席上。]

- (d) 在這宗申請的法定公眾查閱期內，當局並無接獲公眾意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署不反對這宗申請。

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。這項規劃許可的有效期至二零一八年八月二十二日止。除非在該日期前，所批准的發展已經展開或這項許可已獲續期，否則許可會於該日期後停止生效。這項許可須附加下列條件：

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

104. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- 「(a) 留意地政總署元朗地政專員的意見，有關地段屬於根據集體政府租契持有的舊批農地，租契規定事先未獲元朗地政處批准，不得搭建任何構築物。申請地點可經新潭路延伸出來的一條非正式路徑接達，而該路徑位於政府土地上。元朗地政處不會為有關路徑進行維修保養工程，亦不保證給予通行權。相關地段擁有人仍須向元朗地政處提出申請，包括(i)修訂短期豁免書編號 3366 的條款及條件，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；以及(ii)倘挖掘工程會影響毗連政府土地，便須申請挖掘許可證。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；
- (b) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，擬議水錶房須符合相關的水務署通告所載規定；
- (c) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，有關發展不得阻礙地面水流，亦不得對現有天然溪澗、鄉村排水渠、溝渠、鄰近地區等造成負面影響。申請人在展開排水工程前，須就擬於申請地點界線外進行的任何排水工程徵詢元朗地政專員的意見，以及取得相關地段擁有人的同意；

- (d) 留意漁農自然護理署署長的意見，申請人須採取所需措施，以免在施工期間影響鄰近地區的樹木；
- (e) 留意消防處處長的意見，考慮到有關建議的設計／性質，預計有需要提供消防裝置。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，並述明尺寸及佔用性質；擬議消防裝置的位置亦須在平面圖上清楚標示。申請人須留意，倘擬議構築物必須符合《建築物條例》的規定，消防處會在收到正式提交的建築圖則後，才制定詳細的消防安全規定；
- (f) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，由於擬議發展涉及修訂地盤界線，故須提醒申請人提交相關的建築圖則，用以反映有關更改。至於挖土工程，該署已於二零一三年十一月七日否決擬議水錶房地腳及相關挖掘工程的結構圖則，而申請人未有重新提交該等圖則。此外，屋宇署尚未接獲就擬議渠務工程及相關挖掘工程提交的結構圖則。該署會在接獲有關圖則後予以詳細審核；以及
- (g) 留意機電工程署署長的意見，申請人須向供電商索取電纜圖則，以確定申請地點或附近是否設有地下電纜。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，申請人須採取以下措施：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，必須與供電商聯絡；如有需要，應要求供電商遷移地下電纜，使其遠離擬議構築物。申請人及其承辦商在供電電纜附近進行工程時，必須遵守根據《供電電纜(保護)規例》訂立的《有關在供電電纜附近工作的實務守則》。此外，新潭路沿路有一條高壓煤氣輸送管，就近擬議工地範圍。工程項目倡議人須與香港中華煤氣有限公司保持聯絡／加以協調，以確定擬議施工範圍附近現有或擬鋪設的氣體喉管走線／氣體裝置地點的確實位置；如需在發展項目的設計及施工階段進行挖掘工程，更要確定最少須從氣體喉管／氣體裝置後移的距離。工程項目倡議人亦須留意由機電工程署發出的《避免氣體喉管構成危險工作守則》所載的規定。」

## 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-ST/447 在劃為「其他指定用途」註明「服務區」地帶的新界元朗新田第99約地段第372號D分段餘段(部分)、第743號餘段(部分)及第744號餘段(部分)和毗連政府土地闢設臨時停車場(包括貨櫃車)及貨櫃存放區、存放未領有牌照的新貨櫃車拖頭、存放建築材料、修理輪胎、經營商店及服務行業(貨櫃車及有關零件／配件銷售)、修理及保養汽車，以及闢設附屬辦公室(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第A/YL-ST/447號)

---

### 簡介和提問部分

105. 粉嶺、上水及元朗東規劃專員錢敏儀女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 闢設臨時停車場(包括貨櫃車)及貨櫃存放區、存放未領有牌照的新貨櫃車拖頭、存放建築材料、修理輪胎、經營商店及服務行業(貨櫃車及有關零件／配件銷售)、修理及保養汽車，以及闢設附屬辦公室，為期三年；

[梁慶豐先生此時暫時離席。]

- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在這宗申請的法定公眾查閱期內，收到合共 46 份公眾意見書，表示反對這宗申請，理由主要是有關的用途對交通、環境及健康會有負面影響，亦會助長毗鄰的魚塘的非法傾倒廢料活動。一些提意見人亦建議把申請地點闢作商場；以及

- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 12 段的評估，規劃署認為有關的臨時用途可予容忍三年。關於公眾關注毗鄰的魚塘有非法傾倒廢料活動的問題，規劃事務監督已採取執管行動對付該等活動，向各相關土地擁有人發出強制執行通知書，要求他們終止填塘及填土的違例活動。至於交通及其他方面會受影響這一問題，相關的政府部門並沒有負面意見。此外，當局亦沒有收到任何擬在該「其他指定用途」註明「服務區」地帶進行發展的建議，所以批准這宗申請，讓申請地點可作有關的臨時用途，並不會妨礙落實該「其他指定用途」註明「服務區」地帶的長遠規劃意向。

106. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

107. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(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，至二零一七年八月二十二日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上十一時至早上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，不得於星期日及公眾假期早上八時至十時及下午五時至晚上十一時在申請地點作業；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，在申請地點周邊的五米範圍內，不得把貨櫃堆疊至高於邊界圍欄；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，存放在申請地點內任何其他位置的貨櫃，其堆疊高度不得超過八個貨櫃；
- (e) 在規劃許可有效期內，保養申請地點已鋪築的地面，使之時刻保持良好狀況；

- (f) 在規劃許可有效期內，維修保養申請地點與惇裕路之間的車輛通道／車輛的進出通道，使之時刻保持良好狀況；
- (g) 在規劃許可有效期內的任何時間，車輛不得倒後進出申請地點；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一五年二月二十二日或之前)，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；
- (i) 就上文(h)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一五年五月二十二日或之前)，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；
- (j) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一五年二月二十二日或之前)，提交美化環境及保護樹木建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (k) 就上文(j)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一五年五月二十二日或之前)，落實美化環境及保護樹木建議，而落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (l) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一五年二月二十二日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (m) 就上文(l)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一五年五月二十二日或之前)，設置消防裝置，而有關設施必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (n) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一五年二月二十二日或之前)，在申請地點設置邊界圍欄，而有關圍欄必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (o) 如在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)、(f)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) 如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。」

108. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- 「(a) 在申請地點申請展開申請的發展／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臨時發展所涉及的任何土地問題；
- (c) 規劃許可是批給申請的發展項目／用途，並不表示當局會容忍現於申請地點但並非這宗申請涵蓋的其他發展／用途及構築物。申請人須立即採取行動，終止規劃許可沒有涵蓋的這些發展／用途，並移除這些構築物；
- (d) 留意地政總署元朗地政專員的意見，申請地點範圍內的私人土地包括根據集體政府租契持有的舊批農地，有關租契規定，事先未獲政府批准，不得搭建任何構築物。地政總署並未批准建議的用途及／或佔用申請地點範圍內的政府土地(約為 723 平方米，此面積有待核實)。事先未經政府批准而佔用政府土地的行為不應鼓勵。由申請地點前往惇裕路，必須經過政府土地，元朗地政處並不為所涉的政府土地進行維修保養工程，亦不保證給予通行權。如城規會批給規劃許可，地段擁有人須向元朗地政處申請准其在申請地點搭建構築物，或把申請地點的違例情況納入規範。此外，申請人亦須把屬政府土地的部分剔出申請地點，或在實際佔用該政府土地部分之前申請正式許可。倘

申請獲得批准，申請人必須履行地政總署可能附加的條款及條件，包括繳付地價或費用等；

- (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流徑均妥為截流和保養，不會增加毗鄰地區的水浸風險。現時沒有渠務署負責維修保養的公共污水收集系統可供接駁。關於污水排放或處理安排，申請人須取得環境保護署署長的同意。申請人須留意，所提出的排水建議／工程和地盤範圍都不可侵越不屬於申請人管轄範圍的地方，申請人亦須就有關地段範圍外的所有擬議排水工程徵詢地政總署元朗地政專員的意見，以確保申請地點日後排水暢通無阻。申請人須自費建造和保養所有擬議排水設施，並在佔用申請地點期間，確保申請地點所有排水設施得到妥善保養；
- (f) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，若那些現時在已批租土地上的構築物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》，乃屬違例建築物，不得指定作這宗申請獲批准的用途。若擬在申請地點進行任何新的建築工程（包括用作辦公室、商店及貯物室的臨時建築物），必須先取得建築事務監督的許可和同意，否則有關工程即屬違例建築工程。此外，申請人須根據《建築物條例》的規定，委聘一名認可人士統籌擬議的建築工程。對於在已批租土地上搭建的違例建築物，如有需要，建築事務監督可根據屋宇署針對違例建築工程的政策採取執法行動，予以清拆。即使獲批給規劃許可，也不應視作在《建築物條例》下，申請地點現有的建築工程或違例建築工程亦獲許可。根據《建築物(規劃)規例》第 5 條，申請地點須設有可從街道通往申請地點的途徑，而根據該規例第 41D 條，亦須設有緊急車輛通道。倘申請地點並非緊連一條至少闊 4.5 米的指明街道，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；
- (g) 留意路政署總工程師／新界西的意見，路政署並不／不須負責維修保養連接申請地點與惇裕路的任何現有車輛通道；

- (h) 留意路政署鐵路拓展處總工程師／鐵路拓展 2-2 的意見，若政府提出要求，申請人必須把位於擬議北環線的鐵路保護範圍內的地方騰空；
- (i) 留意消防處處長的意見，考慮到擬建構築物的設計／性質，有需要設置消防裝置。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。平面圖須按比例繪製，並註明尺寸和佔用性質，而擬設消防裝置的位置，亦須在平面圖上清楚標示。申請人亦須留意，倘擬建構築物必須符合《建築物條例》的規定，消防處會在收到申請人正式提交的建築圖則後，才制訂詳細的消防安全規定；
- (j) 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》，以盡量減低對周邊地區環境可能造成的影響。」

[主席多謝粉嶺、上水及元朗東規劃專員錢敏儀女士出席會議，解答委員的提問。錢女士此時離席。]

### 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、簡國治先生及黎定國先生此時獲邀到席上。]

### 議程項目 31

#### 第 16 條申請

[公開會議]

A/TM/464 擬在劃為「工業」地帶的  
新界屯門青山市地段第 23 號(部分)新合里 1 號  
闢設辦公室並經營商店及服務行業／私人會所／食肆  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/TM/464 號)

---

[黃漢明先生此時暫時離席。]

109. 小組委員會備悉，申請人於二零一四年八月四日要求城規會延期兩個月才考慮這宗申請，讓其回應運輸署署長、環境保護署署長、渠務署署長、屋宇署總屋宇測量師／新界西及工業貿易署署長的意見。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，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 32

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/YL/203                    擬在劃為「住宅(乙類)」地帶的新界元朗  
大旗嶺第 116 約地段第 4537 號餘段  
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/YL/203 號)

---

111. 秘書報告，這宗申請由恒基兆業地產有限公司(下稱「恒基公司」)的附屬公司安豐發展有限公司提交。下列委員就此議項申報利益：

黎慧雯女士]

— 現時與恒基公司有業務往來；

符展成先生]

鄒桂昌教授

— 是香港中文大學(下稱「中大」)的僱員，而中大曾接受恒基公司主席一名家

屬的捐獻；

- 邱榮光博士 — 是大埔環保會有限公司的行政總監，該公司曾接受恒基公司的捐獻；
- 梁慶豐先生 — 是香港大學(下稱「港大」)的僱員，而港大曾接受恒基公司主席一名家屬的捐獻；
- 黃仕進教授 — 是港大的僱員，而港大曾接受恒基公司主席一名家屬的捐獻；以及
- 陳建強醫生 — 他的配偶是美麗華酒店企業有限公司的高級經理，該公司是恒基公司的附屬公司。

112. 小組委員會認為，符展成先生、黎慧雯女士及陳建強醫生涉及直接利益，而鄒桂昌教授、邱榮光博士、梁慶豐先生及黃仕進教授涉及的則是間接利益。由於申請人要求城規會延期考慮這宗申請，因此他們可留在席上，但符先生、黎女士及陳醫生應避免參與討論。

[黃漢明先生此時返回席上。]

113. 小組委員會備悉，申請人在二零一四年七月三十日要求城規會延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間準備所要提交的資料，回應運輸署署長就發展項目施工項目階段對交通的潛在影響提出的進一步意見。這是申請人第二次要求延期。

[雷賢達先生此時暫時離席。]

114. 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，而由於前後已給其合共四個月時間，因此，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

### 議程項目 33

#### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/684 在劃為「未決定用途」地帶的新界元朗公庵路第 117 約地段第 744 號 A 分段、第 744 號 B 分段、第 747 號(部分)、第 750 號、第 751 號、第 752 號(部分)、第 753 號(部分)、第 754 號(部分)、第 755 號、第 756 號、第 757 號及毗連政府土地闢設臨時貨倉以存放家庭電器及家具連附屬地盤辦公室(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-TYST/684A 號)

---

#### 簡介和提問部分

115. 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) 用以存放家庭電器及家具的臨時貨倉連附屬地盤辦公室(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，因為在申請地點東面、東南面、北面及附近一帶有易受影響的住宅用途，預料環境會受到滋擾。其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在這宗申請的法定公眾查閱期內，收到一份來自一名元朗區議員的公眾意見書，表示反對這宗申請，理由是申請地點曾因申請人未能履行規劃許可附帶條件，以致先前的規劃許可被撤銷，因此，對申請人是否有誠意履行規劃許可附帶條件感到懷疑；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 11 段的評估，規劃署認為該用以存放家庭電器及家具的臨時貨倉連附屬地盤辦

公室可予容忍三年。雖然環保署署長不支持這宗申請，但過往三年沒有收到涉及申請地點的任何關於環境方面的投訴。申請人承諾把全部電器及家具存放在該密封的貨倉構築物內，不會在申請地點內使用重型貨車、存放電子廢料、露天貯物以及進行工場活動，因此，預料有關發展不會對周邊地區的環境有很大影響。至於公眾意見，申請人曾提交相關的建議，可見其確曾盡力履行有關的規劃許可附帶條件，而履行規劃許可附帶條件的期限亦定得較短，以便密切監察申請人履行各項條件的進度。

[雷賢達先生此時返回席上。]

116. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

117. 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，至二零一七年八月二十二日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上九時至早上七時在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；
- (c) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點存放或處理(包括裝卸)舊電器、電腦／電子零件(包括陰極射線管)或其他電子廢料；
- (d) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在鋪上混泥土地面的有蓋構築物以外的地方存放及處理(包括裝卸)電子產品／電器；
- (e) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行拆件、清潔、回收、修理、裝配或其他工場活動；

- (f) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點露天貯物；
- (g) 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 24 公噸的重型貨車(包括貨櫃拖頭／拖架)在申請地點停泊／存放或進出申請地點；
- (h) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至公共道路或倒後進入公共道路；
- (i) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一四年十一月二十二日或之前)，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六個月內(即在二零一五年二月二十二日或之前)，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；
- (k) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一四年十一月二十二日或之前)，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；
- (l) 就上文(k)項條件而言，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一五年二月二十二日或之前)，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；
- (m) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一四年十一月二十二日或之前)，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六個月內(即在二零一五年二月二十二日或之前)，落實消防裝置建議，而落實情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (o) 如在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)、(f)、(g)或(h)項的任何一

項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；

- (p) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(i)、(j)、(k)、(l)、(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。」

118. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- 「(a) 在申請地點展開申請的用途前，必須先取得規劃許可；
- (b) 與申請地點的其他相關擁有人解決這項發展所涉及的任何土地問題；
- (c) 把履行規劃許可附帶條件的期限定得較短，是為了監察申請人履行這些條件的進度。申請人倘再次未能履行任何一項規劃許可附帶條件，以致規劃許可遭撤銷，其再提出的申請未必會獲從寬考慮；
- (d) 留意地政總署元朗地政專員的意見，申請地點範圍內的私人地段是以集體政府租契持有的舊批農地，有關租契規定，事先未獲元朗地政處批准，不得搭建任何構築物。元朗地政處並未批准搭建指明構築物作貨倉、地盤辦公室、廁所和警衛室之用，也不曾批准佔用申請地點範圍內的政府土地。相關的地段擁有人仍須向元朗地政處申請准其在申請地點搭建構築物，或把申請地點的違例情況納入規範。申請人亦須把那部分政府土地剔出申請地點，或在實際佔用那部分政府土地前申請正式許可。地政總署會以業主身分全權酌情考慮有關申請，但不保證會予批准；倘予批准，會附加條款和條件，包括規定申請人支付地價或費用。此外，申請地點須由公庵路經一條位於政府土地及私人土地的非正式鄉村路徑才能到達，元朗地政處不會為該路徑進行維修保養工程，亦不保證申請人獲給予通行權；

- (e) 留意運輸署署長的意見，申請地點範圍內須有足夠空間讓車輛迴轉。申請人須向地政當局查核從公庵路通往申請地點的道路／小路／路徑所在土地的類別，並與有關的地政和維修保養當局釐清該道路／小路／路徑的管理和維修保養責任誰屬；
- (f) 留意路政署總工程師／新界西的意見，申請人須在申請地點採取足夠的排水措施，防止地面水由申請地點流入附近的公共道路和排水渠。路政署不須負責維修保養任何連接申請地點和公庵路的通道；
- (g) 採用環境保護署發出的最新《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，以盡量減少對環境可能造成的滋擾；
- (h) 留意漁農自然護理署署長的意見，申請人須採取良好的地盤施工方法，並落實控制水污染的必要措施，以免影響附近的河溪；
- (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裝置標準的柱形消防栓；
- (j) 留意消防處處長的意見，考慮到擬建構築物的設計／性質，他預料須設置消防裝置。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。平面圖須按比例繪製，並註明尺寸和佔用性質，而擬設消防裝置的位置，亦須在平面圖上清楚標示。申請人若擬申請豁免設置消防處指定的消防裝置，須提出理據予消防處考慮。倘擬建構築物須符合《建築物條例》的規定，消防處會在收到申請人正式提交的建築圖則後，才制訂詳細的消防規定；
- (k) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，該署沒有記錄顯示建築事務監督曾批准搭建申請地點現有的構築物。若那些現時在已批租土地上的構築物(並非新界豁免管制屋宇)是未經屋宇署批准而搭建的，根據《建築物條例》，乃屬違例構築物，不得指定作這宗申請涉及的用途。若擬在申請地點進行任何新的建築工程(包括臨時建築物)，必須先取得建築事務監督的許可和同意，否則有關工程即屬

違例建築工程。申請人須根據《建築物條例》的規定，委聘一名認可人士統籌擬議的建築工程。對於在已批租土地上搭建的違例建築物，如有需要，建築事務監督可根據屋宇署針對違例建築工程的政策，採取執法行動予以清拆。即使獲批給規劃許可，也不應視作在《建築物條例》下，申請地點現有的建築工程或違例建築工程亦獲許可。根據《建築物(規劃)規例》第 5 條，申請地點須設有可從街道通往申請地點的途徑，而根據該規例第 41D 條，亦須設有緊急車輛通道。倘申請地點並非緊連一條至少闊 4.5 米的指明街道，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

- (1) 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(以及架空電纜走線繪圖，如適用)，以找出申請地點範圍內或附近是否設有地下電纜(及／或架空電纜)。根據所取得的電纜圖則和相關繪圖，倘申請地點範圍內或附近設有地下電纜(及／或架空電纜)，申請人便須採取以下措施。若申請地點位於規劃署編訂的《香港規劃標準與準則》所訂輸電電壓水平在 132 千伏特或以上的高壓架空電纜的較理想工作走廊內，申請人須先諮詢供電商，並與供電商作出安排。申請人及／或其承建商在申請地點範圍內搭建任何構築物前，必須與供電商聯絡，如有需要，應要求供電商遷移地下電纜(及／或架空電纜)，使電纜遠離擬建的構築物。申請人及其承建商在供電電纜附近進行工程時，必須遵守根據《供電電纜(保護)規例》訂立的《有關在供電電纜附近工作的實務守則》。」

## 議程項目 34

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/691 在劃為「未決定用途」地帶的  
新界元朗白沙村第119約地段  
第1250號(部分)、第1256號(部分)、  
第1259號(部分)、第1260號(部分)、  
第1261號(部分)及第1267號(部分)  
關設臨時貨倉存放建築材料及傢俬(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第A/YL-TYST/691號)

---

[梁慶豐先生此時返回席上。]

### 簡介和提問部分

119. 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) 存放建築材料及傢俬的臨時貨倉(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，因為申請地點東鄰和附近有易受影響的住宅用途，預料環境會受到滋擾。其他相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在這宗申請的法定公眾查閱期內，沒有收到公眾意見書；  
以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 11 段的評估，規劃署認為擬議存放建築材料及傢俬的臨時貨倉可予容忍三年。雖然環保署署長不支持這宗申請，但是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，而且申請人指申請地點東鄰的住宅構築物正是其居所。有關發展主要是在

密封的貨倉和貨櫃構築物內貯物，而且申請人承諾不會在申請地點範圍內使用長車或超逾 5.5 公噸的貨車，亦不會進行工場活動。預料有關發展不會對周邊地區的環境造成嚴重的影響。

120. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

121. 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，至二零一七年八月二十二日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上九時至早上七時在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；
- (c) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行拆件、修理、清潔、噴漆或其他工場活動；
- (d) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點存放或處理(包括裝卸)舊電器、電腦／電子零件(包括陰極射線管)或其他電子廢料；
- (e) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得有《道路交通條例》所界定重量超過 5.5 公噸的中型或重型貨車(包括長車及貨櫃拖頭／拖架)在申請地點停泊／存放或進出申請地點；
- (f) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至公共道路及倒後進入公共道路；

- (g) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一四年十一月二十二日或之前)，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；
- (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(即在二零一五年二月二十二日或之前)，落實保護樹木和美化環境建議，而落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (i) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一四年十一月二十二日或之前)，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六個月內(即在二零一五年二月二十二日或之前)，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；
- (k) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一四年十一月二十二日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (l) 就上文(k)項條件而言，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一五年二月二十二日或之前)，落實消防裝置建議，而落實情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (m) 如在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)或(f)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (n) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(g)、(h)、(i)、(j)、(k)或(l)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (o) 在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。」

122. 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) 把履行規劃許可附帶條件的期限定得較短，是為了監察申請人履行這些條件的進度。申請人倘再次未能履行任何一項規劃許可附帶條件，以致規劃許可被撤銷，其再提出的申請未必會獲從寬考慮；
- (d) 留意地政總署元朗地政專員的意見，這宗申請所涉的私人土地包括以集體政府租契持有的舊批農地，有關租契規定，事先未獲政府批准，不得搭建任何構築物。第 119 約地段第 1259 號(部分)獲批短期豁免書編號 3583，可作貨倉用途，存放展覽物資及建築材料；地段第 1259 號(部分)獲批短期豁免書編號 3658，可作貨倉用途，存放建築材料及清潔器皿；第 119 約地段第 1267 號(部分)獲批短期豁免書編號 3661，可作貨倉用途，存放建築材料及清潔器皿；第 119 約地段第 1256 號(部分)獲批短期豁免書編號 3581，可作貨倉用途，存放展覽物資及建築材料。另外，第 119 約地段第 1256 號獲發編號 **MT/LM 15084** 的批准書，可搭建構築物作農業用途。改變該地段的用途會違反該批准書的條款。如果這宗申請獲批准，有關地段的擁有人仍須向元朗地政處申請准其在申請地點搭建額外／超出規定的構築物，或把申請地點的違例情況納入規範。地政總署會以業主身分全權酌情考慮有關申請，但不保證會予批准，倘予批准，或會附加條款和條件，包括規定申請人支付地價或費用。此外，申請地點須由公庵路經一條位於政府土地及其他私人土地的非正式路徑才能到達。元朗地政處不會為該路徑進行維修保養工程，亦不保證申請人會獲給予通行權；
- (e) 留意運輸署署長的意見，申請地點範圍內須有足夠空間讓車輛迴轉。申請人須向地政當局查核由公庵路通往申請地點的通道／小路／路徑所在土地的類別，並與有關的管理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；

- (f) 留意路政署總工程師／新界西的意見，申請人須於申請地點的通道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／排水渠。路政署不須負責維修保養任何連接申請地點與公庵路的通道；
- (g) 遵守環境保護署發出的最新《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，以盡量減少對環境可能造成的滋擾；
- (h) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，比較過申請人所提交的美化環境和保護樹木建議(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件的繪圖 A-3)與二零一三年一月二十四日進行實地視察時記錄所得的情況後，應建議在申請地點的範圍內多種兩棵樹；
- (i) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，排水建議的第 1.3.10 段的內容(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件附錄 Ia 的附件 I)與鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件附錄 Ia 的附件 I 中圖 8 上的字眼「地面與申請地點的圍板之間留有 50 毫米空隙」有出入。另外，申請人如擬在申請地點範圍外或申請人管轄範圍外的地方進行任何排水工程，均須徵詢地政總署元朗地政專員和相關地段擁有人的意見；
- (j) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，為向發展項目供水，申請人或須把其項目的內部供水系統伸延，以接駁至最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；
- (k) 留意消防處處長的意見，由於所提交的消防裝置建議(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件的繪圖 A-5)顯示構築物 1 號至 6 號是相連的，因此須裝設自動噴灑系統。如擬議構築物須符合《建築物條例》的規定，消防處會在收到申請人正式提交的建築圖則後，才制訂詳細的消防規定；
- (l) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，沒有記錄顯示申請地點現有的構築物已獲建築事務監督的許可。若那些

現時在已批租土地上的構築物(並非新界豁免管制屋宇)是未經屋宇署批准而搭建的，根據《建築物條例》，乃屬違例構築物，不得指定作這宗申請獲批准的用途。若擬在申請地點的已批租土地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及同意，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，委聘一名認可人士統籌擬議的建築工程。對於在已批租土地上搭建的違例建築物，如有需要，屋宇署可根據該署針對違例建築工程的政策採取執法行動予以清拆。即使獲批給規劃許可，也不應視作在《建築物條例》下，申請地點現有的建築工程或違例建築工程亦獲許可。根據《建築物(規劃)規例》第5條，申請地點須設有可從街道通往申請地點的途徑，而根據該規例第41D條，亦須設有緊急車輛通道。倘申請地點並非緊連一條至少闊4.5米的指定街道，根據《建築物(規劃)規例》第19(3)條，須在提交建築圖則階段，由當局釐定該地點准許的發展密度；

- (m) 留意機電工程署署長的意見，申請人須向供電商索取電纜圖則(及架空電纜走線圖，如適用)，以找出申請地點範圍內或附近是否設有地下電纜(及／或架空電纜)。根據所取得的電纜圖則，倘申請地點範圍內或附近設有地下電纜(及／或架空電纜)，申請人便須採取以下措施。若申請地點位於規劃署編訂的《香港規劃標準與準則》所訂輸電電壓水平在132千伏特或以上的高壓架空電纜的較理想工作走廊內，申請人須先諮詢供電商及與供電商作出安排。申請人及／或其承建商在申請地點範圍內搭建任何構築物前，必須與供電商聯絡，如有需要，應要求供電商遷移地下電纜(及／或架空電纜)，使電纜遠離擬建的構築物。申請人及其承建商在供電電纜附近進行工程時，必須遵守根據《供電電纜(保護)規例》訂立的《有關在供電電纜附近工作的實務守則》。」

## 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-TYST/692 在劃為「未決定用途」及「鄉村式發展」地帶的新界元朗唐人新村第120約地段第2406號、第2407號、第2408號(部分)、第2409號B分段(部分)及第2419號(部分)臨時露天存放建築機械、建築材料、金屬製品及汽車零件，以及闢設附屬地盤辦公室(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第A/YL-TYST/692號)

---

### 簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 臨時露天存放建築機械、建築材料、金屬製品及汽車零件，以及闢設附屬地盤辦公室(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。環境保護署署長不支持這宗申請，因為申請地點北面、西南面、東南面和附近有住宅構築物，預料環境會受到滋擾。其他相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在這宗申請的兩段法定公眾查閱期內，沒有收到公眾意見書；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 12 段的評估，規劃署認為臨時露天存放建築機械、建築材料、金屬製品及汽車零件，以及闢設附屬地盤辦公室可予容忍一年，而不是所申請的三年。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 13E，因為執行規劃許可附帶條件便可處理政府部門所關注的技術問題。由於申請地點毗連的「鄉村式發展」地帶內有三幢已落成的小型屋宇，位置就在申請地點的東南鄰，進行有關用途可能會影響其環境，因此建議批給較短的一年許可，以便持續監察申請地點的情況。

[陳建強醫生此時返回席上。]

124. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

125. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。有關的規劃許可屬臨時性質，有效期為一年(不是所申請的三年)，至二零一五年八月二十二日止，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，不得於晚上七時至早上七時在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；
- (c) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於申請地點毗連「鄉村式發展」地帶的東南面邊界的 10 米範圍內露天貯物；
- (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、拆件、清潔或其他工場活動；
- (e) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點存放或處理(包括裝卸)舊電器、電腦／電子零件(包括陰極射線管)或其他電子廢料；
- (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 24 公噸的重型貨車

(包括貨櫃拖頭／拖架)在申請地點停泊／存放或進出申請地點；

- (g) 在規劃許可有效期內，保養申請地點現有的邊界圍欄，使之時刻保持良好狀況；
- (h) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至公共道路及倒後進入公共道路；
- (i) 在規劃許可有效期內，保養申請地點現有的排水設施，使之時刻保持良好狀況；
- (j) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一四年十一月二十二日或之前)，提交申請地點現有排水設施的記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (k) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一四年十一月二十二日或之前)，提交經修訂的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；
- (l) 就上文(k)項條件而言，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一五年二月二十二日或之前)，落實經修訂的保護樹木和美化環境建議，而落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (m) 在批給規劃許可之日起計六個星期內(即在二零一四年十月三日或之前)，設置滅火筒並提交有效的消防證書(FS251)，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (n) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一四年十一月二十二日或之前)，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；
- (o) 就上文(n)項條件而言，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一五年二月二十二日或之前)，落實消防裝置建議，而落實情況必須符合消防處處長或城規會的要求；

- (p) 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)、(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；
- (q) 如在指明日期當日仍未履行上述規畫許可附帶條件(j)、(k)、(l)、(m)、(n)、或(o)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (r) 在規畫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畫署署長或城規會的要求。」

126. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- 「(a) 規畫許可是批給申請的發展／用途，並不表示當局會容忍現於申請地點但非這宗申請涵蓋的其他發展／用途(包括修車工場及五金工場)和構築物。申請人須立即採取行動，終止規畫許可沒有涵蓋的這些發展／用途，並移除這些構築物；
- (b) 在申請地點展開申請的用途前，必須先取得規畫許可；
- (c) 把規畫許可的有效期定得較短，是為了監察申請地點的情況；
- (d) 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；
- (e) 申請地點須時刻保持整潔；
- (f) 留意地政總署元朗地政專員的意見，申請地點範圍內的私人土地包括根據集體政府租契持有的舊批農地，有關租契規定，事先未經元朗地政處批准，不得搭建任何構築物。根據他的記錄，第120約地段第2406、2407、2408、2409號B分段及2419號(部分)曾獲批五份短期豁免書(編號3592、3593、3594、3595及3596)，可露天存

放建築機械、建築材料、金屬製品及汽車零件，以及各項附屬用途。這些短期豁免書仍然有效。如果這宗申請獲批准，有關地段的擁有人仍須向元朗地政處申請准其在申請地點搭建額外的構築物，或把申請地點的違例情況納入規範。地政總署會以業主身分全權酌情考慮有關申請，但不保證會予批准，倘予批准，或會附加條款和條件，包括規定申請人支付地價或費用。申請地點須由公庵路經一條位於政府土地及其他私人土地的非正式路徑才能到達。元朗地政處不會為該路徑進行維修保養工程，亦不保證申請人會獲給予通行權；

- (g) 留意運輸署署長的意見，申請地點範圍內須有足夠空間讓車輛迴轉。申請人須向地政當局查核由公庵路通往申請地點的通道／小路／路徑所在土地的類別，並與有關的管理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；
- (h) 留意路政署總工程師／新界西的意見，申請人須採取足夠的排水措施，防止地面水由申請地點流往附近的公共道路／排水渠。路政署不須負責維修保養任何連接申請地點與公庵路的通道；
- (i) 採用環境保護署發出的最新《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，以盡量減少對環境可能造成的滋擾；
- (j) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，現時的美化環境和保護樹木建議(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件的繪圖 A-4)與申請人在二零一三年四月十二日就先前一宗申請(編號 A/YL-TYST/639)提交的那份建議相同。因此，現時的美化環境和保護樹木建議所載的資料已經過時，不能反映申請地點的實際情況；
- (k) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，必須保養申請地點的排水設施，使之保持良好狀況；
- (l) 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；

- (m) 留意消防處處長的意見，考慮到擬建構築物的設計／性質，他預料須設置消防裝置。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。平面圖須按比例繪製，並註明尺寸和佔用性質，而擬設消防裝置的位置，亦須在平面圖上清楚標示。申請人須遵照鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件附錄 V 所載的有關露天貯存用地的良好作業指引。不過，如擬建構築物須符合《建築物條例》的規定，消防處會在收到申請人正式提交的建築圖則後，才制訂詳細的消防規定；
- (n) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，若那些現時在已批租土地上的構築物(並非新界豁免管制屋宇)是未經屋宇署批准而搭建的，根據《建築物條例》，乃屬違例構築物，不得指定作這宗申請獲批准的用途。若擬在申請地點進行任何新的建築工程(包括以貨櫃及開放式屋棚作臨時建築物)，必須先取得建築事務監督的許可及同意，否則有關工程即屬違例建築工程。申請人須根據《建築物條例》的規定，委聘一名認可人士統籌擬議的建築工程。對於在已批租土地上搭建的違例建築物，如有需要，建築事務監督可根據屋宇署針對違例建築工程的政策採取執法行動予以清拆。即使獲批給規劃許可，也不應視作在《建築物條例》下，申請地點現有的建築工程或違例建築工程亦獲許可。根據《建築物(規劃)規例》第 5 條，申請地點須設有可從街道通往申請地點的途徑，而根據該規例第 41D 條，亦須設有緊急車輛通道。倘申請地點並非緊連一條至少闊 4.5 米的指定街道，根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條，須在提交建築圖則階段，由當局釐定該地點准許的發展密度；
- (o) 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，如適用)，以找出申請地點範圍內或附近是否設有地下電纜(及／或架空電纜)。根據所取得的電纜圖則及相關的繪圖，倘申請地點範圍內或附近設有地下電纜(及／或架空電纜)，申請人便須採取以下措施。若申請地點位於規劃署編訂的《香港規劃標準與準則》所訂輸電電壓水平在 132 千伏特或以上的高壓架空電纜的較理想工作走廊內，申請人須先諮詢供電商及與供電商作出安排。申請人及／或其承建商在申請地點範圍內

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

[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。]

[會議小休五分鐘。]

### 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-PN/39 為批給在劃為「海岸保護區」地帶及「道路」地帶的新界元朗上白泥第 135 約地段第 19 號及毗連政府土地作臨時康樂用途(釣魚場)的規劃許可續期三年(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-PN/39 號)

---

#### 簡介和提問部分

127. 高級城市規劃師／屯門及元朗西簡國治先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 為批給作臨時康樂用途(釣魚場)的規劃許可續期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在申請的法定公眾查閱期內，當局收到一份由創建香港提交的公眾意見書，反對這宗申請，理由是擬議發展與「海

岸保護區」地帶不相協調，並會引致交通擠塞；申請人未有提交交通、環境、排水及排污方面的影響評估；多次續期會妨礙土地作更適合的用途，以及批准這宗申請會立下不良先例；以及

- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所作的評估，規劃署認為有關的臨時康樂用途(釣魚場)可再予容忍三年。這宗申請符合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」的要求。至於公眾意見，這宗申請批予為期三年的臨時許可，此項許可不會違反「海岸保護區」地帶的長遠規劃意向。

128. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

129. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，由二零一四年九月三日至二零一七年九月二日止，並須附加以下條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上九時至翌日早上八時在申請地點進行作業；
- (b) 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駛進／駛出公共道路；
- (c) 在規劃許可有效期內，須時刻妥為保養申請地點的現有排水設施；
- (d) 在規劃許可有效期內，須時刻妥為護理申請地點現有的樹木；
- (e) 在規劃許可有效期內的任何時間，須把申請地點內受影響總水管的中心線起計 1 米範圍劃定為水務專用範圍；

- (f) 在規劃許可續期之日起計三個月內(即在二零一四年十二月二日或之前)提交申請地點現有排水設施的記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (g) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零一五年三月二日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (h) 就上文(g)項條件而言，在規劃許可續期之日起計九個月內(即在二零一五年六月二日或之前)落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (i) 倘在規劃許可有效期內沒有履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)或(e)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (j) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(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。」

130. 小組委員會亦同意告知申請人以下事項：

- 「(a) 與申請地點的相關擁有人解決有關發展所涉及的任何土地問題；
- (b) 留意地政總署元朗地政專員的意見，申請所涵蓋的土地包括根據集體政府租契持有的舊批農地，而根據有關租契，事先未經政府批准，不得搭建任何構築物。元朗地政處正在處理作康樂用途(釣魚場)的先前規劃申請編號 A/YL-PN/28 的短期租約及短期豁免書申請。地政總署會以業主的身分全權酌情考慮有關申請，但不保證會批准申請。倘予批准，申請人須履行地政總署可能施加的條款和條件，包括繳付地價或費用等。申請地點直接緊連稔灣路，而元朗地政處不會為所涉及的政府土地進行維修保養工程，亦不保證給予通行權；
- (c) 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涵蓋的核准用途。倘擬在申請地點進行任何新的建築工程(包括作為臨時建築物的貨櫃／開放式棚架)，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，並予以清拆。即使獲批給規劃許可，也不應視作在《建築物條例》下，申請地點現有的建築工程或違例建築工程亦獲許可。根據《建築物(規劃)規例》第 5 條及第 41D 條，申請地點須分別設有從街道通往該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的階段，根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條釐定核准發展密度；

- (d) 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》，以盡量減低對周圍地區可能造成的環境影響；
- (e) 留意環境保護署署長的意見，即有關發展沒有公共污水渠可供使用。申請人須根據《水污染管制條例》的規定，妥為收集、處理及排放申請地點所產生的所有污水；
- (f) 留意漁農自然護理署署長的意見，申請人宜落實所需的措施，以避免在擬議釣魚場運作期間，對附近魚塘及魚塘內的魚類養殖活動構成干擾；
- (g) 留意運輸署署長的意見，申請地點內須有足夠空間讓車輛迴轉；
- (h) 留意路政署總工程師／新界西的意見，申請人須在申請地點通道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／排水渠。路政署不須負責維修保養任何連接申請地點和稔灣路的通道；
- (i) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，申請地點侵佔了兩米闊的水務專用範圍，現有主水管會受影響。倘水管受

有關發展影響而需進行任何改道工程，所需費用須由發展商承擔。水務專用範圍的土地上不得搭建構築物，亦不得作貯物用途。水務監督和其屬下人員，以及承辦商和其所僱用的工人可隨時帶同所需裝備，乘車進出該範圍，以便按照水務監督的規定或授權，鋪設、修理和保養橫跨或穿越該範圍或埋置其地底的主水管及所有其他水務設施；以及

- (j) 留意消防處處長的意見，申請人須提交附有消防裝置建議的相關平面圖，以供審批。平面圖須按比例繪製，並註明尺寸及佔用性質。擬設消防裝置的位置須在平面圖上清楚標示。申請人宜留意，倘擬議構築物須符合《建築物條例》的規定，消防處會在收到正式提交的建築圖則後才制定詳細的消防安全規定。」

### 議程項目 37

#### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TM-LTY Y/273 擬在劃為「住宅(戊類)」地帶的新界屯門藍地第 130 約地段第 212 號餘段、第 232 號、第 233 號、第 234 號、第 235 號、第 236 號餘段、第 237 號、第 238 號、第 239 號、第 243 號、第 244 號、第 246 號餘段、第 246 號 A 分段、第 246 號 B 分段、第 247 號、第 367 號、第 368 號餘段及毗連政府土地進行住宅發展(分層樓宇)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/TM-LTY Y/273C 號)

---

131. 秘書報告，這宗申請由仲英有限公司(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，並由包括艾奕康有限公司(下稱「艾奕康公司」)及英環香港有限公司(下稱「英環公司」)等

擔任顧問。此議項亦涉及房屋署列作具潛力作公屋發展的一塊房屋用地，而房屋署是房屋委員會(下稱「房委會」)的執行機關。

132. 以下委員已就此議項申報利益：

- |               |   |
|---------------|---|
| 黎慧雯女士         | — 目前與新鴻基公司、艾奕康公司及房委會業務往來；                               |
| 符展成先生         | — 目前與新鴻基公司、艾奕康公司及英環公司有業務往來；                             |
| 黃仕進教授         | — 目前與艾奕康公司有業務往來，並現為香港大學土木工程系講座教授和系主任，而艾奕康公司曾贊助該學系的一些活動； |
| 梁慶豐先生         | — 目前與房委會有業務往來，並現為房委會投標小組委員會委員；                          |
| 凌嘉勤先生<br>(主席) | — 規劃署署長，並現為房委會策劃小組委員會及建築小組委員會委員；                        |
| 曹榮平先生         | — 替補民政事務總署署長擔任房委會轄下策劃小組委員會及資助房屋小組委員會委員的人員；以及            |
| 慕容漢先生         | — 替補地政總署署長擔任房委會委員的人員。                                   |

133. 小組委員會認為主席、黎慧雯女士、符展成先生、梁慶豐先生、曹榮平先生及慕容漢先生均涉及直接利益，並同意他們應暫時離席。

134. 委員備悉黃仕進教授並沒有參與這宗申請，並同意黃教授可留席。副主席此時代為主持會議。

[凌嘉勤先生、黎慧雯女士、符展成先生、梁慶豐先生、曹榮平先生及慕容漢先生此時暫離會議。]

簡介和提問部分

135. 高級城市規劃師／屯門及元朗西簡國治先生說，文件第 25 頁所述的公屋落成年份應是二零一九至二零二四年，而非二零一九至二零一四年。委員備悉有關事宜。

136. 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) 擬議住宅發展(分層樓宇)；

(i) 擬議發展會興建 13 幢住宅，提供 96 個複式住宅單位，地積比率為 1.0 倍，上蓋面積為 40%，建築物高度則為 15 米(四個住宅樓層建於一層地庫停車場之上)；以及

(ii) 由於申請地點的北面及東面有露天貯物場、貨倉及工場，申請人建議加入自我保護建築物設計，以緩解工業噪音影響；

(c) 政府部門的意見——相關政府部門的意見載於文件第 9 段及附錄 IV。主要意見撮錄如下；

(i) 房屋署署長強烈反對這宗申請，因為申請地點侵佔了一項已規劃公屋發展(附設相關的福利、教育及零售設施)的部分範圍。當局已就該公屋發展進行多項技術評估，結果顯示該公屋發展並無不可克服的問題。這宗申請所涉的擬議發展會對政府現正就該公屋發展的建屋量、布局及相關社區工程進行的詳細研究造成負面影響。預計該公屋發展會於二零一九至二零二四年落成。當局亦訂於二零一四年九月二日諮詢屯門區議會，並為其後的工作訂定時間表。倘這宗申請獲批准，預計公屋單位的供應量會減少約 1 600 個，對社福設施的供應亦會造成負面影響；以及

- (ii) 其他相關政府部門對這宗申請的擬議設計、布局及發展參數，以及所提交的技術評估不表反對，亦無提出負面意見；
  
- (d) 當局在這宗申請的法定公眾查閱期內，共接獲 110 份公眾意見書，當中 95 份對申請表示支持，15 份表示反對。表示支持的人士包括當地居民及其他個別人士，主要理由是擬議發展符合「住宅(戊類)」地帶的規劃意向，而且與附近的低矮／鄉村式發展互相協調；有助增加房屋供應；提高土地用途效率，以及創造就業機會。反對申請的人士包括新慶村及紫田村的原居民代表，以及屯門鄉新慶村鄉事委員會和其他原居民，主要理由是擬議發展會在施工期間及完工之後對交通、環境、排水及「風水」造成負面影響。一名提意見人指出，擬議發展沒有善用土地資源，有違政府增加房屋供應的政策；以及
  
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所作的評估，規劃署不支持這宗申請。有關評估撮述如下：
  - (i) 《二零一四年施政報告》已公布，根據長遠房屋策略，政府的目標是在未來 10 年合共供應 47 萬個單位，公營房屋佔六成。與私營住宅發展擬提供的 96 個單位比較，批准這宗申請會令公屋單位的供應量減少約 1 600 個；
  
  - (ii) 就逐步淘汰「住宅(戊類)」地帶內的現有工業用途而言，該公屋發展項目所覆蓋的用地範圍較廣，可更有效地達至該地帶的規劃意向。該已規劃的公屋發展項目亦旨在透過綜合重建(發展密度較高)，以充分發揮該區的發展潛力。擬議發展未必可善用土地資源，因為其用地界線呈不規則形狀，可能導致土地出現剩餘的情況，以至難以發展有關土地；以及
  
  - (iii) 已規劃的公屋發展建議相對成熟，當局會於下一個月諮詢屯門區議會。現階段批准這宗申請或許言之尚早，令當局錯失探討為該區落實更理想計劃的機會。

137. 一名委員問及申請地點地形不規則是否申請被拒絕的主要理由。簡國治先生回應說，擬議私營房屋發展用地的界線不規則，令布局設計受到局限。根據申請人提供的樓宇位置圖及園境設計總圖，建築物會沿用地的界線興建，而休憩用地則位於建築物後方。就達致「住宅(戊類)」地帶的規劃意向而言，擬議發展的布局並不理想，但這並不是拒絕申請的主要理由。

138. 副主席表示，擬議私營房屋發展的發展密度較低，並詢問該準公屋發展項目會否與附近環境不相協調。簡先生回應說，擬議私營房屋發展符合現有「住宅(戊類)」地帶的發展限制，而該準公屋發展項目所涉的範圍涵蓋申請地點，加上位處屯門新市鎮北面及邊緣，可視為現有新市鎮的擴展。他又表示，倘該準公屋發展項目得以落實，便須對所涉的分區計劃大綱圖作出修訂。

139. 一名委員表示，既然擬議私人房屋發展已符合「住宅(戊類)」地帶的發展限制，而且當局又無接獲相關政府部門的負面意見，倘因這宗申請與最終或未能落實的公屋發展有所牴觸而被拒絕，會遭受質疑。就發展密度而言，該名委員認為，與附近主要是村屋及低密度住宅發展的環境不相協調的，或許是該準公屋發展項目而非擬議私營房屋發展。簡先生回應說，有需要考慮社會目前對公屋的殷切需求。申請地點十分接近屯門第54區，該區將進行多項公屋發展。

140. 一名委員同意現階段難以把尚未確定日後會否落實的公屋發展計劃納入考慮因素。副主席說，當局訂於二零一四年九月二日就準公屋發展項目諮詢屯門區議會。一名委員詢問發展商是否知悉該準公屋發展計劃，簡先生回應表示發展商知悉有關計劃。

[許智文教授此時離席。]

#### 商議部分

141. 一名委員同意有需要考慮現行的房屋政策，即當局亦有需要滿足社會對私營房屋的需求。這名委員重申，不能以申請地點界線不規則為理由而拒絕申請，尤以擬議私營房屋發展已符合「住宅(戊類)」地帶的所有發展限制為然。此外，亦難以因為該區日後可能進行公屋發展而拒絕申請。另一名委員表示同意。

142. 一名委員認為有需要考慮整體房屋需求，而且應優先考慮發展公屋。就這宗個案而言，當局可藉落實該準公屋發展項目的機會，逐步淘汰差不多整個「住宅(戊類)」地帶的工業活動，從而為該區作出更全面的規劃。該名委員支持規劃署的建議，拒絕這宗申請。

143. 副主席說，鑑於「住宅(戊類)」地帶的規劃意向是逐步淘汰該區的工業活動，委員應考慮更能有效地達致該規劃意向的是該準公屋發展項目，還是只佔「住宅(戊類)」地帶一小部分範圍的擬議私營房屋發展。

144. 一名委員說，倘落實該準公屋發展項目，便須修訂分區計劃大綱圖，即把有關用地由「住宅(戊類)」地帶改劃為「住宅(甲類)」地帶。該名委員質疑把有關地點改劃為「住宅(甲類)」地帶是否恰當，並且對只為配合增加公屋單位的房屋政策而拒絕這宗申請的做法有所保留。

145. 秘書在回應一名委員的提問時表示，房委會可藉提交第 12A 條申請改劃用途地帶，又或倘房委會能就公屋發展取得支持，以及所有相關政府部門沒有提出負面意見，則規劃署可主動修訂分區計劃大綱圖。秘書亦請委員留意文件第 11 段，即(i)申請人已證明曾在布局上採用特別的設計，致力解決工業區與住宅區為鄰所產生的問題；以及(ii)該準公屋發展項目已達至成熟階段，而且當局會於二零一四年九月二日諮詢屯門區議會。委員可考慮是否應批准申請，以便逐步淘汰「住宅(戊類)」地帶的一些工業活動；或拒絕申請，以免影響落實該涵蓋較大「住宅(戊類)」地帶範圍的準公屋發展項目；又或延期作出決定，以待申請人提交有關布局設計的進一步資料，以及當局就該準公屋發展項目徵詢屯門區議會的意見。

146. 一名委員說，城市規劃委員會(下稱「城規會」)在履行其製訂圖則的職能時，應顧及該區的長遠土地用途規劃。除非政府已讓公眾知悉該準公屋計劃，否則城規會難以在評估規劃申請時，把該公屋發展項目列入考慮之列。另一名委員贊同此意見。城規會有需要考慮如何處理有關公營及私營機構競逐土地資源的問題。另有幾名委員關注該準公屋發展項目欠缺詳細資料。秘書回應說，小組委員會可考慮要求提供更多有關該公屋發展計劃的布局設計及落實計劃的資料，並與擬議私營房屋計劃進行比較，以便根據所得資料就這宗申請作出決定。副主席說，應考慮可充分發揮用地的發展潛能的發展機遇，以保障公眾利益。

147. 為方便進行討論，秘書舉出三種情況，以供委員考慮。首先，倘小組委員會批准這宗申請，申請人可在履行規劃許可附帶條件的情況下，展開擬議發展；與此同時，倘房委會決定落實該準公屋發展項目，房委會可向申請人收回私人土地，或修訂該公屋發展項目的布局設計，以免與獲核准的私營房屋發展發生衝突。其次，倘小組委員會拒絕這宗申請，申請人可根據《城市規劃條例》第 17 條覆核小組委員會的決定。第三，為方便進一步考慮這宗申請，小組委員會可考慮延期就這宗申請作出決定，以待當局就該準公屋發展項目提交進一步資料。

148. 經進一步商議後，委員同意延期就這宗申請作出決定，以便索取更多有關該準公屋發展項目的資料，並考慮屯門區議會對該公屋發展計劃的意見。

149. 一名委員問及延期考慮申請是否設有時限。秘書回應說，規劃署在收到更多有關該準公屋發展的資料後，便會重新提交這宗申請，供小組委員會考慮。規劃署會在二零一四年九月二日舉行的屯門區議會會議上就公屋發展計劃諮詢屯門區議會。

150. 一名委員建議應考慮如何處理與未來公屋發展項目有衝突的申請。另一名委員贊同此意見，並表示城規會就這類個案所作的決定或會受到法律挑戰。秘書回應說，秘書處會研究日後如何處理同類情況，以供委員參考。

151. 副主席總結說，由於房屋署強烈反對這宗申請，而且當局即將就該準公屋發展項目向屯門區議會進行簡介及諮詢，因此，應延期就這宗申請作出決定，以待房屋署提交更多有關該準公屋發展項目的資料，以及聽取屯門區議會對該公屋發展計劃的意見。

152. 經進一步商議後，小組委員會決定延期就這宗申請作出決定。

[副主席多謝高級城市規劃師／屯門及元朗西簡國治先生出席解答委員的查詢。簡先生此時離席。]

[會議小休五分鐘。]

[陳建強醫生及黎慧雯女士此時離席。]

[凌嘉勤先生、符展成先生、梁慶豐先生、曹榮平先生及慕容漢先生此時返回席上。]

### 議程項目 38

#### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-HT/906 在劃為「康樂」地帶的新界元朗廈村第125約地段第224號、第225號、第227號、第233號、第234號、第236號、第237號、第238號、第239號、第313號(部分)、第319號(部分)、第333號(部分)、第334號(部分)、第336號(部分)、第342號、第344號、第345號(部分)、第346號(部分)、第347號、第348號餘段(部分)、第350號(部分)、第351號(部分)、第352號、第353號(部分)、第354號(部分)、第355號(部分)、第356號(部分)、第357號(部分)、第358號(部分)、第359號、第360號、第361號、第362號、第363號、第364號、第365號(部分)、第366號、第367號、第368號、第369號、第370號A分段、第370號B分段(部分)、第396號(部分)、第397號(部分)、第398號(部分)及毗連政府土地臨時露天存放貨櫃作附屬物流用途、闢設貨櫃維修工場及地盤辦公室，並作一般貯物用途(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第A/YL-HT/906號)

---

153. 秘書報告，黎慧雯女士已就此議項申報利益，因為其配偶是一間公司的股東，而該公司在廈村擁有兩塊土地。委員備悉黎女士已離席。

#### 簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 臨時露天存放貨櫃作附屬物流用途、闢設貨櫃維修工場及地盤辦公室，並作一般貯物用途，為期三年；
- (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，因為通道沿路有易受影響的用途，預計擬議用途會對環境造成滋擾。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，因為批准這宗申請，可能會立下不良先例，助長同類發展擴散至「康樂」地帶，干擾現有的景觀資源。其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在這宗申請的法定公眾查閱期內，當局接獲兩份反對申請的公眾意見書，分別由一名元朗區議員及創建香港提交。反對理由是擬議發展可能會對附近地區的環境、景觀和交通造成負面影響；廈村的道路已經飽和，因為附近有多個停車場和露天貯物場；以及申請人未有提交交通影響評估；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 12 段所作的評估，認為有關臨時露天存放貨櫃作附屬物流用途、闢設貨櫃維修工場及地盤辦公室，並作一般貯物的用途可予容忍三年。申請用途大致上符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E「擬作露天貯物及港口後勤用途而按照《城市規劃條例》第 16 條提出的規劃申請」，因為相關政府部門所關注的問題都能透過落實規劃許可附帶條件而獲得解決。至於公眾所關注的環境、景觀和交通問題，運輸署署長對這宗申請沒有負面意見，而其他關注事宜則可透過相關規劃許可附帶條件而獲得解決。

155. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

156. 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，至二零一七年八月二十二日止，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六時至翌日早上八時在申請地點進行作業；
- (b) 就上文(a)項條件而言，如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期六下午二時至六時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，不得於星期日及公眾假期在申請地點進行作業；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，在申請地點存放的貨櫃的堆疊高度不得超過七個貨櫃的高度；
- (e) 在規劃許可有效期內的任何時間，除貨櫃修理工場外，不得在申請地點進行切割、拆卸、清洗、修理、壓縮、修理車輛及工場活動；
- (f) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，貨櫃車在離開申請地點後不得左轉入東行的廈村路；
- (g) 在規劃許可有效期內，須時刻在有關通道和廈村路的交界處豎立「右轉」的交通指示牌，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (h) 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；
- (i) 在規劃許可有效期內的任何時間，申請人須在由水管中線起計 1.5 米的範圍內劃設一個闊三米的水務專用範圍(文件圖 A-2)，而有關情況必須符合水務署署長的要求；水務專用範圍內不得搭建構築物，亦不得用作貯物或泊車；
- (j) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一五年二月二十二日或之前)落實獲接納的排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；

- (k) 在規劃許可有效期內，在申請地點設置的排水設施必須時刻妥為保養；
- (l) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一五年二月二十二日或之前)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；
- (m) 就上文(l)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一五年五月二十二日或之前)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；
- (n) 在批給規劃許可之日起計六個星期內(即在二零一四年十月三日或之前)設置滅火筒，並提交有效的消防證書(FS 251)，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (o) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一五年二月二十二日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (p) 就上文(o)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一五年五月二十二日或之前)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；
- (q) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一五年二月二十二日或之前)在申請地點設置圍欄，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (r) 倘在規劃許可有效期內沒有履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)、(f)、(g)、(h)、(i)或(k)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (s) 倘在上述指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(j)、(l)、(m)、(n)、(o)、(p)或(q)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及

- (t) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復原狀為美化市容地帶，而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

157. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- 「(a) 在申請地點展開申請用途前，必須先取得規劃許可；
- (b) 與申請地點的相關擁有人解決涉及這項發展的任何土地問題；
- (c) 留意地政總署元朗地政專員的意見，申請地點內的土地是以集體政府租契持有的舊批農地，租契規定事先未獲政府批准，不得搭建構築物。當局沒有批准擬議用途及／或佔用申請地點內約 369 平方米(有待核實)的政府土地。申請人須注意，未經政府事先批准而佔用政府土地的行為不予以鼓勵。第 125 約地段第 238 號已獲當局發出建屋牌照編號 1129，准許作非工業用途。申請地點可經部分私人地段和政府土地直達廈村路。元朗地政處不會為所涉政府土地進行維修保養工程，也不保證會給予通行權。倘這宗申請獲批給規劃許可，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構築物，或把申請地點的違例情況納入規範。此外，相關佔用人須向元朗地政處申請短期租約，以便把未經許可而佔用政府土地的情況納入規範。地政總署會以業主身分全權酌情考慮有關申請。倘予批准，申請人必須履行地政總署可能附加的條款和條件，包括支付地價或費用等；
- (d) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，申請人須確保這項發展不會妨礙地面水流或對現有河道、天然河道、鄉村水渠、溝渠及鄰近地區造成負面影響。申請人在其地段界線以外範圍展開排水工程之前，須先諮詢地政總署元朗地政專員的意見和取得相關地段擁有人的同意；
- (e) 須遵從環境保護署最新發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，以盡量減少可能造成的環境滋擾；

- (f) 留意運輸署署長的意見，申請地點必須有足夠空間供車輛轉動。通往申請地點的區內路徑並非由運輸署管轄，申請人須向地政監督查核該路徑所在土地的類別，並與有關的地政和維修保養當局釐清該路徑的管理和維修保養責任誰屬；
- (g) 留意路政署總工程師／新界西的意見，申請人須在申請地點採取足夠的排水措施，防止地面水由申請地點流入鄰近的公共道路和排水渠。路政署不須負責維修保養任何連接申請地點和廈村路的通道；
- (h) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，就二零一三年十二月十日及最近於二零一四年七月十七日所進行實地視察的結果比較，發現位於申請地點中央的七棵成齡樹已被砍伐；再比較最近進行的多次實地視察及於二零一三年六月三十日拍攝的航攝照片，發現位於西北面的竹樹叢亦已被砍伐。此外，申請人在規劃綱領表示申請地點現時並無樹木，與實際情況不符，而申請人亦未有提交保護樹木建議，以支持這宗申請；
- (i) 留意消防處處長的意見，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，並註明尺寸和佔用性質，亦須在平面圖上清楚標示擬設消防裝置的位置。申請人須留意，倘擬議構築物必須遵從《建築物條例》的規定，消防處在收到正式提交的建築圖則後，便會制訂詳細的消防安全規定。有關制定消防裝置建議的規定載於附錄 V；
- (j) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，根據《建築物條例》，未經屋宇署批准而在已批租土地上搭建的現有構築物(並非新界豁免管制屋宇)，乃屬違例構築物，不得指定作這宗申請的任何獲批准用途。倘申請人擬在申請地點進行任何新的建築工程(包括搭建開放式棚架作臨時建築物)，必須先取得建築事務監督的批准及同意，否則即屬違例建築工程。申請人須按《建築物條例》的規定，委聘認可人士統籌擬議建築工程。對於在已批租土地上進行的違例建築工程，建築事務監督可按需要而根據屋宇署針對違例建築工程的政策採取執法行動，予以清拆。即使獲批

給規劃許可，也不應視作在《建築物條例》下，申請地點現有的建築工程或違例建築工程亦獲許可。倘申請的擬議用途須領取牌照，申請人須留意在用地任何擬作該用途的現有構築物必須符合發牌當局對建築物安全和其他相關方面可能施加的規定。就此而言，各用地須分別根據《建築物(規劃)規例》第 5 及第 41D 條闢設從街道接達申請地點的途徑及緊急車輛通道。倘有關用地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

- (k) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，申請地點附近水管的水流未達滅火所需的標準。」

### **議程項目 39**

#### **第 16 條申請**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-HT/908 在劃為「綜合發展區」地帶的新界元朗廈村第 125 約地段第 844 號餘段(部分)、第 845 號(部分)及毗連政府土地臨時露天存放建築機械及建築材料，以及闢設貨櫃車停車場(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員文件第 A/YL-HT/908 號)

---

158. 秘書報告說，黎慧雯女士已就此議項申報利益，因為她的配偶擔任股東的公司在廈村擁有兩塊土地。委員備悉黎女士已離席。

#### **簡介和提問部分**

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

- (a) 申請的背景；

- (b) 臨時露天存放建築機械及建築材料，以及闢設貨櫃車停車場，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。環境保護署署長不支持這宗申請，因為申請地點附近及通道沿路有易受影響的用途，預計會造成環境滋擾。其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在這宗申請的法定公眾查閱期內，當局接獲一份由創建香港提交表示反對的公眾意見書，理由是擬議用途不符合「綜合發展區」地帶的規劃意向，即此地帶的土地應主要保留作住宅用途、批准申請會限制把申請地點作更適合發展用途的機會、當局已批撥足夠用地可供滿足目前及日後的需求，而且批准這宗申請會為同類申請立下不良先例；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署認為臨時露天存放建築機械及建築材料，以及闢設貨櫃車停車場的用途可予容忍三年。有關發展大致符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E 關於「擬作露天貯物及港口後勤用途而按照《城市規劃條例》第 16 條提出的規劃申請」的規定，因為相關政府部門沒有提出負面意見，而有關部門提出的技術問題可透過施加規劃許可附帶條件解決。至於公眾意見，就這宗申請批給臨時性質的許可不會妨礙落實「綜合發展區」地帶的規劃意向。

160. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

161. 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，至二零一七年八月二十二日止，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，不得於傍晚七時至翌日早上七時在申請地點作業；

- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；
- (c) 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) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行切割、拆卸、清潔、修理、壓縮、修理車輛及其他工場活動；
- (e) 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；
- (f) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為保養申請地點內現有的排水設施；
- (g) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一四年十一月二十二日或之前)提交現有排水設施的狀況記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一五年二月二十二日或之前)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；
- (i) 就上文(h)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一五年五月二十二日或之前)落實保護樹木及美化環境建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (j) 在批給規劃許可之日起計六個星期內(即在二零一四年十月三日或之前)設置滅火筒及提交有效的消防證書(FS251)，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (k) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一五年二月二十二日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；

- (l) 就上文(k)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一五年五月二十二日或之前)落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (m) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一五年二月二十二日或之前)在申請地點設置圍欄，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (n) 倘在規劃許可有效期內未能履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)或(f)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (o) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(g)、(h)、(i)、(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限屆滿後，把申請地點恢復原狀為美化市容地帶，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

162. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- 「(a) 在申請地點繼續／展開有關發展前，必須先取得規劃許可；
- (b) 申請地點須時刻保持整潔；
- (c) 與申請地點的相關擁有人解決涉及有關發展的任何土地問題；
- (d) 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，有關租契規定事先未得政府批准，不得搭建任何構築物。當局沒有就擬議用途及／或佔用申請地點內的政府土地(約 396 平方米，有待核實)批給許可。事先未經政府批准而佔用政府土地的行為不應受到鼓勵。申請地點可經政府土地接達屏廈路。元朗地政處不會為該政府土地進行維修保養工程，也不保證給

予通行權。倘申請獲批准，相關地段擁有人仍須向元朗地政專員提出申請，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。佔用人亦須向元朗地政專員申請短期租約，把非法佔用的政府土地納入規範。地政總署會以業主身分全權酌情考慮申請，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／費用；

- (e) 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》，以盡量減低可能對環境造成的滋擾；
- (f) 留意運輸署署長的意見，申請地點內須有足夠空間讓車輛迴轉；
- (g) 留意路政署總工程師／新界西的意見，申請人須採取足夠的排水措施，以防止地面水由申請地點流往附近的公共道路及排水渠。路政署無須負責維修保養任何連接申請地點與屏廈路的通道；
- (h) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，根據申請人提交的美化環境建議，申請地點北面、東面及南面的邊界可種植樹木。此外，由於留意到在植樹區內有物件堆疊，申請人須提交經更新的美化環境建議及保護樹木建議；
- (i) 留意消防處處長的意見，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。申請人須留意，倘擬議構築物必須遵從《建築物條例》的規定，消防處會在收到正式提交的建築圖則後，才制定詳細的消防安全規定。關於制定消防裝置建議的要求，已載於上述鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件附件 V；以及
- (j) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，根據《建築物條例》，任何未經屋宇署批准而在已批租土地上搭建的現有構築物(並非新界豁免管制屋宇)均屬違例構築物，不應

指定作這宗申請獲核准的用途。倘申請人擬在申請地點進行任何新的建築工程(包括搭建作為臨時構築物的辦公室、貯物棚及開放式棚架),必須先取得建築事務監督的批准及同意,否則它們屬違例建築工程。申請人須按《建築物條例》的規定,委聘認可人士統籌擬議建築工程。對於在已批租土地上搭建的違例構築物,建築事務監督可按需要而根據屋宇署針對違例建築工程的政策採取執法行動,予以清拆。即使獲批給規劃許可,也不應視作在《建築物條例》下,申請地點現有的建築工程或違例建築工程亦獲許可。這宗申請涵蓋的每個地點均須分別根據《建築物(規劃)規例》第5及第41D條,各自設有從街道接達該地點的通道及緊急車輛通道。倘申請地點並非緊連一條至少闊4.5米的指明街道,則須在提交建築圖則階段,根據《建築物(規劃)規例》第19(3)條釐定准許的發展密度。」

## **議程項目 40**

### **第 16 條申請**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-HT/910 在劃為「未決定用途」地帶的新界元朗廈村  
第125約地段第1803號(部分)、第1804號(部分)、  
第1805號(部分)、第1806號A分段(部分)及  
第1806號B分段(部分)臨時露天存放建築材料及  
建築機械(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第A/YL-HT/910號)

---

163. 秘書報告,黎慧雯女士已就此議項申報利益,因為其配偶是一間公司的股東,而該公司在廈村擁有兩塊土地。委員備悉黎女士已離席。

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 臨時露天存放建築材料及建築機械，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點附近及通道沿路有易受影響的用途，預計擬議用途會對環境造成滋擾。其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在這宗申請的法定公眾查閱期內，當局接獲一份由創建香港提交的公眾意見書，表示反對這宗申請，理由是申請地點持續獲批給規劃許可，以致有關用途不宜再視作臨時性質；已有足夠空間存放建築材料，足以應付目前和日後的需求；以及申請人未能證明這項發展不會對附近地區的環境、景觀和排水造成負面影響；
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 12 段所作的評估，認為有關臨時露天存放建築材料及建築機械的用途可予容忍三年。這宗申請大致上符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E「擬作露天貯物及港口後勤用途而按照《城市規劃條例》第 16 條提出的規劃申請」，理由是相關政府部門沒有提出負面意見，以及有關部門所提出的技術問題可透過規劃許可附帶條件而獲得解決。至於公眾就環境、景觀和排水影響所提的意見，相關政府部門對這宗申請沒有負面意見。此外，當局建議施加相關的規劃許可附帶條件，以減輕對環境可能造成的滋擾。

165. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

166. 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，至二零一七年八月二十二日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上六時至翌日早上八時在申請地點進行作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點進行作業；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得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，申請地點內的現有排水設施必須時刻妥為保養；
- (e) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一四年十一月二十二日或之前)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；
- (f) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一四年十一月二十二日或之前)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；
- (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(即在二零一五年二月二十二日或之前)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；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個星期內(即在二零一四年十月三日或之前)設置滅火筒，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (i) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一四年十一月二十二日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；

- (j) 就上文(i)項條件而言，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一五年二月二十二日或之前)落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (k) 倘在規劃許可有效期內沒有履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)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
- (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。」

167. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- 「(a) 在申請地點繼續進行申請用途前，必須先取得規劃許可；
- (b) 申請地點須時刻保持整潔；
- (c) 批給較短的履行期限，是為了監察申請人履行規劃許可附帶條件的情況。倘申請人未能履行規劃許可附帶條件，以致規劃許可被撤銷，則其再提出的進一步申請不會獲小組委員會從寬考慮；
- (d) 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；
- (e) 留意地政總署元朗地政專員的意見，申請地點內的土地是以集體政府租契持有的舊批農地，租契規定事先未獲政府批准，不得搭建構築物。申請地點可經政府土地及其他私人地段直達屏廈路。元朗地政處不會為所涉政府土地進行維修保養工程，也不保證會給予通行權。倘這宗申請獲批給規劃許可，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，但不保證申請會獲批准。倘予批准，申請人須履行地政總署可能附加的條款和條件，包括繳付地價或費用等；

- (f) 須遵從環境保護署最新發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，以盡量減少可能造成的環境滋擾；
- (g) 留意運輸署署長的意見，申請地點內須有足夠空間供車輛轉動。任何車輛均不得在公共道路排隊等候或以倒車方式進出公共道路。申請人須向地政監督查核通往申請地點的道路／小路／路徑所在土地的類別，並與有關的地政和維修保養當局釐清該道路／小路／路徑的管理和維修保養責任誰屬；
- (h) 留意路政署總工程師／新界西的意見，申請人須在申請地點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和屏廈路的通道；
- (i) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，據最近進行的實地視察結果顯示，在對照對上一次於二零一三年十一月十七日進行的實地視察結果，申請地點有兩棵樹已枯死，須予以替換。另據觀察所得，有物件傾倒在樹木種植區，故申請人須提交經修訂的保護樹木和美化環境建議；
- (j) 留意消防處處長的意見，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，並註明尺寸和佔用性質，亦須在平面圖上清楚標示擬設消防裝置的位置。申請人須遵從消防處發出的《露天貯存用地良好作業指引》(附錄 V)。為履行所附加的規劃許可附帶條件，申請人須向消防處提交有效的消防證書(FS 251)，以供審批。此外，申請人須留意，倘擬議構築物必須遵從《建築物條例》的規定，消防處在收到正式提交的建築圖則後，便會制訂詳細的消防規定；
- (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》，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，不得指定作這宗申請的任何獲批准用途。倘申請人擬在申請地點

進行任何新的建築工程(包括改裝貨櫃作臨時建築物)，必須先取得建築事務監督的批准及同意，否則即屬違例建築工程。申請人須按《建築物條例》的規定，委聘認可人士統籌擬議建築工程。對於在已批租土地上進行的違例建築工程，建築事務監督可按需要而根據屋宇署針對違例建築工程的政策採取執法行動，予以清拆。即使獲批給規劃許可，也不應視作在《建築物條例》下，申請地點現有的建築工程或違例建築工程亦獲許可。申請地點須分別根據《建築物(規劃)規例》第 5 及第 41D 條關設從街道接達申請地點的途徑及緊急車輛通道。倘有關用地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

- (1) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，為向擬議發展供水，申請人或須把其內部供水系統伸延，以接駁至最就近而合適的政府水管。申請人須解決與供水相關的任何土地問題(例如私人地段問題)，並須負責私人地段內的內部供水系統的建造、運作及維修保養，而有關情況必須符合水務署所訂標準。」

## 議程項目 41

### 第 16 條申請

#### [公開會議]

A/YL-HT/911 在劃為「政府、機構或社區」地帶的新界元朗廈村第125約地段第515號餘段(部分)、第516號(部分)、第517號(部分)、第518號(部分)、第519號(部分)、第520號(部分)及毗連政府土地臨時露天存放貨櫃及關設附屬辦公室(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第A/YL-HT/911號)

---

168. 秘書報告，黎慧雯女士已就此議項申報利益，因為其配偶是一間公司的股東，而該公司在廈村擁有兩塊土地。委員備悉黎女士已離席。

169. 小組委員會備悉申請人於二零一四年八月四日要求延期兩個月考慮這宗申請，以便有時間擬備進一步資料，回應渠務署的意見。這是申請人首次要求延期。

170. 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

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-HT/912 為批給在劃為「綜合發展區」地帶的新界元朗  
廈村第125約地段第799號(部分)及  
第800號(部分)和第129約地段第3300號(部分)作「臨時  
露天存放貨車及泥頭車車斗」用途的  
規劃許可續期三年  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第A/YL-HT/912號)

---

171. 秘書報告，黎慧雯女士已就此議項申報利益，因為其配偶是一間公司的股東，而該公司在廈村擁有兩塊土地。委員備悉黎女士已離席。

## 簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 為批給作「臨時露天存放貨車及泥頭車車斗」用途的規劃許可續期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點附近及屏廈路沿途有易受影響的用途，預計擬議用途會對環境造成滋擾。其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在這宗申請的法定公眾查閱期內，當局接獲一份由創建香港提交的公眾意見書，表示反對這宗申請，理由是擬議用途不符合「綜合發展區」地帶的規劃意向，即主要是預留作住宅用途；以及這項發展會引致交通擠塞並影響居住環境；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 12 段所作的評估，認為有關臨時露天存放貨車及泥頭車車斗的用途可予容忍三年。這項發展大致上符合城市規劃委員會規劃指引(下稱「城規會規劃指引」)編號 13E「擬作露天貯物及港口後勤用途而按照《城市規劃條例》第 16 條提出的規劃申請」，理由是相關政府部門沒有提出負面意見，而相關部門所關注的技術問題都能透過規劃許可附帶條件而獲得解決。此外，這項發展亦符合城規會規劃指引編號 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」。至於公眾所提意見，就這宗申請批給臨時性質的許可不會妨礙落實「綜合發展區」地帶的規劃意向，而運輸署署長和規劃署總城市規劃師／城市設計及園境均不反對這宗申請。

173. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

174. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，由二零一四年九月二十四日至二零一七年九月二十三日止，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，不得於星期日及公眾假期在申請地點進行作業；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行切割、拆卸、清洗、修理、壓縮、拆除包裝、重新包裝、修理車輛及工場活動；
- (d) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點關設公眾停車場；
- (e) 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；
- (f) 在規劃許可有效期內，申請地點內的現有排水設施必須時刻妥為保養；
- (g) 在規劃許可續期之日起計三個月內(即在二零一四年十二月二十四日或之前)提交申請地點現有排水設施的狀況記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (h) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零一五年三月二十四日或之前)提交保護樹木和美化環境建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (i) 就上文(h)項條件而言，在規劃許可續期之日起計九個月內(即在二零一五年六月二十四日或之前)落實保護樹木和美化環境建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；

- (j) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零一五年三月二十四日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (k) 就上文(j)項條件而言，在規劃許可續期之日起計九個月內(即在二零一五年六月二十四日或之前)落實消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (l) 倘在規劃許可有效期內沒有履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)或(f)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (m) 倘在上述指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(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，而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

175. 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這項發展的任何土地問題；
- (b) 申請地點須時刻保持整潔；
- (c) 留意地政總署元朗地政專員的意見，申請地點包括根據集體政府租契持有的舊批農地，租契規定事先未獲元朗地政處批准，不得搭建構築物。第 125 約地段第 799 號(部分)已獲批給短期豁免書編號 2213，准許闢設汽車修理工場(噴漆除外)。申請地點可經政府土地及其他私人土地直達屏廈路。元朗地政處不會為所涉政府土地進行維修保養工程，也不保證會給予通行權。倘這宗申請獲批給規劃許可，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附加的條款和條件，包括繳付地價或費用等；

- (d) 須遵從環境保護署最新發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，以盡量減少可能造成的環境滋擾；
- (e) 留意運輸署署長的意見，申請地點內須有足夠空間供車輛轉動。通往申請地點的區內路徑並非由運輸署管轄，申請人須向地政監督查核該路徑所在土地的類別，並與有關的地政和維修保養當局釐清該道路／小路／路徑的管理和維修保養責任誰屬；
- (f) 留意路政署總工程師／新界西的意見，申請人須在申請地點採取足夠的排水措施，防止地面水由申請地點流入鄰近的公共道路和排水渠。路政署不須負責維修保養任何連接申請地點和田廈路附近道路的通道；
- (g) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，沿申請地點的西面界線有地方植樹。此外，現有樹木的樹幹旁邊有汽車停泊並有物品堆疊；
- (h) 留意消防處處長的意見，平面圖須按比例繪製，並註明尺寸和佔用性質，亦須在平面圖上清楚標示擬設消防裝置的位置。申請人亦須遵從消防處發出的《露天貯存用地良好作業指引》；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》，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，不得指定作這宗規劃申請的任何獲批准用途。倘申請人擬在申請地點進行任何新的建築工程(包括改裝貨櫃／搭建開放式棚架作臨時建築物)，必須先取得建築事務監督的批准及同意，否則即屬違例建築工程。申請人須按《建築物條例》的規定，委聘認可人士統籌擬議建築工程。對於在已批租土地上進行的違例建築工程，建築事務監督可按需要而根據屋宇署針對違例建築工程的政策採取執法行動，予以清拆。即使獲批給規劃許可，也不應視作在《建築物條

例》下，申請地點現有的建築工程或違例建築工程亦獲許可。各用地須分別根據《建築物(規劃)規例》第 5 及第 41D 條闢設從街道接達申請地點的途徑及緊急車輛通道。倘有關用地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。」

[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。黎先生於此時離席。]

### **議程項目 43**

#### **其他事項**

176. 餘無別事，會議於下午六時三十分結束。