

城市規劃委員會

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會
二零一四年九月十二日下午二時三十分舉行的
第 518 次會議記錄

出席者

規劃署署長
凌嘉勤先生

主席

許智文教授

陳福祥先生

符展成先生

黃令衡先生

黎慧雯女士

李美辰女士

梁慶豐先生

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(新界東)
蕭鏡泉先生

民政事務總署／總工程師(工程)
曹榮平先生

環境保護署助理署長(環境評估)
鄧建輝先生

地政總署助理署長／區域 3
慕容漢先生

規劃署副署長／地區
謝建菁女士

秘書

因事缺席

黃仕進教授

劉智鵬博士

馬詠璋女士

邱榮光博士

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
任雅薇女士

城市規劃師／城市規劃委員會
曾翊婷女士

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二十二日
第 517 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」)二零一四年八月二十二日第 517 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。

[符展成先生此時到席。]

西貢及離島區

[高級城市規劃師／西貢及離島方偉傑先生和鄭禮森女士以及城市規劃師／西貢及離島呂德成先生此時獲邀到席上。]

議程項目 3

第 16 條申請

[公開會議(只限簡介和提問部分)]

A/I-MWF/23 擬在劃為「康樂」地帶及「未決定用途」地帶的大嶼山梅窩第 4 約地段第 564 號 A 分段餘段(部分)關設臨時地盤辦公室(為期九個月)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/I-MWF/23 號)

簡介和提問部分

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

(a) 申請的背景；

[黎慧雯女士此時到席。]

(b) 擬關設為期九個月的臨時地盤辦公室；

(c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。地政總署離島地政專員認為，在申請地點內搭建任何構築物，是違反有關契約的用途條件，該署會考慮採取適當的執法行動。其他相關的政府部門對這宗申請不表反對／沒有負面意見；

[許智文教授此時到席。]

(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，表示反對這宗申請，理由主要是擬議的臨時用途會破壞梅窩濕地的景觀和生態，而申請人並

未有證明擬議的臨時用途對環境、生態、排水和排污不會有負面影響。離島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，規劃署不反對這宗申請。相關的政府部門已證實，擬議的臨時地盤辦公室用途對環境、生態、排水和景觀不會有負面影響。批給這宗申請為期九個月的臨時規劃許可，不會妨礙落實有關「康樂」地帶的長遠規劃意向。雖然申請地點涉及正在進行的規劃執管行動，當局已考慮申請地點經平整及空置的原狀。由於申請地點附近臨時存放了一些排污工程的物料，故擬議的臨時用途與周邊的土地用途並非不協調。

[梁慶豐先生此時到席。]

4. 呂德成先生回應一名委員的提問時表示，他手頭上並無有關申請人與先前執管個案的關係的資料。由於在申請地點搭建的現有構築物與申請書擬議地盤辦公室的布局並不相同，申請人須先遵照強制執行通知書的規定，停止在申請地點擺放作辦公室用途的貨櫃及清拆有關構築物，然後才開始擬議的臨時地盤辦公室用途。

商議部分

5. 一名委員表示不滿申請人在當局正就申請地點現有的違例發展採取執管行動時提出這宗申請。他認為應討論如何處理這類申請。主席回應說，一些正涉及執管行動申請的申請人會向城規會提出申請，要求把有關的違例發展納入規範。倘申請被拒，規劃執管行動應繼續進行。若申請獲批，即有關的違例發展可納入規範，而規劃執管行動便會終止。就現在這宗申請而言，申請地點的原狀被視為已平整的土地。由於擬議的臨時地盤辦公室的布局與申請地點現有的不同，申請人須先遵照強制執行通知書的規定，清拆申請地點現有的構築物，然後才開始擬議的地盤辦公室用途。

6. 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，有效期為九個月，至二零一五年六月十二日止，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，《道路交通條例》所界定的車輛不得停泊／存放在申請地點，或進出申請地點；
- (d) 在批給規劃許可之日起計兩個月內(即在二零一四年十一月十二日或之前)，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；
- (e) 就上文(d)項條件而言，在批給規劃許可之日起計四個月內(即在二零一五年一月十二日或之前)，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；
- (f) 在批給規劃許可之日起計兩個月內(即在二零一四年十一月十二日或之前)，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；
- (g) 就上文(f)項條件而言，在批給規劃許可之日起計四個月內(即在二零一五年一月十二日或之前)，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；
- (h) 如在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；

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

7. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- 「(a) 在申請地點開始進行申請的用途之前，必須先取得規劃許可；
- (b) 與申請地點的有關擁有人解決與這項臨時用途相關的任何土地問題；
- (c) 留意地政總署離島地政專員的意見，未經離島地政專員批准而在申請地點內搭建任何構築物，即屬違反用途條件。當局會考慮對這宗申請所涉的任何違例構築物採取適當的執行契約條款行動；
- (d) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，建議沿著申請地點的邊界栽種美化環境的植物以作為屏障，因為擬議的臨時地盤辦公室在現有路徑旁；
- (e) 留意渠務署總工程師／香港及離島的意見，擬議的臨時地盤辦公室應不可對附近地區構成水浸威脅；
- (f) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，為向發展項目供水，申請人或須把該項目的供水系統伸延，以接駁至最接近而合適的政府總水管。申請人須解決與供水相關的任何土地問題(例如私人地段問題)，並須負責私人地段內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

(g) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界東(1)及牌照組的意見：

- (i) 若擬在申請地點進行任何新的建築工程(包括以貨櫃／開放式屋棚作臨時建築物)，必須先取得屋宇署的許可和同意，否則有關工程即屬違例建築工程。根據《建築物條例》，申請人須委聘認可人士統籌擬議的建築工程；以及
- (ii) 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。」

議程項目 4

第 16 條申請

[公開會議(只限簡介和提問部分)]

A/SK-HH/62 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的
西貢峯徑篤第 212 約地段第 49 號 A 分段
第 3 小分段(部分)及第 49 號 A 分段餘段(部分)
闢設臨時私人泳池(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/SK-HH/62 號)

8. 小組委員會備悉文件的替代頁(第 8 頁)更新了第 10.4 段的內容，該頁已在會上呈閱。

簡介和提問部分

9. 高級城市規劃師／西貢及離島方偉傑先生借助投影片簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景——申請地點涉及先前一宗規劃申請(編號 A/SK-HH/52)。該宗擬闢設臨時私人泳池(為期三年)的申請於二零一一年九月二十三日獲小組委員會批准，但有關的私人泳池發展項目一直沒有展開，有關許可的有效期將於二零一四年九月二十三日屆滿；
- (b) 擬闢設為期三年的臨時私人泳池；
- (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，當局收到一份反對這宗申請的公眾意見書。該意見書反對這宗申請的理由是申請地點的土地業權尚未確定，便提出申請並在申請地點開始砍伐樹木、展開工程和填土，程序並不恰當。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 10 段的評估，規劃署不反對這宗申請。現在這宗申請，是由先前一宗擬在申請地點作同一臨時用途的規劃申請(編號 A/SK-HH/52)的申請人提交。申請人重新申請許可，並趁機修改擬議臨時泳池的設計。由於先前的申請獲批准後，規劃情況並無改變，故現在這宗申請可以接受。擬議的泳池是私人康樂設施，供鄰近申請地點現有一幢村屋的居民使用，可視為附屬於該村屋的用途。擬建的泳池規模細小，不大可能會對四周環境的現有景觀、交通及基建設施造成很大的不良影響。由於擬議的泳池屬臨時性質，因此不會妨礙落實「鄉村式發展」地帶長遠的規劃意向。

10. 一名委員認為，擬議的發展屬永久性質，而非申請書所述的臨時性質。他詢問可否向小組委員會提交涉及永久私人泳池發展的申請以供考慮。主席回應說，申請臨時還是永久的規劃許可，申請人可自行決定。在現行機制下，倘申請人擬在臨時規劃許可的有效期屆滿後繼續把申請地點作私人泳池用途，

便須提交續期申請供小組委員會考慮。小組委員會會考慮規劃情況有否任何改變，才決定是否批准有關申請。

商議部分

11. 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，至二零一七年九月十二日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一五年三月十二日或之前)，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；
- (b) 就上文(a)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一五年六月十二日或之前)，落實設置消防裝置，而有關設施必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (c) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(a)或(b)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (d) 在這項規劃許可的有效期限屆滿後，須把申請地點恢復原狀為美化市容地帶，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

12. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- 「(a) 向西貢地政專員申請短期豁免書；
- (b) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界東(2)及鐵路的意見：
 - (i) 所有建築工程均須符合《建築物條例》的規定；
 - (ii) 申請人須委聘認可人士統籌所有建築工程；

- (iii) 即使獲批給規劃許可，也不應視作在《建築物條例》下，申請地點的違例構築物亦獲許可。該署日後可採取執法行動，移除所有違例建築物；
 - (iv) 根據《建築物條例》，該私人泳池擬裝設的地下調壓池須計入總樓面面積／上蓋面積；以及
 - (v) 該署會在申請人提交建築圖則的階段提出詳細意見；
- (c) 留意運輸署署長的意見，通往申請地點的車路並非由運輸署負責管理。申請人須釐清該車輛通道的管理和維修保養責任誰屬；
- (d) 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；
- (e) 留意水務署總工程師／發展(2)的以下意見：
- (i) 為向發展項目供水，申請人或須把該項目的內部供水系統伸延，以接駁至最接近而合適的政府水管。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；
 - (ii) 申請地點附近的水管不能裝設標準的柱形消防栓；以及
 - (iii) 申請地點在北港濾水廠的諮詢區範圍內。該濾水廠是具有潛在危險的設施；
- (f) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，申請人應採取美化環境措施，以紓緩擬議發展項目對景觀所造成的不良影響；

- (g) 留意渠務署總工程師／九龍及新界南的意見，申請人須就擬議的泳池提供足夠的雨水排放設施，並負責維修保養，以免對鄰近地區的排水造成負面影響或滋擾；以及
- (h) 留意環境保護署署長的意見，泳池的濾水裝置所排出的廢水應排放至現有的化糞池及滲水井系統，而泳池的排放設施須符合渠務署的要求，接駁至雨水渠。」

議程項目 5

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/SK-TMT/45 擬在劃為「住宅(丙類)3」地帶的
西貢早禾路 18 號早禾居開設學校(小學)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/SK-TMT/45 號)

13. 秘書匯報，永利行測量師有限公司(下稱「永利行」)是申請人的顧問之一。梁慶豐先生已就此議項申報利益，表示永利行曾捐獻予其任職的香港大學建築學院房地產及建設系。由於梁慶豐先生並無參與這宗申請，委員同意他可留在席上。

簡介和提問部分

14. 高級城市規劃師／西貢及離島方偉傑先生借助投影片簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬建的學校(小學)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 8 段。運輸署署長關注學生除校車外會否乘搭其他車輛前往或離開學校，但表示倘擬議的小學所有上落車活動只局限在早禾居內進行，便對這宗申請沒有

負面意見。其他相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；

- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局共收到三份公眾意見書。嘉翠苑的業主立案法團及一名個別人士反對這宗申請，理由是倘早禾居的前幼稚園改建為擬議的小學，增加的交通量會對早禾路及他們物業現有的通行權路段帶來極不能接受的交通影響，對仍負責維修保養該通行權路段的居民並不公平。一名個別人士關注維修費用及嘉翠苑前方至早禾居那段早禾路的安全責任問題。在進一步資料的法定公布期首三個星期內，當局收到三份由個別人士提交的公眾意見書，他們基於類似上述的理由反對這宗申請。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 10 段的評估，規劃署不反對這宗申請。擬議的小學符合「住宅(丙類)」地帶的規劃意向，與周邊的發展並非不協調。有關的商業大廈貼近早禾居的正門入口，而校車的學生上落位置正在該商業樓宇前方，故有關小學對居民的滋擾輕微。倘擬議小學的所有上落車活動只局限在早禾居內進行，運輸署署長對這宗申請沒有負面意見，已建議加入一項規劃許可附帶條件。至於關於交通問題的公眾意見，申請人已表示所有學生都會步行或乘搭校車到校，而所有泊車及上落客活動只會局限在早禾居內進行，故早禾路沿路不會有車輛排隊輪候。

15. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

16. 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九月十二日止；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) 小學投入運作前須提供消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及

(b) 設計和闢設上落客區，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求。」

17. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

「(a) 留意教育局局長的意見，有關學校須時刻遵從《教育條例》、《教育規例》及政府／教育局不時訂定的其他規定；

(b) 留意西貢地政專員的意見，申請人取得城規會的規劃許可後，須提出新契約修訂／臨時豁免書的申請，以請准作擬議的小學用途；

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

(d) 留意消防處處長的意見：(i)消防處收到供發牌當局轉介申請而正式提交的建築圖則後，便會制訂詳細的消防安全規定(包括但不限於灑水系統)；以及(ii)有關緊急車輛通道的安排，須符合由屋宇署負責執行的《2011年建築物消防安全守則》D部第6節的規定；

(e) 留意環境保護署署長的意見，有關處所排出的污水應妥善排放至早禾居內的污水處理設施；以及

(f) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界東 2 及鐵路的意見，若要為擬議的學校註冊，擬作此用途的樓宇必須遵從教育局及其他相關的政府部門所訂有關樓宇安全及其他相關的規定。」

議程項目 6

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TKO/97 擬在劃為「住宅(乙類)」地帶的

西貢將軍澳寶林北路 1 號康盛花園商場一樓 118 號舖

開設學校(補習學校)

(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/TKO/97 號)

18. 小組委員會備悉，文件第 3 頁的替代頁已於二零一四年九月十一日發送給委員，以更正一處打字錯誤。

簡介和提問部分

19. 高級城市規劃師／西貢及離島鄭禮森女士借助投影片簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

(a) 申請的背景；

(b) 擬議學校(補習學校)；

(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) 當局在法定公布期的首三個星期內並無接獲公眾意見。西貢民政事務專員曾諮詢康盛花園業主立案法團，以及相關選區的區議員，他們均沒有提出負面意見；以及

(e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署對這宗申請不表反對。擬議補習學校為公眾(包括附近居民)提供服務，大致上沒有違反「住宅(乙類)」地帶的規劃意向，而申請亦符合城市規劃委員會規劃指引編號 40。

20. 委員沒有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。這項規劃許可的有效期至二零一八年九月十二日止。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：

- 「為擬議補習學校設置消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求。」

22. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- 「留意消防處處長的意見，消防處會在收到正式提交的建築圖則或發牌當局的轉介後，才制定詳細的消防規定。」

[主席多謝高級城市規劃師／西貢及離島方偉傑先生和鄭禮森女士，以及城市規劃師／西貢及離島呂德成先生出席會議，解答委員的提問。他們於此時離席。]

沙田、大埔及北區

議程項目 7

第 12A 條申請

[公開會議]

Y/ST/26 申請修訂《沙田分區計劃大綱草圖編號 S/ST/29》，建議修訂圖則的《註釋》，把「行人捷運系統(扶手電梯／電梯)」納為「其他指定用途(美化市容地帶)」第一欄的准許用途，而所涉地點位於沙田排頭街 1 號沙田市地段第 311 號東面部分
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 Y/ST/26 號)

23. 秘書報告，領賢規劃顧問有限公司、傲林國際有限公司及艾奕康有限公司(下稱「艾奕康公司」)是申請人的顧問。下列委員已就此議項申報利益：

- | | | |
|-------|---|--------------------------|
| 符展成先生 | — | 現時與領賢規劃顧問有限公司及艾奕康公司有業務往來 |
| 黎慧雯女士 | — | 現時與傲林國際有限公司及艾奕康公司有業務往來 |
| 黃仕進教授 | — | 現時與艾奕康公司有業務往來 |

24. 小組委員會備悉，黃仕進教授已就未能出席會議致歉。由於申請人已要求延期考慮這宗申請，而符展成先生和黎慧雯女士並無參與這宗申請，因此委員同意他們可留在席上。

25. 小組委員會備悉，申請人在二零一四年八月十三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，以回應運輸署所提出的意見。這是申請人首次要求延期。

26. 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，否則不會批准再延期。

議程項目 8

第 12A 條申請

[公開會議]

Y/TP/21 申請修訂《大埔分區計劃大綱草圖編號 S/TP/25》，把位於大埔蕉坑第 34 約及第 36 約的多個地段及毗連政府土地的申請地點由「住宅(丙類)」地帶改劃為「住宅(乙類)4」地帶
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 Y/TP/21 號)

27. 秘書報告，梁黃顧建築師(香港)事務所有限公司(下稱「梁黃顧公司」)及艾奕康有限公司(下稱「艾奕康公司」)是申請人的顧問。下列委員已就此議項申報利益：

符展成先生	—	梁黃顧公司的董事兼股東；現時與艾奕康公司有業務往來
黎慧雯女士	}	現時與艾奕康公司有業務往來
黃仕進教授		

28. 小組委員會備悉，黃仕進教授已就未能出席會議致歉。由於申請人已要求延期考慮這宗申請，因此委員同意黎慧雯女士可留在席上，但符展成先生則不應參與討論。

29. 小組委員會備悉，申請人在二零一四年八月二十七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三個月內提交小組委員會考慮。倘申請人提交的進一步資料不多，可在較短時間內處理，這宗申請可於較早的會議上提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人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，否則不會批准再延期。

[高級城市規劃師／沙田、大埔及北區劉志庭先生和鄧永強先生此時獲邀到席上。]

[符展成先生此時暫時離席。]

議程項目 9

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-KLH/483 擬在劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的大埔元嶺村第 9 約地段第 873 號 B 分段及第 875 號 C 分段興建屋宇
(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE KLH/483 號)

簡介和提問部分

31. 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 段及附錄 V。渠務署總工程師／顧問工程管理表示，申請地點位於集水區內，附近將設置公共污水收集系統的接駁點。不過，由於有關該項污水收集系統工程計劃的憲報公告已於二零一零年十月二十九日取消，目前並無落實該項工程計劃的確實時間表。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)和水務署總工程師／發展(2)都不支持這宗申請，因為申請地點附近已規劃的污水收集系統工程計劃的憲報公告已取消，擬議的發展無法接駁現有或已計劃鋪設的污水收集系統，因此未能符合「評審新界豁免

管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」(下稱「臨時準則」)的規定；

- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局收到一份由創建香港提交的公眾意見書，表示反對這宗申請，主要理由包括擬議的小型屋宇發展不符合「農業」地帶的規劃意向；會影響可供使用的農地和食物供應；申請人沒有為可能引致的負面影響，提供環境、交通、排水和排污方面的評估；以及批准這宗申請會立下不良先例。大埔民政事務專員沒有收到區內人士提出的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 11 段的評估，規劃署不支持這宗申請。申請地點位於上段間接集水區內，該地點先前涉及一宗小型屋宇發展的申請(編號 A/NE-KLH/368)，該宗申請已獲得批准，其規劃許可的有效期亦已於二零一二年四月十八日失效。至於現在這宗申請，規劃情況有所改變。正如上文第 31(c)段所述，已規劃的元嶺村污水收集系統工程計劃的憲報公告已取消，目前並無落實該項公共污水收集系統工程計劃的確實時間表。環保署署長和水務署總工程師／發展(2)都不支持這宗申請。雖然申請地點完全在有關鄉村的「鄉村範圍」內，而且有關鄉村的「鄉村式發展」地帶內可用作發展小型屋宇的土地亦普遍供不應求，但擬建的小型屋宇並不符合「臨時準則」，因為該屋宇位於集水區內，不能接駁至區內已計劃鋪設的污水收集系統。此外，目前沒有充分理由支持偏離城規會最近就同類申請所作的決定。至於公眾的意見，上文所載的評估亦適用。

32. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

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

- 「(a) 擬議的發展不符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」，理由是目前並無落實該區的污水收集系統工程計劃的確實時間表，擬建於集水區內的小型屋宇無法接駁至區內現有／計劃鋪設的污水收集系統；以及
- (b) 申請人未能證明位於集水區的擬議發展不會對該區的水質造成不良影響。」

議程項目 10

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-TK/514 擬在劃為「綠化地帶」及「鄉村式發展」地帶的大埔黃魚灘村第 26 約地段第 278 號 A 分段第 1 小分段及第 278 號 A 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-TK/514 號)

簡介和提問部分

34. 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)；

[符展成先生此時到席。]

- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段及附錄 IV。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，當局收到一份由創建香港提交的公眾意見書，表示反對這宗申請，理由主要是擬議的小型屋宇發展不符合「綠化地帶」的規劃意向及城市規劃委員會規劃指引編號 10(城規會規劃指引編號 10)；有關發展會影響公共基礎設施，以及擬議的發展會對附近地區造成泊車及衛生問題。大埔民政事務專員並無收到區內人士的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 12 段的評估，規劃署不反對這宗申請。雖然擬議的發展並不符合「綠化地帶」的規劃意向，但有關地點已鋪築硬地面和沒有植被，而漁農自然護理署署長對這宗申請並沒有意見。擬建的小型屋宇符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」，因為擬建小型屋宇的覆蓋範圍有超過 50% 在「鄉村範圍」／「鄉村式發展」地帶內，而且有關鄉村的「鄉村式發展」地帶內可供發展小型屋宇的土地普遍供不應求，因此這宗申請可予從寬考慮。經諮詢的相關政府部門對這宗申請不表反對／沒有意見。由於預料擬議的發展對景觀和現有及計劃關設的基礎設施(如排污、排水及供水設施)不會有負面影響，因此符合城規會規劃指引編號 10。關於公眾的意見，上文所述的評估亦適用。

35. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

36. 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九月十二日止；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；

(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；以及

(d) 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。」

37. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

「(a) 留意地政總署大埔地政專員的意見，當城規會批給規劃許可後，地政總署會處理這宗小型屋宇申請。地政總署若以業主身分全權酌情批准這宗小型屋宇申請，或會附加條款和條件。該署不保證申請人會獲給予通往有關小型屋宇的通行權或會獲批准闢設通往該處的緊急車輛通道；

(b) 留意渠務署總工程師／新界北的意見：

(vi) 申請地點附近現時沒有公共排水渠可供接駁，擬議的發展須自設雨水收集和排放系統，以排走徑流和地面水流。申請人／擁有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／擁有人亦須就所引致的申索和要求，承擔責任及作出彌償；以及

(vii) 如要在有關地段的範圍外進行工程，須先取得大埔地政專員及／或相關私人地段擁有人的同意；

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

- (d) 留意消防處處長的意見，申請人須遵守地政總署編訂的《新界豁免管制屋宇消防安全規定指引》。消防處收到地政總署轉介的正式申請後，便會制訂詳細的消防安全規定；
- (e) 留意機電工程署署長的意見，申請人須向供電商索取電纜圖則，以找出申請地點範圍內或附近是否設有地下電纜(及／或架空電纜)。根據所取得的電纜圖則，倘申請地點範圍內或附近設有地下電纜(及／或架空電纜)，申請人必須採取以下措施：
 - (i) 若申請地點位於《香港規劃標準與準則》所訂輸電電壓水平在 132 千伏特或以上的高壓架空電纜的較理想工作走廊內，申請人須先諮詢供電商及與供電商作出安排；
 - (ii) 申請人及／或其承建商在申請地點範圍內搭建任何構築物前，必須與供電商聯絡，如有需要，應要求供電商遷移地下電纜(及／或架空電纜)，使電纜遠離擬建的構築物；以及
 - (iii) 申請人及其承建商在供電電纜附近進行工程時，必須遵守根據《供電電纜(保護)規例》訂立的《有關在供電電纜附近工作的實務守則》；
- (f) 留意運輸署署長的意見，申請地點附近的現有鄉村通道並非由運輸署管理，申請人須與有關的地政和維修保養當局釐清該通道所在土地的類別，以及其管理和維修保養責任誰屬；以及
- (g) 留意有關的規劃許可只批給申請所涉的發展項目。倘要為擬議發展項目闢設通道，申請人須確保有關通道(包括任何必須進行的填土／挖土工程)符合相關法定圖則的規定，並視乎情況所需，在進行道路工程前，向城規會申請規劃許可。」

議程項目 11
第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-TK/515 擬在劃為「農業」地帶的
大埔山寮村第 15 約地段第 595 號 A 分段、
第 595 號 B 分段第 1 小分段、
第 595 號 B 分段餘段、第 611 號 A 分段及
第 611 號 B 分段興建四幢屋宇
(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-TK/515 號)

38. 小組委員會備悉，申請人於二零一四年八月二十九日要求延期兩個月考慮這宗申請，以便有時間準備進一步資料，回應渠務署的意見，並爭取相關擁有人同意支持這宗申請。這是申請人首次要求延期。

39. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計兩個月內提交小組委員會考慮。倘申請人所提交的進一步資料不包含重要的內容，可在較短時間內處理，這宗申請可於較早的會議上提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人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 12
第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TP/560 擬在劃為「綠化地帶」的大埔下黃宜坳村第 32 約
地段第 461 號 A 分段
興建屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/TP/560 號)

簡介和提問部分

40. 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。運輸署署長對這宗申請有保留，表示小型屋宇發展應盡量局限在「鄉村式發展」地帶。儘管如此，這宗申請只涉及興建一幢小型屋宇，所以除非有其他拒絕理由，否則他認為這宗申請可予容忍。從景觀規劃的角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境反對這宗申請，理由是批准這宗申請，鄉村邊緣可能會有更多地方出現植物被清除的情況，以及有更多零碎的發展項目侵進「綠化地帶」，損及區內現有的景觀資源；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，收到三份公眾意見書，分別由嘉道理農場暨植物園公司、世界自然基金會香港分會和創建香港提交。他們都反對這宗申請，理由主要包括申請地點及其四周有茂密的植被；擬議的發展不符合「綠化地帶」的規劃意向以及城市規劃委員會規劃指引編號 10(下稱「城規會規劃指引編號 10」)；批准這宗申請會對有關「綠化地帶」造成累積的不良影響；申請人沒有提供技術評估報告，以及區內欠缺通道、泊車位和公共污水收集系統。大埔民政事務專員並沒有收到區內人士提出的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 12 段的評估，規劃署不支持這宗申請。擬議的發展不符合「綠化地帶」的規劃意向，根據一般推定，此地帶不宜進行發展。雖然擬議小型屋宇的覆蓋範圍完全位於下黃宜坳村的「鄉村範圍」內，而且可用於日後發展小型屋宇的土地供不應求，但擬議的發展不符合「評

審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」，因為這項發展會對鄰近地區的景觀造成不良影響。擬建的小型屋宇也不符合有關在「綠化地帶」進行發展的城規會規劃指引編號 10，因為擬議的發展涉及地盤平整工程及清除植被和樹木，會影響現有的景觀特色。申請人未能證明擬議的發展不會對附近地區的景觀造成不良影響。因此，這宗申請所須考慮的因素根本不能與那些涉及申請地點附近地方獲批准的申請相提並論。對於有關的公眾意見，上文所述的評估亦適用。

41. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

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

- 「(a) 擬議的發展不符合該區「綠化地帶」的規劃意向，有關的意向是利用天然地理環境作為市區發展區的界限，以抑制市區範圍的擴展，並提供土地作靜態康樂場地。根據一般推定，此地帶不宜進行發展。申請書並沒有提供有力的規劃理據，足以要偏離這個規劃意向；
- (b) 這宗申請不符合有關「擬在『綠化地帶』進行發展而按照《城市規劃條例》第 16 條提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引，因為進行擬議的發展，會涉及清除現有天然植被，影響自然景觀。申請人未能證明擬議的發展不會對附近地區的景觀有不良影響；以及
- (c) 這宗申請不符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」，因為擬議的發展會對附近地區的景觀造成不良影響。」

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-FTA/146 擬在劃為「其他指定用途」註明
「港口後勤用途區」地帶的上水
第 52 約地段第 143 號(部分)及毗連政府土地
臨時露天存放金屬(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-FTA/146 號)

簡介和提問部分

43. 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) 擬臨時露天存放金屬(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。運輸署署長不支持這宗申請，因為連接申請地點與文錦渡路的通道既狹窄又不合標準，路面的闊度不足 4 米，而且沒有行人徑，不宜供重型貨車使用。他亦關注擬議的露天貯物用途對交通所造成的影響，以及對該區附近道路網的交通也造成累積的負面影響。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，最接近的一個位於申請地點西面約 10 米的地方。機電工程署署長不支持這宗申請，因為有一條 132 千伏特架空電纜跨越申請地點，而申請地點的範圍大部分都在這條架空電纜的 36 米較理想工作走廊的範圍內。他關注到申請地點內的活動可能涉及在該條 132 千伏特架空電纜下進行吊起金屬的操作。在申請地點擬作露天存放金屬的用途，難免會妨礙電力供應及對申請地點的工作人員構成電力危險。

- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局收到一份由一名紅橋新村村民提交的公眾意見書，表示反對這宗申請，主要理由包括申請地點侵越政府土地；從存放金屬的申請地點流出來的雨水可能有毒，會進一步阻塞天然河道及影響下游的村民；
- (e) 北區民政事務專員已就這宗申請諮詢區內人士。上水鄉的居民代表反對這宗申請，理由是多名村民提出反對，因為申請書內沒有就申請地點存放的金屬的性質、來源、種類及用途提供資料；存放的金屬可能有毒，目前沒有機制確保申請人只存放指定種類的金屬。上水區鄉事委員會主席、現任北區區議員兼上水鄉原居民代表、另外兩名上水鄉原居民代表、華山村的居民代表和原居民代表對這宗申請都沒有意見；以及
- (f) 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。擬議的臨時用途與附近的土地用途不協調，而且申請地點的北面、西面和南面大多是臨時住用構築物，申請地點又位處一條 132 千伏特架空電纜下面。機電工程署署長不支持這宗申請。此外，最接近的住用構築物位於申請地點西面約 10 米的地方，環保署署長不支持這宗申請，因為申請用途在環境方面很可能會對附近的居民有不良影響。運輸署署長不支持這宗申請，因為通往申請地點的通路不宜供重型貨車使用，他亦關注到擬議的用途會對交通造成影響，並且對該區內附近道路網的交通造成累積的負面影響，更會導致文錦渡路交界的交通管理出現問題。擬議的臨時用途不符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E 的規定，因為政府部門提出了負面意見。此外，自先前的申請被拒絕以來，規劃情況至今沒有重大改變。在法定公布期內，當局收到一份表示反對的公眾意見書。北區民政事務專員亦收到來自上水鄉的居民代表就這宗申請表達區內人士的反對。

44. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

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

- 「(a) 申請人未能證明擬議的發展不會對跨越申請地點的 132 千伏特架空電纜造成干擾，以及不會妨礙電力供應和構成電力危險；以及
- (b) 申請人未能證明有關的發展不會對附近地區的環境和交通造成不良影響。」

議程項目 14

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-LYT/546 擬在劃為「農業」地帶及「住宅(丙類)」地帶的粉嶺龍躍頭第 83 約地段第 918 號 B 分段餘段、第 928 號、第 933 號、第 938 號餘段、第 939 號、第 940 號、第 941 號、第 943 號、第 944 號餘段、第 945 號餘段、第 954 號 A 分段、第 954 號 B 分段、第 955 號 B 分段、第 956 號、第 958 號、第 1006 號、第 1009 號、第 1018 號餘段、第 1019 號餘段及毗連政府土地
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-LYT/546 號)

簡介和提問部分

46. 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機械及建築材料，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。以下政府部門對這宗申請不表支持／提出負面意見：
- (i) 運輸署署長表示不會支持這宗申請，因為申請人沒有提交按比例繪製的平面圖，標示申請地點出入口及泊車和上／落客貨地方的位置，以及車輛迴轉空間；
 - (ii) 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建築物，而最近的一座與之相距約 15 米，預計會造成環境滋擾；
 - (iii) 從農業發展的角度而言，漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點交通方便，復耕潛力高；
 - (iv) 從公共排水的角度而言，渠務署總工程師／新界北對這宗申請有保留。申請地點現有箱形暗渠、U 形排水渠及梯形排水道。除此之外，申請地點亦有涉及換地建議的擬作渠務專用範圍的地方。上述所有地方應從申請地點剔出。此外，申請地點所在之處，並沒有公共污水收集系統可供接駁；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，因為擬議的露天貯物用途涉及大部分地方廣泛鋪築硬地面，與附近的景觀特色不協調。申請地點內的植被會因要發展擬議的用途而須清除，而該地點內的河溪亦很可能受到影響。不過，申請人並未有提交保護樹木和美化環境建議來紓減對景觀可能造成的影響；

- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局收到七份公眾意見書。有一份來自一名北區區議員的公眾意見書表示支持這宗申請，因為有關發展可便利有需要的人。其餘的公眾意見書分別來自嘉道理農場暨植物園公司、創建香港、粉嶺區鄉事委員會主席、龍躍頭鄉事委員會、一批當地村民及一名當地村民(連同 28 名村民的簽名)。他們都反對這宗申請，理由主要包括擬議的發展不符合「農業」地帶的規劃意向，並應保留農地以保障香港的食品供應；擬議的發展所在之處有部分地方劃為住宅用途，批准這宗申請會為區內的同類申請立下不良先例，亦會影響本港的房屋供應；會對附近地區的環境、排水及交通造成不良影響；這宗申請沒有提供詳細資料，說明申請地點將存放的建築材料及建築機械種類；車輛行經不合規格的龍馬路時或會為當地村民帶來道路安全方面的威脅、噪音和空氣污染，以及公眾衛生問題；以及批准這宗申請，可能會影響鄉村的風水和住宅區一帶的寧靜環境；
- (e) 北區民政事務專員曾就這宗申請諮詢區內人士。龍躍頭的居民代表和三名原居民代表及粉嶺區鄉事委員會主席均反對這宗申請，理由主要是申請地點位於住宅區內，擬議用途對環境、交通及排污會有不良影響，因而對附近的區內居民帶來公眾衛生、風水及安全的問題；以及
- (f) 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，有關評估的重點如下：
- (i) 擬議的臨時露天貯物用途不符合「農業」地帶和「住宅(丙類)」地帶的規劃意向。漁護署署長不支持這宗申請，因為申請地點復耕潛力高；
- (ii) 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有保留，因為擬議的發展有大部分地方須廣泛鋪築硬地面，與附近的鄉郊景觀特色不協調；申請地點內的植被會因進行擬議

的發展而須清除；以及申請地點內的河溪亦很可能受到影響。此外，環保署署長不支持這宗申請，因為申請地點附近有住用建築物，而申請所涉用途對附近居民的環境很可能會有不良影響；

- (iii) 運輸署署長不支持這宗申請，表示申請人未能在申請書內證明會在申請地點作出的交通安排、泊車和上／落客貨安排及提供的車輛迴轉空間符合運輸署署長的要求。此外，渠務署總工程師／新界北對這宗申請有保留，因為申請地點現有箱形暗渠、U形排水渠及梯形排水道。所有這些受影響的渠道都應剔出申請地點的範圍；
- (iv) 這宗申請並不符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E 的規定，因為申請地點大部分地方位於第 3 類地區，只有小部分地方位於第 4 類地區內，而在這類地區內的申請通常不會獲從優考慮，除非申請地點先前曾獲批給規劃許可；
- (v) 自先前的申請被拒絕後，規劃情況並無重大改變。倘這些同類申請都獲批准，累積影響所及，會令該區整體的環境質素下降；
- (vi) 在法定公布期內，當局及北區民政事務專員收到公眾提出的負面意見／區內人士的反對意見。

47. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

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

- 「(a) 這宗申請不符合「農業」地帶及「住宅(丙類)」地帶的規劃意向，這兩類地帶主要的規劃意向分別是保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途，亦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，以及作低層、低密度的住宅發展。申請書並無提出有力的理據，足以要偏離此等規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (b) 這宗申請並不符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E 的規定，因為有關發展與附近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，而區內人士亦反對這宗申請；以及申請人未能證明有關發展對附近地區的環境、交通及景觀不會有不良影響；以及
- (c) 批准這宗申請，會為同一「農業」地帶及「住宅(丙類)」地帶內同類申請立下不良先例。倘這類同類申請都獲得批准，累積影響所及，會令該區的整體環境質素下降。」

議程項目 15 至 18

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-PK/63 擬在劃為「農業」地帶的上水雞嶺第 91 約地段第 1588 號 F 分段
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-PK/63 至 66 號)

A/NE-PK/64 擬在劃為「農業」地帶的上水雞嶺第 91 約地段第 1588 號 G 分段
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-PK/63 至 66 號)

A/NE-PK/65 擬在劃為「農業」地帶的上水雞嶺第 91 約地段第 1588 號 H 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-PK/63 至 66 號)

A/NE-PK/66 擬在劃為「農業」地帶的上水雞嶺第 91 約地段第 1588 號 I 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-PK/63 至 66 號)

49. 小組委員會備悉這四宗申請的性質類似，而且申請地點(下稱「有關地點」)非常接近，都是在同一個地帶內，故同意一併考慮這些申請。

簡介和提問部分

50. 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) 各分別在四個申請地點擬建的屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)；

[蕭鏡泉先生此時暫時離席。]

(c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段及附錄 IV。從農業的角度而言，漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這些申請，因為有關地點是大片休耕農地的一部分，附近的農業活動活躍，而且有關地點的復耕潛力高。運輸署署長對這些申請有所保留，並表示小型屋宇發展應盡量局限在「鄉村式發展」地帶內。儘管如此，這些申請只涉及每個地點興建一幢小型屋宇，除非有其他拒絕理由，否則他認為這些申請可予容忍；

- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局收到五份有關編號 A/NE-PK/63 至 65 的申請及六份有關編號 A/NE-PK/66 的申請的公眾意見書。在收到的公眾意見書中，嘉道理農場暨植物園公司、世界自然基金會香港分會及創建香港反對全部四宗申請，理由主要包括擬議的發展不符合「農業」地帶的規劃意向；應保留農地以保障本港的食物供應，而小型屋宇的擴展應局限於現有的「鄉村式發展」地帶內；申請人未有就可能造成的負面影響提供相關的評估；以及批准這些申請會為同類申請立下不良先例。其他公眾意見書是由個別人士及丙崗村村民提交，表示反對這些申請，理由主要是有關地點位於丙崗的鄉村範圍內，但鄉村土地應預留給其宗族的原居村民；以及當局沒有進行區內諮詢；
- (e) 北區民政事務專員已就有關申請諮詢區內人士。一名北區區議員、上水區鄉事委員會主席及雞嶺的原居民代表和居民代表對這些申請沒有意見；以及

[陳建強醫生此時到席。]

- (f) 規劃署的意見——根據載於文件第 12 段的評估，規劃署不反對這些申請。雖然漁護署署長不支持這些申請，因為附近有活躍的農業活動，而且有關地點復耕潛力高，但應注意的是，擬議的發展大致符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」，因為擬建的小型屋宇的覆蓋範圍有超過 50% 在雞嶺的「鄉村範圍」內，而且雞嶺的「鄉村式發展」地帶並沒有足夠的土地應付小型屋宇需求，因此可從寬考慮這宗申請。關於公眾意見，規劃評估及政府部門的意見也適用。對於一些區內村民指有關地點應預留供丙崗村村民興建小型屋宇，應留意的是，有關地點位於雞嶺村的「鄉村範圍」內。

51. 委員並無就有關申請提出問題。

商議部分

52. 經商議後，城市規劃委員會(下稱「城規會」)決定按照申請人向城規會所提交申請的內容，批准這些申請。每宗申請的規劃許可有效期至二零一八年九月十二日止；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。每項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。」

53. 小組委員會亦同意告知每宗申請的申請人下述事宜：

- 「(a) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，有關地點所在的地區沒有公共污水收集系統可供接駁；
- (b) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見：
 - (i) 為向發展項目供水，申請人或須把有關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的標準；以及
 - (ii) 有關地點位於抽洪集水區內；
- (c) 留意路政署總工程師／新界東的意見，由裕泰路通往有關地點的通道並非由路政署負責維修保養；

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

議程項目 19

第 16 條申請

[公開會議(只限簡介和提問部分)]

A/NE-TKL/479 在劃為「農業」地帶的打鼓嶺坪輦路第 82 約地段第 1113 號 A 分段
興建屋宇(新界豁免管制屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-TKL/479 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬建的屋宇(新界豁免管制屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。運輸署署長對這宗申請有所保留，並表示小型屋宇的發展應盡量局限在「鄉村式發展」地帶內。不過，由於這宗申請只涉及興建一幢小型屋宇，若沒有其他拒絕理由，他認為這宗申請可予容忍。從農業的角度而言，漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點的復耕潛

力高。漁護署署長亦表示，從成本及效益角度而言，申請書中的建議(即擬建的新界豁免管制屋宇的底部會用作栽種菇菌或水耕農產品，或闢作溫室)並非商業性農業活動目前通行及常見的作業方式，故難以在沒有更多詳細營運資料的情況下評估其技術可行性；

- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局收到兩份公眾意見書，分別來自嘉道理農場暨植物園公司及創建香港，兩者均表示反對這宗申請，主要理由包括擬議的新界豁免管制屋宇發展不符合「農業」地帶的規劃意向；若批准這宗申請，會立下不良先例及鼓勵同類的發展，累積影響所及，會導致農地減少並影響食物供應；申請人並無提交環境、交通、排水和排污影響評估資料；以及大部分村民興建新界豁免管制屋宇都是為了圖利，並不是作居住用途；
- (e) 北區民政事務專員曾就這宗申請諮詢區內人士。打鼓嶺區鄉事委員會副主席、當區的北區區議員及塘坊原居民代表都對這宗申請沒有意見；以及
- (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。申請人未能說明擬議的發展如何符合「農業」地帶的規劃意向(有關的規劃意向主要是保存和保護良好的農地／農場／魚塘以便作農業用途)，又或值得偏離此規劃意向。從農業的角度而言，漁護署署長不支持這宗申請。自先前的申請(申請編號 A/NE-TKL/465)被拒絕後，規劃情況並無重大改變。若批准這宗申請，會立下不良先例，鼓勵其他同類的新界豁免管制屋宇申請擴散入「農業」地帶。對於公眾的意見，上文所述的評估亦適用。

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 11.1 段所載的拒絕理由，並認為理由恰當。有關的理由是：

- 「(a) 擬議的發展不符合打鼓嶺區內「農業」地帶的規劃意向，有關的規劃意向主要是保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途，以及保存在復耕及作其他農業用途方面具有良好潛力的休耕農地。申請書並無提出有力的理據，足以要偏離此規劃意向；以及
- (b) 批准這宗申請，會為有關的「農業」地帶內的其他同類申請立下不良先例，如果這些同類申請均獲批准，累積影響所及，會使該區的整體環境質素下降。」

[曹榮平先生於此時離席。]

議程項目 20

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-WKS/4 擬在劃為「綠化地帶」的打鼓嶺禾徑山村第 79 約禾徑山地段第 25 號興建屋宇(新界豁免管制屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-WKS/4 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬建的屋宇(新界豁免管制屋宇)；

- (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) 在法定公布期的首三個星期內，當局收到四份公眾意見書，分別來自嘉道理農場暨植物園公司、長春社、創建香港和世界自然基金會香港分會。他們表示反對這宗申請，理由主要包括擬議發展不符合「綠化地帶」的規劃意向和城市規劃委員會規劃指引編號 10(下稱「城規會規劃指引編號 10」)；可用作發展小型屋宇的土地並非短缺，而申請人卻未能說明為何他無法在「鄉村式發展」地帶內取得土地興建小型屋宇；申請人沒有提交相關評估以支持其申請；擔心擬議發展可能對申請地點附近多棵樟樹造成影響；以及批准這宗申請會為同類申請立下不良先例；
- (e) 北區民政事務專員曾就這宗申請諮詢區內人士。打鼓嶺區鄉事委員會副主席、當區區議員、禾徑山居民代表和原居民代表，均對申請沒有意見；以及
- (f) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所作的評估，規劃署不反對這宗申請。雖然擬議發展不符合「綠化地帶」的規劃意向，但申請地點位於已受干擾、並無樹木的用地上，以及從自然保育的角度而言，漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)對這宗申請沒有意見。由於預期擬議發展不會對周邊地區的交通、排水和環境造成負面影響，規劃署認為擬議發展符合城規會規劃指引編號 10。此外，這宗申請情況特殊，有關地點屬於根據集體政府租契持有的舊批約屋地，值得從寬考慮。城規會現行的做法是，在考慮興建屋宇的規劃申請時，會顧及契約是否訂明可以建屋。至於公眾意見，須知這宗並非小型屋宇申請，而漁護署署長認為申請地點與有關樹木相隔一段距離，擬議新界豁免管制屋宇的建造活動，不大可能對有關樹木造成影響。不過，為緩解公眾的憂慮，規劃署建議告知申請人，在建造工程進行時，應避免對區內的樹木造成任何干擾。

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。這宗申請的規劃許可有效期至二零一八年九月十二日止；除非在該日期前，所批准的發展已展開或該許可已續期，否則該許可會於該日期後停止生效。該許可須附加以下條件：

- 「(a) 如申請人所建議，須設置化糞池，而池的位置必須符合地政總署署長或城規會的要求；以及
- (b) 提交並落實排水建議，而有關建議和落實情況必須符合渠務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) 留意水務署總工程師／發展(2)以下的意見：
 - (i) 為向發展項目供水，申請人或須把其項目的內部供水系統伸延，以接駁至最接近而合適的政府水管。申請人須解決與供水相關的任何土地問題(例如私人地段問題)，並須負責私人地段內的內部供水系統的建造、運作及維修保養，而有關情況必須符合水務署所訂標準；以及
 - (ii) 申請地點位於抽洪集水區內；
- (b) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，申請地點所在地區現時並無公共污水渠可供接駁；
- (c) 留意消防處處長的意見，申請人須遵守地政總署編訂的《新界豁免管制屋宇消防安全規定指引》。消防處收到地政總署轉介的正式申請後，便會制訂詳細的消防安全規定；

- (d) 留意路政署總工程師／新界東的意見，由坪輦路通往申請地點的通道並非由路政署維修保養；
- (e) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，所有不獲豁免的地盤平整及／或公用排水渠的附屬工程，必須符合《建築物條例》的規定。申請人須委聘認可人士負責相關的地盤平整及公用排水渠工程；
- (f) 留意公眾的關注，在申請地點東面「綠化地帶」的山坡上，有多棵樟樹和一棵古樹名木（編號LANDSD N/3，樟樹）。在進行擬議新界豁免管制屋宇的建造工程時，申請人須避免干擾區內這些樹木，尤以古樹名木為然；以及
- (g) 留意這項許可只批給這宗申請所擬的發展項目。倘要為擬議發展項目闢設通道，申請人須確保有關通道（包括任何必須進行的填土／挖土工程）符合相關法定圖則的規定，並視乎情況所需，在進行道路工程前，向城規會申請規劃許可。」

[主席多謝高級城市規劃師／沙田、大埔及北區劉志庭先生和鄧永強先生出席會議，解答委員的查詢。他們於此時離席。]

粉嶺、上水及元朗東區

[高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東陳冠昌先生、吳曙斌先生、曾焯基先生及馮智文先生此時獲邀到席上。]

[蕭鏡泉先生此時返回席上。]

議程項目 21

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/FSS/223 略為放寬劃為「住宅(甲類)2」地帶的粉嶺暉明路政府土地的最大總樓面面積及最高建築物高度限制，以作准許的住宅用途(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/FSS/223 號)

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

- | | |
|------------------------------|---|
| 凌嘉勤先生
(以規劃署署長身分) | — 房委會轄下策劃小組委員會及建築小組委員會委員 |
| 慕容漢先生
(以地政總署
助理署長身分) | — 替補地政總署署長擔任房委會委員的人員 |
| 曹榮平先生
(以民政事務總署
總工程師身分) | — 替補民政事務總署署長擔任房委會策劃小組委員會及資助房屋小組委員會委員的人員 |
| 梁慶豐先生 | — 目前與房委會的執行機關房屋署有業務往來；為房委會投標小組委員會委員 |
| 黎慧雯女士 | — 目前與房委會有業務往來 |

62. 小組委員會備悉曹榮平先生已離席，認為慕容漢先生、梁慶豐先生及黎慧雯女士都涉及直接利益，同意他們須暫時離席。

[慕容漢先生、梁慶豐先生、黎慧雯女士及黃令衡先生此時暫時離席。]

63. 秘書報告，主席凌嘉勤先生已就此議項申報利益，而副主席黃仕進教授已就未能出席會議致歉。根據城市規劃委員會的辦事程序與方法，倘要考慮的事項涉及法定時限，則凌嘉勤先生出於必要須繼續主持會議，但須盡力把其參與範圍局限於行政方面，以盡量減低受到挑戰的可能性。小組委員會同意此安排。

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬把最大總樓面面積由 38 500 平方米略為放寬至 45 000 平方米，並把建築物高度限制由主水平基準上 125 米略為放寬至主水平基準上 146 米，以作准許的住宅用途。這樣可令單位供應數目由 780 個增至 941 個；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。食物環境衛生署署長(下稱「食環署署長」)認為，倘放寬建築物高度，和合石墳場的靈灰安置所發展項目對有關的住宅發展造成的視覺影響會更大，並可能引起申請地點日後居民反對。申請人在設計時應顧及這個問題，以應付日後靈灰安置所發展項目造成的視覺影響。其他相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局收到四份公眾意見書。一名北區區議員支持這宗申請，因為可便利需要該服務的人士。香港觀鳥會要求城市規劃委員會拒絕這宗申請，因為會影響該區的生境，令人口密集和造成光污染。嘉道理農場暨植物園公司促請申請人及相關當局嚴格遵從二零一四年六月擬備的生態評估報告建議，而世界自然基金會香港分會表示關注生態方面的問題，並向申請人提出建議；

[黃令衡先生此時返回席上。]

- (e) 北區民政事務專員已就這宗申請諮詢區內人士。雍盛苑業主委員會主席、宣道會陳朱素華紀念中學校長及五旬節于良發小學校長支持這宗申請，因有關建議可藉着增加總樓面面積來擴大每個單位的樓面面積從而有效善用土地資源。他們建議在日後的發展項目上蓋加裝電訊設施，以加強該區的訊號接收能力；以及
- (f) 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。有關建議符合行政長官在《二零一四年施政報告》強調在可行範圍內把發展密度提高兩成以增加房屋供應的政府政策。略為放寬限制以增加單位供應的建議，可有助善用珍貴的土地資源，以應付市民迫切的住屋需求。此舉既合乎公眾利益，亦符合政府政策，因而具備規劃優點。就所處位置及申請地點的環境而言，建議的發展密度(住用地積比率為 5.41 倍)是可接受的。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境認為，從大多數市民的角度來看，略為放寬總樓面面積及建築物高度的建議，影響僅屬輕微或微不足道，對通風不會有很大的負面影響。相關的政府部門確認，擬議的發展略為放寬總樓面面積及建築物高度限制，在交通、環境、景觀、排水、排污、供水、地質和消防方面均不會引致額外的問題。至於公眾的意見，根據有關的技術評估結果，有關建議對周邊地區不會有很大的負面影響。相關的政府部門對這宗申請沒有負面意見或不表反對。

65. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

66. 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九月十二日止；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) 設置消防裝置及滅火水源，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求。」

67. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- 「(a) 留意運輸署署長的意見，以斑馬線取代現有的行人輔助線及設立新巴士站的建議，應在有關發展項目入伙前落實；
- (b) 留意食物環境衛生署署長的意見：
 - (vii) 所有單位的窗戶／露台不得朝向和合石墳場；
 - (viii) 特別留意建築物的座向；
 - (ix) 考慮闢設合適的視覺屏障，盡量遮擋和合石墳場的景觀；以及
 - (x) 應為有關屋邨訂定適當的高度限制，令居民不會看到日後的靈灰安置所發展項目；以及
- (c) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，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的標準。」

議程項目 22

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/FSS/224 擬在劃為「商業／住宅」地帶的
上水新樂街 12 號一樓開設學校(補習學校)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/FSS/224 號)

簡介和提問部分

[慕容漢先生、梁慶豐先生及黎慧雯女士此時返回席上。]

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬開設的學校(補習學校)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。屋宇署總屋宇測量師／新界西根據《建築物條例》反對這宗申請，因為有關建築物是單梯樓宇，除地面一層外，其他樓層作住用或辦公室以外的申請用途是不准許的。擬實質改變樓宇用途作學校之用是不可接受的；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局收到一份來自北區區議員的公眾意見書，表示支持這宗申請；
- (e) 北區民政事務專員已就這宗申請徵詢區內人士的意見。石湖墟選區一名現任區議員和附近一間地鋪的經營者都支持這宗申請，因為要經營學校，申請處所是較為適合的地點。明珠華軒業主立案法團、上水區鄉事委員會主席、香港工商總會(北區分會)主席及另一名區議員的辦事處則對這宗申請沒有意見；以及

- (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。雖然擬議的用途大致符合「商業／住宅」地帶的規劃意向，但在申請處所作擬議的用途與該幢商住樓宇上層住宅部分的其他住用用途並不協調。申請人未能提出實際可行的建議，以證明擬議的補習學校不會對居民造成滋擾。在申請處所作擬議的用途並不符合城市規劃委員會規劃指引編號 40 的規定，因為沒有專為擬議用途的獨立樓梯。屋宇署總屋宇測量師／新界西反對這宗申請，因為根據《建築物條例》，單梯樓宇是不得作申請的用途的。倘批准這宗申請，會為其他同類申請立下不良先例。

69. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

70. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請。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) 補習學校不符合有關「擬作補習學校用途而根據《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 40，因為申請擬開設的補習學校沒有獨立通道，會對同一幢樓宇內住用部分的居民造成騷擾或滋擾；以及
- (b) 批准這宗申請，會為涉及區內商住樓宇住用部分用作補習學校的同類申請立下不良先例。」

議程項目 23

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/KTN/6 為批給在劃為「休憩用地」地帶、
「其他指定用途」註明「自然生態公園」地帶及
「道路」地帶的上水燕崗第 92 約
地段第 744 號及第 749 號
關設臨時貨倉(危險品倉庫除外)(存放工業及
建築材料及作附屬工場用途)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/KTN/6 號)

簡介和提問部分

71. 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) 為批給作關設臨時貨倉(危險品倉庫除外)(存放工業及建築材料及作附屬工場用途)的規劃許可(前申請編號 A/NE-KTN/148)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。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些易受影響用途，預料會對附近居民造成環境滋擾。土木工程拓展署新界西及北拓展處處長表示，由於新界東北新發展區的地盤平整工程暫定於二零一八年展開，實際日期視乎詳細設計研究的檢討而定，因此這宗申請的規劃許可有效期不應超過二零一六年；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局收到兩份公眾意見書。其中一份來自一名北區區議員，表示支持這宗申請，另一份來自另一名北區區議員，表示反對這宗申請，理由主要是工場這個附屬用途導致空氣污染及噪音，並影響區內居民及環境衛生；

- (e) 北區民政事務專員已就這宗申請諮詢區內人士。上水區鄉事委員會主席對這宗申請沒有意見，而有關的北區區議員、燕崗的原居民代表及居民代表均反對這宗申請，因為附屬工場引致空氣污染，影響區內衛生；而工場發出的噪音及傾倒工業廢料活動亦會影響附近的居民；以及
- (f) 規劃署的意見——根據載於文件第 11 段的評估，規劃署認為有關的臨時用途可再予容忍兩年。土木工程拓展署新界西及北拓展處處長表示，新發展區發展計劃的地盤平整工程暫定於二零一八年展開，批給有關申請的規劃許可有效期最長應至二零一六年底止，以免限制古洞北新發展區的發展工程。相關的政府部門對這宗申請不表反對。基於上述情況，建議批給這宗申請為期兩年而非三年的臨時規劃許可，以免妨礙落實分區計劃大綱圖相關用途地帶的長遠規劃意向。雖然環保署署長不支持這宗申請，但建議在規劃許可加入有關限制作業時間的附帶條件，盡量減低擬議用途對附近居民可能造成的滋擾。有關噪音影響的公眾意見，上述的評估適用。至於有關對區內居民造成空氣及環境影響的公眾意見，環保署署長表示並無關於廢物及空氣污染投訴的記錄。

72. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

73. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這宗申請的規劃許可屬臨時性質，為期兩年而非申請所要求的三年，至二零一六年十一月十八日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期一至星期六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) 在規劃許可有效期內，妥善維修保養現有的排水設施；倘發現這些設施不足／欠妥，須作出補救；
- (d) 在規劃許可有效期內，時刻保持現存所有消防裝置及設備的操作性能良好；
- (e) 在規劃許可續期之日起計三個月內(即在二零一五年二月十八日或之前)，提交現有排水設施狀況的勘查報告連照片記錄，而有關報告及記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (f) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零一五年五月十八日或之前)，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，必須在規劃許可續期之日起計九個月內(即在二零一五年八月十八日或之前)，落實保護樹木和美化環境建議，而有關落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (h) 如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)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
- (i) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(e)、(f)或(g)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

74. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- 「(a) 批給的許可為期兩年而非所申請的三年，是為免妨礙落實分區計劃大綱圖相關用途地帶的長遠規劃意向；

- (b) 這項規劃許可是批給申請的用途／發展項目，並不表示當局會容忍現於申請地點內但非這宗申請所涵蓋的其他用途／發展項目。申請人須立即採取行動，終止這些未獲規劃許可的用途／發展項目；
- (c) 與申請地點的相關擁有人解決與發展項目有關的任何土地問題；
- (d) 留意地政總署北區地政專員的意見：

倘獲批規劃許可，租戶須向該處申請修訂現有的短期租約第 784 號，以便把有關地點的違例情況納入規範，但不保證有關申請必會獲批。倘申請獲得批准，申請人須履行附加的條款及條件，包括繳付短期租約的租金；

- (e) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見：
 - (i) 倘現時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)是未經屋宇署批准而搭建的，根據《建築物條例》，乃屬違例構築物，不得指定作這宗申請獲批准的用途；
 - (ii) 申請人若擬在申請地點進行任何新的建築工程，必須先取得屋宇署的許可和同意，否則有關工程即屬違例建築工程。申請人須按《建築物條例》的規定，委聘認可人士統籌擬議的建築工程；
 - (iii) 對於在已批租土地上進行的違例建築工程，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) 倘這宗申請提出的用途須申領牌照，申請人須留意，申請地點上任何擬作有關用途的現

有構築物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) 就上文(ii)項規定而言，根據《建築物(規劃)規例》第5條，申請地點須設有從街道通往申請地點的通道，另根據該規例第41D條，亦須設置緊急車輛通道；
- (vi) 若申請地點並非緊連一條至少闊4.5米的指定街道，根據《建築物(規劃)規例》第19(3)條，須在提交建築圖則的階段，由當局釐定該地點准許的發展密度；以及
- (vii) 建築事務監督就有關地段的兩個貨倉所發出的臨時建築許可證有效期已屆滿，申請人須委聘一名認可人士申請續期；

- (f) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見：

公共行人徑現有的水管會受影響。有關水管中心線起計1.5米範圍內的地方須劃為水務專用範圍，供水務署使用。在該水務專用範圍之上不得搭建構築物，也不得用作貯物。水務監督、其屬下人員和承建商，以及水務監督或承辦商所僱用的工人，可隨時帶同所需裝備和駕駛車輛進入上述範圍，以便根據水務監督規定或授權，鋪設及維修保養橫跨及穿越該水務專用範圍地面和地底的水管及所有其他水務設施；否則，申請人須支付改道工程費用；

- (g) 留意運輸署署長的意見：

燕崗路及區內一條未命名的路徑並非由運輸署負責管理。申請人須就此向地政監督查核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有關通道的管理和維修保養責任誰屬；

- (h) 留意機電工程署署長的意見：
- (i) 若申請地點位於規劃署發布的《香港規劃標準與準則》所訂輸電電壓水平在 132 千伏特或以上的高壓架空電纜的較理想工作走廊內，申請人須先諮詢供電商及與供電商作出安排；
 - (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》；以及
- (i) 採取最新的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》所建議的紓減環境影響措施，以盡量減少對鄰近地區可能造成的環境影響。」

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

簡介和提問部分

75. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東曾焯基先生報告說，規劃署收到元朗地政專員就這宗申請所作的澄清和食物環境衛生署署長(下稱「食環署署長」)關於這宗申請的最新資

料。元朗地政專員澄清，表示未曾提出元朗地政處不反對這宗申請。他們的意見是依據所提供的資料，反映申請地點所在的土地類別。食環署署長表示，若經營者有意經營烹煮豬油工廠，便須根據《公眾衛生及市政條例》(第 132 章)的規定向食環署署長申領厭惡性行業牌照；倘若經營者有意在同一處所製造來自豬油的食物供人食用，則須在開業前另行申領食物業牌照。申請人必須遵守該署所施加的一切發牌規定和條件，方可獲發牌照；此外，獲發牌照並不表示豁免申請人須遵從其他相關部門或各方所施加的規定或條件的責任。

76. 曾焯基先生繼而簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景——先前曾有三宗作相同用途的規劃申請(編號 A/YL-KTN/192、A/YL-KTN/229 及 A/YL-KTN/316)涉及申請地點。這些申請分別於二零零四年九月十日、二零零五年九月九日和二零零九年三月二十七日獲小組委員會批准，為期五年。所有申請都因為有關申請人未有履行規劃許可附帶條件而被撤銷；
- (b) 擬設的臨時豬油廠(為期五年)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)認為擬設的豬油廠屬厭惡性行業，須根據《水污染管制條例》的規定申領排放牌照和指明工序牌照。由於申請地點位於另外兩間豬油廠旁，其中一間正在營運，另一間則仍在策劃階段，申請人在申請指明工序牌照的過程中，或須進行累積空氣影響評估。環保署署長認為，若申請人落實所有建議的紓減影響措施，並根據《水污染管制條例》和《空氣污染管制條例》的規定申領所需的牌照，這宗申請便可予容忍。食環署署長亦表示，擬議的用途必須根據《公眾衛生及市政條例》的規定申領厭惡性行業牌照。其他相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；

- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局收到一份公眾意見書，表示反對這宗申請，理由是擬設的豬油廠過去曾多次未有履行規劃許可附帶條件；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段的評估，規劃署認為這項臨時用途可予容忍五年。擬議的發展大致上符合「工業(丁類)」地帶的規劃意向，有關意向是把現作工業用途的非正式工場重建為現代的構築物和設施。擬議的發展與周邊的混合發展(包括一間豬油廠和一個露天貯物場／貯物場)協調配合。另一間獲小組委員會批准的臨時豬油廠(申請編號 A/YL-KTN/350)位於申請地點的東面。就現在這宗申請而言，申請人已提供運作和氣味及污染控制措施的詳細資料，而有關措施與先前獲批准的方案類似。雖然先前所批給的規劃許可(申請編號 A/YL-KTN/192、229 及 316)其後全部因為未有履行規劃許可附帶條件而被撤銷，但申請人已盡力履行上次獲批許可時所附加的部分條件。關於現在這宗申請，申請人已提交排水及美化環境建議，而相關的部門均認為這些建議可以接受。此外，申請人已落實在申請地點設置消防裝置，並已在現在這份申請書提交相關的消防安全證明書，該證明書已獲消防處接納。因此，現在這宗申請可獲從寬考慮。儘管如此，規劃署建議把履行規劃許可附帶條件的期限定得較短，以便密切監察申請人有否履行這些規劃許可附帶條件。亦應告知申請人，倘再次未有履行規劃許可附帶條件，以致規劃許可被撤銷，日後再提出的申請未必會獲從寬考慮。

77. 曾焯基先生回應一名委員的查詢時表示，先前和現在這宗申請獲批給／建議的規劃許可有效期相同，即五年。自首次獲批給許可(編號 A/YL-KTN/192)以來，申請人曾提交文件，藉以履行規劃許可附帶條件。不過，地盤工程因區內人士反對及結構工程師和顧問有變動等因素而停止。由於申請人確曾盡力履行有關條件，而且該區的規劃情況自上次批給規劃許可後並無重大改變，因此現在這宗申請可獲從寬考慮。

78. 主席查詢申請人未有履行什麼附帶條件以致規劃許可其後被撤銷。曾焯基先生回應說，就編號 A/YL-KTN/192 的申請而言，申請人未有履行的規劃許可附帶條件是提交美化環境、排水、交通、消防設施和環境方面的文件。至於編號 A/YL-KTN/229 的申請，申請人已處理的編號 A/YL-KTN/192 的申請的大部分技術問題，但卻未有落實美化環境和保護樹木建議及消防設施，以及設置排水設施和交通設施。同樣地，就編號 A/YL-KTN/316 的申請而言，申請人未有履行的規劃許可附帶條件是關於落實美化環境和保護樹木建議及設置消防設施，以及在申請地點提供泊車位和車輛通道。曾焯基先生回應主席的進一步查詢時表示，自二零零四年九月十日首次獲批給許可以來，該豬油廠從未營運過。

79. 一名委員詢問要批准區內類似的厭惡性行業發展有什麼規劃考慮因素。曾焯基先生回應說，擬議的豬油廠大致上符合「工業(丁類)」地帶的規劃意向，有關意向主要是提供土地，以容納因為佔地太廣及／或所需樓底太高而不能設於普通分層工廠大廈的工業用途。雖然豬油廠屬厭惡性行業，但與周邊的混合發展(包括一間豬油廠和一個露天貯物場／貯物場)並非不協調。只要採取適當的紓減影響措施，盡量減少可能對環境造成的影響，申請地點亦適合作這類用途。先前的申請都是基於同樣的考慮因素獲批准。此外，申請人已提供運作和氣味及污染控制措施的詳細資料，而有關的措施與先前獲批准的方案類似，環保署署長亦認為措施可以接受。

80. 這名委員詢問豬油廠這用途對周邊地區的空气／氣味和水質會造成什麼累積影響。環境保護署助理署長(環境評估)鄧建輝先生表示，烹煮豬油須根據《水污染管制條例》和《空氣污染管制條例》的規定申領排放牌照和指明工序牌照，方可開始運作。申請人在申請指明工序牌照的過程中，或須進行累積空氣影響評估。根據《城市規劃條例》批准這宗申請不會免除申請人須遵從其他相關污染條例(例如《水污染管制條例》和《空氣污染管制條例》)的規定的責任。由於擬議的發展規模不大，從環境規劃的角度而言，倘申請人落實所有建議的紓減環境影響措施，並根據《水污染管制條例》和《空氣污染管制條例》的規定申領所需的排放牌照，這宗申請便可予容忍。曾焯基先生補充說，除了環保署的發牌要求外，申請人亦須為該豬油廠向食物環境衛生署(下稱「食環署」)申領所需的牌照。

商議部分

81. 主席詢問排放牌照和指明工序牌照的申請程序和有效期。鄧建輝先生回應說，申請人須證明有關的工廠能以符合環保署署長要求的方式運作。這些牌照的有效期會因應個別個案的情況而有不同，不同的牌照有效期亦各異。

82. 一名委員建議小組委員會延期就這宗申請作出決定，以待環保署提供關於厭惡性行業的發牌要求及發牌後監察機制的進一步資料。另一名委員認為亦應向食環署索取類似的資料。鄧建輝先生表示，由於申請人所提交的資料並沒有關於處理污水的地點，委員可考慮要求申請人提供關於這方面的進一步資料，以便考慮這宗申請。另一名委員認為，雖然委員會可延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料，但發牌要求一事應由申請人另行處理。

83. 主席作出總結時表示，委員普遍同意延期就這宗申請作出決定，以待環保署和食環署提供關於厭惡性行業的發牌要求及發牌後監察機制的進一步資料，並待申請人提供處理污水建議地點的資料。主席要求規劃署與環保署、食環署和申請人聯絡，索取所需的資料，稍後再把這宗申請提交小組委員會處理。

84. 經進一步商議後，小組委員會同意延期就這宗申請作出決定，以便向環保署和食環署索取更多關於厭惡性行業的發牌要求及發牌後監察機制的資料，以及向申請人索取處理污水建議地點的資料。

議程項目 25

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-KTS/645 在劃為「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶的元朗八鄉錦莆路第 106 約地段第 509 號(部分)、第 510 號、第 514 號(部分)及第 515 號餘段(部分)關設與中環灣仔繞道－八號連接路段隧道工程有關的臨時地盤辦公室及停車場並露天存放有關工程的預製組件(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-KTS/645 號)

85. 小組委員會備悉申請人於二零一四年九月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回應相關的政府部門就景觀及排水方面所提出的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

86. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計兩個月內提交小組委員會考慮。倘申請人所提交的進一步資料不包含重要的內容，可在較短時間內處理，這宗申請可於較早的會議上提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人有兩個月時間準備所要提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

議程項目 26

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTS/646 擬在劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的元朗錦田田心新村第 106 約地段第 1441 號 A 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/YL-KTS/646 號)

簡介和提問部分

87. 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) 擬建的屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段及附錄 IV。從農業的角度而言，漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這宗申請，因為附近的農業活動非常活躍，而且申請地點的復耕潛力高；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，收到兩份公眾意見書，分別來自嘉道理農場暨植物園公司及創建香港。兩者均表示反對這宗申請，理由主要包括擬議的發展不符合「農業」地帶的規劃意向；農地不應進一步減少，以保障食物生產和本地農民生計；批准這宗申請會為同類的申請立下不良先例；申請人並無提交相關的影響評估資料；以及城市規劃委員會應敦促地政總署完成有關小型屋宇政策的檢討，並停止批地和簽發小型屋宇牌照。元朗民政事務專員沒有收到區內人士的反對／意見；以及

- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 11 段的評估，規劃署不反對這宗申請。雖然漁護署署長不支持這宗申請，因為附近的農業活動非常活躍及申請地點的復耕潛力高，但須注意的是，擬議的發展大致符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」，因為擬建的小型屋宇的覆蓋範圍有超過 50% 在田心新村的「鄉村式發展」地帶內，而且有關鄉村的「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，這宗申請可予從寬考慮。關於公眾意見，上述規劃評估已作相關回應，而其他政府部門對這宗申請不表反對／沒有負面意見。

88. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

89. 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九月十二日止；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) 提交並落實排水建議，而有關建議和落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；以及
- (b) 提交並落實美化環境建議，而有關建議和落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

90. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- 「(a) 與申請地點的相關擁有人解決這項發展所涉及的任何土地問題；
- (b) 留意消防處處長的意見，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》；

- (c) 留意路政署總工程師／新界東的意見，路政署不負責及不須負責維修保養連接申請地點與錦上路的任何現有車輛通道；
- (d) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，新界豁免管制屋宇的地盤平整工程及排水工程均屬《建築物條例》所規管的建築工程。倘申請人擬在申請地點進行任何新的地盤平整工程及／或排水工程，必須先取得建築事務監督的批准及同意，否則有關工程即屬違例建築工程。申請人須按《建築物條例》的規定，委聘認可人士統籌擬議地盤平整工程及／或排水工程。地政總署元朗地政專員可根據《建築物條例(新界適用)條例》的規定，就在新界範圍內進行的地盤平整工程及／或排水工程發出豁免證明書，豁免須事先取得建築事務監督的批准及同意。申請人可聯絡元朗地政專員或徵詢認可人士的意見，以了解詳情；
- (e) 留意機電工程署署長的意見，申請人須向供電商索取電纜圖則(及架空電纜走線繪圖，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的繪圖，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《香港規劃標準與準則》所訂明輸電電壓水平在 132 千伏特或以上的高壓架空電纜的較理想工作走廊內，申請人須事先諮詢供電商並與其作出安排。申請人及／或其承辦商在申請地點內搭建任何構築物之前，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》；
- (f) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，為向發展項目供水，申請人或須把內部供水系統伸延，以接駁至最接近而合適的政府水管。另外，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次幹水管的建造、運作及維修保養，而有關情況必須符合水務署所訂標準。」

議程項目 27

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-PH/679 擬在劃為「住宅(丁類)」地帶的元朗八鄉第 108 約地段第 64 號 A 分段、第 73 號 B 分段第 4 小分段及第 76 號 B 分段餘段興建屋宇
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-PH/679C 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬興建三幢兩層高的屋宇，地積比率約為 0.2 倍；
- (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。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)表示，申請地點界線兩邊有一些成齡樹。倘這宗申請獲得批准，申請人須採取所需措施，以盡量避免對那些樹木造成影響；
- (d) 在這宗申請及進一步資料的法定公布期的首三個星期內，當局接獲一份公眾意見書。提意見人以風水事宜為理由，反對這宗申請。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 11 段所作的評估，規劃署對這宗申請不表反對。擬議發展符合「住宅(丁類)」地帶的規劃意向，即主要是透過把現有的臨時構築物重建作永久建築物，以改善鄉郊地區現有的臨時構築物，與附近地區亦非不相協調。申請地點涉及先前四宗作住宅發展的申請。該等申請全都在有附帶條件下獲小組委員會批准。與上一宗申請(編號 A/YL-PH/502)相比，這宗申請要求把泊車位數目由四個增加至五個。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。就此而言，批准這宗申請與小組委員會先前的決定一致。至於公眾意見關注風水的問題，擬議發展符合有關的規劃意向，與附近地區亦非不相協調。

92. 委員對這宗申請沒有提出問題。

商議部分

93. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城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九月十二日止。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) 為擬議發展設計並落實車輛通道安排，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (b) 提交並落實美化環境及保護樹木建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (c) 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；以及
- (d) 提交並落實緊急車輛通道、滅火水源及消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求。

94. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- 「(a) 這宗申請獲批給許可，並不表示擬議的建築設計元素符合「可持續建築設計指引」的要求及契約的相關規定，亦不表示建築事務監督會就擬議發展批准／批予擬議的總樓面面積寬免。申請人須直接向屋宇署及地政總署提出申請，以取得所需的批准。倘建築事務監督及地政監督不批准／批予擬議的建築設計元素及總樓面面積寬免，而目前的發展計劃須作出重大修改，申請人或須向城規會重新提交規劃申請；
- (b) 留意地政總署元朗地政專員的意見，倘這宗獲城規會批准的規劃申請的發展參數，與已核准方案(申請編號 A/YL-PH/502)的參數不符，有關地段擁有人便須向地政總署提交經修訂的換地申請，以供考慮，但不保證會予以批准。地政總署在收到有關申請後，會以業主身分全權酌情考慮申請。倘予批准，申請人須履行地政總署可能施加的條款和條件，包括繳付地價及行政費用等；
- (c) 留意運輸署署長的意見，申請人需證明車輛可在不佔用粉錦公路相鄰行車線的情況下，從左邊行車線進入擬議車輛進出通道。申請人亦需證明擬議車輛進出通道符合《運輸策劃及設計手冊》所載的相關規定；
- (d) 留意路政署總工程師／新界西的意見，擬議車輛進出通道應取得運輸署的同意，而申請人須按照路政署標準圖則 H1113 號及 H1114 號或 H5133 號、H5134 號及 H5135 號的最新版本(視乎何者配合該處現有毗鄰行人路而定)，在錦田公路出入口闢設車輛進出通道。申請人另需採取足夠的排水措施，以免地面水由申請地點流入附近的公共道路及排水渠。擬建斜路會影響現有的斜坡(編號 2SE-D/F72)，申請人須向路政署提交詳細的建議，以供考慮；

- (e) 留意漁農自然護理署署長的意見，申請地點界線有多棵成齡樹，申請人須採取所需措施，以盡量避免對那些樹木造成影響；
- (f) 留意環境保護署署長的意見，申請地點位於抽洪集水區的範圍內，申請人在處理擬議發展所排出的污水時，應遵守《水污染管制條例》；
- (g) 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或經相關發牌當局轉介後，才會制定詳細的消防安全規定。申請人須留意，設置的緊急車輛通道必須符合由屋宇署負責執行的《2011年建築物消防安全守則》；
- (h) 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5條，闢設從街道通往申請地點的通道，並根據《建築物(規劃)規例》第41D條所載的規定，為申請地點上的所有建築物闢設緊急車輛通道。申請人在申請佔用許可證前，須提供一條至少闊4.5米且已落成通車，並連接申請地點及粉錦公路的通道，否則發展密度將會在提交圖則階段根據《建築物(規劃)規例》第19(3)條釐定。待建築圖則正式提交後，當局會詳細審核有關圖則。申請人須遵守可持續建築設計的規定(包括建築物間距、建築物後移及綠化覆蓋率)，以配合政府已承諾的政策，落實有關的建築設計，締造優質可持續的建築環境；
- (i) 留意土木工程拓展署土力工程處處長的意見，斜坡編號2SE-D/F72或會影響擬議發展或受其所影響。相信申請人向有關當局提交發展建議以供處理時，會一併提交有關發展對該斜坡，以及該斜坡對有關發展的影響的調查及／或評估詳情。就此而言，項目倡議人需根據《建築物條例》提交地盤平整圖則，當中須包括有關詳情，以供建築事務監督批准；以及

- (j) 留意機電工程署署長的意見，申請人須向供電商索取電纜圖則，以確定申請地點或附近是否設有地下電纜(及／或架空電纜)。根據所取得的電纜圖則，倘申請地點或附近設有地下電纜(及／或架空電纜)，申請人便須在申請地點範圍搭建任何構築物前採取措施。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，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 28

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

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

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；

[梁慶豐先生此時暫離會議。]

- (b) 臨時露天貯物(建築物料及車輛)，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，因為申請地點的東面和北面(最接近的位於申請地點以東 10 米)及附近一帶有易受影響用途

(即住宅構築物)，預料會對環境造成滋擾。建築署總建築師／管理統籌處 2 表示，申請書未有清楚說明植樹可如何紓解有關構築物對附近鄉郊環境所造成的影響；

- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局接獲兩份反對這宗申請的公眾意見書，分別來自創建香港及一名市民。反對理由包括這宗申請不符合「住宅(丁類)」地帶的規劃意向；作貯物用途的空間供應充足；而且申請用途有礙觀瞻，又會影響房屋土地供應；批准這宗申請會為同類申請立下不良先例；以及有關用途會吸引海外非法勞工前來工作。元朗民政事務專員沒有接獲區內人士的反對／意見；以及

[梁慶豐先生此時返回會議席上。]

- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所作的評估，規劃署認為有關的臨時露天貯物(建築物料及車輛)用途可予容忍三年。雖然環保署署長不支持這宗申請，但他在過去三年並無接獲涉及申請地點環境方面的投訴，而且附近地區普遍夾雜露天貯物／貯物場用途。為監察申請地點的情況及解決環保署署長所關注的問題，建議加入規劃許可附帶條件，限制申請地點的作業時間及所使用的車輛類型；以及禁止進行拆卸、保養、修理、清洗、噴漆或其他工場活動。至於建築署總建築師／管理統籌處 2 擔心有關發展會造成視覺影響，建議加入規劃許可附帶條件，要求申請人設置邊界圍欄，以及提交並落實美化環境建議，以盡量減低可能造成的影響。至於公眾提出的意見，有關發展屬臨時性質，不會妨礙落實申請地點作住宅用途的長遠規劃意向，相關政府部門亦對這宗申請沒有負面意見／不表反對。

96. 委員對這宗申請沒有提出問題。

商議部分

97. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一七年九月十二日止，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，不得於星期一至六晚上六時至翌日早上八時在申請地點進行夜間作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及法定假期在申請地點進行作業；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行拆卸、保養、修理、清洗、噴漆或其他工場活動；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有《道路交通條例》所界定超過 30 公噸的重型貨車(包括貨櫃車拖頭／拖架)在申請地點停泊／存放或進出申請地點；
- (e) 在規劃許可有效期內的任何時間，車輛不得以倒車方式進出申請地點；
- (f) 如申請人所建議，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一五年三月十二日或之前)設置邊界圍欄，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一五年三月十二日或之前)提交美化環境建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (h) 就上文(g)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一五年六月十二日或之前)

落實美化環境建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；

- (i) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一五年三月十二日或之前)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，必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一五年六月十二日或之前)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；
- (k) 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二十四日或之前)設置滅火筒，並提交有效的消防證書(FS 251)，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (l) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一五年三月十二日或之前)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，必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一五年六月十二日或之前)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；
- (n) 倘在許可有效期內沒有履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)或(e)項的任何一項，獲批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (o) 倘在上述指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(f)、(g)、(h)、(i)、(j)、(k)、(l)或(m)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及

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

98. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- 「(a) 在申請地點展開申請用途前，必須先取得規劃許可；
- (b) 與申請地點的相關擁有人解決發展項目所涉及的任何土地問題；
- (c) 留意地政總署元朗地政專員的意見，申請地點內的私人地段是根據集體政府租契批租的舊批農地，事先未經地政總署批准，不得搭建構築物。該處作儲物室、休息室、洗手及電錶房用途的指明構築物沒有取得許可。該署亦沒有批准佔用申請地點內的政府土地。事先未經政府批准而佔用政府土地的行為不應予以鼓勵。申請地點可由粉錦公路經政府土地及私人土地接達，地政總署不會為該通道進行維修保養工程，亦不保證給予通行權。有關地段擁有人須向地政總署提出申請，以獲准在申請地點搭建構築物，或把有關的違例情況納入規範。地政總署會以業主身分全權酌情考慮申請，但不保證有關申請會獲批准。倘予批准，申請人須履行地政總署可能施加的條款和條件，包括繳付地價或費用等；
- (d) 留意運輸署署長的意見，申請地點經一段區內通道連接至公共道路網，而該通道並非由運輸署負責管理。申請人須向地政總署查核該區內通道所在土地的類別，並須與有關的地政及維修保養當局釐清該段通道的管理及維修保養責任誰屬。車輛不得以倒車方式進出申請地點。司機應小心慢駛，尤以當區內通道有相反方向的車輛行駛時為然；
- (e) 採取環境保護署發出的「處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引」所載的緩解環境影響措施，以盡量減低可能對環境造成的滋擾；

- (f) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，申請地點侵佔了為水務署水管所劃定闊 10 米的水務專用範圍。在這水務專用範圍內不得搭建構築物，也不得用作貯物用途。水務監督、其屬下人員和承辦商，以及水務監督和承辦商所僱用的工人，可隨時帶同所需裝備，駕車進出該範圍，以便根據水務監督的要求或授權，鋪設、修理和保養橫跨及穿越該水務專用範圍或埋置其地底的水管及所有其他水務設施。申請地點範圍內及附近的公共水管爆裂或滲漏所引致的任何損毀，不論損毀是如何造成，政府概不負責；
- (g) 留意消防處處長的意見，考慮到這項建議的設計／性質，預計有需要提供消防裝置。申請人須向消防處提交附有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，並註明尺寸及佔用性質。擬設消防裝置的位置亦須在平面圖上清楚標示。此外，申請人須遵守載於文件附錄 V 的露天貯存用地良好作業指引。倘申請人有意申請豁免設置消防處所訂明的某些消防裝置，便須向該處提出理據，以供考慮。申請人須注意，倘擬議構築物須符合《建築物條例》(第 123 章)的規定，消防處會在收到正式提交的建築圖則後才制定詳細的消防安全規定。為履行設置滅火筒的規劃許可附帶條件，申請人必須提交有效的消防證書(FS251)供消防處審批；
- (h) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，根據《建築物條例》，未經屋宇署批准而在已批租土地上搭建的現有構築物(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的任何用途。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儲物室及休息室)前，必須先取得建築事務監督的批准及同意，否則即屬違例建築工程。申請人須按《建築物條例》的規定，委聘認可人士統籌擬議建築工程。對於在已批租土地上進行的違例建築工程，建築事務監督可視乎需要而根據屋宇署針對違例建築工程的政策採取執法行動，予以清拆。即使

獲批給規劃許可，也不應視作在《建築物條例》下，申請地點現有的建築工程或違例建築工程亦獲許可。申請人須分別根據《建築物(規劃)規例》第 5 條及第 41D 條，闢設從街道通往申請地點的通道及緊急車輛通道。倘申請地點並非緊連一條至少闊 4.5 米的指明街道，則須在提交建築圖則階段根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條釐定核准的發展密度；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)，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《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 29

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-PH/698 在劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的元朗錦田第 111 約地段第 1866 號、第 1981 號、第 3047 號及第 3048 號臨時露天存放建築物料及貨櫃並停泊重型車輛(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-PH/698 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 臨時露天存放建築物料及貨櫃並停泊重型車輛，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，因為申請人會利用連接錦田公路的通道前往申請地點，而此通道 40 米範圍內有民居，預計會造成噪音滋擾。漁農自然護理署署長（下稱「漁護署署長」）不支持這宗申請，因為擬議發展與農業無關；申請地點有一條水道流過，另有一條水道流經申請地點南面邊界旁；以及申請地點範圍內及其毗鄰栽有樹木。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境從景觀規劃角度對這宗申請有保留，因為申請人就擬議布局提供的資料不足，以及申請可能涉及砍伐成齡樹木；

[袁家達先生此時暫離會議。]

- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局共接獲兩份分別由一名元朗區議員及創建香港提交的公眾意見書。他們表示反對申請，理由是往來頻密的重型車輛會對區內居民構成危險；擬議發展不符合「農業」地帶的規劃意向；申請人未有提交交通及排污影響評估；露天貯物空間的供應足夠；以及擬議發展會令土地及環境質素下降。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 12 段所載的評估，規劃署不支持這宗申請。申請書內並無有力的規劃理據，以支持偏離「鄉村式發展」及「農業」地帶的規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然。此外，亦有政

府部門提出負面意見，包括漁護署署長、環保署署長及總城市規劃師／城市設計及園境所提出的意見。申請人未能證明擬議發展不會對環境、景觀和排水造成負面影響。擬議發展不符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E，即除非情況特殊，否則在第 4 類地區內的露天貯物及港口後勤用途申請通常會遭否決。此外，申請地點大部分範圍先前均沒有獲批給規劃許可作露天貯物用途；以及現有的和已獲規劃許可的露天貯物用途均應局限於第 3 類地區內，而這用途進一步激增不會被接受。當局在法定公布期內共接獲兩份公眾意見書，表示反對申請。

[袁家達先生此時返回席上。]

100. 委員沒有就這宗申請提出問題。

商議部分

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

「(a) 擬議發展不符合「鄉村式發展」地帶及「農業」地帶的規劃意向。「鄉村式發展」地帶的規劃意向是要反映現有認可鄉村及其他鄉村，以及提供合適土地作鄉村擴展和遷徙受政府項目影響的村屋。「鄉村式發展」地帶內的土地主要是供原居民興建小型屋宇。「農業」地帶旨在保存和保護優質農地作農業用途，以及保留具良好復耕潛力的休耕農地。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) 這宗申請不符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E，因擬議發展與附近主要是住用構築物／民居及空地／荒地的土地用途不相協調。申請地點先前亦沒有獲批給規劃許可。政府部門對申請提出負面意見，而公眾亦反對申請；

- (c) 申請人未能證明擬議發展不會對附近地區的環境、景觀和排水造成負面影響；以及
- (d) 批准這宗申請，即使僅屬臨時性質，亦會立下不良先例，令其他同類申請在這「鄉村式發展」及「農業」地帶的部分範圍激增。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。」

[會議小休五分鐘。黃令衡先生此時暫離會議。]

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-NSW/232 擬在劃為「其他指定用途」註明
「綜合發展及濕地改善區 1」地帶的
元朗南生圍第 123 約的政府土地
闢設「香港有漁塘－生態漁塘管理協議
計劃 2013-2015」臨時教育攤位(為期六個月)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-NSW/232 號)

簡介和提問部分

102. 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) 擬闢設「香港有漁塘－生態漁塘管理協議計劃 2013-2015」(下稱「管理協議項目」)臨時教育攤位，為期六個月。臨時攤位會營運至二零一五年二月；

- (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) 在法定公布期的首三個星期內，當局接獲兩份公眾意見書。其中一份由山貝村村代表提交，表示反對這宗申請，理由是倘同類申請均獲批准，累積影響所及，會對濕地保育區造成不良影響。另一名提意見人是元朗區議員，表示對這宗申請沒有意見。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 11 段所載的評估，規劃署對這宗申請不表反對。擬設的兩個臨時教育攤位屬於管理協議項目一部分，目標是提高市民對魚塘保育價值的認識。因此，擬議教育攤位符合「其他指定用途」註明「綜合發展及濕地改善區」地帶的規劃意向。此外，由於魚塘是后海灣地區濕地生態系統不可或缺的部分，而擬議教育攤位有助透過公眾教育推動保育魚塘的生態價值，故亦符合城市規劃委員會規劃指引編號 12C 的規定。預計這宗申請亦不會在景觀、環境、交通、消防安全及排水方面造成負面影響。至於所接獲公眾的負面意見，由於相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見，故為期六個月的擬議臨時教育攤位可予接受。

103. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

104. 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，由二零一四年九月十二日至二零一五年二月二十八日止，並須附加下列條件：

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

105. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- 「(a) 留意元朗地政專員的意見，申請地點的土地全屬政府土地。當局沒有批准作擬議用途及／或佔用申請地點內的政府土地(約 144 平方米，有待核實)。未經政府事先批准而佔用政府土地的行為不予以鼓勵。申請地點可經政府土地接達南生圍路。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。地政總署會以業主身分全權酌情考慮有關申請，但必須強調的是，不保證申請會獲批准。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；以及
- (b) 留意水務署總工程師／發展(2)關於用地 A 的意見，擬議攤位不得影響現有水管。擬議範圍內不得搭建任何構築物，亦不得作貯物用途。水務監督及其屬下人員和承辦商，以及水務監督或承辦商所僱用的工人，可隨時帶同所需裝備，駕車進出上述範圍，以便根據水務監督的規定或授權，鋪設、維修及保養橫跨、穿越該範圍或埋置其地底的水管和所有其他水務設施。」

議程項目 31

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-NSW/233 擬在劃為「未決定用途」地帶的元朗南生圍
第 115 約地段第 592 號 C 分段第 1 小分段 A 分段、
第 592 號 C 分段第 4 小分段及第 1252 號 C 分段
進行住宅發展、填土及挖土
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-NSW/233 號)

106. 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」)的附屬公司富任發展有限公司提交。英環香港有限公司(下稱「英環公司」)、艾奕康有限公司(下稱「艾奕康

公司」)及雅邦規劃設計有限公司(下稱「雅邦公司」)是申請人的顧問。下列委員已就此議項申報利益：

- 符展成先生 — 現與新鴻基公司、英環公司、艾奕康公司及雅邦公司有業務往來
- 黎慧雯女士 — 現與新鴻基公司、艾奕康公司及雅邦公司有業務往來
- 黃仕進教授 — 現與艾奕康公司有業務往來
- 陳建強醫生 — 香港活力都會協會召集人，該會曾向新鴻基公司尋求贊助
- 李美辰女士 — 香港活力都會協會理事，該會曾向新鴻基公司尋求贊助

107. 小組委員會備悉黃仕進教授因事未能出席會議。由於申請人要求延期考慮這宗申請，而且符展成先生、黎慧雯女士、陳建強醫生和李美辰女士並無參與這宗申請，委員同意他們可以留在席上，但符展成先生和黎慧雯女士應避免參與討論。

108. 小組委員會備悉申請人於二零一四年八月二十八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，以回應相關政府部門的意見。這是申請人首次要求把申請延期。

109. 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(限於簡介和提問部分)]

A/YL-NTM/307 為批給在劃為「露天貯物」地帶的元朗牛潭尾第 102 約地段第 2781 號餘段、第 2782 號餘段、第 2783 號餘段、第 2785 號餘段、第 2786 號餘段、第 2787 號餘段、第 2788 號餘段、第 2789 號、第 2791 號、第 2792 號、第 2793 號 A 分段、第 2793 號 B 分段、第 2794 號、第 2795 號、第 2962 號餘段、第 2963 號餘段及毗連政府土地作臨時「公眾停車場(包括貨櫃車)及附屬輪胎和維修」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-NTM/307 號)

簡介和提問部分

110. 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) 為批給作臨時「公眾停車場(包括貨櫃車)及附屬輪胎和維修」用途(先前申請編號 A/YL-NTM/266)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(最接近的距離約 40 米)有易受影響用途，預計擬議用途會對環境造成滋擾；
- (d) 當局在法定公布期的首三個星期內並無接獲任何公眾意見，元朗民政事務專員亦沒有接獲區內人士的反對／意見；以及

- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 12 段所作的評估，認為有關臨時「公眾停車場(包括貨櫃車)及附屬輪胎和維修」用途可再予容忍三年。儘管環保署署長不支持這宗申請，該署在過去三年並無接獲針對申請地點的環境投訴。為紓減對環境的潛在影響，建議在規劃許可加入附帶條件，限制申請地點的作業時間。倘申請人未能履行這些規劃許可附帶條件，規劃許可會被撤銷，規劃事務監督亦會對申請地點的違例發展採取執管行動。此外，申請人須遵從《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》的規定，以盡量減低對鄰近地區可能造成的環境影響。

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。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為申請人所建議的三年，由二零一四年九月二十日至二零一七年九月十九日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在進行北環線鐵路發展時騰出申請地點；
- (b) 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；
- (c) 除上文(b)項條件外，如申請人所建議，在規劃許可有效期內，亦不得於星期日及公眾假期早上七時至十時及下午五時至晚上十一時在申請地點進行作業；
- (d) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為護理申請地點現有為美化環境而栽種的植物；
- (e) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為保養申請地點的現有排水設施；

- (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十九日或之前)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；
- (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十九日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (h) 就上文(g)項條件而言，必須在規劃許可續期之日起計九月內(即在二零一五年六月十九日或之前)設置擬議消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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。」

113. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- 「(a) 與申請地點的相關擁有人解決有關發展所涉及的任何土地問題；
- (b) 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，不得搭建構築物。當局就第 102 約地段第 2794 號及第 2963 號餘段所搭建的構築物發出短期豁免書第 2796 號，容許作申請用途。然而，當局沒有批准擬議用途及／或佔用申請地點內的政府土地(約 800 平方米，有待核實)。未經政府事先批准而佔用政府土地的行為不予以鼓勵。申請地點可經私人土地和政府土地接達古洞路。元朗地政處不會為該政府土地進行維修保養

工程，也不保證會給予通行權。倘獲批給規劃許可，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。此外，申請人須把屬政府土地的部分從申請地點剔出，或在實際佔用該政府土地部分之前申請正式許可。地政總署會以業主身分全權酌情考慮有關申請，但不保證申請會獲批准。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；

- (c) 留意路政署總工程師／新界西的意見，路政署不須負責維修保養任何連接申請地點與古洞路的現有車輛通道；
- (d) 須遵從環境保護署發出的《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，以盡量減少可能造成的環境滋擾；
- (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及保養，不會增加毗鄰地區的水浸風險。申請地點所在的地區目前並沒有由渠務署總工程師／新界北負責保養的公共污水渠可供接駁。有關污水排放及處理的事宜須取得環保署署長的同意。申請人須留意，擬議排水建議／工程及地盤範圍均不得侵佔不屬於申請人管轄的地方。申請人須就有關地段界線以外進行的所有擬議排水工程諮詢元朗地政專員，以確保申請地點日後排水暢順；
- (f) 留意漁農自然護理署署長的意見，申請地點四周長滿成齡樹，申請人在作業期間須避免損毀附近一帶的樹木；
- (g) 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。擬設消防裝置的位置亦須在平面圖上清楚標示。倘擬議構築物必須遵從《建築物條例》(第 123 章)的規定，消

防處在收到正式提交的建築圖則後，便會制定詳細的消防安全規定；

- (h) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，(i)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的任何獲批准用途；(ii)倘擬在申請地點進行任何新的建築工程(包括搭建地盤辦公室及工場作臨時建築物)，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；(iii)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；以及就上文(ii)項而言，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)條釐定核准發展密度；以及

- (i) 留意機電工程署署長的意見，申請地點附近沿新田公路有一條高壓煤氣管道。工程倡議人須與香港中華煤氣有限公司保持聯絡／協調，以確定申請地點附近現有或已計劃鋪設的氣體喉管路線／氣體裝置的位置，以及有關發展在設計及施工階段進行挖掘工程時與氣體喉管路線／氣體裝置所須保持的最少後移距離。工程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》的規定。」

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-ST/448 在劃為「綠化地帶」及「未決定用途」地帶的元朗新田落馬洲路第 99 約地段第 207 號餘段(部分)、第 208 號 B 分段餘段、第 209 號餘段(部分)及毗連政府土地關設臨時公眾停車場(只供停泊私家車)及園景區(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-ST/448 號)

簡介和提問部分

114. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東馮智文先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 關設臨時公眾停車場(只供停泊私家車)及園景區，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點西面和西北面(最接近的距離西北面約 17.5 米)及附近地區均有易受影響用途，即住宅構築物，預計會對環境造成滋擾；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局接獲四份反對這宗申請的公眾意見書。其中兩份分別由新田鄉鄉事委員會(下稱「新田鄉事會」)及落馬洲村村代表提交，主要反對理由是擬議發展會對交通和風水造成負面影響，以及非法佔用毗連政府土地；另一份來自香港觀鳥會，反對理由是關設停車場及車輛通道，助長在附近魚塘進行非法傾倒廢物活動；而餘下一份反對意見書由嘉道理農場暨植物園公司提

交，反對理由是該臨時停車場不應侵佔「綠化地帶」的土地；

- (e) 元朗民政事務專員接獲新田鄉事會的反對信，城規會亦接獲該信，並視作公眾意見處理；以及
- (f) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 12 段所作的評估，認為有關的臨時公眾停車場(只供停泊私家車)及園景區可予容忍三年。儘管環保署署長不支持這宗申請，但建議在規劃許可加入附帶條件，禁止進行車輛工場活動，並規定必須護理現有樹木及豎設邊界圍欄，以紓減對附近環境的潛在影響。倘申請人未能履行這些規劃許可附帶條件，規劃許可會被撤銷，規劃事務監督亦會對申請地點的違例發展採取執管行動。此外，申請人亦須遵從《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，以盡量減少可能對毗鄰地區造成的環境影響。至於公眾意見，相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見，須留意的是，涉及非法傾倒廢物活動的相關魚塘位於申請地點西南面約 640 米處，規劃事務監督可對有關活動採取執管行動。此外，申請地點只有小部分範圍(約 22.23 平方米或約 6.28%)侵佔「綠化地帶」的土地。申請人已表明所涉範圍會用作園景區，以紓減停車場在景觀上所造成的影響。

115. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

116. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城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，至二零一七年九月十二日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在規劃許可有效期內的任何時間，未有根據《道路交通條例》獲發給有效牌照的車輛不得在申請地點停泊／存放；

- (b) 在規劃許可有效期內的任何時間，只有《道路交通條例》所界定的私家車可在申請地點停泊／存放；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行洗車、車輛修理、拆卸、噴漆或其他工場活動；
- (d) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為護理申請地點的現有樹木；
- (e) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一五年三月十二日或之前)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；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一五年三月十二日或之前)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；
- (g) 就上文(f)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一五年六月十二日或之前)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；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一五年三月十二日或之前)豎設邊界圍欄，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (i) 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；
- (j) 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)或(h)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及

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

117. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- 「(a) 在申請地點展開申請發展／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有關臨時用途所涉及的任何土地問題；
- (c) 這項規劃許可是批給申請的發展項目／用途及構築物，並不表示當局會容忍現於申請地點內但非這宗申請所涵蓋的其他發展項目／用途及構築物。申請人須立即採取行動，中止這些未獲規劃許可的發展項目／用途，並拆除該等構築物；
- (d) 留意地政總署元朗地政專員的意見，申請地點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，不得搭建構築物。當局沒有批准擬議用途及／或佔用申請地點內的政府土地(約 120 平方米，有待核實)。未經政府事先批准而佔用政府土地的行為不予以鼓勵。申請地點可經政府土地接達落馬洲路。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。倘這宗申請獲批准，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，但不保證申請會獲批准。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；
- (e) 留意路政署總工程師／新界西的意見，倘他及運輸署署長同意擬議的車輛進出通道，申請人須按照路政署標準圖則 H1113 號及 H1114 號，或 H5133

號、H5134 號及 H5135 號的最新版本(視乎何者配合該處現有行人路而定)闢設車輛進出通道；

- (f) 留意消防處處長的意見，考慮到有關建議的設計／性質，預計有需要提供消防裝置。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。申請人亦須留意(i)平面圖須按比例繪製，並註明尺寸和佔用性質；以及(ii)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所規定的消防裝置，必須向該處提出理據，以供考慮。然而，申請人須留意，倘擬議構築物須符合《建築物條例》(第 123 章)的規定，消防處在收到正式提交的建築圖則後，便會制定詳細的消防安全規定；

- (g) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，根據《建築物條例》，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(包括搭建貨櫃及遮蔽處作臨時建築物)，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。倘這宗申請提出的用途須申領牌照，申請人須留意，申請地點內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。申請地點須分別根據《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)條釐定核准發展密度；

- (h) 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及保養，不會增加毗鄰地區的水浸風險。申請地點所在地區目前並沒有由渠務署負責保養的公共污水渠可供接駁。有關污水排放及處理事宜，須取得環保署署長的同意。申請人須留意，擬議排水建議／工程和地盤範圍均不得侵佔不屬於申請人管轄範圍的地方。申請人須就有關地段界線以外進行的所有擬議排水工程，諮詢地政總署元朗地政專員，以確保申請地點日後排水暢順。申請人須自費建造及維修保養所有擬議排水設施，並在佔用申請地點期間，確保妥為維修保養申請地點的所有排水設施；以及
- (i) 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》，以盡量減少對附近地區的環境可能造成的影響。」

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

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、劉長正先生、葉愛芳女士及簡國治先生此時獲邀到席上。]

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-HT/914 在劃為「綜合發展區」地帶的元朗廈村
第 125 約地段第 823 號 B 分段餘段(部分)、
第 826 號 B 分段第 1 小分段餘段(部分)、
第 829 號 A 分段(部分)、
第 829 號 B 分段(部分)、第 830 號餘段(部分)、
第 831 號、第 832 號、第 833 號餘段、
第 834 號、第 837 號 B 分段餘段(部分)、
第 838 號(部分)及第 839 號(部分)
臨時露天存放車輛並闢設地盤辦公室、存放車輛
零件，以及闢設車輛檢查及維修工場(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-HT/914 號)

簡介和提問部分

118. 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) 臨時露天存放車輛並闢設地盤辦公室、存放車輛零件，以及闢設車輛檢查及維修工場，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點附近(最接近的民居與申請地點相距約三米)和屏廈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，當局接獲一份來自創建香港的公眾意見書，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。批准這宗申請會限制把該用地撥作其他更合適用途的機會，而且當局已批出足夠土地，以應付目

前及未來的需求。元朗民政事務專員沒有接獲區內人士的反對／意見；以及

- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 12 段所載的評估，認為有關臨時露天存放車輛及地盤辦公室、存放車輛零件，以及車輛檢查及維修工場的用途可予容忍三年。雖然環保署署長不支持這宗申請，但申請地點自一九九九年已獲批給規劃許可，以作不同露天貯物和停車場用途，過去三年亦無接獲針對申請地點的環境投訴。申請人表明擬把車輛檢查及維修工場設於申請地點的有蓋部分內，該處距離毗連民居約 20 米。為減輕可能對環境造成的影響，建議在規劃許可加入附帶條件，包括限制作業時間、限制車輛檢查及維修工場活動只可在擬議構築物內進行，以及須護理現有樹木和豎設圍欄。倘申請人未有履行規劃許可附帶條件，規劃許可會被撤銷，規劃事務監督亦會對申請地點的違例發展採取執管行動。至於公眾所提意見，當局認為就這宗申請批給臨時許可，不會妨礙落實「綜合發展區」地帶的規劃意向，因為在落實分區計劃大綱圖上相關地帶所指定的用途方面，目前仍未有已知的時間表。

119. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

120. 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，至二零一七年九月十二日止，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，不得於晚上七時至翌日早上八時在申請地點進行夜間作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點進行作業；

- (c) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點(車輛檢查及維修工場範圍內除外)進行切割、拆卸、修理、溶解、壓縮或清洗活動；
- (d) 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，或以倒車方式進出公共道路；
- (e) 在規劃許可有效期內，必須妥為護理申請地點的現有樹木，使之時刻保持狀況良好；
- (f) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為保養申請地點的現有排水設施；
- (g) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一四年十二月十二日或之前)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；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一五年三月十二日或之前)提交車輛進出通道建議，而有關建議必須符合路政署署長或城規會的要求；
- (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(即在二零一五年六月十二日或之前)落實車輛進出通道建議，而有關情況必須符合路政署署長或城規會的要求；
- (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二十四日或之前)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；
- (k) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一五年三月十二日或之前)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，必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一五年六月十二日或之前)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) 如申請人所建議，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一五年三月十二日或之前)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；
- (n) 倘在規劃許可有效期內沒有履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)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)、(k)、(l)或(m)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (p) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復為美化市容地帶，而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

121. 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／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有關發展所涉及的任何土地問題；
- (d) 留意地政總署元朗地政專員的意見，申請地點位於根據集體政府租契持有的舊批農地，有關租契規定事先未經政府批准，不得搭建構築物。當局就第125約地段第837號B分段餘段批給短期豁免書第

3168 號，以准許作露天停車場的附屬用途。此外，申請地點可接達屏廈路。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。倘申請獲批准，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附加的條款和條件，包括繳付地價或費用等；

- (e) 遵行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；
- (g) 留意路政署總工程師／新界西的意見，申請人須按照路政署標準圖則 H1113 號和 H1114 號，或 H5133 號、H5134 號和 H5135 號的最新版本(視乎何者配合現有毗鄰行人路而定)，在屏廈路出入口關設車輛進出通道；並須採取足夠的排水措施，防止地面水由申請地點經該車輛進出通道流往鄰近的公共道路及排水渠；
- (h) 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。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，申請人須備悉，倘擬議構築物須符合《建築物條例》(第 123 章)的規定，消防處在收到正式提交的建築圖則後，便會制定詳細的消防安全規定；以及

- (i) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，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獲核准的任何用途。倘申請人擬在申請地點進行任何新的建築工程(包括搭建地盤辦公室及貯物庫作臨時建築物)，必須先取得建築事務監督的批准及同意，否則即屬違例建築工程。申請人須按《建築物條例》的規定，委聘認可人士統籌擬議建築工程。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。每處申請地點須分別根據《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)條釐定核准發展密度。」

[符展成先生此時暫離會議。]

議程項目 35

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TM/450 在劃為「綠化地帶」的屯門第 376 約
地段第 294 號 A 分段、第 294 號 B 分段及
第 351 號(部分)闢設靈灰安置所
(只限設於宗教機構內或現有靈灰安置所的擴建部分)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/TM/450B 號)

122. 秘書報告，梁黃顧建築師(香港)事務所有限公司及永利行測量師有限公司是申請人的顧問。下列委員就此議項申報利益：

- 符展成先生 — 梁黃顧建築師(香港)事務所
有限公司的董事兼股東
- 梁慶豐先生 — 現於香港大學建築學院房地
產及建設系工作，該學系曾
獲永利行測量師有限公司的
捐款

123. 小組委員會備悉符展成先生已暫離會議。由於梁慶豐先生並無涉及這宗申請，委員同意他可留在席上。

簡介和提問部分

124. 高級城市規劃師／屯門及元朗西劉長正先生報告，在二零一四年九月十日接獲申請人提供的進一步資料，以回應運輸署署長和警務處處長的意見。小組委員會文件第 A/TM/450B 號的補充文件已在會上呈閱。由於進一步資料和相關政府部門就進一步資料提出的意見只是澄清其立場，小組委員會同意規劃署可連同文件一併簡介關於進一步資料的補充文件。

125. 劉長正先生繼而簡介這宗申請，並按文件和補充文件所詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 改建現有兩層高的建築物(位於三聖廟(下稱「廟宇」)的西面邊緣)，並在建築物外加建樓梯和闢設靈灰安置所(只限設於宗教機構內或現有靈灰安置所的擴建部分)，以容納不超過 2 580 個靈灰龕位，或不超過 3 150 個甕盎位，供廟宇善信和其家屬使用；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段，現撮述如下：
 - (i) 運輸署署長指出，他已接獲關於在三聖街違例泊車的投訴，而屯門區議員亦對現時三聖

區臨時泊車位不足的問題表達嚴重關注。他認為申請人的擬議上落客點會令三聖街現有的交通擠塞問題進一步惡化。交通情況有時會更為惡劣，車龍伸延至青山公路青山灣段；

- (ii) 警務處處長除對運輸署署長所述的擬議上落客點表示相若的關注外，他也關注青山公路青山灣段(西行)近青山公路青山灣段與海榮路交界處的交通量。他認為掃墓人士會在該處落車或乘搭的士，因此，可以預見勢必出現交通擠塞情況。他亦不同意申請人對泊車情況所採用的假設；
- (iii) 警務處處長指出，樓梯的闊度(約 1.1 米至 1.4 米)不能如申請人所指稱，可以容納 3 036 至 4 356 名行人。由於樓梯僅足以供一人上落，他關注對行人可能造成的潛在危險，尤其是在清明節和重陽節。至於行人路線問題，警務處處長認為在繁忙時間，當進出的訪客均使用青山公路青山灣段(西行)的同一行人路段時，便會令該處形成樽頸位置，因而出現人羣擠湧的情況。他認為擬議的人羣管理計劃並不準確。他也關注安全措施，以及提供救援的緊急服務。同樣，警務處處長和運輸署署長均對申請人所假設的 15 分鐘拜祭時間存疑；
- (iv) 現有的構築物已在二零一一年和二零一二年進行修復工程時改建作靈灰安置所用途，並在構築物外加建樓梯以連接地下和一樓。不過，屋宇署總屋宇測量師／新界西指出，並無記錄顯示申請地點的構築物獲批給許可。根據《建築物條例》第 25(1)條，把現有處所改建為靈灰安置所，很可能會對建築物的用途構成重大更改；

- (v) 消防處處長認為，由於申請人在現階段未有提交關於提升消防安全的具體建議，因此就這宗規劃申請並無提供緊急車輛通道是否可行作出結論，實屬言之過早；以及
 - (vi) 關於污水處理方面，申請人已建議連接青山公路的公共污水渠。地政總署屯門地政專員指出，臨時接駁公共污水渠及擬議排水渠接駁工程，會在申請地點以外的政府土地上進行，倘事先未取得其書面批准／同意，不得在政府土地上進行有關工程；
- (d) 在四次法定公布期的首三個星期內，當局共接獲 2 001 份公眾意見書，其中 1 121 份意見書反對申請，另有 846 份意見書表示支持，而 34 份則表示中立。反對的理由是擬議靈灰安置所十分接近住宅發展，會對四周的地區造成負面的交通、環境和心理影響；通往申請地點的狹窄行人徑會對訪客造成安全問題；靈灰安置所在獲得許可前已非法興建和營運，此舉會立下不良先例，不應縱容；擬議上落客點會對三聖區的交通造成滋擾，並且對青山灣的海鮮街造成負面影響；以及擬議的環保化寶爐所產生的灰燼會對空氣質素造成負面影響。支持申請的人士表示，有關建議可滿足對靈灰安置所的強烈需求，而且申請地點也是設置靈灰安置所的理想位置，因為它位於現有的廟宇內，並且容易接達公共交通；
- (e) 屯門民政事務專員已就申請諮詢地區人士，並接獲來自一名屯門區議員就申請提出的一份反對書；以及
- (f) 規劃署的意見——根據載於文件第 12 段和補充文件第 4 段的評估，規劃署不支持這宗申請。有關評估闡釋如下：
- (i) 雖然這宗申請所涉的構築物在訂定首份屯門分區計劃大綱圖前已存在，但申請不符合城

市規劃委員會規劃指引編號 10 的規定，即申請用途涉及改建現有建築物以作靈灰安置所用途的新發展，但並無具備有力的規劃理據支持；

- (ii) 靈灰安置所可能對該區造成滋擾，並被視為與四周的住宅用途不相協調；
- (iii) 關於交通方面，由於申請地點位於山上，並無連接車輛通道，所以不能提供泊車位、上落客點及貨物起卸處。申請人所建議的上落客點位於三聖街，而運輸署署長認為有關建議會進一步令三聖街現有的交通擠塞情況惡化，而交通情況有時會更為惡劣，車龍伸延至青山公路青山灣段。警務處處長除對運輸署署長所述的上落客點表示相若的關注外，也關注青山公路青山灣段(西行)近青山公路青山灣段與海榮路交界的交通量；
- (iv) 關於行人安全方面，警務處處長認為，樓梯的闊度(約 1.1 米至 1.4 米)不能如申請人所指稱，可以容納 3 036 至 4 356 名行人。他也關注對行人可能造成的潛在危險，尤其是在清明節和重陽節，因為樓梯僅足以供一人上落。至於行人路線方面，警務處處長認為在繁忙時間，於青山公路青山灣段(西行)的行人路會形成樽頸位置，因而出現人羣擠湧的情況。他並關注安全措施、緊急救援服務，以及擬議的 15 分鐘拜祭時間；
- (v) 在考慮申請人於二零一四年九月十日提交的進一步資料後，警務處處長和運輸署署長維持其立場，認為申請所涉的靈灰安置所會對交通情況造成潛在影響，並會造成違例泊車活動和交通擠塞情況，而人羣控制的管理計劃也成疑問；

(vi) 未能確定相關構築物是否宜作靈灰安置所，以及未能確定靈灰安置所是否符合防火安全標準；

(vii) 關於公眾意見方面，上述的評估亦適用。

126. 主席邀請劉長正先生闡釋在二零一四年九月十日接獲的進一步資料。劉先生說關於違例泊車問題，申請人指出運輸署署長和警務處處長錯誤假設靈灰安置所日後的訪客會引致三聖街或青山公路青山灣段出現違例泊車問題。停車場使用調查已證明，附近的時租停車位足以容納在清明節和重陽節的泊車需求。此外，在三聖街和青山公路青山灣段的違例泊車問題，可通過警方的執法來緩解。關於行人徑、樓梯及欄杆的事宜，申請人強調連接西面樓梯的行人徑，每小時可容納 3 034 至 4 356 名行人。行人徑的容量是以運輸署出版的《運輸策劃及設計手冊》來計算。根據已提交的交通影響評估調查所得，在清明節的繁忙時間，樓梯足以滿足 313 名訪客的需求。申請人也指出，沿青山公路青山灣段和海榮路交界處，以及近屯門公路地基的一段已豎設欄杆。由於進行道路工程，欄杆會暫時移開，一俟道路工程完成便可重置。關於人羣管理措施方面，申請人認為給予訪客 15 分鐘的拜祭時間已經足夠，並會在節日和節日前後的日子安排職員向訪客公布所實施的人羣控制措施。

127. 對於主席問及申請地點附近的公共交通安排，劉長正先生在回應時表示，在恒福花園外有一個輕鐵站，而沿青山公路也有巴士和小巴服務。申請人提交的繪圖 A-12 顯示申請地點附近所提供的公共交通服務。

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。有關理由如下：

「(a) 靈灰安置所用途不符合城市規劃委員會規則編號 10 的規定，即申請用途涉及改裝建築物以作靈灰安置

所用途的新發展。按照一般推定，「綠化地帶」內是不准進行發展的。申請書內並無有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向；

- (b) 申請人未能證明擬議用途不會對該區的交通和人流造成負面影響。狹窄的樓梯會對擠湧的行人造成潛在危險；
- (c) 作靈灰安置所用途的處所的逃生途徑並不理想，而申請書內並無提供加強消防安全設施的具體建議；以及
- (d) 倘批准這宗申請，會為所涉「綠化地帶」內的其他同類申請立下不良先例，累積影響所及，會對區內的交通和人流造成負面影響。」

[黎慧雯女士和李美辰女士於此時離席。]

議程項目 36

第 16 條申請

[公開會議]

A/TM/465 擬在劃為「政府、機構或社區」地帶的
屯門青山村第 131 約地段第 1197 號(部分)
蓮池淨苑內的大黑天殿地下闢設靈灰安置所
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/TM/465 號)

130. 小組委員會備悉申請人於二零一四年八月二十八日要求延期兩個月考慮這宗申請，讓其有時間擬備進一步資料，以回應多個政府部門的意見。這是申請人首次要求把申請延期。

131. 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。

[袁家達先生及符展成先生此時返回會議席上。]

議程項目 37

第 12A 條申請

[公開會議]

Y/YL/8 申請修訂《元朗分區計劃大綱核准圖編號 S/YL/21》，把位於元朗水車館街 28 號元朗市地段第 405 號的申請地點由「其他指定用途」註明「附設地面商舖之公眾停車場」地帶改劃為「其他指定用途」註明「住宅發展及附設地面商舖之公眾停車場」地帶
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 Y/YL/8 號)

132. 秘書報告，這宗申請由信和置業有限公司(下稱「信和公司」)的附屬公司 Beauty Plaza Ltd.提交。馬梁建築師事務所(香港)有限公司(下稱「馬梁公司」)、弘達交通顧問有限公司(下稱「弘達公司」)及英環香港有限公司(下稱「英環公司」)是申請人的顧問公司。下列委員已就此議項申報利益：

- | | | |
|-------|---|---------------------------------------|
| 陳建強醫生 | — | 現為香港活力都會協會(下稱「活力協會」)召集人，該協會曾向信和公司尋求贊助 |
| 李美辰女士 | — | 現為活力協會理事，該協會曾向信和公司尋求贊助 |
| 符展成先生 | — | 現與弘達公司及英環公司有業務往來 |
| 黎慧雯女士 | — | 現與馬梁公司有業務往來 |

133. 小組委員會備悉李美辰女士及黎慧雯女士已離席。由於申請人要求延期考慮這宗申請，而陳建強醫生及符展成先生沒有參與這宗申請，委員同意他們可以留席。

134. 小組委員會備悉申請人於二零一四年八月十五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所提出的意見。這是申請人首次要求把申請延期。

135. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計三個月內提交小組委員會考慮。倘申請人所提交的進一步資料不包含重要的內容，可在較短時間內處理，這宗申請可於較早的會議上提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，小組委員會已給其兩個月時間準備所要提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

[陳福祥先生此時暫離會議。]

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/204 擬在劃為「綠化地帶」的
元朗蔡屋村第 115 約的政府土地
關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/YL/204A 號)

136. 秘書報告，這宗申請由中華電力有限公司(下稱「中電公司」)提交。陳建強醫生及李美辰女士分別是香港活力都會協會(下稱「活力協會」)的召集人及理事，而該協會曾向中電公司尋求贊助，因此他們已就此議項申報利益。小組委員會備悉李美辰女士已離席。由於陳建強醫生沒有參與這宗申請，委員同意他可以留席。

簡介和提問部分

137. 高級城市規劃師／屯門及元朗西葉愛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) 擬闢設公用事業設施裝置(組合式變電站)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；

[陳福祥先生此時返回席上。]

- (d) 在這宗申請連同進一步資料的兩個法定公布期的首三個星期內，當局接獲合共六份公眾意見書，兩名提意見人支持這宗申請，另有兩名則反對這宗申請，理由主要包括擬議發展不符合「綠化地帶」的規劃意向；倘批准這宗申請，會為日後的申請立下不良先例。其餘兩名提意見人則表示關注擬議設施裝置的位置和發展建議的詳情；對環境、視覺、交通、消防安全及風水等可能造成的影響；亦關注到張貼地盤通知的安排，以及沒有就擬議設施裝置的位置與當地村民進行商討。元朗民政事務專員沒有收到區內人士的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署對這宗申請不表反對。由於擬議組合式變電站只涉及 12 平方米的面積，因此預計擬議發展並不會對周邊地區造成重大影響。擬議發展大致符合城市規劃委員會規劃指引編號 10 的相關準則。對於公眾意見，根據申請人所述，擬議組合式變電站是一項必需的公用事業設施，並得到五條鄉村的村代表同意，而經諮詢的相關政府部門對這宗申請沒有負面意見。至於有公眾意見表示關注張貼地盤通知的安排不當，應注意的是，當局張貼地盤通知以供公眾查閱時，已嚴格依循城市規劃委員會規劃指引所訂定的相關程序。

138. 委員沒有就這宗申請提出問題。

簡介和提問部分

139. 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九月十二日止。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：

「設計並提供消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求。」

140. 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，地政總署不會為該路徑進行維修保養工程，也不保證給予通行權。倘申請獲城規會批准，申請人須向元朗地政處提出申請，以獲准在申請地點搭建構築物，或把申請地點的違例情況納入規範。地政總署會以業主身分全權酌情考慮有關申請，但不保證會予以批准。倘予批准，申請人必須履行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等；
- (b) 留意漁農自然護理署署長的意見，申請人須把清除植物的規模限於所需的最小規模，並採取良好的地盤作業守則，以免在施工期間影響附近樹木及林地。任何暫時受影響的範圍均須在適當情況下恢復原狀；
- (c) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，申請人須留意有關發展不得阻礙地面水流或對現有的天然河溪、鄉村排水渠、溝渠及鄰近地區等造成負面影響；申請人在申請地點範圍以外進行任何排水工程前，必須徵詢地政總署元朗地政專員的意見，並取得相關擁有人的同意，才可動工；
- (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，預計有需要安裝消防裝置。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，並述明尺寸大小及佔用性質，另外亦須在平面圖上清楚顯示擬安裝消防裝置的位置。倘擬議構築物必須符合《建築物條例》(第 123 章)的規定，消防處會在收到正式提交的建築圖則後，制定詳細的消防安全規定；

- (f) 留意機電工程署署長的意見，申請人須遵照《電力條例》及相關的法定要求設計和操作該電力組合式變壓站。由於該電力組合式變壓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可能由就近的變電站應付。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》所訂立的《有關在供電電纜附近工作的實務守則》；以及

- (g) 留意衛生署署長的意見，工程項目的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及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。」

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/208 擬在劃為「住宅(乙類)」地帶的
元朗十八鄉路大旗嶺第 116 約的政府土地
作臨時機構用途，並闢設宗教機構(為期五年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL/208 號)

簡介和提問部分

141. 高級城市規劃師／屯門及元朗西葉愛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－申請地點涉及兩宗先前申請編號 A/YL/166 及 A/YL/199，所申請的用途相同，地點亦大致相同。當中，第二宗申請的申請人與現時這宗申請的申請人同屬一人。小組委員會先後在二零零九年五月二十二日及二零一三年八月十六日批准上述兩宗申請，並施加附帶條件，而批給的規劃許可屬臨時性質，為期分別一年及五年。但是，由於申請編號 A/YL/166 的申請人未有履行關於消防安全的規劃許可附帶條件，其許可在二零零九年十一月二十二日被撤銷。此外，由於申請編號 A/YL/199 的申請人未有履行排污、消防安全及景觀方面的規劃許可附帶條件，其許可在二零一四年二月十六日也被撤銷；
- (b) 擬作臨時機構用途，以及闢設宗教機構，為期五年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 8 段。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局接獲 20 份公眾意見書；當中有一份支持，14 份反對，五份就這

宗申請表示關注。提意見人對這宗申請表示反對／關注的主要理由是：擬議發展與「住宅(乙類)」地帶的規劃意向不相符，以及可能影響住宅發展所需的土地供應。此外，區內亦需要更多的休憩及康樂設施；擬議發展對交通、環境、景觀、排污、建築物安全、治安及風水均有負面影響，亦會阻塞現有行人路。提意見人亦就擬議發展的機構組織及運作模式表示關注。元朗民政事務專員沒有收到區內人士提出的反對／意見；以及

- (e) 規劃署的意見——根據文件第 10 段所作的評估，規劃署並不反對這宗申請。由於申請地點現時沒有住宅發展計劃，以臨時性質批准這宗申請，並不會妨礙「住宅(乙類)」地帶的長遠規劃意向。擬議發展應不會對周圍地區的環境、交通、景觀、排污及消防安全產生負面影響。關於公眾意見，經諮詢的相關政府部門並無就這宗申請提出負面意見，而擬議發展亦只會佔用現有並已空置的學校用地，該用地已被圍欄圍起。申請人亦表示，擬議發展不會阻塞現有行人路。至於公眾關注周圍地區的治安可能受到影響，則建議施加規劃許可附帶條件，以限制作業時間。

142. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

143. 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，有效期為五年，至二零一九年九月十二日止，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，不得於每日下午六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，須時刻妥為維修保養申請地點的現有排水設施；

- (c) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一四年十二月十二日或之前)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；
- (d) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一四年十二月十二日或之前)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；
- (e) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一五年三月十二日或之前)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；
- (f) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一四年十二月十二日或之前)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) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一五年三月十二日或之前)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) 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(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
- (i) 倘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)或(g)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

144. 小組委員會亦同意告知申請人以下事項：

- 「(a) 就履行規劃許可附帶條件施加較短的遵從期限，以便監察有關情況及履行進度。倘申請人再次未能履行規劃許可附帶條件，導致規劃許可被撤銷，則小組委員會將不會從寬考慮任何再提出的申請；

- (b) 留意地政總署元朗地政專員的意見，申請地點只能由十八鄉路經一條現有鄉村行人徑接達。元朗地政處不保證給予申請地點有關的通行權。申請人須向地政總署提出申請，冀能在相關政策的支持下，以直接批地的形式獲准佔用該政府土地。然而，當局不保證會批准此項直接批地的申請。地政總署會以業主的身分酌情處理相關已獲政策支持申請；倘予酌情批准，申請人須履行地政總署可能施加的條款和條件，包括繳付地租及行政費用等。雖然申請地點似乎不會影響該現有的鄉村行人徑，以及當局備悉申請人已澄清申請地點不會影響區內人士的現有通行權(文件附錄 Ia)，但元朗地政處仍會保留權利修訂申請地點的批地許可，以防日後發現鄰近地段或區內人士的通行權受到影響；
- (c) 留意運輸署署長的意見，申請人須向地政當局查核土地的類別，亦須與有關的地政及維修保養當局澄清由十八鄉路通往申請地點的通道／小路／路徑的管理及維修保養責任誰屬；
- (d) 留意社會福利署署長的意見，即該署不會以任何形式承擔有關的財政支出；
- (e) 留意消防處處長的意見，考慮到擬議發展的設計／性質，預計須提供消防裝置。因此，申請人須向消防處提交附有消防裝置建議的相關平面圖，該平面圖須清晰易看，以供消防處審批。申請人亦應獲告知，平面圖須按比例繪製，並註明尺寸及佔用性質，以及擬設消防裝置的位置須在平面圖上清楚標示。申請人須留意，倘擬議構築物須符合《建築物條例》(第 123 章)的規定，消防處會在收到正式提交的建築圖則後才制定詳細的消防規定；
- (f) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，倘申請地點日後批租予申請人，之後所進行的任何建築物改動工程，均須受到《建築物條例》的規管。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；

- (g) 留意土木工程拓展署土力工程處處長的意見，申請地點位於附表所列第 2 號地區內，地底可能有大理石溶洞。倘在擬議地區進行任何新發展，須事先作廣泛的岩土工程勘察，而有關勘察可能揭示，在申請地點進行的土力工程設計及監督工作，須有具經驗的土力工程師積極參與；
- (h) 留意機電工程署署長的意見，申請人須向供電商索取電纜圖則(及架空電纜線路繪圖，如有的話)，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繪圖，倘申請地點內或附近設有地下電纜及／或架空電纜，而申請地點位於規劃署頒布的《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》。」

議程項目 40

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-TYST/693 在劃為「未決定用途」地帶的元朗白沙村第 119 約地段第 777 號(部分)及第 778 號(部分)和毗連政府土地關設臨時貨倉，以存放展覽用品(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-TYST/693 號)

145. 小組委員會備悉申請人於二零一四年八月二十七日要求延期一個月考慮這宗申請，讓其有時間準備進一步資料以回應

規劃署總城市規劃師／城市設計及園境所提出的意見。這是申請人首次要求把申請延期。

146. 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 41

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-PS/407 擬在劃為「未決定用途」地帶的
元朗屏山橋頭圍第 124 約地段第 636 號
B 分段第 5 小分段進行住宅發展
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-PS/407D 號)

147. 秘書報告，這宗申請由必衝投資有限公司(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，並由英環香港有限公司(下稱「英環公司」)及弘達交通顧問有限公司(下稱「弘達公司」)擔任申請人的顧問。以下委員已就此議項申報利益：

- | | | |
|-------|---|------------------------------|
| 符展成先生 | — | 目前與新鴻基公司、英環公司及弘達公司有業務往來 |
| 黎慧雯女士 | — | 目前與新鴻基公司有業務往來 |
| 陳建強醫生 | — | 現為香港活力都會協會召集人，該協會曾向新鴻基公司尋求贊助 |

李美辰女士 — 現為香港活力都會協會理事，該協會曾向新鴻基公司尋求贊助

148. 小組委員會備悉李美辰女士及黎慧雯女士已離席，並認為符展成先生涉及直接利益及同意他應暫時離席。由於陳建強醫生涉及間接利益，委員同意他可以留在席上。

[符展成先生此時暫離會議。]

簡介和提問部分

149. 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) 擬議住宅發展(分層樓宇)；

[陳建強醫生此時暫離會議。]

- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在這宗申請及進一步資料的五次法定公布期的首三個星期內，當局共接獲 192 份公眾意見書，當中六份反對申請、182 份表示支持，以及四份表示關注／提出建議。支持意見所提出的主要理由包括擬議發展有完善的交通配套；有關建議與附近地區互相協調；以及擬議發展會增加該區的房屋供應及就業機會。反對申請人士認為擬議發展對附近地區的環境、空氣質素、通風、交通、治安及景觀造成影響；影響鄉村的風水；以及妨礙現正進行的洪水橋新發展區計劃。元朗民政事務專員備悉屏山鄉村代表已向城市規劃委員會提交書面意見；以及

- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署對這宗申請不表反對。由於西鐵現已建成，現可考慮「未決定用途」地帶的長遠土地用途，而且規劃署總城市規劃師／規劃研究表示，申請地點的擬議用途應按現行屏山分區計劃大綱圖的條文及現時的基建容量加以考慮。雖然擬議發展緊貼西鐵及附近的工業用途，但申請人已建議採取緩解影響措施，以解決有關環境的問題。環境保護署署長對這宗申請不表反對。此外，擬議發展會淘汰申請地點的露天存放貨櫃及車輛維修工場用途。擬議發展的發展密度(最高地積比率為 3 倍及最高建築物高度為主水平基準上 120 米)與附近的住宅發展並非不相協調。至於公眾意見方面，由於相關政府部門對申請不表反對／沒有負面意見，而且小組委員會先前曾批准一宗位於申請地點東面的住宅發展申請(編號 A/YL-PS/440)，因此批准這宗申請符合小組委員會先前所作的決定。

150. 主席查詢有關「洪水橋新發展區規劃及工程研究」(下稱「該研究」)內所涉地點的擬議用途。簡國治先生回應說，申請地點位於洪水橋新發展區的擬議「東部住宅及商業中心」，該範圍在初步發展大綱圖上預留作「其他指定用途(混合用途—住宅，商業)」。當局現正檢討初步發展大綱圖，而該研究的最後建議尚待訂定。

151. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

152. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可的有效期至二零一八年九月十二日止；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。這項許可另須附加下列條件：

- 「(a) 因應下述規劃許可附帶條件(b)及(d)至(f)項，提交並落實經修訂的總綱發展藍圖，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；

- (b) 就擬議發展設計並提供紓減噪音措施，而有關情況必須符合環保署署長或城規會的要求；
- (c) 提供滅火水源和消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (d) 提交並落實附有保護樹木建議的園境設計總圖，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (e) 提交並落實車輛進出通道建議，而有關情況必須符合路政署署長或城規會的要求；
- (f) 就擬議發展設計並提供車輛通道、停車場及上落客貨設施，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (g) 落實獲接納的排水建議，包括該建議所確定的緩解影響措施，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；以及
- (h) 提交與附近高壓煤氣輸送管道有關的風險評估，並落實該評估所確定的緩解影響措施，而有關情況必須符合機電工程署署長或城規會的要求。」

153. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- 「(a) 申請獲批給許可，並不表示建築事務監督會批准任何為符合「可持續建築設計指引」的要求而加入的擬議建築設計元素，以及任何就擬議發展所建議的額外地積比率及／或總樓面面積寬免。申請人須直接向屋宇署提出申請，以取得所需的批准。倘建築事務監督不批准／批予建築設計元素及總樓面面積寬免，而目前的發展計劃須作出重大修改，申請人或須向城規會重新提交規劃申請；
- (b) 留意地政總署元朗地政專員的意見，申請地點涉及的私人地段(第124約地段第636號B分段第5小分段)屬於根據集體政府租契持有的舊批農地。申請

地點大部分範圍為短期豁免書第 2879 號所涵蓋，以作存放及維修貨櫃用途，由二零零二年四月一日起，為期一年，其後按季續期。地段擁有人仍須向地政總署提出換地申請，以落實擬議住宅發展。換地申請只會在元朗地政處收到地段擁有人正式提交申請後才獲考慮，但不保證換地申請會獲批准。地政總署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或會施加的條款和條件，包括繳付地價或費用。此外，地段擁有人如向地政總署提出換地申請，所涉私人地段的實際地盤面積在換地階段會予核實。經初步查核相關土地的類別後，當局發現申請地點位於西鐵的鐵路線範圍內；

- (c) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，根據《建築物(規劃)規例》第 5 及第 41D 條，申請地點須設有可從街道通往申請地點的途徑及緊急車輛通道。倘申請地點並非緊連一條至少闊 4.5 米的指明街道，則須在提交建築圖則階段根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條釐定核准發展密度。就申請地點的面積而言，在根據《建築物條例》計算地積比率和上蓋面積時，任何按照《建築物條例》第 16(1)(p)條所須關連的內街／道路的面積，均應從地盤面積扣除。根據《建築物條例》，除非獲得豁免，否則康樂設施須計入總樓面面積，而隔音簷方面，除非獲得豁免，否則須計入總樓面面積及上蓋面積。就此而言，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-104 號，申請人提出豁免把康樂設施(1 326 平方米(高於 1 250 平方米))計入總樓面面積的建議不可接受。締造優質和可持續建築環境的規定及新的總樓面面積寬免政策均適用於申請地點；
- (d) 留意運輸署署長的意見，必須在申請地點內提供足夠空間供車輛轉動，而且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，申請人須就從橋昌路通往申請地點的擬議通道安排徵求運輸署的意見及批准。倘運輸署同意擬議車輛進出通道，申請人須根據路政署最新制訂的標準圖則 H1113 號及 H1114 號或 H5133 號、H5134 號及 H5135 號(視乎何者配合毗鄰的行人路而定)，在橋昌路的出入口闢設車輛進出口通道，以及在申請地點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用道路及排水渠。此外，路政署不須負責維修保養任何連接申請地點與橋昌路的通道；
- (f) 留意路政署鐵路拓展處總工程師／鐵路拓展 2-2 的意見，由於申請地點位於西鐵預留的鐵路線範圍內，申請人須就建議的所有細節諮詢香港鐵路有限公司，並須符合該公司有關西鐵的加建工程、運作、維修保養及安全的要求；
- (g) 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，便會制訂詳細的消防安全規定；
- (h) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，申請人須盡量推行綠化，尤以地面植樹及栽種灌木為然，以改善住宅發展的景觀和視覺景象。土壤須具有足夠的深度和容量，以確保擬議的軟景觀設計元素得以落實和持續可行。由於建築物採用單方向設計，因此須加倍留意，以免產生長而綿延的單調密封牆效果；
- (i) 留意建築署總建築師／技術諮詢及圖則審核的意見，申請人或須檢視第一及二座的布局是否會阻擋夏季盛行風。住宅大廈的布局設計應盡可能避免出現樓宇對望及大廈面向西方的問題。呈 V 型的住宅大廈可能會產生長廊效應，申請人或須檢視住宅大廈的空間效益會否受影響。第一、二座和樓高約九米的會所，或會形成連綿的平台構築物，影響附近居民從住宅大廈望向休憩用地的景觀。申請人須在繪圖上顯示兩條通風廊的位置。內部通道把第三座

與有關發展的其餘範圍分隔，尤以綠化休憩用地及康樂設施為然，從連接的角度而言，並不理想；

- (j) 留意機電工程署署長的意見，申請人須向供電商索取電纜圖則，以確定申請地點或附近是否設有地下電纜(及／或架空電纜)。倘申請地點位於根據規劃署所頒布的《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》。此外，洪天路及屏廈路沿路現時有高壓煤氣輸送管道。根據《氣體安全條例》(第 51 章)的規定，高壓煤氣輸送管道被列為應具報的氣體裝置，建造及使用這類裝置必須通過審批。擬議發展會令人口增加，有關情況對高壓煤氣輸送管道的影響令人關注。根據申請人於二零一三年八月所作的回應，申請人會在詳細設計階段就所涉的高壓煤氣輸送管道提交風險評估。在有關發展的設計及施工階段，項目倡議人須就擬議工程範圍附近現有或已計劃鋪設的氣體喉管路線／氣體裝置的確實位置，以及在需要進行任何挖掘工程時施工範圍須從氣體喉管後移的最少距離，與香港中華煤氣有限公司保持聯絡／協商。項目倡議人亦須留意機電工程署所發出的《避免氣體喉管構成危險工作守則》的規定；以及
- (k) 留意土木工程拓展署土力工程處處長的意見，申請地點位於附表所列的第二號地區內，地底可能有大理石溶洞。倘在擬議範圍進行任何發展，須事先作廣泛的岩土工程勘察，而有關勘察可能揭示，在申請地點進行的土力工程設計及監督工作，須有具經驗的土力工程師積極參與。」

議程項目 42

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-PS/445 擬在劃為「未決定用途」地帶的屏山橋頭圍第 124 約地段第 636 號 B 分段第 5 小分段及毗連政府土地進行商業發展，包括作「商店及服務行業」、「食肆」、「娛樂場所」及「辦公室」用途(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-PS/445A 號)

154. 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」)的附屬公司必衝投資有限公司提交。英環香港有限公司(下稱「英環公司」)及弘達交通顧問有限公司(下稱「弘達公司」)是申請人的顧問公司。下列委員已就此議項申報利益：

- | | | |
|-------|---|--|
| 符展成先生 | — | 現與新鴻基公司、英環公司及弘達公司有業務往來 |
| 黎慧雯女士 | — | 現與新鴻基公司有業務往來 |
| 陳建強醫生 | — | 現為香港活力都會協會(下稱「活力協會」)召集人，該協會曾向新鴻基公司尋求贊助 |
| 李美辰女士 | — | 現為活力協會理事，該協會曾向新鴻基公司尋求贊助 |

155. 小組委員會備悉李美辰女士及黎慧雯女士已離席，符展成先生和陳建強醫生則暫時離席。

156. 小組委員會備悉申請人於二零一四年八月二十九日要求延期兩個月考慮這宗申請，讓其有時間回應相關政府部門所提出的意見。這是申請人第二次要求把申請延期。申請人自最近一次要求延期以來，已提交進一步資料以回應部門的意見。由於規劃署總城市規劃師／城市設計及園境和建築署總建築師／

管理統籌分處 2 就有關建議的設計提出進一步意見，申請人需要更多時間準備所要提交的進一步資料，以回應規劃署及建築署的意見。

157. 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；由於這是申請人第二次要求延期，而小組委員會已給予合共四個月時間讓其準備所要提交的進一步資料，因此，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

[此時，符展成先生及陳建強醫生返回席上，梁慶豐先生則離席。]

議程項目 43

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TM-LTYT/281 在劃為「鄉村式發展」地帶的屯門青磚圍
第 130 約地段第 1506 號餘段(部分)
闢設臨時公眾停車場(只供停泊私家車)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/TM-LTYT/281A 號)

158. 小組委員會備悉文件第 6 至第 15 頁的替代頁已在會上呈閱，該等替代頁旨在更新地政總署屯門地政專員就事先尋求申請地點現有狗房擁有人同意一事，以及相關指引性質條款(f)項所提的意見。

簡介和提問部分

159. 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——申請地點涉及先前一宗由同一申請人提出作相同用途(為期三年)的申請。該宗申請於二零一三年五月三日獲小組委員會批准，但由於申請人未有履行落實獲接納的車輛進出通道建議的規劃許可附帶條件，以致有關規劃許可於二零一三年八月三日被撤銷；
- (b) 關設臨時公眾停車場(只供停泊私家車)，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局接獲一份來自一名屯門區議員的公眾意見書，表示支持這宗申請，但並無提出任何理由。屯門民政事務專員亦沒有接獲區內人士的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 11 段所載的評估，認為有關的臨時公眾停車場(只供停泊私家車)的用途可予容忍三年。預計有關用途不會對周邊地區的環境、排水和景觀造成重大負面影響。至於相關政府部門所關注的問題，可透過施加有關限制作業時間，以及排水、消防裝置和美化環境的規劃許可附帶條件解決。倘申請人未有履行任何規劃許可附帶條件，規劃許可會被撤銷，規劃事務監督亦會對申請地點的違例發展採取執管行動。當局接獲一份支持申請，但沒有提出理由的公眾意見書。

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」)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，至二零一七年九月十二日止，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，不得於晚上九時至翌日早上七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，只有《道路交通條例》所界定的私家車方可在申請地點停泊；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，未有根據《道路交通條例》獲發給有效牌照的車輛不得於申請地點停泊／存放；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，須於申請地點的當眼位置張貼告示，述明只有《道路交通條例》所界定的私家車方可在申請地點停泊；
- (e) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行洗車、汽車修理、拆卸、噴漆或其他工場活動；
- (f) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一四年十二月十二日或之前)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六個月內(即在二零一五年三月十二日或之前)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三個月內(即在二零一四年十二月十二日或之前)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六個月內(即在二零一五年三月十二日或之前)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；

- (j) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一四年十二月十二日或之前)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；
- (k) 就上文(j)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一五年三月十二日或之前)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；
- (l) 如申請人所建議，在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一四年十二月十二日或之前)提交在申請地點內關設通往申請地點以南地方的行人通道建議，而有關建議必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (m) 就上文(l)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一五年三月十二日或之前)在申請地點關設通往申請地點以南地方的行人通道，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (n) 就上文(m)項條件而言，必須在規劃許可有效期內的任何時間，時刻妥為維修保養在申請地點內所關設的行人通道；
- (o) 倘在規劃許可有效期內沒有履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)或(n)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (p) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(f)、(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
- (q) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復為美化市容地帶，而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

162. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- 「(a) 與申請地點的相關擁有人解決有關發展所涉及的任何土地問題；
- (b) 在申請地點展開發展前，必須先取得規劃許可；
- (c) 批給較短的履行期限，旨在密切監察申請人履行規劃許可附帶條件的進度；
- (d) 倘規劃許可再次因申請人未能履行規劃許可附帶條件而被撤銷，則再提交的申請未必會獲小組委員會從寬考慮；
- (e) 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內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，中止這些未獲規劃許可的發展／用途，並拆除該等構築物；
- (f) 留意地政總署屯門地政專員的意見，申請所涉地段是根據集體政府租契持有的舊批農地。據他於二零一四年四月十五日實地視察所見，該地段和毗連政府土地上搭建了構築物；現有繳費處(由貨櫃改裝而成)及避雨亭的尺寸，與申請建議書圖 2 和圖 6 所示的擬議尺寸亦有出入。申請建議書並無提及跨越該地段和毗連政府土地的現有狗房。此外，申請地點外政府土地上的花圃，與申請建議書圖 5 所示的擬議通道重疊。至於擬在一小塊狹長政府土地上闢設的行車通道(如申請建議書圖 5 所示)，陰影部分遠大於申請書所報面積。屯門地政處不會為該塊狹長政府土地進行維修保養工程。事先未獲屯門地政專員批准／同意，不得在政府土地進行建築工程。申請建議書圖 4 的擬議排水設計圖顯示，擬設的 375 毫米排水明渠有部分會置於申請地點外的政府土地和毗連私人地段上。就此而言，事先未獲屯門地政專員書面批准／同意，不得在政府土地進行排水工程。屯門地政處在考慮是否批准／同意在政府

土地進行排水工程時，會視乎有關的排水建議稍後是否獲渠務署接納。此外，申請人須就在其他私人地段進行的擬議排水工程，取得相關地段擁有人的同意。相關地段擁有人亦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，並須事先取得其許可，以獲准在政府土地闢設已鋪築的行車通道；倘擬在政府土地進行擬議排水工程，亦必須先取得其批准／同意。屯門地政處會在收到有關地段擁有人的正式申請後，方會考慮有關申請。屯門地政專員表示不保證申請會獲批准，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合的條款和條件，包括規定申請人繳付豁免書費用、按金及行政費等；

- (g) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，根據《建築物條例》，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核准用途。倘申請人擬在申請地點進行任何新的建築工程(包括搭建貨櫃／開放式棚架作臨時建築物)，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，設有從街道通往申請地點的途徑及緊急車輛通道。倘申請地點並非緊連一條至少闊 4.5 米的指明街道，則須在提交建築圖則階段根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條釐定核准發展密度；
- (h) 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》，以盡量減少對周邊地區環境可能造成的影響；

- (i) 留意環境保護署署長的意見，申請地點附近沒有公共排污渠。然而，由於規定不得於申請地點進行洗車活動，故停車場並不會產生大量廢水。申請人須根據《水污染管制條例》收集、處理和排放所有源自申請地點的廢水。此外，日後鄉村污水收集系統可供使用時，申請人須把申請地點所產生的污水排放到污水渠；
- (j) 留意運輸署署長的意見，申請地點毗鄰的通道並非由運輸署負責管理。申請人須符合負責維修保養的相關政府部門的要求。該通道未必符合現行的設計標準，尤其是高架橋底的淨空高度非常低。因此，倘經營私家車專用的公眾停車場，申請人須自行承擔使用該通道的風險和責任。申請人須沿該地段一旁提供一條安全的行人通道，即最少闊 1.5 米的行人路，以供有關的地產代理或附近其他使用者通過；
- (k) 留意路政署總工程師／新界西的意見，申請人須自行負責就通道作出安排，而連接申請地點擬議通道的道路並非由路政署負責維修保養；以及
- (l) 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，並註明尺寸和佔用性質。擬設消防裝置的位置亦須在平面圖上清楚標示。申請人若擬申請豁免設置消防處所規定的若干消防裝置，必須向該處提出理據，以供考慮。」

議程項目 44 至 46

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TM-LTY Y/283 擬在劃為「住宅(戊類)」地帶的
屯門藍地新慶村第 130 約地段第 223 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/TM-LTY Y/283 至 285 號)

A/TM-LTY Y/284 擬在劃為「住宅(戊類)」地帶的
屯門藍地新慶村第 130 約地段第 223 號 C 分段
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/TM-LTY Y/283 至 285 號)

A/TM-LTY Y/285 擬在劃為「住宅(戊類)」地帶的
屯門藍地新慶村第 130 約地段第 223 號 B 分段
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/TM-LTY Y/283 至 285 號)

163. 小組委員會備悉這三宗申請的性質類似，而且申請地點(下稱「該等用地」)十分接近，均位於同一地帶，故同意一併考慮這三宗申請。

簡介和提問部分

164. 高級城市規劃師／屯門及元朗西簡國治先生簡介這三宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬分別在三個申請地點興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段及附錄 V。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)

不支持這三宗申請，因為申請人尚未證明擬議發展符合既定的空氣質素標準。此外，申請人仍未提供資料以確定附近是否有工業煙囪運作，亦未提供合比例的圖則／繪圖，以說明擬建新界豁免管制屋宇用地的實際面積，以及申請地點與附近的新慶路之間的最短橫向分隔距離；

- (d) 在這三宗申請的法定公布期首三個星期內，當局共接獲九份公眾意見書，其中三份來自一名屯門區議員暨屯門鄉事委員會副主席，分別支持這三宗申請，但並無提出任何理由。其餘意見書分別由新慶村、屯子圍和青磚圍的原居村民及創建香港提交，表示反對這三宗申請，主要理由包括擬議發展不符合提供土地以滿足市民住屋需求的規劃意向；並無提供環境、交通、排水和排污方面的評估；以及大部分小型屋宇發展都是為了圖利。屯門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 段所載的評估，規劃署不支持這三宗申請。雖然擬議發展符合「住宅(戊類)」地帶的規劃意向，即透過進行重建而逐步淘汰現有的工業用途，以改作住宅用途，亦符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」的規定，但申請人未能證明擬議發展不會容易受到空氣污染的負面影響，或在有需要時會採取適當的緩解措施。就劃為「住宅(戊類)」地帶的土地而言，申請人須證明有關住宅發展符合環境標準，並且不會受工業與住宅用途鄰接及空氣污染等問題影響。

165. 主席詢問申請地點附近的煙囪所在位置及周邊的現有新界豁免管制屋宇的狀況。簡國治先生回應說，根據規劃署進行的實地視察，申請地點附近有兩座煙囪，其中一座位於該等用地的東面，由一間燒臘工場運作；另一座位於該等用地的南面，在實地視察期間並無運作。至於該等用地西面的六間屋宇，是在《藍地及亦園發展審批地區草圖編號 DPA/TM-LTY/1》仍然生效時，於一九九四／一九九五年獲

小組委員會核准興建，而當時這些用地位於「非指定用途」地區所涵蓋的範圍內。

166. 一名委員詢問倘申請人能夠解決空氣質素問題，申請是否可獲批准，又詢問容許在「住宅(戊類)」地帶進行鄉村式發展的理據。簡國治先生回應說，該等用地及其周邊地區於一九九九年藍地及亦園分區計劃大綱圖上劃為「住宅(戊類)」地帶，皆因當時該區有住宅用途的構築物、露天貯物場、鄉郊工業用途及工場混雜在一起。當局在容忍現有工業用途存在的同時，把該區劃為「住宅(戊類)」地帶，旨在透過向城規會申請進行重建而逐步淘汰現有的工業用途，以改作住宅用途。由於該等用地現時由用作車輛修理工場的臨時構築物所佔用，故這三宗擬在該等用地進行住宅發展(包括新界豁免管制屋宇)的申請符合「住宅(戊類)」地帶的規劃意向。「住宅(戊類)」地帶內的所有住宅發展均須符合同一環境標準。

商議部分

167. 主席備悉規劃署所指的煙囪與擬議小型屋宇相距甚遠，其實附近現時有多間屋宇更接近煙囪。環境保護署助理署長(環境評估)鄧建輝先生回應時解釋，環境保護署(下稱「環保署」)要求申請人提供資料，以確定附近的工業煙囪是否仍然運作，倘仍然運作，申請人須證明該等用地與煙囪之間有足夠的分隔距離。此外，申請人亦須提供合比例的圖則／繪圖，以顯示擬建新界豁免管制屋宇的用地的實際面積，以及三個申請地點與新慶路之間的最短橫向分隔距離。這些資料至為重要，有助確保有關住宅發展符合環境標準，並且不會受「住宅(戊類)」地帶內的工業與住宅用途鄰接及其他空氣污染等問題影響。該兩座煙囪與有關住宅發展之間相距 200 米大致上已經足夠。主席進一步詢問該兩座煙囪與三個申請地點之間的距離，簡國治先生回應說，估計兩者相距約 200 米至 300 米。

168. 一名委員詢問既然該等用地是預留作住宅發展，而非擴展「鄉村式發展」地帶，則應否容許在「住宅(戊類)」地帶進行鄉村式發展。批准在「住宅(戊類)」地帶內進行小型屋宇／鄉村式發展，累積影響所及，會令預留作住宅發展的土地流失。然而，委員備悉「住宅(戊類)」地帶訂有條文，容許可申請進行新界豁免管制屋宇發展，且在該地帶內進行新界豁免管

制屋宇發展並不受最高地積比率、樓宇高度及上蓋面積的限制。

169. 主席總結時表示，儘管「住宅(戊類)」地帶的規劃意向是作住宅發展，但新界豁免管制屋宇屬於其中一類住宅發展，而且「住宅(戊類)」地帶訂有條文，容許可申請進行新界豁免管制屋宇發展。至於新界豁免管制屋宇發展是否屬於為原居村民興建的小型屋宇，則屬地政總署的管轄範圍。委員大致同意就這三宗申請而言，環保署所關注的工業與住宅用途鄰接問題仍有待解決，而申請人須提交有關符合空氣質素標準的進一步資料。

170. 經進一步商議後，小組委員會決定延期對這三宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料，以確定附近的工業煙囪是否仍然運作，倘仍然運作，該等用地與煙囪之間須有足夠的分隔距離；另須提交合比例的圖則／繪圖，以說明擬建新界豁免管制屋宇用地的實際面積，以及三個申請地點與新慶路之間的最短橫向分隔距離。

[主席多謝高級城市規劃師／屯門及元朗西黎定國先生、劉長正先生、葉愛芳女士及簡國治先生出席會議解答委員的提問。各人均於此時離席。]

議程項目 47

其他事項

171. 餘無別事，會議於下午五時四十五分結束。