

城市規劃委員會

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會  
二零一四年九月二十六日下午二時三十分舉行的  
第 519 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

陳福祥先生

邱榮光博士

符展成先生

黎慧雯女士

李美辰女士

梁慶豐先生

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

地政總署助理署長／區域 3  
陳永堅先生

規劃署副署長／地區  
李啟榮先生

秘書

### 因事缺席

劉智鵬博士

馬詠璋女士

鄒桂昌教授

黃令衡先生

雷賢達先生

### 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  
陳偉霖先生

## 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九月十二日第 518 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」)二零一四年九月十二日第 518 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

(i) 有關考慮《古洞北分區計劃大綱草圖編號 S/KTN/1》及《粉嶺北分區計劃大綱草圖編號 S/FLN/1》的申述和意見的資料文件及聆聽會安排

[公開會議]

2. 秘書報告，二零一四年七月四日，城規會審議有關考慮《古洞北分區計劃大綱草圖編號 S/KTN/1》及《粉嶺北分區計劃大綱草圖編號 S/FLN/1》的申述和意見的資料文件及聆訊安排(城市規劃委員會文件第 9685 號)。城規會同意按這兩份分區計劃大綱草圖的申述和意見所提出的主要事宜把這些申述和意見分成四組予以聆聽。第 1 組為鐵路、道路基礎設施或交通事宜，第 2 組為保育事宜，第 3 組為個別土地用途建議，第 4 組為一般事宜。規劃署進一步處理這些申述和意見後，建議稍為改動這些申述和意見的分組，把第 3 組的四份申述書(古洞北分區計劃大綱圖的 R27、31、32 及 73)撥入第 1 組，因為這些申述書的主要理據與交通事宜相關。秘書表示，已於二零一四年九月二十五日經電郵把上述重組建議發給委員。

3. 委員同意重組建議，以及正在擬備的第 1 及第 3 組的聆聽會文件會作出相應修訂。

(ii) 第 16 條申請編號 A/MOS/96

擬在劃為「綜合發展區(1)」地帶的馬鞍山沙田市地段第 502 號和 574 號及毗連政府土地(近落禾沙)興建住宿機構(校外學生宿舍)，並略為放寬非住用總樓面面積限制，以作學生宿舍的輔助設施

[公開會議]

4. 秘書報告，申請編號 A/MOS/96 由香港城市大學提交。梁慶豐先生就此議項申報利益，表示他是城市大學兼職講師。小組委員會同意梁慶豐先生涉及直接的利益，應在會議討論此議項時暫時離席。

[梁慶豐先生此時暫時離席。]

5. 秘書表示，二零一四年八月八日，小組委員會在有附帶條件下批准申請編號 A/MOS/96，該宗申請擬在馬鞍山白石的「綜合發展區(1)」地帶興建學生宿舍。該「綜合發展區(1)」地帶分為三部分，分別是申請興建學生宿舍的部分、迎海的部分，以及正在施工的一個住宅發展項目的部分。二零一四年八月三十日，迎海的業主委員會(下稱「迎海業委會」)致函城規會，投訴規劃署的代表於二零一四年八月八日會議上簡介的資料有誤(迎海的單位數目)，對小組委員會決定批准該宗申請可能有所影響。迎海業委會指出，整個迎海發展項目將提供的單位為 3 500 個，而非規劃署代表於會議上回應一名委員的詢問時所述的 2 000 個。迎海業委會要求小組委員會重新考慮這宗申請，並重申其在這宗申請的法定公眾查閱期首三個星期內所提出的意見。迎海業委會的來信呈上會上。

6. 雖然規劃署的代表於會議上誤稱迎海的單位數目為 2 000 個，但供小組委員會於二零一四年八月八日審議的文件已述明沙田市地段第 502 號(即迎海所在的發展用地)可提供的單位確實數目為 3 537 個。

7. 小組委員會備悉迎海業委會來信的內容，同意迎海業委會澄清所指的單位數目並不影響小組委員會批准申請編號 A/MOS/96 的決定，因為小組委員會主要是考慮到擬議的發展符合該「綜合發展區(1)」地帶的規劃意向，又獲教育局在政策上支持，也符合分區計劃大綱圖的發展限制，不會造成嚴重的

負面影響，才予以批准。城市規劃委員會秘書處會據此回覆迎海業委會。

### 西貢及離島區

[西貢及離島規劃專員鍾文傑先生及城市規劃師／西貢及離島呂榮祖先生此時獲邀到席上。]

### 議程項目 3

《東涌市中心地區分區計劃大綱核准圖編號 S/I-TCTC/18》  
的修訂建議  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 11/14 號)

8. 秘書報告，此議項關於的東涌市中心地區分區計劃大綱圖的修訂建議涉及由香港房屋委員會(下稱「房委會」)的執行機構房屋署所發展的一個擬議居者有其屋計劃(下稱「居屋」)項目。以下委員就此議項申報利益：

- |                               |  |
|-------------------------------|--|
| 凌嘉勤先生<br>(主席)<br>(以規劃署署長的身分)  | — 為房委會策劃小組委員會及建築小組委員會委員                  |
| 陳永堅先生<br>(以地政總署助理署長的身分)       | — 為替補地政總署署長擔任房委會委員的人員                    |
| 曹榮平先生<br>(以民政事務總署總工程師(工程)的身分) | — 為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 |
| 黎慧雯女士                         | — 目前與房委會有業務往來                            |
| 梁慶豐先生                         | — 目前與房委會有業務往來，亦為房委會投標小組委員會委員             |

9. 根據城規會的辦事程序與方法，由於擬議的居屋發展項目只是規劃署建議對分區計劃大綱圖所作的修訂涉及的發展，因此小組委員會同意主席、陳永堅先生、曹榮平先生、黎慧雯女士及梁慶豐先生可留在席上，只須把他們就此議項申報的利益記下便可。

[梁慶豐先生此時返回席上。]

10. 城市規劃師／西貢及離島呂榮祖先生借助投影片，簡介詳載於文件的《東涌市中心地區分區計劃大綱核准圖編號 S/I-TCTC/18》的修訂建議，要點如下：

- (a) 建議作出的修訂是把東涌第 27 區一塊用地由「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(甲類)1」地帶(修訂項目 A1)及把毗鄰的兩塊狹長土地由顯示作「道路」的地方改劃為「住宅」(甲類)1」地帶(修訂項目 A2)，以發展擬議的居屋項目；把毗鄰的一塊狹長土地由「政府、機構或社區」地帶改劃為顯示作「道路」的地方，以反映該處的現況(修訂項目 B)；以及把毗鄰的一塊狹長土地由「政府、機構或社區」地帶改劃為「綠化地帶」及「鄉村式發展」地帶(修訂項目 C 及 D)，以便因應修訂項目 A1 而調整用途地帶的界線；
- (b) 有關用地位於東涌新市鎮西南面，北面是北大嶼山醫院，西北和東北面是逸東邨、富東邨及裕東苑，南鄰則是劃為「鄉村式發展」地帶的馬灣新村。有關用地有部分闢為臨時五人足球場，有部分空置。有關用地原本預留作興建學校及教堂暨幼稚園之用，但當局已在東涌其他地方預留了地方興建該學校及教堂暨幼稚園，而相關的政府部門亦無要求在有關用地闢設政府、機構或社區設施。此外，房屋署已承諾把該足球場遷往東涌第 39 區，因此，有關用地可騰出來發展房屋；
- (c) 建議把該「住宅(甲類)1」地帶的最高地積比率定為 6 倍，最高建築物高度定為主水平基準上 135 米。把地積比率定為 6 倍的建議符合政府要把新房

屋用地的發展密度增加約 20% 的政策，而把最高建築物高度定為主水平基準上 135 米的建議則大致與附近逸東邨的最高建築物高度配合，因為有關高度為主水平基準上 125 米。根據房屋署擬備的概念計劃，擬議的居屋發展項目可提供約 1 100 個單位，預計於二零一九／二零年落成；

- (d) 房屋署已進行有關視覺、空氣流通、交通、環境、排污、排水、供水、天然山坡災害及定量風險方面的初步技術評估。相關的政府部門對修訂建議不表反對／沒有負面意見。由房屋署進行的視覺評估顯示，就視覺方面與建築環境的協調性而言，擬議的發展項目大致可以接受。此外，改劃建議對在東涌政府、機構及社區設施和休憩用地的供應情況不會有任何負面影響；
- (e) 分區計劃大綱圖的《註釋》有所修訂，加入上述最高地積比率及最高建築物高度的限制。分區計劃大綱圖的《說明書》亦有所修改，以反映建議作出的相關修訂，並適當地更新各土地用途地帶的一般資料；以及
- (f) 房屋署於二零一四年九月一日就擬議的居屋發展項目諮詢離島區議會，該區議會的議員大致支持此發展項目。在展示東涌市中心地區分區計劃大綱草圖予公眾查閱期間，會諮詢離島區議會及東涌鄉事委員會；

11. 經商議後，小組委員會決定：

- (a) 同意《東涌市中心地區分區計劃大綱草圖編號 S/I-TCTC/18C》（在展示後將重新編號為 S/I-TCTC/19）所示的各項建議對《東涌市中心地區分區計劃大綱核准圖編號 S/I-TCTC/18》作出的修訂，以及相關的《註釋》草稿適宜根據《城市規劃條例》第 5 條展示，以供公眾查閱；以及

- (b) 採用《東涌市中心地區分區計劃大綱草圖編號 S/I-TCTC/18C》(在展示後將重新編號為 S/I-TCTC/19)的經修訂《說明書》，以說明城市規劃委員會就這份分區計劃大綱圖各土地用途地帶訂定的規劃意向和目的，以及把該經修訂的《說明書》連同這份分區計劃大綱草圖一併公布。

[主席多謝西貢及離島規劃專員鍾文傑先生及城市規劃師／西貢及離島呂榮祖先生到席，解答委員的提問。鍾先生及呂先生此時離席。]

#### 議程項目 4

##### 第 16 條申請

[公開會議]

A/I-TCTC/48 擬在劃為「政府、機構或社區」地帶、「綠化地帶」及顯示為「道路」的地方的大嶼山東涌第 4 約地段第 175 號及毗連政府土地關設度假營(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/I-TCTC/48A 號)

---

12. 秘書報告，申請人的代表於二零一四年九月二十三日要求城規會再延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備關於美化環境和土力方面的進一步資料。這是申請人第二次要求延期。

13. 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，小組委員會給其兩個月時間準備所要提交的進一步資料。由於這是這宗申請第二次延期，小組委員會同意告知申請人，小組委員會已給其合共四個月時間準備所要提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

[高級城市規劃師／西貢及離島劉振謙先生及麥黃潔芳女士此時獲邀到席上。]

## 議程項目 5

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/I-PC/6                      擬在劃為「海岸保護區」地帶及「綠化地帶」的坪洲手指山東面沿岸的政府土地闢設避雨處及行人徑，以及進行挖土及填土工程  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/I-PC/6 號)

---

14. 秘書報告，這宗申請由民政事務總署提交。民政事務總署總工程師(工程)曹榮平先生就此議項申報利益。黎慧雯女士亦就此議項申報利益，表示她目前與民政事務總署有業務往來。小組委員會同意曹先生和黎女士都涉及直接利益，應在會議討論此議項時暫時離席。

[此時，曹榮平先生離席，黎慧雯女士暫時離席。]

### 簡介和提問部分

15. 高級城市規劃師／西貢及離島劉振謙先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬闢設的避雨處及行人徑，以及進行的挖土及填土工程；
- (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，收到兩份公眾意見書，分別由世界自然基金會香港分會及嘉道理農場暨植物園公司提交，表示反對這宗申請，理由是這項建議會對區內的生態造成一些影響，而且申請地點附近已建有類似的涼亭作為觀景點，所以擬設的人工構築物並非必要。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——根據詳載於文件第 10 段的評估，規劃署不反對這宗申請。關於該兩份公眾意見書的意見，漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)認為這項建議對生態的影響應不會很大，建議在規劃許可中加入一項附帶條件，規定申請人復原該處的景觀。這項建議是回應區內居民的訴求，有關工程會由離島區議會通過小型地區工程計劃撥款進行。

16. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

17. 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二十六日止；除非在該日期前，所批准的發展已展開或有關許可已續期，否則有關許可會於該日期後停止生效。規劃許可須附加下列條件：

「提交並落實復原的景觀建議，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。」

18. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

「留意建築署總建築師／管理統籌分處(2)的意見，申請人須覆檢擬用作建造避雨亭上蓋的聚碳酸酯纖維片的遮蔭效果是否足夠，而用作固定上蓋的自攻螺絲亦必須夠牢固，因為該避雨處會受到強烈的海風吹襲。」

[黎慧雯女士此時返回席上。]

## 議程項目 6

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/I-PC/7

擬略為放寬劃為「住宅(乙類)」地帶的  
坪洲坪洲地段第 378 號 A 分段、  
第 378 號餘段(部分)、第 379 號、  
第 380 號 A 分段(部分)、第 380 號餘段  
(部分)及毗連政府土地的總樓面面積及  
建築物高度限制，以作准許的屋宇及  
分層住宅用途  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/I-PC/7 號)

---

### 簡介和提問部分

19. 高級城市規劃師／西貢及離島劉振謙先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 放寬總樓面面積及建築物高度限制以作准許的屋宇及分層住宅用途的建議；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 8 段，撮述如下：
  - (i) 從城市設計、視覺影響、空氣流通及景觀規劃的角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有所保留。根據現時申請書所述的資料，擬議的計劃未有採用十分有效的梯級式高度輪廓設計，亦未有顯示會有具創意的設計。擬建的數幢高八至九層的大樓，其臨街面連成一線，長約 140 米，使發展項目成了一「屏風式」的構築物。申請人須提交相關資料(包括電腦合成照片及／或視覺評估報告)，說明有關建議對視覺的影響。關於空氣流通方面，發展項目 140 米闊

的臨街面或會造成局部風影區，現有的公共房屋用地以及在順風區的擬建屋宇會特別受影響，故申請人須在申請書交代如何處理有關建議對空氣流通的潛在影響。至於景觀規劃方面，申請書並無資料證明略為放寬總樓面面積及建築物高度限制的建議對景觀不會有負面影響。此外，從擬議的園林布局所見，發展項目並無中央休憩用地供居民使用，擬鋪硬地面的地方、游泳池及／或水景設施則太多，種植的樹和灌木很少。

- (ii) 環境保護署署長(下稱「環保署署長」)在現階段不支持這宗申請，因為申請人提交的排污影響評估報告欠缺重要資料，不能證明在排污規劃方面，放寬總樓面面積的建議可以接受；
  - (iii) 運輸署署長對這宗申請有所保留，除非申請人能證實這宗申請不會對現有的渡輪服務構成負面影響。鑑於坪洲鄉事委員會關注現有渡輪服務會受到不利影響，建議申請人就這方面進行評估，以證明現有渡輪服務(若不增加涉及的資源)能否配合擬議的發展所帶來的新增客運需求；以及
  - (iv) 發展局文物保育專員辦事處及康樂及文化事務署古物古蹟辦事處(下稱「古蹟辦」)表示，申請地點內的大中國火柴廠屬三級歷史建築物。為推動文物保育，政府樂意與該火柴廠的擁有人商討需要何種形式的協助，以及可否提供任何與該火柴廠文物價值相稱的經濟資助，以鼓勵保育該建築物；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，共收到 43 份公眾意見書，由坪洲鄉事委員會、創建香港、坪洲新聞、區內居民及其他個別人士提交，表示反對這宗申請。這些公眾意見書包括兩款內容劃一／類似的

信，各有 22 份和 10 份，主要基於以下的理由反對這宗申請：

- (i) 若按建議略為放寬發展限制，會加重現有交通、醫療、社區、文化、康樂及娛樂設施的負荷，使區內居民的日常生活極為不便；
  - (ii) 申請書所述的理據，例如「對排污及交通沒有不良影響」及「與政府政策相符」，毫無說服力。放寬發展限制的累積影響會很嚴重，令基礎設施不勝負荷。政府應興建更多公共房屋，紓解房屋短缺問題，而不是幫助私人發展商賺取更多利潤；
  - (iii) 坪洲大部分建築物高三層，許多人認為這個島是理想居所，有關建議會摧毀島上寧靜的環境和鄉郊風貌。當局應尊重該區原來的規劃意向，顧及區內的鄉郊環境和天然山脊線；
  - (iv) 早前有單一發展商在坪洲購入三幅地，所建的構築物只是三層高，故提意見人反對給予其他發展商特殊待遇；以及
  - (v) 並無相關調查評估按建議增加發展密度對環境、交通、視覺和景觀會有何影響。在該舊有前火柴廠因進行擬議的發展而遭拆毀之前，應對其考古價值進行評估；
- (e) 離島民政事務專員沒有收到區內人士的反對／意見；以及
- (f) 規劃署的意見——規劃署不支持這宗申請，理由詳載於文件第 10 段，撮述如下：
- (i) 正如有關的分區計劃大綱圖《說明書》所述，「住宅(乙類)」地帶內的發展計劃須採用梯級式高度輪廓設計，並有周全的園林設

計，使發展融入周邊的天然環境。申請人須因應發展或重建建議的個別情況提出充分理由，以支持其略為放寬「住宅(乙類)」地帶內總樓面面積及建築物高度限制的建議；

- (ii) 根據目前的計劃，梯級式高度輪廓設計不太有效，擬建的住宅大樓臨街面連成一線，長約 140 米，使發展項目成了一「屏風式」的構築物。申請人並無提交相關材資說明擬議的發展不會對視覺產生不良影響。空氣流通方面，發展項目 140 米闊的臨街面或會造成局部風影區。申請人在擬議計劃中亦沒有顯示會有任何具創意的設計，或可支持略為放寬發展限制的建議，從城市規劃、空氣流通和景觀的角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對有關建議有所保留。
- (iii) 申請人不曾探討可否保存申請地點那棟三級歷史建築物，亦拒絕了古蹟辦為該舊有火柴廠(三級歷史建築物)擬備的保育建議及修復計劃。發展項目並無特別的設計優點以支持增加總樓面面積及建築物高度的建議；
- (iv) 基礎設施方面，由於排污影響評估報告缺乏重要的資料，未能證明在排污規劃方面，增加總樓面面積的建議可以接受，因此，環保署署長不支持略為放寬發展限制的建議。運輸署署長對這宗申請亦有所保留，除非申請人能進行評估，以證明現有渡輪服務可配合擬議增加的發展密度所帶來的新增客運需求；
- (v) 放寬發展限制，卻沒有充足的設計優點作支持，會為坪洲住宅區內的同類申請立下不良先例，一旦這些同類申請都獲批准，影響累積所及，會使現有和所計劃的基礎設施不勝負荷，而坪洲鄉郊環境的整體質素亦會因而下降；以及

(vi) 有 43 份公眾意見書表示反對這宗申請。

20. 劉振謙先生回應主席的提問說，倘沒有提出略為放寬總樓面面積及建築物高度限制，申請人是有當然權利在該「住宅(乙類)」地帶內發展住宅。申請人在提交這宗申請前，曾就申請地點申請換地，這符合有關分區發展大綱圖對「住宅(乙類)」地帶所定的發展限制。

#### 商議部分

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

- 「(a) 這項略為放寬總樓面面積及建築物高度限制的建議並無有力的規劃理據及設計上的優點支持；
- (b) 申請書內並無足夠的資料以證明擬議的發展不會對視覺、空氣流通、景觀、交通及排污造成不良影響；以及
- (c) 批准這宗申請會為住宅地帶內的其他同類申請立下不良先例，一旦這些同類申請都獲批准，會使現有和所計劃的基礎設施不勝負荷，而坪洲鄉郊環境的整體質素亦會因而下降。」

#### 議程項目 7

##### 第 16 條申請

[公開會議]

A/I-TOF/1 擬在劃為「自然保育區」地帶的大嶼山大澳新基街的政府土地闢設避雨處及進行填土工程(深度約 2 米)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/I-TOF/1A 號)

---

22. 秘書報告，這宗申請由民政事務總署提交。民政事務總署總工程師(工程)曹榮平先生就此議項申報利益。小組委員會備悉曹先生已離席。

23. 小組委員會備悉申請人的代表於二零一四年九月十九日要求城規會再延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間完成所需進行的工作，包括收集並整理政府各局和部門的意見、實地測量以及擬備經修訂的繪圖，以解決政府相關各局和部門就有關建議所提出的問題。這是申請人第二次要求延期。

24. 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，小組委員會給其兩個月時間準備所要提交的進一步資料。由於這是這宗申請第二次延期，小組委員會同意告知申請人，小組委員會已給其合共四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。

[李美辰女士此時到席。]

## 議程項目 8

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/SK-HC/235 在劃為「鄉村式發展」地帶及「農業」地帶的西貢蠔涌第 244 約地段第 479 號闢設臨時私人泳池(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/SK-HC/235 號)

---

25. 秘書報告，永利行測量師有限公司是申請人的顧問。梁慶豐先生就此議項申報利益，表示他任職香港大學建築學院的房地產及建設系，該學系曾接受永利行測量師有限公司的捐獻。由於梁先生並無參與這宗申請，小組委員會同意他可留在席上。

簡介和提問部分

26. 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) 臨時私人泳池(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 8 段。相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局沒有收到公眾的意見，而西貢民政事務專員也沒有收到區內人士的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 10 段所作的評估，規劃署不反對批給這宗申請為期三年的臨時許可。

27. 麥黃潔芳女士回應委員的提問，表示申請地點有 92%(即 111 平方米)在「鄉村式發展」地帶內，而有關的泳池佔地 29.4 平方米。另一名委員詢問是否整個申請地點都不計入有關的「鄉村式發展」地帶可供興建小型屋宇的土地供應量，以及該地點的餘下部分是否用作停車場。麥太回應說，整個申請地點是一個私人地段，其餘部分用作私人停車場。至於如何計算「鄉村式發展」地帶內的土地供應量，她表示手頭上並無有關資料，如有需要，可在會後提供資料。

#### 商議部分

28. 一名委員表示，由於可供興建小型屋宇的土地在多個地區均供應緊絀，而申請地點擬用作闢設一幢小型屋宇的附屬泳池及停車場，因此判斷該地點應否不計入有關的「鄉村式發展」地帶可供興建小型屋宇的土地總量甚為重要。秘書回應說，建有小型屋宇的私人地段及尚有未處理小型屋宇發展申請的土地一般不計算入供應量。主席表示，雖然申請地點的面積足以興建多一幢小型屋宇，但該地點位於私人地段內，用作興建小型屋宇與否，乃由有關的土地擁有人決定。

29. 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，至二零一七年九月二十六日止，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二十六日或之前)，提交消防裝置及滅火水源建議，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二十六日或之前)，落實消防裝置及滅火水源建議，而落實情況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) 在規劃許可的有效期限屆滿後，把申請地點恢復為美化市容區地帶，而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

30. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- 「(a) 在申請地點進行申請的用途前，須先取得規劃許可；
- (b) 向地政總署西貢地政專員申請短期豁免書；
- (c) 留意地政總署西貢地政專員的意見，申請闢設的泳池並非現有地契可接受的用途。倘這宗申請獲城規會批准，申請人必須取得短期豁免書以落實有關建議，而地段擁有人亦須提供所需資料，讓該署處理豁免書的申請，惟該署不保證政府必會批准申請。若政府最終批准豁免書的申請，申請人須履行政府認為合適的條款及條件，包括繳付豁免書費用；

- (d) 留意地政總署西貢測量處的意見，由於沒有資料顯示池面範圍有多大，而該泳池及池面範圍又非常接近該地段西面邊界現有的圍牆，因此申請人須確保池面不會越過該地段西面的邊界；
- (e) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界東(2)及鐵路的意見，他原則上不反對這宗申請，但有下列條件：
  - (i) 所有違例建築工程／構築物須予清拆；
  - (ii) 所有建築工程均須符合《建築物條例》的規定；
  - (iii) 須按《建築物條例》的規定，委聘認可人士統籌所有建築工程，倘是小型工程，則可按「小型工程監管制度」的規定進行；以及
  - (iv) 即使獲批給規劃許可，也不應視作在《建築物條例》下，申請地點的違例建築物亦獲許可。屋宇署日後可採取執法行動，清拆所有違例建築工程；
- (f) 留意消防處處長的意見，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，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；
- (h) 留意渠務署總工程師／新界南的意見，申請人須配合所建的泳池闢設足夠的雨水排放設施，並負責有

關的維修保養工作，確保排水方面不會對鄰近地方造成負面影響或滋擾；

- (i) 留意漁農自然護理署署長的意見，泳池的廢水須妥善排放，不可直接排入河道；以及
- (j) 留意環境保護署署長的意見，泳池經濾水池處理的廢水須排入現有的化糞池及滲水井系統，因該區並無公共污水渠。」

## 議程項目 9

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/SK-PK/210 在劃為「康樂」地帶的西貢沙角尾  
第221約地段第333號B分段餘段  
興建附屬於室內康樂活動農莊的住宿機構(旅舍)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第A/SK-PK/210A號)

---

31. 秘書報告，景藝設計有限公司是申請人的顧問。黎慧雯女士和符展成先生就此議項申報利益，表示他們目前與景藝設計有限公司有業務往來。由於申請人要求城規會延期考慮這宗申請，而黎女士和符先生亦沒有參與這宗申請，小組委員會同意他們可留在席上。

32. 小組委員會備悉申請人的代表於二零一四年九月十日要求城規會再延期一個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料，回應運輸署和規劃署城市設計及園境組的進一步意見。這是申請人第二次要求延期。

33. 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，小組委員會給其一個月時間準備所要提交的進一步資料。由於這是這

宗申請第二次延期，小組委員會同意告知申請人，小組委員會已給其合共三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 10

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/SK-PK/212 擬在劃為「康樂」地帶的西貢大涌口路徑  
第217約地段第579號餘段  
經營臨時商店及服務行業  
(零售商店、洗車及打臘服務)，  
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/SK-PK/212A號)

---

34. 小組委員會備悉申請人的代表於二零一四年九月二日要求城規會再延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料，回應運輸署和環境保護署的進一步意見。這是申請人第二次要求延期。

35. 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，小組委員會給其兩個月時間準備所要提交的進一步資料。由於這是這宗申請第二次延期，小組委員會同意告知申請人，小組委員會已給申請人合共三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 11**  
**第 16 條申請**

[公開會議]

A/SK-TLS/44 在劃為「綠化地帶」的西貢凹頭村  
第253約地段第1066號及第1071號A分段(部分)  
和毗連政府土地闢設臨時泥路  
(屋宇發展的臨時通道)(為期一年兩個月)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第A/SK-TLS/44號)

---

36. 小組委員會備悉申請人的代表於二零一四年九月三日要求城規會延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有更多時間回應政府部門所提出的意見。這是申請人首次要求延期。

37. 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。

[主席多謝高級城市規劃師／西貢及離島劉振謙先生及麥黃潔芳女士出席會議，解答委員的提問。劉先生及麥太此時離席。]

沙田、大埔及北區

議程項目 12

第 16 條申請

[公開會議]

A/DPA/NE-TT/1 擬在劃為「非指定用途」地帶的  
大埔高塘第289約地段  
第476號B分段第2小分段及第3小分段  
興建兩幢屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第A/DPA/NE-TT/1號)

---

38. 小組委員會備悉申請人的代表於二零一四年九月十二日要求城規會延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間諮詢相關的政府部門和準備所要提交的進一步資料。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，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。

[沙田、大埔及北區規劃專員蘇震國先生、高級城市規劃師／沙田、大埔及北區鄧永強先生、楊沛然先生及陸國安先生此時獲邀到席上。]

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/147 擬在劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的上水上水華山第 52 約地段第 259 號 C 分段興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/NE-FTA/147 號)

---

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬建的屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段及附錄 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，因為申請地點及附近地區均有活躍的農耕活動。運輸署署長則對這宗申請有所保留，並表示小型屋宇發展應局限在「鄉村式發展」地帶內。儘管如此，這宗申請僅涉及興建一幢小型屋宇，若沒有其他拒絕理由，這宗申請可予容忍；
- (d) 在這宗申請的法定公布期內，收到兩份公眾意見書，分別來自一名北區區議員及創建香港。該名區議員支持這宗申請，理由是有利於村民。創建香港則反對這宗申請，主要理由包括擬議的發展不符合「農業」地帶的規劃意向；農地應保留，以保障香港的食物供應；申請人沒有提交環境、交通、排水及排污方面的評估報告；以及批准這宗申請，會為同類的申請立下不良先例。北區民政事務專員沒有收到區內人士的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據詳載於文件第 11 段的評估，規劃署不反對這宗申請。儘管漁護署署長基於農業發展的立場而不支持這宗申請，而且公眾有負面公眾意見，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」，因為擬建的小型屋宇的覆蓋範圍有超過 50% 在華山村的「鄉村範圍」內，而且該村的「鄉村式發展」地帶的土地不足以應付小型屋宇的需求，所以，可以從寬考慮這宗申請。再者，在二零零八至一四年期間，在申請地點附近共有 19 宗同類申請獲小組委員會批准，所涉地點在同一「農業」地帶內，有些獲批准的個案所涉的地點很接近申請地點，而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。

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。有關的規劃許可有效期至二零一八年九月二十六日止；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。」

43. 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) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見：

- (i) 為向發展項目供水，申請人或須把其項目的內部供水系統伸延，以接駁至最接近而合適的政府水管。申請人須解決與供水相關的任何土地問題(例如私人地段問題)，並須負責私人地段內的內部供水系統的建造、運作及維修保養，而有關情況必須符合水務署所訂標準；以及
- (ii) 申請地點位於抽洪集水區內；
- (c) 留意消防處處長的意見，申請人須遵守地政總署編訂的《新界豁免管制屋宇消防安全規定指引》。消防處收到地政總署轉介的正式申請後，便會制訂詳細的消防安全規定；
- (d) 留意路政署總工程師／新界東的意見，路政署並不負責維修保養由文錦渡路通往申請地點的通道；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關設通道，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(限於簡介和提問部分)]

A/NE-LYT/547 擬在劃為「農業」地帶的  
粉嶺嶺皮村第 76 約地段第 1677 號 A 分段、  
第 1677 號 B 分段、第 1677 號 C 分段、  
第 1677 號 D 分段及第 1677 號 E 分段  
興建五幢屋宇(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/547 號)

---

## 簡介和提問部分

44. 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) 擬建的五幢屋宇(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 V。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。運輸署署長對這宗申請有所保留，認為小型屋宇發展應盡量局限在「鄉村式發展」地帶內。儘管如此，這宗申請僅涉及興建五幢小型屋宇，若沒有其他拒絕理由，這宗申請可予容忍；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局收到六份公眾意見書。當中，粉嶺區鄉事委員會主席及一名北區區議員表示對這宗申請沒有意見。其餘的公眾意見書由嘉道理農場暨植物園公司、創建香港及公眾人士提交，他們反對這宗申請，理由主要包括擬議的發展不符合「農業」地帶的規劃意向；應保留農地以保障香港的食物供應；小型屋宇發展應局限在現有的「鄉村式發展」地帶內；對交通有負面的影響；沒有提交關於環境、交通、排水和排污的評估資料；以及倘批准這宗申請，會為同類申請立下不良先例。北區民政事務專員沒有收到區內人士的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據詳載於文件第 11 段的評估，規劃署不反對這宗申請。雖然漁護署署長從農業發展的立場而言，不支持這宗申請，而且公眾人士有負面的意見，但這宗申請大致符合「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% 在該村的「鄉村範圍」內，而且該村的「鄉村式發展」地帶內的土地不足，因此，可從寬

考慮這宗申請。擬建的小型屋宇與周邊地區的鄉郊風貌並非不協調，而嶺皮村的中心區則位於擬建的小型屋宇的東北面。預料擬議的發展不會對周邊地區的交通、環境和排水造成嚴重的負面影響。其他相關的政府部門對這宗申請沒有負面意見或反對。此外，申請地點先前涉及另一宗申請，兩者的申請用途相同。二零零三至一四年間，申請地點附近亦有 34 宗同類申請獲小組委員會批准，部分獲批准的申請涉及的地點十分接近現在這個申請地點，而且自這些先前和同類的申請獲批准以來，該區的規劃情況一直沒有重大改變。

45. 一名委員指出，小組委員會自二零零八年起批准一些所涉地點在該「鄉村式發展」地帶外，但卻在該「鄉村範圍」內的小型屋宇發展規劃申請，並詢問為何多宗已獲批准的申請至今仍未落實(如文件圖 A-3 的航攝照片所示)。鄧永強先生回答說，這些地點的申請人在展開興建工程前，須提出小型屋宇批建申請。根據記錄，這些申請人大部分已提出小型屋宇批建申請，地政總署現正處理或已批准有關申請。地政總署助理署長／區域 3 陳永堅先生回答主席的提問，表示一般沒有限制小型屋宇批建申請獲得批准後落實小型屋宇發展的時間。

#### 商議部分

46. 一名委員表示，小組委員會應審慎考慮是否繼續批准所涉地點在該「鄉村式發展」地帶外但卻在該「鄉村範圍」內的小型屋宇發展，因為根據航攝照片所示，該「鄉村式發展」地帶內似乎有土地可供小型屋宇發展，而且多宗小型屋宇發展申請在獲得規劃許可最長六年後，仍未開始興建小型屋宇。「鄉村式發展」地帶的規劃意向是要把鄉村式發展集中，使發展模式較具條理，如容許小型屋宇發展在該「鄉村式發展」地帶外擴散，會有違上述的規劃意向。

47. 一名委員詢問該「鄉村式發展」地帶內尚未發展的土地的現況。鄧先生回答說，該「鄉村式發展」地帶內一些尚未發展的土地是有植被的斜坡，不宜發展小型屋宇，因此不計算為該「鄉村式發展」地帶內可用作發展小型屋宇的土地。主席表示，地政總署在決定是否批准該「鄉村式發展」地帶的小型屋

字批建申請時，會考慮申請地點的環境和地形。至於先前已獲批准的小型屋宇發展申請，小組委員會應考慮申請人所作的努力，為落實有關小型屋宇發展而提出小型屋宇批建申請(儘管有部分申請仍在處理)。此外，由於小組委員會曾批准在該「鄉村式發展」地帶外但卻在該「鄉村範圍」內發展小型屋宇的申請，倘若規劃情況沒有改變，則較適宜按照「臨時準則」的規定，讓小組委員會作出的決定保持一致。副主席表示，鑑於毗鄰申請地點的地方和申請地點先前均有申請獲得批准，因此可從寬考慮這宗申請。

48. 一名委員提出關注，雖然小組委員會作出的決定必須保持一致，但容許低密度的小型屋宇發展在「鄉村式發展」地帶外擴散，有違增加香港房屋用地供應的現行政策。鑑於本港對房屋用地需求殷切，如批准土地資源作低密度的小型屋宇發展，即表示未能善用有關資源。該委員認為，小組委員會在考慮「鄉村式發展」地帶外的小型屋宇發展時須更為嚴格。

49. 主席回應說，小組委員會在先前的會議曾討論同類的事宜，而商議部分亦載於會議記錄。雖然「臨時準則」仍然適用，但小組委員會決定不過於側重未來十年的小型屋宇預測需求量，因為有關數字不太確定和迫切。至於現在這宗規劃申請，馬尾下嶺咀和嶺皮村尚未處理的小型屋宇申請為 33 宗，而該村未來十年的小型屋宇預測需求量為 128 幢。馬尾下嶺咀和嶺皮村的「鄉村式發展」地帶內可供應付小型屋宇需求的土地約為 0.99 公頃，相等於 39 幅小型屋宇用地。因此，該「鄉村式發展」地帶內沒有足夠土地以應付小型屋宇的需求。

[黃漢明先生此時離席。]

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九月二十六日止；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。」

51. 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 15 及 16

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-LYT/548 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的粉嶺麻笏村第 83 約地段第 1601 號、第 1602 號(部分)、第 1603 號(部分)、第 1604 號、第 1605 號及第 1606 號餘段和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/548 號)

---

A/NE-LYT/549 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的粉嶺麻笏村第 83 約地段第 2009 號 A 分段、第 2009 號 B 分段、第 2009 號 C 分段、第 2009 號 D 分段、第 2009 號 E 分段、第 2009 號 F 分段及第 2009 號餘段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/549 號)

---

52. 由於這兩宗申請的性質相似(即擬臨時露天存放建築機械及建築材料，為期三年)，而且申請地點十分接近，故小組委員會同意一併考慮這兩宗申請。

### 簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬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 10 段，內容撮述如下：

- (i) 運輸署署長不支持這兩宗申請。申請人須提交按比例繪製的平面圖，並最好透過車輛迴轉範圍分析，標示兩個申請地點的出入口及泊車、上落客貨地方的位置，以及車輛迴轉空間，以供運輸署署長考慮。
  - (ii) 環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這兩宗申請，理由是申請地點附近有住用構築物，預料環境會受到滋擾。最接近的一幢住用構築物就在編號 A/NE-LYT/548 的申請所涉地點南鄰和西鄰，相距不足 10 米；而另一幢則在編號 A/NE-LYT/549 的申請所涉地點西北面，相距約 10 米；
  - (iii) 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兩宗申請。把申請地點用作露天貯物用途的建議與附近的鄉郊風貌並不協調。就編號 A/NE-LYT/548 的申請而言，大部分現有樹木會因擬議的用途而被移除，故預料會對現有的景觀資源和特色造成很大的負面影響。此外，申請人沒有提交保護樹木及美化環境建議。至於編號 A/NE-LYT/549 的申請，對比二零一四年一月十八日的航攝照片及最近的實地視察所見，發現原本在申請地點內的樹木及植被已移除，現有的景觀資源和特色受到重大干擾。然而，申請人並沒有提交美化環境建議，以紓減對景觀的影響；以及
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，關於編號 A/NE-LYT/548 的申請，當局收到 15 份公眾意見書，其中一份由一名北區區議員提交，表示反對這宗申請，理由是擬議的發展會促使更多重型車輛使用該條狹窄的村路，對村民造成負面影響及帶來安全問題。其他的意見書由區內村民／個別人士提交，表示反對這宗申請，理由主要是擬議的發展在多條鄉村的中央，會對環境及交通造成負面影響，導致噪音及空氣污染，亦會影響居民的健康及安全。此

外，擬議的發展亦會對附近龍躍頭文物徑的訪客造成不便；

- (e) 在法定公布期的首三個星期內，關於編號 A/NE-LYT/549 的申請，當局收到三份公眾意見書。在接獲的公眾意見書中，有一份由一名北區區議員提交，表示反對這宗申請，理由是擬議的發展會促使更多重型車輛使用該條狹窄的村路，對村民造成負面影響及帶來安全問題。其他的意見書由公眾人士提交，表示反對這宗申請，理由主要是擬議的發展在村落附近，會對環境及交通造成負面影響，導致噪音及空氣污染，亦會影響居民的健康及安全。此外，擬議的發展亦會對附近龍躍頭文物徑的訪客造成不便；
- (f) 民政事務總署北區民政事務專員表示，北區民政事務處已就這兩宗申請徵詢區內人士的意見。粉嶺區鄉事委員會主席、麻笏村的原居民代表及居民代表均反對這兩宗申請，理由主要是申請地點位住宅區一帶的地方（只限於編號 A/NE-LYT/548 的申請），而且非常接近通往有關鄉村的主要通道，擬議的發展會對區內附近居民帶來交通方面的負面影響和安全問題；以及
- (g) 規劃署的意見——基於詳載於文件第 12 段的理由，規劃署不支持這兩宗申請，有關理由概述如下：
  - (i) 申請地點完全在永寧圍、永寧村、東閣圍、麻笏村、麻笏圍、祠堂村及老圍的「鄉村式發展」地帶。有關的發展不符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，即就現有的認可鄉村和適宜作鄉村擴展的土地劃定界線。地帶內的土地，主要預算供原居村民興建小型屋宇之用。設立此地帶的目的，亦是要把鄉村式發展集中在地帶內，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。申請書內沒有提出有力

的規劃理據，令當局要偏離此規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；

- (ii) 申請地點所在的地方具鄉郊風貌。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兩宗申請。關於編號 A/NE-LYT/548 的申請，大部分現有樹木會因擬議的用途而被移除，預料會對景觀資源和特色造成很大的負面影響。關於編號 A/NE-LYT/549 的申請，原本在申請地點內的樹木及植被已移除，現有的景觀資源和特色受到重大干擾。此外，申請地點附近有住用構築物。關於編號 A/NE-LYT/548 的申請，最接近的一幢住用構築物就在申請地點南鄰和西鄰，相距約 10 米；而關於編號 A/NE-LYT/549 的申請，最接近的一幢住用構築物就在申請地點西北鄰，相距約 10 米。申請所涉用途可能會對附近居民的環境造成負面影響。因此，環保署署長不支持這兩宗申請；
- (iii) 運輸署署長不支持這兩宗申請，表示申請人未能在申請書內證明在申請地點的交通安排、泊車和上／落客貨地方的安排及車輛迴轉空間不會對附近地區造成負面影響。此外，當局收到民政事務總署北區民政事務專員所轉達有關區內人士的反對意見，表示附近居民憂慮有關發展會對交通及道路安全造成負面影響；
- (iv) 有關申請不符合有關「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引編號 13E(下稱「城規會規劃指引編號 13E」)，因為申請地點位於第 4 類地區，除非情況特殊，否則涉及第 4 類地區的露天貯物及港口後勤用途申請通常會被拒絕。一般來說，當局反對在鄉郊地區把面積少於 1 000 平方米的土地作露天貯物用途

(只限編號 A/NE-LYT/549 的申請)，以防止這類用途的小型用地數目在鄉郊地區繼續迅速繁衍，並把有關作業集中在合適的地區範圍內。申請地點先前沒有涉及任何獲批作同類露天貯物用途的規劃申請，申請人亦未能證明申請所涉的發展不會對附近地區的交通、環境及景觀造成負面影響。此外，政府部門對這兩宗申請有負面意見，區內人士亦提出反對。批准有關申請，會為該「鄉村式發展」地帶內的同類申請立下不良先例。倘這些同類申請都獲批准，累積影響所及，會對該區的交通、環境及景觀造成負面影響；

- (v) 有一宗涉及在申請地點附近的「鄉村式發展」地帶內臨時露天存放五金、廢鐵、裝修工具、文件及傢俱的同類申請(編號 A/NE-LYT/439)於二零一一年被小組委員會拒絕，理由主要是申請所涉用途不符合該地帶的規劃意向，擬議的發展亦與附近村落的環境不相協調；該宗申請不符合城規會規劃指引編號 13E 的規定；以及倘這類申請都獲得批准，累積影響所及，該區的整體環境質素會下降。自從該宗同類申請被拒絕後，該區的規劃情況並沒有大改變；以及
- (vi) 在法定公布期內，當局收到負面的公眾意見／區內人士的反對意見，理由主要是擬議的用途對環境、交通及排水方面會造成負面影響，亦會對區內附近居民帶來公眾衛生及安全問題。

54. 委員並無就這兩宗申請提出問題。

#### 商議部分

55. 經商議後，小組委員會決定拒絕這兩宗申請。委員繼而審閱文件第 13.1 段所載兩宗申請的拒絕理由，並認為理由恰當。有關的理由是：

- 「(a) 有關申請不符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，即就現有的認可鄉村和適宜作鄉村擴展的土地劃定界線。地帶內的土地，主要預算供原居村民興建小型屋宇之用。設立此地帶的目的，亦是要把鄉村式發展集中在地帶內，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。申請書內沒有提出有力的規劃理據，令當局要偏離此規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (b) 有關申請不符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E 的規定，因為擬議的發展與附近一派鄉郊風貌的土地用途不相協調；政府部門對有關申請有負面意見，區內人士亦提出反對；以及申請人未能證明擬議的發展不會對附近地區的環境、交通及景觀造成負面影響；以及
- (c) 批准有關申請，會為同一「鄉村式發展」地帶內的不同類申請立下不良先例。倘這些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 17

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-MUP/95 擬在劃為「農業」地帶的沙頭角萬屋邊村  
第37約地段第326號A分段第1小分段A分段  
興建屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第A/NE-MUP/95號)

---

### 簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；

- (b) 擬建的屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段和附錄 IV。從農業發展的角度而言，漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點附近有活躍的農業活動，亦有農業基礎設施，例如通道和供水設施，復耕潛力高。運輸署署長對這宗申請則有所保留，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，這宗申請只涉及興建一幢小型屋宇，所以可予容忍；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，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，因為可以為村民帶來方便；另一份來自創建香港，表示反對這宗申請，主要理由包括擬議的發展不符合「農業」地帶的規劃意向；農地應保留，以保障香港的食物供應；申請人沒有提交環境、交通、排水及排污方面的評估報告；以及批准這宗申請，會為同類申請立下不良先例。北區民政事務專員沒有收到區內人士的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據詳載於文件第 11 段的評估，規劃署不反對這宗申請。雖然漁護署署長因為申請地點的復耕潛力高而不支持這宗申請，而且公眾有負面意見，主要是指不符合「農業」地帶的規劃意向、土地用途不協調、農地有可能流失和會立下不良先例，但這宗申請大致符合「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」，因為擬建的小型屋宇的覆蓋範圍有超過 50% 在萬屋邊村的「鄉村範圍」內，而且萬屋邊村的「鄉村式發展」地帶內的土地不足以應付小型屋宇的需求，所以可從寬考慮這宗申請。此外，擬建小型屋宇的地點毗連萬屋邊村的「鄉村式發展」地帶，所在地區主要有村屋和農地。擬議的發展與周邊這種富鄉郊特色的風貌並非不協調。再者，在二零零一至一四年期間，同一「農業」地帶內共有 17 宗同類申請獲小組委員會批准或經城市規劃委員會覆核後獲批

准，而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。

57. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

58. 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二十六日止；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。」

59. 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)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，申請地點所在的地區沒有公共雨水排放設施，也沒有公共污水收集系統可供接駁；
- (c) 留意路政署總工程師／新界東的意見，路政署並不負責維修保養由禾徑山路通往申請地點的通道；
- (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) 留意漁農自然護理署署長的意見，申請地點貼近萬屋邊河，該河上游為「具重要生態價值的河溪」。申請人應採取防範措施，以免對該河造成干擾和污染；
- (f) 擬議小型屋宇的化糞池及滲水井系統的設計和建造必須符合環境保護署編訂的《專業人士環保事務諮詢委員會專業守則第 5/93 號》的規定；
- (g) 嚴格限制在申請地點範圍內進行建築工程，並採取良好的地盤施工方法和其他適當措施，以免對毗連的那條河流造成干擾；以及
- (h) 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 18**

### **第 16 條申請**

[公開會議]

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

---

60. 小組委員會備悉申請人的代表於二零一四年九月十二日要求城規會再延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間回應運輸署、香港警務處及規劃署總城市規劃師／城市設計及園境就這宗申請所提出的意見。這是申請人第二次要求延期。

61. 鄧永強先生回應主席的提問，表示申請地點不涉及任何現正進行規劃執管行動的個案。

62. 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，這宗申請可在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，小組委員會給其兩個月時間準備所要提交的進一步資料。由於這是這宗申請第二次延期，小組委員會同意告知申請人，小組委員會已給其合共四個月時間準備所要提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

## 議程項目 19

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-TKL/478 擬在劃為「農業」地帶的坪輦  
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/478A 號)

---

簡介和提問部分

63. 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) 臨時露天存放建築材料及器材(為期三年)的建議；
- (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，理由是申請地點附近有住用構築物，而當中最接近的就在申請地點南面，與之相距約 10 米。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」)也不支持這宗申請，因為申請地點有很活躍的農業活動，而且申請地點現時用作苗圃，周圍亦有菜田和果樹。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。根據所提交的規劃綱領、從二零零四年及二零一三年所拍的航攝照片和在最近進行的實地視察所見，申請地點已填平，而原本在申請地點及附近的樹木亦已被移除，現有的景觀特色或資源已造成很大的干擾。由於擬議用途的性質，申請地點現有的植物會被移除，預料現有的景觀會進一步變差。此外，要進行擬議用途，會有很大地方要鋪築地面，這與附近一帶的鄉郊風貌並不協調；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，收到四份公眾意見書。其中一份由一名北區區議員提交，表示對這宗申請沒有意見，但建議多諮詢附近居民。另外三份公眾意見書分別來自由創建香港、嘉道理農場暨植物園公司及世界自然基金會香港分會，都是反對這宗申請，主要理由包括擬議發展不符合「農業」地帶的規劃意向；農地應保留，以保障本港的食物供應；批准這宗申請會令發展進一步侵入附近良好的農地；對生態造成負面影響；以及會立下不良先例；
- (e) 民政事務總署北區民政事務專員表示已就這宗申請諮詢區內人士。打鼓嶺區鄉事委員會副主席及下山

雞乙居民代表都支持這宗申請，而當區的北區區議員則對這宗申請沒有意見；以及

- (f) 規劃署的意見—— 規劃署不支持這宗申請，理由詳載於文件第 12 段，撮述如下：
- (i) 擬議的發展不符合「農業」地帶的規劃意向，而從農業發展的角度而言，漁護署署長亦不支持這宗申請，因為申請地點有活躍的農業活動。這宗申請並無有力的規劃理據，以支持偏離「農業」地帶的規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
  - (ii) 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境認為進行擬議發展，會有很大地方要鋪築地面，這與周邊的鄉郊風貌並不協調。現有的景觀特色或資源已受到很大的滋擾，預料現有的景觀會進一步變差。因此從景觀規劃的角度而言，他反對這宗申請。此外，申請進行發展的地方貼近周邊的住用構築物，當中最接近的就在南面約 10 米之處。因此，環保署署長不支持這宗申請。其他相關的政府部門對這宗申請沒有負面意見或不表反對；
  - (iii) 這宗申請不符合有關「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引編號 13E 的規定，因為申請地點位於第 3 類地區，而在這類地區的申請，除非所涉地點先前曾有申請獲批給規劃許可，否則通常不會獲從優考慮。申請地點先前沒有作同類露天貯物用途的規劃申請獲批准，而且政府部門對這宗申請也有負面意見。申請人未能證明擬議的發展不會對周邊地區的環境和景觀造成負面影響。批准這宗申請，會為「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，會導致該區的整體環境質素下降；

- (iv) 申請地點及毗鄰的地方曾涉及先前一宗作同類臨時露天貯物用途的規劃申請(編號A/NE-TKL/310)，該宗申請於二零零八年六月二十日被小組委員會拒絕，主要也是基於類似的考慮因素。在申請地點附近亦有四宗同類的申請被拒絕。至於獲批准的三宗同類申請，其獲批准的原因是先前申請地點曾獲批給規劃許可，而且預料有關用途不會對周邊地區造成負面影響。自從這些申請獲批准／被拒絕以來，該區的規劃情況並無重大的改變；以及
- (v) 有公眾意見反對這宗申請。

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「農業」地帶的規劃意向，有關的意向主要是保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途。設立此地帶的目的，亦是要保存在復耕及作其他農業用途方面具有良好潛力的休耕農地。申請書內並無有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向，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的規定，理由是申請地點先前不曾獲批給規劃許可，而且政府部門對這宗申請有負面意見，以及申請人未能證明所作發展不會對周邊地區的環境及景觀造成負面影響；以及
- (c) 批准這宗申請會為「農業」地帶內的同類申請立下不良先例，倘這些同類申請都獲批准，累積影響所及，會導致該區整體的環境質素下降。」

[此時，邱榮光博士離席，符展成先生暫時離席。]

## 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-TKL/480 在劃為「農業」地帶的打鼓嶺第 82 約地段第 1097 號臨時露天存放建築材料、器材及工具  
(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/NE-TKL/480 號)

---

### 簡介和提問部分

66. 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) 臨時露天存放建築材料、器材及工具，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，撮述如下：
  - (i) 運輸署署長不支持這宗申請，因為那條由公共道路穿過另一地段接入申請地點的出入通道並非正規通道。運輸署未能提供意見，說明該擬議的通道是否適合中／重型貨車使用。申請人須證明擬議的通道能夠雙程行車，以及申請人已獲允許穿過該地段出入。申請人須提交合比例的圖則，最好透過車輛迴轉範圍分析，顯示申請地點內的泊車和上落客貨安排及車輛迴轉空間。申請人亦須提供資料，說明進出申請地點的運輸車輛類別，以及預計這些車輛每天和每小時進出的架次；

- (ii) 從農業發展角度而言，漁農自然護理署署長（下稱「漁護署署長」）不支持這宗申請，因為申請地點有復耕潛力，南部有樹木；
  - (iii) 從景觀規劃角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有所保留。當比較最近一次與再對上一次實地視察所見的情況，申請地點西面邊界原有的三棵樹已被移除，可見該處現有的景觀資源已受到干擾。再者，申請人並沒有提交樹木調查報告、樹木保護計畫及景觀美化建議，以確定並減輕擬議用途對該區景觀所造成的潛在負面影響；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，收到三份公眾意見書。其中一份來自一名北區區議員，表示支持這宗申請，因為可以為申請人帶來方便。另外兩份公眾意見書分別來自創建香港及一名個別人士，也表示反對這宗申請，理由主要包括擬議的發展不符合有關的「農業」地帶的規劃意向；擬議的發展與周邊的農村及鄉郊土地用途並不協調；該區可作露天貯物用途的地方已足夠，能滿足現時及將來的需求；以及批准該宗申請，會為該「農業」地帶內的其他同類申請立下不良先例；
- (e) 北區民政事務專員表示曾就這宗申請諮詢區內人士。打鼓嶺區鄉事委員會副主席及李屋的居民代表都反對這宗申請，理由是這項發展對坪輦路的交通可能有負面影響，而且該露天貯物場的經營者所養的狗隻可能危及附近居民。至於當區的北區區議員及李屋的原居民代表則對這宗申請沒有意見；以及
- (f) 規劃署的意見——規劃署不支持這宗申請，理由詳載於文件第 12 段，撮述如下：
- (i) 擬議的發展不符合「農業」地帶的規劃意向，有關的意向主要是保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途，以及保

存在復耕及作其他農業用途方面具有良好潛力的休耕農地。從農業發展的角度而言，漁護署署長不支持這宗申請，因為申請地點有復耕潛力。這宗申請並無有力的理據，以支持偏離「農業」地帶的規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；

- (ii) 申請地點西面邊界原有的三棵樹已被移除，現有的景觀資源已受到干擾。申請地點的南部有樹木，但申請人並沒有提交樹木調查報告、樹木保護計畫及景觀美化建議，以確定並減輕擬議用途對該區景觀的潛在負面影響。因此，從景觀規劃角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有所保留。運輸署署長不支持這宗申請，因為申請人未能證明申請地點會有適當的車輛通道、泊車和上落客貨安排以及車輛迴轉空間，以及出入申請地點的車輛類型及架次不會對交通造成負面影響。申請人所提交有關車輛通道及泊車安排的進一步資料，運輸署署長並不接受。北區民政事務專員表示，有區內人士反對這宗申請；
- (iii) 這宗申請不符合有關「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引(城規會規劃指引編號 13E)的規定，因為對於這宗申請，有政府部門提出負面意見，亦有區內人士表示反對，而申請人亦未能證明申請進行的發展不會對周邊地區的交通及景觀造成負面影響；
- (iv) 在申請地點附近的 30 宗同類申請中，有 15 宗獲批准，主要是考慮到這些申請符合城規會規劃指引編號 13E 的規定；餘下 15 宗同類申請被拒絕，主要是因為這些申請不符合城規會規劃指引編號 13E 的規定，以及基於其他與現在這宗申請類似的考慮因素。因此，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。倘這些同類申請均獲批准，累積影響所及，該區整體的環境質素將會下降；以及

- (v) 有負面的公眾意見，區內人士亦反對這宗申請。

[符展成先生此時返回席上。]

67. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

68. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請。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) 擬議的發展不符合打鼓嶺區「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，以及保存在復耕及作其他農業用途方面具有良好潛力的休耕農地。申請書內沒有提出有力的理據，以支持偏離這個規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (b) 這宗申請不符合城市規規委員會規劃指引編號 13E 的規定，因為政府部門提出負面意見，區內人士亦反對這宗申請，而且申請人未能證明有關的發展不會對同邊地區的交通及景觀造成負面影響；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。倘這些同類申請均獲批准，累積影響所及，該區整體的環境質素將會下降。」

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

## 議程項目 21

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-KLH/482 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 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)

---

### 簡介和提問部分

69. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區楊沛然先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬建的屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段和附錄 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；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局收到兩份公眾意見書，分別由嘉道理農場暨植物園公司和創建香港提交。他們反對這宗申請，主要理由包括擬議的發展不符合「農業」地帶的規劃意向；申請人沒有提交環境、交通、排水和排污方面的評估資料；會影響可供使用的農地和食物的供應；以及會立下不良先例。大埔民政事務專員沒有收到區內人士的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據詳載於文件第 11 段的評估，規劃署不反對這宗申請。漁護署署長不支持擬議的小型屋宇發展，因為附近有活躍的農業活動，而且

申請地點的復耕潛力高。此外，有兩份公眾意見書反對擬議的發展，主要的理由包括有關發展不符合「農業」地帶的規劃意向；可能對交通及環境造成負面影響；以及會立下不良先例。儘管如此，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」（下稱「臨時準則」），因為擬建小型屋宇的覆蓋範圍有超過 50% 在「鄉村式發展」地帶／「鄉村範圍」內，而且在該村的「鄉村式發展」地帶內可用作發展小型屋宇的土地普遍供不應求，加上其他相關的政府部門沒有反對這宗申請。預計批准這宗申請將不會妨礙落實「農業」地帶的規劃意向，因為所涉及的範圍不算太大，而且申請地點所在的地方毗鄰現時有村落。小組委員會曾在有附帶條件下批准兩宗同類的申請，當時所考慮的因素主要是擬議的發展符合「臨時準則」，而且相關的政府部門也沒有反對。

70. 一名委員留意到元嶺、九龍坑老圍和新圍這三條鄉村尚未處理的小型屋宇申請合共有 127 宗，而有關的「鄉村式發展」地帶內可供使用的土地約有 7.03 公頃(或相等於約 281 幅小型屋宇用地)，故問到如果把這個情況視為在「鄉村式發展」地帶內可用作發展小型屋宇的土地普遍不足，是否恰當。蘇震國先生回應說，關於元嶺、九龍坑老圍和新圍這三條鄉村未來的小型屋宇需求量，應包括尚未處理的小型屋宇申請(即 127 宗)和未來 10 年小型屋宇的預測需求量(即 290 幢)。可供使用的土地約有 7.03 公頃，並不能應付未來興建小型屋宇的需求，即需約 10.43 公頃的土地(或相等於約 417 幅小型屋宇用地)。基於擬建小型屋宇的覆蓋範圍約有 52% 在有關的「鄉村式發展」地帶及「鄉村範圍」內，而且在有關的「鄉村式發展」地帶內可用作發展小型屋宇的土地普遍供不應求，因此，根據「臨時準則」的規定，可從寬考慮這宗申請。目前這宗申請有別於一宗根據第 17 條提出的覆核申請(編號 A/NE-KLH/462)，該宗申請擬在九龍坑興建一幢小型屋宇，其覆蓋範圍雖在「鄉村範圍」內但完全在「鄉村式發展」地帶外。城規會在二零一四年九月十九日駁回這宗覆核申請。

## 商議部分

71. 一名委員表示，未來 10 年小型屋宇的預測需求量有時並不可靠，並引述鎖羅盆村的預測為例，指該村現時無人居住。主席回應說，鎖羅盆村的情況與目前這宗申請有頗大分別。鎖羅盆村現時既無人口又無基礎設施，但這宗申請所涉的三條鄉村都有村民居住，而且充滿活力。小組委員會在決定有關申請時，儘管會考慮這宗申請未來 10 年小型屋宇的預測需求量，但不會純粹依賴比較尚未處理的申請和未來 10 年的小型屋宇需求量的總和與「鄉村式發展」地帶內可用作發展小型屋宇的土地數量的差距。關於這宗申請，由於擬建小型屋宇的覆蓋範圍有超過 50% 在「鄉村式發展」地帶及「鄉村範圍」內，因此或會獲得從寬考慮。

72. 雖然副主席並不反對批准這宗申請，但表示這宗申請只屬邊緣個案，因為在「鄉村式發展」地帶內仍有大量土地，而且小型屋宇的覆蓋範圍只有約 50% 在「鄉村式發展」地帶及「鄉村範圍」內。

73. 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」)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二十六日止；除非在該日期前，所批准的發展已展開或有關許可已續期，否則有關許可會於該日期後停止生效。規劃許可須附加下列條件：

- 「(a) 提交並落實美化環境建議，而有關建議和落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (b) 提交並落實排水建議，而有關建議和落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (c) 把污水排放系統接駁至公共污水渠，而有關情況必須符合水務署署長或城規會的要求；以及
- (d) 採取保護措施，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。」

74. 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，屋宇的建造工程須在已計劃鋪設的污水收集系統建成後才可展開。待將來公共污水渠鋪設後，申請人須自費把擬建屋宇的排污設施接駁至該公共污水渠；必須在申請地點內設置污水渠接駁點；以及須預留足夠的地方，以便將來進行污水渠接駁工程；
- (b) 留意水務署總工程師／發展(2)的以下意見：
- (i) 由於擬建的新界豁免管制屋宇／小型屋宇距離最近的水道不足 30 米，所以須把該幢屋宇的位置盡量移離該水道。從該幢擬建新界豁免管制屋宇／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由其他許可物料所製的喉管輸送。申請人須就其建議的每一個會有接駁污水管經過的私人地段提交已簽立的地役權批約，以證明在技術上和法律上，可把污水管從擬建的新界豁免管制屋宇／小型屋宇經相關的私人地段鋪設至已計劃的污水收集系統；以及
- (ii) 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；
- (c) 留意地政總署大埔地政專員的意見，如果城規會批給規劃許可，大埔地政處將會處理這宗小型屋宇申請。倘地政總署以業主的身分全權酌情批准有關申請，或會附加該署認為恰當的條款和條件。該署不保證申請人會獲給通往有關小型屋宇的通行權或准予在該處設置緊急車輛通道；

- (d) 申請人在簽立小型屋宇批地文件前，須就所有受影響的地段向土地註冊處登記相關的地役權批約。該份批約須夾附圖則，顯示在有關地段建造、運作和保養的污水管和接駁點；
- (e) 留意渠務署總工程師／新界北和總工程師／顧問工程管理的意見，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，亦須就所引致的申索和要求，承擔責任及作出彌償。申請地點附近現時並無公共污水收集系統。申請人須就擬議發展的污水處理／排放事宜，徵詢環境保護署署長的意見。根據「北區污水收集系統第 2 階段第 1 期工程」下擬議為元嶺進行的最新污水收集系統工程計劃，申請地點附近將設有公共污水收集系統的接駁點。不過，有關該項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，目前仍未有關於落實該項公共污水收集系統工程的確實時間表；
- (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。倘要為擬議的發展項目闢設通道，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 22

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-TK/516 擬在劃為「鄉村式發展」地帶及「康樂」地帶的大埔盧慈田村第 17 約地段第 1303 號 A 分段興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/NE-TK/516 號)

---

簡介和提問部分

75. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區楊沛然先生簡介這宗申請，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。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布期內，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，主要理由包括擬議的發展不符合「康樂」地帶的規劃意向；申請人並無提交環境、交通、排水及排污方面的評估報告；以及擬建的小型屋宇並無適當的附屬設施，對附近地區可能會有負面影響。大埔民政事務專員沒有收到區內人士的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據詳載於文件第 11 段的評估，規劃署不反對這宗申請。至於反對這宗申請的公眾意見，應注意的是，所涉的「康樂」地帶面積只有約 17 平方米。擬建的小型屋宇與附近的鄉郊環境並非不協調，因為申請地點的北面及東面都有村屋。在環境、交通、排水、排污及其他技術方面，相關的政府部門對這宗申請皆不表反對或沒有負面意見。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」，因為擬建的小型屋宇的覆蓋範圍有超過 50% 在「鄉村式發

展」地帶內，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普遍供不應求。

76. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

77. 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二十六日止；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；以及
- (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。」

78. 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，擬議的發展須自設雨水收集和排放系統，以排走申請地點產生的徑流和來自附近地區的地面水流，例如沿申請地點的外圍鋪設尺寸夠大的明渠；如設圍牆／圍欄，則須在圍牆／圍欄底部建造足夠的排水口，使地面徑流可以穿越申請地點排走；申請人／土地擁有人須妥善保養有關系統，如在系統運作期間發現系統不足或欠妥，須作出補救；如因系統故障而造成損害或滋擾，亦須就所引致的申索和要求，承擔責任及作出彌償。倘要在有關地段的範圍外進行工程，事先必須取得大埔地政專員及／或相關私人地段擁有人的許可及同意；

- (b) 留意環境保護署署長的意見，所發展的小型屋宇附近計劃鋪設公共污水渠。待該公共污水渠建成後，申請人須自費把所發展的小型屋宇的污水渠接駁至該公共污水渠，亦要預留足夠的地方，以便日後擬發展的小型屋宇能接駁該公共污水渠；
- (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／土地擁有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》。消防處會在批地階段制訂詳細的消防安全規定；
- (e) 留意運輸署署長的意見，申請人須與有關的地政和維修保養當局釐清有關的鄉村通道所在土地的類別，以及管理和維修保養責任誰屬，以免引起土地糾紛；
- (f) 留意路政署總工程師／新界東的意見，路政署並不負責維修保養申請地點旁邊那條路；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。」

[陳建強醫生此時暫時離席。]

## 議程項目 23

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-TK/517 在劃為「道路」地帶的大埔大美督第28約的  
政府土地作臨時租賃及停放單車用途(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第A/NE-TK/517號)

---

### 簡介和提問部分

79. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區楊沛然先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 所作的臨時租賃及停放單車用途(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 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，當局並無收到公眾的意見，而大埔民政事務專員亦沒有收到區內人士的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 10 段所作的評估，規劃署不反對批給這宗申請為期三年的臨時規劃許可。

80. 委員並無就這宗申請提出問題。

### 商議部分

81. 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，至二零一七年九月二十六日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在批給規劃許可當日起計六個月內(即在二零一五年三月二十六日或之前), 提交消防裝置及滅火水源建議, 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)項的規劃許可附帶條件而言, 在批給規劃許可當日起計九個月內(即在二零一五年六月二十六日或之前), 設置消防裝置及滅火水源, 而有關裝置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。」

82. 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) 留意地政總署大埔地政專員的意見, 倘城規會批准這宗規劃申請, 承租人須向地政總署大埔地政專員重新申請短期豁免書。有關的短期豁免書申請會由作為業主的地政總署全權酌情考慮。儘管如此, 地政總署不保證最終會批准申請, 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租金和費用等;
- (c) 留意運輸署署長的意見, 申請人必須在政府提出要求時, 騰出申請地點;
- (d) 留意渠務署總工程師/新界北的意見, 申請人須定期進行維修保養, 以確保申請地點的排水設施運作良好。申請地點附近現時設有公共污水收集系統可供接駁; 以及

- (e) 留意消防處處長的意見，倘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。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。申請人擬備建築圖則時，亦須留意以下兩點：
- (i) 平面圖須按比例繪製，並註明尺寸和佔用性質；以及
- (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。」

[陳建強醫生此時返回席上。]

#### 議程項目 24

##### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-TK/518 擬在劃為「農業」地帶的大埔龍尾村  
第17約地段第1738號D分段第1小分段、  
第1738號E分段第2小分段、第1738號A分段  
第1小分段餘段及第1738號E分段第1小分段餘  
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-TK/518號)

---

##### 簡介和提問部分

83. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區楊沛然先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬建的屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)；

- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段和附錄 V。地政總署大埔地政專員不支持這宗申請，因為申請地點完全位於認可鄉村的「鄉村範圍」外。運輸署署長表示大致上對這宗申請有所保留，認為這類發展應盡量局限於「鄉村式發展」地帶內。不過，這宗申請僅涉及興建一幢小型屋宇，除非有其他拒絕理由，否則他認為這宗申請可予容忍；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局收到三份反對這宗申請的公眾意見書，分別來自創建香港、龍景山莊互助委員會和龍尾村鄉事委員會。提意見人反對這宗申請，主要理由是擬議的發展不符合「農業」地帶的規劃意向；申請書沒有提供有關環境、交通、排水和排污方面可能造成的負面影響的評估資料；擬建的小型屋宇沒有適當的附屬設施，對周邊地區可能造成不良影響；申請地點在龍尾村的「鄉村範圍」外；以及擬議的發展會阻塞通往龍尾村的通道，對安全和交通造成不良影響。大埔民政事務專員沒有收到區內人士的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所作的評估，規劃署不支持這宗申請。有關評估撮錄如下：
- (i) 擬建的小型屋宇不符合「農業」地帶的規劃意向，有關的意向主要是保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途。設立此地帶的目的，亦是要保存在復耕及作其他農業用途方面具有良好潛力的休耕農地；
- (ii) 雖然可供日後發展小型屋宇的土地普遍供不應求，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」（下稱「臨時準則」），因為申請地點完全在認可鄉村的「鄉村式發展」地帶及「鄉村範圍」外。地政總署大埔地政專員不支持這宗申請，由於在「鄉村範圍」外申請地點附近的地方不曾有涉及小型屋宇發展的同類

規劃申請獲得批准，批准這宗申請會為區內的其他同類申請立下不良先例；

- (iii) 申請地點先前涉及一宗由同一申請人提出作相同用途的申請(編號 A/NE-TK/465)，小組委員會於二零一三年拒絕了該宗申請，拒絕理由與上文第 83(e)(ii)段所述的考慮因素相同。自這宗先前的申請被拒絕以來，規劃情況並沒有重大的改變，因此這次並無有力的理由要偏離小組委員會先前的決定；
- (iv) 曾有四宗擬興建新界豁免管制屋宇的同類申請在二零零四年至一三年間在有附帶條件下獲小組委員會批准，主要理由是這些申請符合「臨時準則」，因為擬建新界豁免管制屋宇的覆蓋範圍有超過 50%在「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。由於現在這宗申請所涉的地點完全在認可鄉村的「鄉村式發展」地帶和「鄉村範圍」外，所以不應與這些獲批准的申請獲相同考慮；以及
- (v) 收到反對這宗申請的公眾意見書。

84. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

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

- 「(a) 擬議的發展不符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」，因為擬建小型屋宇的覆蓋範圍完全在認可鄉村的「鄉村式發展」地帶和「鄉村範圍」外；以及

- (b) 批准這宗申請，會為區內其他同類申請立下不良先例。」

[主席多謝高級城市規劃師／沙田、大埔及北區楊沛然先生出席會議，解答委員的提問。楊先生此時離席。]

## 議程項目 25

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

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

---

### 簡介和提問部分

86. 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) 擬建的屋宇(重建屋宇)；
- (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，收到四份公眾意見書。當中一份來自個別人士的意見書沒有表明反對的理由，而其餘來自創建香港及嘉道理農場暨植物園的意見書則表示反對這宗申請，理由包括擬議進行的重建不符合「自然保育區」地帶的規劃意向；申請人沒有提交環境、交通、排水及排污方面的評

估報告，以證明擬議進行的重建不會造成負面影響；擬進行的重建可能對區內的生態造成影響；以及批准這宗申請會為其他同類申請立下不良先例。沙田民政事務專員沒有收到區內人士的反對／意見；以及

- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所作的評估，規劃署不反對批給這宗申請為期三年的臨時規劃許可。關於公眾意見方面，根據「自然保育區」地帶的《註釋》，申請人可向城規會申請規劃許可，讓其在此地帶重建屋宇。城規會在收到申請後，會按個別情況考慮有關建議。至於對附近地區的生態、環境、交通、排水及排污可能造成影響的問題，經諮詢的相關政府部門對擬進行的重建不表反對／沒有負面意見。

87. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

88. 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二十六日止；除非在該日期前，所批准的發展已展開或有關許可已續期，否則有關許可會於該日期後停止生效。規劃許可須附加下列條件：

- 「(a) 設置化糞池及滲水井系統以排放污水，位置須距離水道至少 30 米。此外，整個系統須妥為保養，以及定期清理淤泥，所有淤泥必須全部運走，在集水區範圍外處置，而有關情況必須符合水務署署長或城規會的要求；
- (b) 申請人須證明地盤平整工程和建築工程產生的所有廢土必須全部蓋好，並採取保護措施，以防附近各水道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；

- (c) 申請人須證明在進行拆卸／建築工程期間或進行重建後，對集水區的污染不會大增，而有關情況必須符合水務署署長或城規會的要求；
- (d) 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；
- (e) 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
- (f) 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。」

89. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- 「(a) 留意地政總署沙田地政專員的意見，如重建建議涉及的地點位於有關的地段的範圍內，並且符合地契條款，有關建議一般會獲考慮，但地段必須沒有政府部門提出反對，該署才會批准在有關地段進行重建，惟現時尚未確定是否有政府部門反對。倘申請獲得批准，申請人必須履行政府認為合適的條款和條件，包括繳付地價及行政費；
- (b) 留意環境保護署署長的意見，申請地點位於集水區內，而觀音山地區沒有現成／計劃鋪設的公共污水收集系統。如日後有公共污水收集系統，申請人須自費把排污設施接駁至該系統；
- (c) 留意水務署署長的意見，當有公共污水渠，申請人必須把其整個污水系統接駁至該等污水渠；
- (d) 留意渠務署總工程師／新界南的意見，申請人須負責已完成的排水設施的維修保養，如日後沙田地政專員提出要求，須遷移有關的設施地點。另須隨時讓政府及其代理人查驗已完成的排水設施；如把渠道鋪設／接駁至有關地段範圍外的雨水排放系統，不論該系統是位於政府還是私人土地，均須取得相關土地擁有人及／或負責維修保養的一方的同意。

如政府提出要求，須讓其他人把渠道接駁至已完成的外部排水設施；

- (e) 留意土木工程拓展署土力工程處處長的意見，根據斜坡資料系統，申請地點位於坡腳(斜坡編號 7SE-C/CR388)。申請人須向沙田地政專員提交必需的資料，以便當局核實申請地點是否符合《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》第 APP-56 號所訂定的地盤平整工程豁免準則。如不獲豁免，申請人須根據《建築物條例》的規定，向屋宇署提交地盤平整工程圖則；
- (f) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界東(2) 及鐵路組的意見，由於有關地段並非緊連一條至少闊 4.5 米的指明街道，又不屬《建築物(規劃)規例》所指的任何一類地盤，如申請人按《建築物條例》提交建築圖則予該署批准，根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條，有關的重建項目的建築物准許的高度、最大上蓋面積及最高地積比率均須由建築事務監督釐定。如擬建的建築物並非由單一家庭佔用，設置的逃生途徑必須符合《2011 年建築物消防安全守則》B 部的規定；以及
- (g) 留意消防處處長的意見，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 26**

### **第 16 條申請**

[公開會議]

A/ST/854

擬在劃為「鄉村式發展」地帶的沙田九肚村第171約的政府土地闢設公用事業設施裝置(組合式變電站)及為設電纜槽進行挖土工程(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/ST/854 號)

---

90. 秘書報告，這宗申請由中華電力有限公司提交。陳建強醫生及李美辰女士就此議項申報利益。陳醫生表示他是香港活力都會協會的召集人，而李女士則表示是該會的成員，該會曾獲中華電力有限公司贊助。由於申請人要求城規會延期考慮這宗申請，而陳醫生和李女士亦沒有參與這宗申請，小組委員會同意他們可留在席上。

91. 小組委員會備悉申請人的代表於二零一四年九月五日要求城規會延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間與相關各方釐清有關申請地點位置的問題。這是申請人首次要求延期。

92. 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 27

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/ST/855

在劃為「工業」地帶的沙田火炭  
坳背灣街 14 至 24 號  
金豪工業大廈第一期地下 C2 號鋪  
經營商店及服務行業(藥房及零售店鋪)及  
批發行業(藥房)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/ST/855 號)

---

93. 秘書報告，鄒桂昌教授就此議項申報利益，表示他在申請處所所在的火炭擁有一個住宅物業。小組委員會備悉鄒桂昌教授已表示抱歉未能出席會議。

94. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一四年九月十日要求城規會延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間與消防處安排裝設有關係處的消防裝置。這是申請人首次要求延期。

95. 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 28

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/ST/856            在劃為「工業」地帶的火炭坳背灣街 2 至 12 號威力工業中心地下低層 B3 鋪(部分)  
經營臨時商店及服務行業(快餐店)(為期五年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/ST/856 號)

---

96. 秘書報告，鄒桂昌教授就此議項申報利益，表示他在申請處所所在的火炭擁有一個住宅物業。小組委員會備悉鄒桂昌教授已表示抱歉未能出席會議。

### 簡介和提問部分

97. 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) 所經營的臨時商店及服務行業(快餐店)(為期五年)；

- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局沒有收到公眾的意見，而沙田民政事務專員亦沒有收到區內人士的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所作的評估，規劃署不反對批給這宗申請為期三年的臨時規劃許可。建議批給為期三年(不是申請的五年)的臨時規劃許可，是為免妨礙落實有關處所長遠擬作工業用途的規劃意向，並讓小組委員會可以監察該區工業樓面空間的供求情況。

98. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 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，至二零一七年九月二十六日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一五年六月二十六日或之前)，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；以及
- (b) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(a)項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

100. 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，而有關許可是作不設座位的「商店及服務行業(快餐店)」用途；

- (b) 批給為期三年(不是申請的五年)的臨時規劃許可，是為了讓小組委員會可以監察申請人履行規劃許可附帶條件的情況及該區工業樓面空間的供求情況，以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，例如有關的商店與毗連的工場之間，必須以耐火時效達 120 分鐘的隔火障隔開，而且不應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，屋宇署會按情況制定樓宇安全規定；以及
  - (ii) 申請人須委聘一名認可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，消防處收到建築圖則或發牌當局的轉介後，便會制定詳細的消防安全規定，以及有關的「快餐店」只可領取「食物製造廠」或「工廠食堂」牌照；以及
- (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。」

[主席多謝沙田、大埔及北區規劃專員蘇震國先生和高級城市規劃師／沙田、大埔及北區陸國安先生出席會議，解答委員的提問。蘇先生及陸先生此時離席。]

## 粉嶺、上水及元朗東區

[高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東曾炤基先生及馮智文先生此時獲邀到席上。]

[陳永堅先生此時暫時離席。]

### 議程項目 29

#### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/FLN/3 在劃為「政府、機構或社區」地帶、  
「其他指定用途」註明「港口後勤用途」地帶  
及「道路」地帶的上水虎地坳上水華山  
第52約地段第164號(部分)、第167號餘段、  
第167號B分段及第176號餘段  
作臨時公眾停車場(包括貨櫃車)、  
散貨和貯物用途(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第A/FLN/3號)

---

#### 簡介和提問部分

101. 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) 擬闢設的臨時公眾停車場(包括貨櫃車)及擬作的散貨和貯物用途(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，因為申請地點附近有易受影響的用途，預料環境會受到滋擾；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局收到北區區議員提交的兩份公眾意見書，表示對這宗申請沒有意

見。北區民政事務專員表示已就這宗申請徵詢區內人士的意見。現任北區區議員兼上水鄉原居民代表、上水區鄉事委員會主席、上水鄉的其餘兩名原居民代表、上水鄉居民代表、華山村原居民代表及華山村居民代表對這宗申請都沒有意見；以及

- (e) 規劃署的意見—根據文件第 12 段所作的評估，規劃署不反對批給這宗申請為期三年的臨時規劃許可。雖然環保署署長不支持這宗申請，但過往三年並沒有接獲關於環境方面的投訴，而且公布期內沒有收到公眾的反對意見。申請地點已設置邊界圍欄，盡量減低對環境可能造成的影響。為減低對周邊的住用構築物可能造成的影響，規劃署建議在規劃許可附加相關的條件，要求申請人維修保養邊界圍欄並限制擬議發展的作業時間。此外，申請人亦會獲告知要執行經修訂的《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。

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。有關的規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一七年九月二十六日止，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) 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，維修保養申請地點的邊界圍欄，使之時刻保持良好狀況；

- (d) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一五年三月二十六日或之前)，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；
- (e) 就上文(d)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一五年六月二十六日或之前)，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；
- (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二十六日或之前)，提交消防裝置及滅火水源建議，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二十六日或之前)，設置消防裝置及滅火水源，而有關裝置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二十六日或之前)，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，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一五年六月二十六日或之前)，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；
- (j) 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
- (k) 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)、(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。」

104. 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) 在申請地點展開申請的用途前，必須先取得規劃許可；
- (c) 留意地政總署北區地政專員的意見，有關地段的擁有人須就現有／擬建的構築物向北區地政處申請短期豁免書。北區地政處不保證短期豁免書的申請必會獲批准。倘予批准，或會附加條款及條件，包括規定申請人繳付短期豁免書費用；
- (d) 留意運輸署署長的意見，那條不知名的鄉村路徑並非由運輸署管理。申請人須向地政當局查核該條通往申請地點的通道所在土地的類別，並與有關的地政和維修保養當局釐清該通道的管理和維修保養責任誰屬；
- (e) 遵行環境保護署發出最新的《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，以盡量減低對鄰近地區的環境可能造成的影響；
- (f) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見：
  - (i) 申請地點範圍內有水管而且會受影響，有關水管或須改道或加以保護。申請人須承擔受擬議發展影響而須進行水管改道／保護工程的費用，並向水務署提交所有相關建議，待該署考慮和同意後才展開工程；
  - (ii) 倘無須改道，申請人須遵從下列條件：
    - 水管中心線起計的 1.5 米範圍內不得搭建構築物或存放物料。水務署屬下人員或其承建商應可隨時自由進入申請地

點，以建造、檢查、操作、保養及修理水管；

- 不得在水務專用範圍內或水管附近種植根部具貫穿力的樹木或灌木。事先未經水務署總工程師／發展(2)同意，不得改變上述範圍的現狀。倘擬種植的樹與喉管之間的淨距離為 2.5 米或不足 2.5 米，則可能須加設堅硬的隔根層，並將隔根層向下延伸至超越喉管的內底水平；以及
- 除鋪植草皮外，不得在任何閘蓋周圍 1.5 米的範圍內或任何消防栓出水口周圍一米的範圍內栽種植物或設置任何障礙物；

(g) 留意消防處處長以下的意見：

- (i) 倘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) 倘沒有建築圖則送交屋宇署的中央處理建築圖則系統，申請人須把附有消防裝置建議的相關平面圖提交消防處處長審批，而提交平面圖時，須注意以下事項：
  - 平面圖須按比例繪製，並註明尺寸和佔用性質；
  - 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平面圖後，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；

- (h) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見：
- (i) 若那些現時在已批租土地上的構築物是未經屋宇署批准而搭建的，根據《建築物條例》，乃屬違例構築物，不得指定作這宗申請獲批准的用途；
  - (ii) 若擬在申請地點進行任何新的建築工程(包括以貨櫃／開放式屋棚作臨時建築物)，必須先取得屋宇署的許可及同意，否則有關工程即屬違例建築工程。此外，申請人須根據《建築物條例》的規定，委聘一名認可人士統籌擬議的建築工程；
  - (iii) 對於在已批租土地上搭建的違例建築物，如有需要，屋宇署可根據該署針對違例建築工程的政策採取執法行動予以清拆。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) 倘擬議的用途須申領牌照，須提醒申請人，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及發牌當局可能施加的其他相關規定；
  - (v) 關於上述第(ii)項，根據《建築物(規劃)規例》第 5 條，申請地點須設有由街道通往申請地點的通道，而根據該規例第 41D 條，亦須設有緊急車輛通道；以及
  - (vi) 倘申請地點並非緊連一條至少闊 4.5 米的指定街道，根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條，須在提交建築圖則階段，由當局釐定該地點准許的發展密度；

- (i) 留意總城市規劃師／城市設計及園境以下的意見：
- (i) 申請人須重新栽種失去的和枯死的樹，並扶正傾斜的樹；以及
  - (ii) 須闢設 1 米闊沒有傾倒物／貯存物的植樹區，以免那些樹木可能受到破壞；
- (j) 留意機電工程署署長以下的意見：
- (i) 申請人必須嚴格遵從下列各項有關供電安全的措施：
    - 構築物的最高點與架空電纜的導體的最低點之間，必須保持最少 6.7 米的垂直距離，而架空電纜的導體四周圍亦要有最少 3.7 米的安全距離；
    - 若要在那些 132 千伏特架空電纜附近進行工程，申請人須與中華電力有限公司（下稱「中電」）協定所需採取的安全措施；
    - 在施工期間及竣工後的任何時間，都要容許中電人員進入相關的 132 千伏特架空電纜的 21.4 米工作走廊範圍，以進行所需的操作、保養和修理工作；以及
    - 若要在供電電纜附近進行工程，申請人及其承建商須遵守根據《供電電纜（保護）規例》制訂的《有關在供電電纜附近工作的實務守則》；以及
  - (ii) 申請人須注意，那些 132 千伏特架空電纜所產生的電磁場，可能會對附近的一些電子儀器造成不正常的干擾。」

**議程項目 30**

**第 16 條申請**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-KTS/373 擬在劃為「康樂」地帶的上水營盤粉錦公路  
第100約地段第1614號餘段(部分)  
臨時露天存放建築材料(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第A/NE-KTS/373號)

---

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議臨時露天存放建築材料(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段，撮錄如下：
  - (i) 運輸署署長現階段不能支持這宗申請，因為申請書沒有提供有關擬設車輛通道的闊度、估計來回申請地點的車輛架次、車輛類別、申請地點內泊車位／上落客貨車位的安排等資料。申請人須在按比例繪製的圖則上(宜標示車輛迴轉路徑圖)顯示車輛能否無須倒車駛入區內車路便可在申請地點內迴轉。申請人須提供這些與交通有關的資料，供運輸署署長考慮；以及
  - (ii) 根據最新的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點附近有易受影響的住宅用途，其中最接近者就在申請地點北面約 30 米，預料環境會受到滋擾。環保署於二零一二年九月十

七日收到一宗其後證明屬實的填土廢物污染投訴，所涉地點是第 100 約地段第 1614 號餘段(即現在這宗申請所涉的地點)。該署於二零一二年九月十八日進行視察，發現該處有填土工程迹象，但視察期間卻未見有人在填土。北區地政專員其後向環保署及其他部門轉介同類投訴，以便各部門採取跟進行動。環保署進行跟進調查後，證實有關的填土工程已取得有關地段擁有人的允許，所以並沒有違反環保條例；

- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局收到三份公眾意見書，分別由一名北區區議員、創建香港及一名市民提交。該名北區區議員對這宗申請「沒有特別意見」，但表示當局應徵詢附近村民的意見。其餘兩名提意見人則反對這宗申請，理由如下：
  - (i) 擬議的發展不符合「康樂」地帶的規劃意向；
  - (ii) 擬議的發展會對粉錦公路的交通造成不良影響，因為會有大量建築車輛和重型車輛行駛，令粉錦公路不勝負荷。此外，粉錦公路不適宜重型車輛行駛；
  - (iii) 不應再批准新的露天貯物用途，因為新界已受露天貯物場破壞；以及
  - (iv) 臨時露天貯物用途一旦獲得批准，日後通常會獲准續期，要把土地恢復作更合適的用途便難上加難；
- (e) 民政事務總署北區民政事務專員表示曾就這宗申請諮詢區內人士。當區的北區區議員及營盤居民代表對這宗申請沒有意見，上水區鄉事委員會主席則反對這宗申請，理由是擬議的發展會增加交通量和污染環境；以及

(f) 規劃署的意見——規劃署不支持這宗申請，理由詳載於文件第 12 段，撮錄如下：

- (i) 擬議的建築材料臨時露天存放場不符合「康樂」地帶的規劃意向，該地帶的規劃意向主要是進行康樂發展，為市民提供所需設施。申請書並沒有提出有力的規劃理據以支持偏離此規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (ii) 申請地點位於有關「擬作露天貯物及港口後勤用途而根據《城市規劃條例》(下稱「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 13E)所指的第 3 類地區。擬議的發展不符合城規會規劃指引編號 13E 的規定，因為申請地點先前不曾有露天貯物用途或同類發展獲批給規劃許可，而且有政府部門提出負面意見，區內人士也表示反對。環保署署長不支持這宗申請，因為申請地點附近有易受影響的住宅用途，而且環保署署長於二零一二年收到一宗其後證明屬實的投訴，指申請地點因填土而造成廢物污染。運輸署署長提出關注，指申請書沒有提供有關擬設車輛通道的闊度、估計來回申請地點的車輛架次、車輛類別、申請地點內泊車位、上落客貨車位和車輛迴轉安排等資料，因此，申請人未能證明擬議的發展不會對周邊地區的環境及交通造成負面影響。另一方面，民政事務總署北區民政事務專員表示上水區鄉事委員會主席反對這宗申請，理由是擬議的發展會增加交通量和污染環境。在法定公眾查閱期的首三個星期內，當局亦收到公眾意見書，表示基於交通和環境理由而反對這宗申請；
- (iii) 申請地點所在之處一派鄉郊風貌，北面有一些住用和空置的構築物。雖然附近有一些貯物場／露天貯物場和工場，但大多是違例發展，當局會對之採取執管行動。申請地點附

近並沒有露天貯物用途獲批給有效的規劃許可；以及

- (iv) 申請地點東面和南鄰有兩個地點曾有涉及露天貯物用途的同類申請獲得批准。關於申請地點東面的地點，首宗涉及露天貯物用途的規劃申請是在一九九四年十一月頒布城規會規劃指引編號 13E 之前獲得批准。至於申請地點南鄰的地點，首宗涉及露天貯物用途的規劃申請則是基於有值得從寬考慮的理由而獲批准，因為有關建議涉及露天存放金屬物品、闢設工場及包裝清潔劑，對環境的影響很可能較該地點原先用作雲石工廠為少，該雲石工廠是條例下可予容忍的「現有用途」。現在這宗申請的規劃情況與這兩宗同類申請不可相提並論，因為城規會規劃指引編號 13E 於二零零八年十月十七日頒布，而且現在這宗申請亦沒有特殊情況值得從寬考慮。因此，現在這宗申請不應獲得相同的考慮。

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) 擬議的發展不符合古洞南地區「康樂」地帶的規劃意向，有關的意向主要是進行康樂發展，為市民提供所需設施，從而促進動態及／或靜態康樂活動和旅遊的發展。申請書內並無有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；以及
- (b) 擬議的發展不符合有關「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(城規會規劃指引

編號 13E)，因為申請地點先前不曾獲批給規劃許可作露天貯物用途或同類發展，而且有政府部門提出負面意見，區內人士亦反對這宗申請。」

[陳永堅先生此時返回席上。]

### 議程項目 31

#### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTN/448 擬在劃為「農業」地帶的元朗八鄉七星崗第 110 約地段第 107 號(部分)、第 125 號餘段(部分)及第 157 號 A 分段餘段(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/448 號)

---

#### 簡介和提問部分

108. 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) 擬經營臨時商店及服務行業(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」)不支持這宗申請。根據《處理臨時用途及露天貯在用地的環境問題作業指引》，由於申請地點邊界離最近的住宅建築物不足 100 米，且預計擬議發展所產生的部分／全部重型車輛流量會集中在離最近的住宅建築物不足 50 米的通道上，預計會對環境構成滋擾(例如有沙塵及噪音等)；

- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局沒有接獲公眾意見，元朗民政事務專員亦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 11 段所作的評估，規劃署認為擬議臨時用途可予容忍三年。雖然環保署署長不支持這宗申請，但是在過往三年，當局並無接獲環境方面的投訴。在法定公布期內，亦沒有接獲區內人士提出的反對。此外，擬議發展旨在向顧客展示植物樣本，現場不會有零售活動。申請人表示，運送植物的重型車輛架次會有限度(即每星期一架次)。為回應環保署署長對於臨時用途可能產生的滋擾的關注，已在文件第 12.2(a)至(c)段建議施加規劃許可附帶條件，限制作業時間及車輛類型。此外，應告知申請人須採納最新的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，以紓緩環境可能受到的影響。

109. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

110. 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，至二零一七年九月二十六日止，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，擬議發展的作業時間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，不得於星期一至五進行作業；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，《道路交通條例》所界定超過 24 公噸的重型貨車(包括貨櫃車拖頭／拖架)，不得在申請地點停泊／存放或進出；

- (d) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一五年三月二十六日或之前)豎設界線圍欄，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(即在二零一五年三月二十六日或之前)提交美化環境建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (f) 就上文(e)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一五年六月二十六日或之前)落實美化環境建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一五年三月二十六日或之前)提交全面的排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (h) 就上文(g)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一五年六月二十六日或之前)落實全面的排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (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二十六日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (j) 就上文(i)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一五年六月二十六日或之前)提供消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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)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；
- (l) 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)、(i)或(j)項的任何一

項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及

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

111. 小組委員會亦同意告知申請人以下事項：

- 「(a) 該規劃許可只批給申請的用途。當局不會容忍這宗申請並未涵蓋而現時於申請地點內進行的任何其他用途，包括任何貨倉／露天貯物場。申請人須立即採取行動，中止規劃許可並未涵蓋的有關用途；
- (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擬議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，申請地點內的私人地段是以集體政府租契持有的舊批農地，而租契訂明，事先未經地政總署批准，不得搭建構築物。當局並未批准所指的構築物作植物陳列室用途。申請地點可由錦泰路經政府土地及私人土地到達。元朗地政處不會為這條區內通道進行維修保養工程，亦不保證給予通行權。有關的地段擁有人仍須向地政總署提出申請，以獲准在申請地點搭建額外／更多構築物，或把申請地點的違例情況納入規範。地政總署會以業主的身分全權酌情考慮該等申請，但不保證予以批准。倘予批准，申請人須履行地政總署可能施加的條款和條件，包括繳付地價或費用等；
- (e) 留意運輸署署長的意見，申請地點經一段區內通道連接公共道路網，而該區內通道並非由運輸署管理。申請人須向地政總署查核該區內通道所在土地的類別，並與相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。司機應小心慢駛，尤以該區內道路上有迎面車流時為然；

- (f) 採納環境保護署最新發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，以落實緩解措施，從而盡量減少擬議發展對環境可能造成的滋擾；
- (g) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，在已提交的美化環境建議中，申請人建議在申請地點圍邊種植 16 棵細葉榕，但其中擬在南面圍邊種植的四棵樹不可接受。為使樹木可健康生長，應在地點種樹提供足夠的後移空間(最少一米)。此外，細葉榕的根系或會破壞臨時構築物的地腳。申請人對美化環境建議宜作相應修改；
- (h) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，所提交的排水建議似乎只屬初步性質，只包括一份擬議排水工程的概念性大綱，仍缺很多必需的細節，例如擬議 U 型渠的尺寸、沙井／集水井的管道內底水平、擬議渠道與現有排水設施的接駁細節，以及與毗鄰土地相關的橫截面等。此外，渠務署備悉，申請地點毗鄰規劃申請編號 A/YL-KTN/446 及 A/YL-KTN/447 的發展用地，而全部申請均由同一名申請人華東發展投資有限公司提交。此外，申請地點的徑流會排放到申請編號 A/YL-KTN/446 的用地內。鑑於這種集匯模式發展涉及相對較大面積的土地，以及因各塊擬議發展用地毗鄰而立而產生的排水問題，申請人應提交全面的排水建議，夾附充足的計算數據，以評估這些擬議發展用地集於一處對周圍土地的整體排水影響；
- (i) 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，以供消防處審批。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。倘擬申請豁免設置消防處所規定的某些消防裝置，申請人須向消防處提出理據，以供考慮；

- (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，不應指定作這宗申請所涵蓋的任何用途。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。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。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。倘申請地點並非緊連一條至少闊 4.5 米的指明街道，則須在提交建築圖則的階段，根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條釐定核准發展密度；以及
  
- (k) 留意機電工程署署長的意見，申請人須向供電商索取電纜圖則，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／或架空電纜線路繪圖，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／或其承辦商須與供電商聯絡；如有需要，應要求供電商遷移地下電纜(及／或架空電纜)，使其遠離擬議構築物。申請人及其承辦商在供電電纜附近進行工程時，須遵照根據《供電電纜(保護)規例》

訂立的《有關在供電電纜附近工作的實務守則》。」

### 議程項目 32

#### 第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-KTN/449 在劃為「農業」地帶的元朗錦田水尾村  
第 107 約地段第 1427 號(部分)闢設臨時  
動物寄養所及繁殖區(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/ YL-KTN/449 號)

---

112. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一四年九月十二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。這是申請人首次要求延期。

113. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計兩個月內提交小組委員會考慮。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會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 33

#### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

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

---

114. 秘書表示，陸永昌先生已就此議項申報利益，因為他在錦上路(即申請地點所在之處)擁有一間房屋。由於陸先生的房屋並非直望申請地點，小組委員會同意他可以留在席上。

#### 簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 臨時露天存放叉式起重機，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」)不支持申請，因為申請地點南鄰及東北鄰(最接近的約在兩米外)及附近均有易受影響的用途，即住宅構築物，預計會造成環境滋擾。該署在過去三年曾接獲一宗有關傾倒碎石的環境投訴；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局接獲一份由一名市民提交的公眾意見書，表示擔心申請地點會作其他用途(包括進行叉式起重機的維修及噴漆工程)，以及現有的消防裝置及排水系統是否符合相關的規定。他又懷疑在申請地點上搭建的構築物與所申請的用途不符。元朗民政事務專員並無接獲由區內人士提出的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所作的評估，規劃署認為擬議臨時用途可予容忍兩年。有關評估撮述如下：

- (i) 雖然環保署署長不支持申請，但申請地點所產生的車流不會流經主要的鄉村民居。申請人亦表示不會在申請地點進行與工場相關的活動。環保署署長只曾在二零一一年接獲一宗傾倒碎石的環境投訴，但自此以後並沒有再接獲投訴，而申請人亦會採取適當措施，避免對附近地方造成影響。為把對環境可能造成的影響減至最低，建議附加規劃許可附帶條件(a)至(c)項，以限制作業時間和禁止進行與工場相關的活動。此外，申請人亦須採納《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；
- (ii) 由於小組委員會曾於二零一一年六月十七日在有附帶條件的情況下批准擬在申請地點北面較遠處興建 10 幢屋宇的發展項目，因此申請地點最近一宗申請只獲批給兩年較短的規劃許可有效期，以便能逐步取締不相協調的工業相關用途。當局於二零一四年五月二十八日批准了擬議 10 幢屋宇的換地安排。建議批給這宗申請較短的兩年規劃許可有效期，至二零一六年九月二十六日止，而非申請人所要求的三年，以監察有關情況。日後為這項許可續期時須考慮當時的規劃情況，倘繼續在申請地點進行露天貯物用途與附近的用途有所抵觸，則續期申請未必會獲從優考慮；以及
- (iii) 至於有公眾對這宗申請表示關注，申請人已承諾興建高 3 米的邊界圍牆，把申請地點與外間分隔，而且除了所申請的用途外，不會在申請地點進行其他用途。在申請地點內現時被帆布遮蓋的構築物亦只屬臨時性質，主要是在惡劣天氣情況下用以保護叉式起重機。此外，建議附加適當的規劃許可附帶條件(a)至(c)項，以期把對環境造成的影響減至最低。其他相關政府部門並無就申請提出負面意見。另外，倘發現在申請地點進行的

用途與現時申請獲准許的用途不同，當局便會採取適當的規劃執管行動。

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」)提交申請的內容，批准這宗申請。這項許可屬臨時性質，有效期為兩年，至二零一六年九月二十六日止，而非所申請的三年，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的任何時間，不得於星期一至星期六下午六時至翌日早上九時在申請地點進行作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得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、維修、修理、清潔、噴漆及其他工場活動；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，車輛不得以倒車方式進出申請地點；
- (e) 在規劃許可有效期內，必須時刻保養現有的邊界圍欄；
- (f) 在規劃許可有效期內，必須時刻維修保養申請地點的現有排水設施；
- (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二十六日或之前)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三個月內(即在二零一四年十二月二十六日或之前)落實已獲接納的保護樹木建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (i) 在批給規劃許可之日起計六個星期內(即在二零一四年十一月七日或之前)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；
- (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二十六日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (k) 就上文(j)項條件而言，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一五年三月二十六日或之前)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；
- (l) 倘在規劃許可有效期內未能履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(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，而有關情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用途前，必須先取得規劃許可；

- (b) 批給較短的規劃許可有效期，是要監察該區的情況，以期逐步取締在「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶內不相協調的工業相關用途。為這項許可續期時須考慮當時的規劃情況，而倘繼續在申請地點進行露天貯物用途會與附近的用途有所抵觸，則續期申請未必會獲從優考慮；
- (c) 把履行規劃許可附帶條件的期限訂得較短，是為了密切監察申請人履行這些條件的進度。申請人倘再次未有履行規劃許可附帶條件，以致規劃許可遭撤銷，則其再提交的申請不會獲小組委員會從寬考慮；
- (d) 申請地點須時刻保持整潔；
- (e) 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；
- (f) 留意地政總署元朗地政專員的意見，申請地點內的私人地段是以集體政府租契持有的舊批農地，租契規定事先未獲地政總署批准，不得搭建任何構築物。第 106 約地段第 609 號餘段為短期豁免書第 3682 號所涵蓋，該豁免書容許在有關土地上露天存放叉式起重機和進行附屬用途，而所准許的覆蓋面積不得超過 400 平方米，高度則不得超過 6 米。當局已分別就地段第 567 號及第 609 號餘段向有關擁有人發出修訂租約編號 M20102 及 M20162，以准許搭建農用構築物。改變該等地段的用途會違反修訂租約的條款，倘有改變用途的情況出現，地政總署會考慮取消有關的修訂租約。此外，申請地點可經政府土地接達錦上路。地政總署不會為該段通道進行維修保養工程，亦不保證給予通行權；
- (g) 採納環境保護署發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》所載的紓解環境影響措施，以盡量減低對環境可能造成的滋擾；

- (h) 留意運輸署署長的意見，申請地點經由一段區內通道接達公共道路網絡，而該段通道並非由運輸署負責管理。申請人須向地政總署查核該通道所在土地的類別，並與有關的地政和維修保養當局釐清該通道的管理和維修保養責任誰屬。與擬在申請地點作業有關的車輛，不得在地段界線外排隊等候。此外，貨車司機須小心慢駛，尤以該區內通道上有迎面車流時為然；
- (i) 留意漁農自然護理署署長的意見，申請人應採用良好的地盤施工方法，避免在作業期間損毀申請地點毗鄰的成齡樹；
- (j) 留意消防處處長的意見，考慮到擬議構築物的設計／性質，預計有需要提供消防裝置。因此，申請人須向消防處提交附有擬議消防裝置的相關平面圖，以供審批。平面圖須按比例繪製，並述明尺寸和佔用性質，擬議消防裝置的位置亦須在平面圖上清楚標示。就擬議露天貯物用地制訂消防裝置建議時，申請人應參考本小組委員會文件附錄 V 所載「露天貯物良好作業指引」的規定。倘申請人擬申請豁免設置若干消防裝置，必須提出理據，以供消防處考慮。為履行設置滅火筒的規劃許可附帶條件，申請人須提交有效的消防證書(FS251)，以供消防處審批；
- (k) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，所有違例建築工程／構築物須予以清拆，而且所有建築工程均須符合《建築物條例》的規定，申請人亦須委聘認可人士統籌所有建築工程。即使獲批給規劃許可，也不應視作在《建築物條例》下，申請地點的違例構築物亦獲許可。當局日後可就任何違例工程採取執法行動，並予以清拆；以及
- (l) 留意機電工程署署長的意見，申請人須向供電商索取電纜圖則，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)，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，必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／或其承辦商亦須與供電商聯絡；如有需要，應要求供電商遷移地下電纜(及／或架空電纜)，使其遠離擬議構築物。申請人及其承辦商在供電電纜附近進行工程時，須遵照根據《供電電纜(保護)規例》訂立的《有關在供電電纜附近工作的實務守則》。」

### 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/-PH/699 在劃為「住宅(丁類)」地帶及「農業」地帶的元朗八鄉橫台山永寧里第 111 約地段第 2879 號(部分)、第 2881 號(部分)、第 2888 號(部分)、第 2889 號(部分)、第 2890 號(部分)及第 2900 號(部分)臨時露天存放建築材料、機械及二手汽車(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-PH/699 號)

---

#### 簡介和提問部分

119. 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、機械及二手汽車，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)從農業角度不支持這宗申請，因為申請地點具有頗高的復耕潛力。環境保護署署長(「下稱「環保署署長」)

長」)亦不支持這宗申請，因為申請地點的西北面約 60 米處及沿到達申請地點的通道有易受影響的住用構築物，預計擬議發展會對環境造成滋擾；

- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局接獲四份公眾意見書，分別來自橫台山永寧里村的一名村代表、兩名公眾人士及創建香港。提意見人反對或強烈反對這宗申請，理由是擬議發展與用途地帶不相協調，以及所涉農地應保留作農業用途，否則會受污染，以致不大可能恢復作農業用途。儘管擬議發展只屬臨時用途，但在一般情況下會獲續期，致使日後難以改作其他更為合適的用途。區內除有足夠的露天貯物場外，亦已有相若的土地用途。由於擬議發展鄰近民居，並且涉及使用重型車輛，因此會導致環境污染和交通擠塞。在該區的較高平整位置作露天貯物用途，亦會導致水浸情況。此外，申請人並無就交通、環境、噪音及排水進行影響評估。擬議發展亦會吸引南亞及非洲裔的非法勞工前來工作。元朗民政事務專員沒有收到區內人士提出的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所作的評估，規劃署認為擬議臨時用途可予容忍三年。儘管漁護署署長不支持這宗申請，但申請地點只有約 38% 的土地位於「農業」地帶內，而自二零零一年開始已有同類的露天貯物用途在申請地點運作。就這宗申請批給臨時規劃許可，不會妨礙「農業」地帶的長遠規劃意向。儘管環保署署長亦不支持這宗申請，但在過去三年並無接獲針對申請地點的環境投訴。為解決環保署署長的關注事宜，建議施加下文(a)至(d)項的規劃許可附帶條件，以限制作業時間和所使用的車輛類別，並禁止進行與工場相關的活動。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》所載列的緩解環境影響措施。至於提出反對的四份公眾意見書，須知就這宗申請批給臨時許可不會妨礙「住宅(丁類)」地帶及「農業」地帶的規劃意向，以及其他相關政府部門並無

就這宗申請提出負面意見。當局會建議施加適當的規劃許可附帶條件，以盡量減低可能造成的影響。

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。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一七年九月二十六日止，並須附加以下條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期六下午一時至五時及星期一至六下午五時至翌日早上九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，《道路交通條例》所界定重量超過 24 公噸的重型貨車，包括貨櫃車拖頭／拖架，不得在申請地點停泊／存放或進出；
- (e) 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二十六日或之前)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；
- (f) 就上文(e)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二十六日或之前)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；

- (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二十六日或之前)提交保護樹木建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (h) 就上文(g)項條件而言，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二十六日或之前)落實保護樹木建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (i) 在批給規劃許可之日起計六個星期內(即在二零一四年十一月七日或之前)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；
- (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二十六日或之前)落實已獲接納的消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (k) 倘在規劃許可有效期內沒有履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)或(d)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (l) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(e)、(f)、(g)、(h)、(i)或(j)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (m) 在這項規劃許可有效期屆滿後，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。」

122. 小組委員會亦同意告知申請人以下事項：

- 「(a) 在申請地點展開申請的用途前，必須先取得規劃許可；

- (b) 就履行規劃許可附帶條件施加較短的遵從期限，是要監察履行進度。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；
- (c) 申請地點須時刻保持整潔；
- (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。當局並無批准搭建由貨櫃改作辦公室用途的指明構築物。申請地點可從錦田公路經位於政府土地及私人土地上的一條通道前往。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。相關地段擁有人須向地政總署提出申請，以獲准在申請地點搭建構築物，或把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。倘予批准，申請人須履行地政總署可能附加的條款及條件，包括支付地價或費用等；
- (f) 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。申請人須向地政監督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，尤以該區內道路上有迎面車流時為然；
- (g) 採納環境保護署發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》所載的緩解環境影響措施，以盡量減低擬議發展可能造成的環境滋擾；
- (h) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，申請人須提供顯示申請地點範圍內現有樹木及灌木狀況的最新照片記錄；

- (i) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，為向發展項目供水，申請人或須把其項目的內部供水系統伸延，以接駁至最就近而合適的政府水管。申請人須解決與供水相關的任何土地問題(例如私人地段問題)，並須負責私人地段內的內部供水系統的建造、運作及維修保養，而有關情況必須符合水務署所訂標準；
- (j) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，就所提交的排水設施圖而言，必須顯示擬議 U 型排水渠的坡度及渠內徑流的流向。擬議排水井的管道內底水平亦須在排水設施圖上顯示，以供參考。倘申請人擬把申請地點的雨水溝接駁至現有的排水設施，該等排水設施亦須在圖則上標示，並應提供相關的接駁詳情。此外，申請人須提供顯示申請地點現時及擬議地面水平與毗鄰地區相比的橫切面，並提供標準詳情，以說明擬議 U 型排水渠及排水井的切面詳情。再者，擬議發展不應阻礙地面水流或對現有天然河道、鄉村渠管、溝渠及附近地區造成負面影響。在展開渠務工程前，申請人須就其在地段界線以外地方進行的任何渠務工程，徵詢地政總署元朗地政專員的意見，並取得相關地段擁有人的同意；
- (k) 留意消防處處長的意見，倘並無在申請地點露天存放易燃物品，申請人所提交的消防裝置建議便屬可予接納。消防裝置的安裝／保養／改進／修理工程須由註冊消防裝置承辦商進行。於安裝／保養／改進／修理工程完成後，有關承辦商須向作出工程指示的人士發出證明書(FS 251)，並把證明書副本送交消防處處長。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訂詳細的消防規定。為回應有關設置滅火筒的關注事宜，申請人須提交有效的消防證書(FS 251)，以供消防處批准；
- (l) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，根據《建築物條例》，未經屋宇署批准而在已批租土地上搭建的現有構築物(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用途。倘擬在申請地點進行任何新的建築工程(包括改裝貨櫃／搭建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的建築工程。根據《建築物(規劃)規例》第 5 及第 41D 條，申請地點須分別設有從街道通往申請地點的途徑及緊急車輛通道。對於在已批租土地上進行的違例建築工程，建築事務監督會視乎需要而根據屋宇署針對違例建築工程的政策採取執法行動，予以清拆。即使獲批給規劃許可，也不應視作在《建築物條例》下，申請地點現有的建築工程或違例建築工程亦獲許可。倘申請地點並非緊連一條至少闊 4.5 米的指明街道，則須在提交建築圖則的階段，根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條釐定核准發展密度；以及

- (m) 留意機電工程署署長的意見，申請人須向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)，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，須遵照根據《供電電纜(保護)規例》訂立的《有關在供電電纜附近工作的實務守則》。」

[袁家達先生於此時離席。]

## 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-PH/700 在劃為「農業」地帶的元朗八鄉第 110 約地段第 370 號餘段(部分)臨時露天存放私家車及輕型貨車(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-PH/700 號)

---

### 簡介和提問部分

123. 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) 擬臨時露天存放私家車及輕型貨車，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。根據經修訂的「處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引」，環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點東南面(約 10 米外)及其附近範圍有住用構築物等易受影響的設施，預計會造成環境方面的滋擾。在過往三年，當局接獲一宗環境方面的投訴，該宗有關廢物的投訴已證明屬實。環保署經實地視察後發現，有泥土及瓦礫被棄置在有關的私人土地(第 110 約地段第 370 號)及毗連政府土地，但視察時並未發現填土活動。環保署已把結果告知相關部門的負責人員，要求在其職權範圍內採取執法行動。從農業角度而言，漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這宗申請。申請地點附近範圍的農業活動活躍，復耕潛力亦甚高；

- (d) 在法定公布期的首三個星期內，共接獲兩份公眾意見書，分別來自世界自然基金會香港分會及創建香港。提意見人反對這宗申請，理由是申請用途並不符合「農業」地帶的規劃意向。此外，鑑於周邊地區現時用作活躍的農耕活動，申請地點仍具有潛力以恢復作農業用途。批准這宗申請，會鼓勵更多人改變區內現有農地的土地用途，導致違反規劃意向。露天貯物用地的供應已經足夠。擬議用途亦有礙觀瞻，並會使土地及環境質素下降。日後，當這宗申請獲續期時，有關土地會更難以發展作其他較合適的用途。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 段所詳載的理由，不支持這宗申請。有關理由撮錄如下：
- (i) 臨時露天存放私家車及輕型貨車的用途不符合「農業」地帶的規劃意向，即保存和保護良好的農地，以作農業用途，以及保存具良好復耕潛力的休耕農地，作開發及其他農業用途。漁護署署長從農業的角度不支持這宗申請，因為申請地點附近範圍的農業活動仍然活躍，以及申請地點的復耕潛力甚高。申請書內沒有提供充分的規劃理據，以支持偏離有關規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然。再者，申請人並未提供資料，以說明為何未能使用八鄉「露天貯物」地帶內一塊合適的土地(南面約 100 米處；總面積超過 80 公頃)作擬議發展；
- (ii) 擬議發展與鄰近具鄉郊特色(夾雜有民居／住用構築物、農地、數個停車場及露天貯物／貯物場)的土地用途不相協調。當局懷疑大部分的露天貯物／貯物場及停車場屬違例發展，可招致執法行動。小組委員會於近期(二零一四年八月二十二日)亦拒絕了一宗同類申請，其地點緊鄰這宗申請的地點南面，該宗

申請的申請人擬臨時露天貯存建築物料，並關設附屬辦公室，為期三年；

- (iii) 根據城規會就「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」頒布的規劃指引編號 13E(城規會規劃指引編號 13E)，申請地點位於第 3 類地區內。這宗申請不符合城規會規劃指引編號 13E，因為申請地點先前未曾獲批給有關露天貯物用途的規劃許可，以及現有和已獲規劃許可的露天貯物用途應局限於第 3 類地區，其範圍進一步擴散不會被接受。此外，就這宗申請，政府部門有負面意見，公眾亦提出反對。環保署署長不支持這宗申請，因為申請地點附近範圍及東面(約 10 米外)有民居／住用構築物，預計會構成環境方面的滋擾。在過往三年，環保署曾接獲一宗環境方面的投訴，該宗有關廢物的投訴已證明屬實。此外，申請人所提交的排水建議未獲渠務署總工程師／新界北接納。申請人未能證明擬議發展不會對環境及排水造成負面影響。因此，這宗申請不具從寬考慮的條件；
  
- (iv) 在同一「農業」地帶內，共有 13 宗擬作各種臨時露天貯物用途的同類申請，曾在有附帶條件下獲小組委員會批准。在二零一零至二零一四年期間，小組委員會批准了九宗申請，申請地點均位於按城規會規劃指引編號 13E 所定的第 2 類地區內，而且政府部門沒有負面意見，區內人士亦不表反對，以及政府部門及區內居民的關注可透過履行規劃許可附帶條件予以解決。至於位於第 3 類地區內的申請，小組委員會因應特殊情況予以批准，理由是其原有地點因廣深港高速鐵路香港段施工而被收回，以及擬申請進行的項目與附近的露天貯物用途並非不相協調。其餘的申請則在二零一二年被小組委員會拒絕，主要理由包括擬議露天貯物用途不符合城規

會規劃指引編號 13E 的要求，因申請地點位於第 3 類地區內，而且未有獲批規劃許可的先例。就這宗申請而言，有關地點亦位於第 3 類地區，之前未獲批予許可，而且坐落在主要具鄉郊特色的地區，其東面及東南面有零星已開發／休耕農地及民居／住用構築物。批准這宗申請，會為這部分仍相對地維持鄉郊特色的「農業」地帶的同類申請立下不良先例。倘有關申請獲得批准，累積影響所及，會導致區內整體的鄉郊環境質素下降；以及

- (v) 在法定公布期內，當局接獲兩份反對申請的公眾意見書。

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) 有關發展不符合「農業」地帶的規劃意向，即保存和保護良好的農地，以作農業用途，以及保存具良好復耕潛力的休耕農地。申請書內沒有提供充分的規劃理據，以支持偏離有關規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (b) 申請不符合城規會規劃指引編號 13E，因為有關發展與鄰近具有鄉郊特色(夾雜有民居／住用構築物及農地)的土地用途不相協調；申請地點先前沒有獲批給規劃許可；政府部門提出了負面意見，公眾人士亦反對申請；
- (c) 申請人未能證明有關發展不會對周邊地區的環境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，亦會為其他同類申請立下不良先例，使其擴散至這部分的「農業」地帶。倘有關申請獲得批准，累積影響所及，會導致區內整體的鄉郊環境質素下降。」

### 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-PH/701 在劃為「農業」地帶的元朗八鄉第 111 約地段第 1831 號餘段、第 1832 號餘段(部分)、第 1867 號(部分)、第 1868 號(部分)、第 1869 號(部分)、第 1870 號(部分)、第 1871 號(部分)、第 1872 號(部分)、第 1873 號(部分)、第 1874 號餘段及第 1875 號餘段(部分)和毗連政府土地臨時露天存放背景板、廣告專用鋁架及建築材料(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-PH/701 號)

---

#### 簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 臨時露天存放背景板、廣告專用鋁架及建築材料(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為有易受影響用途(民居)位於申請地點的北鄰(距離約 40 米)和往申請地點的通道沿路，預計會對環境造成滋擾。

- (d) 在法定公布的首三個星期內，當局收到四份公眾意見書，分別來自一名村民、兩名市民和創建香港。提意見人表達對申請的關注，或反對這宗申請，因為農地應獲保存。倘申請地點獲批准作為露天貯存用地或其他用途，便會遭受污染，難以收復作農地之用。申請人應提交噪音、渠務及交通影響評估報告，俾能評估這宗申請。場內用途涉及貯存高度易燃物品，而有關的布局設計與申請書的描述不同。由於工場涉及製作和繪畫背景板，期間會釋出有毒氣體，對自然環境造成不良影響。申請的用途不符合「農業」地帶的規劃意向，其累積影響應予以考慮。農地的用途亦應獲保障。露天貯存用地空間已足夠。批准這宗申請會為同類申請立下不良先例，而日後的續期申請會導致更難把土地作其他較適合的用途。元朗民政事務專員並無接獲區內人士的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 12 段的評估，認為有關臨時用途可予容忍三年。儘管環保署署長不支持這宗申請，環保署署長在過去三年並無收到環境方面的投訴。為回應環保署署長對臨時用途可能產生滋擾的關注，建議加入(a)至(d)項規劃許可附帶條件，以限制作業時間、所使用的車輛類別和禁止與工場相關的活動。此外，建議告知申請人須採納《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》中所載的緩解環境影響措施。關於對申請表達關注的四份公眾意見書，規劃署認為批給暫時許可不會妨礙長遠的規劃意向，而申請人已表示不會使用有毒物料或進行工場活動。此外，建議施加合適的規劃許可附帶條件，以禁止與工場相關的活動，以及減少對環境的影響。其他相關部門對這宗申請並無負面意見。

127. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

128. 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，直至二零一七年九月二十六日止，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九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拆卸、維修、修理、清洗、噴油或其他工場活動；
- (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 5.5 公噸的中型或重型貨車(包括貨櫃車拖頭／拖架)在申請地點停泊／存放或進出；
- (e) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為保養申請地點的現有樹木；
- (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) 在規劃許可有效期之日起計三個月內(即在二零一四年十二月二十六日或之前)提交申請地點現有排水設施的記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (h) 在規劃許可有效期之日起計六個星期內(即在二零一四年十一月七日或之前)提供備有有效消防證書(FS251)的滅火筒，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；

- (i) 在規劃許可有效期之日起計六個月內(即在二零一五年三月二十六日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (j) 就上文(i)項條件而言，必須在規劃許可有效期之日起計九個月內(即在二零一五年六月二十六日或之前)設置消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (k) 倘在規劃許可有效期內沒有履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)或(f)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (l) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(g)、(h)、(i)或(j)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (m) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，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。

129. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- 「(a) 與申請地點的相關擁有人解決任何涉及這項發展的土地問題；
- (b) 申請地點應時刻保持整潔；
- (c) 留意地政總署元朗地政專員的意見，即在申請地點內的私人地段屬於以集體政府租契持有的舊批農地，事先未獲地政總署批准，不得搭建任何構築物。當局並未批准申請所指的單層構築物作貯物室及廁所用途。第111約地段第1831RP號的私人土地受短期豁免書編號3769規管。該豁免書准許把有關土地作露天存放背景板、廣告專用鋁架及建築材料的附屬用途。當局並未就佔用申請地點內的政

府土地批給許可。申請人須注意，事先未經政府批准而佔用政府土地的行為不應予以鼓勵。申請地點可經政府土地及私人土地接達錦田公路。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。相關地段擁有人仍須向地政總署提出申請，以獲准在申請地點搭建構築物，或把申請地點的違例情況納入規範。申請人須把屬政府土地的部分從申請地點剔出，或在實際佔用該政府土地部分之前取得正式許可。地政總署會以業主身分全權酌情考慮有關申請，但不保證予以批准。倘予批准，申請人須履行地政總署可能施加的條款及條件，包括支付地價或費用等；

- (d) 須採納環保署署長最新發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，以盡量減少對環境可能造成的滋擾；
- (e) 留意運輸署署長的意見，即申請地點經一段並非由運輸署管理的區內通道連接公共道路網。申請人須向地政總署查核該區內通道的土地類別，並與有關的地政和維修保養當局釐清該區內通道的管理和維修保養責任誰屬。貨車司機應小心慢駛，尤以該區內道路上有迎面車流時為然；
- (f) 留意消防處處長的意見，即考慮到有關擬議構築物的設計／性質，預計須設置消防裝置。因此，申請人須向消防處提交載有消防裝置建議的相關平面圖，以供批准。平面圖須按比例繪畫，並註明尺寸及佔用性質，而擬設消防裝置的位置亦須在平面圖上清楚標示。此外，應遵守小組委員會文件附錄 V 所載有關露天貯存用地的良好作業守則。倘擬議構築物須符合《建築物條例》(第 123 章)的規定，則消防處在收到正式提交的建築圖則後，才會制定詳細的消防安全規定。倘申請人擬申請豁免若干所規定的消防裝置，必須向消防處處長提出理據，以供考慮。為履行關於滅火筒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(FS251)，以供批准；

- (g) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，即為向擬議發展供水，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；
  
- (h) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即根據《建築物條例》的規定，未經屋宇署批准而在已批租土地上搭建的現有構築物屬違例構築物(並非新界豁免管制屋宇)，不應指定作這宗申請下獲批准的任何用途。倘申請人擬在申請地點進行任何新的建築工程(包括搭建貨櫃／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，否則屬違例建築工程。申請人須按《建築物條例》的規定，委聘認可人士統籌擬議的建築工程。申請地點須分別根據《建築物(規劃)規例》第5條及第41D條，設有從街道通往該地點的途徑及緊急車輛通道。對於在已批租土地上進行的違例建築工程，建築事務監督會視乎需要而根據屋宇署針對違例建築工程的政策採取執法行動，予以清拆。即使獲批給規劃許可，也不應視作在《建築物條例》下，申請地點現有的建築工程或違例建築工程亦獲許可。倘申請地點並非緊連一條至少闊4.5米的指明街道，則須在提交建築圖則的階段根據《建築物(規劃)規例》第19(3)條釐定核准發展密度；以及
  
- (i) 留意機電工程署署長的意見，即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)。根據所獲得的電纜圖則及／或架空電纜線路繪圖，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《香港規劃標準與準則》所訂輸電電壓水平在132千伏特或以上的高壓架空電纜的較理想工作走廊內，則申請人須先諮詢供電商並與其作出安排。在申請地點內搭建任何構築物前，申請人及／或其承辦商必須與供電商聯絡，如有需要，應要求供電商

遷移地下電纜(及／或架空電纜)，使其遠離擬議構築物。申請人及其承辦商在供電電纜附近進行工程時，須遵照根據《供電電纜(保護)規例》訂立的《有關在供電電纜附近工作的實務守則》。

[主席多謝高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東曾炤基先生出席會議，解答委員的提問。曾先生此時離席。]

### **議程項目 37**

#### **第 12A 條申請**

[公開會議]

Y/YL-NSW/1 申請修訂《南生圍分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-NSW/8》，把位於元朗南生圍第 115 約地段第 594 號、第 595 號、第 600 號、第 1288 號 B 分段餘段(部分)、第 1289 號 B 分段餘段(部分)及第 1292 號 B 分段餘段(部分)的申請地點由「住宅(丁類)」地帶改劃為「住宅(丁類)1」地帶(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 Y/YL-NSW/1 號)

---

130. 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」)的一家附屬公司提交。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。以下委員就此議項申報利益：

- |       |                                 |
|-------|---------------------------------|
| 符展成先生 | — 目前與新鴻基公司、英環公司、艾奕康公司及雅邦公司有業務往來 |
| 黎慧雯女士 | — 目前與新鴻基公司、艾奕康公司及雅邦公司有業務往來      |
| 陳健強醫生 | — 為香港活力都會協會的召集人，該會曾獲新鴻基公司贊助     |

- 李美辰女士
- 為香港活力都會協會的成員，該會曾獲新鴻基公司贊助
- 黃仕進教授
- 目前與艾奕康公司有業務往來；亦為香港大學土木工程系的講座教授及系主任，該學系曾獲艾奕康公司贊助部分活動

131. 申請人要求城規會延期考慮這宗申請。由於陳健強醫生、李美辰女士及黃仕進教授沒有參與這宗申請，小組委員會同意他們可留在席上。小組委員會亦同意符展成先生及黎慧雯女士可留在席上，但應避免參與討論。

132. 小組委員會備悉申請人的代表於二零一四年八月二十八日要求城規會延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料，回應相關的政府部門(包括運輸署、漁農自然護理署及渠務署)所提出的意見。這是申請人首次要求延期。

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

### **議程項目 38**

#### **第 16 條申請**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

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

---

#### 簡介和提問部分

134. 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) 關設臨時過境交通服務站(包括公眾停車場、貨櫃貨運站、貨櫃貯存庫、貨櫃拖頭／拖架停放場、汽車修理工場及辦公室)，並經營附屬服務行業(包括處理貨櫃貨運出入及貨車進出)和關設員工食堂，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。申請地點附近有民居(最近的民居距離申請地點約 45 米)。根據《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，預料環境會受到滋擾，例如塵埃和噪音；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，沒有收到公眾的意見，而元朗民政事務專員亦沒有收到區內人士的反對／意見；以及

- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所作的評估，規劃署認為有關的臨時用途可予容忍三年。雖然環保署署長不支持這宗申請，但過去三年並沒有涉及申請地點的任何有關環境方面的投訴。針對環保署署長關注的問題，以及為了減輕對附近地區的環境可能造成的影響，建議在規劃許可加上文件第 13.2(a)、(c)、(d)及(n)段所述的附帶條件，限制作業時間和存放在申請地點的貨櫃的堆疊高度，並須設置邊界圍欄。此外，亦會告知申請人要遵守《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影響。

135. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

136. 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，至二零一七年九月二十六日止，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) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有未根據《道路交通規例》獲發有效牌照的車輛在申請地點停泊／存放；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，在申請地點邊界的五米範圍內，不得有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的任何時間，車輛不得倒後進出申請地點；

- (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二十六日或之前)，提交有關在向新田村路一面闢設緩衝區的建議，而有關建議必須符合運輸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(即在二零一五年三月二十六日或之前)，在面向新田村路一面闢設緩衝區，而有關情況必須符合運輸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二十六日或之前)，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；
- (i) 就上文(h)項條件而言，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一五年三月二十六日或之前)，落實滅火水源及消防裝置建議，而落實情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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二十六日或之前)，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；
- (k) 就上文(j)項條件而言，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一五年三月二十六日或之前)，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；
- (l) 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二十六日或之前)，提交美化環境和保護樹木建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (m) 就上文(l)項條件而言，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一五年三月二十六日或之前)，落實美化環境和保護樹木建議，而落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；

- (n) 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二十六日或之前)，在申請地點設置邊界圍欄，而有關設施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)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；
- (p) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(f)、(g)、(h)、(i)、(j)、(k)、(l)、(m)或(n)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (q) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復為美化市容地帶，而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

137. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- 「(a) 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情況。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，其再次提出的申請未必會獲小組委員會從寬考慮；
- (b) 與申請地點的相關擁有人解決與這項臨時用途有關的任何土地問題；
- (c) 在申請地點展開申請的用途前，必須先取得規劃許可；
- (d) 規劃許可是批給申請的發展／用途及構築物，並不表示當局會容忍現於申請地點但非這宗申請所涵蓋的其他發展／用途及構築物。申請人須立即採取行動，終止這些未獲規劃許可的發展／用途，並清拆這些未獲規劃許可的構築物；

- (e) 留意地政總署元朗地政專員的意見，申請地點範圍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。當局未有批准在申請地點作申請的用途及／或佔用申請地點範圍內的政府土地（面積約為2 695 平方米，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。由申請地點前往青山公路－洲頭段須經政府土地和私人土地。元朗地政處不會為該政府土地進行維修保養工程，亦不保證給予通行權。倘這宗規劃申請獲得批准，有關地段的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事項納入規範。此外，申請人亦須把那部分政府土地從申請地點剔出，或在實際佔用那部分政府土地之前申請正式許可。地政總署會以業主身分全權酌情考慮有關申請，但不保證會予以批准；倘予批准，會附加條款和條件，包括規定申請人繳付地價或費用；
- (f) 留意消防處處長的意見，倘擬議構築物須符合《建築物條例》，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) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，倘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。申請人若擬在申請地點進行任何新的建築工程（包括以貨櫃作臨時建築物），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。申請人亦須按《建築物條例》的規定，委聘認可人士統籌擬議的建築工程。對於在已批租土地上進行的違例建築物，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。倘申請提出的用途須申領牌照，則申請地點任何擬作有關用途的現有構築物必須符合建築物安全規定及發牌當局可能施加

的其他相關規定。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。若申請地點並非緊連一條至少闊 4.5 米的指明街道，根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條，須在提交建築圖則的階段，由當局釐定該地點准許的發展密度；

- (h) 留意路政署鐵路拓展處總工程師／鐵路拓展 2-2 的意見，申請地點有部分地方可能位於北環線的鐵路線保護範圍內。雖然當局仍在檢討興建擬議北環線的時間表和走線，但當動工興建該鐵路時，位於鐵路線範圍內的地方或須騰空；
- (i) 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都可妥為截流和保養，不會增加毗鄰地區的水浸風險。申請地點所在地區目前沒有由渠務署維修保養的公共污水收集系統可供接駁，申請人須就污水排放和處理的事宜取得環保署署長的同意。申請人須留意，擬議的排水建議／工程和地盤範圍都不可侵進不屬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順。申請人須自費建造和保養所有擬議的排水設施，並在佔用申請地點期間，確保申請地點所有排水設施會得到妥善保養；
- (j) 留意食物環境衛生署署長的意見，如經營向公眾開放的一類食物業，必須領有該署發出的適當食物業牌照；
- (k) 遵守由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》，盡量減少對附近地區的環境可能造成的影響；以及
- (l) 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和實行所需的水污染管制措施，以免附近位於申請地點西面的水道受影響。」

## 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-MP/237 為批給在劃為「休憩用地」地帶的元朗米埔第101約地段第5號、第6號、第7號、第8號餘段、第9號餘段及第10號經營臨時餐廳的規劃許可續期三年  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-MP/237 號)

---

### 簡介和提問部分

138. 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) 為批給作臨時餐廳用途的規劃許可(先前編號 A/YL-MP/194 的申請)續期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，收到一份表示支持這宗申請的公眾意見書。元朗民政事務專員沒有收到區內人士的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所作的評估，規劃署認為有關的臨時用途可再予容忍三年；

139. 委員並無就這宗申請提出問題。

### 商議部分

140. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。有關

的規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，由二零一四年十一月八日至二零一七年十一月七日止，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，不得於凌晨十二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，不得有未根據《道路交通條例》獲發有效牌照的車輛在申請地點停泊／存放；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有《道路交通條例》所界定超過 5.5 公噸的中型或重型貨車（包括貨櫃車拖頭／拖架）在申請地點停泊／存放；
- (d) 在規劃許可有效期內，保養申請地點所鋪築的地面和搭建的邊界圍欄，使之時刻保持良好狀況；
- (e) 在規劃許可有效期內，護理申請地點內現有的樹木及植物，使之時刻保持良好狀況；
- (f) 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；
- (g) 在規劃許可續期之日起計三個月內（即在二零一五年二月七日或之前），提交申請地點現有排水設施的照片記錄，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（即在二零一五年五月七日或之前），提交滅火水源和消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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（即在二零一五年八月七日或之前），落實滅火水源和消防裝置建議，而落實情況必須符合消防處處長或城規會的要求；

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

141. 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與這項臨時發展有關的任何土地問題；
- (b) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，有關的處所的臨時佔用許可證的限期於二零一四年八月一日屆滿。因此，申請人須按《建築物條例》的規定申請佔用許可證；
- (c) 留意地政總署元朗地政專員的意見，申請地點範圍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。申請地點須由青山公路一米埔段經一條非專用的第 1 號通道(加州花園大道)出入，該條非專用通道由第 104 約地段第 4750 號(加州花園)和地段第 4754 號(加州豪園)的擁有人共同負責維修保養。元朗地政處不保證申請人會獲該通道的通行權。倘這宗申請獲得批准，有關地段的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事項納入規範。地政總署會以業主身分全權酌情考慮有關申請，但不保證必會予批准；倘予批准，會附加條款和條件，包括規定申請人繳付地價或費用；

- (d) 留意屋宇署總屋宇工程師／新界西的意見，若那些現時在已批租土地上的構築物是未經屋宇署批准而搭建的(並非新界豁免管制屋宇)，根據《建築物條例》，乃屬違例構築物，不得指定作這宗申請獲批准的用途。若擬在申請地點進行任何新的建築工程(包括興建臨時建築物)，必須先取得建築事務監督的許可及同意，否則有關工程即屬違例建築工程。此外，申請人須根據《建築物條例》的規定，委聘一名認可人士統籌擬議的建築工程。對於在已批租土地上搭建的違例建築物，如有需要，建築事務監督可根據屋宇署針對違例建築工程的政策採取執法行動，予以清拆。即使獲批給規劃許可，也不應視作在《建築物條例》下，申請地點現有的建築工程或違例建築工程亦獲許可。倘申請提出的用途須領取牌照，則申請地點任何擬作有關用途的現有構築物必須符合建築物安全規定及發牌當局可能施加的其他相關規定。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，須在提交建築圖則階段，由當局釐定該地點准許的發展密度；
- (e) 遵守由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》，盡量減少對附近地區的環境可能造成的影響；
- (f) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，申請人須自費保養所有排水設施，並在規劃許可有效期內，確保申請地點所有排水設施獲得妥善保養。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。申請地點所在的地區並沒有渠務署負責維修保養的公共污水渠收集系統可供接駁。申請人須就污水排放或處理的事宜取得環境保護署署長的同意。申請人須留意，擬議的渠務工程和地盤範圍都不可侵進不屬申請人管轄範圍的地方，申請人亦須就申請地點範圍外的所有排水工程

徵詢元朗地政專員的意見，以確保申請地點日後排水暢順；

- (g) 留意消防處處長的意見，在收到申請人正式提交的建築圖則或發牌當局的轉介後，該處便會制訂詳細的消防安全規定。此外，於申請地點關設的緊急車輛通道須符合根據《建築物(規劃)規例》第 41D 條訂立並由屋宇署負責執行的《2011 年建築物消防安全守則》D 部第 6 節所訂的標準；以及
- (h) 留意食物環境衛生署署長的意見，如經營向公眾開放的一類食物業，必須領有該署發出的適當食物業牌照。」

#### **議程項目 40**

##### **第 16 條申請**

[公開會議]

A/YL-NTM/308 擬在劃為「住宅(丙類)」地帶的元朗牛潭尾碧豪苑地下關設學校(幼稚園)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-NTM/308 號)

---

142. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一四年九月十一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，回應運輸署的意見。這是申請人首次要求延期。

143. 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會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。

[主席多謝高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東馮智文先生出席會議，解答委員的查詢。馮先生於此時離席。]

### 屯門及元朗西區

[高級城市規劃師／屯門及元朗簡國治先生、黎定國先生及葉愛芳女士此時獲邀到席上。]

#### 議程項目 41

##### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-PS/455 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗屏山第 122 約地段第 98 號(部分)闢設私人發展計劃的公用設施裝置(電力組合式變壓站)，並進行挖土及填土工程(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-PS/455 號)

---

#### 簡介和提問部分

144. 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) 闢設私人發展計劃的公用設施裝置(電力組合式變壓站)並進行挖土及填土工程的建議；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。相關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，並沒有收到公眾的意見，而元朗民政事務專員亦沒有收到區內人士的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據詳載於文件第 11 段的評估，規劃署不反對這宗申請。

145. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

146. 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二十六日止；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。」

147. 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，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為設有花槽以美化景觀的兩個電力組合式變壓站。當局所批給的批准書編號 MNT 16443，是准許在第 122 約地段第 98 號搭建及維修保養有關的農用構築物，若改變有關地段的用途，會違反該批准書所定的條款。出入申請地點須經庸園路，元朗地政處不會為該路徑進行維修保養工程，亦不保證會給予申請人通行權。倘這宗申請獲批准，有關的地段擁有人須向地政總署申請准其在申請地點搭建構築物，或把申請地點的違例事項納入規範。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；

- (b) 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 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。申請地點看似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。倘申請人擬進行任何新的建築工程(包括興建變壓站構築物)，須按《建築物條例》的規定，正式提交申請。當局會在正式提交建築圖則的階段詳細檢查圖則；
- (c) 留意環境保護署署長的意見，申請人須採取適當的措施，例如擬設的電力組合式變壓站各個孔口的位置應遠離易受噪音影響的地方，以免造成噪音滋擾；
- (d) 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，亦不得有車輛排隊至公共道路或倒後進出公共道路。通往申請地點的區內小徑不屬運輸署的管理範圍，申請人須向地政當局查核該小徑所在土地的類別，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；
- (e) 留意路政署鐵路拓展處總工程師／鐵路拓展 2-2 的意見，由於擬議地點位於西鐵線的鐵路線保護範圍內，申請人須就其建議的所有細節諮詢香港鐵路有限公司，並遵守該公司有關西鐵線日後的建造、運作、維修保養及安全方面的規定；
- (f) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，申請人須留意，有關裝置不得妨礙地面水流或對現有的水道、鄉村水渠或溝渠等造成負面影響；

- (g) 留意消防處處長的意見，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；
- (h) 留意機電工程署署長的意見，中華電力有限公司須遵照《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一帶日後的一些發展項目供電而設，因此，相關的電力需求應盡量由附近的變壓站應付。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) 留意衛生署署長的意見，根據世界衛生組織的資料，只要符合國際非電離輻射防護委員會所發出的相關指引，工人及公眾接觸到諸如由電力設施產生的極低頻電磁場，應不會受到嚴重的不良影響。因此，項目倡議者必須確保有關裝置符合國際非電離輻射防護委員會所發出的相關指引或其他既定的國際標準。世界衛生組織亦鼓勵各地在規劃新的電力設施時，應與各持份者妥善和坦誠溝通。」

[主席多謝高級城市規劃師／屯門及元朗西簡國治先生出席會議，解答委員的提問。簡先生此時離席。]\

## 議程項目 42

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-HT/907 在劃為「政府、機構或社區」地帶及「康樂」地帶的元朗廈村第 125 約地段第 515 號餘段(部分)、

---

第 518 號(部分)、第 521 號(部分)、第 522 號、  
第 523 號、第 524 號(部分)、第 525 號(部分)、  
第 526 號(部分)、第 1247 號餘段(部分)、  
第 1249 號(部分)、第 1250 號(部分)、第 1251 號  
餘段、第 1252 號、第 1253 號、第 1254 號、  
第 1255 號(部分)、第 1256 號(部分)、  
第 1257 號、第 1258 號餘段、第 1259 號(部分)、  
第 1260 號、第 1261 號、第 1262 號餘段(部分)及  
毗連政府土地臨時露天存放未有行車證的車輛及  
闢設私家車停車場(為期一年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-HT/907 號)

---

148. 秘書報告，黎慧雯女士就此議項申報利益，表示其配偶是一家在廈村擁有兩塊土地的公司的股東。由於申請人要求城規會延期考慮這宗申請，而從黎慧雯女士配偶的土地並不能直接望到申請地點，因此小組委員會同意黎女士可留在席上。

149. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一四年九月十日要求城規會延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間因應內部間隔改動擬備經修訂的平面簡圖。這是申請人首次要求延期。

150. 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 43**

#### **第 16 條申請**

[公開會議 (限於簡介和提問部分)]

A/YL-HT/916 擬在劃為「綜合發展區」地帶的元朗廈村第 125 約地段第 51 號(部分)、第 57 號(部分)、第 58 號(部分)、第 60 號、第 61 號、第 62 號、第 63 號(部分)、第 64 號、第 65 號、第 66 號(部分)、第 67 號(部分)、第 144 號(部分)、第 146 號(部分)，以及第 129 約地段第 3220 號(部分)、第 3221 號 A 分段(部分)、第 3221 號 B 分段(部分)、第 3222 號(部分)、第 3223 號(部分)、第 3224 號(部分)、第 3225 號 A 分段(部分)、第 3225 號 B 分段(部分)、第 3226 號、第 3227 號、第 3228 號、第 3229 號、第 3230 號、第 3231 號、第 3232 號、第 3234 號(部分)、第 3235 號(部分)和毗連政府土地闢設臨時貨倉，以存放機械、零件及建築材料，並闢設附屬辦公室及停車位(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-HT/916 號)

---

151. 秘書報告，黎慧雯女士的配偶是一間公司的股東，該公司在廈村擁有兩塊土地，她已就此議項申報利益。由於黎慧雯女士配偶所擁有的兩塊土地並非直接面向申請地點，小組委員會同意黎女士可以留席。

#### 簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬闢設臨時貨倉，以存放機械、零件及建築材料，並闢設附屬辦公室及停車位，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，理由是申請地點附近及沿通道(即屏廈

路)一帶易受影響用途(最接近的民居約在 64 米外)，預計擬議發展會對環境造成滋擾；

- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局接獲兩份公眾意見書，分別由 42 名鳳降村居民及創建香港提交。鳳降村居民反對這宗申請，主要理由是申請用途與周邊環境不相協調，並會對鄉村及周邊地區的排水、景觀、噪音及交通造成負面影響。創建香港反對這宗申請，理由是擬議用途並不符合「綜合發展區」地帶的規劃意向，即此地帶主要是作住宅用途；倘批准這宗申請，會令申請地點的狀況難有機會獲得改善，並會為同類申請立下不良先例；以及當局已批出足夠土地，以應對現時及未來的需求。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，規劃署認為擬議臨時用途可予容忍三年。儘管環保署署長不支持這宗申請，但過往三年申請地點並無涉及證明屬實的環境投訴。為減輕對環境可能造成的影響，文件第 12.2(a)至(c)段建議附加規劃許可附帶條件，以限制申請地點的作業時間，並禁止在申請地點進行工場活動。此外，申請人亦須遵照《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，以減低對毗鄰地區的環境可能造成的影響。至於該兩份表示反對這宗申請的公眾意見書，當局指出在西面最接近的鳳降村村落與申請地點相距約 80 米，而申請地點東面的民居則相距約 64 米。通往申請地點的車輛通道須經過毗連用地及一條連接屏廈路的區內路徑。擬議貨倉構築物設於沿申請地點西面及北面的位置，建議在申請地點北面及西面的邊界種植兩排樹木，以減輕對鳳降村的環境可能造成的影響。其他相關部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。由於目前仍未有任何已知的落實計劃，就申請批給臨時規劃許可，不會妨礙落實「綜合發展區」地帶的規劃意向。建議加入規劃許可附帶條件，以減輕對環境、交通、排水及景觀可能造成的影響。

153. 委員沒有就這宗申請提出問題。

商議部分

154. 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，至二零一七年九月二十六日止，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工場活動；
- (d) 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；
- (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二十六日或之前)提交經修訂的排水影響評估，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九個月內(即在二零一五年六月二十六日或之前)落實經修訂排水影響評估內所確認的排水緩解措施，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (g) 在規劃許可有效期內，必須妥為維修保養已在申請地點落實的排水緩解措施；
- (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二十六日或之前)落實獲採納的美化環境建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；

- (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二十六日或之前)提交消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (j) 就上文(i)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一五年六月二十六日或之前)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) 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二十六日或之前)為申請地點設置圍欄，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (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)或(g)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (m) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(e)、(f)、(h)、(i)、(j)或(k)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (n) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復為美化市容地帶，而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

155. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- 「(a) 與申請地點及附近地段的相關擁有人解決涉及這項發展的任何土地事宜；
- (b) 留意地政總署元朗地政專員的意見，有關的私人土地包括根據集體政府租契持有的舊批農地。有關租契訂明，事先未獲政府批准，不得搭建構築物。當局未有就擬議用途及／或佔用申請地點內的政府土地(約 170 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予以鼓勵。申請地點主要經由私人地段及一小段政府土地通往屏廈路。元朗地政處不保證給予通行權。倘這宗申請獲得批准，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，但不保證有關申請會獲批准。倘獲批准，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。此外，申請人應避免在政府土地搭建構築物，因為未經政府批准而佔用政府土地的行為不予以鼓勵，而涉及違例構築物的短期租約申請一般會被拒絕；

- (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河道、天然河溪、鄉村排水渠、溝渠及毗鄰地區造成負面影響。在進行任何排水工程前，申請人須就地段界線以外的工程徵詢元朗地政專員的意見，並取得相關擁有人的同意；
- (d) 遵照由環保署最新發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，以減少對環境可能造成的滋擾；
- (e) 留意運輸署署長的意見，申請地點內須有足夠空間讓車輛轉動。通往申請地點的區內路徑並非由運輸署負責管轄，因此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，申請人須提供足夠的排水措施，以防止地面水由申請地點流往附近的公用道路和排水渠。路政署不須負責維修保養任何連接申請地點與屏廈路的通道；
- (g) 留意消防處處長的意見，申請人須提供消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長的要求。考慮到有關建議的設計／性質，預計有需要設置消防裝置。

因此，申請人須向消防處處長提交已收納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，而擬設消防裝置的位置須在平面圖上清楚標示。倘申請人擬申請豁免設置消防處所規定的消防裝置，必須向消防處處長提出理據，以供考慮。申請人須留意，倘擬議築構物須符合《建築物條例》的規定，該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

- (h) 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就申請地點的現有構築物批予許可，因此該署無法就申請用途是否合適提出意見。根據《建築物條例》，凡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，不得指定作這宗申請的任何核准用途。倘擬在申請地點進行任何新的建築工程(包括搭建簷篷作臨時建築物)，必須先取得建築事務監督的批准及同意，否則有關工程即屬違例建築工程。申請人須按《建築物條例》的規定，委聘一名認可人士統籌擬議建築工程。對於在已批租土地上進行的違例建築工程，建築事務監督可按需要而根據屋宇署針對違例建築工程的政策採取執法行動，予以清拆。即使獲批給規劃許可，也不應視作在《建築物條例》下，申請地點現有的建築工程或違例建築工程亦獲許可。申請地點須分別根據《建築物(規劃)規例》第 5 及第 41D 條的規定，闢設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。」

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

## 議程項目 44

### 第 12A 條申請

[公開會議]

Y/TM/16 申請修訂《屯門分區計劃大綱草圖編號 S/TM/32》  
，把位於屯門掃管笏第 56 區第 374 約地段  
第 398 號餘段、第 406 號餘段、第 407 號、  
第 408 號餘段、第 409 號、第 410 號餘段、  
第 411 號餘段、第 412 號 B 分段、第 412 號餘段、  
第 413 號、第 442 號餘段、第 443 號餘段、  
第 444 號、第 445 號 A 分段、第 445 號餘段、  
第 446 號 A 分段、第 446 號餘段、第 447 號、  
第 448 號、第 449 號、第 450 號、第 451 號、  
第 453 號(部分)、第 454 號、第 455 號、第 456 號、  
第 457 號、第 458 號、第 459 號(部分)、  
第 462 號(部分)、第 464 號餘段、第 466 號餘段，  
以及第 375 約地段第 248 號餘段、第 249 號 A 分段  
餘段、第 249 號 B 分段、第 250 號餘段、  
第 251 號、第 253 號(部分)、第 255 號餘段(部分)和  
毗連政府土地的申請地點由「綜合發展區」地帶  
改劃為「綜合發展區(3)」地帶  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 Y/TM/16 號)

---

156. 秘書報告，這宗申請由新鴻基地產發展有限公司(下稱「新鴻基公司」)的附屬公司提交。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
- 劉智鵬博士 — 擁有一所位於掃管笏管青路 2 號的單位

157. 由於申請人要求延期考慮這宗申請，小組委員會同意符展成先生及黎慧雯女士可以留席，但應避免參與討論。由於陳建強醫生及李美辰女士沒有參與這宗申請，小組委員會同意他們可以留席。小組委員會備悉劉智鵬博士因事未能出席會議。

158. 秘書續說，申請人於二零一四年七月十六日提交現時這宗申請，擬修訂《屯門分區計劃大綱草圖編號 S/TM/32》，把位於第 56 區的申請地點由「綜合發展區」地帶改劃為「綜合發展區(3)」地帶，並把最高地積比率由 1.3 倍增至 2.6 倍，最高建築物高度由停車場上 10 層增至主水平基準上 79 米，而最大上蓋面積則維持於 25%。這宗申請訂於二零一四年九月二十六日提交小組委員會考慮。《屯門分區計劃大綱草圖編號 S/TM/32》所收納的修訂項目，包括把申請地點附近第 56 區的四塊房屋用地(C4、C5、C7 及 C8)改劃用途地帶，以及把最高地積比率由 1.3 倍增至 3.6 倍；該圖已於二零一四年五月二日刊憲。在法定公眾查閱期的兩個月內，申請人提交了一份申述書(R1566)，表示反對上述四塊房屋用地，理由是第 56 區內有一些現成可供發展的用地應獲優先增加地積比率，申述人的建議還包括增加第 56 區內其他宜作發展用地(例如申請所涉的「綜合發展區」用地)的地積比率。有關申述 R1566 及其他對相關修訂項目 C4、C5、C7 及 C8 表示反對的申述，仍有待城市規劃委員會(下稱「城規會」)考慮及進行聆聽。現時這宗第 12A 條申請與同一申請人所提交的申述 R1566 相關。這宗第 12A 條申請的理據與申述 R1566 內的建議相若，即申請地點已可進行發展，應獲優先把用途地帶升格。就這宗第 12A 條申請所作的決定可能會影響城規會考慮申請人所提交的申述 R1566。

159. 小組委員會備悉規劃署建議延期考慮這宗申請，以待城規會考慮有關修訂項目 C4、C5、C7 及 C8 的申述。按照城市規劃委員會規劃指引編號 33「延期對根據《城市規劃條例》提出的申述、意見、進一步申述及申請作出決定」(下稱「城規會

規劃指引編號 33」)，如城規會認為有任何適當的合理理由，可以延期就有關申請作出決定。延期理據須符合城規會規劃指引編號 33 所載的延期準則，即延期並非把有關申請無限期押後，以及延期不會影響其他所涉各方的利益。

160. 經商議後，小組委員會決定按規劃署的要求，延期就這宗申請作出決定。這宗申請須在城規會考慮有關修訂項目 C4、C5、C7 和 C8 的申述及對有關申述作出決定後才提交城規會考慮。

[陳福祥先生此時離席。]

#### **議程項目 45**

##### **第 16 條申請**

[公開會議]

A/TM/405 在劃為「綠化地帶」的屯門青雲觀內第 131 約地段第 559 號地下及一樓闢設靈灰安置所  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/TM/405D 號)

---

161. 秘書報告，TMA Planning and Design Limited (下稱「TMA 公司」)及陳錦敏亞洲有限公司(下稱「陳錦敏公司」)是申請人的顧問公司。由於符展成先生現與 TMA 公司有業務往來，他已就此議項申報利益。黃仕進教授是香港大學交通運輸研究所資深研究員，該研究所曾接受陳錦敏公司的財政資助，他亦已就此議項申報利益。由於申請人要求延期考慮這宗申請，而符先生及黃教授並沒有參與這宗申請，小組委員會同意他們可以留席。

162. 秘書續說，小組委員會已按申請人的要求，先後於二零一零年十一月十二日、二零一一年三月四日及二零一一年六月十七日三度延期就這宗申請作出決定，讓其有時間提交進一步資料，以回應部門所提出的意見。小組委員會於二零一一年九月二日決定按規劃署的要求延期就這宗申請作出決定，以便有足夠時間就一份公眾意見書指法庭現正審視兩名司理(陶鑑籌先生及陶根池先生)是否有權代表青雲觀堂(申請人)尋求法律意見。法律意見認為小組委員會宜先暫停考慮這宗申請，以待處

理中的法律程序取得結果。規劃署最近於二零一四年二月作出查詢，得悉上述的法律程序尚待審理，因此進一步尋求法律意見。由於自上一次延期考慮有關申請以來，已過了頗長時間，而上述的法律程序長期未有進展，法律意見認為小組委員會宜先恢復考慮這宗申請，儘管法律程序尚未有結果。基於有關法律意見，這宗申請最近獲重新處理，並訂於二零一四年九月二十六日提交小組委員會考慮。

163. 小組委員會備悉，申請人代表於二零一四年九月十二日要求進一步延期兩個月才考慮這宗申請，以回應政府部門，尤其是運輸署所提出的意見，即要求提交一份最新的交通影響評估。這是申請人第四次要求延期。在申請人先前所要求的三次延期後，申請人已提交進一步資料以回應部門的意見。由於上一次延期距今已有一段時間，申請人再就這宗申請諮詢相關部門。這一次申請人提交延期要求，是讓其有時間回應部門最近提出的意見，以及更新尤其是交通方面的技術評估。

164. 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。小組委員會同意告知申請人，由於這是第五次延期，而小組委員會已合共給予七個月時間讓其準備進一步資料，因此不會批准再延期。

[梁慶豐先生此時離席。]

## **議程項目 46**

### **第 16 條申請**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TT/336 在劃為「農業」地帶的元朗大棠崇山新村  
第 118 約地段第 1937 號(部分)、第 1938 號  
(部分)、第 1939 號(部分)、第 1940 號(部分)及  
毗連政府土地臨時露天存放建築材料(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-TT/336 號)

---

### 簡介和提問部分

165. 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) 臨時露天存放建築材料，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為根據經修訂的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，申請地點附近有易受影響的住宅用途，而最接近的約於東鄰五米，預計擬議發展會對環境造成滋擾。二零一一年，申請地點曾涉及一宗棄置廢物的環境投訴，而投訴已證明屬實。根據檔案記錄，在第 118 約地段第 1937 號及毗連政府土地近河溪處，發現一些建築廢物(填料、木托板及碎料等)。環保署在巡查時並無發現有非法傾倒的情況。經環保署與所涉地段的佔用人多次商討後，所有廢物已於約三星期內清理。環保署並沒有採取執法行動。此外，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。根據航攝照片顯示，申請地點設有通道及灌溉水源。儘管申請地點已鋪築硬地路面，但仍可用作植物苗圃及溫室耕種；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局接獲兩份公眾意見書，分別由創建香港及一名當地居民提交，均表示反對這宗申請。創建香港反對這宗申請，主要理由是有關發展不符合「農業」地帶的規劃意向；

由於已有足夠的土地供應，以應付作露天貯物用途的需求，因此並沒有凌駕性的理由支持這宗申請；農地的供應也必須加以保障；以及倘批准這宗申請及其後的續期申請，會令申請地點難以作其他更合適的用途。另一名提意見人則表示關注申請地點對環境所產生的滋擾(例如因屈製及切割鐵枝和處理建築材料而產生的噪音)，以及使用重型貨車對交通所造成的影響，並認為申請人須就所涉用途另覓其他合適的用地(即露天貯物用地或工業用地)；

(e) 民政事務總署元朗民政事務專員接獲元朗崇山新村居民協會於二零一四年九月二日的書面意見，表示以交通安全為由反對有關申請；以及

(f) 規劃署的意見——根據詳載於文件第 12 段的理由，規劃署不支持這宗申請。有關理由撮述如下：

(i) 有關發展不符合「農業」地帶的規劃意向，即主要是保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途。設立此地帶的目的，亦是要保存在復耕及作其他農業用途方面具有良好潛力的休耕農地。從農業發展的角度而言，漁護署署長不支持這宗申請，理由是申請地點設有通道及灌溉水源，並且有潛力用作植物苗圃及溫室耕種。申請書內並無有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；

(ii) 有關發展與周邊地區不相協調，因為周邊地區饒富鄉郊特色，並夾雜零散的住用構築物、雞場、休耕農田及荒地。雖然附近有一些露天貯物場及作貯物用途的地方，但均屬涉嫌違例發展，規劃事務監督可採取執管行動。此外，申請地點十分接近毗鄰北面較遠處(約 25 米外)的「自然保育區」地帶；

(iii) 根據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提出的規劃申

請」(下稱「城規會規劃指引編號 13E」), 申請地點位於第 3 類地區內。這宗申請不符合城規會規劃指引編號 13E, 即申請地點從未獲批給規劃許可, 以作露天貯物用途, 而且相關政府部門對申請提出負面意見, 區內人士亦反對申請。除了漁護署署長外, 環保署署長亦不支持這宗申請, 理由是申請地點附近有易受影響的住宅用途, 最接近的約於其東鄰五米, 預計擬議發展會對環境造成滋擾。此外, 二零一一年, 申請地點曾涉及一宗棄置廢物的環境投訴, 而投訴已證明屬實。在排水方面, 申請人並無在申請書內證明擬議發展不會對毗鄰地區的排水產生負面影響。就此, 渠務署總工程師/新界北已要求申請人提交排水建議。基於上述情況, 申請人未能證明擬議發展不會對周邊地區的環境及排水造成負面影響。因此, 這宗申請不獲從寬考慮;

- (iv) 小組委員會曾於二零零零年六月九日拒絕先前一宗擬在申請地點作同類臨時用途(為期三年)的申請。在城規會規劃指引編號 13E 公布後, 所有在該「農業」地帶作臨時露天貯物連/不連貨倉及附屬辦公室/工場用途的其他同類申請, 均被小組委員會拒絕或被城市規劃委員會經覆核後駁回。由於申請地點從未獲批給規劃許可, 以作露天貯物用途, 而有關分區計劃大綱圖上所涉「農業」地帶亦從未獲批給規劃許可, 以作同類用途。批准這宗申請, 即使僅屬臨時性質, 亦會立下不良先例, 令其他同類申請所涉的用途在該「農業」地帶內擴散。倘該等申請獲得批准, 累積影響所及, 會導致該區整體的鄉郊環境質素下降; 以及
- (v) 在法定公布期內, 當局接獲兩份公眾意見書, 以及由元朗民政事務專員轉達的一份意見書, 均表示反對這宗申請。

166. 委員沒有就這宗申請提出問題。

商議部分

167. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請。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。有關理由如下：

- 「(a) 擬議發展不符合『農業』地帶的規劃意向，即主要是保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途，以及保存在復耕及作其他農業用途方面具有良好潛力的休耕農地。申請書內並無有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (b) 申請所涉的發展不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提出的規劃申請』，即申請地點從未獲批給作露天貯物用途的規劃許可，而且相關政府部門對申請提出負面意見，區內人士亦反對申請；
- (c) 申請人未能證明有關發展不會對周邊地區的環境及排水造成負面的影響；以及
- (d) 批准這宗申請，即使僅屬臨時性質，亦會為該『農業』地帶內的同類申請立下不良先例。倘該等申請獲得批准，累積影響所及，會導致該區整體的鄉郊環境質素下降。」

議程項目 47

第 12A 條申請

[公開會議]

Y/YL-TYST/4 申請修訂《唐人新村分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-TYST/10》，把位於元朗唐人新村第 121 約地段第 1829 號 A 分段餘段(部分)及毗連政府土地的申請地點由「綠化地帶」、「住宅(乙類)1」地帶、「住宅(丙類)」地帶及「住宅(丁類)」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 Y/YL-TYST/4 號)

---

168. 秘書報告，艾奕康有限公司(下稱「艾奕康公司」)是申請人的顧問公司。符展成先生及黎慧雯女士現與艾奕康公司有業務往來，他們已就此議項申報利益。黃仕進教授現與艾奕康公司有業務往來，而他亦是香港大學土木工程系系主任及講座教授，艾奕康公司曾贊助該學系的活動，因此他已就此議項申報利益。由於申請人要求延期考慮這宗申請，而符先生、黎女士及黃教授沒有參與這宗申請，小組委員會同意他們可以留席。

169. 小組委員會備悉申請人的代表於二零一四年九月十一日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間準備補充資料，以回應部門及公眾就這宗申請所提出的意見。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，小組委員會已給其三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 48

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/694 在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗山下村第 121 約地段第 1567 號餘段(部分)、第 1568 號(部分)及第 1570 號(部分)關設臨時公眾停車場(停泊私家車及輕型貨車)(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-TYST/694 號)

---

### 簡介和提問部分

171. 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) 關設臨時公眾停車場(停泊私家車及輕型貨車)，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，當局並無接獲公眾意見，元朗民政事務專員亦沒有接獲區內人士的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——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予容忍三年。

172. 委員沒有就這宗申請提出問題。

### 商議部分

173. 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，至二零一七年九月二十六日止，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的任何時間，不得有未根據《道路交通條例》獲發有效牌照的車輛在申請地點停泊／存放；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得有《道路交通條例》所界定超過 5.5 公噸的中型或重型貨車(包括貨櫃車拖頭／拖架)在申請地點停泊／存放或進出申請地點；
- (c) 在規劃許可有效期內，必須在申請地點的當眼位置張貼告示，訂明不得有《道路交通條例》所界定超過 5.5 公噸的中型或重型貨車(包括貨櫃車拖頭／拖架)在申請地點停泊；
- (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露天貯物活動；
- (e) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行車輛維修、拆卸及其他工場活動；
- (f) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛在公共道路上排隊等候，或以倒車方式進入公共道路；
- (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二十六日或之前)提交經修訂的排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (h) 就上文(g)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一五年六月二十六日或之前)落實排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (i) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一五年三月二十六日或之前)提交美化環境和保護樹木建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；

- (j) 就上文(i)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一五年六月二十六日或之前)落實美化環境和保護樹木建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (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二十六日或之前)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(即在二零一五年六月二十六日或之前)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) 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；
- (n) 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)或(l)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (o) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，必須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。」

174. 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) 與申請地點的其他相關擁有人解決涉及這項發展的任何土地事宜；
- (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。

該租契訂明，如事先未獲元朗地政處批准，不得搭建構築物。當局沒有批准搭建作地盤辦公室、保安室及電錶房的指明構築物。倘這宗申請獲得批准，相關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，但不保證有關申請會獲批准。倘獲批准，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。此外，申請地點可由山下路經政府土地上的一條非正式鄉村路徑前往。元朗地政處不會為該路徑進行維修保養工程，也不保證給予通行權；

- (d) 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。申請人須向地政監督查核由山下路通往申請地點的通道／小路／路徑所在土地的類別，並與有關的地政和維修保養當局釐清該通道／小路／路徑的管理和維修保養責任誰屬；
- (e) 留意路政署總工程師／新界西的意見，申請地點的通道必須有足夠的排水措施，以防止地面水由申請地點流往附近的公用道路和排水渠。路政署不須負責維修保養任何連接申請地點與山下路的通道；
- (f) 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》，以盡量減低可能造成的環境滋擾；
- (g) 留意渠務署總工程師／新界北就已提交的排水建議（見小組委員會文件附錄 Ia 補充規劃綱領附件 2）的意見，內容如下：
  - (i) 擬議排水井的管道內底水平須在排水設施圖則上顯示，以供參考；
  - (ii) 降落在這項發展的雨水會由申請地點排放至現有的排水設施，該等設施須在有關圖則上顯示。申請人須提供相關的喉管接駁詳情，

以徵詢意見，並查核這項發展不會對現有排水設施的排水能力造成負面影響；

- (iii) 擬建圍板／邊界圍牆的位置須在擬議排水設施圖則上顯示；
  - (iv) 提交橫切面圖，顯示申請地點相對於毗鄰地區的現有及擬議地面水平；
  - (v) 提交標準資料，以顯示擬議 U 型排水渠及排水井的分段資料；
  - (vi) 把所收集的徑流排放至公共排水設施前，須設置隔沙池或類似的設施；
  - (vii) 這項發展不得妨礙地面水流或對現有的天然河溪、鄉村水渠、溝渠及毗鄰地區等造成負面影響；以及
  - (viii) 申請人在其地段範圍外展開排水工程前，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；
- (h) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，現有的水管會受到影響(見小組委員會文件的圖 A-2)。發展商須承擔受擬議發展影響而須進行的任何水管改移工程的費用。如未能改移受影響的水管，則須把從受影響水管中線起計 1.5 米內的土地劃為水務專用範圍，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和駕駛車輛進入該水務專用範圍，以便根據水務監督的規定或授權，鋪設、維修和保養跨越該範圍或埋置其地底的水管及所有其他水務設施。倘因申請地點內及毗鄰的公共水管爆裂或滲漏而引致任何損毀，不論有關損毀如何造成，政府概不負責。此外，申請地點附近的水管不能裝置標準的柱形消防栓；

- (i) 留意消防處處長的意見，考慮到擬議構築物的設計／性質，預計有需要安裝消防裝置。因此，申請人須向消防處提交載有消防裝置建議的相關平面圖，以供審批。平面圖須按比例繪畫，並述明尺寸及佔用性質，而擬設消防裝置的位置亦須在平面圖上清楚標示。此外，倘申請人擬獲豁免設置消防處所規定的消防裝置，必須向消防處提出理據，以供考慮。然而，申請人須留意，倘擬議構築物須符合《建築物條例》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；
- (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》，凡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，不得指定作這宗申請下的任何用途。倘擬在申請地點進行任何新的建築工程(包括把地盤辦公室、保安室及貨櫃作臨時建築物)，必須先取得建築事務監督的批准及同意，否則有關工程即屬違例建築工程。申請人須按《建築物條例》的規定，委聘一名認可人士統籌擬議建築工程。對於在已批租土地上進行的違例建築工程，建築事務監督可按需要而根據屋宇署針對違例建築工程的政策採取執法行動，予以清拆。即使獲批給規劃許可，也不應視作在《建築物條例》下，申請地點現有的建築工程或違例建築工程亦獲許可。申請地點須分別根據《建築物(規劃)規例》第 5 及第 41D 條的規定，闢設可從街道接達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；以及
- (k) 留意機電工程署署長的意見，申請人須向供電商索取電纜圖則(及架空電纜準線位置圖，視乎情況是否適用)，以找出申請地點內或附近是否設有任何地下電纜(及／或架空電纜)。根據所取得的電纜圖則及相關圖則，倘申請地點或附近設有地下電纜(及／或架空電纜)，申請人便須採取以下措施：倘申請地點位於規劃署頒布的《香港規劃標準與準則》所訂輸

電電壓水平在 132 千伏特或以上的高壓架空電纜的較理想工作走廊內，申請人須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，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》。」

## 議程項目 49

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/695 在劃為「未決定用途」地帶的元朗公庵路第 120 約地段第 2817 號餘段(部分)關設臨時貨櫃車拖頭／拖架停放場及露天存放建築機械，並關設附屬辦公室(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-TYST/695 號)

---

### 簡介和提問部分

175. 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) 關設臨時貨櫃車拖頭／拖架停放場及露天存放建築機械，並關設附屬辦公室；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。根據經修訂的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，理由是申請地點的東南面及西南面均有易受影響的住宅用途，最接近的約於其 50 米外(圖 A-2)，預計擬議發展會對環境造成滋擾；

- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局並無接獲公眾意見，元朗民政事務專員亦沒有接獲區內人士的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 12 段的評估，規劃署認為擬議臨時用途可予容忍三年。儘管環保署署長並不支持這宗申請，但住用構築物與申請地點被其他用途分隔，而過往三年亦沒有收到關於申請地點在環境方面的投訴。此外，往來申請地點的車輛無須駛經附近的住用構築物，而申請人亦承諾不會在申請地點進行車輛維修、拆卸及其他工場活動。因此，預料有關發展不會對周邊地區的環境產生嚴重影響。對於環保署署長關注到擬議臨時用途可能產生滋擾，一如申請人所建議，當局於文件第 13.2(a)至(c)段就這項規劃許可加入附帶條件，以限制申請地點的作業時間，並禁止在申請地點進行工場活動。申請人亦須採取《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。

176. 委員沒有就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

177. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一七年九月二十六日止，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九時在申請地點作業；
- (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車輛拆卸、車輛維修或其他工場活動；

- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛在公共道路排隊等候，或以倒車方式進入公共道路；
- (e) 在規劃許可有效期內，必須妥為維修保養申請地點的現有排水設施；
- (f) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一四年十二月二十六日或之前)提交申請地點現有排水設施的記錄，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一五年三月二十六日或之前)提交保護樹木和美化環境建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (h) 就上文(g)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一五年六月二十六日或之前)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；
- (i) 在批給規劃許可之日起計六星期內(即在二零一四年十一月七日或之前)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；
- (j) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一五年三月二十六日或之前)提交消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (k) 就上文(j)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一五年六月二十六日或之前)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)或(e)項的任何一項，現

時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；

- (m) 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) 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，必須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。」

178. 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) 與申請地點的其他相關擁有人解決涉及這項發展的任何土地事宜；
- (c) 申請地點必須時刻保持整潔；
- (d) 留意地政總署元朗地政專員的意見，申請地點包括根據集體政府租契持有的舊批農地。該租契訂明，如事先未獲政府批准，不得搭建構築物。當局已發出短期豁免書編號 2429，容許把第 120 約地段第 2817 號餘段的土地用作臨時貨櫃及拖架停放場。倘這宗規劃申請獲得批准，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，但不保證有關申請會獲批准。倘獲批准，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。此外，申請地點可經由政府土地及其他私人土地上的一條非正式路徑接達公庵路。元朗地政處不會為該路徑進行維修保養工程，也不保證給予通行權；

- (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，並須向地政監督查核由公庵路通往申請地點的通道／小路／路徑所在土地的類別，以及與有關的地政和維修保養當局釐清該通道／小路／路徑的管理和維修保養責任誰屬；
- (f) 留意路政署總工程師／新界西的意見，申請地點必須有足夠的排水措施，以防止地面水由申請地點流往附近的公用道路／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) 遵從環境保護署最新發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，以盡量減低可能造成的環境滋擾；
- (h) 意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，倘發現申請地點有樹木枯死，申請人須補種新樹；
- (i) 留意消防處處長的意見，考慮到有關建議的設計／性質，預計有需要安裝消防裝置。因此，申請人須向消防處提交載有消防裝置建議的相關平面圖，以供審批。平面圖須按比例繪畫，並述明尺寸及佔用性質，而擬設消防裝置的位置亦須在平面圖上清楚標示。申請人須遵循隨附的露天貯物用途的良好作業指引(小組委員會文件附錄 V)。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。倘申請人擬獲豁免設置消防處所規定的消防裝置，必須向消防處提出理據，以供考慮；
- (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》，凡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，不得指定作這宗申請下的任何獲批准用途。倘擬在申請地點進行任何新的建築工程(包括把貨櫃／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，否則有關工程即屬違

例建築工程。申請人須按《建築物條例》的規定，委聘一名認可人士統籌擬議建築工程。對於在已批租土地上進行的違例建築工程，建築事務監督可按需要而根據屋宇署針對違例建築工程的政策採取執法行動，予以清拆。即使獲批給規劃許可，也不應視作在《建築物條例》下，申請地點現有的建築工程或違例建築工程亦獲許可。申請地點須分別根據《建築物(規劃)規例》第 5 及第 41D 條的規定，闢設可從街道接達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；以及

- (k) 留意機電工程署署長的意見，申請人須向供電商索取電纜圖則(及架空電纜準線位置圖，視乎情況是否適用)，以確定申請地點或附近是否設有地下電纜(及／或架空電纜)。根據所取得的電纜圖則及相關圖則，倘申請地點或附近設有地下電纜(及／或架空電纜)，申請人便須採取以下措施：倘申請地點位於規劃署頒布的《香港規劃標準與準則》所訂輸電電壓水平在 132 千伏特或以上的高壓架空電纜的較理想工作走廊內，申請人須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》所訂立的《有關在供電電纜附近工作的實務守則》。

## **議程項目 50**

### **第 16 條申請**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/696 在劃為「未決定用途」地帶的元朗山下村第 120 約地段第 2423 號餘段(部分)、第 2426 號餘段(部分)、第 2427 號、第 2428 號餘段(部分)、第 2429 號 A 分段、第 2429 號 B 分段、第 2429 號 C 分段、第 2429 號 D 分段(部分)、第 2429 號餘段、第 2430 號、第 2431 號(部分)、第 2432 號(部分)、第 2433 號(部分)、第 2434 號(部分)、第 2688 號(部分)、第 2690 號(部分)、第 2691 號、第 2692 號(部分)、第 2693 號(部分)、第 2694 號、第 2695 號、第 2696 號(部分)、第 2697 號、第 2698 號 A 分段(部分)、第 2698 號 B 分段(部分)、第 2699 號(部分)、第 2700 號(部分)、第 2701 號(部分)及毗連政府土地臨時露天存放建築機械及材料(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-TYST/696 號)

---

### 簡介和提問部分

179. 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) 臨時露天存放建築機械及材料，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。根據經修訂的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，理由是由山下路通往申請地點的路徑沿途有易受影響的住宅用途，預計擬議發展會對環境造成滋擾。從農業的角度而言，漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)對這宗申請有所保留，理由是申請地點的復耕潛力頗高；

- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局並無接獲公眾意見，元朗民政事務專員亦沒有接獲區內人士的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 12 段的評估，規劃署認為擬議臨時用途可予容忍三年。儘管漁護署署長對這宗申請有所保留，但一般來說該區是打算作露天貯物用途，而申請地點在進行平整工程時，其地面的植被已被移除。環保署署長亦不支持這宗申請，但申請地點的緊鄰範圍並無現有民居，而過往三年亦沒有接獲關於申請地點在環境方面的投訴。此外，申請人承諾不會在申請地點進行工場活動或處理電子／電器用品／零件，以及不會使用超過 24 公噸的重型車輛(包括貨櫃車拖架／拖頭)。因此，預料這項發展不會對周邊地區產生嚴重的環境影響。

180. 委員沒有就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

181. 經商議後，小組委員會決定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，至二零一七年九月二十六日止，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，不得有《道路交通條例》所界定超過 24 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；

- (d) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行拆卸、清潔、維修、噴漆及其他工場活動；
- (e) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得存放或處理(包括裝卸)電器／電子用品及電腦／電子零件(包括陰極射線管)；
- (f) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛在公共道路排隊等候，或以倒車方式進入公共道路；
- (g) 在規劃許可有效期內，必須妥為維修保養申請地點的現有排水設施；
- (h) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一四年十二月二十六日或之前)提交申請地點現有排水設施的記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (i) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一五年三月二十六日或之前)提交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) 就上文(i)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一五年六月二十六日或之前)落實保護樹木和美化環境建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (k) 在批給規劃許可之日起計六星期內(即在二零一四年十一月七日或之前)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；
- (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二十六日或之前)提交消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；

- (m) 就上文(1)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二十六日或之前)落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (n) 倘在規劃許可有效期內沒有履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)、(f)或(g)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (o) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(h)、(i)、(j)、(k)、(l)或(m)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (p) 在這項規劃許可的有效期限屆滿後，必須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。」

182. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- 「(a) 與申請地點的其他相關擁有人解決涉及這項發展的任何土地事宜；
- (b) 申請地點必須時刻保持整潔；
- (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。該租契訂明，如事先未獲元朗地政處批准，不得搭建構築物。當局並沒有批准把指明構築物搭建作地盤辦公室及廁所用途，亦沒有就佔用申請地點的政府土地批給許可。申請人須留意，事先未經政府批准而佔用政府土地的行為不予以鼓勵。倘這宗規劃申請獲得批准，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。此外，申請人須把屬政府土地的部分從申請地點剔出，或在實際佔用該政府土地部分之前取得正式許可。地政總署會以業主身分全權酌

情考慮有關申請，但不保證有關申請會獲批准。倘獲批准，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。此外，申請地點經一條由山下路延伸出來的非正式鄉村路徑前往，而該路程位於政府土地及私人土地上。元朗地政處不會為該路徑進行維修保養工程，也不保證給予通行權；

- (d) 留意運輸署署長的意見，申請地點內須有足夠空間讓車輛轉動，並須向地政監督查核由山下路通往申請地點的通道／小路／路徑所在土地的類別，並與有關的地政和維修保養當局釐清該通道／小路／路徑的管理和維修保養責任誰屬；
- (e) 留意路政署總工程師／新界西的意見，申請地點必須有足夠的排水措施，以防止地面水由申請地點流往附近的公共道路／排水渠。路政署不須負責維修保養任何連接申請地點與山下路的通道；
- (f) 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》，以盡量減低可能造成的環境滋擾；
- (g) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，在比較申請人所提交的保護樹木和美化環境建議(小組委員會文件的繪圖 A-3)與城市設計及園境組所持的用地記錄時，發現申請地點不見了約 15 棵樹木，建議沿東面及／或南面邊界種植更多樹木；
- (h) 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載有消防裝置建議的相關平面圖，以供審批。平面圖須按比例繪畫，並述明尺寸及佔用性質，而擬設消防裝置的位置亦須在平面圖上清楚標示。申請人須遵循隨附的露天貯物用途的良好作業指引(小組委員會文件附錄 V)。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；

- (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》，凡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，不得指定作這宗申請的任何獲批准用途。倘擬在申請地點進行任何新的建築工程(包括把貨櫃／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，否則有關工程即屬違例建築工程。申請人須按《建築物條例》的規定，委聘一名認可人士統籌擬議建築工程。對於在已批租土地上進行的違例建築工程，建築事務監督可按需要而根據屋宇署針對違例建築工程的政策採取執法行動，予以清拆。即使獲批給規劃許可，也不應視作在《建築物條例》下，申請地點現有的建築工程或違例建築工程亦獲許可。申請地點須分別根據《建築物(規劃)規例》第 5 及第 41D 條的規定，闢設可從街道接達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；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(及架空電纜準線位置圖，視乎情況是否適用)，以確定申請地點或附近是否設有地下電纜(及／或架空電纜)。根據所取得的電纜圖則及相關圖則，倘申請地點或附近設有地下電纜(及／或架空電纜)，申請人便須採取以下措施：倘申請地點位於規劃署頒布的《香港規劃標準與準則》所訂輸電電壓水平在 132 千伏特或以上的高壓架空電纜的較理想工作走廊內，申請人須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，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》。」

[屯門及元朗規劃專員劉榮想先生此時獲邀到席上。]

## **議程項目 51**

### **第 16 條申請**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL/209 擬在劃為「綜合發展區」地帶、「道路」用地、「休憩用地」地帶及「鄉村式發展」地帶的元朗第 15 區西鐵元朗站及相關的公共運輸交匯處的政府土地進行綜合住宅及商業發展，並闢設政府、機構或社區設施及公共交通設施(對已核准的總綱發展藍圖作出修訂)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL/209 號)

---

183. 秘書報告，這宗申請由香港鐵路有限公司(下稱「港鐵公司」)代表九廣鐵路公司提出。英環香港有限公司(下稱「英環公司」)、雅博奧頓國際設計有限公司(下稱「雅博奧頓公司」)、奧雅納工程顧問香港有限公司(下稱「奧雅納公司」)和澧信工程顧問有限公司(下稱「澧信公司」)是申請人的顧問。下列委員已就此議項申報利益：

- |                           |  |
|---------------------------|--|
| 陸永昌先生<br>以運輸署總交通<br>工程師身分 | — 擔任運輸署署長(港鐵非執行董事)的助理。                 |
| 符展成先生                     | — 現時與港鐵公司、英環公司、雅博奧頓公司、奧雅納公司及澧信公司有業務往來。 |
| 黎慧雯女士                     | — 現時與港鐵公司及雅博奧頓公司有業務往來。                 |
| 黃仕進教授                     | — 香港大學交通運輸研究所資深研究員，而港鐵公司及奧             |

雅納公司曾贊助該研究所的一些活動。

184. 由於陸永昌先生、符展成先生及黎慧雯女士均涉及直接利益，小組委員會同意他們應就此議項暫時離席。鑑於黃仕進教授沒有參與這宗申請，小組委員會同意他可以留在席上。

[此時，陸永昌先生、符展成先生及黎慧雯女士離席。]

#### 簡介和提問部分

185. 高級城市規劃師／屯門及元朗西葉愛芳女士借助投影片，按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請人提出這宗申請，是擬進行綜合住宅及商業發展，並闢設政府、機構或社區設施及公共交通設施，而整體總樓面面積為 137 990 平方米。擬議項目包括在平台上興建六幢住宅樓宇，提供 1 876 個住宅單位。北面用地會有四幢樓高 23 至 35 層的住宅樓宇，位處入口大堂和四層高平台之上(最高建築物高度由主水平基準上 109.85 米至主水平基準上 145.85 米不等)。南面用地有兩幢樓高 47 層(另加垃圾處理樓層)的住宅樓宇，位處入口大堂／住客會所、三層高平台和一層地庫停車場之上(最高建築物高度為主水平基準上 174.5 米)。擬議項目的住用及非住用地積比率分別為 3.66 倍及 0.33 倍。現時的朗樂路會在南面用地平台下面更改路線，並保留為公用道路，附設供公共交通設施和住客巴士使用的路旁停車處。南面用地平台與新元朗中心之間的通道擬用作緊急車輛通道，供公眾作為行人專用區使用。此外，建議在南面用地的地面層闢設面積約為 1 200 平方米的園景美化露天廣場，以及面積約為 1 235 平方米的有蓋廣場；
- (b) 申請人建議修訂先前的核准計劃(申請編號 A/YL/125)，該修訂主要涉及微調用地界線；剔除三幢住宅樓宇以降低發展密度；擴闊通風廊／觀景廊(在北面用地由 80 米闊擴至 130 米，在南面用地

由 10 米闊擴至 50 米)，以加強空氣流通和改善視覺通透度；把北面用地的建築物高度降低 3.4 米；減少平台的高度和體積；更改朗樂路的路線；在有關發展增闢政府、機構或社區設施(即綜合青少年服務中心和綜合家庭服務中心)；以及在南面用地闢設園景美化露天廣場和行人專用通道，以改善步行環境。據申請人表示，現行方案不但旨在符合《可持續建築設計指引》和增加中、小型住宅單位的供應，亦希望藉此改善原有計劃，以回應社羣嚮往低密度環境的殷切訴求；

- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境不反對這宗申請。與核准計劃(申請編號 A/YL/125)相比，現行方案的發展密度已降低 14%，除剔除三幢住宅樓宇以容許較闊的建築物間距外，亦減少南面用地平台的長度、高度和體積，以容許在地面層闢設園景美化露天廣場和有蓋廣場。根據現行方案，有關發展的整體視覺通透度和公共空間的整體設施均有所改善。此外，根據空氣流通評估的測試結果，現行方案的空氣流通表現較核准計劃為佳。其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局合共接獲 141 份公眾意見書，其中三份支持申請，122 份表示關注，16 份反對申請。這些公眾意見書的理由概述如下：
  - (i) 三份表示支持的意見書，兩份來自個別人士，未有提出任何理由，另一份來自十八鄉鄉事委員會主席，而支持申請的主要理由是擬議發展符合有關房屋供應的現行政府政策和「綜合發展區」地帶的規劃意向，並可配合元朗的人口增長。申請人曾諮詢十八鄉鄉事委員會，附近一帶的大部分鄉村支持這宗申請；

- (ii) 122 份對申請表示關注的意見書，114 份是以固定信件形式提交，來自新元朗中心的居民。他們主要關注到有關發展的建築物高度，憂慮會阻擋陽光，並產生屏風效應、阻礙通風、影響健康和消防安全。他們亦擔心擬議項目的施工會引致附近住宅項目／村落的結構安全問題、對他們的日常生活造成影響、公共交通設施不足，以及在施工期間道路／行人天橋封閉帶來不便。其餘的意見書來自個別人士，主要關注到施工期間可能對環境造成滋擾、對空氣流通的影響，以及人口增長會造成交通和行人擠塞問題；以及
  
- (iii) 16 份有負面意見的意見書，一份來自環保觸覺，主要因空氣流通事宜反對申請。該組織建議進一步改善有關計劃，減少商業樓面空間和平台面積，以便改善街上的空氣流通。兩份來自黃屋村關注組和黃屋村村民的意見書內容相同，以「風水」及屏風效應為由強烈反對擬議發展。他們亦關注到交通運輸、行人和社區設施不足以應付區內已規劃住宅項目所帶來的人口增長。另一份公眾意見書來自南邊圍村代表，主要認為擬議發展的第五座太接近其村落，應在另一地點建屋。村代表又建議在西鐵站設置專供殘疾人士使用的暢通無阻通道，並要求改善村落前面的路口。其餘意見書來自個別人士，反對申請的主要理由是基於環境、空氣流通和交通事宜。此外，有一些人士認為新元朗中心與南面用地平台之間的行人專用區設計未如理想，建議進一步改善露天廣場和地面層空間的設計；
  
- (e) 元朗民政事務專員未有收到區內人士提出的反對／意見；以及
  
- (f) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 12 段所詳載的評估，不反對這宗申請，現概述如下：

- (i) 擬議發展符合「綜合發展區」地帶的規劃意向，而且與附近地區的高層住宅和商業發展並非不相協調。現行方案擬對核准計劃作出修訂，把整體地積比率降低 14% 和住用地積比率降低 15.9%，旨在回應公眾對降低發展密度和改善環境的關注之餘，亦可同時配合為落實《可持續建築設計指引》所需作出的改變；
- (ii) 關於公眾就屏風效應和空氣流通影響表示關注，須知當局已在北面和南面用地分別闢設闊 130 米及 50 米的通風廊／觀景廊，可方便進風及加強擬議發展的視覺通透度。根據申請人所進行的空氣流通評估，現行方案有較佳的空氣流通表現，而規劃署總城市規劃師／城市設計及園境從通風的角度考慮，不反對這宗申請。至於對消防安全的關注，消防處處長不反對這宗申請；
- (iii) 關於公眾就交通問題表示關注，須知日後的朗樂路是一條公用道路，設有供公共交通設施和住客巴士使用的路旁停車處。此外，擬議發展位於西鐵元朗站上蓋，鄰接輕鐵總站，有各類公共交通設施提供服務。因此，預期不會出現公共交通設施不足和交通擠塞的情況。行人接駁通道方面，申請人會闢設／修建地面行人通道和行人天橋系統，以方便往來擬議項目、西鐵元朗站與毗連發展的行人。就此，運輸署署長不反對這宗申請；
- (iv) 關於公眾就擬議發展可能對附近村落／發展項目的結構安全造成影響表示關注，須知建築物安全事宜會由《建築物條例》規管。此外，土木工程拓展署土力工程處處長已表示，發展商須就發展計劃向當局提交所需的斜坡鞏固工程建議，以供考慮；

- (v) 關於公眾就施工期間的環境影響表示關注，申請人須遵守相關的環境保護條例，並建議適當的緩解措施以減輕影響；
- (vi) 關於公眾擔憂人口增長會令社區設施變得不足，須知元朗分區計劃大綱圖已訂明，當局會提供足夠的政府、機構或社區設施和休憩用地以應付區內需要；以及
- (vii) 關於公眾就露天廣場和地面層空間的設計表示意見，可要求申請人在詳細設計階段進一步改善設計。

186. 小組委員會備悉，環保觸覺在開會前提交了一封信件，反對這宗申請。該信件已在席上呈閱，以供委員考慮。

187. 葉愛芳女士應主席的要求，以電腦合成照片作參考，解釋現行方案對比起核准計劃有何改善。有關的改善項目包括：南面用地和北面用地分別剔除了兩幢和一幢樓宇；建築物之間的通風廊／觀景廊已經擴闊(在北面用地由 80 米闊擴至 130 米，在南面用地由 10 米闊擴至 50 米)；以及位於北面用地與南面用地之間的新元朗中心，其居住環境可獲改善。

188. 屯門及元朗西規劃專員劉榮想先生補充說，在法定公布期的首三個星期內，環保觸覺就這宗申請提交了公眾意見書。公眾意見書所述的反對理由，與在開會前剛提交的信件中所述的類似，即元朗站綜合發展的發展密度和平台體積，應進一步減少至與公眾廣泛接納的南昌站綜合發展項目的經修訂計劃相若；擬議購物設施的總樓面面積應予減少，原因是附近一帶已有很多購物中心；以及新鴻基地產發展有限公司將會受惠，因為該公司很可能是元朗站發展項目的中標者。劉先生在回應環保觸覺的反對理由時提供下列資料，以供委員參考：

- (a) 南昌站發展項目的先前核准計劃，於二零一一年修訂。兩項發展的地積比率、建築物高度和平台體積減少幅度大致相同。南昌站發展項目的地積比率由 6.6 倍降至 5.31 倍，而元朗站發展項目的地積比率則由 4.6 倍降至 3.9 倍。降低地積比率後，兩項發

展的最高建築物高度均為 47 層，南昌站發展項目的平台高度為主水平基準上 27 米，而元朗站發展項目的平台高度則為主水平基準上 18 米；以及

- (b) 南昌站發展項目的零售總樓面面積為 27 600 平方米，元朗站發展項目的零售總樓面面積為 9 900 平方米，而新時代廣場第一期至第三期的零售總樓面面積，則為 68 000 平方米；
- (c) 元朗站用地位處西鐵、輕鐵和其他公共交通工具的交匯處，交通十分方便，適宜提供購物設施，以配合附近人士的需要；以及
- (d) 元朗區議會關注到元朗市中心購物設施不足，並建議在市中心的邊緣提供購物設施，以分散購物人流。當局認為在市中心東緣的元朗站發展項目提供購物設施，可有助解決所關注的事宜。

### 商議部分

189. 主席表示，雖然一如屯門及元朗西規劃專員劉榮想先生所述，元朗站和南昌站發展計劃的修訂項目頗為相似，但由於兩項發展計劃坐落不同地區，用地狀況亦有差別，實不宜進行比較。按照一般規劃原則，交通方便的地點適合用作提供購物設施。因此，在元朗站發展項目提供購物設施的建議實屬恰當。此外，在考慮這宗規劃申請時，相關的考慮因素並不包括哪位發展商可能會成為元朗站發展項目的中標者。

190. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項許可的有效期至二零一八年九月二十六日止。除非在該日期前，現時所批准的發展已經展開或許可已獲續期，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) 因應下文所載的條件(b)、(c)、(f)、(g)、(h)、(i)、(k)、(o)及(p)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) 提交並落實園景設計總圖(包括保護樹木建議)，並提交季度樹木監察報告，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (c) 提交落實時間表，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (d) 設計並落實申請人在交通影響評估中建議的道路改善工程，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (e) 設計並落實接駁朗明街與朗和路以及相關路口的連接路，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (f) 設計並落實重新定線的朗樂路和相關公共交通設施安排，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (g) 設計並落實附近地區的行人通道系統和行人天橋接駁通道，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (h) 設計並落實車輛通道安排和停車設施，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (i) 提交環境評估報告和實行環境緩解措施，而有關情況必須符合環境保護署署長或城規會的要求；
- (j) 就落實擬議噪音緩解措施提交承諾書，並把該等措施納入報交當局的建築圖則和公契內，而有關情況必須符合環境保護署署長或城規會的要求；
- (k) 設計並提供緊急車輛通道、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；

- (l) 提供水務專用範圍以保護現有總水管和作擬議發展所需的任何改道，而有關情況必須符合水務署署長或城規會的要求；
- (m) 就擬議發展提交經修訂的渠務影響評估(包括排洪緩解措施建議)，以及落實渠務工程建議和經修訂的渠務影響評估所確定的其他所需排洪緩解措施，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (n) 提供污水處理系統(包括擬議污水渠的實際走線和連接點)，而有關情況必須符合渠務署署長、環境保護署署長或城規會的要求；
- (o) 設計並闢設綜合青少年服務中心(可供運作實用樓面面積不少於 631 平方米)和綜合家庭服務中心(可供運作實用樓面面積不少於 535 平方米)，而有關情況必須符合社會福利署署長或城規會的要求；以及
- (p) 設計並提供公廁和其他附屬設施，而有關情況必須符合食物環境衛生署署長或城規會的要求。」

191. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- 「(a) 須因應城規會所施加的規劃許可附帶條件，修訂總綱發展藍圖。核准總綱發展藍圖連同整套規劃許可附帶條件，須按照《城市規劃條例》第 4A(3)條由城規會主席核證，並存放於土地註冊處。另須致力把相關的規劃許可附帶條件納入經修訂的總綱發展藍圖，並盡快把圖則存放於土地註冊處；
- (b) 留意地政總署元朗地政專員的意見，如下：
  - (i) 起點為新元朗中心東南隅的現有下斜行車道，是一九九三年四月二十三日在地役權批約下批出的。由於部分行車斜道會納入申請地點，擬議發展應享有上述地役權批約的利益。就此，應把適當條件納入擬議發展的批地文件內；

- (ii) 擬建行人天橋 FB6 涉及新元朗中心的契約，或會對契約和地價有所影響，因此應就計劃取得有關許可／批准。此外，或須修訂新元朗中心的契約，才可進行該行人天橋的建造工程。不過，這項契約修訂未必會獲批准。地政總署會根據現行政策和指引，以業主身分酌情處理及考慮有關修訂。倘修訂獲酌情批准，申請人仍須履行地政總署可能施加的條款和條件，包括支付地價及行政費；
  - (iii) 至於把第 15 區「綜合發展區」用地(即元朗市地段第 507 號新時代廣場第三期)連接至申請地點的行人天橋 FB5，由於提供該行人天橋是元朗市地段第 507 號契約的規定，在擬議發展的批地文件中，亦須規定接駁該行人天橋；
  - (iv) 修建現有行人天橋 FB2，不應導致行人天橋接駁處越過新元朗中心土地契約所訂明的連接點。關於修建現有巴士總站和公共小巴總站上方的行人天橋 FB3，以及擬議青山公路上方的行人天橋 FB4，有關計劃應提交相關政府部門(包括運輸署、路政署、元朗民政事務處和康樂及文化事務署)，以徵詢意見；
  - (v) 上述各條行人天橋日後的維修和管理事宜，應在天橋施工前獲相關政府部門同意；以及
  - (vi) 南面用地的北面邊界須與新元朗中心地段的邊界配合，以免兩塊用地之間留有未批租和未撥用的政府土地；
- (c) 留意地政總署總產業測量師／鐵路發展的意見，如下：
- (i) 申請人須向地政總署申請就擬議項目批地，而且不應於簽立批地文件之前進行發展。該署在制訂批地條件時，會在適當情況下收納

城規會所核准的發展參數，並會留意擬議發展的總樓面面積計算事宜，例如就提供停車位，以及政府、機構或社區設施、24 小時有蓋行人通道和有蓋園景廣場等設施而言，有關總樓面面積會否納入計算。相關政府部門傳閱資料後，便會把適當條件納入批地文件內，以落實政府的意向和規定。地政總署會以業主身分，全權酌情訂定其認為適當的條款和條件；以及

- (ii) 當局須根據第 370 章刊登憲報，公布擬議項目的擬建行人天橋、行車道和 24 小時行人通道改線等事宜。刊憲和授權進行擬議道路工程的計劃須配合擬議的批地計劃，尤其是有關道路計劃須獲正式授權後，才可訂出擬議的批地條款和條件。在總綱發展藍圖所提及的道路工程，亦應與根據第 370 章刊憲的道路工程相符；
- (d) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界東及鐵路的意見，倘在申請地點進行任何新建築工程(包括改裝貨櫃／開敞式棚架作為臨時建築物)，必須事先獲得屋宇署批准和同意，否則便屬違例建築工程。申請人須根據《建築物條例》的規定，委任一名認可人士統籌擬議的建築工程；
- (e) 留意路政署總路政工程師／新界西的意見，該署保留權利，在詳細設計／提交建築圖則的階段，就有關道路／天橋工程提供進一步意見；
- (f) 留意消防處處長的意見，即消防處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。在申請地點所關設的緊急車輛通道，必須符合根據《建築物(規劃)規例》第 41D 條制定並由屋宇署執行的《2011 年建築物消防安全守則》D 部第 6 節所訂的標準；

- (g) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，即水務監督、其人員和承辦商以及所僱用的工人，可隨時帶同所需的裝備及駕駛車輛自由進入水務專用範圍，以便根據水務監督的規定或授權，就跨過、在地面越過或地底穿過該專用範圍的總水管及所有其他水務設施，進行水管敷設、修理及保養工程。在申請地點內及附近的公共總水管，如因爆裂或滲漏而造成任何損失，政府概不負責；
- (h) 留意渠務署總工程師／土地發展和總工程師／新界北的意見，擬議項目的擬建渠務設施(雨水渠和污水渠)的維修安排，無論是在申請地點內或外進行，均須以土地契約及其他相關政府文件所載的條件為依據。該署保留權利，待有進一步詳情和資料時，會提供進一步意見；
- (i) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，即申請人應盡量進行綠化，以提升有關發展的園景和視覺景觀；
- (j) 留意土木工程拓展署土力工程處處長的意見，即申請地點位處附表所列地區的第 2 號地區內，可能有含溶洞大理石。倘在擬議地區進行任何新發展，必須展開全面的岩土工程勘探。有關勘探可能揭示需要一名資深岩土工程師，積極參與須於申請地點進行有關土力範疇的設計和監督工程。在申請地點內及毗鄰的一些岩土特色，或許會影響未來發展，又或受未來發展影響。就未來發展與這些岩土特色的相互影響而進行勘探和評估後，須把所得詳情連同所需斜坡穩固工程的建議，與發展計劃一併提交有關當局考慮；
- (k) 留意機電工程署署長的意見，即申請人須向供電商索取電纜圖(及架空電纜準線位置圖，視乎情況是否適用)，以確定申請地點或附近是否設有地下電纜(及／或架空電纜)。根據所取得的電纜圖和相關圖則，倘知悉申請地點或附近設有地下電纜(及／或架空電纜)，申請人須採取下列措施：

- (i) 倘申請地點位於《香港規劃標準與準則》所訂輸電電壓水平在 132 千伏特及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所需安排；
  - (ii) 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(及／或架空電纜)，使電纜遠離擬建構築物；以及
  - (iii) 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》；以及
- (1) 留意康樂及文化事務署(下稱「康文署」)署長的意見，如有由康文署管理的園景區會受擬議發展所影響，應就受影響植物的處理建議事先向康文署取得許可，而康文署會停止區內的園藝保養工作。認可人士須向康文署提供受影響範圍的詳情，以作記錄。至於日後移交康文署保養的樹木或園景區，亦須事先取得康文署的同意。」

## 議程項目 52

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-PS/454

擬在劃為「鄉村式發展」地帶及  
「政府、機構或社區」地帶的元朗屏山第 122  
約地段第 611 號(部分)及第 1732 號(部分)  
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/YL-PS/454 號)

---

192. 小組委員會備悉這宗申請於二零一四年八月十四日提交，並訂於二零一四年九月二十六日的小組委員會會議上考慮。然而，申請人的代表於二零一四年九月二十四日提交進一步資料，以回應社會福利署、環境保護署、運輸署、機電工程

署及地政總署就住宿提供、排污、通道安排及電力支站方面所提出的意見。由於進一步資料涉及對相關政府部門意見的回應，並在編定的會議日期前不足一星期才提交，相關部門需要更多時間就進一步資料提出意見。因此，規劃署要求小組委員會延期一個月才就這宗申請作出決定，以便有時間徵詢相關部門對進一步資料的意見。

193. 經商議後，小組委員會決定按規劃署的要求，延期就這宗申請作出決定。這宗申請須在此會議日期起計的一個月內(即二零一四年十月二十六日)提交小組委員會考慮。

[主席多謝屯門及元朗西規劃專員劉榮想先生和高級城市規劃師／屯門及元朗西葉愛芳女士出席會議，解答委員的提問。劉先生及葉女士此時離席。]

### **議程項目 53**

#### **其他事項**

194. 餘無別事，會議於下午六時十五分結束。