

城市規劃委員會

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會  
二零一四年十月三十一日下午二時三十分舉行的  
第 521 次會議記錄

---

出席者

規劃署署長  
凌嘉勤先生

主席

黃仕進教授

副主席

許智文教授

劉智鵬博士

馬詠璋女士

邱榮光博士

符展成先生

黃令衡先生

黎慧雯女士

李美辰女士

梁慶豐先生

陳福祥先生

陳建強醫生

雷賢達先生

袁家達先生

運輸署總工程師／交通工程(新界西)  
蕭健民先生

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)  
黃文基先生

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

鄒桂昌教授

### 列席者

規劃署助理署長／委員會  
龍小玉女士

總城市規劃師／城市規劃委員會  
顧建康先生

城市規劃師／城市規劃委員會  
湯月琮女士

**議程項目 1**

通過鄉郊及新市鎮規劃小組委員會二零一四年十月十七日  
第 520 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」)二零一四年十月十七日第 520 次會議記錄草擬本無須修訂，獲得通過。

**議程項目 2**

續議事項

[公開會議]

2. 秘書報告並無續議事項。

## 西貢及離島區

[城市規劃師／西貢及離島呂德成先生和高級城市規劃師／西貢及離島麥黃潔芳女士此時獲邀到席上。]

### 議程項目 3 及 4

#### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/I-MWF/24 擬在劃為「康樂」地帶的大嶼山梅窩鹿地塘村  
第 4 約地段第 308 號餘段  
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/I-MWF/24 號)

---

A/I-MWF/25 擬在劃為「康樂」地帶的大嶼山梅窩鹿地塘村  
第 4 約地段第 308 號 B 分段  
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/I-MWF/25 號)

---

#### 簡介和提問部分

3. 小組委員會得悉這兩宗申請的性質類似，而且申請地點的位置非常接近，故同意一併考慮這兩宗申請。

4. 城市規劃師／西貢及離島呂德成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) 分別在兩個申請地點擬建的屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)；

(c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段和附錄 IV。運輸署署長對這兩宗申請有所保留，

但認為這兩宗申請只涉及興建兩幢小型屋宇，除非有其他拒絕理由，否則這兩宗申請可予容忍；

- (d) 在法定公眾查閱期的首三個星期內，當局收到兩份關於這兩宗申請的公眾意見書及多收到一份關於申請編號 A/I-MWF/25 的公眾意見書。創建香港就這兩宗申請各提出反對，理由包括擬議的發展不符合「康樂」地帶的規劃意向；將會對污水、排水、環境及景觀造成負面影響；以及不合規格的道路既不安全又不適當。島嶼活力行動認為若申請人考慮過有關提供主要公共服務及設施(即緊急通道、廢物處置設施及公廁)的事宜，他們會支持這兩宗申請。餘下的一份關於申請編號 A/I-MWF/25 的公眾意見書則表示反對這宗申請，理由是鹿地塘村的「鄉村範圍」內缺乏足夠的土地用作發展 200 幢新界豁免管制屋宇；以及
  
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所作的評估，規劃署不反對這兩宗申請。在這兩個申請地點的擬議小型屋宇發展不會破壞該區的完整，也不會妨礙落實「康樂」地帶的整體規劃意向，而有關意向是進行康樂發展，為市民提供所需設施。此外，擬建的兩幢小型屋宇與毗鄰四周的現有村屋並非不協調。這兩宗申請都符合「臨時準則」，因為申請地點完全在鹿地塘村的「鄉村範圍」內，而且該村的「鄉村式發展」地帶內可供發展小型屋宇的土地供不應求。擬建的兩幢小型屋宇不會對周邊地區的供水、排水及生態有負面影響。對於有關的公眾意見，上文所述的評估亦適用。

5. 呂德成先生在回應主席的提問時表示，有一些在這兩個申請地點附近的申請被拒絕，主要因為這些申請所涉地點都在「鄉村式發展」地帶外，並不符合當時的「臨時準則」，而那些獲得批准的申請所涉地點部分／大部分在該村的「鄉村式發展」地帶或「鄉村範圍」內。呂先生在回應主席的進一步提問時表示，編號 A/I-MWF/7 及 A/I-MWF/8 的申請在二零零三年被小組委員會拒絕，當中的理由包括擬議的發展不符合「臨時準則」，因為在「鄉村式發展」地帶內有足夠的土地可供發

展小型屋宇之用。至於目前這兩宗申請，根據地政總署離島地政專員表示，預測鹿地塘村未來 10 年的小型屋宇需求量及尚未處理的小型屋宇申請分別為 130 幢及 28 宗。根據規劃署最新的估計，鹿地塘村的「鄉村式發展」地帶內約有 51 幅小型屋宇用地，所以該村沒有足夠的土地應付日後全部的小型屋宇需求。

6. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

7. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這兩宗申請。這兩宗申請的規劃許可有效期均至二零一八年十月三十一日止；除非在該日期前，所批准的發展已展開或有關許可已續期，否則有關許可會於該日期後停止生效。這兩宗申請的規劃許可須各自附加下列條件：

#### 申請編號 A/I-MWF/24

- 「(a) 提交並落實美化環境和保護樹木建議，而有關建議和落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；以及
- (b) 如申請人所建議，設置化糞池，而有關設置化糞池的地點必須符合地政總署署長或城規會的要求。」

#### 申請編號 A/I-MWF/25

- 「(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) 如申請人所建議，設置化糞池，而有關設置化糞池的地點必須符合地政總署署長或城規會的要求。」

8. 小組委員會亦同意告知各申請人下述事宜：

申請編號 A/I-MWF/24

- 「(a) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，申請人須把樹木勘察及修剪樹木建議列入保護樹木建議內；
- (b) 留意消防處處長的意見，申請人須遵守地政總署編訂的《新界豁免管制屋宇消防安全規定指引》。消防處收到地政總署轉介的正式申請後，便會制訂詳細的消防安全規定；
- (c) 留意水務署總工程師／發展(2)以下的意見：
- (i) 為向擬議發展項目供水，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公共水管。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) 申請地點附近的水管不能裝置標準的柱形消防栓；
- (d) 留意渠務署總工程師／香港及離島的意見，申請人須確保擬議的小型屋宇發展項目不得對附近區域構成水浸風險；以及
- (e) 留意運輸署署長的意見，通往申請地點的區內路徑並不屬運輸署的管轄範圍。申請人須向地政當局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。」

申請編號 A/I-MWF/25

- 「(a) 留意地政總署離島地政專員的意見，只有「原居村民」才可獲批地建造小型屋宇，而原居村民是指年滿 18 歲而父系源自一八九八年時為認可鄉村居民的男子；
- (b) 留意消防處處長的意見，申請人須遵守地政總署編訂的《新界豁免管制屋宇消防安全規定指引》。消防處收到地政總署轉介的正式申請後，便會制訂詳細的消防安全規定；
- (c) 留意水務署總工程師／發展(2)以下的意見：
- (i) 為向擬議發展項目供水，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公共水管。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) 申請地點附近的水管不能裝置標準的柱形消防栓；
- (d) 留意渠務署總工程師／香港及離島的意見，申請人須確保擬議的小型屋宇發展項目不得對附近區域構成水浸風險；以及
- (e) 留意運輸署署長的意見，通往申請地點的擬議區內路徑並不屬運輸署的管轄範圍。申請人須向地政當局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道路／小路／路徑的管理和維修保養責任誰屬。」



## 議程項目 5

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/SK-CWBN/33 擬在劃為「綜合發展區(2)」地帶的  
西貢清水灣第 229 約地段第 214 號餘段、  
第 219 號、第 220 號 A 分段、  
第 220 號 B 分段、第 220 號餘段、  
第 224 號及第 226 號和毗連政府土地  
進行綜合住宅、商業和住宿機構發展，  
並擬略為放寬發展限制，  
以容許住用總樓面面積增加 310.5 平方米  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/SK-CWBN/33 號)

---

9. 秘書報告，這宗申請由 Clear Water Bay Land Company Ltd.、賜一有限公司及 Coastline International Ltd.提交，而雅博奧頓國際設計有限公司(下稱「雅博奧頓公司」)、艾奕康有限公司(下稱「艾奕康公司」)及香港弘達交通顧問有限公司(下稱「弘達公司」)為擔任其顧問的其中三家公司。下列委員就此議項申報利益：

- |       |   |                           |
|-------|---|---------------------------|
| 黎慧雯女士 | — | 現時與雅博奧頓公司及艾奕康公司有業務往來      |
| 符展成先生 | — | 現時與雅博奧頓公司、艾奕康公司及弘達公司有業務往來 |
| 黃仕進教授 | — | 現時與艾奕康公司有業務往來             |
|       | — | 為香港大學的僱員，該校曾接受艾奕康公司的捐獻    |

10. 小組委員會備悉黎慧雯女士、符展成先生和黃仕進教授沒有參與這宗申請，故同意他們可留在席上。

簡介和提問部分

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

(a) 申請的背景；

[黃令衡先生此時到席。]

(b) 擬進行的綜合住宅、商業和住宿機構發展及略為放寬發展限制的建議；

(c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。據運輸署署長觀察，在早上繁忙時間，有關的迴旋處的設計行車量已接近飽和。倘批准這宗申請，須在規劃許可加入一項附帶條件，規定擬議的發展須在清水灣道／坑口道／影業路迴旋處(下稱「影業路迴旋處」)的改善工程完成後，或申請人在第一階段發展全面完成並作進一步覆核後，方可入伙。此外，不得視之為政府承諾進行的工程(包括完工時間)。至於停車位及上落客貨處，擬議上落客貨處的位置並不理想；有關設施應平均地分布，以便更有效地服務各幢樓宇。發展局文物保育專員辦事處(下稱「文物保育專員」)和康樂及文化事務署古物古蹟辦事處(下稱「康文署古蹟辦」)表示，前邵氏影城的現有建築物現時並非已評級／已獲建議評級的歷史建築。古蹟辦會按一般做法對有關建築物的文物價值作初步評估，再把評級建議呈交古物諮詢委員會(下稱「古諮會」)考慮；古諮會若同意有關的建議評級，會就此進行公眾諮詢，為期一個月。因應公眾諮詢期間收到的意見或資料(如有者)，有關評級會於其後的古諮會會議上作實；

(d) 在法定公眾查閱期的首三個星期內，當局共收到七份公眾意見書。提意見人包括銀灣花園業主立案法團、香港科技大學和五名個別市民。銀灣花園業主立案法團認為，擬議的發展會影響供維修保養排水道和消防車使用的現有通道，並會對通風造成不良

影響。兩名提意見人(包括香港科技大學)表示關注擬議發展對交通的影響。另外兩名提意見人反對這宗申請，因為申請地點的建築物具建築和歷史價值；而其餘兩名提意見人則認為古蹟辦應對申請地點的建築物評級，而城規會應延期就這宗申請作出決定，以待古蹟辦完成評級；以及

- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所作的評估，規劃署不反對這宗申請。擬議的綜合住宅發展項目符合「綜合發展區(2)」地帶的規劃意向。擬議的發展密度和參數符合分區計劃大綱圖上「綜合發展區(2)」地帶的《註釋》所訂定的限制，亦大致符合核准規劃大綱的規定。擬議的建築物高度訂為四至八層，符合建築物高度向清水灣道方向遞減，構成梯級狀高度輪廓和避免在視覺上有不良影響的規劃概念。擬議的「花園」式住宅發展項目可與周邊具鄉郊特色的土地用途融合，進一步優化該低密度住宅區。此外，相比現有的 760 棵樹，申請地點會多種 214 棵樹。因此，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境原則上不反對這宗申請。建議在規劃許可加入適當的附帶條件，以回應政府部門(包括運輸署署長和規劃署總城市規劃師／城市設計及園境)關注的問題。

### 文物評估

12. 一名委員詢問是否有關於古蹟辦進行文物評估進展的最新資料，以及有關的級別評審是否只涵蓋申請地點內一兩幢建築物。麥黃潔芳女士回應時表示，當局現正就整個申請地點進行文物價值評估。完成級別評審後，古蹟辦會把評級建議呈交古諮會考慮。古諮會若同意有關的建議評級，會就建議評級進行公眾諮詢，為期一個月。預計古諮會會於二零一四年年底／二零一五年年初考慮有關評級。

### 道路改善工程

13. 主席對運輸署建議的擬議規劃許可附帶條件(g)項表示關注，該項條件規定擬議發展在影業路迴旋處的改善工程完工後

才可入伙。主席詢問該項改善工程是否工務工程及施工時間表為何。總工程師／交通工程(新界西)蕭健民先生回應說，運輸署認為有必要進行該項改善工程，但目前未有施工時間表。

14. 由於運輸署並未有改善工程的時間表，主席詢問小組委員會應否就這宗申請的規劃許可加入附帶條件，因為落實有關工程並非申請人所能控制。

15. 一名委員對此表示認同，並說擬議的發展可提供 1 000 個泊車位，但運輸署指該迴旋處的容車量已接近飽和，故有關的改善工程能否落實令人懷疑。這名委員說，迴旋處改善工程沒有落實的時間表卻要批准這宗申請，做法並不合邏輯。

16. 麥太太回應說，附帶條件(g)項已回應以上的關注問題，即容許申請人在第一階段發展完成前作進一步覆核。

#### 商議部分

17. 關於文物保育方面，委員備悉申請人已建議保存申請地點內一些文物價值較高的建築物，並加以活化再用，而附帶條件(f)項下擬議的清水灣道及銀影路路口改善工程，會由申請人負責進行。至於影業路迴旋處的改善工程，由於該迴旋處距離申請地點有相當距離，主席表示該項改善工程會由政府而非申請人進行。

18. 主席表示，擬議的發展符合有關地帶的規劃意向，涉及的單位數量少於先前獲批准的申請，具文物價值的建築物會予以保存，而且接近申請地點的道路改善工程會由申請人進行。至於附帶條件(g)項，當局亦曾對先前獲核准的申請施加類似的附帶條件。

19. 一名委員認為，雖然先前曾批給規劃許可，但只有政府提出的道路改善工程建議而沒有落實時間表，實難以批准這宗申請。

20. 主席指出，倘批准這宗申請，距離完成租契修訂和建造工程尚有一段時間。在此期間，相關的政府部門或可趕及影業路迴旋處改善工程的進度。

21. 蕭健民先生回應主席的提問時說，如申請書所示，擬議的迴旋處改善工程規模不大，預期需時不會太長。雖然運輸署目前未有時間表，但進行該項擬議改善工程應不會有很大困難。

22. 主席回應一名委員的提問時指出，倘擬議的改善工程不能落實，便不應批准這宗申請。不過，由於運輸署已澄清該項工程的規模不大可能會很大，小組委員會可考慮請運輸署加快擬議的道路改善工程，以免延誤住宅單位供應。委員備悉目前並沒有關於影業路迴旋處的擬議改善工程是否涉及私人土地的資料。

23. 副主席詢問運輸署如何決定擬議道路改善工程屬工務工程或私人工程項目，以及由於清水灣道沿路可能有其他建議發展項目，運輸署有否就該區制訂長遠的全盤道路改善工程。蕭先生回應時解釋，倘道路工程屬大型工程，對整個地區會有影響，則要求申請人落實有關工程並不合理。然而，倘擬議改善工程只為有關地點的擬議發展而設，則申請人便有責任負責落實。至於小型道路工程，可能無須開立一個工務計劃項目，運輸署或會要求路政署進行該等小型工程。

24. 副主席詢問運輸署能否為進行影業路迴旋處的擬議改善工程定下時間表。蕭先生回應時重申，擬議的迴旋處改善工程規模並不繁複。不過，倘行人徑改道遭到反對，或須根據《道路(工程、使用及補償)條例》刊憲。倘收到大量反對意見，則完成有關程序需時會較長，因而可能延誤改善工程計劃的實施。

25. 委員備悉申請人知悉擬議的附帶條件(g)項的首部分。秘書補充，該附帶條件的第二部分旨在給予靈活性，以便當並非申請人所能控制的擬議迴旋處改善工程難以落實時，讓申請人可要求運輸署對附帶條件(g)項作進一步覆核。倘這宗申請獲得批准，申請人亦有權申請覆核各項附帶條件。

[袁家達先生及雷賢達先生此時到席。]

26. 一名委員說，由政府落實的類似附帶條件在其他小型屋宇發展規劃申請亦曾施加。在該等個案中，由於渠務署並無落

實某些地區的公共污水收集系統工程的時間表，因而施加一項附帶條件，規定「申請人須在公共污水收集系統工程完成後方可開始興建有關的小型屋宇」。

27. 由於運輸署並沒有為迴旋處改善工程訂下時間表，兩名委員關注擬議發展的人伙時間一旦與擬議的道路改善工程未能配合，擬議發展會對交通造成影響。該兩名委員建議小組委員會延期就這宗申請作出決定，以待取得有關須進行改善工程的地點的土地類別的進一步資料，並待運輸署就工程實施時間表作出澄清。

28. 主席總結，委員大致同意延期就這宗申請作出決定，以待取得有關影業路迴旋處擬議道路改善工程的進一步資料。

29. 經進一步商議後，小組委員會同意延期就這宗申請作出決定，以待向相關的政府部門取得有關影業路迴旋處須進行道路改善工程的地點的土地類別的進一步資料和實施時間表。預料進一步資料將於下次會議呈交小組委員會。

## **議程項目 6**

### **第 16 條申請**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

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

---

30. 秘書報告，這宗申請由中華電力有限公司(下稱「中電公司」)提交。陳建強醫生和李美辰女士就此議項申報利益，表示他們分別為香港活力都會協會的召集人和董事，而該協會曾向中電公司籌募贊助。小組委員會備悉陳醫生尚未到席，而李女士則沒有參與這宗申請，故同意她可留在席上。

### 簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬闢設的公用事業設施裝置及進行的相關挖土工程；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 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，規劃署不反對這宗申請。

32. 委員並無就這宗申請提出問題。

### 商議部分

33. 經商議後，小組委員會決定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十月三十一日止；除非在該日期前，所批准的發展已展開或有關許可已續期，否則有關許可會於該日期後停止生效。規劃許可須附加下列條件：

- 「提交並落實保護樹木和美化環境建議，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。」

34. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- 「(a) 留意地政總署西貢地政專員的意見，申請地點位於未批租政府土地上，申請人須就在政府土地進行擬議工程取得地政總署的許可。申請人在進行工程時須採取足夠措施，避免對墳墓／金塔(如有者)造成滋擾；
- (b) 留意運輸署署長的意見，相思灣通往碧雲苑的車輛通道並非運輸署的管轄範圍。申請人須向該通道的管理和維修保養當局徵詢意見；
- (c) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，為向發展項目供應食水，申請人或須把內部供水系統伸延，以接駁至最接近而合適的政府水管。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
- (d) 留意渠務署總工程師／新界南的意見，申請人須留意相思灣路沿路現有由渠務署維修保養的雨水排放設施。如有需要，申請人／地段擁有人應進行地下勘探，以確定有關地點的實際情況。在現有排水設施附近進行工程時，務須十分小心，切勿對該等設施造成騷擾、干擾或損壞。倘擬議工程令該等設施淤塞或損壞，申請人須利用有關工程的資源將之修妥，直至渠務署署長滿意為止。」

[主席多謝城市規劃師／西貢及離島呂德成先生及高級城市規劃師／西貢及離島麥黃潔芳女士出席會議，解答委員的提問。呂先生及麥太太此時離席。]

### 沙田、大埔及北區

[高級城市規劃師／沙田、大埔及北區劉志庭先生、彭禮輝先生及鄧永強先生此時獲邀到席上。]



## 議程項目 7

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

Y/TP/22 申請修訂《大埔分區計劃大綱草圖編號 S/TP/25》，把位於大埔山塘路第 21 約多個地段和毗連政府土地的申請地點由「綠化地帶」改劃為「住宅(乙類)9」及「住宅(乙類)10」地帶  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 Y/TP/22 號)

---

35. 秘書報告，這宗申請由萬里發展有限公司提交，而梁黃顧建築師(香港)事務所有限公司(下稱「梁黃顧公司」)及艾奕康有限公司(下稱「艾奕康公司」)為擔任其顧問的其中兩家公司。下列委員就此議項申報利益：

- |       |   |                            |
|-------|---|----------------------------|
| 黎慧雯女士 | — | 現時與艾奕康公司有業務往來              |
| 符展成先生 | — | 為梁黃顧公司的董事兼股東，現時與艾奕康公司有業務往來 |
| 黃仕進教授 | — | 現時與艾奕康公司有業務往來              |
|       | — | 為香港大學的僱員，該校曾接受艾奕康公司的捐獻     |

36. 小組委員會認為符展成先生涉及直接利益。由於申請人已要求延期考慮這宗申請，小組委員會同意符先生可留在席上，但不得參與討論。小組委員會亦備悉黃仕進教授及黎慧雯女士沒有參與這宗申請，故同意他們可留在席上。

37. 小組委員會備悉，申請人於二零一四年十月三日要求城規會延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間準備進一步資料，以回應相關政府部門的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

38. 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。如申請人提交的進一步資料不包含重要

的內容，可在較短時間內處理，這宗申請可於較早的會議上提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，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 8

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TP/549 擬在劃為「政府、機構或社區」地帶的  
大埔梅樹坑村 2 號第 5 約地段第 1006 號餘段  
進行宗教及靈灰安置所用途  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/TP/549 號)

---

39. 小組委員會備悉，申請人於二零一四年十月十三日要求城規會延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間準備進一步資料，回應相關政府部門(包括運輸署、渠務署和規劃署總城市規劃師／城市設計及園境)的意見。這是申請人第二次要求延期。

40. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計兩個月內提交小組委員會考慮。如申請人提交的進一步資料不包含重要的內容，可在較短時間內處理，這宗申請可於較早的會議上提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，小組委員會已給其兩個月時間準備所要提交的進一步資料。由於這已是這宗申請第二次延期，小組委員會同意告知申請人，小組委員會已合共給其四個月時間準備所要提交的進一步資料，故這次延期應為最後一次，不會批准再延期。

## 議程項目 9 及 10

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TP/563 擬在劃為「綠化地帶」及「鄉村式發展」地帶的  
大埔鳳園第 11 約地段第 674 號 A 分段及毗連政府土地  
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/TP/563 及 564 號)

---

A/TP/564 擬在劃為「綠化地帶」及「鄉村式發展」地帶的  
大埔鳳園第 11 約地段第 674 號 B 分段及毗連政府土地  
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/TP/563 及 564 號)

---

41. 小組委員會備悉這兩宗申請性質類似，而且兩個申請地點非常接近，故同意一併考慮這兩宗申請。

42. 邱榮光博士就此議項申報利益，表示他負責申請地點附近的保育區。小組委員會同意，邱博士應在討論這兩個議項期間暫時離席。

[邱榮光博士此時暫時離席。]

### 簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬分別在兩個申請地點興建的屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段和附錄 IV。土木工程拓展署土力工程處處長認為兩個申請地點位於陡峭的天然山坡下，情況達到要

進行天然山坡災害研究的警戒水平。他原則上反對這兩宗申請，除非申請人準備進行天然山坡災害研究，並在有需要時實施適當的緩解措施，作為擬議發展的一部分。申請人如希望繼續進行擬議的發展，便須提交土力規劃檢討報告，以支持其申請，並按照土力工程處指引，評估擬議發展在土力工程方面是否可行；

- (d) 在法定公眾查閱期的首三個星期內，關於這兩宗申請，各收到一份由創建香港提交的公眾意見書。創建香港反對這兩宗申請，理由主要是擬議的發展對環境會有不良影響；鄉郊地區的泊車位不足；申請人並無提交環境、景觀、排水和排污方面的影響評估報告；以及須考慮對「綠化地帶」造成的累積影響；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所作的評估，規劃署不支持這兩宗申請。擬議的發展不符合「綠化地帶」的規劃意向，有關的意向主要是利用天然地理環境作為市區和近郊的發展區的界限，以抑制市區範圍的擴展。這兩宗申請並不符合「臨時準則」，因為「鄉村式發展」地帶內有足夠的土地應付日後發展小型屋宇的需求。申請人沒有提交土力規劃檢討報告，以支持其申請。這兩宗申請不符合有關「擬在『綠化地帶』進行發展而按照《城市規劃條例》第 16 條提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引編號 10(下稱「城規會規劃指引編號 10」)的規定，因為申請人未能證明山坡附近的擬議發展不會受斜坡不穩的問題所影響。至於公眾的意見，上文已作相關方面的評估。

44. 劉志庭先生回應主席的查詢時說，編號 A/TP/563 和編號 A/TP/564 這兩宗申請涉及的小型屋宇的覆蓋範圍，分別有 87% 和 79% 位於「鄉村式發展」地帶內。

45. 主席備悉兩個申請地點只有很少部分地方在「鄉村式發展」地帶外，並詢問申請地點的現況。劉先生回應說，兩個申請地點有大部分地方長滿雜草，附近有很多臨時構築物。這兩

宗申請並不符合「臨時準則」，因為「鄉村式發展」地帶內有足夠的土地應付日後的小型屋宇需求。

46. 委員並無就這兩宗申請提出問題。

#### 商議部分

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

「(a) 擬建的小型屋宇發展不符合「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「鄉村式發展」地帶內可用作發展小型屋宇的土地並非普遍供不應求；以及

(b) 擬議的發展不符合城市規劃委員會規劃指引編號 10，因為申請人未能證明擬議的發展不會受不良的土力情況影響。」

[邱榮光博士此時返回席上。]

#### 議程項目 11

##### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-KLH/484 擬在劃為「農業」地帶的大埔九龍坑元嶺村  
第 9 約地段第 856 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-KLH/484 號)

---

#### 簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬建的屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段和附錄 V。雖然申請地點位於集水區內，但渠務署總工程師／顧問工程管理表示，申請地點附近將設置公共污水收集系統的接駁點。不過，有關的污水收集系統工程計劃的憲報公告已在二零一零年十月二十九日取消，現時並未有落實該項公共污水收集系統工程的確實時間表。由於擬建的屋宇所排出的污水可能會污染集水區的水，為保障食水水質，環境保護署署長(下稱「環保署署長」)和水務署總工程師／發展(2)都不支持這宗申請。運輸署署長對這宗申請有所保留，因為新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展應盡量局限在「鄉村式發展」地帶內；
- (d) 在法定公眾查閱期的首三個星期內，當局收到一份公眾意見書。創建香港反對這宗申請，理由主要包括擬議的發展不符合「農業」地帶的規劃意向；申請人並無提交環境、景觀、排水及排污方面的評估報告；有關發展會影響區內的交通及泊車位供應；以及會立下不良先例；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所作的評估，規劃署不支持這宗申請。申請地點位於上段間接集水區內。對上一次編號 A/NE-KLH/455 的申請遭小組委員會在二零一三年十二月十三日拒絕，原因是有關元嶺村已計劃鋪設的污水收集系統工程計劃的憲報公告已取消，現時並未有落實有關的公共污水收集系統工程的確實時間表。為保障食水水質，環保署署長和水務署總工程師／發展(2)並不支持這宗申請。雖然申請地點完全位於有關鄉村的「鄉村範圍」內，而且該村的「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，但擬議的發展不符合「臨時準則」，因為擬建的小型屋宇位於集水區內，不能接駁到該區已計劃鋪設的污水收集系統。此外，並無有力的理據，足以支持偏離小組

委員會對上一次就同類申請作出的決定。至於公眾的意見，上文已作相關方面的評估。

49. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

50. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請。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。這些理由是：

- 「擬議的發展不符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」，理由是擬建的小型屋宇位於集水區內，不能接駁到該區已計劃鋪設的污水收集系統，因為現時並未有落實有關係統的確實時間表。」

#### 議程項目 12

##### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-LT/517 擬在劃為「農業」地帶的大埔林村新屋仔第 19 約的政府土地闢設公用事業設施裝置(組合式變電站)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/NE-LT/517 號)

---

51. 秘書報告，這宗申請由中華電力有限公司(下稱「中電公司」)提交。陳建強醫生和李美辰女士就此議項申報利益，表示他們分別為香港活力都會協會的召集人和董事，而該公司曾向中電公司籌募贊助。小組委員會備悉陳醫生尚未到席，而李女士並沒有參與這宗申請，故同意她可留在席上。

#### 簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬闢設的公用事業設施裝置(組合式變電站)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 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，規劃署不反對這宗申請。

53. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

54. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。有關的規劃許可有效期至二零一八年十月三十一日止；除非在該日期前，所批准的發展已展開或有關許可已續期，否則有關許可會於該日期後停止生效。規劃許可須附加下列條件：

- 「(a) 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；
- (b) 設置排水設施，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；以及
- (c) 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。」



55. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- 「(a) 留意地政總署大埔地政專員的意見，申請人須根據集體牌照機制(涵蓋面積不超過 12 平方米的用地)，向地政總署申請所需的許可，以便興建擬議的組合式變電站；
- (b) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見：
  - (i) 建造該組合式變電站時，申請人須嚴格遵守「集水區施工條款」；
  - (ii) 如事先未獲水務署批准，不得在集水區內排放污水。該組合式變電站大樓任何時候在集水區排放的污水必須完全符合《流出物標準技術備忘錄》表 3 及第 8.4 段所列有關排入 A 組內陸水域的流出物的標準；
  - (iii) 嚴禁在集水區內貯存或排放毒物、可燃或有毒溶劑、石油或焦油及其他有毒物質；以及
  - (iv) 避免該變電站滲漏毒物、石油、油、焦油及其他有毒物質；
- (c) 留意消防處處長的意見，消防處收到申請人正式提交的建築圖則後，便會制訂詳細的消防安全規定；
- (d) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，倘申請地點毗鄰有可供使用的土地(惟申請人須獲地政總署同意)，須進行環境美化，以遮隔擬建的組合式變電站；
- (e) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，申請地點附近沒有公共雨水渠可供接駁。任何擬議的排水設施，無論是設於有關地段的範圍之內或之外，都須由申請人自費建造及維修保養；以及

- (f) 留意機電工程署署長的意見，關於該組合式變電站的設計及運作，中電公司須遵守《電力條例》及相關法例的要求。由於該組合式變電站會向附近地區日後的一些發展項目供電，相關的電力需求應盡量由鄰近的變電站應付。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》。」

### 議程項目 13

#### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-TK/523 擬在劃為「康樂」地帶的大埔蘆慈田村第 17 約地段第 1339 號、第 1340 號、第 1363 號餘段、第 1364 號餘段及第 1365 號經營臨時食肆(酒樓餐廳)和商店及服務行業(便利店)(為期五年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-TK/523 號)

---

#### 簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬經營的臨時食肆(酒樓餐廳)和商店及服務行業(便利店)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有些保留。申請地點現有狀況一般以至極佳的成齡樹。申請人擬剷除申請地點中央的樹，保留沿申請地點外圍的樹；但根據擬議的發展藍圖，部分沿申請地點外圍的樹與擬設的構築物和泊車位有所

抵觸，因此申請地點內大部分樹木很可能須予清除，但申請書並沒有提及會補種樹木。預計擬議的發展會對景觀造成負面影響；

- (d) 民政事務總署大埔民政事務專員表示，有關選區的區議員劉志成博士及蘆慈田村的村代表和村民都反對這宗申請，因為擔心倘批准擬議的用途，會使汀角路交通擠塞的情況惡化，對村民造成滋擾。他們亦擔心批准這宗申請會立下不良先例，鼓勵更多同類申請，令交通、排水及環境情況進一步變差；
- (e) 在法定公眾查閱期的首三個星期內，當局共收到 59 份公眾意見書，分別來自區議員、村代表、蘆慈田村村民、江庫花園互助委員會、蘆慈田村環境關注組和個別人士(有 50 份為內容劃一的信，其中 17 份附有補充意見)。所有提意見人都反對這宗申請，理由主要包括：(i)這宗申請不符合「康樂」地帶的規劃意向；(ii)申請地點接近蘆慈田村(即北面約 20 米處)，在有關的商店和酒樓餐廳營運期間，該村會受到嚴重的噪音、空氣和廢物污染影響；(iii)擬議發展所產生的污水會排入河流，對該區的生態會造成負面影響；(iv)該區現有的公共運輸設施和車位，不足以應付額外訪客和車輛的需求；(v)擬議的發展並無提供緊急車輛通道和滅火設施，對附近鄉村的安全構成威脅；以及(vi)附近的鄉村有不少酒樓餐廳和燒烤場，嚴重影響區內的環境；以及
- (f) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所作的評估，規劃署不支持這宗申請。申請的用途不符合「康樂」地帶的規劃意向，有關意向主要是進行康樂發展，為市民提供所需設施。申請書沒有提出有力的規劃理據，足以要偏離「康樂」地帶的規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有所保留，因為大部分現有的成齡樹會被剷除，但申請書沒有提及會補種樹木。由於申請地點與多幢村屋非常接近，環境保護署署長表示，預料人羣和使用機器設備均會造成噪音滋擾。申請人亦未能證明擬議的發展不會對環境和景

觀造成負面影響。此外，亦有區內人士反對這宗申請。

### 商議部分

57. 一名委員表示，申請的用途可視為某類康樂用途，或許符合「康樂」地帶的規劃意向，並詢問「康樂」地帶的第一欄有哪些准許的用途。根據實物投影機所顯示的「康樂」地帶的《註釋》，當局解釋申請地點內大部分的樹木須予剷除，但申請人卻未能提出支持砍伐樹木的理據。因此，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。

58. 主席認為，雖然擬議的發展可能符合有關的規劃意向，但不能支持這宗申請，因為申請人未有在申請書提出支持砍伐樹木的理據。主席建議文件第 12.1 段所載的建議拒絕理由(a)項應予以修訂，以反映委員在會上表達的意見，委員表示同意。

59. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請。有關理由是：

「(a) 「康樂」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，從而促進動態及／或靜態康樂活動和旅遊／生態旅遊的發展。申請人未能證明擬議的發展符合「康樂」地帶的規劃意向；以及

(b) 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。」

[劉智鵬博士此時暫時離席。]

## 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-TK/524 擬在劃為「綠化地帶」的大埔龍尾村第 28 約地段第 140 號 B 分段第 1 小分段及第 140 號餘段興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/NE-TK/524 號)

---

### 簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬建的屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段和附錄 IV。漁農自然護理署署長指出申請地點內有一些灌木和數棵樹。興建擬議的小型屋宇和相關的基礎設施要砍伐「綠化地帶」內的樹木。除非申請人證明可自費把擬建屋宇的排污設施接駁至已計劃鋪設的公共污水渠(距離申請地點約 60 米)，否則環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請。擬設的化糞池並不符合《專業人士環保事務諮詢委員會專業守則第 5/93 號》所訂的最低要求，因為申請地點毗連一條現有的河道。由於龍尾擬闢設泳灘，申請地點不宜使用化糞池。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境反對這宗申請，因為在斜坡興建小型屋宇會導致植物減損。此外，「綠化地帶」是鄉村發展與八仙嶺未受干擾的山坡之間的重要緩衝區。批准這宗申請很可能會鼓勵在「綠化地帶」的同類發展向北面擴展，進一步損及八仙嶺山坡的優質景觀；

- (d) 在法定公眾查閱期的首三個星期內，當局收到三份公眾意見書，分別來自世界自然基金會香港分會、嘉道理農場暨植物園公司和創建香港，都表示反對這宗申請，主要理由包括擬議的發展不符合「綠化地帶」的規劃意向和有關「擬在『綠化地帶』進行發展而按照《城市規劃條例》第 16 條提出的規劃申請」的城市規劃委員會指引(下稱「城規會規劃指引編號 10」)，因為會造成生態、水污染和交通影響；擬議的發展涉及清除植物；會干擾鄰近的自然生境；以及申請人沒有提供環境、景觀、排水和排污影響評估資料；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所作的評估，規劃署不支持這宗申請。申請地點完全位於「綠化地帶」內，擬議的小型屋宇發展不符合「綠化地帶」的規劃意向，有關規劃意向主要是利用天然地理環境作為市區和近郊的發展區的界限，以抑制市區範圍的擴展，並提供土地作靜態康樂場地。根據一般推定，「綠化地帶」內不宜進行發展。雖然擬建小型屋宇的覆蓋範圍有超過 50% 在「鄉村範圍」內，而且可供發展小型屋宇的土地普遍供不應求，但擬議的發展並不符合「臨時準則」，因為擬議的發展會對周邊地區的景觀和水質造成不良影響。擬議的發展亦不符合城規會規劃指引編號 10 的規定，因為進行擬議的發展和有關的地盤平整工程要砍伐樹木和清除植物，令「綠化地帶」的景觀質素下降。申請人未能證明擬議的發展不會對周邊地區的水質造成不良影響。因此，環保署署長不支持這宗申請。二零零二至一三年間，雖然共有 12 宗所涉地點位於／部分位於同一「綠化地帶」內申請地點附近的同類申請獲小組委員會批准，但小組委員會不應參照這些獲批准的同類申請，依據同一規劃因素考慮現在這宗申請，因為有關申請所涉地點位於野草叢生的空置土地，與天然山坡和現有林地的邊緣有一段距離。

61. 委員並無就這宗申請提出問題。

## 商議部分

62. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請。委員繼而討論文件第 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「綠化地帶」的規劃意向，有關的規劃意向主要是利用天然地理環境作為市區和近郊的發展區的界限，以抑制市區範圍的擴展，並提供土地作靜態康樂場地。根據一般推定，此地帶不宜進行發展；
- (b) 擬議的發展不符合有關「擬在『綠化地帶』進行發展而按照《城市規劃條例》第 16 條提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引編號 10，因為擬議的發展涉及清除現有天然植物，並且影響周邊環境的現有天然景致；以及
- (c) 擬議的發展不符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」，因為擬議的發展會對周邊地區的景觀和水質造成不良影響。」

## 議程項目 15

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/MOS/100 擬在劃為「綜合發展區(2)」地帶的  
馬鞍山白石耀沙路沙田市地段第 581 號  
進行綜合住宅發展  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/MOS/100 號)

---

63. 秘書報告，這宗申請由 Good Assets Ltd.提交，而艾奕康有限公司(下稱「艾奕康公司」)、英環香港有限公司(下稱「英環公司」)及奧雅納工程顧問香港有限公司(下稱「奧雅納公司」)為擔任其顧問的其中三家公司。下列委員就此議項申報利益：

- 黎慧雯女士 — 現時與艾奕康公司有業務往來
- 符展成先生 — 現時與艾奕康公司、英環公司及奧雅納公司有業務往來
- 黃仕進教授 — 現時與艾奕康公司有業務往來
- 為香港大學的僱員，該校曾接受艾奕康公司的捐獻

64. 小組委員會備悉申請人已要求延期考慮這宗申請。小組委員會亦備悉黎慧雯女士、符展成先生及黃仕進教授並沒有參與這宗申請，因此同意他們可留在席上。

65. 小組委員會得悉，申請人於二零一四年十月十六日要求城規會延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間準備進一步資料，回應相關政府部門的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

66. 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。如申請人提交的進一步資料不包含重要的內容，可在較短時間內處理，這宗申請可於較早的會議上提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，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。

[會議小休五分鐘。]



**議程項目 16**

**第 16 條申請**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/ST/857 擬略為放寬劃為「住宅(甲類)3」地帶的沙田第 16 區火炭禾上墩街的政府土地的最高建築物高度(由主水平基準上 150 米放寬至主水平基準上 170 米)及最大總樓面面積(由 43 600 平方米放寬至 49 880 平方米，以作准許的居者有其屋計劃發展(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/ST/857 號))

---

67. 秘書報告，這宗申請由香港房屋委員會(下稱「房委會」)提交，並由奧雅納工程顧問香港有限公司(下稱「奧雅納公司」)擔任顧問。下列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<br>助理署長的身分)       | — 替補地政總署署長擔任房委會委員                    |
| 曹榮平先生<br>(以民政事務總署<br>總工程師(工程)的身分) | — 替補民政事務總署署長擔任房委會策劃小組委員會及資助房屋小組委員會委員 |
| 梁慶豐先生                             | — 為房委會投標小組委員會委員                      |
| 黎慧雯女士                             | — 現時與房委會有業務往來                        |
| 符展成先生                             | — 現時與奧雅納公司有業務往來                      |

68. 小組委員會認為主席、陳永堅先生、曹榮平先生、梁慶豐先生及黎慧雯女士均涉及直接利益，因此同意他們應在會議討論此議項時暫時離席。小組委員會亦備悉符展成先生沒有參與這宗申請，因此同意他可留在席上。由於主席須暫時離席，委員同意由副主席黃仕進教授就此議項主持會議。

[主席、陳永堅先生、曹榮平先生、梁慶豐先生及黎慧雯女士此時暫時離席。]

### 簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬略為放寬最高建築物高度(由主水平基準上 150 米放寬至主水平基準上 170 米)及最大總樓面面積(由 43 600 平方米放寬至 49 880 平方米)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境表示，若能為擬議發展項目採取紓減影響措施，便不反對這宗申請。整體保護樹木和園境設計可予接受。此外，申請人已進行各項技術評估，包括交通影響評估、環境評估研究和排污影響評估，以證明略為放寬總樓面面積及建築物高度限制的建議不會對周邊地區的交通、環境及排污造成負面影響。相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局沒有收到公眾意見；
- (e) 沙田民政事務專員已就這宗申請諮詢區內人士的意見。繼較早前在二零一三年九月五日及十月三十日的會議上討論擬議的居者有其屋計劃發展項目後，沙田區議會轄下的發展及房屋委員會在二零一四年五月二日的會議上再就此作進一步討論。發展及房

屋委員會的一些委員關注新增人口可能對該區的基礎設施、交通和社區服務構成壓力，並提出需要對港鐵火炭站進行進一步改善工程；以及

- (f) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所作的評估，規劃署不反對這宗申請。有關建議符合政府在可行情況下把新市鎮的發展密度提高 20% 以增加房屋供應的政策。現在這宗申請會令住屋單位增加約 100 個，有助應付市民對公共房屋的迫切需求。建議略為放寬限制以增加單位供應量，亦有助善用珍貴的土地資源。就申請地點和附近環境而言，有關建議可予接受，因為不會令當區特色有很大改變。此外，擬議的發展不會對環境、生態、視覺、景觀及基礎設施有很大的負面影響。

70. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

71. 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十月三十一日止；除非在該日期前，所批准的發展已展開或有關許可已續期，否則有關許可會於該日期後停止生效。規劃許可須附加下列條件：

- 「(a) 提交並落實美化環境建議，包括保護樹木建議，而有關建議和落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；以及
- (b) 設置消防裝置及滅火水源，而有關設施必須符合消防處處長或城規會的要求。」

72. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- 「(a) 留意消防處處長的意見，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；

- (b) 留意建築署總建築師／管理統籌處 2 的意見，申請人須在地盤限制的範圍內盡量進一步減低擬議發展對視覺的影響；以及
- (c) 留意環境保護署署長的意見，申請人承諾修訂環境評估研究報告，以回應環境保護署署長先前提出的意見，並落實建議的紓減影響措施。」

## 議程項目 17

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/ST/858 擬略為放寬劃為「住宅(甲類)2」地帶的沙田第 16 及 58D 區火炭第 174 約地段第 953 號 B 分段餘段(部分)、第 954 號 A 分段、第 954 號 B 分段餘段、第 955 號餘段、第 956 號餘段、第 957 號 B 分段、第 958 號、第 959 號、第 960 號及第 961 號和毗連政府土地的最高建築物高度(由主水平基準上 160 米放寬至主水平基準上 165 米)及最大總樓面面積(由 194 500 平方米放寬至 237 290 平方米)，以作准許的公共租住房屋發展(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/ST/858 號)

---

73. 秘書報告，這宗申請由香港房屋委員會(下稱「房委會」)提交，並由奧雅納工程顧問香港有限公司(下稱「奧雅納公司」)擔任顧問。下列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<br>助理署長的身分)  | — 替補地政總署署長擔任房委會委員       |

曹榮平先生 (以民政事務總署 總工程師(工程)的身分)	—	替補民政事務總署署 長擔任房委會策劃小 組委員會及資助房屋 小組委員會委員
梁慶豐先生	—	為房委會投標小組委 員會委員
黎慧雯女士	—	現時與房委會有業務 往來
符展成先生	—	現時與奧雅納公司有 業務往來

74. 小組委員會備悉主席、陳永堅先生、曹榮平先生、梁慶豐先生及黎慧雯女士已在會議討論此議項時暫時離席。小組委員會亦備悉符展成先生沒有參與這宗申請，因此同意他可留在席上。委員同意由副主席黃仕進教授繼續就此議項主持會議。

#### 簡介和提問部分

75. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區彭禮輝先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬略為放寬最高建築物高度(由主水平基準上 160 米放寬至主水平基準上 165 米)及最大總樓面面積(由 194 500 平方米放寬至 237 290 平方米)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。擬議的公共租住房屋(下稱「公屋」)發展項目難免會對若干觀景點造成中度至嚴重程度的視覺影響。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境認為，在建築設計及布局、樓宇座向和安排，以及整體美化環境方面採取紓減影響措施，大致可保留梯級狀高度輪廓，而從視覺的角度而言，把擬議建築物高度訂為主水平基準上 165 米亦非不可接受。倘申請

人就發展項目採納並落實擬議的紓減影響措施，以及申請地點的綠化覆蓋率最少有 30%，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境便不反對這宗申請。此外，申請人已進行各項技術評估，包括交通影響評估、環境評估研究和排污影響評估，以證明有關建議不會對周邊地區的交通、環境及排污造成負面影響。相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；

- (d) 在法定公眾查閱期的首三個星期內，當局收到兩份意見書。一名提意見人反對這宗申請，因為增加發展密度會使交通情況惡化，尤其是山尾街和黃竹洋街沿路的交通。另一份意見書由 16 名村民／個別人士提交，表示反對這宗申請，理由主要包括(i)擬議的發展會對桂地新村的景觀和通風造成負面影響；(ii)火炭區現有的道路網已超出負荷，導致交通嚴重擠塞，而新增的人口和隨之而增加的交通量會使區內交通擠塞的情況惡化；(iii)申請地點位置偏遠，位處火炭工業區邊陲，缺乏社區設施供日後人口的需要；(iv)沙田地區的人口持續增長，對區內交通及為沙田區居民而設的社區設施構成壓力。因此，房屋署應為區內的新房屋發展項目提供足夠的社區及配套設施；以及(v)擬議的發展在私人土地上，但當局並沒有諮詢及通知受影響的居民；
- (e) 沙田民政事務專員已就這宗申請諮詢區內人士。繼較早前在二零一三年九月五日及十月三十一日的會議上討論有關的公屋發展項目後，沙田區議會轄下的發展及房屋委員會在二零一四年五月二日的會議上再就此作進一步討論。雖然發展及房屋委員會的委員大致支持有關建議，但一些委員仍然關注新增的人口對交通流量和擠塞情況所造成的嚴重影響，會使當區現有公共交通設施不足的問題加劇，並特別提出需要進行車站改善工程，以增加港鐵火炭站的容量。當局亦須就公屋人口規劃更多和合適的社區基礎設施和服務。這些委員亦擔心該公屋發展項目的園景區日後可能會用作興建其他公共房屋。在發展及房屋委員會二零一三年較早的會議上，委員

極之關注就該公屋發展項目所訂的 5.8 倍地積比率，有別於沙田區一貫沿用的 5 倍地積比率。在二零一四年五月的發展及房屋委員會文件和相關討論中，預設的地積比率約為 6 倍、建築物高度不多於主水平基準上 170 米及最高樓層為 38 層。有關的計劃經修訂後，現時地積比率訂為 6.1 倍，最高樓層則訂為 39 層，雖然建築物高度仍不得多於主水平基準上 170 米；以及

- (f) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所作的評估，規劃署不反對這宗申請。有關建議符合政府在可行情況下把新市鎮發展密度提高 20% 以增加房屋供應的政策。現在這宗申請會令住屋單位增加約 650 個，有助應付市民對公共房屋的迫切需求，以及縮短公屋輪候冊的平均輪候時間。現在這宗申請建議把總樓面面積略為放寬 22%，就申請地點和附近環境而言可予接受，不會令當區特色有很大改變。所增加的總樓面面積包括非住用總樓面面積 6 000 平方米（合共 19 500 平方米），主要是應區內人士要求，為居民和鄰近地方提供公眾停車場、公共交通停車處及額外的零售樓面空間。擬設的零售中心為該公屋發展項目的一部分，其規模不會過大。此外，擬議的發展不會對環境、生態、視覺、景觀及基礎設施造成重大的負面影響。

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十月三十一日止；除非在該日期前，所批准的發展已展開或有關許可已續期，否則有關許可會於該日期後停止生效。規劃許可須附加下列條件：

- 「(a) 提交並落實美化環境建議，包括保護樹木建議，而有關建議和落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；以及

- (b) 設置消防裝置及滅火水源，而有關設施必須符合消防處處長或城規會的要求。」

78. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- 「(a) 留意消防處處長的意見，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；
- (b) 留意建築署總建築師／管理統籌處 2 的意見，應盡可能降低高架橋面的範圍，以盡量減低對周邊環境的負面影響和避免成為屏風樓；以及
- (c) 留意環境保護署署長(下稱「環保署署長」)的意見：
  - (i) 修訂環境評估研究報告，以回應環保署署長先前的意見並落實所建議的紓減影響措施；
  - (ii) 在擬闢設的社會福利設施落實合適的緩減噪音措施，以符合相關的噪音規劃標準；
  - (iii) 在擬闢設的一些社會福利設施如安老院舍，提供中央空調未必合適。倘有關設施的窗戶或通風口面向噪音來源，申請人須採取合適的緩減噪音措施(如隔音窗、屏障等)，以減低可能產生的噪音影響。房屋署應留意，適用於擬議社會福利設施的噪音規劃標準，或有別於住宅單位，例如幼兒中心所規定的交通噪音準則為 65 分貝(A)，而安老院舍的診症室／病房則為 55 分貝(A)；以及
  - (iv) 為擬開設的幼稚園提供適當的通風系統，如中央空調或其他形式的機械通風設備，以便無須依靠打開窗戶來通風。根據環境評估研究報告，有關的零售／商業中心應為非易受噪音影響的用途。」



[主席、陳永堅先生、曹榮平先生、梁慶豐先生、黎慧雯女士及劉智鵬博士此時返回席上。]

[陳建強醫生及馬詠璋女士此時到席。]

## 議程項目 18

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-FTA/135 擬在劃為「農業」地帶的沙嶺文錦渡路  
第 89 約地段第 554 號 A 分段餘段(部分)  
臨時露天存放建築材料，並闢設附屬貨倉連貨車  
及私家車泊車設施(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/NE-FTA/135B 號)

---

79. 秘書報告，在發出小組委員會文件後，申請人提交進一步資料，解釋為何不能進行排水影響評估，以及在提交規劃申請前清除申請地點的植被的理由。概述申請人所提交的進一步資料及政府部門就此提出的意見的補充頁已呈交會議席上。

### 簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬臨時露天存放建築材料，並闢設附屬貨倉連貨車及私家車泊車設施，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點附近有住用構築物；最接近的一幢距離申請地點南鄰不足 10 米。渠務署總工程師／新界北反對這宗申請。預料申請地點有部分會鋪築地面，作臨時露天儲物場，此舉會改變集

水區範圍的特點，令申請地點產生的徑流增加，大大增加該區出現水浸的風險。申請人須進行排水影響評估，以評估擬議的發展可能對排水造成的影響。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境亦反對這宗申請。申請地點所在地區的景觀富鄉郊特色，以樹羣和農地為主，但已受到一些疑是違例的露天儲物用途所干擾。擬議的用途與附近的鄉郊環境並不協調。二零一三年一月三十一日所拍的航攝照片顯示，申請地點長滿樹羣和茂密的植被。不過，把該航攝照片和最近的實地視察情況作比較，發現申請地點的大部分樹木及植被已被清除，對該處的現有景觀特色和資源造成重大的負面影響。批准這宗申請，很可能會助長區內有更多地方作露天儲物用途，導致鄉郊景觀資源受到進一步破壞。此外，申請人並沒有提交保護樹木和美化環境建議；

- (d) 在法定公眾查閱期的首三個星期內，當局收到四份公眾意見書。一名北區區議員支持這宗申請，認為會利便申請人。至於一份由當區村民聯署反對這宗申請的公眾意見書，則與民政事務總署北區民政事務專員接獲的意見書相同。其餘兩份公眾意見書分別來自創建香港和嘉道理農場暨植物園公司，表示反對這宗申請，理由主要是擬議的發展不符合有關的規劃意向；香港的農地不應再縮減，以保障食物供應；申請書並未附有交通影響評估報告；批准這宗申請會為同類申請立下不良先例；以及擬議的發展會對附近環境造成負面影響；
- (e) 民政事務總署北區民政事務專員表示，新屋嶺的原居民代表和居民代表、新界邊境中區沙嶺村居民福利會及當區村民都反對這宗申請，理由主要是擬議的發展對周邊地區的交通和環境會造成負面影響；申請地點內的違例發展項目和填土活動，已為村民帶來嚴重的環境滋擾和問題；以及申請地點內有大量植被已被清除，但申請人並沒有提交美化環境建議／紓減影響措施。打鼓嶺區鄉事委員會副主席支持這宗申請，而現任區議員則對這宗申請沒有意

見。沙嶺村孟蘭會支持這宗申請，並建議申請人留意文錦渡路的交通情況；以及

- (f) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所作的評估，規劃署不支持這宗申請。這宗申請不符合「農業」地帶的規劃意向，有關意向主要是保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途。申請人亦沒有在申請書提出有力的規劃理據，足以要偏離此規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然。把二零一三年一月和七月拍得的航攝照片作比較，現在這宗申請屬於「先破壞，後建設」的個案。規劃事務監督已於二零一三年八月二十二日向相關的土地擁有人發出強制執行通知書(下稱「通知書」)，要求中止有關的違例填土活動。由於通知書所規定的事項在二零一三年八月二十九日(即通知書期限屆滿之日)前仍未履行，當局已對相關的土地擁有人採取檢控行動。城規會應根據有關地點在恢復原狀後預期應有的狀況(即該地點會長滿雜草)來評審這宗申請。因此，由於有關發展項目須進行地盤平整和鋪築地面工程，因此有關的露天儲物用途與周邊富鄉郊特色的土地用途並不協調。這宗申請亦不符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E 的規定，因為有關地點先前並未獲批給規劃許可；擬議的發展與附近富鄉郊特色的土地用途並不協調；有政府部門對這宗申請提出負面意見；以及申請人未能證明有關發展項目不會對周邊地區的排水、環境和景觀造成負面影響。小組委員會於二零一四年八月二十二日拒絕一宗同類申請(編號 A/NE-FTA/145)。這宗申請涉及的規劃情況，與該宗最近遭拒絕的申請類似。此外，並無有力的理據，足以令小組委員會偏離最近就同類申請所作出的決定。

81. 委員並無就這宗申請提出問題。

## 商議部分

82. 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，並認為理據恰當。有關理由是：

- 「(a) 這宗申請不符合該區的「農業」地帶的規劃意向，有關意向主要是保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途。設立此地帶的目的，亦是要保存在復耕及作其他農業用途方面具有良好潛力的休耕農地。此外，申請書沒有提出有力的規劃理據，足以要偏離此規劃意向，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，因為有關地點先前並未獲批給規劃許可；擬議的發展與附近富鄉郊特色的土地用途並不協調；有政府部門對這宗申請有負面意見；以及申請人未能證明有關發展項目不會對周邊地區的排水、環境和景觀造成負面影響；以及
- (c) 批准這宗申請，會為同一「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，會令該區整體的環境質素下降。」

## 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-MUP/98 擬在劃為「農業」地帶的沙頭角萬屋邊村  
第 37 約地段第 328 號 I 分段  
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/NE-MUP/98 號)

---

簡介和提問部分

83. 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不支持這宗申請，因為申請地點附近有活躍的農業活動，而且有通道和水供應等農業基礎設施，故申請地點的復耕潛力高。運輸署署長對這宗申請有所保留，但認為申請只涉及興建一幢小型屋宇，除非有其他拒絕理由，否則這宗申請可予容忍；
- (d) 民政事務總署北區民政事務專員表示，沙頭角區鄉事委員會主席支持這宗申請，而一名北區區議員及萬屋邊村的一名村代表對這宗申請均沒有意見。萬屋邊村另一名村代表反對這宗申請，理由是申請地點接近萬屋邊河，擔心擬議的發展會污染河流；
- (e) 在法定公眾查閱期的首三個星期內，當局收到兩份公眾意見書。其中一份來自一名北區區議員，表示支持這宗申請，因為可方便村民。另一份來自創建香港，表示反對這宗申請，理由主要是擬議的發展不符合「農業」地帶的規劃意向；申請人沒有提交環境、交通、景觀、排水和排污方面的評估報告；批准這宗申請會為同類申請立下不良先例；以及大部分村民興建小型屋宇是為了圖利而不是作住用用途；以及
- (f) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所作的評估，規劃署不反對這宗申請。雖然申請地點所在位置非常接近萬屋邊河，但環境保護署署長表示，由於擬議發展項目規模小，故不大可能對該區造成嚴重污

染。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。擬建的小型屋宇與附近的鄉郊風貌並非不協調，也不大可能會對周邊地區造成負面影響。二零零一年至一四年期間，有 20 宗涉及申請地點附近同一「農業」地帶的同類申請都獲小組委員會批准或在覆核後獲城規會批准。自這些同類申請獲批准以來，該區的規劃情況亦一直沒有重大改變。所諮詢的其他政府部門對這宗申請都不表反對或沒有意見。至於公眾的負面意見，上文已載述政府部門的相關意見並作相關方面的規劃評估。

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十月三十一日止；除非在該日期前，所批准的發展已展開或有關許可已續期，否則有關許可會於該日期後停止生效。規劃許可須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在申請地點設置化糞池，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。」

86. 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／新界西的意見，由禾徑山路通往申請地點的通道並非由路政署負責維修保養；
  - (d) 留意消防處處長的意見，申請人須遵守地政總署編訂的《新界豁免管制屋宇消防安全規定指引》。消防處收到地政總署轉介的正式申請後，便會制訂詳細的消防安全規定；
  - (e) 留意漁農自然護理署署長的意見，申請地點非常接近萬屋邊河，該河上游已列為「具重要生態價值的河溪」。申請人必須採取防範措施，以免對該河造成干擾或污染；
  - (f) 擬建的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署長發出的《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) 只限在申請地點範圍內進行建築工程，並須採取良好的地盤施工方法和其他適當措施，以免干擾毗連的河流；以及
  - (h) 留意有關的規劃許可只批給申請所涵蓋的發展項目。倘要為擬議發展項目闢設通道，申請人必須確保有關通道(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 20 至 22

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-TKL/486 擬在劃為「農業」地帶的打鼓嶺坪輦第 77 約地段第 546 號 A 分段第 1 小分段  
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/NE-TKL/486 至 488 號)

---

A/NE-TKL/487 擬在劃為「農業」地帶的打鼓嶺坪輦第 77 約地段第 546 號 C 分段第 1 小分段  
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/NE-TKL/486 至 488 號)

---

A/NE-TKL/488 擬在劃為「農業」地帶的打鼓嶺坪輦第 77 約地段第 546 號 B 分段第 1 小分段  
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/NE-TKL/486 至 488 號)

---

87. 小組委員會備悉這三宗申請性質類似，而且三個申請地點位置非常接近，故同意一併考慮這三宗申請。

### 簡介和提問部分

88. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區鄧永強先生簡介這三宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

(a) 申請的背景；

(b) 擬分別在三個申請地點興建的屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)；



- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段和附錄 IV。從農業發展的角度而言，漁農自然護理署署長不支持這三宗申請，因為三個申請地點都具有復耕潛力。運輸署署長對這三宗申請有所保留，但認為這三宗申請只涉及興建三幢小型屋宇，除非有其他拒絕理由，否則這三宗申請可予容忍；
- (d) 民政事務總署北區民政事務專員表示，打鼓嶺區鄉事委員會秘書、現任當區區議員和坪輦原居民代表及居民代表對這三宗申請都沒有意見；以及
- (e) 在法定公眾查閱期的首三個星期內，關於這三宗申請，當局各收到兩份公眾意見書。其中一份來自一名北區區議員，表示支持這三宗申請，認為可方便村民。另一份來自創建香港，表示反對這宗申請，理由主要是擬議的發展不符合「農業」地帶的規劃意向；申請人沒有提交環境、交通、景觀、排水及排污方面的評估報告；批准這三宗申請會為同類申請立下不良先例；以及大部分村民興建小型屋宇是為了圖利而非為解決住屋需要；以及
- (f) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所作的評估，規劃署不反對這三宗申請。這三宗申請大致符合「臨時準則」，因為擬建的三幢小型屋宇的覆蓋範圍有超過 50% 在坪輦的「鄉村範圍」內，而且坪輦村（包括坪輦、坪輦隔田及坪輦元下）的「鄉村式發展」地帶內的土地不足以應付小型屋宇的需求，所以可從寬考慮這三宗申請。擬建的小型屋宇與周邊環境亦非不協調。二零零七年至一四年期間，有八宗涉及位於／部分位於非常接近申請地點的同一「農業」地帶的同類申請獲小組委員會批准。自這些同類申請獲批准以來，該處的規劃情況一直沒有重大改變。

89. 委員並無就這三宗申請提出問題。

商議部分

90. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這三宗申請。這三宗申請的規劃許可有效期至二零一八年十月三十一日止；除非在該日期前，所批准的發展已展開或有關許可已續期，否則有關許可會於該日期後停止生效。這三宗申請的規劃許可均須附加以下條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在申請地點設置化糞池，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。」

91. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- 「(a) 留意水務署總工程師／發展(2)以下的意見：
  - (i) 為向發展項目供水，申請人或須把內部供水系統伸延，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污水收集系統可供接駁；
- (c) 留意消防處處長的意見，申請人須遵守地政總署編訂的《新界豁免管制屋宇消防安全規定指引》。消

防處收到地政總署轉介的正式申請後，便會制訂詳細的消防安全規定；

- (d) 留意路政署總工程師／新界東的意見，由五洲南路通往申請地點的通道並非由路政署負責維修保養；以及
- (e) 留意有關的規劃許可只批給申請所涵蓋的發展項目。倘要為擬議發展項目闢設通道，申請人必須確保有關通道(包括任何必須進行的填土／挖土工程)符合相關法定圖則的規定，並視乎情況所需，在進行道路工程前，向城規會申請規劃許可。」

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

### 粉嶺、上水及元朗東區

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

### 議程項目 23

#### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-KTS/375 擬在劃為「農業」地帶的上水蕉徑陳屋埔村  
第 100 約地段第 1235 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-KTS/375 號)

---

#### 簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬建的屋宇(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。從農業發展的角度而言，漁農自然護理署署長不支持這宗申請，因為申請地點是一塊種植香茅和番薯的菜田，附近亦有活躍的農業活動。運輸署署長對這宗申請有保留，但由於申請僅涉及興建一幢小型屋宇，若沒有其他拒絕理由，他認為這宗申請可予容忍；
- (d) 民政事務總署北區民政事務專員表示，現任北區區議員、上水區鄉事委員會主席、蕉徑的原居民代表及蕉徑的居民代表對這宗申請沒有意見；
- (e) 在法定公布期的首三個星期內，當局收到兩份公眾意見書。嘉道理農場暨植物園公司及創建香港反對這宗申請，主要理由如下：(i)申請地點劃作「農業」地帶，附近有常耕農地；(ii)應維持農地的供應，不應進一步削減香港農地的面積；(iii)新界豁免管制屋宇一般缺乏公共污水收集系統、泊車位和通道，會導致問題叢生，包括水質受污染及為居民提供的設施欠安全；(iv)小組委員會應考慮批准在「農業」地帶的小型屋宇申請所帶來的潛在累積影響；以及(v)小組委員會應促請地政總署完成小型屋宇政策的檢討，並在未能確保道路、泊車位及美化市容設施有妥善的發展藍圖前，應停止批地興建小型屋宇；
- (f) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所作的評估，規劃署不反對這宗申請。這宗申請大致符合「臨時準則」的規定，因為擬建小型屋宇有不少於一半的覆蓋範圍位於蕉徑陳屋埔村的「鄉村範圍」內，而蕉徑的「鄉村式發展」地帶內的土地未必足以應付小型屋宇的需求。因此，可從寬考慮這宗申請。預計擬議的發展不會對附近地區的排水、環境及景觀造成嚴重的不良影響。小組委員會先前亦曾在有附帶

條件的情況下，批准了四宗所涉地點亦在同一「農業」地帶內申請地點附近的同類小型屋宇發展申請。至於公眾的意見，上文所述的評估亦適用。

93. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

94. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這宗申請的規劃許可有效期至二零一八年十月三十一日止；除非在該日期前，所批准的發展已展開或有關許可已續期，否則有關許可會於該日期後停止生效。規劃許可須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，設置化糞池，而有關化糞池的設置地點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。」

95. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- 「(a) 留意路政署總工程師／新界東的意見，維修保養連接粉錦公路與申請地點的任何通道不屬路政署的職權範圍；
- (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污水收集系統可供接駁。申請人須就擬議發展項目的污水處理／排放設施和設置化糞池的事宜，徵詢環境保護署的意見；
- (c) 留意水務署總工程師／發展(2)以下的意見：
  - (i) 為向發展項目供水，申請人或須把其項目的內部供水系統伸延，以接駁至最接近而合適

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

- (ii) 申請地點位於抽洪集水區內；
- (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 24**

### **第 16 條申請**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/FLN/1 擬在劃為「休憩用地」地帶及一處顯示為「道路」地帶的上水天平山第 51 約地段的政府土地  
闢設臨時復康巴士停車場(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/FLN/1A 號)

---

96. 蕭健民先生及符展成先生就此議項申報利益。蕭先生表示現時居於反對這宗申請的其中一個屋邨，而符先生則表示曾協助香港復康會籌款。小組委員會認為蕭先生涉及直接利益，故同意他應在會議討論此議項時暫時離席。小組委員會亦備悉符先生並沒有參與這宗申請，故同意他可留在席上。

[蕭健民先生此時暫時離席。]

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬闢設的臨時復康巴士停車場(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 8 段和附錄 I。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點附近有住用構築物，最接近的位於申請地點南面約 70 米處；
- (d) 民政事務總署北區民政事務專員表示，奕翠園業主委員會主席反對這宗申請，理由是申請地點的租戶違反短期租約協議的條件，例如有關車輛數目和作業時間的條件，而現有的復康巴士停車場用途亦已對附近的居民造成環境滋擾。上水天平山村居民協會主席支持這宗申請，理由是空置的政府土地應加以善用，尤其是作方便弱勢社羣之用，而且申請地點亦非位於繁忙及主要的道路。他亦表示由於申請地點位於新發展區，政府應確保可收回有關土地，以免延遲新發展區的發展計劃；而天平山村街坊組及現任北區區議員對這宗申請都沒有意見。安國新邨業主委員會主席則沒有回應；
- (e) 在法定公布期的首三個星期內，當局沒有收到公眾的意見；以及
- (f) 規劃署的意見——根據文件第 10 段所作的評估，規劃署認為申請的臨時用途可予容忍三年。申請地點已經平整，自二零一零年起已用作申請用途。根據土木工程拓展署(下稱「拓展署」)的資料，粉嶺北新發展區的發展項目會分階段進行，申請地點在二零一八年之前無須進行發展，因此批給這宗申請為期三年的臨時規劃許可不會妨礙落實有關「休憩用地」地帶的長遠規劃意向和已規劃道路路線的落實

時間表。申請所涉的臨時停車場與周邊的土地用途亦非不協調。由於該停車場的規模小(只有七個泊車位)及其作業安排，不大可能會對周邊地區的交通、排水和景觀造成重大的負面影響。雖然環保署署長因申請地點附近有一些住用構築物而不支持這宗申請，但過往三年並沒有收到關於環境方面的投訴。建議在規劃許可加入適當的附帶條件，以回應環保署署長所關注的問題。至於公眾的意見，上文已作相關方面的規劃評估並載述政府部門的相關意見。

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，至二零一七年十月三十一日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在規劃許可有效期內，除了私家小巴／私家巴士外，其他車輛不得在申請地點停泊；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上十一時至早上六時在申請地點作業；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，申請地點須設置「不得響號」的標誌；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行修車、洗車、入油及拆車活動；
- (e) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一五年四月三十日或之前)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(即在二零一五年七月三十一日或之前)落實



美化環境建議，而落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；

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

100. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

「(a) 留意水務署總工程師／發展(2)以下的意見：

- (i) 有關地段範圍內的現有總水管已受影響，可能須進行改道或保護工程。申請人須承擔受擬議的用途影響而須進行改道／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，則須留意下列條件：
  - 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。水務署署長屬下人員或其承建商應可隨時進入申請地點，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。事先未經水務署署長同意，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；

- 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；
- (b) 遵行環境保護署發出的最新《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》所載的紓減環境影響措施，以盡量減低對環境可能造成的滋擾；以及
- (c) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西有關該幅土地會否成為已批租土地的意見。」

[蕭健民先生此時返回席上。]

## 議程項目 25

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-KTS/651 在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗錦上路第 106 約地段第 1873 號餘段(部分)和毗連政府土地經營臨時商店及服務行業(地產代理)(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-KTS/651 號)

---

101. 小組委員會備悉申請人於二零一四年十月二十一日要求城規會延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間準備進一步資料，回應運輸署的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

102. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計兩個月內提交小組委員會考慮。如申請人提交的進一步資料不包含重要的內容，可在較短時間內處理，這宗申請可於較早的會議上提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，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 26

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTS/652 在劃為「農業」地帶的元朗錦田錦上路  
第 106 約地段第 467 號餘段臨時露天  
存放汽車(待修理及待保險賠償)和零件  
(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-KTS/652 號)

---

### 簡介和提問部分

103. 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) 臨時露天存放汽車(待修理及待保險賠償)和零件，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，理由是申請地點北面及其附近範圍(最近為北面 10 米)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；
- (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無接獲區內人士的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所作的評估，規劃署認為臨時露天存放汽車(待修理及待保險賠償)和零件的用途可予容忍三年，理由是批給臨時規劃

許可不會妨礙「農業」地帶的規劃意向；擬議發展與附近土地用途並非不相協調；這宗申請大致符合擬作露天貯物及港口後勤用途而提出申請的城市規劃委員會規劃指引(下稱「城規會規劃指引編號13E」)，即申請地點自一九九九年以來多次獲批規劃許可(申請編號 A/YL-KTS/145、209、262、339、419、530 及 636)作相同用途；除環保署署長外，相關政府部門對這宗申請沒有負面意見。雖然環保署署長不支持這宗申請，但在過去三年並無接獲針對申請地點露天貯物用途的環境問題投訴。現建議加入適當的規劃許可附帶條件，以回應環保署署長所關注的問題。由於上次獲批的規劃許可被撤銷，故建議批給較短的規劃許可履行期限，以監察履行附帶條件的進度。

104. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

105. 經商議後，小組委員會決定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，至二零一七年十月三十一日止，並須附加以下條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於每日晚上七時至翌日上午十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，《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)，不得在申請地點存放／停泊或進出；
- (d) 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、維修、清潔、噴漆或其他工場活動；

- (e) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛以倒車方式進出申請地點；
- (f) 在規劃許可有效期內的任何時間，在申請地點存放車輛及汽車零件的堆疊高度不得超逾周邊圍欄的高度；
- (g) 在規劃許可有效期內，申請地點現有的排水設施必須時刻妥為保養；
- (h) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一五年一月三十一日或之前)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；
- (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(即在二零一五年四月三十日或之前)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；
- (j) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一五年一月三十一日或之前)提交申請地點現有排水設施的狀況記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (k) 在批給規劃許可之日起計六個星期內(即在二零一四年十二月十二日或之前)提供備有有效消防證書(FS 251)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；
- (l) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一五年一月三十一日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (m) 就上文(l)項條件而言，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一五年四月三十日或之前)落實設置消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；

- (n) 倘在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屆滿後，把申請地點恢復為美化市容地帶，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

106. 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) 就規劃許可附帶條件施加較短的履行期限，是為監察申請人履行有關條件的進度。倘規劃許可再次由於申請人未能履行任何規劃許可附帶條件而被撤銷，則再提交的申請未必會獲小組委員會從寬考慮；
- (c) 申請地點須時刻保持整潔；
- (d) 留意地政總署元朗地政專員的意見，申請地點內的私人地段屬於根據集體政府租契持有的舊批農地，而租契訂明，事先未經元朗地政專員批准，不得搭建構築物。申請地點可經政府土地接達錦上路。元朗地政專員不會為所涉及的政府土地進行維修保養工程，亦不保證給予通行權。有關的地段擁有人須向元朗地政專員提出申請，以獲准在申請地點搭建構築物，或把申請地點的違例情況納入規範。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及條件，包括繳付地價或費用等；

- (e) 採取環境保護署發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》所載的緩解環境影響措施，從而盡量減少對環境可能造成的滋擾；
- (f) 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，申請人須向消防處處長提交附有消防裝置建議的相關平面圖，以供審批。平面圖須按比例繪製，並註明尺寸及佔用性質，而擬設消防裝置的位置須在平面圖上清楚標示。申請人必須依循載於文件附錄 V 的「露天貯存用地良好作業指引」。為了履行設置滅火器的規劃許可附帶條件，申請人須提交有效的消防證書(FS 251)，以供消防處處長批准。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，才制定詳細的消防安全規定；
- (g) 留意運輸署署長的意見，申請地點須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署長管理。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該區內通道的管理和維修保養責任誰屬；
- (h) 留意路政署總工程師／新界西的意見，申請人須採取足夠的排水措施，防止地面水由申請地點流入附近公共道路及排水渠；
- (i) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，申請人須提供現有樹木及灌木狀況的最新照片記錄；
- (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。對於在已批租土地上進行的違例建築工程，屋宇署會視乎需要而根據該署針對違例建築工程的政策採取執法行動，予以清拆。即使獲批給規劃許可，也不應視作在《建築物條例》下，申請地點現有的建築工程或違例建築工程亦獲認可。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。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)條釐定其獲准發展密度；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／或架空電纜準線位置圖，倘申請地點或附近設有地下電纜(及／或架空電纜)，而申請地點位於《香港規劃標準與準則》所訂明輸電電壓水平在 132 千伏或以上的高壓架空電纜的較理想工作走廊內，則申請人須先諮詢供電商並與其作出安排。在申請地點搭建任何構築物前，申請人及／或其承辦商須與供電商聯絡；如有需要，應要求供電商遷移地下電纜(及／或架空電纜)，使其遠離擬議構築物。申請人及其承辦商在供電電纜附近進行工程時，須遵守根據《供電電纜(保護)規例》訂立的《有關在供電電纜附近工作的實務守則》。」



議程項目 27

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-PH/702 擬在劃為「住宅(丁類)」地帶的  
元朗八鄉粉錦公路第 108 約  
地段第 78 號 A 分段(部分)及第 93 號(部分)  
關設臨時公眾停車場(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-PH/702 號)

---

簡介和提問部分

107. 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) 擬關設的臨時公眾停車場(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點的北面(距離申請地點約 15 米)及附近有易受影響的用途(即住宅構築物)，預料會滋擾環境；
- (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，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 11 段所作的評估，規劃署認為擬議的臨時公眾停車場用途可予容忍三年。雖然關設公眾停車場並不完全符合「住宅(丁類)」地帶的規劃意向，但可滿足該區對泊車位的部分需求。由於有關的「住宅(丁類)」地帶的此部分並沒有已知的永久發展計劃，批給這宗申請臨時規劃許可，不會妨礙落實有關的「住宅(丁類)」地帶的長遠規劃意向。擬議的發展與周邊的土地用途亦

非不協調。自二零零一年起，申請地點先前曾涉及五宗用途與現在這宗申請相同的獲批准申請(編號 A/YL-PH/385、413、501、604 及 661)。除環保署署長外，並沒有收到相關政府部門對現在這宗申請的負面意見。雖然環保署署長不支持這宗申請，但過往三年當局並沒有收到關於申請地點公眾停車場用途在環境方面的投訴。建議在規劃許可加入適當的附帶條件，以回應環保署署長所關注的問題。由於上一宗獲批准的申請的規劃許可被撤銷，建議這次給予較短的規劃許可附帶條件履行期限，以監察申請人履行這些條件的進度。

108. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

109. 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，至二零一七年十月三十一日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在規劃許可有效期內的任何時間，未有根據《道路交通(車輛登記及領牌)規例》獲發給有效牌照的車輛不得在申請地點停泊／存放；
- (b) 在規劃許可有效期內的任何時間，凡《道路交通條例》所界定重量超過 5.5 公噸的中型或重型貨車(包括貨櫃車拖頭／拖架)，不得在申請地點停泊／存放或進出申請地點；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，必須在申請地點的當眼位置張貼告示，訂明在規劃許可有效期內，凡《道路交通條例》所界定重量超過 5.5 公噸的中型或重型貨車(包括貨櫃車拖頭／拖架)，不得在申請地點停泊／存放或進出申請地點；

- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行拆卸、保養、維修、清洗、噴漆或其他工場活動；
- (e) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥善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(即在二零一五年一月三十一日或之前)提交申請地點現有排水設施的記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (g) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一五年一月三十一日或之前)落實獲接納的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；
- (h) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一五年一月三十一日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (i) 就上文(h)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一五年四月三十日或之前)設置消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (j) 如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；
- (k) 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)或(i)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及

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

110. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- 「(a) 這項規劃許可是批給申請的用途，並不表示當局會容忍現於申請地點內但非這宗申請所涵蓋的其他用途(包括存放建築機械)。申請人須立即採取行動，中止這項未獲規劃許可的用途；
- (b) 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；
- (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為根據集體政府租契持有的舊批農地，事先未經政府批准，不得搭建構築物。申請地點可經政府土地接達粉錦公路，地政總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。有關地段擁有人必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，或把有關的違例情況納入規範。地政總署會以業主身分全權酌情考慮有關申請，但不保證申請會獲批准。倘予批准，申請人須履行地政總署可能施加的條款和條件，包括繳付地價或費用等；
- (d) 留意運輸署署長的意見，申請地點經一段區內通道連接至公共道路網，而該通道並非由運輸署負責管理。申請人必須向地政總署查核該通道所在土地的類別，並須與有關的地政及維修保養當局釐清該通道的管理及維修保養責任誰屬；
- (e) 採納環境保護署最新發出的「處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引」，以盡量減低對環境可能造成的滋擾；

- (f) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，申請人須提供有關申請地點範圍內現有樹木的狀況的最新照片記錄；
- (g) 留意漁農自然護理署署長的意見，申請人須採取所需的措施，以免在作業期間令申請地點東面的水道受污染；
- (h) 留意消防處處長的意見，考慮到有關建議的設計／性質，預計有需要提供消防裝置。因此，申請人必須向消防處處長提交附有擬議消防裝置的相關平面圖，以供審批。平面圖必須按比例繪製，並註明尺寸及佔用性質。擬設消防裝置的位置亦須在平面圖上清楚標示；
- (i) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，根據《建築物條例》，未經屋宇署批准而在已批租土地上搭建的現有構築物(並非新界豁免管制屋宇)，乃屬違例構築物，不應指定作這宗申請的用途。在申請地點進行任何新的建築工程(包括屬臨時建築物的開放式棚架)前，必須先取得建築事務監督的批准及同意，否則即屬違例建築工程。申請人必須按《建築物條例》的規定，委聘認可人士統籌擬議建築工程。為此，申請人必須分別根據《建築物(規劃)規例》第 5 條及第 41D 條，闢設從街道通往申請地點的通道及緊急車輛通道。對於在已批租土地上進行的違例建築工程，建築事務監督可視乎需要根據屋宇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階段根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條，釐定核准的發展密度；以及
- (j) 留意機電工程署署長的意見，申請人必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，則申請人必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》訂立的《有關在供電電纜附近工作的實務守則》。」

## 議程項目 28

### 第 16 條申請

[公開會議(只限於簡介和提問部分)]

A/YL-PH/703 在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗八鄉第 111 約地段第 83 號(部分)、第 85 號餘段(部分)、第 86 號(部分)、第 87 號 B 分段(部分)、第 87 號餘段(部分)及第 92 號餘段(部分)和毗連政府土地關設臨時村民停車場(貨櫃車除外)(為期兩年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-PH/703 號)

---

111. 秘書報告，文件首頁第 1.2 段的最後一行有一個打印錯誤。年份應是 2015 年而非 2013 年。

### 簡介和提問部分

112. 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) 申請背景；

(b) 臨時的村民停車場(貨櫃車除外)，為期二年；

- (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，元朗民政事務專員並無接獲區內人士的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 11 段的評估，認為臨時村民停車場(貨櫃車除外)可予容忍二年。對申請批給臨時許可，不會妨礙「鄉村式發展」地帶的規劃意向。當局認為擬議發展與周圍的土地用途並非不相協調；該區饒富鄉郊特色，主要為民居／發展和農地，並設有多個露天貯物場。

113. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

114. 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，有效期為二年，至二零一六年十月三十一日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有未根據《道路交通(車輛登記及領牌)規例》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，須按照停車場的平面圖實施只供區內村民使用的泊車安排；
- (c) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得提供多於 15 個泊車位；
- (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，須時刻在申請地點的當眼位置張貼通告，表明不得有《道路交通條例》所界定超過 5.5 公噸的中型或重型貨車(包括貨櫃車拖頭／拖架)在申請地點停泊／存放或進出；
- (f) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，須時刻在申請地點的當眼位置張貼通告，表明在使用擬議發展時須遵守的一套規則；
- (g) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，申請地點內須維持闊度為 4.5 米的行車通道；
- (h) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛以倒車方式進出申請地點；
- (i) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，須實行根據先前規劃許可所規定的緩解措施(包括在晚上十一時三十分後把申請地點內的燈光減弱；在申請地點的當眼位置張貼通告和規則；禁止車輛在申請地點停泊時發出響號和引擎噪音)，以盡量減少因申請地點的噪音和人工照明設施而可能對附近居民造成的滋擾；
- (j) 在規劃許可有效期內的任何時間，須在申請地點內護養所有美化環境的植物；
- (k) 在規劃許可有效期之日起計三個月內(即在二零一五年一月三十一日或之前)實施獲認可的排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (l) 在規劃許可有效期之日起計三個月內(即在二零一五年一月三十一日或之前)實施獲認可的消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (m) 倘在規劃許可有效期內沒有履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)、(f)、(g)、(h)、



- (i)或(j)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(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，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。」

115. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- 「(a) 與申請地點的相關擁有人解決任何與擬議發展有關的土地問題；
- (b) 留意地政總署元朗地政專員的意見，在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，事先未獲政府批准，不得搭建任何構築物。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，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粉錦公路。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。申請人須把屬於政府土地的部分從申請地點剔出，或在實際佔用該部分的政府土地之前取得正式許可。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；
- (c) 留意運輸署署長的意見，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；

- (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) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，現有的總水管會因而受到影響。如因擬議發展而影響所須進行的任何總水管改移工程，發展商須承擔有關工程的費用。如未能改移受影響的總水管，則從受影響總水管中線起計 1.5 米內的土地須劃為水務專用範圍，供水務署使用；以及在該水務專用範圍內不得搭建任何構築物，亦不得存放或停泊車輛。水務監督、其屬下人員和承辦商，又或他或他們所僱用的工人，可隨時帶同所需裝備和駕駛車輛，自由進入該範圍，以便根據水務監督的規定或授權，鋪設、維修和保養橫跨或穿越該範圍或地底的總水管及所有其他水務設施；
- (f) 留意消防處處長的意見，消防裝置的安裝／保養／改進／修理工程須由註冊的消防裝置承辦商進行。有關承辦商須於安裝／保養／改進／修理工程完成後，向作出工程指示的人士發出證明書(FS 251)，並把證明書副本送交消防處考慮；
- (g) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，須把申請地點內全部違例構築物移除。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。當局日後可能會採取執法行動，移除全部違例建築工程；以及
- (h) 留意機電工程署署長的意見，申請人須向供電商索取電纜圖則，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，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》。

## 議程項目 29

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-PH/704 擬在劃為「住宅(丁類)」地帶的元朗八鄉打石湖  
第 108 約地段第 139 號餘段(部分)  
臨時露天存放水馬及水管  
作公用事業設施用途(為期兩年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-PH/704 號)

---

### 簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議露天存放水馬及水管作公用事業設施用途，為期兩年；
- (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用途，在東北面(距離申請地點約 90 米)有住用構築物，並預計會造成環境滋擾。當局在二零一三年接獲一宗已證明屬實的填土投訴，而有關的政府部門會採取適當的行動；

- (d) 在法定公眾查閱期的首三個星期內，當局接獲一份公眾意見書。創建香港反對這宗申請，理由是在劃作住宅用途的地方進行露天貯物用途會為同類申請立下不良先例；區內有足夠的露天貯物空間可滿足現時和將來的需求；以及儘管擬議用途只屬臨時性質，但一經批准，這些用途通常可獲續期，而有關土地便會難以作其他較合適用途的發展；
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所作的評估，規劃署不支持這宗申請。擬議發展不符合「住宅(丁類)」地帶的規劃意向，有關規劃意向主要是透過把現有的臨時構築物重建作永久建築物，以改善鄉郊地區現有的臨時構築物，以及是要作低層、低密度的住宅發展，但這類發展須獲得城市規劃委員會(下稱「城規會」)的規劃許可。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。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)，因為申請地點先前沒有獲批給規劃許可，而且有政府部門對這宗申請提出負面意見。申請人未能證明有關發展對環境、景觀及排水不會造成負面影響。有關發展亦與附近的土地用途不相協調，因其四周饒富鄉郊和自然特色，長滿植物／成齡樹木。批准現時這宗申請，即使僅屬臨時性質，亦會為這部分的「住宅(丁類)」地帶內同類申請立下不良先例。擬作各種臨時露天貯物用途的先前及同類申請(編號 A/YL-PH/240、491、515、623、662、681、684 及 695)，均被小組委員會拒絕或經城規會覆核後被駁回。倘這些申請獲得批准，累積影響所及，該區整體的鄉郊環境質素將會下降。

117. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

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

- 「(a) 擬議發展不符合「住宅(丁類)」地帶的規劃意向，有關規劃意向主要是透過把現有的臨時構築物重建作永久建築物，以改善鄉郊地區現有的臨時構築物，以及是要作低層、低密度的住宅發展，但這類發展須獲得城規會的規劃許可。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) 這宗申請不符合城規會規劃指引編號 13E，因為申請地點先前沒有獲批給規劃許可，而且有政府部門對這宗申請提出負面意見。有關發展亦與附近的土地用途不相協調，因其四周饒富鄉郊和自然特色，並有住用構築物／民居和農地；
- (c) 申請人未能證明有關發展對附近地區的環境、景觀及排水不會造成負面影響；以及
- (d) 批准這宗申請，即使僅屬臨時性質，亦會為這部分的「住宅(丁類)」地帶內的同類申請立下不良先例。倘這些同類申請獲得批准，累積影響所及，該區整體的鄉郊環境質素將會下降。」

## 議程項目 30

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-NTM/309 為批給在劃為「綠化地帶」的元朗牛潭尾石湖圍新村第 105 約地段第 882 號(部分)作臨時「露天存放園藝材料」用途的規劃許可續期三年  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-NTM/309 號)

---

### 簡介和提問部分

119. 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) 為批給作臨時露天存放園藝材料用途的規劃許可續期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)從農業角度對這宗申請有所保留，因為申請地點具甚高的農業復耕潛力；
- (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無接獲區內人士的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所作的評估，規劃署認為有關的臨時露天存放園藝材料用途可予再容忍三年。自二零零一年起，小組委員會或城規會經覆核後批准了由同一名申請人所提交的六宗用途相同的先前申請編號 A/YL-NTM/118、135、188、220、243 及 267。就上一次的先前申請編號 A/YL-NTM/267，申請人已履行了規劃許可中有關美化環境、排水及提供消防裝置的所有規劃許

可附帶條件。因此，根據「有關臨時用途或發展的規劃許可續期及延長履行規劃許可附帶條件的期限的城市規劃委員會規劃指引」（規劃指引編號 34B），續期三年的規劃許可申請可予從優考慮。有關發展符合規劃指引編號 13E，因為大部分的相關政府部門，對這宗申請整體上沒有負面意見。至於漁護署署長指申請地點具甚高的農地復耕潛力，當局備悉申請地點的臨時用途不會妨礙日後的農地復耕用途。批准這宗申請，符合城規會／小組委員會先前就申請地點的其他申請所作的決定。規劃指引編號 13E 訂明，就第 4 類地區而言，當局可在規劃許可續期時批給最長兩年的有效期。然而，由於申請地點自二零零一年起已作相同用途，加上申請地點的記錄一向良好，當局亦未收到針對申請地點在環境方面的投訴，因此小組委員會批准了上一次的續期申請（編號 A/YL-NTM/267），有效期為申請人所要求的三年。自上一次批給規劃許可至今，規劃情況未見改變，規劃署建議規劃許可可按申請人所要求的續期三年。

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，由二零一四年十一月七日至二零一七年十一月六日止，並須附加以下條件：

- 「(a) 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 公噸的車輛進入申請地點，或在申請地點停泊或進行作業；
- (b) 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七時在申請地點進行作業；
- (c) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期六、星期日和公眾假期在申請地點進行作業；

- (d) 在規劃許可有效期內，須時刻妥為護理申請地點界線內現有的樹木；
- (e) 在規劃許可有效期內，須時刻妥為保養申請地點現有的排水設施；
- (f) 在規劃許可續期之日起計三個月內(即在二零一五年二月六日或之前)提交排水系統的完工圖及申請地點現有排水設施的狀況記錄，而有關圖則及記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (g) 在規劃許可續期之日起計三個月內(即在二零一五年二月六日或之前)提交申請地點的植樹完工圖，而有關圖則必須符合規劃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；
- (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；
- (j) 在批給規劃許可之日起計六個星期內(即在二零一四年十二月十二日或之前)設置滅火筒，並提交有效的消防證書(FS 251)，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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)或(e)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (l) 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)或(j)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及



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

122. 小組委員會亦同意告知申請人以下事項：

- 「(a) 留意地政總署元朗地政專員的意見，申請所涵蓋的地段屬於根據集體政府租契持有的舊批農地。租契的條款訂明，事先未獲政府批准，不得搭建任何構築物。申請地點經一條跨越私人土地及政府土地的非正式鄉村小徑接達。地政總署不會為該小徑(位於政府土地的部分)進行維修保養工程，亦不保證給予通行權。倘獲批給規劃許可，有關的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和條件，包括繳付地價或費用等；
- (b) 留意運輸署署長的意見，申請地點經一條未命名的區內通道接達，該通道並非由運輸署署長負責管理。申請人須向地政當局查核該通道所在土地的類別。此外，須與有關的地政及維修保養當局釐清該通道的管理及維修保養責任誰屬；
- (c) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，申請人須向渠務署提交一套顯示已完成排水工程的最新記錄照片，以供參考。申請人亦須在經核准的排水圖則上清楚標示對應的拍攝位置。渠務署會聯同申請人視察已完成的排水工程，以核實該套照片內的記錄。申請人須自資維修保養所有排水設施。在規劃許可有效期內，申請人須確保並維持把申請地點內的所有排水設施妥為保養。申請人亦須確定現有的流徑均獲妥為截流及保存，而不會增加毗鄰地區的水浸風險。目前，並無由渠務署負責保養的公共雨水排放設施可供接駁。就安排污水排放和處理而言，須取得環境保護署署長的同意。申請人須留意，排水工程範圍和地盤界線不得侵佔申請人業權以外的地

方。申請人須就地盤界線以外的所有排水工程徵詢地政總署的意見，以確保申請地點排水暢順；

- (d) 留意環境保護署署長的意見，申請人須遵照環境保護署最新發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，以盡量減低對周圍地區可能造成的環境影響；以及
- (e) 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，申請人須向消防處處長提交附有擬議消防裝置的相關平面圖，以供審批。此外，申請人須獲告知以下要點：平面圖須按比例繪製，並註明尺寸及佔用性質；擬設消防裝置的位置須在平面圖上清楚標示；申請人須遵從露天貯存用地良好作業指引的要求(文件附錄VI)。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安全規定。」

### 議程項目 31

#### 第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-ST/451 在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗新田第 102 約地段第 3044 號餘段、第 3045 號餘段、第 3048 號 B 分段、第 3048 號餘段、第 3049 號餘段、第 3050 號餘段、第 3056 號 A 分段及第 3056 號餘段和毗連政府土地闢設臨時公眾停車場(貨櫃車除外)(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-ST/451 號)

---

123. 小組委員會備悉申請人於二零一四年十月十三日要求城規會延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有更多時間作準備，回應地政總署所提出的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

124. 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。如申請人提交的進一步資料不包含重要的內容，可在較短時間內處理，這宗申請可於較早的會議上提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，小組委員會已給其兩個月時間準備所要提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

### 議程項目 32

#### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-ST/452 在劃為「住宅(丁類)」地帶的元朗新田第 105 約地段第 341 號 B 分段餘段(部分)、第 353 號(部分)、第 354 號(部分)及第 210 號(部分)和毗連政府土地關設臨時汽車維修工場連辦公室(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-ST/452 號)

---

#### 簡介和提問部分

125. 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) 關設臨時汽車維修工場連辦公室，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公眾查閱期的首三個星期內，當局接獲一份意見書。該意見書由創建香港提交，表示反對申請，理由是改劃現有地帶內的土地用途並無凌駕性

需要，而且申請用途一旦獲批准，通常會獲續期，以致難以把土地作更合適的發展用途；以及

- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所作的評估，規劃署認為臨時汽車維修工場連辦公室用途可予容忍三年。批給擬作汽車維修工場用途的臨時性質的許可，並不會妨礙落實「住宅(丁類)」地帶的長遠規劃意向。汽車維修工場與附近的土地用途並非不相協調。小組委員會自二零零八年至今，合共批准四宗擬在同一「住宅(丁類)」地帶作同類用途的申請。批准這宗申請符合小組委員會先前的決定。然而，鑑於上一次由同一申請人提交(申請編號 A/YL-ST/426)而獲批給的規劃許可被撤銷，理由是申請人未有履行關於提交消防裝置及排水建議的規劃許可附帶條件，現建議縮短申請人履行附帶條件的期限，以監察履行有關條件的進度。至於公眾提出的意見，上文所述的規劃評估及相關政府部門的意見亦適用。

126. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

127. 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，至二零一七年十月三十一日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上七時至翌日上午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，必須時刻妥為保養在申請地點鋪築的地面及設置的邊界圍欄；

- (d) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為護理申請地點現有的樹木；
- (e) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為維修保養申請地點現有的排水設施；
- (f) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一五年一月三十一日或之前)提交申請地點現有排水設施的狀況記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (g) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一五年一月三十一日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (h) 就上文(g)項條件而言，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一五年四月三十日或之前)落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (i) 倘在規劃許可有效期內沒有履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)或(e)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (j) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(f)、(g)或(h)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (k) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復為美化市容地帶，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

128. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- 「(a) 就規劃許可附帶條件批給較短的履行期限，是為監察申請人履行有關條件的情況。倘規劃許可再次由於申請人未能履行任何規劃許可附帶條件而被撤

銷，則再提交的申請未必會獲小組委員會從寬考慮；

- (b) 在申請地點展開申請所涉及的發展／用途前，必須先取得規劃許可；
- (c) 與申請地點的相關擁有人解決涉及擬議臨時用途的任何土地問題；
- (d) 這項規劃許可是批給申請所核准的發展／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任何其他發展／用途及構築物。申請人須立即採取行動，中止該等未獲規劃許可的發展／用途及拆除相關構築物；
- (e) 留意地政總署元朗地政專員的意見，申請地點內的土地屬於根據集體政府租契持有的舊批農地，而租契訂明，事先未經政府批准，不得搭建構築物。申請地點可經一小塊政府土地接達青山公路一新田段。地政總署不會為所涉政府土地進行維修保養工程，亦不保證給予通行權。當局沒有就擬議用途及／或佔用申請地點內的政府土地批給許可。未經政府事先批准而佔用政府土地的行為不應予以鼓勵。倘這宗申請獲得批准，有關的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。地政總署會以業主的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，包括繳付地價或費用等；
- (f) 留意消防處處長的意見，考慮到有關建議的設計／性質，預計須設置消防裝置。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，以供審批。當局須告知申請人：(i) 平面圖須按比例繪製，並註明尺寸及佔用性質；以及(ii) 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，才制定詳細的消防安全規定；

- (g) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，根據《建築物條例》，未經屋宇署批准而在已批租土地上搭建的現有構築物(並非新界豁免管制屋宇)乃屬違例構築物，不應指定作這宗申請獲核准的用途。倘擬在申請地點進行任何新的建築工程(包括改裝貨櫃及搭建開放式棚架作臨時建築物)，必須先取得建築事務監督的批准及同意，否則即屬違例建築工程。申請人須按《建築物條例》的規定，委聘認可人士統籌擬議的建築工程。對於在已批租土地上進行的違例建築工程，建築事務監督會視乎需要而根據屋宇署針對違例建築工程的政策採取執法行動，予以清拆。即使獲批給規劃許可，也不應視作在《建築物條例》下，申請地點現有的建築工程或違例建築工程亦獲許可。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。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)條釐定其獲准發展密度；
  
- (h) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，所有擬議排水設施須由申請人自費建造及保養。在規劃許可有效期內，申請人須確保妥為保養申請地點的所有排水設施。此外，申請人須確保妥為阻截及管控所有現有流徑，不應增加毗鄰地區的水浸風險。在申請地點附近，現時並無由渠務署負責維修保養的公共污水渠可供接駁。至於污水排放及處理事宜，必須徵得環境保護署(下稱「環保署」)的同意。申請人須留意，擬議排水工程及地盤界線不得侵佔申請人業權範圍以外的地方。此外，申請人須就地盤界線以外的所有擬議排水工程徵詢地政總署的意見，以確保申請地點日後排水暢順；以及

- (i) 遵照環保署最新發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，以盡量減低對附近地區的環境可能造成的影響。」

### 議程項目 33

#### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-ST/453 擬在劃為「其他指定用途」註明「綜合發展及濕地改善區」地帶的元朗新田第 99 約地段第 768 號餘段(部分)闢設臨時康體文娛場所(索纜滑水訓練中心)(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-ST/453 號)

---

#### 簡介和提問部分

129. 秘書報告，文件的替代頁(第 14 頁)已呈交席上。

130. 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) 擬闢設的臨時康體文娛場所(索纜滑水訓練中心)(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。從環境的角度而言，環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請。申請地點位於后海灣緩衝區第 2 區，而擬議工程項目為《環境影響評估條例》(下稱「環評條例」)(香港法例第 499 章)附表 2 第 I 部的 P.1 項下的指定工程項目。工程項目倡議人須遵照「環評條例」的規定，為建造和營辦有關工程項目申領所需的環境許可證。申請人未有提交環境評估結果，以證明擬議的發展不會對周邊地區的環境有負面影響。從生態和魚類養殖的角度



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，因為擬議的用途不符合濕地保育區的規劃意向。申請人亦未能證明擬議的發展不會對周邊地區的生態有負面影響。根據有關「擬在后海灣地區內進行發展而提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引(城規會規劃指引編號 12C)，除了為保存這個地區的生態價值而必須進行的發展，或者絕對基於公眾利益而必須進行的基礎設施項目外，濕地保育區內將不准進行新發展。申請人未有提供資料，說明會否改動池塘以配合擬議的活動，亦沒有就擬議用途對濕地保育區的魚塘可能產生的生態影響進行評估。運輸署署長備悉擬議發展項目會提供 12 個私家車泊車位，但認為所提交的車位位置圖不可接受。從景觀規劃的角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有所保留。在二零一四年九月十九日所拍的實地照片及在二零一三年七月五日拍得的航攝照片顯示，申請地點是一個池塘，而申請地點南端現時長有樹木和植被。根據所提交的發展藍圖，擬議的設施及泊車處與現有的樹木和植被看似有抵觸。由於申請書並未附有樹木的資料，因此未能完全確定擬議的索纜滑水訓練中心對景觀的影響；

- (d) 民政事務總署元朗民政事務專員表示收到一封來自新田鄉事委員會的反對信。城市規劃委員會亦收到該反對信，作為公眾意見書；
- (e) 在法定公眾查閱期的首三個星期內，當局共收到五份公眾意見書，分別由新田鄉事委員會、世界自然基金會香港分會、香港觀鳥會、嘉道理農場暨植物園公司及創建香港提交，都表示反對這宗申請，理由主要包括對周邊地區的交通會有負面影響；不符合「其他指定用途」註明「綜合發展及濕地改善區」地帶的規劃意向和城規會規劃指引編號 12C；申請地點具有重要生態價值；申請人沒有提交技術評估報告；會立下不良先例；以及會使野生生物受人類干擾和影響區內魚塘的生態；以及

- (f) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所作的評估，規劃署不支持這宗申請。申請用途涉及的臨時康體文娛場所(索纜滑水訓練中心)，並非可藉以換取申請人承諾對餘下的魚塘作長期保育和管理的靜態康樂用途，而且申請人亦沒有提交有關對魚塘／濕地作長期保育和管理的建議，以支持其申請，因此，擬議的發展不符合「其他指定用途」註明「綜合發展及濕地改善區」地帶的規劃意向。申請書亦沒有提出有力的理據，足以要偏離此規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然。申請的用途與周邊土地用途及該區主要以魚塘和有植被的土地為主的鄉郊特色並不協調。申請人亦沒有提交生態影響評估報告以支持其申請。從生態和魚類養殖的角度而言，漁護署署長不支持這宗申請，因為擬議的用途不符合濕地保育區的規劃意向，因此，擬議的發展不符合城規會規劃指引編號 12C。申請人亦未能證明擬議的發展不會對周邊地區的環境、景觀、生態、交通和排水造成負面影響。在有關的分區計劃大綱圖上同一「其他指定用途」註明「綜合發展及濕地改善區」地帶內並沒有同類申請。批准這宗申請會立下不良先例，若這些同類申請都獲批准，累積影響所及，會導致后海灣地區的魚塘或濕地的整體質素下降。此外，有公眾意見反對這宗申請。

131. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

132. 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) 擬闢設的臨時康體文娛場所(索纜滑水訓練中心)不符合「其他指定用途」註明「綜合發展及濕地改善區」地帶的規劃意向，有關意向是保存和加強現有魚塘或濕地的生態價值和功能。申請書沒有提出有力的理據，足以要偏離此規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；

- (b) 擬議的發展不符合有關「擬在后海灣地區內進行發展而提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引(城規會規劃指引編號 12C)，因為有關發展項目並不符合「不會有濕地淨減少」的原則。此外，申請人未能證明擬議的發展對生態的影響，亦沒有提出任何紓減影響措施；
- (c) 申請人未能證明有關發展不會對周邊地區的環境、景觀、排水和交通造成負面影響；以及
- (d) 倘批准這宗申請，會為有關的「其他指定用途」註明「綜合發展及濕地改善區」地帶的同類申請立下不良先例，累積影響所及，會導致后海灣地區的魚塘或濕地的整體質素下降。」

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

### 屯門及元朗西區

[高級城市規劃師／屯門及元朗西簡國治先生、黎定國先生及何劍琴女士此時獲邀到席上。]

#### 議程項目 34

##### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-PS/459      擬在劃為「住宅(乙類)1」地帶的  
元朗屏山第121約地段第42號餘段(部分)、  
第123號(部分)及第123號餘段(部分)  
闢設臨時公眾停車場(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-PS/459號)

---

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬闢設臨時公眾停車場，供私家車及輕型貨車停泊，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公眾查閱期的首三個星期內，當局收到一份公眾意見書。宏富遠東有限公司反對這宗申請，理由是該公司是第 121 約地段第 42 號餘段的單一擁有人，從未容許或准許任何人佔用或非法侵佔其財產；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公眾停車場(停泊私家車及輕型貨車)可予容忍三年。這宗申請擬闢設供私家車及輕型貨車停泊的臨時公眾停車場，並不涉及重型車輛或露天貯物。批給這宗申請臨時規劃許可，不會妨礙落實「住宅(乙類)1」地帶的長遠規劃意向。擬議發展亦可滿足區內居民對泊車位的部分需求。此外，擬議發展與周邊土地用途並非不相協調。小組委員會在二零一二年至二零一四年間曾批准四宗涉及同一「住宅(乙類)1」地帶的同類申請。因此，批准這宗申請與小組委員會先前的決定一致。建議附加指引性質的條款，即申請人須與申請地點的擁有人解決涉及這項發展的任何土地事宜。

134. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

135. 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，至二零一七年十月三十一日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上十一時至翌日早上七時在申請地點進行作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，只有《道路交通條例》所界定的私家車及輕型貨車方可進入申請地點／在申請地點停泊；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，未有根據《道路交通條例》獲發給有效牌照的車輛不得於申請地點停泊／存放；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，須於申請地點的當眼位置張貼告示，述明只有《道路交通條例》所界定的私家車及輕型貨車方可進入申請地點／在申請地點停泊；
- (e) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行洗車、汽車修理、拆卸、噴漆或其他工場活動；
- (f) 在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；
- (g) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一五年一月三十一日或之前)在申請地點設置邊界圍欄，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一五年四月三十日或之前)提交排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；

- (i) 就上文(h)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一五年七月三十一日或之前)落實排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (j) 就上文(i)項條件而言，在規劃許可有效期內必須時刻妥為維修保養在申請地點設置的排水設施；
- (k) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一五年四月三十日或之前)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(即在二零一五年七月三十一日或之前)落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (m) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一五年四月三十日或之前)提交美化環境及保護樹木建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (n) 就上文(m)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一五年七月三十一日或之前)落實美化環境及保護樹木建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (o) 倘在規劃許可有效期內沒有履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)、(f)或(j)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (p) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(g)、(h)、(i)、(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。」

136. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- 「(a) 與申請地點的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，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，不得搭建構築物。當局並無批准搭建用作地盤辦公室用途的指明構築物。申請地點可經一條由屏葵路延伸出來的路徑前往，而該路徑位於政府土地上。地政總署不會為該路徑進行維修保養工程，也不保證會給予通行權。相關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，或把申請地點的違例情況納入規範。地政總署會以業主身分全權酌情考慮有關申請，但不保證申請會獲批准。倘申請獲得批准，申請人須履行地政總署可能附加的條款和條件，包括繳付地價或費用等；
- (c) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，該署沒有任何記錄顯示建築事務監督曾批准現時在申請地點的構築物，而屋宇署亦不宜就該等構築物是否宜作申請所涉的用途給予意見。根據《建築物條例》，未經屋宇署批准而在已批租土地上搭建的現有構築物(並非新界豁免管制屋宇)，乃屬違例構築物，不得指定作這宗申請的任何獲批准用途。倘申請人擬在申請地點進行任何新的建築工程(包括搭建貨櫃及開放式棚架作臨時建築物)，必須先取得建築事務監督的批准及同意，否則即屬違例建築工程。申請人須按《建築物條例》的規定，委聘認可人士統籌擬議建築工程。對於在已批租土地上進行的違例建築工程，建築事務監督可按需要而根據屋宇署針對違例建築工程的政策採取執法行動，予以清拆。即使獲批給規劃許可，也不應視作在《建築物

條例》下，申請地點現有的建築工程或違例建築工程亦獲許可。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。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；

- (d) 遵照環境保護署最新發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，以盡量減少可能對附近地區造成的環境影響；
- (e) 留意運輸署署長的意見，申請地點內須有足夠空間供車輛轉動。通往申請地點的區內路徑並非由運輸署管轄，申請人須向地政監督查核該路徑所在土地的類別，並與有關的地政和維修保養當局釐清該道路／小路／路徑的管理和維修保養責任誰屬；
- (f) 留意路政署總工程師／新界西的意見，申請人須就屏葵路通往申請地點的擬議通道安排徵詢運輸署的意見，並取得其批准。申請人須採取足夠的排水措施，防止地面水由申請地點流入鄰近的公共道路和排水渠。路政署不須負責維修保養任何連接申請地點和屏葵路的通道；
- (g) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，在擬議排水設施下游的「公共暗渠」(見補充規劃說明書內的擬議排水圖)並非由渠務署負責維修保養。申請人須進一步詳細解釋有關該「公共暗渠」下游的情況。申請人須自費建造及維修保養所有擬議排水設施。倘申請人擬在申請地點範圍外進行排水工程，須事先取得地政總署元朗地政專員或相關私人地段擁有人的同意，方可動工。申請人須妥善保養排水設施，如在設施運作期間發現設施不足或欠妥，須作出補救。如因排水設施故障而造成損害或滋擾，申請人亦須就所引致的申索和要求，承擔責任及作出彌償；



- (h) 留意消防處處長的意見，考慮到有關建議的設計／性質，預計有需要提供消防裝置。因此，申請人須向消防處處長提交附有擬議消防裝置的相關平面圖，以供審批。平面圖須清晰易看及按比例繪製，並註明尺寸和佔用性質。擬設消防裝置的位置亦須在平面圖上清楚標示並附有消防註釋。申請人須留意，倘擬議構築物必須遵從《建築物條例》的規定，消防處在收到正式提交的建築圖則後，便會制定詳細的消防安全規定；以及
- (i) 留意機電工程署署長的意見，申請人須向供電商索取電纜圖則(及架空電纜準線位置圖，視乎情況是否適用)，以確定申請地點或附近是否設有地下電纜(及／或架空電纜)。倘申請地點位於規劃署編訂的《香港規劃標準與準則》所訂輸電電壓水平在 132 千伏特或以上的高壓架空電纜的較理想工作走廊內，申請人須先諮詢供電商並與其作出安排。在申請地點搭建任何構築物前，申請人及／或其承辦商須與供電商聯絡；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，必須遵從根據《供電電纜(保護)規例》訂立的《有關在供電電纜附近工作的實務守則》。」

### **議程項目 35**

#### **第 16 條申請**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

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

---

137. 黎慧雯女士在廈村擁有物業，已就此議項申報利益。小組委員會認為黎女士涉及直接利益，同意她須就此議項暫時離席。

[黎慧雯女士及劉智鵬博士此時暫離會議。]

### 簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 臨時露天存放貨櫃及闢設附屬辦公室，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公眾查閱期的首三個星期內，當局收到一份公眾意見書。創建香港反對這宗申請，理由是申請用途不符合有關土地的用途地帶；該區可供貯物的空間亦足夠應付目前和日後的需求；而且該等用途一旦獲批給規劃許可，通常會獲續期；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 12 段所作的評估，認為有關的臨時露天存放貨櫃連附屬辦公室用途可予容忍一年。由於目前並無任何計劃／已知的意向以落實申請地點所指定的用途，批給這宗申請臨時規劃許可，並不會妨礙落實「政府、機構或社區」地帶的長遠規劃意向。所申請的露天存放貨櫃用途，與現有及計劃進行改善工程的新圍污水處理廠和周邊地區並非不相協調。擬議發展亦符合城市規劃委員會有關「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」的規劃指引(城規會規劃指引編號 13E)，因為申請地點先前曾獲批給規劃許可，相關政府部門對這宗申請亦不表反對或沒有負面意見。

由於申請地點涉及連續兩宗被撤銷規劃許可的個案，因此建議批給為期一年的較短規劃許可有效期（而非申請人所要求的三年）及較短的履行規劃許可附帶條件的期限，以便監察申請人履行有關附帶條件的進度。至於所接獲的公眾意見，上文所述的政府部門的規劃評估和意見亦適用。

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。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為一年，至二零一五年十月三十一日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於下午六時至翌日早上八時三十分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，在申請地點存放的貨櫃的堆疊高度，不得超過八個貨櫃的高度；
- (d) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點處理（包括起卸、拆除及存放）電器／電子產品／物料／廢物、電腦／電腦零件、陰極射線管、陰極射線管電腦顯示屏／電視機及陰極射線管器材；
- (e) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行切割、拆卸、清洗、修理、壓縮、拆除包裝、修理車輛及工場活動；
- (f) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，車輛不得使用廈村路進出申請地點，但文件圖

則 A-3 所顯示申請地點與港深西部公路連接的部分則除外；

- (g) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛在公共道路排隊等候，或以倒車方式進出公共道路；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一五年四月三十日或之前)落實獲接納的排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (i) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為維修保養申請地點的排水設施；
- (j) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一五年一月三十一日或之前)提交美化環境及保護樹木建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (k) 就上文(j)項條件而言，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一五年四月三十日或之前)落實美化環境及保護樹木建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (l) 在批給規劃許可之日起計六個星期內(即在二零一四年十二月十二日或之前)設置滅火筒，並提交有效的消防證書(FS 251)，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (m) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一五年一月三十一日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (n) 就上文(m)項條件而言，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一五年四月三十日或之前)落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；

- (o) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一五年一月三十一日或之前)在申請地點設置圍欄，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (p) 倘在規劃許可有效期內沒有履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)、(f)、(g)或(i)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (q) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(h)、(j)、(k)、(l)、(m)、(n)或(o)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (r) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復為美化市容地帶，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

141. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- 「(a) 在申請地點展開有關發展前，必須先取得規劃許可；
- (b) 批給較短的履行期限，是為監察申請人履行規劃許可附帶條件的情況。倘申請人未能履行規劃許可附帶條件，以致規劃許可被撤銷，則其再提出的申請未必會獲小組委員會從寬考慮；
- (c) 與申請地點的相關擁有人解決涉及這項發展的任何土地事宜；
- (d) 留意地政總署元朗地政專員的意見，申請地點內的土地是以集體政府租契持有的舊批農地，租契規定事先未獲政府批准，不得搭建構築物。當局並無批准搭建作附屬辦公室及貨櫃維修工場的指明構築物。當局亦沒有批准佔用申請地點內的政府土地(約為 23 平方米，有待核實)。申請地點可經由政府土地通往廈村路。地政總署不會為該路徑進行維修保

養工程，也不保證會給予通行權。倘這宗申請獲批給規劃許可，相關地段擁有人仍須向元朗地政專員提出申請，以獲准在申請地點搭建構築物，或把申請地點的違例情況納入規範。此外，申請人須把屬於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。倘申請獲得批准，申請人須履行地政總署可能附加的條款和條件，包括繳付地價或費用等；

- (e) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，有關發展不得阻礙地面水流，亦不得對現有的河道、天然河道、鄉村排水渠、溝渠和鄰近地區造成負面影響。此外，申請人在申請地點範圍以外進行排水工程前，須徵詢地政總署的意見及取得相關業權人的同意；
- (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》，以保護環境並盡量減少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，申請地點東面邊界有地方種樹。此外，日後提交的美化環境建議須清楚顯示現有樹木及擬栽種的樹木的位置；
- (h) 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；
- (i) 留意路政署總工程師／新界西的意見，申請人須採取足夠的排水措施，防止地面水由申請地點流入鄰近的公共道路及排水渠；
- (j) 留意消防處處長的意見，申請人須向消防處處長提交附有擬議消防裝置的相關平面圖，以供審批。申請人就有關構築物制訂消防裝置建議時，應參考文件附錄 V 及 VI 所載的規定。倘擬議構築物必須遵從《建築物條例》(第 123 章)的規定，消防處在收

到正式提交的建築圖則後，便會制定詳細的消防安全規定；以及

- (k) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，該署沒有任何記錄顯示建築事務監督曾批准現時在申請地點的構築物，而屋宇署亦不宜就該等構築物是否宜作申請用途給予意見。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，乃屬違例構築物，不得指定作這宗申請的任何獲批准用途。倘申請人擬在申請地點進行任何新的建築工程(包括以貨櫃／開放式棚架作臨時構築物)，必須先取得屋宇署的批准及同意，否則即屬違例建築工程。申請人須按《建築物條例》的規定，委聘認可人士統籌擬議建築工程。對於在已批租土地上進行的違例建築工程，建築事務監督可按需要而根據屋宇署針對違例建築工程的政策採取執法行動，予以清拆。即使獲批給規劃許可，也不應視作在《建築物條例》下，申請地點現有的建築工程或違例建築工程亦獲許可。倘申請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)條釐定其發展密度。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。」

### **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-HT/915 在劃為「鄉村式發展」地帶的  
元朗廈村第125約地段第1119號(部分)、  
第1120號及第1121號餘段(部分)  
闢設臨時停車場(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-HT/915號)

---

142. 黎慧雯女士在廈村擁有物業，已就此議項申報利益。小組委員會備悉黎女士已就此議項暫時離席。

### 簡介和提問部分

143. 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) 闢設臨時停車場(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。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(最接近的民居距離申請地點約五米)及通道(新錫路)沿路均有易受影響的用途，預計會對環境造成滋擾；
- (d) 在法定公眾查閱期的首三個星期內，當局收到五份分別來自居民及個別人士的公眾意見書。該五份意見書均反對這宗申請，主要理由是：(i)泥頭車、重型貨車及所產生的油污，會對附近地區的環境、交通和排水造成負面影響，並會造成噪音影響和空氣污染；(ii)申請地點鄰近一名居民的居所，故擬議發展會造成噪音滋擾和騷擾；以及(iii)由於區內通道狹窄且單線行車，倘泥頭車和重型貨車使用該區內通道，會對其他道路使用者的安全構成影響。此外，倘這宗申請獲得批准，部分私人地段和政府土地或會用作通往申請地點的通道；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 11 段所作的評估，認為有關的臨時停車場(停泊私家車及輕型貨車)用途可予容忍三年。批給這宗申請臨時規劃許可，並不會妨礙落實有關的「鄉村式發展」地帶的長遠規劃意向。環保署署長不支持這宗申請，因為申請地點附近及新錫路沿路有易受影響的用途。建議附加適當的規劃許可附帶條件，以解決環保署署



長所關注的問題。自批給先前的規劃許可(編號 A/YL-HT/719)以來，規劃情況並沒有重大改變，因此，批准這宗申請與小組委員會先前的決定一致。由於上一次的規劃許可(編號 A/YL-HT/719)被撤銷，因此建議批給較短的履行規劃許可附帶條件的期限，以便監察申請人履行有關附帶條件的情況。至於公眾意見方面，上文所述政府部門的規劃評估和意見亦適用。

144. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

145. 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，至二零一七年十月三十一日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上八時至翌日早上八時在申請地點進行作業；
- (b) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行修理、拆卸、洗車、出售汽車或工場活動；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，未有根據《道路交通條例》獲發給有效牌照的車輛不得於申請地點停泊／存放；
- (d) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得有《道路交通條例》所界定重量超逾 5.5 公噸的中型或重型貨車(包括貨櫃車拖頭／拖架)或旅遊巴士在申請地點停泊／存放或進出申請地點；
- (e) 在規劃許可有效期內的任何時間，須於申請地點的當眼位置張貼告示，述明《道路交通條例》所界定重量超逾 5.5 公噸的中型或重型貨車(包括貨櫃車拖頭／拖架)不得在申請地點停泊；

- (f) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點停泊運油車或任何其他危險品車輛；
- (g) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛在公共道路排隊等候，或以倒車方式進出公共道路；
- (h) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一五年一月三十一日或之前)提交排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (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(即在二零一五年四月三十日或之前)落實獲接納的排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (j) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為維修保養在申請地點設置的排水設施；
- (k) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一五年一月三十一日或之前)提交保護樹木及美化環境建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (l) 就上文(k)項條件而言，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一五年四月三十日或之前)落實保護樹木及美化環境建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (m) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一五年一月三十一日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (n) 就上文(m)項條件而言，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一五年四月三十日或之前)落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；

- (o) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一五年一月三十一日或之前)在申請地點設置圍欄，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (p) 倘在規劃許可有效期內沒有履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)、(f)、(g)或(j)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (q) 倘在上述指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(h)、(i)、(k)、(l)、(m)、(n)或(o)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (r) 在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。」

146. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- 「(a) 在申請地點展開有關發展前，必須先取得規劃許可；
- (b) 批給較短的履行期限，是為了監察申請人履行規劃許可附帶條件的情況。倘申請人未能履行規劃許可附帶條件，以致規劃許可被撤銷，則其再提出的申請未必會獲小組委員會從寬考慮；
- (c) 與申請地點的相關擁有人解決涉及這項發展的任何土地事宜；
- (d) 留意地政總署元朗地政專員的意見，申請地點包含以集體政府租契持有的舊批農地，租契規定事先未獲政府批准，不得搭建構築物。申請地點可經政府土地及其他私人地段接達新錫路。元朗地政處不會為所涉政府土地進行維修保養工程，也不保證會給予通行權。倘這宗申請獲批給規劃許可，相關地段擁有人仍須向地政總署提出申請，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。地政總署會以業主身分全權酌情考慮有關申請，但不保證申請會獲批准。倘申請獲得批准，申請人須履行地政總署可能附加的條款和條件，包括繳付地價或費用等；

- (e) 遵照環境保護署最新發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，以盡量減少可能造成的環境滋擾；
- (f) 留意運輸署署長的意見，申請地點內須有足夠空間供車輛轉動。此外，通往申請地點的區內路徑並非由運輸署管轄，申請人須向地政監督查核該路徑所在土地的類別，並與有關的地政和維修保養當局釐清該道路／小路／路徑的管理和維修保養責任誰屬；
- (g) 留意路政署總工程師／新界西的意見，申請人須採取足夠的排水措施，防止地面水由申請地點流入鄰近的公共道路和排水渠。路政署不須負責維修保養任何連接申請地點與新錫路的通道；
- (h) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，雖然申請人建議在申請地點周邊一帶每隔三至四米種植樹木，但平面圖所顯示的種植間距較為疏落，約七至十米，與圖則所說明的有所不同。此外，申請人亦沒有就擬栽種的樹木及擬挖掘的樹穴的大小提供足夠資料；
- (i) 留意消防處處長的意見，申請人須向消防處處長提交附有擬議消防裝置的相關平面圖，以供審批。平面圖須按比例繪製，並註明尺寸和佔用性質。擬設消防裝置的位置亦須在平面圖上清楚標示。申請人亦須留意，倘擬議構築物必須遵從《建築物條例》的規定，消防處在收到正式提交的建築圖則後，便會制定詳細的消防安全規定；以及

- (j) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，根據《建築物條例》，未經屋宇署批准而在已批租土地上搭建的現有構築物(並非新界豁免管制屋宇)，乃屬違例構築物，不得指定作這宗規劃申請的任何獲批准用途。倘申請人擬在申請地點進行任何新的建築工程(包括以貨櫃／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，否則即屬違例建築工程。申請人須按《建築物條例》的規定，委聘認可人士統籌擬議建築工程。對於在已批租土地上進行的違例建築工程，建築事務監督可按需要而根據屋宇署針對違例建築工程的政策採取執法行動，予以清拆。即使獲批給規劃許可，也不應視作在《建築物條例》下，申請地點現有的建築工程或違例建築工程亦獲許可。根據《建築物(規劃)規例》第 5 及第 41D 條，每個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。倘申請地點並非緊連一條至少闊 4.5 米的指明街道，則須在提交建築圖則階段根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條釐定核准發展密度。」

### 議程項目 37

#### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-HT/917 在劃為「商業／住宅」地帶及「綜合發展區」地帶的元朗廈村第 129 約地段第 2187 號餘段(部分)、第 2380 號餘段(部分)、第 2381 號餘段(部分)、第 2382 號(部分)、第 2383 號餘段(部分)、第 2384 號 B 分段(部分)、第 2385 號餘段、第 2412 號餘段、第 2415 號餘段、第 2416 號、第 2417 號、第 2418 號餘段(部分)及第 2419 號餘段(部分)和毗連政府土地  
臨時露天存放貨櫃及進行貨物裝卸，  
並闢設貨櫃維修工場(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-HT/917 號)

---

147. 黎慧雯女士在廈村擁有物業，她已就此議項申報利益。小組委員會備悉她已暫時離席。

### 簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 臨時露天存放貨櫃及進行貨物裝卸，並闢設貨櫃維修工場，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點附近(最接近的民居位於申請地點約 49 米以外)及相關通道(流浮山路)沿途有易受影響用途，預計擬議發展會對環境造成滋擾；
- (d) 當局在法定公布期的首三個星期內並無接獲任何公眾意見。元朗民政事務專員亦無接獲區內人士的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 12 段所作的評估，認為臨時露天存放貨櫃及進行貨物裝卸，並闢設貨櫃維修工場可予容忍三年。此項臨時露天存放貨櫃及進行貨物裝卸，並闢設貨櫃維修工場的申請用途，與附近的用途並非不相協調。由於就分區計劃大綱圖所訂用途地帶現時未有任何既定的計劃／已知意向，批准這宗屬臨時性質的申請，不會妨礙落實「綜合發展區」及「商業／住宅」地帶的規劃意向。擬議發展符合城市規劃委員會規劃指引 13E 有關「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」)，因為除了環保署署長之外，其他相關政府部門並無負面意見。環保署署長認為申請地點附近及流浮山路沿途有易受影響用途，因而不支持這宗申請。現建議加入規劃許可附帶條件，以回應環保署署長關注的

問題。自城規會規劃指引編號 13E 於二零零八年十月十七日公布以來，小組委員會已批准了 12 宗在同一「綜合發展區」地帶內作各類臨時露天貯物及港口後勤用途的同類申請，而批准現時這宗申請，符合小組委員會先前的決定。

149. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

150. 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，至二零一七年十月三十一日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上八時至翌日上午八時在申請地點進行夜間作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點進行作業；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，在申請地點周邊起計五米範圍以內存放貨櫃／物料的堆疊高度不得超逾邊界圍欄的高度；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，在申請地點內其他地方存放貨櫃的堆疊高度不得超過八個貨櫃的高度；
- (e) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得於申請地點內任何樹木的一米範圍內存放／棄置物料；
- (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出申請地點；
- (g) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為護理申請地點現有的樹木；

- (h) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為維修保養申請地點現有的排水設施；
- (i) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一五年一月三十一日或之前)提交申請地點現有排水設施的狀況記錄，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (j) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一五年四月三十日或之前)提交車輛進出通道建議，而有關建議必須符合路政署署長或城規會的要求；
- (k) 就上文(j)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一五年七月三十一日或之前)落實車輛進出通道建議，而有關情況必須符合路政署署長或城規會的要求；
- (l) 在批給規劃許可之日起計六個星期內(即在二零一四年十二月十二日或之前)設置滅火筒並提交有效的消防證書(FS 251)，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (m) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一五年四月三十日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (n) 就上文(m)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一五年七月三十一日或之前)落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (o) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一五年四月三十日或之前)在申請地點設置圍欄，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (p) 倘在規劃許可有效期內沒有履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)、(f)、(g)或(h)項



的任何一項，獲批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；

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

151. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- 「(a) 與申請地點的相關擁有人解決涉及擬議發展的任何土地問題；
- (b) 申請地點須時刻保持整潔；
- (c) 留意地政總署元朗地政專員的意見，申請地點所涵蓋的私人土地包括以集體政府租契持有的舊批農地上。根據有關租契的限制條款，事先未獲政府批准，不得搭建任何構築物。當局亦沒有批准佔用已納入申請地點範圍的政府土地(約 18.5 平方米，有待核實)。須注意的是，事先未經政府批准而佔用政府土地的行為不應予以鼓勵。申請地點可經有關的私人土地及政府土地接達流浮山路，地政總署不會為所涉及的政府土地進行維修保養工程，亦不保證給予通行權。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提出申請，以獲准在申請地點搭建構築物，或把有關的違例情況納入規範。此外，申請人須把屬於政府土地的部分從申請地點剔出，或在實際佔用該部分的政府土地之前取得正式許可。地政總署會以業主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／費用等；

- (d) 遵照環境保護署最新發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，以盡量減低可能對環境造成的滋擾；
- (e) 留意運輸署署長的意見，申請地點內須有足夠的空間讓車輛轉動；
- (f) 留意路政署總工程師／新界西的意見，申請人須按照路政署最新制訂的標準圖則 H1113 號和 H1114 號，或 H5133 號、H5134 號和 H5135 號(視乎何者配合申請地段毗鄰現有的行人路而定)，以建造該條就近流浮山路的道路出入口處的車輛進出通道。申請人須提供足夠的排水設施，以防止地面徑流由申請地點流往附近的公共道路及排水渠。此外，路政署無須負責維修保養任何連接申請地點及流浮山路的通道；
- (g) 留意消防處處長的意見，申請人須向消防處提交附有消防裝置建議的相關平面圖，以供審批。平面圖須按比例繪製，並註明尺寸及佔用性質。擬設消防裝置的位置亦須在平面圖上清楚標示。倘申請人擬申請豁免提供消防處規定的消防裝置，必須向消防處處長提出理據，以供考慮。須注意的是，倘擬議構築物須符合《建築物條例》(第 123 章)的規定，消防處在收到正式提交的建築圖則後，才會制定詳細的消防安全規定。擬定消防裝置建議的規定，載於小組委員會文件附錄 V；以及
- (h) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，並無記錄顯示申請地點的現有構築物曾獲建築事務監督批准，而屋宇署不便就該等構築物是否宜作申請相關的用途提供意見。根據《建築物條例》，未經屋宇署批准而在已批租土地上搭建的現有構築物(並非新界豁免管制屋宇)，乃屬違例構築物，不應指定作這宗申請所核准的用途。倘申請人擬在申請地點進行任何新的建築工程(包括搭建辦公室及露天棚架作臨時建築物)，必須先取得建築事務監督的批准及同意，否則即屬違例建築工程。申請人須按《建築物

條例》的規定，委聘認可人士統籌擬議的建築工程。對於在已批租土地上進行的違例建築工程，建築事務監督會視乎需要而根據屋宇署針對違例建築工程的政策採取執法行動，予以清拆。即使獲批給規劃許可，也不應視作在《建築物條例》下，申請地點現有的建築工程或違例建築工程亦獲許可。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。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)條釐定其獲准發展密度。」

### 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-TYST/698 在劃為「未決定用途」地帶的元朗公庵路第 117 約地段第 1935 號、第 1936 號、第 1937 號(部分)、第 1938 號、第 1940 號及第 1950 號  
臨時露天存放建築機械及貨櫃，並進行附屬拆卸、清洗、維修和工場活動(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-TYST/698 號)

---

[劉智鵬博士及黎慧雯女士此時返回席上。]

#### 簡介和提問部分

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

(a) 申請的背景；

(b) 臨時露天存放建築機械及貨櫃，並進行附屬拆卸、清洗、維修和工場活動，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住用構築物(最接近的約於西北面 60 米外)，預計擬議發展會對環境造成滋擾；
- (d) 當局在法定公布期的首三個星期內並無接獲公眾意見，元朗民政事務專員亦無接獲區內人士的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所作的評估，規劃署認為臨時露天存放建築機械及貨櫃，並進行附屬拆卸、清洗、維修和工場活動的用途可予容忍三年。申請用途與「未決定用途」地帶的規劃意向沒有牴觸，因為有關地帶一般預留作露天貯物用途，而該區現時劃為「未決定用途」地帶，主要是顧及公庵路的容車量。就這宗申請批給臨時許可不會妨礙該區的長遠用途。這宗申請大致符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E 有關「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」的規定，即申請地點位於當局認為適合作露天貯物及港口後勤用途的第 1 類地區，以及相關政府部門所關注的問題屬技術性質，能透過實施規劃許可附帶條件而獲得解決。申請地點先前曾有三宗作同類臨時露天貯物用途的申請獲批給許可。對上一宗涉及申請地點的申請(編號 A/YL-TYST/551)的有效期已於最近屆滿，而申請人提交這宗申請是為了就同一用地作相同的露天貯物用途取得規劃許可，但地盤布局和發展參數卻有所不同。由於規劃情況自上一次規劃許可於二零一一年獲批以來沒有重大改變，以及申請人已在特定期限內履行所有規劃許可附帶條件，批准這宗申請符合小組委員會先前的決定。

153. 委員並無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，至二零一七年十月三十一日止，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，不得於下午六時至翌日上午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，《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；
- (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申請地點；
- (e) 在規劃許可有效期內，申請地點現有的排水設施必須時刻妥為保養；
- (f) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一五年一月三十一日或之前)提交申請地點現有排水設施的狀況記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一五年四月三十日或之前)提交保護樹木及美化環境建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (h) 就上文(g)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一五年七月三十一日或之前)落實保護樹木及美化環境建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (i) 在批給規劃許可之日起計六個星期內(即在二零一四年十二月十二日或之前)提供備有有效消防證書

(FS 251)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；

- (j) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一五年四月三十日或之前)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)、(d)或(e)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (l) 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)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，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。」

155. 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) 與申請地點的其他相關擁有人解決涉及擬議發展的任何土地問題；
- (c) 申請地點須時刻保持整潔；
- (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，事先未獲政府批准，不得搭建任何構築物。第 117 約地段第 1938 號的土地為短期豁免書編號 3668 所涵蓋，該豁免書容許在有關土地上作相關的附屬用途，以露天存放建築機械及貨櫃，並進行拆卸、清洗、維修和工場活動。倘這宗申請獲批規劃許

可，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。此外，申請地點經由一條非正式的鄉村小徑前往，而該路徑位於政府土地及其他私人土地上。元朗地政處不會為該路徑進行維修保養工程，亦不保證給予通行權；

- (e) 留意運輸署署長的意見，申請地點須有足夠空間供車輛轉動。申請人須向地政監督查核由公庵路通往申請地點的通道／小路／路徑所在土地的類別，並與有關的地政和維修保養當局釐清該通道／小路／路徑的管理和維修保養責任誰屬；
- (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設施，以防止地面水由申請地點流往附近的公共道路及排水渠。路政署無須負責維修保養任何連接申請地點與公庵路的通道；
- (g) 遵照環境保護署最新發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，以盡量減低對環境可能造成的滋擾；
- (h) 留意漁農自然護理署署長的意見，申請人須採取良好的地盤施工方法和落實所需措施，以免影響鄰近南面「自然保育區」地帶內的林區；
- (i) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，倘排水安排有任何改變，申請人須通知相關部門；
- (j) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，為向發展項目供水，申請人或須把其項目的內部供水系統伸延，以接駁至最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)，並須負責在私人地段內的內部供水系統的建造、運作及維修保養，而有關情況必須符合水務署

所訂標準。此外，申請地點附近的水管不能裝置標準的柱形消防栓；

- (k) 留意消防處處長的意見，消防裝置的安裝／保養／改進／修理工程須由註冊消防裝置承辦商進行。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。此外，申請人亦須依循文件夾附的露天貯物良好作業指引(見文件附錄V)；
- (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核准用途。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。對於在已批租土地上進行的違例建築工程，屋宇署會視乎需要而根據該署針對違例建築工程的政策採取執法行動，予以清拆。即使獲批給規劃許可，也不應視作在《建築物條例》下，申請地點現有的建築工程或違例建築工程亦獲許可。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。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)條釐定其獲准發展密度；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(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位置圖，倘申請地點或附近設有地下電纜(及／或架空電纜)，申請人須採取以下措施：倘申請地點位於規劃署頒布的《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，必須先諮詢供電商並與其作出安排。在申請地點搭建任何構築物前，申請人及／或其承辦商須與供電商聯絡；如有需要，應要求供電商遷移地下電纜(及／或架空電纜)，使其遠離擬議構築物。申請人及其承辦商在供電電纜附近進行工程時，須遵守根據《供電電纜(保護)規例》訂立的《有關在供電電纜附近工作的實務守則》。」

### 議程項目 39

#### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/699 在劃為「住宅(乙類)1」地帶的  
元朗唐人新村第121約  
地段第1354號餘段及毗連政府土地  
闢設臨時社會福利設施(社會服務中心)  
(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第A/YL-TYST/699號)

---

#### 簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 闢設臨時社會福利設施(社會服務中心)，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) 當局在法定公布期的首三個星期內並無接獲任何公眾意見，元朗民政事務專員亦沒有接獲區內人士的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所作的評估，規劃署認為有關的臨時社會福利設施(社會服務中心)用途可予容忍三年。由於現時並無計劃在申請地點發展住宅，而發展項目亦只為期三年及屬臨時性質，因此不會妨礙落實有關的「住宅(乙類)1」地帶的長遠規劃意向。有關發展的規模並非過大，與四周饒富鄉郊特色並有住宅發展項目和社區用途的環境亦非不相協調。申請地點涉及一宗由同一申請人提交作相同用途的先前申請(編號 A/YL-TYST/550)，該宗申請於二零一一年十一月四日在有附帶條件下獲批給規劃許可，有效期為三年，並會於二零一四年十一月四日屆滿。申請人提交這宗申請，旨在就同一地點作相同用途取得規劃許可，但地盤設計和發展參數不盡相同(即因擬加置經改裝貨櫃作貯物用途，令總樓面面積增加 6.57%)。自上次於二零一一年批給規劃許可以來，規劃情況並沒有重大改變，而且申請人已履行所有訂有時限的規劃許可附帶條件，因此，批准這宗申請與小組委員會先前的決定一致。

157. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

158. 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，至二零一七年十月三十一日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於下午六時至翌日早上九時在申請地點進行作業；
- (b) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛在公共道路排隊等候，或以倒車方式進出公共道路；

- (c) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一五年四月三十日或之前)提交車輛進出通道建議，而有關建議必須符合路政署署長或城規會的要求；
- (d) 就上文(c)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一五年七月三十一日或之前)闢設車輛進出通道，而有關情況必須符合路政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(即在二零一五年四月三十日或之前)提交保護樹木及美化環境建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (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(即在二零一五年七月三十一日或之前)落實保護樹木及美化環境建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一五年四月三十日或之前)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(即在二零一五年七月三十一日或之前)落實排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (i) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一五年四月三十日或之前)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(即在二零一五年七月三十一日或之前)落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；

- (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)或(b)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (l) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(c)、(d)、(e)、(f)、(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。」

159. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- 「(a) 與申請地點的相關擁有人解決涉及這項發展的任何土地事宜；
- (b) 留意地政總署元朗地政專員的意見，元朗地政處經初步查核有關土地的類別後，發現申請地點涉及一個私人地段，即第 121 約地段第 1354 號餘段(下稱「該地段」)和毗連政府土地。該地段是以集體政府租契持有的舊批農地；而該毗連政府土地部分則由政府土地牌照編號 P2941 規管。當局就該地段註冊擁有人提出把該幅政府土地作社區服務中心用途的申請，批給短期租約編號 2353。倘這宗申請其後獲批給規劃許可，該地段的註冊擁有人除了須就申請地點所涉政府土地的擬議用途申請短期租約外，亦須向地政總署申請短期豁免書，以便在該地段搭建擬議構築物。地政總署會以業主身分全權酌情考慮有關申請，但不保證申請會按建議獲得批准。倘申請獲得批准，申請人須履行地政總署可能附加的條款和條件，包括繳付租金或費用等。此外，所涉政府土地的實際地盤面積會在短期租約審批期間予以核實；
- (c) 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；

- (d) 留意路政署總工程師／新界西的意見，申請人須按照路政署最新制訂的標準圖則 H1113 號和 H1114 號，或 H5133 號、H5134 號和 H5135 號(視乎何者配合毗鄰現有的行人路而定)，在孖峰嶺路的出入口闢設車輛進出通道。另須採取足夠的排水措施，防止地面水由申請地點流往鄰近的公共道路及排水渠。路政署不須負責維修保養任何連接申請地點與孖峰嶺路的通道；
- (e) 遵照環境保護署最新發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，以盡量減少可能造成的環境滋擾；
- (f) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，申請人建議種植八棵細葉榕(T1 至 T8)，但樹木的間距太密，有一些則在小型花槽栽種(文件繪圖 A-3)。由於細葉榕的根系發達且頑強，申請人須視乎情況考慮改種其他樹木品種。此外，申請人亦須確保擬作貯物用途的經改裝貨櫃及擬闢設的泊車位和上落客貨車位，不會與現有樹木有衝突；
- (g) 留意渠務署總工程師／新界北對已提交的排水建議(文件繪圖 A-4)的意見。擬議 U 型排水渠的斜度和擬議集水井的管道內底水平均須在排水設施圖上標示。申請人須提交橫切面圖，顯示申請地點相對於毗鄰地區的現有和擬議的地面水平。申請人亦須在排水設施圖標示申請地點的現有排水設施(從申請地點流入有關發展的雨水會經該等設施排出)，並須提交有關接駁的詳細資料，以徵詢渠務署的意見。如屬當地的鄉村排水渠，則須徵詢地政總署的意見。擬議排水設施圖亦須顯示擬議圍板／四周牆壁(如有)的位置和詳細資料；申請人亦須提交標準資料，以顯示擬議 U 型排水渠及集水井的分段資料。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。此外，有關發展不得阻礙地面水流，亦不得對現有的天然河道、鄉村排水渠、溝渠和鄰近地區等造成負面影響。倘申請人擬在其地段

界線以外進行排水工程，須先徵詢民政事務總署的意見，並取得相關擁有人的同意，才可動工；

- (h) 留意消防處處長的意見，考慮到有關建議的設計／性質，預計有需要提供消防裝置。因此，申請人須向消防處處長提交附有擬議消防裝置的相關平面圖，以供審批。平面圖須按比例繪製，並註明尺寸和佔用性質。擬設消防裝置的位置亦須在平面圖上清楚標示。申請人亦須留意，倘擬議構築物必須遵從《建築物條例》(第 123 章)的規定，消防處在收到正式提交的建築圖則後，便會制定詳細的消防安全規定；
  
- (i) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，根據《建築物條例》，未經屋宇署批准而在已批租土地上搭建的現有構築物(並非新界豁免管制屋宇)，乃屬違例構築物，不得指定作這宗規劃申請的任何獲核准用途。倘申請人擬在申請地點進行任何新的建築工程(包括以開放式棚架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，否則即屬違例建築工程。申請人須按《建築物條例》的規定，委聘認可人士統籌擬議建築工程。對於在已批租土地上進行的違例建築工程，建築事務監督可按需要而根據屋宇署針對違例建築工程的政策採取執法行動，予以清拆。即使獲批給規劃許可，也不應視作在《建築物條例》下，申請地點現有的建築工程或違例建築工程亦獲許可。倘申請用途須領取牌照，申請人須留意，申請地點上任何擬作該用途的現有構築物，必須符合發牌當局對建築物安全和其他相關方面可能作出的規定。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。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／施工團隊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位置圖，倘申請地點或附近設有地下電纜(及／或架空電纜)，申請人須採取下列措施。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 千伏特或以上的高壓架空電纜的較理想工作走廊內，申請人須先諮詢供電商並與其作出安排。在申請地點搭建任何構築物前，申請人／施工團隊及／或其承辦商須與供電商聯絡；如有需要，應要求供電商遷移地下電纜(及／或架空電纜)，使其遠離擬議構築物。申請人及其承辦商在供電電纜附近進行工程時，須遵守根據《供電電纜(保護)規例》訂立的《有關在供電電纜附近工作的實務守則》。」

#### **議程項目 40**

##### **第 16 條申請**

[公開會議]

A/YL/205 擬在劃為「綜合發展區」地帶及一處顯示為「道路」地帶的元朗元龍街9號第116約地段第419號、第422號、第454號餘段、第455號C分段餘段、第455號G分段、第455號H分段餘段、第457號C分段、第461號餘段、第462號餘段(部分)、第463號餘段(部分)、第464號餘段及第470號餘段、元朗市地段第504號及毗連政府土地進行綜合商業／住宅發展(興建酒店及分層樓宇)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第A/YL/205號)

160. 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」)的附屬公司兆盛有限公司提交，並由領賢規劃顧問有限公司(下稱「領賢公司」)、創智建築師有限公司(下稱「創智公司」)、艾奕康有限公司(下稱「艾奕康公司」)及英環香港有限公司(下稱「英環公司」)擔任顧問。下列委員已就此議項申報利益：

- |       |   |                                   |
|-------|---|-----------------------------------|
| 符展成先生 | — | 現與新鴻基公司、領賢公司、創智公司、艾奕康公司及英環公司有業務往來 |
| 黎慧雯女士 | — | 現與新鴻基公司及艾奕康公司有業務往來                |
| 黃仕進教授 | — | 現與艾奕康公司有業務往來                      |
|       | — | 香港大學僱員，該校曾接受艾奕康公司的捐獻              |
| 陳建強醫生 | — | 香港活力都會協會召集人，該會曾向新鴻基公司尋求贊助         |
| 李美辰女士 | — | 香港活力都會協會董事會成員，該會曾向新鴻基公司尋求贊助       |

161. 小組委員會備悉申請人要求延期考慮這宗申請。小組委員會認為符展成先生和黎慧雯女士涉及直接利益，並同意他們可以留在席上，但不應參與討論。小組委員會亦備悉陳建強醫生、李美辰女士及黃仕進教授並無參與這宗申請，因此同意他們可以留在席上。

162. 小組委員會備悉申請人於二零一四年十月二十四日要求延期一個月考慮這宗申請，以便有時間擬備進一步資料，以回應相關政府部門的意見。這是申請人第二次要求延期。

163. 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。由於這是第二次延期，小組委員會亦同意告知申請人，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。



[主席多謝高級城市規劃師／屯門及元朗西簡國治先生、黎定國先生及何劍琴女士出席會議解答委員的提問。簡先生、黎先生及何女士此時離席。]

#### **議程項目 41**

##### **其他事項**

164. 餘無別事，會議於下午五時三十分結束。