

城市規劃委員會

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會  
二零一四年十一月十四日下午二時三十分舉行的  
第 522 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

馬詠璋女士

邱榮光博士

鄒桂昌教授

黃令衡先生

黎慧雯女士

梁慶豐先生

陳福祥先生

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

環境保護署助理署長(環境評估)  
鄧建輝先生

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

符展成先生

李美辰女士

陳建強醫生

### 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  
任雅薇女士

城市規劃師／城市規劃委員會  
曾志宗先生

## 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十月三十一日 第 521 次會議記錄草擬本

[公開會議]

1. 秘書表示，運輸署總工程師／交通工程(新界西)蕭健民先生建議修訂該會議記錄草擬本第 24 段的內容，把原文改為「……不過，倘行人徑改道修正遭公眾反對，便須或須根據《道路(工程、使用及補償)條例》刊憲……」。有關修訂建議已呈交席上供委員考慮。

2. 小組委員會同意在作出上述修訂後通過鄉郊及新市鎮規劃小組委員會二零一四年十月三十一日第 521 次會議記錄草擬本。

## 議程項目 2

### 續議事項

[公開會議]

3. 秘書報告，上訴法庭於二零一四年十一月十三日裁定兩宗由希慎公司集團提出的上訴(CACV232 及 233/2012)得直，這兩宗上訴是因反對城市規劃委員會(下稱「城規會」)分別就《銅鑼灣分區計劃大綱草圖編號 S/H6/15》及《灣仔分區計劃大綱草圖編號 S/H5/26》所作的決定而提出的司法覆核申請。上訴法庭同日亦駁回城規會因東展有限公司就《牛頭角及九龍灣分區計劃大綱草圖編號 S/K13/26》及《牛頭角及九龍灣分區計劃大綱草圖編號 S/K13/27》所提出三宗司法覆核申請的上訴(CACV127/2012)。基於上文所述，上訴法庭認為無須給予東展有限公司交相上訴許可(CACV129/2012)。判決詳情將於之後的城規會會議上報告。

## 西貢及離島區

### 議程項目 3

#### 第 16 條申請

[公開會議]

A/I-NEL/6

在劃為「未決定用途」地帶的  
大嶼山青洲灣第 362 約地段第 30 號(部分)  
興建臨時混凝土配料廠(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/I-NEL/6 號)

---

4. 秘書報告，這宗申請由友聯船廠有限公司提交，而永利行測量師有限公司(下稱「永利行」)及英環香港有限公司(下稱「英環公司」)則是申請人的顧問。下列委員就此議項申報利益：

梁慶豐先生 — 永利行曾捐助其任職的香港大學  
建築學院房地產及建設系

符展成先生 — 目前與英環公司有業務往來

5. 小組委員會備悉申請人要求城規會延期考慮這宗申請。小組委員會亦備悉符展成先生已就未能出席會議致歉。由於梁慶豐先生沒有參與這宗申請，小組委員會同意他可留在席上。

6. 小組委員會備悉申請人於二零一四年十一月七日要求城規會延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間準備進一步資料回應環境保護署所提出的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

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

時間準備所要提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

[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 4**

##### **第 16 條申請**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/SK-CWBN/33 進一步考慮擬在劃為「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 號和第 226 號及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/33A 號)

---

8. 秘書報告，這宗申請由 Clear Water Bay Land Company Limited、賜一有限公司及 Coastline International Limited 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」)則是申請人的顧問。下列委員就此議項申報利益：

- |       |   |                           |
|-------|---|---------------------------|
| 黎慧雯女士 | — | 目前與雅博奧頓公司和艾奕康公司有業務往來      |
| 符展成先生 | — | 目前與雅博奧頓公司、艾奕康公司及弘達公司有業務往來 |

- 黃仕進教授
- 目前與艾奕康公司有業務往來
  - 是香港大學的僱員，該大學曾接受艾奕康公司的捐助

9. 小組委員會備悉符展成先生已就未能出席會議致歉。小組委員會亦備悉黎慧雯女士及黃仕進教授沒有參與這宗申請，並同意他們可留在席上。雷賢達先生亦就此議項申報利益，表示他居於清水灣。由於從雷先生的居所不能直接看到申請地點，小組委員會同意他可留在席上。

10. 秘書報告，城市規劃委員會秘書處(下稱「秘書處」)於二零一四年十一月十三日收到一封日期為二零一四年十一月十二日由一名市民寫給主席及小組委員會各委員的信，表示反對這宗申請，理由主要是古物古蹟辦事處(下稱「古蹟辦」)現正對申請地點內的前邵氏片場進行文物價值評估，而其評級建議很可能在二零一四年十二月提交古物諮詢委員會考慮。要小組委員會此時就這宗申請作決定，實為時過早。該信件已呈交席上。秘書續稱，同一名提意見人在截至二零一四年七月二日的法定公眾查閱期內就這宗申請提出相同理據的意見。小組委員會備悉，由提意見人所提交日期為二零一四年十月十二日的信已超出有關的法定公眾查閱期，根據城市規劃委員會規劃指引編號 30A 關於「公布修訂圖則申請、規劃許可申請及覆核申請以及就各類申請提交意見」的規定(城規會規劃指引編號 30A)，該信應視為不曾提交。小組委員會同意秘書處會相應地回覆該提意見人。

#### 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——二零一四年十月三十一日，小組委員會考慮這宗申請。委員關注在規劃許可加入附帶條件(g)，要求擬議的發展在清水灣道／坑口道／影業路迴旋處的改善工程完成前不得入伙，因為該改善工程的落實時間仍未確定。委員同意延期對這宗申請作出決定，以待收到有關須進行改善工程的

地方的土地類別的進一步資料及運輸署釐清有關的落實時間表；

- (b) 進一步資料——運輸署署長表示，清水灣道／坑口道／影業路迴旋處的道路改善工程未有既定的落實時間表，而運輸署也未有計劃向路政署發出施工通知以進行道路改善工程。運輸署對申請人同意承擔有關的道路改善工程沒有意見，因為有關工程並不複雜，可以由發展商負責。地政總署確定擬議的道路改善工程沒有涉及私人地段，並建議相關的政府部門須就落實該道路工程協商；以及
- (c) 規劃署的意見——規劃署不反對這宗申請，原因是雖然運輸署沒有落實有關道路改善工程的時間表，但申請人同意負責該道路改善工程，而該工程並不涉及任何私人土地。擬議的規劃許可附帶條件(g)可修訂為「如申請人在交通影響評估報告中所建議，在第一期發展全面完成前，或在第一期發展全面完成前由申請人作進一步檢討，設計並落實清水灣道／坑口道／影業路迴旋處的改善工程，而有關設計和落實情況必須符合運輸署署長或城市規劃委員會的要求」。載於文件第 A/SK-CWBN/33 號第 12 段的其他規劃許可附帶條件及指引性質的條款並沒有改變。

12. 運輸署總工程師／交通工程(新界西)蕭健民先生回應主席就道路改善工程的規模所提出的問題，表示擬議的道路改善工程涉及擴闊接近迴旋處的一段清水灣道，利用現有的行人徑把道路由單線改為雙線，並須把行人徑改道至迴旋處北面。不過，該道路工程對地下公用設施的潛在影響須待評估，並須徵詢公眾對現有行人徑改道的意見。蕭先生表示，有關的道路改善工程並不複雜，可由申請人落實。

[邱榮光博士此時到席。]

## 商議部分

13. 主席總結說，雖然運輸署沒有落實有關工程的時間表，但有關的道路改善工程並不複雜，地政總署亦確定無須收地，申請人已同意負責落實有關工程。

14. 秘書扼要重述，透過二零一四年十一月十二日的信(已呈交席上)提交意見的提意見人，在這宗申請的法定公眾查閱期內曾提交類似的意見，即在古蹟辦仍對前邵氏片場進行文物價值評估時，要小組委員考慮這宗申請實在為時過早。小組委員會在二零一四年十月三十一日考慮這宗申請時，已考慮過古蹟辦及文物保育專員辦事處的意見，即前邵氏片場現時並非為已評級或擬評級的歷史建築，而古蹟辦會根據正常程序對申請地點內建築物的文物價值進行初步評估。

15. 主席指出，申請人在申請書建議保留兩幢有歷史價值的建築物，包括可作商業用途及開設一間幼稚園的邵氏大樓，以及會保留作住宅用途的邵氏別墅。

16. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。有關的規劃許可有效期至二零一八年十一月十四日止；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) 因應下文所列的附帶條件(b)至(1)項，提交並落實經修訂的總綱發展藍圖，而有關藍圖和落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (b) 提交並落實經修訂的園境設計總圖及保護樹木建議，而有關總圖和落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (c) 提交並落實擬議發展的發展時間表，而有關時間表和落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (d) 提供供水設施，而有關情況必須符合水務署署長或城規會的要求；

- (e) 提交並設置消防裝置和滅火水源，而有關設施必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (f) 設計並落實如交通影響評估報告所建議的清水灣道及銀影路改善工程，而有關設計和落實情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (g) 如交通影響評估報告所建議，在第一期發展全面完成前，或在第一期發展全面完成前由申請人作進一步檢討，設計並落實清水灣道／坑口道／影業路迴旋處的改善工程，而有關設計和落實情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (h) 為擬議發展設計及提供泊車位、上落客貨設施、區內道路及相關的交通輔助設施，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (i) 提交土地污染評估報告並在建造工程施工前落實報告所建議的土地污染補救措施，而有關報告和落實情況必須符合環境保護署署長或城規會的要求；
- (j) 提交排水影響評估報告及設置建議的排水設施，而有關報告和設施必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (k) 設計、提供及保養申請地點西南邊界的緩衝休憩用地，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；以及
- (l) 沿申請地點的西北及東南邊界栽種植物以作遮隔，以減低有關發展對附近地區造成的視覺影響，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

17. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- 「(a) 根據《城市規劃條例》第 4A(3)條，經核准的總綱發展藍圖連同整套規劃許可附帶條件將由城規會主席核證，然後存放於土地註冊處；

- (b) 盡快把相關的規劃許可附帶條件納入經修訂的總綱發展藍圖，以便有關圖則可早日存放於土地註冊處；
- (c) 向地政總署西貢地政處提交契約修訂、換地及砍樹申請，以展開擬議的發展。同時，如果通行權的問題未能符合地政總署西貢地政處的要求解決，便須從擬議的發展中剔除有關的通行權；
- (d) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，倘現有水管受擬議的發展項目影響須改道，有關的費用須從發展項目撥付；為向發展項目供應食水，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維修保養，而有關情況必須符合水務署所訂標準；
- (e) 留意環境保護署署長的意見，泳池回洗產生的污水與每年清洗泳池所排放的池水須排放到兩個獨立的系統，前者排放到污水收集系統，後者則排放到雨水排放系統。每年清洗泳池所排放的池水在污水影響評估報告並沒有涵蓋。關於供該發展項目使用的雨水排放系統將接收每年清洗泳池所排放的池水(總排水管、沐足池總排水管以及泳池補給水箱排水管所排放的水)一事，必須就有關系統的排水量徵詢渠務署的意見；
- (f) 留意消防處處長的意見，有關緊急車輛通道的安排，須符合由屋宇署負責執行的《2011年建築物消防安全守則》D部第6節的規定。消防處收到申請人正式提交的建築圖則後，便會制訂詳細的消防安全規定；
- (g) 留意機電工程署署長的意見，根據《香港規劃標準與準則》第12章第3.7.1段的規定，石油氣加氣站與鄰近土地用途之間一般而言須保持最低分隔距離；

- (h) 與香港科技大學及銀灣花園、松園、俐富苑和文儀閣的居民聯絡，務求在施工階段對周邊地區的滋擾減至最低；
- (i) 就設計及闢設緩衝休憩用地及通行權問題與銀灣花園的居民聯絡；以及
- (j) 留意文物保育專員辦事處的意見，該辦事處正評估申請地點的文物價值，並會轉達經古物諮詢委員會同意的評級(如有者)。」

## 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-HC/237            擬在劃為「農業」地帶的  
西貢第 244 約的政府土地興建屋宇  
(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/SK-HC/237 號)

---

### 簡介和提問部分

18. 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；
- (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(下稱「漁護署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點具復耕潛力；

- (d) 在法定公眾查閱期的首三個星期內，收到 30 份公眾意見書，當中有 27 份意見書(包括來自創建香港、蠔涌緊急車輛通道關注組和當地村民)表示反對這宗申請，理由主要包括擬建的小型屋宇不符合「農業」地帶的規劃意向；該區的地下水位高，不宜設置化糞池及滲水井設施；批准這宗申請，會加重有關鄉村及附近地區交通及泊車方面的負荷；申請書沒有提供有關環境、交通、排水及排污方面的評估；該區沒有永久的緊急車輛通道，以及現有通道最近被一些土地擁有人封閉。在批給許可予新建的小型屋宇前，必須先解決緊急車輛通道的問題。一名提意見人支持這宗申請，另一名則建議在落實擬議的發展前先徵詢村代表的意見，還有一名提意見人建議把申請地點發展為遊樂場或公園；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。這宗申請符合「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」)，因為申請地點及擬建小型屋宇的覆蓋範圍完全在蠔涌的「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。擬議的發展不會對周邊地區的排水、景觀及環境造成不良影響。雖然漁護署署長不支持這宗申請，但申請地點及附近一帶沒有農耕活動，而申請地點附近已建有一些小型屋宇。因此，擬議的發展與周圍環境並非不協調。其他相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。至於公眾對這宗申請的反對意見，由於該區已建有一些小型屋宇或有小型屋宇正在興建，故不大可能進行復耕。擬議的發展對周圍環境不會有不良影響。

19. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

20. 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十一月十四日止；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；以及
- (b) 提交並落實美化環境建議，而有關建議和落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

21. 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，為向發展項目供水，申請人或須把該項目的供水系統伸延，以接駁至最接近而合適的政府水管。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；
- (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) 留意渠務署總工程師／新界南的意見，申請人須就擬議的發展提供足夠的雨水排放設施，以收集來自申請地點的地面徑流，以免對鄰近地區的排水造成負面影響或滋擾；以及
- (d) 留意康樂及文化事務署古物古蹟辦事處(下稱「古蹟辦」)的意見，申請地點位於「蠔涌具考古研究價值地點」。申請人須給予古蹟辦充分時間進入申請地點進行考古調查。若發現有考古遺蹟，申請人在建築工程施工前，須採取適當措施挽救地下的文化遺蹟。古蹟辦會經西貢地政專員擬備一份承諾書供申請人簽署，讓古蹟辦可進行調查及挖掘。」

## 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-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及  
休閒農莊的住宿機構(旅舍)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/SK-PK/210 號)

---

22. 秘書報告，這宗申請由仙草堂有限公司提交，而景藝設計有限公司(下稱「景藝」)是申請人的顧問之一。黎慧雯女士及符展成先生就此議項申報利益，表示他們目前與景藝有業務往來。小組委員會備悉符先生已就未能出席會議致歉。由於黎慧雯女士沒有參與此議項，小組委員會同意她可留在席上。

### 簡介和提問部分

23. 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；
- (b) 擬建的附屬於室內康樂活動及休閒農莊的住宿機構(旅舍)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 8 段。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有保留，因為擬為緊急車輛通道提供的「間隙」空間有部分與擬議的種植範圍及 T09 號樹的根部重疊。根據緊急車輛通道的車輛迴轉範圍，擬議種植範圍的部分地方會受較大型消防車的擬議路線影響。建議的美化環境和保護樹木的布局設計是否可行，令人懷疑；

- (d) 在法定公布期內，共收到 22 份公眾意見書，當中有 18 份表示支持這宗申請，四份則表示反對。反對這宗申請的主要理由包括擬議的發展會對交通造成不良影響；西貢已有許多康樂活動中心及／或訓練營，故無必要增加附有住宿設施的額外設施；以及申請地點會受噪音影響，並非闢設康樂設施的合適地方；以及
- (e) 規劃署的意見——第 10 段所作的評估，規劃署不反對這宗申請。擬議的休閒農莊佔申請地點總面積約 89.2%，或佔總樓面面積的 73.3%。擬議的休閒農莊是申請地點的主要土地用途，大致符合「康樂」地帶的規劃意向。樓高兩層的附屬旅舍會設有 11 個房間，擬議的上蓋面積(20%)及地積比率(0.2 倍)符合「康樂」地帶的發展限制。擬議的發展項目與周邊地區大致富鄉郊特色和作低密度發展的環境並非不協調，對現有的樹木也不會有不良影響。為回應規劃署總城市規劃師／城市設計及園境所關注的問題，建議在規劃許可附加有關提交並落實美化環境和保護樹木建議的條件。擬議的旅舍規模細小，不大可能會對周邊地區的交通、排水及環境造成很大的不良影響。相關的部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。關於反對這宗申請的公眾意見，運輸署署長認為擬議的發展項目對周邊地區不大可能會造成不良影響。擬議的發展項目大致符合「康樂」地帶的規劃意向。

24. 高級城市規劃師／西貢及離島麥黃潔芳女士回應一名委員的問題時表示，北港一帶並沒有涉及附屬於休閒農莊的旅舍的同類申請。麥黃潔芳女士回應主席的問題時指出，有關的農業活動會在六間溫室內進行。申請地點現時滿布雜草，該些雜草會被清除，而露天地方會作園景美化，以供進行家庭活動。根據申請人的建議，現有的十棵樹將會保留。

25. 一名委員詢問，批准這宗申請會否為該區的同類申請立下不良先例。高級城市規劃師／西貢及離島麥黃潔芳女士表示，根據擬議的計劃，申請地點的主要用途(佔總樓面面積超過

70%)為休閒農莊，餘下的較小部分則作旅舍用途。因此，擬議的發展項目符合「康樂」地帶的規劃意向。

26. 一名委員詢問如何確保申請人落實整項計劃而非只發展旅舍，高級城市規劃師／西貢及離島麥黃潔芳女士回應時表示可在提交建築圖則階段監察擬議的發展項目。秘書補充說，由於北港一帶先前有發展審批地區圖涵蓋，規劃事務監督會對任何違例發展(包括偏離獲批准計劃的發展)採取執管行動。

27. 高級城市規劃師／西貢及離島麥黃潔芳女士回應一名委員的問題時表示，可供訪客使用的旅舍設施會設有 11 個房間，提供不足 30 個床位作休息之用。

### 商議部分

28. 主席表示，「康樂」地帶的規劃意向，是進行低密度康樂發展，而休閒農莊在「康樂」地帶屬經常准許的用途。根據「康樂」地帶的《註釋》中第二欄所述，如擬在該地帶發展最高地積比率為 0.2 倍及建築物高度不超過兩層的住宅用途，可向城規會提出申請，或會獲得批准。他還說，若申請人只發展旅舍而沒有按建議提供休閒農莊設施，規劃事務監督會對該發展項目採取執管行動。

29. 至於就擬建旅舍的規模而言，可否把該旅舍視為准許用途附屬設施的問題，一名委員關注擬建的旅舍屬永久建築物，會對周邊環境有不良影響。這名委員懷疑該旅舍可能會被用作住宅。各委員亦備悉申請地點是一塊平地，而申請人是一家推廣綠色生活的公司，擬在溫室環境栽種草本植物及進行水栽種植。申請書沒有關於擬建旅舍可容人數上限的資料。

30. 一名委員指出，「康樂」地帶的規劃意向是進行康樂發展，供市民享用，從而促進動態及／或靜態康樂活動和旅遊或生態旅遊的發展。擬議的附屬旅舍只佔整項計劃的整體總樓面面積約 26%，而擬建旅舍的規模亦適合。副主席認同該委員的意見，並表示根據「康樂」地帶的規劃意向，小規模的附屬住宿設施是可予批准的。不過，有委員擔心擬建的旅舍或會被改作住宅用途。主席表示，在提交建築圖則階段，當局會審視該旅舍的布局設計是否符合旅舍的目的，還是作住宅用途。

31. 一名委員擔心申請人獲批給規劃許可後可能只建旅舍而不設休閒農莊，主席回應時建議在規劃許可加入附帶條件(d)，訂明倘申請人沒有落實整項擬議的計劃(包括休閒農莊)，擬議的附屬旅舍的規劃許可便會失效。委員同意這項建議。

32. 經進一步商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。有關的規劃許可有效期至二零一八年十一月十四日止；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；
- (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；
- (c) 設計並設置泊車位、上落客貨車位及在大網仔路的車輛通道安排，而有關設計和設施必須符合運輸署署長或城規會的要求；以及
- (d) 倘獲批准的計劃沒有整體(包括申請建議的休閒農莊)落實，擬議的附屬旅舍的規劃許可便會失效。」

33. 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，擬議的發展項目會有一條擬議的短車輛通道可達，該車道穿越有關地段與大網仔路之間的未批租政府土地。根據他的檔案記錄，使用該擬議的車道並未獲得許可或批准。有關地段的擁有人須申請修訂契約／換地，以落實擬議的發展項目。不過，政府不保證會批准有關的修訂契約或換地(涉及或不涉及政府土地)申請。倘申請最終獲得批准，或會附加政府認為合適的條款和條件，包括規定申請人繳付地價；

- (b) 留意路政署總工程師／新界東的意見，擬新建的車輛進出口通道及 X-Y-Z 點須經地政總署及運輸署批准；
- (c) 留意漁農自然護理署署長的意見，申請地點大部分地方都會有建築物，其邊緣已種有樹木，若為美化環境而栽種更多樹木，可能會令樹木過於擠迫；
- (d) 留意環境保護署署長的意見，根據這宗申請的發展布局，該旅舍有多個房間(3 號至 5 號房和 8 號至 11 號房)所有可開啓的窗戶只面向內園／室外遊樂場；
- (e) 留意消防處處長的意見，申請人須遵守由屋宇署執行的《2011 年建築物消防安全守則》D 部第 6 節所載有關緊急車輛通道安排的規定。該處收到申請人正式提交的建築圖則後，便會制訂詳細的消防安全規定；
- (f) 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；
- (g) 留意渠務署總工程師／九龍及新界南的意見，申請地點所在的地區附近設有由渠務署維修保養的排水及排污駁引設施。所有擬議的接駁工程均應由發展商按照渠務署標準圖則自費進行，並須在完工後交由渠務署審核。之後，接駁喉管將交渠務署維修保養。認可人士須填妥表格 HBP1，連同一張劃線支票提交渠務署，就已完工的排水渠接駁工程申請技術審核。申請人應獲告知，發展商須負責鑑別／找出建議與申請地點的排水設施接駁的現有政府污水渠和雨水渠。認可人士須核實任何現有的排水渠／排污渠／公共設施是否存在及其確實位置、水平和

定線，以確定擬設沙井的位置和水平及相關的接駁工程。認可人士亦須核實擬接駁的現有政府排水渠／污水渠是否運作正常，能為申請地點排水／排污；以及

- (h) 留意民政事務總署牌照事務處總主任(牌照)的意見，申請人根據《旅館業條例》提出申請時，須提交擬議住宿機構(旅舍)的佔用許可證的副本。擬獲發牌照的範圍必須相連。申請人須根據《最低限度之消防裝置及設備守則》第 4.28 段的規定提供消防裝置。在接獲申請人根據《旅館業條例》提出的申請後，建築物安全組及消防安全分組將進行實地視察，然後訂定發牌規定。」

## 議程項目 7

### 第 16 條申請

#### [公開會議]

A/SK-PK/213 擬在劃為「綠化地帶」的西貢龍尾村路第 213 約地段第 242A 號 A 分段及第 242A 號餘段及毗連政府土地興建屋宇  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/SK-PK/213 號)

---

34. 小組委員會備悉申請人於二零一四年十一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，回應運輸署及公眾所提出的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

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／西貢及離島麥黃潔芳女士出席會議，解答委員的提問。麥太太此時離席。]

### 沙田、大埔及北區

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

#### 議程項目 8

##### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/DPA/NE-TT/2 擬在劃為「非指定用途」地區的大埔大灘  
第 292 約地段第 70 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/DPA/NE-TT/2 號)

---

#### 簡介和提問部分

36. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區楊倩女士簡介這宗申請，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。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有保留，因為倘批准這宗申請，會為同類申請立下不良先例，令鄉村式發展項目擴展延至位於沿海較低的土地的大灘郊遊徑。倘同類申請都獲批准，累積影響所及，會導致大灘郊遊徑一帶

的整體視覺和景觀質素下降。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)表示,申請人不得干擾有關地段範圍外的樹木,尤其是政府土地上的樹木;

- (d) 在法定公眾查閱期的首三個星期內,城規會收到來自嘉道理農場暨植物園公司、世界自然基金會香港分會和創建香港的三份公眾意見書,全部均反對該宗申請,主要理由包括這宗申請不符合「康樂」地帶的規劃意向;申請地點鄰近蘆慈田村(該村就在北面約 20 米處),在有關商店及食肆營業其間,會造成嚴重的噪音、空氣及廢物污染,影響該村;擬議發展項目的污水排入河流,會對該區的生態造成不良影響;以及擬議的發展項目並沒有緊急車輛通道及滅火設備,對附近的鄉村會構成威脅;以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 12 段的評估,規劃署不反對這宗申請。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% 在大灘的「鄉村範圍」內,而且大灘的「鄉村式發展」地帶內的土地不足以應付小型屋宇需求。申請地點周圍一派鄉郊風貌,擬建的小型屋宇與這種環境並非不協調。漁護署署長關注申請地點內穿過大灘郊遊徑一段的通道問題,就此,申請人已承諾繼續開放該通道讓當地村民出入。至於規劃署總城市規劃師/城市設計及園境所關注的問題,只要規劃許可加入附帶條件,規定申請人在提交並落實美化環境建議,便可解決。

37. 高級城市規劃師/沙田、大埔及北區楊倩女士回應一位委員的問題,表示地政總署有 29 宗有關在該地區發展小型屋宇的申請尚未處理。

38. 高級城市規劃師/沙田、大埔及北區楊倩女士回應另一位委員的問題,表示以分區計劃大綱圖取代《大灘、屋頭、高塘及高塘下洋發展審批地區草圖編號 DPA/NE-TT/1》的限期為二零一六年十一月八日。

## 商議部分

39. 一名委員表示擔心這宗申請一旦獲批給規劃許可，可能會對日後擬備分區計劃大綱圖構成影響。主席解釋，制訂發展審批地區圖，目的並非凍結發展，而是暫時對發展作出管制，城規會將會按每宗規劃申請的個別情況作出考慮。

40. 委員亦備悉發展審批地區圖上「鄉村式發展」地帶的界線是反映現有村屋所在的範圍。在決定分區計劃大綱圖上的「鄉村式發展」地帶的界線時，會考慮的因素包括小型屋宇的需求、環境、基礎設施及景觀特色。

41. 一位委員表示，申請地點位處一塊平地，在兩條村落之間。在考慮這宗申請時，小組委員會應考慮申請地點是否適合發展小型屋宇。另一位委員得悉發展審批地區圖將於兩年內由分區計劃大綱圖取代，表示不應凍結該區的發展。鑑於申請地點位於兩條村落之間，這位委員認為可從寬考慮該宗申請。

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十一月十四日止；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) 留意地政總署大埔地政專員的意見，在城規會批給規劃許可後，大埔地政處便會處理有關的小型屋宇申請。地政總署會以業主身分全權酌情考慮有關申

請，倘予批准，或會附加條款和條件，但不保證申請人會獲通往有關的小型屋宇的通道的通行權或通往該屋宇的緊急車輛通道會獲批許可；

- (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) 留意運輸署署長的意見，現有的鄉村通道並不是由運輸署管轄。申請人須向地政當局查核該鄉村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鄉村通道的管理和維修保養責任誰屬；
- (d) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，申請地點附近沒有渠務署負責維修保養的公共排水渠，申請人／擁有人須妥善保養排水系統，如在系統運作期間，發現系統不足或欠妥，須作出補救；如因系統故障而造成損害或滋擾，亦須就所引致的申索和要求，承擔責任及作出彌償。申請地點附近現時亦沒有公共污水收集系統。申請人須就擬議的發展的污水處理／排放及設置化糞池的事宜，徵詢環境保護署的意見；
- (e) 留意環境保護署署長的意見，申請人須遵照《專業人士環保事務諮詢委員會專業守則第 5/93 號》的規定，設計並建造化糞池和滲水井系統；
- (f) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見：
  - (i) 建議栽種植物美化環境，特別是在擬建的小型屋宇與大灘郊遊徑之間的地方；以及
  - (ii) 建議保存申請地點東南部毗連海岸的地方；
- (g) 留意漁農自然護理署署長的意見，申請人不得干擾有關地段範圍外的樹木，尤其是政府土地上的樹

木，而擬議的發展亦不可侵入大灘郊遊徑，或阻塞或損毀或干擾遠足人士使用該郊遊徑；

- (h) 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，申請人或須把該項目的內部供水系統伸延，以接駁至最接近而合適的政府水管。申請人須解決與供水相關的任何土地問題(例如私人地段問題)，並須負責私人地段內的內部供水系統的建造、運作及維修保養，而有關情況必須符合水務署所訂標準。申請地點附近的水管未能裝設標準柱形消防栓；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(及架空電纜準線繪圖，視乎何者適用)，以找出申請地點範圍內或附近是否設有地下電纜(及／或架空電纜)。根據所取得的電纜圖則及相關繪圖，倘申請地點範圍內或附近設有地下電纜(及／或架空電纜)，申請人便須採取以下措施：
  - (i) 若申請地點位於規劃署編訂的《香港規劃標準與準則》所訂輸電電壓水平在 132 千伏特或以上的高壓架空電纜的較理想工作走廊內，申請人須先諮詢供電商及與供電商作出安排；
  - (ii) 申請人及／或其承建商在申請地點範圍內搭建任何構築物前，必須與供電商聯絡，如有需要，應要求供電商遷移地下電纜(及／或架空電纜)，使電纜遠離擬建的構築物；以及
  - (iii) 申請人及其承建商在供電電纜附近進行工程時，必須遵守根據《供電電纜(保護)規例》訂立的《有關在供電電纜附近工作的實務守則》。

## 議程項目 9

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/MOS/102 擬在劃為「綠化地帶」及「鄉村式發展」地帶的西貢北約泥涌村第 167 約的政府土地興建屋宇  
(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/MOS/102 號)

---

### 簡介和提問部分

44. 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 III。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有保留，因為不斷有植被遭清除的情況出現，而且涉及的範圍更擴大至申請地點的南面，到了「綠化地帶」的邊緣。倘批准這宗申請，會為其他同類申請立下不良先例，累積影響所及，會有損區內的景觀資源，使景觀特色進一步下降，更會破壞「綠化地帶」的完整。
- (d) 在法定公眾查閱期的首三個星期內，收到一份來自創建香港的公眾意見書，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；沒有公共污水收集系統而發展小型屋宇，累積影響所及，會污染地下水及附近的水體；涉及的道路及泊車區不合標準和非正規；以及申請人沒有提供環境、景觀、排水及排污方面的評估報告；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。擬議的小型屋宇發展並不符合

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，而根據一般推定，「綠化地帶」不宜進行發展。擬議的小型屋宇不符合「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」），因為泥涌村的「鄉村式發展」地帶內有足夠的土地應付小型屋宇需求。小組委員會曾於二零一三年九月六日拒絕一宗同類申請（編號A/MOS/93），該宗申請所涉的地點貼近這宗申請所涉地點的東南面，亦在同一「綠化地帶」內。拒絕該宗申請的主要理由是，擬議的發展不符合「臨時準則」，因為「鄉村式發展」地帶內仍有足夠土地應付日後的小型屋宇需求，而且擬議的發展並不符合「綠化地帶」的規劃意向，若批准該這宗申請，會為該「綠化地帶」內的同類申請立下不良先例，而這些情況與現在這宗申請相似。

45. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

46. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請。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「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」地帶內仍有足夠的土地應付日後的小型屋宇需求。申請人未能在申請書內證明為何在劃為「鄉村式發展」地帶的地方沒有其他土地可作擬議的發展；以及
- (b) 擬議的發展不符合「綠化地帶」的規劃意向，有關的規劃意向是保存該區的天然鄉郊環境，以及作為市區發展區的界限，以抑制市區範圍的擴展。根據一般推定，「綠化地帶」不宜進行發展。批准這宗申請會為該「綠化地帶」內的同類申請立下不良先

例。倘這些申請都獲批准，累積影響所及，會令該區整體的環境質素下降。」

[此時，運輸署總工程師／交通工程／新界西蕭健民先生及高級城市規劃師／沙田、大埔及北區彭禮輝先生離席，邱榮光博士暫時離席。]

## **議程項目 10 至 15**

### **第 16 條申請**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-MUP/99 擬在劃為「農業」地帶的沙頭角萬屋邊村第 37 約地段第 452 號 C 分段興建屋宇  
(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)

A/NE-MUP/100 擬在劃為「農業」地帶的沙頭角萬屋邊村第 37 約地段第 452 號 D 分段興建屋宇  
(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)

A/NE-MUP/101 擬在劃為「農業」地帶的沙頭角萬屋邊村第 37 約地段第 452 號 E 分段興建屋宇  
(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)

A/NE-MUP/102 擬在劃為「農業」地帶的沙頭角萬屋邊村第 37 約地段第 452 號 F 分段興建屋宇  
(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)

A/NE-MUP/103 擬在劃為「農業」地帶的沙頭角萬屋邊村第 37 約地段第 452 號 G 分段興建屋宇  
(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)

A/NE-MUP/104 擬在劃為「農業」地帶的沙頭角萬屋邊村第 37 約地段第 452 號 H 分段興建屋宇  
(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/NE-MUP/99 至 104 號)

---

47. 小組委員會備悉這六宗申請的性質類似，在同一份文件合併闡述簡介，而且申請地點非常接近，都是在同一「農業」地帶內，故同意一併考慮這六宗申請。

#### 簡介和提問部分

48. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區鄧永強先生簡介這六宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬分別在六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。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)表示從農業發展角度而言，並不支持這六宗申請，因為申請地點附近有活躍的農業活動，亦有農業基礎設施，故申請地點有復耕潛力；
- (d) 在法定公眾查閱期的首三個星期內，關於這六宗申請，當局各收到五份意見書。一名北區區議員支持全部六宗申請，其他四份分別來自嘉道理農場暨植物園公司、創建香港及區內兩名居民的公眾意見書則表示反對這六宗申請，主要理由包括擬議的小型屋宇發展不符合「農業」地帶的規劃意向，農地應予保留，以保障食物供應；周圍的環境(包括附近有大量野生生物的河道)及鄉村的風水會受到負面影響；申請人沒有提交交通、環境、排水及排污方面的評估報告，說明這幾方面會有何潛在的負面影響；以及批准這六宗申請，會為日後同類的申請立下不良先例；以及

[邱榮光博士此時暫時離席。]

- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所作的評估，規劃署不反對這六宗申請。這六宗申請大致符合「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，而且該村「鄉村式發展」地帶內的土地不足以應付小型屋宇需求。擬建小型屋宇的位置貼近萬屋邊村中心區的東南面，周圍是村屋和農田，屬典型的鄉村環境。擬建的小型屋宇與周圍這種環境並非不協調。環境保護署署長表示，擬議發展的規模不大，應不會使該區出現嚴重污染問題。自「臨時準則」在二零零零年十一月二十四日首次頒布以來，曾有 21 宗同類小型屋宇發展的申請，其所涉地點在申請地點附近的同一／部分在同一「農業」地帶內。在二零零一至一四年間，這 21 宗同類申請全部獲小組委員會或城規會覆核後批准，主要是考慮到這 21 宗申請大致符合「臨時準則」，因為擬建小型屋宇的覆蓋範圍有超過 50% 在「鄉村範圍」內，而且「鄉村式發展」地帶內可作小型屋宇發展的土地普遍供不應求。此外，擬建的小型屋宇與鄉郊及鄉村環境並非不協調，應不會對周邊環境構成負面影響。自這些同類申請獲批准以來，該區的規劃情況並無重大改變。對於反對這六宗申請的公眾意見，上述的相關政府部門意見和規劃評估已有相關回應。

49. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區鄧永強先生回應主席的問題，表示申請地點附近曾有一宗橫跨「鄉村式發展」及「農業」地帶的申請，若不計該宗申請，萬屋邊村東面首次有的就是這六宗申請。副主席表示注意到萬屋邊村西面有一些不在「鄉村式發展」地帶內的小型屋宇申請獲批准，詢問是否尚有土地作小型屋宇發展。鄧永強先生表示，萬屋邊村西面有一些小型屋宇發展申請獲小組委員會或城規會覆核後批准，當中有些已獲批地興建小型屋宇，一些則已在施工。副主席再提問，鄧永強先生回應說，「鄉村式發展」地帶內仍有土地可作小型屋宇發展。

#### 商議部分

50. 副主席表示，現在這六宗小型屋宇申請為萬屋邊村東面首次有的申請。他亦注意到，「鄉村式發展」地帶及萬屋邊村

西部仍有土地可供使用。他認為小型屋宇發展應盡量集中在「鄉村式發展」地帶內或現有村落附近，擔心若批准現在這六宗申請，會為發展農業的地方的同類申請立下不良先例。一些委員亦對此表示關注。

51. 經商議後，小組委員會決定拒絕這六宗申請。委員繼而審閱該文件第 12.3 段所載的拒絕理由，並認為理由恰當。有關的理由是：

- 「(a) 擬議的發展並不符合萬屋邊地區「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規劃理據，以支持偏離此規劃意向；以及
- (b) 萬屋邊村的「鄉村式發展」地帶內仍有土地可供使用，此地帶的土地主要是作小型屋宇發展。擬議的小型屋宇發展較宜集中在現有村落附近，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，亦較具效益。」

[主席因另有要事而離席，由副主席代為主持會議。]

## 議程項目 16

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-STK/5

擬在劃為「農業」地帶的沙頭角第 41 約地段第 443 號 B 分段餘段(部分)、第 444 號 B 分段餘段(部分)、第 445 號 B 分段餘段(部分)、第 446 號 B 分段餘段(部分)及第 447 號 B 分段(部分)和毗連政府土地闢設臨時公眾停車場(旅遊巴及私家車)(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-STK/5 號)

---

52. 小組委員會備悉申請人於二零一四年十月二十三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，回應運輸署所提出的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

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

## 議程項目 17

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-TKL/489 在劃為「露天貯物」地帶及「道路」地帶的粉嶺軍地北村第 76 約地段第 2197 號 A 分段(部分)及第 2197 號餘段(部分)和毗連政府土地闢設臨時汽車裝飾工程工場、存放汽車零件，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/NE-TKL/489 號)

---

54. 秘書報告說，文件的第 10 和第 11 頁所列的一些建議的規劃許可附帶條件的日期有所修訂，該兩頁的替代頁已送交各委員並提交席上。

### 簡介和提問部分

55. 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) 關設臨時汽車裝飾工程工場、存放汽車零件，以及關設附屬辦公室(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。從交通工程的角度而言，運輸署署長不支持這宗申請，並認為須就申請的用途設置泊車位和上落貨區。申請人並須在申請書說明申請地點內的泊車位、上落貨區、車輛迴轉安排、送貨車輛的類別，以及預計每天和每小時來往申請地點的車輛架次，證明這項發展不會對周邊地區的交通造成不良影響。環境保護署署長不支持這宗申請，因為申請書內沒有提供資料，證明這項發展不會對周邊地區的環境造成不良影響；
- (d) 民政事務總署北區民政事務專員表示，粉嶺區鄉事委員會主席、一名軍地原居民代表和新界粉嶺軍地北村福利會理事長反對這宗申請，主要理由是該汽車裝飾工程工場會對交通及環境造成不良影響，即發出臭味及排放油脂廢物；
- (e) 在法定公眾查閱期的首三個星期內，當局收到一份由一名市民提交的意見書，表示對這宗申請沒有意見；以及
- (f) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所作的評估，規劃署不支持這宗申請。申請書內沒有提供資料，證明這項發展不會對周邊地區的環境造成不良影響。申請人也未能證明這項發展不會對周邊地區的交通造成不良影響。

56. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

57. 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：

- 「申請人未能證明這項發展不會對周邊地區的交通和環境造成不良影響。」

[邱榮光博士此時返回席上。]

### 議程項目 18 及 19

#### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-SSH/96 擬在劃為「綜合發展區」地帶的西貢北約十四鄉峯下村第218約地段  
第1109號A分段第1小分段及第1124號A分段  
和毗連政府土地  
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)  
及略為放寬最大住用總樓面面積限制  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第A/NE-SSH/96號)

---

A/NE-SSH/97 擬在劃為「綜合發展區」地帶及  
「鄉村式發展」地帶的西貢北約十四鄉峯下村  
第218約地段第1109號A分段餘段和  
第1124號餘段  
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)  
及略為放寬最大住用總樓面面積限制  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第A/NE-SSH/97號)

---

58. 小組委員會得悉這兩宗申請的性質類似，而且申請地點十分接近，同意一併考慮這兩宗申請。

簡介和提問部分

59. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區劉志庭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) 這兩宗申請的背景；
- (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)及略為放寬最大住用總樓面面積限制的申請；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於兩份文件第 10 段和附錄 IV。

申請編號 A/NE-SSH/96

地政總署大埔地政專員不支持這宗申請，因為所涉的政府土地位於一宗換地申請的擬議重批地段內，換地申請是根據編號 A/NE-SSH/61 擬進行綜合住宅及康樂發展的申請而提出的，而處理擬議換地的程序已進入後期階段。運輸署署長對這宗申請有保留，因為倘批准這宗申請，會為在「鄉村式發展」地帶外進行這類發展的同類申請立下不良先例，累積影響所及，對交通的不良影響可能會很大；

- (d) 在法定公眾查閱期的首三個星期內，關於這兩宗申請，當局各收到四份公眾意見書。創建香港表示反對這兩宗申請，主要理由包括擬議的發展不符合「綜合發展區」地帶的規劃意向，又會帶來負面的交通及累積影響，而且申請人沒有提交有關的影響評估報告。峇下的村代表和村民反對這兩宗申請，主要理由包括兩名申請人並非峇下的原居村民，擬議的發展會對周邊地區的環境和生態造成負面影響，而且會對消防車輛使用的緊急通道構成問題；以及
- (e) 規劃署的意見——根據兩份文件第 12 段所作的評估，規劃署不支持這兩宗申請。

申請編號 A/NE-SSH/96 及 97

這兩宗申請不符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」，因為有關的「鄉村式發展」地帶內有足夠的土地應付發展小型屋宇的需求，而且申請人沒有說明為何「鄉村式發展」地帶的土地不能作擬議的發展。批准這兩宗申請會立下不良先例，令其他同類發展在「綜合發展區」地帶內擴散，這樣會違反綜合發展該區的規劃意向；以及

申請編號 A/NE-SSH/96

擬議的發展不符合「綜合發展區」地帶的規劃意向，有關的規劃意向是把涵蓋範圍綜合發展作住宅、商業及康樂用途，並提供休憩用地和其他配套設施。申請書並無提出有力的規劃理據支持偏離有關的規劃意向。批准這宗申請會立下不良先例，令「綜合發展區」地帶內出現其他同類的小型屋宇發展申請。

60. 委員並無就這兩宗申請提出問題。

商議部分

61. 經商議後，小組委員會決定拒絕這兩宗申請。委員繼而審閱兩份文件第 13.1 段所載的拒絕理由，並認為理由恰當。有關理由是：

申請編號 A/NE-SSH/96

「(a) 擬議的發展不符合「綜合發展區」地帶的規劃意向，有關的規劃意向是把涵蓋範圍綜合發展作住宅、商業及康樂用途，並提供休憩用地和其他配套設施。設立此地帶，是方便當局因應環境、交通和基礎設施等各種限制和其他限制，對發展的組合、規模、設計和布局實施適當的規劃管制。申請書並無提出有力的規劃理據支持偏離有關的規劃意向；

- (b) 擬議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」，因為有關的「鄉村式發展」地帶普遍不欠缺土地以應付發展小型屋宇的需求，而且申請人沒有在申請書內說明為何「鄉村式發展」地帶的土地不能作擬議的發展；以及
- (c) 批准這宗申請會立下不良先例，令其他同類發展在「綜合發展區」地帶內擴散，有違綜合發展該區的規劃意向。」

申請編號 A/NE-SSH/97

- 「(a) 擬議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」，因為有關的「鄉村式發展」地帶普遍不欠缺土地以應付發展小型屋宇的需求，而且申請人沒有在申請書內說明為何「鄉村式發展」地帶的土地不能作擬議的發展；以及
- (b) 批准這宗申請會立下不良先例，令其他同類發展在「綜合發展區」地帶內擴散，有違綜合發展該區的規劃意向。」

**議程項目 20 和 21**

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-TK/525 擬在劃為「農業」地帶的大埔山寮村第 15 約地段第 671 號 E 分段及第 672 號 D 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/525 號)

---

A/NE-TK/526 擬在劃為「農業」地帶的大埔山寮村第 15 約地段第 677 號 K 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/NE-TK/526 號)

---

62. 小組委員會得悉這兩宗申請的性質類似，而且申請地點十分接近，故同意一併考慮這兩宗申請。

#### 簡介和提問部分

63. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區劉志庭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 V。地政總署大埔地政專員不支持這兩宗申請，因為申請地點完全在山寮村的「鄉村範圍」外。水務署總工程師／發展(2)反對這兩宗申請，理由是申請地點位於下段間接集水區內，而且不符合「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」)，因為擬建小型屋宇的覆蓋範圍有超過 50% 在山寮村的「鄉村範圍」外。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這兩宗申請，因為申請地點的復耕潛力高。
- (d) 在法定公眾查閱期的首三個星期內，關於這兩宗申請，各收到兩份公眾意見書，分別由嘉道理農場暨植物園公司及創建香港提交。他們都反對這兩宗申請，主要理由是擬議的發展不符合「農業」地帶的規劃意向，又會造成排污方面的影響、水質污染和泊車的問題，而且申請人並沒有進行交通及環境影響評估；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「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。從農業的角度而言，漁護署署長不支持這兩宗申請，因為申請地點的復耕潛力高。擬議的發展也不符合「臨時準則」，因為申請地點位於下段間接集水區內，而且擬建小型屋宇的覆蓋範圍少於 50% 在山寮村的「鄉村範圍」內。因此，水務署總工程師／發展(2)反對這兩宗申請。地政總署大埔地政專員也不支持這兩宗申請，因為申請地點完全在山寮村的「鄉村範圍」外。對於兩份公眾意見書提出的意見，這些相關政府部門的意見也適用。

#### 編號 A/NE-TK/525 的申請

先前有一宗申請(編號 A/NE-TK/423)涉及這宗申請所涉地點的北部，該宗申請於二零一三年在有附帶條件下獲小組委員會批准。不過，該地點的地形和小型屋宇的位置與現在這宗申請完全不同，主要是現在這宗申請擬建小型屋宇的覆蓋範圍完全在山寮村的「鄉村式發展」地帶或「鄉村範圍」外。現在這宗申請不符合「臨時準則」，因為擬建小型屋宇的覆蓋範圍完全位於認可鄉村的「鄉村式發展」地帶或「鄉村範圍」外，而且申請人未能證明擬在下段間接集水區內所作的發展不會對區內的水質造成不良影響，因此不應如先前該宗獲批准的申請般獲得相同的考慮。先前凡所涉小型屋宇的覆蓋範圍有超過 50% 在「鄉村式發展」地帶或「鄉村範圍」外的同類申請，全部遭拒絕，若批准現在這宗申請，會為同類申請立下不良先例。

#### 編號 A/NE-TK/526 的申請

先前有一宗申請(編號 A/NE-TK/410)涉及這宗申請所涉地點的北部，該宗申請於二零一三年被城市規劃委員會(下稱「城規會」)駁回，主要理由是該宗申請不符合「臨時準則」，因為擬建小型屋宇的

覆蓋範圍完全位於認可鄉村的「鄉村式發展」地帶或「鄉村範圍」外，而且申請人未能證明在下段間接集水區內所作的發展不會對區內的水質造成不良影響。自該宗先前的申請被駁回以來，規劃情況並沒有重大改變，因此並無有力的規劃理據要偏離城規會先前駁回該宗申請的決定。批准現在這宗申請，會為同類申請立下不良先例。

64. 委員並無就這兩宗申請提出問題。

#### 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。拒絕這兩宗申請的理由都是：

- 「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」，因為擬建小型屋宇的覆蓋範圍有超過 50% 在「鄉村式發展」地帶或「鄉村範圍」外。」

[馬詠璋女士此時到席。]

#### 議程項目 22

##### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TP/566 擬在劃為「綠化地帶」及「鄉村式發展」地帶的  
大埔新屋家村第 21 約地段第 81 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/TP/566 號)

---

#### 簡介和提問部分

66. 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。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境表示，從園境規劃的角度而言，對這宗申請有保留，因為批准擬議的發展，會導致這類發展進一步侵進「綠化地帶」，不利於保育現有的林區；
- (d) 在法定公眾查閱期的首三個星期內，收到兩份公眾意見書。創建香港反對這宗申請，主要理由是擬議的發展不符合「綠化地帶」的規劃意向以及有關「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(城規會規劃指引編號 10)的規定，倘批准這宗申請，對該「綠化地帶」會有累積的不良影響。申請人亦未有提供技術評估報告，以及該區欠缺出入通道、泊車位及公共污水收集系統。另一份公眾意見書來自新屋家村的村代表，表示若然保護泥土、種植樹木與美化環境、排水與排污、供水、泊車及出入通道方面安排妥善，該村便不反對這宗申請；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所作的評估，規劃署不反對這宗申請。擬議的小型屋宇發展符合「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% 在新屋家村及張屋地村的「鄉村範圍」內，而且該兩村的「鄉村式發展」地帶內可作小型屋宇發展的土地普遍供不應求。關於規劃署總城市規劃師／城市設計及園境擔心批准這宗申請會導致這類發展進一步侵進「綠化地帶」的問題，申請地點並沒有重要的植物，而漁農自然護理署署長亦表示從自然保育的角度而言，對這宗申請沒有意見。這宗申請符合「城規會規劃指引編號 10」的規定。在二零零零至一四年間，申請地點附近共有 38 宗同類申請獲小組委員會批准，所涉

地點位於／有部分位於這宗申請涉及的同一「綠化地帶」內。這些申請獲批准，主要理由是這些申請大致符合「臨時準則」，因為擬建的小型屋宇的覆蓋範圍全部／大部分在「鄉村範圍」內，而「鄉村式發展」地帶內可作小型屋宇發展的土地又普遍供不應求，以及擬議的小型屋宇發展預料不會對周邊環境造成重大的負面影響。此外，申請地點毗鄰的地方亦有一些之前獲批准的申請，自這些申請獲批准以來，該區的規劃情況並無重大改變。對於公眾的意見，上述的相關政府部門意見已有相關回應。

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十一月十四日止；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。」

69. 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，倘在城規會批給規劃許可，大埔地政專員隨後便會處理有關的小型屋宇申請。地政總署會以業主身分全權酌情考慮有關申請，倘予批准，或會附加條款和條件，但請注意，該署不保證申請人會獲通往有關的小型屋宇

的通道的通行權或通往該屋宇的緊急車輛通道會獲批許可；

- (b) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，申請地點附近沒有由渠務署負責維修保養的公共排水渠，申請人須妥善保養其雨水排放系統，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。申請人須遵照既定的程序和規定，把申請地點的污水渠接駁至公共污水收集系統。接駁排污設施的建議須先經地政總署大埔地政專員提交渠務署審批。此外，渠務署會對排污設施的接駁進行技術審核，並會徵收審核的費用。相關的指引可在渠務署網站 (<http://www.dsd.gov.hk>) 下載。申請人須就有關發展項目的污水處理／排放及設置化糞池的事宜，徵詢環境保護署的意見；
- (c) 留意運輸署署長的意見，連接申請地點的現有鄉村通道並非由運輸署負責管理。申請人須與有關的地政和維修保養當局釐清該鄉村通道所在土地的類別，以及管理和維修保養責任誰屬；
- (d) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，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；
- (e) 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；
- (f) 留意土木工程拓展署土力工程處處長的意見，申請人須向地政總署提交必需的資料，以便當局核實有關地點是否符合《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 號有關「與新界豁免建築工程有關的地盤平整工程豁免準則」所訂定的地盤平整工程豁免準則。倘不獲豁免，申請人便須根據《建築物條例》的規定，向屋宇署提交地盤平整工程圖則；以及

- (g) 留意機電工程署署長的意見，申請人／負責工程者須向供電商索取電纜圖則，以找出申請地點範圍內或附近是否設有地下電纜(及／或架空電纜)。根據所取得的電纜圖則，倘申請地點範圍內或附近設有地下電纜(及／或架空電纜)，申請人便須採取以下措施：
- (i) 若申請地點位於《香港規劃標準與準則》所訂輸電電壓水平在 132 千伏特或以上的高壓架空電纜的較理想工作走廊內，申請人須先諮詢供電商並與之作出安排；
  - (ii) 申請人／負責工程者及／或其承建商在申請地點範圍內搭建任何構築物前，必須與供電商聯絡，如有需要，應要求供電商遷移地下電纜(及／或架空電纜)，使電纜遠離擬建的構築物；以及
  - (iii) 申請人／負責工程者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
- (h) 留意有關的規劃許可只批給申請所涉的發展項目，倘要為擬議發展項目闢設通道，申請人須確保有關通道(包括任何必須進行的填土／挖土工程)符合相關法定圖則的規定，並視乎情況所需，在進行道路工程前，向城規會申請規劃許可。」

## 議程項目 23 及 24

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TP/567 擬在劃為「綠化地帶」及「鄉村式發展」地帶的大埔元墩下第 20 約的政府土地興建屋宇(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/567 號)

---

A/TP/568 擬在劃為「綠化地帶」及「鄉村式發展」地帶的大埔元墩下第 20 約的政府土地興建屋宇(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/568 號)

---

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

### 簡介和提問部分

71. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區劉志庭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 V。水務署總工程師／發展(2)反對這兩宗申請，理由是這兩宗申請不符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」(下稱「臨時準則」)，因為申請地點位於集水區內，附近沒有公共污水收集系統可供接駁。其他主要政府部門的意見如下：

編號 A/TP/567 的申請

環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，理由是擬設的化糞池／滲水井系統完全位於「鄉村式發展」地帶外，或會影響集水區的水質。

編號 A/TP/568 的申請

環保署署長不支持這宗申請，理由是元墩下的鄉村污水收集系統工程計劃現時仍未有定案，故應避免在集水區內使用化糞池；

規劃署總城市規劃師／城市設計及園境反對這宗申請，因為貼近申請地點東南面的地方有樹木。倘批准這宗申請，很可能會立下不良先例，助長同類的小型屋宇在該區發展，侵入「綠化地帶」，令現有的鄉郊景觀質素變差，預料會對景觀造成很大的不良影響；

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，因為申請地點有部分地方長有樹木，興建擬議的小型屋宇及進行相關的地盤平整工程須大量清除植物及砍伐樹木；

- (d) 在法定查閱期的首三個星期內，關於這兩宗申請，各收到兩份由創建香港及嘉道理農場暨植物園公司提交的公眾意見書，另關於編號 A/TP/567 的申請，亦收到一份由世界自然基金會香港分會提交的公眾意見書。創建香港及嘉道理農場暨植物園公司反對這兩宗申請，而世界自然基金會香港分會則反對編號 A/TP/567 的申請，主要的理由包括申請地點草木茂盛；擬議的發展不符合「綠化地帶」的規劃意向及有關「擬在『綠化地帶』進行發展而按照《城市規劃條例》第 16 條提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引編號 10(城規會規劃指引編號 10)；擬議的發展會影響集水區的水質及生態；批准申請會對有關的「綠化地帶」造成累積的不良影響；以及該區缺乏通道及泊車位。關於編號

A/TP/568 的申請，嘉道理農場暨植物園公司亦注意到申請地點的景觀有些改變，認為不應容忍任何「先破壞，後建設」的活動；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，有關的評估撮述如下：

#### 編號 A/TP/567 的申請

擬議的發展不符合「臨時準則」，因為擬議的發展位於集水區內，而且該區沒有公共雨水排放系統及污水收集系統可供接駁，因此會對周邊地區的水質造成不良影響。在同一「綠化地帶」內申請地點附近曾有兩宗同類申請於二零一四年七月十一日遭小組委員會拒絕，主要的理由包括擬議的發展不符合「綠化地帶」的規劃意向，亦不符合「臨時準則」和城規會規劃指引編號 10，因為擬議發展的屋宇位於集水區內，又不能接駁區內現有或已計劃鋪設的污水收集系統；擬議的發展會影響周邊地區現有的景觀特色；以及會為同類的申請立下不良先例。由於自該兩宗同類申請遭拒絕後，規劃環境沒有改變，所以並無充分理據要偏離小組委員會先前的決定；以及

#### 編號 A/TP/568 的申請

申請人未能證明擬議的發展不會對周邊地區的景觀特色造成不良影響。擬議的發展亦不符合「臨時準則」，因為擬議發展的屋宇位於集水區內，不能接駁該區現有或計劃鋪設的污水收集系統，會對周邊地區的水質及景觀造成不良影響。此外，擬議的發展涉及地盤平整工程及大量清除植物，影響現有的自然景觀，因此不符合城規會規劃指引編號 10，更會為「綠化地帶」內的同類申請立下不良先例，若這些申請都獲批准，累積影響所及，該區的整體天然環境將會變差。在同一「綠化地帶」內申請地點附近曾有兩宗同類申請於二零一四年七月十一日遭小組委員會拒絕，主要的理由包括擬議的發展不符

合「綠化地帶」的規劃意向，亦不符合「臨時準則」和城規會規劃指引編號 10，因為擬議發展的屋宇位於集水區內，又不能接駁區內現有或已計劃鋪設的污水收集系統；擬議的發展會影響周邊地區現時的水質及現有的景觀特色；以及會立下不良先例。由於規劃環境沒有改變，所以並無充分理據要偏離小組委員會先前的決定。

72. 委員並無就這兩宗申請提出問題。

### 商議部分

73. 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，並認為有關理由恰當。有關的理由是：

#### 編號 A/TP/567 的申請

- 「(a) 擬議的發展不符合該區「綠化地帶」的規劃意向，有關的意向是利用天然地理環境作為市區的發展區的界限，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「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」，因為擬議的發展位於集水區內，又不能接駁該區現有或已計劃鋪設的污水收集系統。申請人未能證明擬議的發展不會對該區的水質造成不良影響；以及
- (c) 批准這宗申請會為該「綠化地帶」內的同類申請立下不良先例，若這些申請都獲批准，累積影響所及，會對該區的水質造成負面影響。」

#### 編號 A/TP/568 的申請

- 「(a) 擬議的發展不符合該區「綠化地帶」的規劃意向，有關的意向是利用天然地理環境作為市區的發展區

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「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」，因為擬議的發展位於集水區內，又不能接駁該區現有或已計劃鋪設的污水收集系統，會對該區的水質及景觀造成不良影響。申請人未能證明擬議的發展不會對該區的水質及景觀造成不良影響；
- (c) 這宗申請不符合有關「擬在『綠化地帶』進行發展而按照《城市規劃條例》第 16 條提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引編號 10(城規會規劃指引編號 10)，因為擬議的發展涉及大量清除植物，影響周邊環境現有的自然景觀；以及
- (d) 批准這宗申請會為該「綠化地帶」內的同類申請立下不良先例，若這些申請都獲批准，累積影響所及，該區的整體天然環境將會變差。」

[主席多謝高級城市規劃師／沙田、大埔及北區楊倩女士、鄧永強先生及劉志庭先生出席會議，解答委員的提問。楊女士、鄧先生及劉先生此時離席。]

### 粉嶺、上水及元朗東區

#### 議程項目 25

#### 第 12A 條申請

[公開會議]

Y/YL-KTS/4 申請修訂《錦田南分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-KTS/11》，把位於元朗江廈圍第 106 約地段第 470 號、第 471 號、第 472 號、第 1276 號、第 1277 號餘段、第 1335 號 A 分段、第 1335 號餘段、第 1336 號餘段、第 1337 號餘段、第 1338 號、第 1339 號、第 1340 號、第 1341 號、第 1342 號、第 1343 號餘段、第 1344 號餘段及第 1351 號餘段和毗連政府土地的申請地點由「住宅(丁類)」地帶及「農業」地帶改劃為「住宅(乙類)」地帶(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 Y/YL-KTS/4 號)

---

74. 小組委員會備悉申請人於二零一四年十月二十四日要求城規會延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間準備進一步資料，回應規劃署總城市規劃師／城市設計及園境所提出的意見。這是申請人第二次要求延期。

75. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計三個月內提交小組委員會考慮。倘申請人所提交的進一步資料不包含重要的內容，可在較短時間內處理，這宗申請可於較早的會議上提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，小組委員會已給其兩個月時間準備所要提交的進一步資料。由於這是這宗申請第二次延期，申請人須留意，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。

[民政事務總署總工程師(工程)曹榮平先生此時離席。]

[高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東馮智文先生及曾焯基先生此時獲邀到席上。]

**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-NTM/310 擬略為放寬劃為「住宅(丙類)」地帶的元朗牛潭尾新潭路碧豪苑附近的政府土地的最高地積比率限制，以作准許的「住宅(丙類)」發展(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-NTM/310 號)

---

76. 秘書報告，這宗申請由地政總署提交。由於地政總署助理署長／區域 3 陳永堅先生就此議項涉及直接利益，委員同意他應暫時離席。

77. 黎慧雯女士亦就此議項申報利益，表示她目前與地政總署有業務往來。委員備悉黎女士就此議項涉及直接利益，同意她應暫時離席。

[此時，地政總署助理署長／區域 3 陳永堅先生暫時離席，黎慧雯女士亦離席。]

#### 簡介和提問部分

78. 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) 擬略為放寬最高地積比率限制，以作准許的「住宅(丙類)」發展；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 8 段。總城市規劃師／城市設計及園境認為，申請地點北部有一些相當大的成齡樹，其狀況良好，應予保留。擬把申請地點的最高准許地積比率提升 20%，難免會對現有的景觀資源造成負面影響；
- (d) 在法定公眾查閱期的首三個星期內，收到合共 22 份公眾意見書。有 20 份意見書(包括來自新田鄉事委員會、碧豪苑(一期及二期)業主立案法團及市民

(大部分為碧豪苑的居民))反對這宗申請，理由主要包括有關建議對附近地區的排水、排污、空氣質素、通風、環境、景觀、交通和公共交通載客量可能會有負面影響；擬議的發展與現有道路之間的問題距離不夠闊；以及區內的康樂設施不足。有一份意見書支持這宗申請，但沒有提供任何理由。另有一份來自香港中華煤氣有限公司的意見書表示，日後的發展商須就擬議的發展進行定量風險評估，以評估高壓氣體喉管構成的潛在危險；

- (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。這宗申請會增加單位供應量，符合行政長官在《二零一四年施政報告》中提出增加房屋供應量以應付市民迫切房屋需求的政策。申請人已證明擬提升的地積比率在視覺上不會對鄰近地區造成很大的負面影響。從視覺影響的角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請沒有負面意見。根據樓宇布局指示圖顯示，申請地點可容納擬加建的單位，而現有的那些狀況良好的大樹(包括具特別保育價值的樹木(即細葉榕))也可保留，沿著申請地點西面邊界的地方已盡量綠化。為回應規劃署總城市規劃師／城市設計及園境關注景觀可能受影響的問題，有關的契約會視乎情況加入保護樹木及美化環境的條款。至於根據上述理由反對這宗申請的公眾意見，相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。

79. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

80. 經商議後，小組委員會決定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十一月十四日止；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) 在申請地點的地契條款加入進行排水影響評估及沿申請地點的西面邊界闢設渠務預留區的規定，而有關規定必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (b) 在申請地點的地契條款加入設置消防裝置及滅火水源的規定，而有關規定必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (c) 在申請地點的地契條款加入保護樹木及美化環境的規定，而有關規定必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

81. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- 「(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規定。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》；
- (b) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，現有狀況良好的大樹在擬議的發展中應予保留。此外，應透過在地上種植樹木和灌木盡量綠化環境，以優化發展項目的園境及景觀，減低對景觀造成的影響；
- (c) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，若有關的土地日後出租作私人發展，則有關工程須受《建築物條例》規管，而申請人須留意以下事項：(i) 假如申請地點緊連一條指明的街道，則發展密度不應超出《建築物(規劃)規例》附表 1 所規定的准許發展面積，否則便須在提交圖則階段根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條釐定發展密度，而屋宇署保留就最高地積比率提出意見的權利；以及(ii) 為配合政府致力推廣採用能締造優質及可持續的建築環境的建築設計的政策，規劃許可的附帶條件應盡可能加入可持續建築設計，包括樓宇間距、樓宇後移距離及綠化率的規定；

- (d) 留意土木工程拓展署土力工程處處長的意見，編號 2-SE-C/C116 的斜坡與日後在申請地點發展的項目可能會互相影響。因此，就日後的發展項目與該斜坡的相互影響所作的調查及／或評估的詳細資料，可能須與日後的發展建議一併提交有關當局處理；以及
- (e) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，現有的水管將受到影響。倘水管因受擬議的發展影響而必須改道，發展商須承擔改道工程的費用。若無法把受影響的水管改道，則必須把受影響的水管(如夾附的圖則所示)的中心線起計 1.5 米範圍內的地方劃為水務署的水務專用範圍。水務專用範圍內不得搭建構築物，也不得用作貯物用途。水務監督、其屬下人員及承辦商，以及水務監督及承辦商所僱用的工人，可隨時帶同所需裝備和駕車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、修理和保養橫跨及穿越該水務專用範圍地面或地底的水管及所有其他水務設施。」

[此時，地政總署助理署長／區域 3 陳永堅先生返回席上，而黃令衡先生則離席。]

## 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/705 在劃為「住宅(丁類)」地帶的  
元朗八鄉粉錦公路亞公田  
第111約地段第100號餘段、  
第101號A及B分段餘段及第101號C分段餘段  
臨時露天存放建築材料及待售汽車(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第A/YL-PH/705號)

---

82. 秘書報告，文件第 14 頁的替代頁修改了規劃許可其中一項附帶條件的建議日期，該替代頁已送交各委員並呈交席上。

### 簡介和提問部分

83. 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) 臨時露天存放建築材料及待售汽車，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。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點附近及東北面有民居這易受影響的用途，而東北面最近的民居約在 40 米外之處，預料環境會受到滋擾；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局沒有收到公眾意見書；以及

[袁家達先生此時離席。]

- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所作的評估，規劃署不反對這宗申請。這宗申請擬在「住宅(丁類)」地帶臨時露天存放建築材料及待售汽車，由於所涉部分的「住宅(丁類)」地帶並無已知的住宅發展項目，因此批准這宗屬臨時性質的申請不會妨礙落實「住宅(丁類)」地帶的規劃意向。周邊地區設有露天貯物處／貯物場、一個停車處和一個貨倉等，有關發展與這些用途並非不協調。申請地點及附近一帶曾有涉及作臨時露天貯物相關用途的先前和同類申請獲得批准，故批准這宗申請與小組委員會先前的決定一致。這宗申請大致符合有關「擬作露天貯物及港口後勤用途而按照《城市規劃條例》第 16 條提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃

指引編號 13E(城規會規劃指引編號 13E)，因為相關的政府部門大多對這宗申請不表反對或沒有負面意見。由一九九八年起，申請地點已涉及先前獲批准的申請，而涉及其北面及南面的同類申請亦獲小組委員會在有附帶條件下批准。自上次批准申請後，當地的規劃情況並無重大改變。因此，可從寬考慮現在這宗申請。雖然環保署署長不支持這宗申請，但過去三年並無收到針對申請地點環境方面的投訴，在法定公布期內也沒有收到區內人士的反對意見。為回應環保署署長關注擬議用途可能產生滋擾的問題，建議在規劃許可加入附帶條件，限制作業時間和禁止在申請地點進行工場活動。若申請人未能履行規劃許可附帶條件的任何規定，規劃許可會被撤銷，規劃事務監督亦會對申請地點的違例發展採取執管行動。此外，申請人亦須遵守《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，以減低可能造成的影響。上次批出的規劃許可(申請編號 A/YL-PH/644)因申請人未有履行有關提交和落實消防裝置建議及設置邊界圍欄的附帶條件而被撤銷，但申請人卻履行了有關美化環境和排水方面的附帶條件。此外，申請人已就現在這宗申請提交有關美化環境和排水的建議，有關建議已獲相關部門接納。若小組委員會決定批准這宗申請，建議施加較短的履行期限，以便密切監察申請人履行附帶條件的進度。此外，應告知申請人若再度未能履行附帶條件而被撤銷規劃許可，日後再提交的申請或不會獲從寬考慮。

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。有關的規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一七年十一月十四日止，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，不得於下午六時至上午八時在申請地點作業；
- (d) 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；
- (e) 在規劃許可有效期內，不得在申請地點進行拆件、保養、修理、清洗、噴漆或其他工場活動；
- (f) 在規劃許可有效期內，保養申請地點現有的排水設施，使之時刻保持狀況良好；
- (g) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一五年二月十四日或之前)，就申請地點出入口地底現有水管的狀況提交報告，而有關報告必須符合水務署署長或城規會的要求；
- (h) 就上文(e)項條件而言，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一五年五月十四日或之前)，落實紓減影響措施，以免現有水管受影響，而落實情況必須符合水務署署長或城規會的要求；
- (i) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一五年二月十四日或之前)，為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；
- (j) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一五年二月十四日或之前)，落實已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；
- (k) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一五年二月十四日或之前)，提交申請地點現有排水設施的狀況記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (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二十六日或之前)，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(即在二零一五年二月十四日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (n) 就上文(k)項條件而言，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一五年五月十四日或之前)，落實消防裝置建議，而落實情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (o) 如在規劃許可有效期內沒有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；
- (p) 如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)、(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
- (q) 在規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復為美化市容地帶，而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

86. 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) 把履行規劃許可附帶條件的期限定得較短，是為了監察履行進度。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，其日後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) 須留意，在私人土地上豎設圍牆和外部鐵絲圍欄的建築工程須受《建築物條例》規管。在施工前，申請人須徵得建築事務監督批准有關圖則和批給展開工程同意書。倘相關工程屬小型工程監管制度的規管範圍，則申請人須確保遵從《建築物(小型工程)規例》的簡化規定；
- (e) 留意元朗地政專員的意見，申請地點位於以集體政府租契持有的舊批農地，倘事先未獲地政處批准，不得搭建構築物。申請地點可經政府土地接達粉錦公路。地政處不會為所涉的政府土地進行維修保養工程，也不保證申請人會獲通行權。地段擁有人須向地政處提出申請，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) 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》採取紓減環境影響措施，以盡量減少可能對環境造成的滋擾；
- (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，該段區內通道並非由運輸署負責管理。申請人須向地政總署查核該區內通道所在土地的類別，並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；
- (h) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，申請人須提交現有樹木的彩色照片，以供參考；
- (i) 留意漁農自然護理署署長的意見，申請地點東面緊貼一條水道，申請人須採取必需的措施，以防該水道在有關發展作業期間受污染；
- (j) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，申請人須提交現有排水狀況的最新照片；

- (k) 留意消防處處長的意見，考慮到擬議構築物的設計／性質，預計有需要設置消防裝置。因此，申請人必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。平面圖必須按比例繪畫，並註明尺寸及佔用性質，而擬安裝消防裝置的位置必須在平面圖上清楚標示。申請人須遵從文件附錄 V 所載有關露天貯存用地的良好作業指引。為回應規劃許可有關設置滅火筒的附帶條件，申請人須把有效的消防證書(FS 251)提交消防處審批。申請人須注意，倘擬議構築物必須符合《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，才會制訂詳細的消防安全規定；
- (l) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，擬議地點侵進了現有 48 吋直徑東江輸水管的水務專用範圍。水務專用範圍內不得搭建任何構築物，亦不得種植樹木或灌木，而有關範圍亦不得作貯物用途。水務監督及其屬下人員和承辦商，以及他們所僱用的工人，可隨時帶同所需裝備，駕駛車輛進出上述範圍，以便根據水務監督的規定或授權，鋪設、維修及保養橫跨、穿越該範圍或埋置其地底的水管和所有其他水務設施；
- (m) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，所有建築工程必須符合《建築物條例》的規定。申請人必須委聘一名認可人士統籌所有建築工程。即使獲批給規劃許可，也不應視作在《建築物條例》下，申請地點現有的違例構築物亦獲許可，該署日後可採取執法行動，清拆所有違例建築物；以及
- (n) 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繪圖(如適用)，以找出申請地點內或附近是否設有地下電纜(及／或架空電纜)。根據所取得的電纜圖則及相關的繪圖，倘申請地點範圍內或附近設有地下電纜(及／或架空電纜)，而若申請地點位於《香港規劃標準與準則》所訂輸電電壓水平在 132 千伏特或以上的高壓架空電纜的較理想工作走廊內，申請人須先諮詢供電商及

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

[主席多謝高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東馮智文先生及曾焯基先生出席會議，解答委員的提問。馮先生及曾先生此時離席。]

[會議此時小休五分鐘。]

[雷賢達先生此時離席。]

## 屯門及元朗西區

### 議程項目 28

#### 第 12A 條申請

[公開會議]

Y/YL-PN/6 申請修訂《上白泥及下白泥分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-PN/9》，把位於白泥稔灣路第 135 約地段第 118 號和毗連政府土地的申請地點由「海岸保護區」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶，以作靈灰安置所用途  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 Y/YL-PN/6A 號)

---

87. 秘書報告，這宗申請由嘉福服務有限公司提交，而陳錦敏亞洲有限公司(下稱「陳錦敏公司」)是申請人其中一間顧問公司。黃仕進教授就此議項申報利益，表示陳錦敏公司曾贊助香港大學交通運輸研究所的一些活動，而黃教授是該研究所的所長。

88. 小組委員會備悉申請人要求城規會延期考慮這宗申請。小組委員會亦備悉黃仕進教授沒有參與這宗申請，因此同意他可留在席上。

89. 小組委員會備悉申請人於二零一四年十月二十八日要求城規會延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間準備進一步資料回應運輸署署長及警務處處長的意見。這是申請人第二次就這宗申請要求延期。

90. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計兩個月內提交小組委員會考慮。倘申請人所提交的進一步資料不包含重要的內容，可在較短時間內處理，這宗申請可於較早的會議上提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人有兩個月時間準備所要提交的進一步資料。由於這是申請人第二次就這宗申請要求延期，而小組委員會已給其合共四個月時間準備進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

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

## 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-PS/452 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的  
元朗坑尾村第122約地段第450號(部分)及  
第452號餘段(部分)  
闢設臨時公眾私家車停車場(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第A/YL-PS/452號)

---

### 簡介和提問部分

91. 屯門及元朗西高級城市規劃師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) 闢設為期三年的臨時公眾私家車停車場；
- (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；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所作的評估，規劃署不反對這宗擬闢設為期三年的臨時公眾停車場的申請。地政總署元朗地政專員表示，申請地點先前沒有涉及發展小型屋宇的申請。批給這宗申請臨時規劃許可，不會妨礙落實有關的「鄉村式發展」地帶的長遠規劃意向。申請地點附近的土地用途主要是停車場、露天儲物場及一些村屋，擬闢設的私家車停車場與附近的土地用途並非不協調。至於交通、排水、消防安全及景觀方面的技術問題，可透過加入規劃許可附帶條件來處理。為了減低對周邊地區的潛在影響，建議在規劃許可加入附帶條件，限制作業時間、可停泊車輛的類型，並禁止洗車及進行工場活動。若申請人未能履行這些規劃許可附帶條件，規劃許可會被撤銷，規劃事務監督亦會對申請地點的違例發展採取執管行動。由二零零四至一三年期間，小組委員會在同一「鄉村式發展」地帶內批准了 18 宗同類申請。因此，批准現在這宗申請，與小組委員會先前的決定一致。

92. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

93. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(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，至二零一七年十一月十四日止，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的任何時間，只准許《道路交通條例》所界定的私家車進入／停泊在申請地點；
- (c) 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；
- (d) 在規劃許可有效期內，必須時刻在申請地點的當眼處張貼告示，訂明只准許《道路交通條例》所界定的私家車在申請地點停泊／存放；
- (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，不得有車輛排隊至公共道路或倒後進出公共道路；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一五年五月十四日或之前)，落實已獲接納的排水建議，而落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (h) 就上文(g)項條件而言，在規劃許可有效期內的任何時間，維修保養所裝設的排水設施；
- (i) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一五年五月十四日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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(即在二零一五年八月十四日或之前)，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；

- (k) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一五年五月十四日或之前)，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；
- (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(即在二零一五年八月十四日或之前)，落實美化環境及保護樹木建議，而落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (m) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一五年二月十四日或之前)，在申請地點設置邊界圍欄，而有關圍欄必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (n) 如在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)、(f)或(h)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (o) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(g)、(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。」

94. 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臨時發展所涉及的任何土地問題；
- (b) 在申請地點展開發展前，必須先取得規劃許可；
- (c) 規劃許可是批給申請的構築物，並不表示當局會容忍現於申請地點但並非這宗申請涵蓋的其他構築

物。申請人必須立即採取行動，移除規劃許可沒有涵蓋的這些構築物；

- (d) 留意在私人土地上豎設圍牆及外部鐵絲圍欄的建築工程須受《建築物條例》規管。申請人須先獲得建築事務監督批准有關圖則及批給展開工程同意書。倘該等工程屬小型工程監管制度的規管範圍，則申請人須確保遵從《建築物（小型工程）規例》的簡化規定；
- (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是根據集體政府租契持有的舊批農地。有關租契規定，事先未獲地政處批准，不得搭建任何構築物。地政處沒有批出許可，准予搭建所指明的構築物用作地盤辦公室、守衛室和避雨亭。申請地點可經由聚星路及經過一塊狹長的政府土地和其他私人地段前往，地政處不會為這條路徑進行維修保養工程，亦不保證申請人會獲通行權。有關地段的擁有人仍須向地政處申請，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，而屋宇署亦不便評論該等構築物是否適合作這宗申請提出的用途。若那些現時在已批租土地上的構築物是未經屋宇署批准而搭建的（並非新界豁免管制屋宇），根據《建築物條例》，乃屬違例建築物，不得指定作這宗申請獲批准的用途。若擬在申請地點進行任何新的建築工程（包括貨櫃及屬臨時建築物的開放式棚架），必須先取得建築事務監督的許可和同意，否則有關工程即屬違例建築工程。此外，申請人須根據《建築物條例》的規定，委聘一名認可人士統籌擬議的建築工程。對於在已批租土地上搭建的違例建築物，如有需要，建築事務監督可根據屋宇署針對違例建築工程的政策採取執法

行動，予以清拆。即使獲批給規劃許可，也不應視作在《建築物條例》下，申請地點現有的建築工程或違例建築工程亦獲許可。根據《建築物(規劃)規例》第 5 條，申請地點須設有可從街道通往申請地點的途徑，而根據該規例第 41D 條，亦須設有緊急車輛通道。倘申請地點並非緊連一條至少闊 4.5 米的指明街道，根據《建築物(規劃)規例》第 19(3) 條，須在提交建築圖則的階段，由當局釐定該地點准許的發展密度；

- (g) 遵行環境保護署發出的最新《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，以盡量減低對周邊地區的環境可能造成的影響；
- (h) 留意運輸署助理署長(新界)的意見，申請地點範圍內須有足夠空間讓車輛迴轉。通往申請地點的車路並非由運輸署管轄，申請人須向地政當局查核該車路所在土地的類別，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；
- (i) 留意路政署總工程師／新界西的意見，須就連接聚星路與申請地點的建議通道安排徵詢運輸署的意見，並獲其批准。申請人須採取足夠的排水措施，以防地面水由申請地點流往附近的公共道路和排水渠。路政署不負責維修保養連接申請地點與聚星路的任何通道；
- (j) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，有關發展不得阻塞地面水流或對現有的河道、天然河溪、鄉村排水渠、溝渠和鄰近地區造成任何負面影響。此外，申請人在其地段範圍外進行排水工程前，須徵詢地政總署元朗地政專員的意見，並獲相關擁有人的同意；
- (k) 留意消防處處長的意見，考慮到擬建構築物的設計／性質，有需要設置消防裝置。因此，申請人須把附有消防裝置建議的相關平面圖提交消防處審批。

平面圖須按比例繪製，並註明尺寸和佔用性質，而擬設消防裝置的位置，亦須在平面圖上清楚標示。申請人亦須留意，倘擬建構築物必須符合《建築物條例》(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；以及

- (1) 留意機電工程署署長的意見，申請人須向供電商索取電纜圖則(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)。若申請地點位於《香港規劃標準與準則》所訂輸電電壓水平在 132 千伏特或以上的高壓架空電纜的較理想工作走廊內，申請人須先諮詢供電商及與供電商作出安排。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，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 30**

#### **第 16 條申請**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-PS/460

在劃為「未決定用途」地帶的元朗屏山第 124 約地段第 3376 號(部分)、第 3377 號(部分)、第 3378 號(部分)、第 3379 號(部分)、第 3380 號、第 3381 號(部分)、第 3382 號(部分)、第 3383 號(部分)、第 3384 號(部分)、第 3385 號(部分)、第 3386 號(部分)、第 3387 號(部分)、第 3388 號(部分)、第 3389 號(部分)、第 3390 號、第 3391 號(部分)、第 3392 號(部分)及第 3393 號(部分)露天存放建築材料及建築器材(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-PS/460 號)

---

95. 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」)的附屬公司屯豐有限公司提交。以下委員就此議項申報利益：

- 符展成先生 — 目前與新鴻基公司有業務往來
- 黎慧雯女士 — 目前與新鴻基公司有業務往來
- 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董事，該會曾獲新鴻基公司贊助

96. 小組委員會備悉符展成先生、陳健強醫生和李美辰女士因事未能出席會議，而黎慧雯女士則已離席。

#### 簡介和提問部分

97. 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) 臨時露天存放建築材料及建築器材，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(最接近的民居與申請地點相距約五米)，而有關的通道亦園路沿路也有這類用途，預料環境會受到滋擾；
- (d) 在法定公眾查閱期的首三個星期內，收到三份來自市民的公眾意見書。其中一份表示支持這宗申請，因為在同一「未決定用途」地帶內申請地點附近曾有其他露天貯物用途獲城市規劃委員會批准。另外兩份公眾意見書則表示申請地點適合作露天貯物用途，而且發展了此用途，政府日後進行工程項目，便可使用該處的配套設施，無須另覓地點，影響環境，況且，此用途不涉及「綠化地帶」；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所作的評估，規劃署不反對這宗申請。該「未決定用途」地帶位於擬議洪水橋新發展區內，屬現正進行的洪水橋新發展區規劃及工程研究涵蓋的範圍。由於申請地點暫時未有永久發展建議，批給為期三年的臨時規劃許可，不會妨礙落實「未決定用途」地帶長遠的規劃意向。這項發展與周邊土地的用途並非不協調，因為申請地點附近是露天貯物場、地盤辦公室、停車場、家具及零件臨時貨倉，以及臨時住用構築物。這宗申請大致上符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E「擬作露天貯物及港口後勤用途而按照《城市規劃條例》第 16 條提出的規劃申請」的規定，因為申請人已提交顯示申請地點範圍內泊車位、上落貨車位及車流的平面圖、擬議排水設施圖和擬議園境設計圖。對於政府部門在交通、排水、消防安全、美化環境和保護樹木方面的規定，亦可在規劃許可加入相關的附帶條件處理。此外，公眾對這宗申請也沒有反對意見。雖然環保署署長因為申請地點附近有易受影響的用途而不支持這宗申請，但過

去三年並無收到涉及申請地點的任何關於環境方面的投訴。為減輕對環境可能造成的影響，建議在規劃許可加入附帶條件，限制在申請地點的作業時間及活動類型。倘申請人沒有履行規劃許可附帶條件，規劃許可會予撤銷，而規劃事務監督亦會對申請地點的違例發展採取執管行動。此外，亦會告知申請人要遵從最新的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，盡量減少對鄰近地區的環境可能造成的影響。在同一「未決定用途」地帶內，已有四宗擬作同類發展的申請獲批准。批准現在這宗申請，與小組委員會先前批准這些申請的決定一致。

98. 高級城市規劃師／屯門及元朗西簡國治先生回應運輸署總工程師／交通工程(新界西)蕭健民先生的提問，表示運輸署擔心會有車輛排隊至公共道路，或倒後進出公共道路，就此，已建議在規劃許可加入附帶條件(e)項(文件第 13.2(e)段)，作出規限。簡先生又說，申請人提交了一份顯示車輛迴轉空間的圖則，故可在規劃許可加入一項指引性質的條款，規定申請地點範圍內須有足夠空間讓車輛迴轉。

#### 商議部分

99. 副主席表示，倘小組委員會批准這宗申請，可把運輸署關注的問題，亦即申請地點範圍內須有足夠空間讓車輛迴轉，列為指引性質的條款。

100. 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，至二零一七年十一月十四日止，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，不得於星期一至星期六晚上六時至早上八時在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日和公眾假期在申請地點作業；

- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行切割、拆件或其他工場活動；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，只有《道路交通條例》所界定不超過 24 公噸的中型貨車可駛進／停泊在申請地點；
- (e) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至公共道路或倒後進出公共道路；
- (f) 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二十六日或之前)，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；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一五年五月十四日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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(即在二零一五年八月十四日或之前)，落實消防裝置建議，而落實情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (i) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一五年五月十四日或之前)，提交排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (j) 就上文(i)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一五年八月十四日或之前)，落實排水建議，而落實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，在規劃許可有效期內，必須保養所設置的排水設施，使之時刻保持良好狀況；
- (l) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一五年五月十四日或之前)，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(1)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一五年八月十四日或之前)，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(即在二零一五年二月十四日或之前)，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；
- (o) 倘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(k)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (p) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(f)、(g)、(h)、(i)、(j)、(l)、(m)或(n)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (q) 在規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復為美化市容地帶，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

101. 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) 規劃許可是批給申請的發展／用途，並不表示當局會容忍現於申請地點但非這宗申請所涵蓋的其他發展／用途。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；
- (c) 留意在私人土地豎設圍牆及外部鐵絲圍網，屬建築工程，須受《建築物條例》規管。在施工前，申請

人須徵得建築事務監督批准有關圖則及批出展開工程同意書。倘該等工程屬小型工程監管制度的規管範圍，則申請人須確保遵從《建築物(小型工程)規例》的簡化規定；

- (d) 留意地政總署元朗地政專員的意見，申請地點包括以集體政府租契持有的舊批農地，相關租契規定事先未獲政府批准，不得搭建任何構築物。這宗第 16 條申請所提供的資料顯示，申請地點範圍內沒有建議搭建構築物。從申請地點前往亦園路，須經其他私人地段，元朗地政處不保證申請人會獲通行權；
  
- (e) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，該署沒有記錄顯示建築事務監督曾批准搭建現時在申請地點的構築物，因此屋宇署不便評論這些構築物是否適合作這宗申請提出的用途。倘現時在已批租土地上的構築物(並非新界豁免管制屋宇)是未經屋宇署批准而搭建的，根據《建築物條例》，乃屬違例建築物，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(包括作為臨時建築物的貨櫃及開放式屋棚)，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搭建的違例建築物，如有需要，建築事務監督可根據屋宇署針對違例建築工程的政策，採取執法行動，予以清拆。即使獲批給規劃許可，也不應視作在《建築物條例》下，申請地點現有的建築工程或違例建築工程亦獲許可。根據《建築物(規劃)規例》第 5 條，申請地點須設有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；

- (f) 須遵照環境保護署發出的最新《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，以盡量減少對鄰近地區可能造成的影響；
- (g) 留意運輸署署長的意見，申請地點須有足夠空間讓車輛迴轉；
- (h) 留意路政署總工程師／新界西的意見，申請人須採取足夠的排水措施，防止地面水由申請地點流入附近的公共道路和排水渠。路政署並不負責維修保養任何連接申請地點與亦園路的通道；
- (i) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，申請人須提供計算資料，核證擬議排水設施有足夠容量，不會令下游排水系統不勝負荷，作為該署的參考；
- (j) 留意消防處處長的意見，考慮到擬議用途的設計／性質，預計有需要設置消防裝置。因此，申請人須提交附有消防裝置建議的相關平面圖予消防處審批。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亦須在平面圖上清楚標示。申請人須遵守露天貯存用地良好作業指引。申請人也須留意，倘擬議構築物須符合《建築物條例》第 123 章的規定，該處會在收到正式提交的建築圖則後制定詳細的消防安全規定；
- (k) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，新種樹木之間的擬議距離(兩至三米)不足，尤以擬種的細葉榕為然。申請人須檢討植樹建議，讓樹木有足夠空間生長；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(及架空電纜準線繪圖，視乎何者適用)，以確定申請地點範圍內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，則申請人必須先諮詢供電商並與其作出安排。

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

### 議程項目 31

#### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

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

---

#### 簡介和提問部分

102. 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) 所設用以存放展覽用品的臨時貨倉(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為有易受影響的住宅用途在申請地點的南鄰(距離少於 5 米)及附近一帶，預料環境會受到滋擾；
- (d) 當局在法定公布期的首三個星期內沒有收到任何公眾意見；以及

- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所作的評估，規劃署不反對這宗申請。申請的用途沒有違反有關的「未決定用途」地帶的規劃意向。該地帶大致上擬作露天貯物用途，劃作此地帶，主要是考慮到公庵路的容車量問題。雖然「元朗南房屋用地規劃及工程研究」正檢討該區的長遠規劃，但該項研究於二零一五年便會完成，而且申請地點不落在該項研究所指的「具發展潛力區」，故批給這宗申請臨時的規劃許可，不會防礙落實該區的長遠用途。這項發展與所在的「未決定用途」地帶內附近的用途並非不協調，因為地帶內主要是貨倉、露天貯物場及工場。雖然環保署署長並不支持這宗申請，理由是申請地點附近有易受影響的用途，但過去三年並未有收到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，建議按申請人所建議，在規劃許可加入附帶條件，限制作業時間和使用的車輛類型，以及禁止工場及露天貯存活動。若申請人未有履行該等規劃許可附帶條件，規劃許可會被撤銷，而規劃事務監督亦會對申請地點的違例發展採取執管行動。另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。申請地點先前曾涉及兩宗擬作類似臨時貨倉用途而獲批准的申請，但兩宗申請的規劃許可都因未有履行附帶條件而被撤銷。關於現在這宗申請，申請人已提交美化環境、排水及消防裝置建議，其中有關保護樹木及美化環境的建議，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境認為可以接受。若申請人未有在時限內履行規劃許可附帶條件，導致規劃許可再被撤銷，其再提交的申請將不會獲小組委員會從寬考慮。

103. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

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

的規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一七年十一月十四日止，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) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行拆件、維修、噴漆或其他工場活動；
- (d) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點露天貯物；
- (e) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得有《道路交通條例》所界定重量超過 24 公噸的重型貨車(包括貨櫃拖頭／拖架)在申請地點停泊／存放或進出申請地點；
- (f) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至公共道路，或倒後進出公共道路；
- (g) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點任何樹木的一米範圍內存放／棄置任何物料；
- (h) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一五年二月十四日或之前)，落實已獲接納的保護樹木及美化環境建議，而落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (i) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一五年二月十四日或之前)，提交最新的排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；

- (j) 就上文(i)項條件而言，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一五年五月十四日或之前)，落實排水建議，而落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (k) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一五年二月十四日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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(即在二零一五年五月十四日或之前)，落實消防裝置建議，而落實情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (m) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)、(f)或(g)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (n) 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)或(l)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (o) 在規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復為美化市容地帶，而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

105. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- 「(a) 在申請地點展開所申請的用途前，須先取得規劃許可；
- (b) 與申請地點的相關擁有人解決任何與這項發展有關的土地問題；
- (c) 把履行規劃許可附帶條件的期限定得較短，是為監察申請人履行附帶條件的進度。倘申請人再次未能

履行規劃許可附帶條件而導致規劃許可被撤銷，其再提交的申請不會獲小組委員會從寬考慮；

- (d) 留意地政總署元朗地政專員的意見，申請地點範圍內的私人土地是以集體政府租契持有的舊批農地，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的三幢構築物作為貨倉，用來貯物，也不曾就佔用申請地點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鼓勵。倘申請獲得批准，相關地段擁有人仍須向元朗地政處申請，准其在申請地點搭建構築物，或把申請地點的違例事項納入規範。此外，申請人須把屬政府土地的部分剔出申請地點的範圍，或在實際佔用該部分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，但不保證會予批准，倘予批准，或會施加條款及條件，包括支付地價或費用等。此外，前往申請地點須經一條由公庵路延伸出來的非正式鄉村長路，該條長長的路徑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作，也不保證申請人會獲通行權；
- (e) 留意運輸署署長的意見，申請地點範圍內須提供足夠空間，讓車輛迴轉。申請人須向地政當局查核由公庵路通往申請地點的通道／小路／路徑所在土地的類別，並與有關的管理和維修保養當局釐清該通道／小路／路徑的管理和維修保養責任誰屬；
- (f) 留意路政署總工程師／新界西的意見，申請地點的出入通道提供足夠的排水設施，防止地面水由申請地點流入附近的公共道路／排水渠。路政署不須負責維修保養連接申請地點與公庵路的任何通道；
- (g) 遵從環境保護署發出的最新《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，以盡量減少對環境可能造成的滋擾；

- (h) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，文件的附錄 I c 所述的回應應收錄在最新的排水建議內；
- (i) 留意消防處處長的意見，考慮到有關擬議用途的設計／性質，預計須設置消防裝置。申請人須把附有消防裝置建議的相關平面圖提交消防處審批。平面圖須按比例繪製，並註明尺寸及佔用性質，而擬設消防裝置的位置亦須在平面圖上清楚標示。申請人須留意，倘擬議構築物須符合《建築物條例》(第 123 章)的規定，消防處在收到正式提交的建築圖則後，便會制定詳細的消防安全規定；
- (j) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，沒有記錄顯示申請地點現有的構築物曾獲建築事務監督批准。倘現時在已批租土地上的構築物(並非新界豁免管制屋宇)，是未經屋宇署批准而搭建的，根據《建築物條例》的規定，乃屬違例構築物，不應指定作這宗申請獲批准的用途。倘申請人擬在申請地點範圍內已批租的土地進行任何新的建築工程(包括搭建作為臨時建築物的貯物屋棚)，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搭建的違例建築物，如有需要，建築事務監督可根據屋宇署針對違例建築工程的政策，採取執法行動，予以清拆。即使獲批給規劃許可，也不應視作在《建築物條例》下，申請地點現有的建築工程或違例建築工程亦獲許可。根據《建築物(規劃)規例》第 5 條，申請地點須有從街道通往申請地點的途徑，而根據該規例第 41D 條，亦須設有緊急車輛通道。倘申請地點並非緊連一條至少闊 4.5 米的指明街道，根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條，須在提交建築圖則的階段，由當局釐定該地點准許的發展密度；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(及架空電纜準線繪圖，視乎何者適用)，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和相關的繪圖，倘申請地點或附近設有地下電纜(及／或架空電纜)，申請人須採取一些措施，包括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，則申請人須先諮詢供電商並與其作出安排。在申請地點範圍內搭建任何構築物前，申請人及／或其承建商須與供電商聯絡，如有需要，應要求供電商遷移地下電纜(及／或架空電纜)，使電纜遠離擬議構築物。申請人及其承建商在供電電纜附近進行工程時，必須遵守根據《供電電纜(保護)規例》訂立的《有關在供電電纜附近工作的實務守則》。」

## 議程項目 32

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/700 為批給在劃為「住宅(乙類)1」地帶的元朗唐人新村第 121 約地段第 1375 號餘段(部分)及毗連政府土地闢設臨時「五金雜貨零售店」的規劃許可續期三年  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-TYST/700 號)

---

### 簡介和提問部分

106. 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) 為批給闢設臨時「五金雜貨零售店」的規劃許可續期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)表示，

倘申請用途涉及工場活動和重型車輛行駛，預計會對環境造成滋擾。此外，當局於二零一四年曾接獲一宗有關廢物的環境投訴；

- (d) 在法定公眾查閱期的首三個星期內，當局接獲 52 份公眾意見書，分別來自瑋珊園的業主委員會及居民，表示反對這宗申請。提意見人反對這宗申請，主要理由是申請所涉用途會造成環境滋擾，包括噪音、空氣和氣味污染；影響交通和環境衛生；增加火警風險；與土地用途不相協調；以及危及公眾安全和行人／交通安全及引起健康問題；
  
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 12 段所作的評估，不反對這宗申請。申請用途可為附近的住宅區和部分經營修理業務的商舖提供服務。由於申請地點並無已知的長遠發展計劃，因此以臨時性質批准規劃許可續期可予容忍，也不會妨礙落實「住宅(乙類)1」地帶的規劃意向。申請地點非常接近西鄰橫越唐人新村路的「工業」地帶，該處設有餐廳、貨倉及露天貯物場，故擬在申請地點進行的零售店用途與附近土地用途並非完全不相協調。這宗申請大致符合城市規劃委員會規劃指引編號 34B「有關臨時用途或發展的規劃許可續期及延長履行規劃許可附帶條件的期限」的規定(城規會規劃指引編號 34B)，因為自上次批給臨時規劃許可以來，規劃情況並無任何重大改變；以及申請人已履行先前的規劃許可附帶條件。環保署署長認為，申請用途會造成環境滋擾，因此從環境角度而言並不可取。根據申請人提供的資料，申請用途是作零售用途，且不會在申請地點內進行上落客貨活動。當局已就多宗先前申請施加一項規劃許可附帶條件，規定不得在申請地點使用重量超過 5.5 公噸的中型及重型貨車進行作業，以盡量減少對環境造成的滋擾。此外，根據環保署署長的調查，上述環境投訴與申請地點無關。為處理可能對周邊發展項目造成環境滋擾和交通影響的問題，建議附加規劃許可附帶條件，包括限制作業時間；禁止進行金屬切割及其他工場活動；限制可使用的車輛類別；禁止在孖峰嶺路沿路

進行上落客貨活動；以及保養申請地點現有的邊界圍欄。至於公眾意見書所提出的關注事項，相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。然而，由於區內人士強烈反對這宗申請所涉的用途，因此有需要持續監察申請地點的情況，故建議批給為期一年的較短規劃許可有效期，而非申請人要求的三年。

107. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

108. 經商議後，小組委員會決定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，由二零一四年十二月十九日至二零一五年十二月十八日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於下午六時三十分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) 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金屬切割及其他工場活動；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有《道路交通條例》所界定重量超過 5.5 公噸的中型及重型貨車(包括貨櫃車拖頭／拖架)在申請地點進行作業；
- (e) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在孖峰嶺路沿路進行上落客貨活動；
- (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邊界圍欄；

- (g) 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；
- (h) 在規劃許可續期之日起計三個月內(即在二零一五年三月十八日或之前)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) 在規劃許可續期之日起計三個月內(即在二零一五年三月十八日或之前)落實獲接納的消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (j) 倘在規劃許可有效期內沒有履行上述規劃許可附帶條件(a)、(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；
- (k) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(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。」

109. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- 「(a) 批給有效期較短的規劃許可，是為了繼續監察申請地點的狀況；
- (b) 與申請地點的其他相關擁有人解決與這項發展有關的任何土地問題；
- (c) 留意地政總署元朗地政專員的意見，申請地點內的私人土地是以集體政府租契持有的舊批農地，租契規定事先未獲元朗地政處批准，不得搭建構築物。第 121 約地段第 1375 號餘段的私人土地為短期豁免書第 3294 號所涵蓋，容許把有關土地作臨時五

金雜貨零售店用途。相關佔用人已申請涵蓋有關政府土地部分的短期租約，元朗地政處現正處理有關申請。倘這宗申請獲批給規劃許可，相關地段擁有人仍須向元朗地政處提出申請，以獲准在申請地點搭建額外／更多構築物，或把申請地點的違例情況納入規範。地政總署會以業主身分全權酌情考慮有關申請，但不保證申請會獲批准。倘申請獲得批准，申請人必須履行地政總署可能附加的條款和條件，包括支付地價或費用等。此外，申請地點可經唐人新村路及一小塊政府土地前往。元朗地政處不會為該通道進行維修保養工程，也不保證會給予通行權；

- (d) 遵照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》，以盡量減少可能造成的環境滋擾；
- (e) 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／排水渠；
- (f) 留意消防處處長的意見，消防裝置的安裝／保養／改動／修理工程須由註冊消防裝置承辦商進行，而該承辦商在完成有關安裝／保養／改動／修理工程後，須向指示進行有關工程的人士發出消防證書(FS 251)，並把證書副本送交消防處處長。倘擬議構築物必須符合《建築物條例》(第 123 章)的規定，消防處在收到正式提交的建築圖則後，便會制定詳細的消防安全規定；
- (g) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，根據《建築物條例》，未經屋宇署批准而在已批租土地上搭建的現有構築物，乃屬違例構築物，不應指定作這宗規劃申請所批准的任何用途。倘申請人擬在申請地點進行任何新的建築工程(包括開設店舖及搭建貯物庫作臨時建築物)，必須先取得建築事務監督的批准及同意，否則即屬違例建築工程。申請人須按《建築物條例》的規定，委聘認可人士統籌擬議

建築工程。對於在已批租土地上進行的違例建築工程，建築事務監督可視乎需要而根據屋宇署針對違例建築工程的政策採取執法行動，予以清拆。即使獲批給規劃許可，也不應視作在《建築物條例》下，申請地點現有的建築工程或違例建築工程亦獲許可。申請地點須分別根據《建築物(規劃)規例》第 5 及第 41D 條，設有從街道通往該地點的途徑及緊急車輛通道。倘申請地點並非緊連一條至少闊 4.5 米的指明街道，則須在提交建築圖則階段根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條，釐定核准發展密度；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(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，倘申請地點內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。倘申請地點內或附近設有地下電纜(及／或架空電纜)，而有關地點又位於規劃署編訂的《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，則申請人須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》。元朗公路沿路有高壓煤氣管，申請人應與香港中華煤氣有限公司保持聯絡／進行協調，確定申請地點附近的現有或擬建煤氣管／煤氣裝置的確實位置，以及倘須進行任何挖掘工程，則有關發展須從煤氣管後移的最小距離是多少；同時亦要留意機電工程署在《避免氣體喉管構成危險工作守則》中的規定。」

### 議程項目 33

#### 第 16 條申請

[公開會議]

A/YL/203 擬在劃為「住宅(乙類)」地帶的元朗大旗嶺  
第116約地段第4537號餘段經營商店及服務行業和食肆  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第A/YL/203號)

---

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

- |       |   |  |
|-------|---|--|
| 黎慧雯女士 | — | 現與恒基公司有業務往來  |
| 符展成先生 | — | 現與恒基公司有業務往來  |
| 鄒桂昌教授 | — | 香港中文大學的僱員，該校曾接受恒基公司主席家人的捐獻                                       |
| 邱榮光博士 | — | 大埔環保會有限公司行政總監，該機構曾接受恒基公司的捐獻                                      |
| 梁慶豐先生 | — | 香港大學的僱員，該校曾接受恒基公司主席家人的捐獻   |
| 黃仕進教授 | — | 香港大學的僱員，該校曾接受恒基公司主席家人的捐獻   |
| 陳建強醫生 | — | 其配偶是美麗華酒店企業有限公司的高級經理，該公司是恒基兆業地產集團的附屬公司；本身是香港活力都會協會召集人，該會曾獲恒基公司贊助 |
| 李美辰女士 | — | 香港活力都會協會董事會成員，該會曾獲恒基公司贊助   |

111. 小組委員會備悉符展成先生、陳建強醫生和李美辰女士因事未能出席會議，而黎慧雯女士和邱榮光博士已離席。此外，小組委員會亦備悉申請人已提出延期考慮這宗申請的要求。由於鄒桂昌教授、梁慶豐先生及黃仕進教授不涉及直接利益，小組委員會同意他們可以留在席上。

112. 小組委員會備悉申請人於二零一四年十月二十八日要求延期兩個月考慮這宗申請，以便有時間擬備進一步資料，以回應運輸署署長的意見。這是申請人第三次要求延期。

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，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。由於這已是第三次延期，申請人須留意，小組委員會已給其合共六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 34

#### 第 16 條申請

[公開會議]

A/TM-SKW/90 在劃為「鄉村式發展」地帶的屯門大欖涌  
第385約地段第263號B分段(部分)及第268號(部分)  
和毗連政府土地闢設臨時燒烤場(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第A/TM-SKW/90號)

---

114. 小組委員會備悉申請人於二零一四年十月二十一日要求延期兩個月考慮這宗申請，以便有時間擬備進一步資料，以回應環境保護署及地政總署的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

115. 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。

[陳福祥先生此時離席。]

### 議程項目 35

#### 第 16 條申請

[公開會議]

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

---

116. 秘書報告，符展成先生現與申請人的顧問之一英環香港有限公司有業務往來，已就此議項申報利益。小組委員會備悉符展成先生因事未能出席會議。

117. 小組委員會備悉申請人於二零一四年十月二十九日要求延期兩個月考慮這宗申請，以便有時間擬備進一步資料，以回應環境保護署署長的意見。這是申請人第二次要求延期。

118. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計兩個月內提交小組委員會考慮。倘申請人所提交的進一步資料不包含重要的內容，可在較短時間內處理，這宗申請可於較早的會議上提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，小組委員會已給其兩個月時間準備所要提交的進一步資料。由於這是第二次延期，申請人須留意，小組委員會已給其合共四個月時

問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 36

#### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TM/466 在劃為「商業(1)」地帶的屯門新安街2號  
富益商業大廈地下高層(部分)、二樓及三樓  
(全層)闢設社會福利設施(殘疾人士院舍)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第A/TM/466號)

---

#### 簡介和提問部分

119. 高級城市規劃師／屯門及元朗西劉長正先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 闢設社會福利設施(殘疾人士院舍)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。社會福利署署長(下稱「社署署長」)表示，本港的殘疾人士院舍需求不斷攀升，申請用途有助應付這類社福設施的需求。此外，殘疾人士院舍的運作受《殘疾人士院舍條例》(第 613 章)規管和監察；
- (d) 民政事務總署屯門民政事務專員表示，億兆工業大廈的業主立案法團反對這宗申請，主要理由是有關的社福設施與該區的工業環境未必互相協調，而且附近工業大廈的上落客貨活動頻繁，或會對救護車服務造成負面影響；
- (e) 在法定公眾查閱期的首三個星期內，當局共接獲 708 份公眾意見書，當中 358 份支持申請，主要理

由是申請處所所在地點的公共運輸系統完善；有關建議可為智障人士提供適切援助，並有助應付本地對殘疾人士院舍的殷切需求；有關發展不會對附近一帶造成滋擾，並與周邊土地用途相協調；以及殘疾人士院舍可從大廈的主要入口經專用入口直達，不會對大廈的其他使用者構成滋擾。有合共 350 份意見書反對申請，主要理由是這宗申請違反所涉大廈公契的規定；現時往來申請地點一帶的重型車輛和貨櫃車會影響前往該殘疾人士院舍的緊急車輛，而交通噪音和排放的廢氣亦會對殘疾人士院舍的院友造成滋擾；此外，預計殘疾人士院舍會有大量訪客，新安街的交通流量會因此而增加，令區內現時嚴重的交通問題惡化；以及

- (f) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 11 段所作的評估，不反對這宗申請。申請處所主要只會佔用所涉商業大廈其中兩層，因此申請用途不會嚴重偏離把申請地點劃為「商業(1)」地帶的規劃意向。該大廈地下高層的升降機大堂專供殘疾人士院舍使用，另有獨立通道供所涉大廈其他樓層使用；因此，殘疾人士院舍應不會對大廈其他使用者構成重大滋擾，也不會引起土地用途不協調的問題。申請用途有助應付對這類社福設施的需求。此外，殘疾人士院舍的運作受《殘疾人士院舍條例》規管和監察。社署署長轄下的督察隊伍會進行定期巡查，確保殘疾人士院舍的運作符合法例規定，並會因應公眾對殘疾人士院舍服務作出的具體投訴，對有關院舍展開調查及向院舍營辦商建議所需的改善措施。申請用途不會對區內的工業用途造成負面影響。至於交通方面，社署署長表示，殘疾人士院舍的院友通常使用公共交通工具，或在有需要時使用由社區內其他康復服務中心提供的接送服務。至於公眾對擬議殘疾人士院舍的關注問題，社署署長會進行巡查，確保殘疾人士院舍的運作符合工作管理的相關標準和規定。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。

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。這項規劃許可的有效期至二零一八年十一月十四日止；除非在該日期前，所批准的發展已展開或這項許可已續期，否則這項許可會於該日期後停止生效。這項許可須附加下列條件：

- 「提交並落實在申請處所提供滅火水源及消防裝置的建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求。」

122. 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) 留意地政總署屯門地政專員的意見，殘疾人士院舍違反現有租約條款。倘獲批給規劃許可，申請人須向地政總署申請以短期豁免書的形式修訂租約，以便在申請處所營辦殘疾人士院舍。地政總署不保證在收到短期豁免書申請後，會予以批准，並保留對有關申請提出意見。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，會附加政府認為適合的條款和條件，包括規定申請人須支付地價或豁免書費用及行政費等；
- (c) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，根據《建築物條例》，提供宿位的康復中心視作住宅用途。倘社會福利署徵詢屋宇署的內部意見，並提供足夠資料以證明該殘疾人士院舍符合建築安全規定，則建築事務監督會容忍更改用途，而不會採取執法行動，禁止或要求中止把非住用處所用作擬作的用途，或作殘疾人士院舍的現有用途。倘擬在有關殘疾人士院舍進行的任何改動及加建工程(下稱「改建工程」)(不涉更改用途)並非《建築物條例》第41(3)條所訂明的豁免建築工程，申請人須按《建築物條例》的規定，委聘認可人士提交有關建

築工程的圖則予建築事務監督審批。倘擬議改建工程屬《建築物(小型工程)規例》附表 1 所述的小型工程類別，則有關工程可根據新的小型工程監管制度的簡化規定來進行，以替代須事先獲得建築事務監督批准及同意的做法。如申請人提交的環境評估所述，雖然有關殘疾人士院舍無須利用可開啟的窗作天然通風，但申請人仍須按照《建築物(規劃)規例》第 30 及 31 條的規定，安裝可開啟的窗；以及

- (d) 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，倘若申請地點內或附近設有地下電纜(及／或架空電纜)，申請人／施工團隊須採取下列措施：
  - (i) 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，必須事先諮詢供電商並與其作出安排；
  - (ii) 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；以及
  - (iii) 申請人／施工團隊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 37**

#### **第 16 條申請**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-HT/918 擬在劃為「未決定用途」地帶的元朗廈村短期租約第 1869 號(部分)臨時露天存放建築機械、進行車輛裝嵌、回收及存放舊電器產品，以及闢設附屬工場及辦公室(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/ YL-HT/918 號)

---

### 簡介和提問部分

123. 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) 擬臨時露天存放建築機械、進行車輛裝嵌、回收及存放舊電器產品，以及闢設附屬工場及辦公室，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，當局接獲一份由創建香港提交的意見書，反對這宗申請，主要理由是申請人並無提交環境、交通、排水及排污影響評估報告；已有足夠地方可供存放建築機械，以應付日後所需；以及批准這宗申請會為同類申請立下不良先例；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所作的評估，規劃署對這宗申請不表反對。有關的「未決定用途」地帶夾在屏廈路及天影路之間，現有多處露天貯物場，以供存放可回收物料、建築物料及機械，以及貨櫃。當局認為，在該「未決定用途」地帶中，申請用途與周圍的用途並非不相協調。擬議發展符合關於「擬作露天貯物及港口後勤用途而按照城市規劃條例第 16 條提出的規劃申請」的城市規劃委員

會規劃指引編號 13E(城規會規劃指引編號 13E)，因為相關部門沒有提出負面意見；相關部門在技術方面的關注，可藉建議施加的規劃許可附帶條件予以處理；倘這些規劃許可附帶條件不獲遵從，有關許可會被撤銷，規劃事務監督也會採取執管行動。此外，會告知申請人須遵照《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，以盡量減低對毗鄰地區可能造成的環境影響。小組委員會曾批准七份先前的申請，而自批出先前的許可至今，規劃情況未見重大改變；批准這宗申請，與小組委員會對先前多份申請所作決定一致。就回應公眾意見，申請人已提交美化環境、保護樹木及排污建議，以支持其申請。自一九九六年起，申請地點曾用作多種露天貯物用途。在過往三年，當局亦未接獲針對申請地點的污染投訴。申請人已履行先前獲批申請的所有規劃許可附帶條件。相關部門對於這宗申請亦不表反對或沒有負面意見。現時的申請(即申請臨時許可，以在申請地點作露天貯物用途，為期三年)不會危及申請地點的長遠發展。

124. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

125. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一七年十一月十四日止，並須附加以下條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上八時至翌日早上八時在申請地點進行夜間作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日和公眾假期在申請地點進行作業；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點處理(包括起卸及存放)陰極射線管(即顯像管)、電腦顯像管顯示器／電視及顯像管儀器；

- (d) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，在申請地點處理(包括起卸及存放)電器／電子產品時，必須在已鋪築混凝土地面的有蓋構築物內進行；
- (e) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點拆解電器／電子產品；
- (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) 在規劃許可有效期內，須時刻維修保養現有的排水設施；
- (h) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一五年二月十四日或之前)提交現有排水設施的狀況記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (i) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一五年五月十四日或之前)落實獲接納的保護樹木和美化環境建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (j) 在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二十六日或之前)設置滅火筒，並提交有效的消防證書(FS 251)，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (k) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一五年五月十四日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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(即在二零一五年八月十四日或之前)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(即在二零一五年五月十四日或之前)在申請地點豎設圍欄，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (n) 倘在規劃許可有效期內沒有履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)、(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，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。」

126. 小組委員會亦同意告知申請人以下事項：

- 「(a) 申請地點應時刻保持整潔；
- (b) 留意地政總署元朗地政專員的意見，申請地點位處政府土地，並由一份有效的短期租約第 1869 號涵蓋，用以露天存放回收物料(塑膠、紙張及金屬)，以及闢設附屬工場。申請地點經政府土地及其他私人地段接達屏廈路。元朗地政處不會為涉及的政府土地進行維修保養工程，亦不保證給予通行權。短期租約第 1869 號的承租人仍須向元朗地政處申請修訂該短期租約，以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；
- (c) 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》，以盡量減低對附近易受影響的設施可能造成的環境影響；

- (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迴轉。申請人須向地政當局查核該條通往申請地點的道路／小路／路徑所在土地的類別。此外，須與有關的地政及維修保養當局釐清該道路／小路／路徑的管理及維修保養責任誰屬；
- (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道路和排水渠；
- (f) 留意消防處處長的意見，申請人須向消防處提交附有擬議消防裝置的相關平面圖，以供審批。平面圖須按比例繪製，並註明尺寸及佔用性質。擬設消防裝置的位置須在平面圖上清楚標示。倘申請人有意申請豁免設置消防處訂明的消防裝置，申請人須向該處提出理據，以供考慮。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。制定消防裝置建議的要求載於文件附錄 V；
- (g) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，該署沒有記錄可顯示建築事務監督曾就申請地點現有的構築物批予許可，因此屋宇署無法就與這宗申請相關的用途是否合適提出意見。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，包括改裝貨櫃箱及露天屋棚，必須先取得建築事務監督的批准及同意，否則即屬違例建築工程。申請人須按《建築物條例》的規定，委聘認可人士統籌擬議建築工程。對於在已批租土地上進行的違例建築工程，建築事務監督可視乎需要而根據屋宇署針對違例建築工程的政策採取執法行動，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，有關地點的任何現有建築工程或違例建築工程亦獲許可。根據《建築物(規劃)規例》第 5 條及第 41D 條，申請地點須分別設有從街道通往該

處的途徑及緊急車輛通道。倘申請地點並非緊連一條至少闊 4.5 米的指明街道，則須在提交建築圖則的階段根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條釐定核准發展密度；

- (h) 須留意，在私人土地上豎設圍牆及外部鐵絲圍欄的建築工程須受《建築物條例》規管。在施工前，申請人須徵得建築事務監督批准有關圖則及批出展開工程同意書。倘該等工程屬小型工程監管制度的規管範圍，則申請人須確保遵從《建築物（小型工程）規例》的簡化規定；
- (i) 留意漁農自然護理署署長的意見，申請人應獲告知落實所需的措施，以避免對附近水道及河岸植被造成水質污染及干擾；以及
- (j) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，申請人或須把內部供水系統伸延以接駁至最接近的政府總水管。申請人須解決與供水相關的任何土地問題(例如私人地段事宜)，並須負責私人地段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。」

[梁慶豐先生及馬詠璋女士於此時離席。]

### **議程項目 38**

#### **第 16 條申請**

[公開會議(只限於簡介和提問部分)]

A/YL-HT/919 在劃為「休憩用地」地帶的元朗廈村第 124 約地段第 352 號 C 分段、第 352 號餘段(部分)、第 480 號 A 分段餘段(部分)、第 480 號餘段(部分)、第 481 號、第 482 號(部分)、第 483 號(部分)、第 484 號(部分)及第 485 號(部分)臨時露天存放建築材料、拖頭、拖架、待拆車輛及待拆小型快艇、五金廢料、貨車車斗、建築機械及待拆汽車零件，以及闢設附屬工場及五個重型貨車上落客貨車位(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-HT/919 號)

---

### 簡介和提問部分

127. 高級城市規劃師／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) 申請背景；
- (b) 臨時露天存放建築材料、拖頭、拖架、待拆車輛及待拆小型快艇、五金廢料、貨車車斗、建築機械及待拆汽車零件，以及闢設附屬工場及五個重型貨車上落客貨車位(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 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位於申請地點的附近(距離最近的民居約 25 米)和沿通道(洪志路)一帶，預計會對環境造成滋擾；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局共收到 19 份意見書，其中 18 份來自附近的土地擁有人。他們反對申請的主要原因是排水設施的擬議定線會侵佔其土地，導致水浸和破壞農作物。另有一份意見書來自創建香港，反對申請的理由是當局已預留該「休憩用地」地帶給居民和區內人士使用，並無有力的規劃理據和評估結論來支持這宗申請。該區已有足夠的地方以應付現時和將來的需要；以及

- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 12 段的評估，對申請不表反對。根據康樂及文化事務署署長的意見，用地並無發展計劃，就申請批給臨時許可，不會妨礙「休憩用地」地帶的長遠規劃意向。有關發展大致上符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E「擬作露天貯物及港口後勤用途而按照城市規劃條例第 16 條提出的規劃申請」(城規會規劃指引編號 13E)，因為所涉及的用地先前曾獲批給規劃許可，相關的政府部門並無負面意見。相關部門提出的技術問題，可以附加許可附帶條件來處理。儘管環保署署長不支持這宗申請，但在過去三年並無收到與這用地有關的環境投訴。為回應環保署署長對潛在環境影響的關注，當局建議加入規劃許可附帶條件，以限制作業時間。如申請人不履行該等附帶條件，規劃許可會被撤銷，而場內進行違例發展須面對規劃事務監督採取的執管行動。此外，當局會告知申請人須遵照《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，以盡量減少對附近易受影響用途可能造成的環境影響。自一九九九年，小組委員會就該用地作露天貯物／泊車用途已批准共 21 宗先前申請；以及自二零零八年十月十七日公布城規會規劃指引編號 13E 後，在同一「休憩用地」地帶內，就各項臨時露天貯物和港口後勤的用途亦批准共四宗同類申請。鑑於用地附近有三座小型屋宇尚未入伙，而小組委員會關注且未能確定對上一宗可能造成環境滋擾的申請的情況，當局建議批出一年而非三年的較短許可有效期，以監察用地的情況，確保申請用途不會對附近的住宅造成不可接受的滋擾。關於反對申請的公眾意見書，申請人已提交排水及保護樹木和美化環境的建議，以支持其申請。由於並無落實地帶用途的已知計劃，對申請批給臨時許可，不會妨礙「休憩用地」地帶的規劃意向。

128. 高級城市規劃師／元朗西黎定國先生在回應委員對排水設施侵佔私人地段的詢問時說，申請人已澄清相關的排水設施會經現存的石埗村接駁公眾排水渠，而村代表亦證實多年來已使用村內的排水渠。當局建議加入一條指引性質的條款，要求

申請人與申請地點的有關土地擁有人解決與發展有關的任何土地問題。

商議部分

129. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為一年，而非三年，至二零一五年十一月十四日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期一至星期六晚上九時至翌日早上八時在申請地點進行作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點進行作業；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛在公用道路排隊等候，或以倒車方式進出公共道路；
- (d) 在規劃許可有效期內，必須時刻維修保養現有的排水設施；
- (e) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一五年二月十四日或之前)提交申請地點現有排水設施的狀況記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (f) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一五年二月十四日或之前)提交車輛進出口通道建議，而有關建議必須符合路政署署長或城規會的要求；
- (g) 就上文(f)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一五年五月十四日或之前)落實車輛進出口通道建議，而有關情況必須符合路政署署長或城規會的要求；

- (h) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一五年二月十四日或之前)提交保護樹木和美化環境建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (i) 就上文(h)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一五年五月十四日或之前)實施保護樹木和美化環境建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (j) 在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二十六日或之前)設置滅火筒，並提交有效的消防證書(FS 251)，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (k) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一五年二月十四日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (l) 就上文(k)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一五年五月十四日或之前)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三個月內(即在二零一五年二月十四日或之前)在申請地點豎設圍欄，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (n) 倘在規劃許可有效期內沒有履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)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；
- (o) 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)、(j)、(k)、(l)或(m)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及

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

130. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- 「(a) 批出一年的規劃許可有效期，以監察申請地點的情況；
- (b) 在申請地點繼續進行有關發展前，必須先取得規劃許可；
- (c) 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；
- (d) 申請地點應時刻保持整潔；
- (e) 留意地政總署元朗地政專員的意見，申請地點位於以集體政府租契持有的舊批農地地段，相關租契包括一項限制條件，倘事先未獲政府批准，不得搭建任何構築物。第 124 約地段第 484 號的土地由短期豁免書編號 2978 規管。該豁免書關乎「露天存放汽車零件連附屬貨物裝卸處」。申請地點可經位於政府土地的區內道路接達洪志路。元朗地政專員不會為該道路進行維修保養工程，也不保證給予通行權。倘這宗申請獲批准，地段擁有人仍須向元朗地政專員提出申請，以獲准在申請地點搭建構築物，或把申請地點的違例情況納入規範。佔用人倘擬使用所涉及的政府土地，仍需向元朗地政專員提出申請。地政總署會以業主身分全權酌情考慮有關申請。倘有關申請獲批准，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／費用等；
- (f) 須遵照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潛在滋擾；

- (g) 留意運輸署署長的意見，須在申請地點內提供足夠空間，讓車輛轉動；
- (h) 留意路政署總工程師／新界西的意見，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和排水渠；
- (i) 留意消防處處長載於文件附錄 V 的意見，並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。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。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；
- (j) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，沒有記錄顯示建築事務監督曾就土地上現有構築物給予批准，因此屋宇署無法就該等建築物是否適用於申請用途給予意見。根據《建築物條例》的規定，未經屋宇署批准而在已批租土地上搭建的現有構築物(並非新界豁免管制屋宇)屬違例構築物，不應指定作這宗申請所批准的任何用途。倘申請人擬在申請地點進行任何新的建築工程(包括搭建貨櫃／開放式棚架作臨時建築物)，必須先徵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。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。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。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) 須留意，在私人土地上豎設圍牆和外部鐵絲圍欄的建築工程須受《建築物條例》規管。在施工前，申請人須徵得建築事務監督批准有關圖則和批出展開工程同意書。倘相關工程屬小型工程監管制度的規管範圍，則申請人須確保遵從《建築物(小型工程)規例》的簡化規定。」

### 議程項目 39

#### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-HT/921 在劃為「未決定用途」地帶的元朗廈村短期租約第 1869 號(部分)臨時露天存放循環再造物料(塑膠、紙張及金屬)，以及闢設附屬工場(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-HT/921 號)

---

#### 簡介和提問部分

131. 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) 臨時露天存放循環再造物料(塑膠、紙張及金屬)，以及闢設附屬工場，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，因為有關通道(屏廈路)沿途有易受影響用途，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，當局接獲一份由創建香港提交的意見書。創建香港反對這宗申請，主要理由是申請人沒有提交環境、交通、排水及排污影響評估；已有足夠地方可供存放建築機

械，以應付日後所需，以及批准這宗申請會為同類申請立下不良先例；以及

- (e) 規劃署的意見——規劃署根據載於文件第 12 段所作的評估，並不反對這宗申請。有關的「未決定用途」地帶夾於屏廈路及天影路之間，現時為露天貯物場(存放循環再造物料、建築物料及機械，以及貨櫃)及停車場所佔用。擬議發展與附近的用途並非不相協調，亦符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E「擬作露天貯物及港口後勤用途而按照城市規劃條例第 16 條提出的規劃申請」(下稱「城規會規劃指引編號 13E」)，因為相關政府部門沒有負面意見。相關部門所關注的技術問題，可藉着加入適當的規劃許可附帶條件得以解決。環保署署長認為有關通道(屏廈路)沿途有易受影響用途，預計會對環境造成滋擾，因而不支持這宗申請。然而，申請地點在過去三年並無涉及環境方面的投訴，而最接近的民居距離逾 100 米。為緩解可能對環境造成的影響，建議加入規劃許可附帶條件，限制在申請地點的作業時間及活動類型。倘申請人沒有履行這些規劃許可附帶條件，規劃許可會被撤銷，而規劃事務監督會採取執管行動。當局會告知申請人須遵照「處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引」，以盡量減低可能對鄰近地區的環境所造成的滋擾。小組委員會曾批准七宗先前的申請，而自批給上一次的許可以來，規劃情況未見重大改變；批准這宗申請，與小組委員會先前的決定一致。至於公眾意見，申請人已提交美化環境、保護樹木及排水建議，以支持這宗申請。申請地點自一九九六年起一直用作多項露天貯物用途，而過去三年並無涉及造成污染的投訴。此外，先前獲批規劃申請的所有規劃許可附帶條件已獲妥為履行，而相關部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。這宗為期三年作露天貯物用途的申請，不會危及落實申請地點的長遠規劃意向。

132. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

133. 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，至二零一七年十一月十四日止，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夜間作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點進行作業；
- (c) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點處理(包括裝卸及存放)電子及電腦廢物；
- (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) 在規劃許可有效期內，須時刻維修保養現有的排水設施；
- (f) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一五年二月十四日或之前)提交現有排水設施的狀況記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一五年五月十四日或之前)落實已獲接納的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；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個星期內(即在二零一四年十二月二十六日或之前)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；

- (i) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一五年五月十四日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (j) 就上文(i)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一五年八月十四日或之前)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) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一五年五月十四日或之前)在申請地點豎設圍欄，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (l) 倘在許可有效期內沒有履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)或(e)項的任何一項，獲批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (m) 倘在上述指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(f)、(g)、(h)、(i)、(j)或(k)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (n) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復為美化市容地帶，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

134. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- 「(a) 在申請地點繼續進行有關發展前，必須先取得規劃許可；
- (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，申請地點位處政府土地，並獲批給短期租約第 1869 號，有效期由二零零三年四月一日開始，以供露天存放循環再造物料(塑膠、紙張及金屬)及闢設附屬工場。申請

地點經政府土地及其他私人地段接達屏廈路元朗地政處不會為涉及的政府土地進行維修保養工程，亦不保證給予通行權。倘這宗申請獲批給規劃許可，短期租約第 1869 號的承租人仍須向元朗地政處申請修訂短期租約，以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」，以盡量減低對附近易受影響設施可能造成的環境影響；
- (e) 留意運輸署署長的意見，申請地點範圍內須有足夠空間讓車輛轉動。申請人須向地政當局查核該條通往申請地點的道道／小路／路徑所在土地的類別，並與有關的地政及維修保養當局釐清該道道／小路／路徑的管理及維修保養責任誰屬；
- (f) 留意路政署總工程師／新界西的意見，申請人須採取足夠的排水措施，以防止地面水由申請地點流往附近的公共道路及排水渠；
- (g) 留意消防處處長的意見，申請人須向消防處提交附有擬議消防裝置的相關平面圖，以供審批。平面圖須按比例繪製，並註明尺寸及佔用性質。擬設消防裝置的位置亦須在平面圖上清楚標示。倘申請人有意申請豁免放置消防處訂明的消防裝置，必須向消防處提出理據，以供考慮。申請人須注意，倘擬議構築物須符合《建築物條例》(第 123 章)的規定，消防處會在收到正式提交的建築圖則後才制定詳細的消防安全規定。制定消防裝置建議的要求載於小組委員會文件附錄 V；
- (h) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，沒有記錄顯示申請地點的現有構築物曾獲建築事務監督批准，因此屋宇署無法就該等構築物是否適合作申請

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，乃屬違例構築物，不應指定作這宗申請的獲核准用途。倘申請人擬在申請地點進行任何新的建築工程(包括改裝貨櫃箱及露天屋棚)，必須先取得建築事務監督的批准及同意，否則即屬違例建築工程。申請人須按《建築物條例》的規定，委聘認可人士統籌擬議建築工程。對於在已批租土地上進行的違例建築工程，建築事務監督可視乎需要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。申請人須根據《建築物(規劃)規例》第 5 條，闢設從街道通往申請地點的通道，並根據《建築物(規劃)規例》第 41D 條闢設緊急車輛通道。倘申請地點並非緊連一條至少闊 4.5 米的指明街道，則須在提交建築圖則階段根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條釐定核准的發展密度；

- (i) 申請人須留意，在私人土地上豎設圍牆及外部鐵絲圍欄的建築工程須受《建築物條例》規管的建築工程。申請人須事先就有關圖則取得建築事務監督的批准，並就展開工程取得其同意。倘該等工程屬小型工程監管制度的規管範圍，則申請人須確保遵從《建築物(小型工程)規例》的簡化規定；
- (j) 留意漁農自然護理署署長的意見，申請人應獲告知須落實所需的措施，以避免附近水道及河岸植被造成水質污染及干預；以及
- (k) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，申請人或須把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(例如私人地段事宜)，並須負責私人地段內的內部供水系統的建造、運作及維修保養，而有關情況必須符合水務署所訂標準。」

**議程項目 40**

**第 16 條申請**

[公開會議(只限於簡介和提問部分)]

A/YL-LFS/266 劃為「綠化地帶」的元朗流浮山第 129 約地段  
958 號餘段和毗連政府土地闢設臨時植物苗圃和  
魚場，以及露天零售盆栽和魚類(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-LFS/266 號)

---

簡介和提問部分

135. 高級城市規劃師／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) 申請背景；
- (b) 闢設臨時植物苗圃和養魚場，以及露天零售盆栽和魚類(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」)表示，只有附屬於或直接着手農業活動的用途，方可歸類為農業用途。申請書內並無有關作業和生產詳情的資料，以證明建議用途直接與農業活動有關，即售買的盆栽是在申請地點培植或生長。為此，他對這宗申請有所保留，並對零售部分可否歸類為「農業用途」的附屬用途存有疑問；
- (d) 元朗民政事務專員接到一份由輞井圍村代表提交的意見書，表示反對這宗申請，理由是擬議發展會對交通造成不良的影響；
- (e) 在法定公布期的首三個星期內，當局接獲三份公眾意見書，分別由創建香港、嘉道理農場暨植物園公司和世界自然基金會香港分會提交。所有接獲的意見書均反對這宗申請，主要理由包括申請地點與「綠化地帶」的規劃意向和該區的特色不相協調；申請地點位於「濕地緩衝區」內；懷疑申請地點曾

有破壞生態的活動；有關建議會對鄰近地區的環境、交通、排水及排污造成不良影響；批准這宗申請會鼓勵公眾「先破壞，後建設」的行為；以及批准這宗申請會為「綠化地帶」內的同類申請立下不良先例；以及

- (f) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 12 段的評估，不支持這宗申請。擬議的發展不符合「綠化地帶」的規劃意向。有關意向主要是利用天然地理環境作為市區和近郊的發展區的界限，以抑制市區範圍的擴展，並提供土地作靜態康樂場地。申請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。漁護署署長亦對零售部分可否歸類為「農業用途」的附屬用途存有疑問。批准這宗申請會立下不良的先例，吸引其他同類申請進一步侵佔「綠化地帶」，影響落實相關規劃意向；累積影響所及，會導致該區整體的環境質素下降。擬議發展不符合「擬在『綠化地帶』進行發展而提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引編號 10(城規會規劃指引編號 10)，申請人亦未能證明擬議發展不會對「綠化地帶」造成不良影響，或提出有力的規劃理據支持有特殊情況。申請亦不符合「擬於后海灣地區內進行發展而按照《城市規劃條例》第 16 條提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引編號 12C(城規會規劃指引編號 12 C)。申請地點位於「濕地緩衝區」，「濕地緩衝區」的意向是保護「濕地保育區」，並禁止進行會對魚塘生態價值帶來負面干擾影響的發展。當局共接獲四份公眾意見書。所有提意見人均反對這宗申請，主要理由包括不相協調的土地用途；懷疑曾有破壞生態的活動；有關建議會對鄰近地區的環境、交通、排水及排污造成不良影響；批准這宗申請會鼓勵公眾「先破壞，後建設」的行為；以及批准這宗申請會為「綠化地帶」內的同類申請立下不良先例。

136. 委員並無就這宗申請提出問題。

## 商議部分

137. 經商議後，小組委員會決定反對這宗申請。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。有關的理由為：

- 「(a) 擬議發展不符合「綠化地帶」的規劃意向，有關意向是利用天然地理環境作為市區和近郊的發展區的界限，以抑制市區範圍的擴展，並提供土地作靜態康樂場地。申請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) 擬議發展不符合有關「擬在『綠化地帶』進行發展而提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引編號 10(城規會規劃指引編號 10)，因為申請人未能證明擬議發展不會對「綠化地帶」造成不良影響，也沒有提出有力的規劃理據支持有特殊情況；
- (c) 擬議發展不符合有關「擬於后海灣地區內進行發展而按照《城市規劃條例》第 16 條提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引編號 12C(城規會規劃指引編號 12C)，因為擬議發展不能配合后海灣地區四周的濕地和魚塘的生態功能；以及
- (d) 批准這宗申請會為「綠化地帶」內的同類用途立下不良先例，累積影響所及，會導致該區整體的環境質素下降。」

## 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-LFS/267 擬在劃為「住宅(戊類)」地帶的元朗流浮山第129約地段第1709號(部分)、第1710號(部分)、第1711號(部分)、第1712號(部分)、第1713號、第1714號(部分)、第1715號(部分)、第1719號(部分)、第2276號A分段(部分)、第2277號A分段、第2277號B分段(部分)、第2278號、第2279號A分段、第2279號B分段(部分)、第2280號(部分)、第2285號(部分)、第2286號、第2287號、第2288號、第2289號、第2291號、第2292號、第2294號、第2295號、第2296號(部分)、第2302號(部分)、第2305號(部分)、第2306號、第2310號、第2311號、第2312號、第2313號、第2314號A分段、第2314號餘段(部分)、第2317號(部分)、第2318號(部分)、第2320號(部分)、第2321號、第2322號、第2323號、第2324號、第2325號A分段、第2325號B分段、第2325號餘段、第2326號(部分)、第2327號(部分)、第2328號、第2329號、第2344號A分段(部分)、第2344號B分段(部分)、第2348號、第2349號(部分)、第2351號(部分)、第2352號(部分)及第2353號(部分)和毗連政府土地闢設臨時物流中心連附屬辦公室，以及停泊車輛(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第A/YL-LFS/267號)

---

### 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) 擬闢設臨時物流中心連附屬辦公室，以及停泊車輛，為期三年；

- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點附近(最接近的民居位於四米外)及通道(流浮山道)沿途均有易受影響的用途，預計擬議用途會對環境造成滋擾；
- (d) 當局在法定公布期的首三個星期內並無接獲任何公眾意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 12 段所作的評估，不反對這宗申請。目前並無已知的計劃或意向要落實所劃定的用途，因此批給這宗申請臨時規劃許可，不會妨礙落實「住宅(戊類)」地帶的規劃意向。申請用途與附近的用途(主要是露天貯物場及停車場)並非不相協調。有關發展亦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按照《城市規劃條例》第 16 條提出的規劃申請」(城規會規劃指引編號 13E)的規定，因為相關政府部門沒有提出負面意見。相關政府部門所提出的技術問題，可透過附加規劃許可附帶條件予以解決。雖然環保署署長基於申請地點附近有易受影響用途而不支持這宗申請，但該署過去三年並無接獲針對申請地點的環境投訴。為盡量減少可能對環境造成的影響，建議附加規劃許可附帶條件，限制申請地點的作業時間及活動種類。倘申請人未能履行這些規劃許可附帶條件，規劃許可會被撤銷，而規劃事務監督亦會採取執管行動。此外，申請人須遵照「處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引」的規定，以盡量減少對鄰近地區可能造成的環境影響。申請地點涉及先前 10 宗作同類露天貯物用途的申請，而自一九九八年起，該等申請經小組委員會或城市規劃委員會(下稱「城規會」)覆核後在有條件的情況下獲批准。自批給先前的規劃許可以來，規劃情況並無重大改變，因此，批准這宗申請與小組委員會先前的決定一致。

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，至二零一七年十一月十四日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上九時至翌日早上七時在申請地點進行夜間作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點進行作業；
- (c) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行回收、清洗、拆卸、修理及其他工場活動；
- (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，或以倒車方式進出公共道路；
- (e) 在規劃許可有效期內，必須時刻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(即在二零一五年二月十四日或之前)提交申請地點現有排水設施的狀況記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一五年五月十四日或之前)落實獲接納的美化環境建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一五年五月十四日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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(即在二零一五年八月十四日或之前)落實

消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；

- (j) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一五年五月十四日或之前)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；
- (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。」

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發展有關的任何土地問題；
- (b) 留意地政總署元朗地政專員的意見，申請地點包含根據集體政府租契持有的舊批農地，租契規定事先未獲政府批准，不得搭建構築物。當局沒有批准佔用申請地點內的政府土地(約 4 176 平方米，有待核實)。未經政府事先批准而佔用政府土地的行為不予以鼓勵。此外，第 129 約地段第 1709 號、第 1715 號及第 1719 號的私人土地分別為短期豁免書第 3321 號及第 3322 號所涵蓋，准許用作「一般貯物用途的貨倉(危險品除外)、金屬和木製品工場及附屬用途」。申請地點可經其他私人地段接達流浮山道。元朗地政處不保證會給予通行權。倘這宗申請獲得批准，相關地段擁有人仍須向元朗地政處

提出申請，以獲准在申請地點搭建構築物，或把申請地點的違例情況納入規範。此外，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。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) 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；
- (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；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；
- (e) 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。路政署不須負責維修保養任何連接申請地點與流浮山道的通道；
- (f) 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，以及須清楚標示擬設消防裝置的位置。此外，申請人須留意，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；
- (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，不應指定作這宗規劃申請所批准的任何用途。倘申請人擬在申請地點進行任何新的建築工程(包括使用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。每個申請地點須分別根據《建築物(規劃)規例》第 5 及第 41D 條，設有從街道通往該地點的途徑及緊急車輛通道。倘申請地點並非緊連一條至少闊 4.5 米的指明街道，則須在提交建築圖則階段根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條，釐定核准發展密度；以及

- (h) 須留意，在私人土地上豎設圍牆及外部鐵絲圍欄的建築工程須受《建築物條例》規管。申請人須先獲得建築事務監督批准有關圖則及批給展開工程同意書。倘該等工程屬小型工程監管制度的規管範圍，則申請人須確保遵從《建築物(小型工程)規例》的簡化規定。」

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

## **議程項目 42**

### **其他事項**

142. 餘無別事，會議於下午五時四十分結束。