

城市規劃委員會

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會
二零一五年一月二日下午二時三十分舉行的
第 525 次會議記錄

出席者

規劃署署長
李啟榮先生

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

符展成先生

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(新界東)
蕭鏡泉先生

民政事務總署總工程師(工程)
曹榮平先生

環境保護署首席環境保護主任(策略評估)
楊維德先生

地政總署助理署長／區域 3
陳永堅先生

規劃署副署長／地區
胡潔貞女士

秘書

因事缺席

邱榮光博士

鄒桂昌教授

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
顧建康先生

城市規劃師／城市規劃委員會
陳偉霖先生

議程項目 1

通過鄉郊及新市鎮規劃小組委員會二零一四年十二月十二日第 524 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」)二零一四年十二月十二日第 524 次會議記錄草擬本無須修訂，獲得通過。

議程項目 2

續議事項

[公開會議]

2. 秘書報告並無續議事項。

西貢及離島區

[高級城市規劃師／西貢及離島麥黃潔芳女士此時獲邀到席上。]

[梁慶豐先生此時到席。]

議程項目 3

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/SK-PK/214 擬在劃為「鄉村式發展」地帶及「綠化地帶」的西貢北港村第 222 約地段第 480 號餘段及第 483 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/SK-PK/214 號)

簡介和提問部分

3. 高級城市規劃師／西貢及離島麥黃潔芳女士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 11 段及附錄 V。運輸署署長對這宗申請有保留，因為此類發展應盡量局限在「鄉村式發展」地帶內。不過，由於這宗申請只涉及一幢小型屋宇，他認為若沒有其他拒絕理由，這宗申請可予容忍；
- (d) 在法定公眾查閱期的首三個星期內，收到七份公眾意見書。一名西貢區議員認為在落實擬議的發展前應先諮詢村代表。另一西貢區議員以及西貢鄉事委員會主席、北港村村代表和一羣北港村村民則支持這宗申請。創建香港反對這宗申請，理由是這宗申請不符合「綠化地帶」的規劃意向及導致泊車問題。西貢民政事務專員沒有收到區內人士的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據詳載於文件第 13 段的評估，規劃署不反對這宗申請。關於創建香港的反對意見，須注意的是，這宗申請符合有關「擬在『綠化地帶』進行發展而按照《城市規劃條例》第 16 條提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引編號 10 的規定及「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」。相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。

4. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

5. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。有關的規劃許可有效期至二零一九年一月二日止；除非在該日期前，所批准的發展已展開或有關許可已續期，否則有關許可會於該日期後停止生效。規劃許可須附加下列條件：

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

(b) 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。」

6. 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；

(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；以及

(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設置足夠的雨水排放設施，以收集來自申請地點的地面徑流，以免在排水方面對鄰近地區造成負面影響或滋擾。」

[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。麥太此時離席。]

沙田、大埔及北區

議程項目 4

第 12A 條申請

[公開會議]

Y/ST/28 申請修訂《沙田分區計劃大綱核准圖編號 S/ST/30》，把位於沙田道風山第 186 約地段第 374 號、第 375 號 A 分段(部分)及第 375 號 B 分段的申請地點由「綠化地帶」改劃為「政府、機構或社區(1)」地帶(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 Y/ST/28 號)

7. 秘書報告，申請人於二零一四年十二月十二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、環境保護署及規劃署的意見，並就收到的公眾意見作出回應。這是申請人首次要求延期。

8. 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。若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。

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

[楊維德先生及黃令衡先生此時到席。]

議程項目 5

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)

9. 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 Good Assets Ltd 提交，並由艾奕康有限公司(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」)擔任申請人的顧問。下列委員就此議項申報利益：

- | | | |
|-------|---|--|
| 符展成先生 | — | 現時與新鴻基公司、艾奕康公司、英環公司及奧雅納公司有業務往來 |
| 黎慧雯女士 | — | 現時與新鴻基公司及艾奕康公司有業務往來 |
| 陳建強醫生 | — | 是香港活力都會協會的召集人，該會曾獲新鴻基公司的贊助 |
| 李美辰女士 | — | 是香港活力都會協會的董事，該會曾獲新鴻基公司的贊助 |
| 黃仕進教授 | — | 現時與艾奕康公司有業務往來，並為香港大學土木工程系講座教授兼系主任，而艾奕康公司曾贊助該學系一些活動 |

10. 小組委員會同意，符先生涉及直接利益，應在會議討論此議項時暫時離席，而黃教授沒有參與這宗申請，因此小組委員會同意他可留在席上。小組委員會備悉，黎女士仍未到席，而陳醫生和李女士則因事未能出席會議。

[符展成先生此時暫時離席。]

簡介和提問部分

11. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區曾炤基先生借助投影片簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請人申請規劃許可，擬在馬鞍山白石一塊 37 700 平方米用地進行綜合住宅發展。該用地在馬鞍山分區計劃大綱圖上劃為「綜合發展區(2)」地帶，最大總樓面面積限為 40 000 平方分米，最高建築物高度限為主水平基準上 50 米。在該「綜合發展區(2)」用地進行發展，必須提交總綱發展藍圖及相關的技術評估報告予城市規劃委員會(下稱「城規會」)審批；
- (b) 小組委員會於二零一三年十二月通過該「綜合發展區(2)」用地的規劃大綱，作為該用地未來發展的指引。該規劃大綱所訂明的主要規劃和設計要求包括要使烏溪沙站至白石之間的建築物高度保持梯級狀輪廓(即由內陸向海旁遞降)；提供闊 35 米的觀景廊，令視野更廣遠，空氣更流通；因用地位處海旁，故應避免平台式建築；以及留意發展項目與毗連的「綜合發展區(1)」、「綜合發展區(3)」及「康樂」地帶內的發展項目相接的問題；
- (c) 擬議發展項目的住用總樓面面積為 40 000 平方米，包括七幢樓高 10 至 12 層的住宅大廈(主水平基準上 44 至 50 米)，以及 67 幢樓高兩至三層連一層地庫停車場(主水平基準上 26.5 至 30 米)的洋房，提供的單位約有 430 個。住宅大廈會建於平台的下部，而洋房則建於平台的上部。另由西北面向東南方向會設有最少闊 35 米的觀景廊，而住宅大廈之間和洋房之間亦分別會有 10 米及 5 米的距離。建築物高度大致由 12 層遞減至海旁的三層。擬議的發展項目預定於二零一九年落成；

- (d) 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；
- (e) 在法定公布期的首三個星期內，收到三份公眾意見書。一名市民認為申請地點應作科技發展用途，故反對這宗申請；另外兩份意見書分別由烏溪沙村及長徑村的村代表提交，表示支持這宗申請，理由主要是發展項目的發展密度恰當，而且不會在生態、環境和交通方面造成負面影響。沙田民政事務專員沒有收到區內人士的反對／意見；以及
- (f) 規劃署的意見——根據詳載於文件第 11 段的評估，規劃署不反對這宗申請。有關評估撮述如下：
- (i) 擬議的發展項目符合「綜合發展區(2)」地帶作低至中密度綜合住宅發展的規劃意向及發展限制，與區內一帶皆是中密度住宅這一格局協調，而且內陸的烏溪沙站至海旁之間的發展密度和建築物高度亦可保持大致遞降；
- (ii) 擬議的發展項目不會產生很大的視覺影響。有關的電腦合成照片顯示，擬議發展項目的建築物高度介乎主水平基準上 26.5 至 50 米(約兩至三層及 10 至 12 層)，能融入該區整體建築物高度由內陸向海旁遞降的梯級狀外觀。另外，發展建議亦包括闢設闊 35 米的觀景廊，觀景廊內的建築物最高為兩層(主水平基準上 26.5 米)，範圍自南面的烏溪沙站及「綜合發展區(1)」用地一直伸延至北面的「康樂」用地；
- (iii) 所提交的空氣流通評估報告顯示，只要建築物布局再加改善，以及建築物之間留下空隙，預料擬議發展項目不會嚴重影響空氣流通；

- (iv) 雖然用地現有的 529 棵樹會砍掉，但會另種 990 棵新樹以作補償。建議的園景設計總圖顯示，擬設的園景緩衝區和景觀區有助改善用地現有的地貌；
- (v) 擬議的總綱發展藍圖符合規劃大綱的規劃和設計要求，並已顧及用地的特色和限制，以及區內的建築物高度輪廓、風環境和基礎設施的承受力；
- (vi) 相關政府部門均確認擬議發展項目不會在環境、生態、交通噪音、排污、排水、供水及土力方面造成無法克服的問題；以及
- (vii) 關於有公眾意見書提出負面意見，指有關用地應作科技發展用途，須注意的是，該「綜合發展區(2)」用地的規劃意向是作綜合住宅發展之用。

12. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

13. 委員備悉，擬議的發展計劃符合已獲核准的規劃大綱所訂明的各項要求，有關要求詳載於文件的附錄 III。

14. 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。有關申請的規劃許可有效期至二零一九年一月二日止；除非在該日期前，所批准的發展已展開或有關許可已續期，否則有關許可會於該日期後停止生效。規劃許可須附加下列條件：

- 「(a) 提交並落實經修訂的總綱發展藍圖，加入下述規劃許可附帶條件(b)至(i)項所規定的事項，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(包括保護樹木建議)，而有關圖則和落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (c) 落實經修訂的交通噪音影響評估報告所提出的消減交通噪音措施，而落實情況必須符合環境保護署署長或城規會的要求；
- (d) 落實經修訂的生態影響評估報告所提出的紓緩生態影響措施，而落實情況必須符合漁農自然護理署署長或城規會的要求；
- (e) 落實設置經修訂的排水影響評估報告所提出的排水設施，而有關設施必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (f) 落實設置經修訂的排污影響評估報告所提出的排污設施，而有關設施必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (g) 設計並闢設出／入口、車輛通道、泊車位、上落客貨車位和避車設施，而有關設施必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (h) 提供緊急車輛通道、滅火水源和消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (i) 提交並落實這個綜合發展項目各期的發展時間表，而有關時間表及落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

15. 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。在可行的情況下，申請人須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內，以便該藍圖可早日存放於土地註冊處；

- (b) 批准這宗申請，並不表示所建議的建築設計元素符合《可持續建築設計指引》及契約的相關規定，亦不表示建築事務監督會就擬議發展項目批准／給予建議的總樓面面積寬免。申請人須直接向屋宇署及地政總署申請所需的批准。倘建築事務監督及地政監督不批准有關的建築設計元素，亦不給予有關的總樓面面積寬免，以致須大幅修改現有計劃，則申請人或須向城規會重新提交規劃申請；以及
- (c) 留意建築署總建築師／管理統籌分處 2 的意見，在詳細設計階段中：
 - (i) 住宅大廈／洋房的設計應盡量避免坐向朝西的單位，否則可考慮使用遮陽裝置；
 - (ii) 早期階段便應考慮垃圾收集設施設在何處，因為須預早選定合適位置和規劃相關車輛通道，以配合運輸安排，避免可能引致的異味問題；
 - (iii) 建議改善貫通有關用地的行人通道，而行人路應有足夠闊度；
 - (iv) 應考慮在有關用地各個高度不同的位置提供足夠的無障礙通道；
 - (v) 應檢討內部道路的路口的植樹情況，以免阻擋行車視線；以及
 - (vi) 應小心評估所種植的樹木品種，確保該等樹木適宜植於斜坡；
- (d) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見：
 - (i) 在動工前，須先向水務署署長提交地盤平整工程的詳細資料，並獲水務署署長核准；
 - (ii) 水管中心線起計的 1.5 米範圍(水務專用範圍)內不得搭建構築物或存放物料。申請人須提供通道，以便水務署署長屬下人員或其承建商的員工可隨時進入有關用地，建造、檢查、操作、保養及修理水管；
 - (iii) 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，不得改變水務專用範圍內土地的現狀。倘擬種植的樹與喉管之間的淨距離為 2.5 米或以下，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；
 - (iv) 除鋪草皮外，不得在任何閥蓋周圍 1.5 米

的範圍內或任何消防栓出水口周圍 1 米的範圍內栽種植物或設置任何障礙物；(v)倘水務署署長認為水管可能受損，可能會禁止種植樹木；(vi)因水務署行使此附帶條件所賦予其進出及再進入有關用地的權利而引起或連隨引起的任何對申請人構成或令其蒙受的損失、損害、滋擾或干擾，水務署概不負責，申請人不得就任何有關損失、損害、滋擾或干擾向水務署索償；以及(vii)倘申請人對有關地段內或毗鄰一帶的水管或水務署其他財物造成任何損毀或阻礙，水務署會將之修復，費用由申請人承擔，申請人須向水務署照價支付有關款項；

- (e) 留意運輸署署長的意見，申請人須按照《香港規劃標準與準則》的規定，在有關用地提供足夠的泊車和上落客貨設施；
- (f) 留意渠務署總工程師／新界南的意見，申請人須就其擬把污水排放至土木工程拓展署的新污水收集系統的事宜，與土木工程拓展署保持緊密聯絡；以及
- (g) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界東(2)及鐵路的意見：(i)屋宇署會參考《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-2 號、《香港規劃標準與準則》及運輸署署長的意見，以決定地面或地底的泊車位是否可豁免計入總樓面面積；(ii)申請應根據政府致力推行的有關落實建築設計以締造優質及可持續的建築環境的政策，加入可持續的建築設計要求，包括建築物間距、建築物後移距離及綠化覆蓋率；以及(iii)當局會在提交建築圖則階段給予詳細意見。」

[符展成先生此時返回席上。]

議程項目 6

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-LYT/556 在劃為「農業」地帶的粉嶺沙頭角公路吳屋村
第 76 約地段第 1495 號 B 分段餘段
關設臨時公眾停車場(停泊私家車及輕型貨車)
(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-LYT/556 號)

簡介和提問部分

16. 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) 所關設的臨時公眾停車場(停泊私家車及輕型貨車)(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局收到兩份公眾意見書。其中一份由粉嶺區鄉事委員會主席提交，表示對這宗申請沒有意見，另一份則由一名北區區議員提交，表示支持這宗申請。北區民政事務專員沒有收到區內人士的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所作的評估，規劃署認為有關的臨時用途可予容忍三年。由於上次批給的規劃許可因申請人未有履行規劃許可附帶條件而遭撤銷，故建議把履行規劃許可附帶條件的期限定得較短，以監察申請人履行附帶條件的進度。此外，會告知申請人，倘其再次因為未能履行規劃

許可附帶條件，以致規劃許可被撤銷，其再次提出的申請未必會獲從寬考慮。

17. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

18. 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，至二零一八年一月二日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上八時至早上八時在申請地點作業；
- (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，必須保養申請地點範圍內的排水設施，使之時刻良好狀況；
- (d) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一五年四月二日或之前)，提交滅火水源和消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (e) 就上文(d)項條件而言，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一五年七月二日或之前)，設置滅火水源和消防裝置，而有關設施必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (f) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一五年四月二日或之前)，提交美化環境建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (g) 就上文(f)項條件而言，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一五年七月二日或之前)，落實美

化環境建議，而落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；

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

19. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- 「(a) 在申請地點展開申請的用途前，必須先取得規劃許可；
- (b) 把履行規劃許可附帶條件的期限定得較短，是為了密切監察申請人履行附帶條件的情況。倘申請人再次因為未能履行規劃許可附帶條件，以致規劃許可被撤銷，其再次提出的申請未必會獲城規會從寬考慮；
- (c) 留意地政總署北區地政專員的意見，倘批給規劃許可，相關的擁有人須向北區地政處申請短期豁免書及短期租約，政府會以業主身分考慮有關申請，但不保證會批准申請，倘予批准，或會附加條款及條件，包括規定申請人繳付短期豁免書的費用和短期租約的租金；
- (d) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，申請地點位於抽洪集水區內；
- (e) 留意路政署總工程師／新界東的意見，由申請地點通往沙頭角公路一馬尾下段的車路並非由路政署維修保養；

(f) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西以下的意見：

- (i) 若那些現時在已批租土地上的構築物是未經屋宇署批准而搭建的(並非新界豁免管制屋宇)，根據《建築物條例》，乃屬違例構築物，不得指定作這宗申請獲批准的用途；
- (ii) 若擬在申請地點進行任何新的建築工程(包括作為臨時建築物的貨櫃／屋棚)，必須先取得屋宇署的許可及同意，否則有關工程即屬違例建築工程。此外，申請人須根據《建築物條例》的規定，委聘一名認可人士統籌擬議的建築工程；
- (iii) 對於在已批租土地上搭建的違例建築物，如有需要，屋宇署可根據該署針對違例建築工程的政策，採取執法行動予以清拆。即使獲批給規劃許可，也不應視作在《建築物條例》下，申請地點現有的建築工程或違例建築工程亦獲許可；
- (iv) 倘申請提出的用途須領取牌照，則申請地點範圍內任何擬作該用途的現有構築物必須符合建築物安全和發牌當局在其他相關方面可能作出的規定；
- (v) 關於上述第(ii)項，申請地點須分別根據《建築物(規劃)規例》第5條及第41D條，設有從街道通往申請地點的途徑及緊急車輛通道；以及
- (vi) 倘申請地點並非緊連一條至少闊4.5米的指明街道，根據《建築物(規劃)規例》第19(3)條，須在提交建築圖則的階段，由當局釐定該地點准許的發展密度；

- (g) 留意消防處處長以下的意見：
- (i) 如在申請地點範圍內搭建有蓋構築物(例如由貨櫃改裝而成的辦公室、臨時貨倉和用作工場的臨時屋棚)，必須裝設消防裝置；
 - (ii) 在此情況下，除非建築圖則已送交屋宇署的中央處理建築圖則系統，否則，申請人須把載有消防裝置建議的相關平面圖提交消防處審批。申請人在擬備平面圖時，須留意：
 - (a) 平面圖須按比例繪製，並註明尺寸和佔用性質；以及
 - (b) 擬設消防裝置和緊急車輛通道的位置須在平面圖上清楚標示；以及
 - (iii) 消防處會在收到申請人正式提交上述圖則後，制訂詳細的消防安全規定。申請人隨後須根據已批准的建議設置消防裝置；以及
- (h) 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。」

議程項目 7

第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-TKL/497

擬在劃為「露天貯物」地帶的
打鼓嶺坪輦五州路及五州南路匯合處
第 77 約地段第 817 號餘段(部分)、
第 818 號及第 819 號和毗連政府土地
經營商店及服務行業和／或食肆
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-TKL/497 號)

20. 秘書報告，申請人於二零一四年十二月四日要求城規會延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間準備進一步資料，以回應環境保護署署長及運輸署署長就這宗申請提出的意見。這是申請人首次要求延期。

21. 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。若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。

[雷賢達先生此時到席。]

議程項目 8 及 9

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-TK/528 擬在劃為「農業」地帶及「綠化地帶」的大埔山寮村第 15 約地段第 653 號餘段和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/528 及 529 號)

A/NE-TK/529 擬在劃為「農業」地帶的大埔山寮村第 15 約地段第 652 號 D 分段第 1 小分段、第 652 號 D 分段第 2 小分段 A 分段、第 652 號 D 分段第 3 小分段、第 652 號 F 分段及第 653 號 D 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)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-TK/528 及 529 號)

22. 由於這兩宗申請的性質相似，而且申請地點十分接近，故小組委員會同意一併考慮這兩宗申請。

簡介和提問部分

23. 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 11 段和附錄 VI。從農業的角度而言，漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這兩宗申請，因為申請地點的復耕潛力高。運輸署署長對這兩宗申請有所保留，認為這類發展應盡量局限在「鄉村式發展」地帶內。不過，這兩宗申請各只涉及於申請地點興建一幢小型屋宇。他認為除非有其他理由拒絕，否則這兩宗申請可予容忍；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，關於每宗申請，當局各收到兩份公眾意見書，由創建香港及嘉道理農場暨植物園公司提交，表示反對這兩宗申請，主要因為這兩宗申請不符合「農業」地帶及「綠化地帶」的規劃意向，而且排污方面會有影響，更會帶來水污染及泊車問題，而關於交通及環境的影響，亦未有進行評估。大埔民政事務專員沒有收到區內人士的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據詳載於文件第 13 段的評估，規劃署不反對這兩宗申請。關於漁護署署長的反對意見，其實申請地點只是長滿雜草的荒廢農地，沒有重要的植物。至於兩份公眾意見書，其反對擬議的發展的主要理由是有關發展不符合「農業」地帶及「綠化地帶」的規劃意向，而且會造成排污、水質、交通及環境方面的問題。關於這些方面，有關的「鄉村式發展」地帶內可供使用的土地未能應付日後全部的小型屋宇需求。此外，編號 A/NE-TK/528 的申請所涉的地點有部分是三宗先

前在二零一零至一三年間獲批准的規劃申請所涉的地點。批准這些申請，主要是考慮到有關發展符合「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」，而且可用作發展小型屋宇的土地普遍供不應求，以及擬議的發展可接駁公共污水收集系統。另外，附近一帶曾有情況相近的同類申請亦獲得批准。由於自先前批給規劃許可後，規劃情況並沒有重大改變，因此，對於現在這兩宗申請，可按類似的因素考慮。其他相關的政府部門對這兩宗申請不表反對或沒有負面意見；

24. 因應一名委員的問題，劉志庭先生講解文件的圖 A-2b 及 A-2c 上各宗先前的申請所涉地點的範圍。這名委員得悉有些先前的申請所涉的地點互相重疊，遂詢問為何有此情況，以及哪項發展計劃才會落實。主席回應說，同一申請地點可以涉及多宗申請的規劃許可，但只有一宗申請的規劃許可才會落實。劉先生表示，各宗申請應按其情況逐一評估。

25. 一名委員得悉申請地點附近一帶有若干小型屋宇申請獲得批准，但從文件的圖 A-3 的航攝照片所見，附近一帶並沒有興建小型屋宇，遂詢問為何有此情況。劉先生解釋，那些小型屋宇發展必須接駁該區的公共污水渠，但有關的污水渠工程最近才完成。地政總署已在處理這些小型屋宇發展的批地申請。

商議部分

26. 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二零一九年一月二日止；除非在該日期前，所批准的發展已展開或有關許可已續期，否則有關許可會於該日期後停止生效。這兩宗申請的規劃許可均須附加下列條件：

- 「(a) 提交並落實排水建議，而有關建議和落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (b) 把污水排放系統接駁至公共污水渠，而有關情況必須符合水務署署長或城規會的要求；以及

- (c) 實施保護措施，確保集水區不會受到污染或出現淤積情況，而有關措施必須符合水務署署長或城規會的要求。」

27. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- 「(a) 申請人在簽立小型屋宇批地文件前，須就所有受影響的地段向土地註冊處登記相關的地役權批約。該份批約須夾附圖則，顯示在有關地段建造、運作和維修保養的污水管和接駁點；
- (b) 留意環境保護署署長(下稱「環保署署長」)的意見，申請人須自費把屋宇的排污設施接駁至公共污水渠，另要預留足夠的地方，以便日後進行污水渠接駁工程；
- (c) 留意運輸署署長的意見，申請地點附近的現有鄉村通道並非由運輸署負責管理。建議申請人向有關的地政和維修保養當局查核該鄉村通道所在土地的類別，並與之釐清該鄉村通道的管理和維修保養責任誰屬，以避免可能出現的土地糾紛；
- (d) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，該區現時沒有公共排水渠可供接駁，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。如要在地段範圍外進行工程，須先取得地政總署及／或有關私人地段擁有人的許可及同意。申請地點附近現時有公共污水收集系統可供接駁，申請人／擁有人須就擬議的發展的污水處理／排放事宜，徵詢環保署署長的意見，並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，而施工前，須把接駁污水渠的建議經地政總署提交渠務署審批。此外，污水渠接駁工程須由渠務署進行技術審核，該署會收取審核費用。相關的指引可於渠務署的網站下載，網址為 <http://www.dsd.gov.hk>；

- (e) 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。此外，申請地點附近的水管不能裝置標準的柱形消防栓；
- (f) 留意消防處處長的意見，申請人須遵守地政總署編訂的《新界豁免管制屋宇消防安全規定指引》。消防處會在批地階段制訂詳細的消防安全規定；以及
- (g) 留意規劃許可只批給申請所涉的發展項目。倘要為擬議發展項目闢設通道，申請人須確保有關通道(包括任何必須進行的填土／挖土工程)符合相關法定圖則的規定，並視乎情況所需，在進行道路工程前，向城規會申請規劃許可。」

[劉智鵬博士此時到席。]

議程項目 10、11 及 12

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TP/570 擬在劃為「綠化地帶」的大埔新屋家村
第 21 約地段第 81 號 G 分段興建屋宇
(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/TP/570 號)

A/TP/571 擬在劃為「綠化地帶」的大埔新屋家村
第 21 約地段第 83 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/TP/571 至 572 號)

A/TP/572 擬在劃為「綠化地帶」的大埔新屋家村
第 21 約地段第 83 號 E 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/571 至 572 號)

28. 由於這三宗申請的性質相似，而且申請地點十分接近，故小組委員會同意一併考慮這三宗申請。

簡介和提問部分

29. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區劉志庭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 10 段和附錄 IV。運輸署署長對這三宗申請有所保留。這類發展應盡量局限在「鄉村式發展」地帶內。不過，由於這三宗申請只涉及在三個申請地點各建一幢小型屋宇，若沒有其他拒絕理由，他認為這三宗申請可予容忍。從景觀規劃的角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園景對這三宗申請有很大保留。興建擬議的小型屋宇會導致更多林地受到干擾，也會使發展侵進「綠化地帶」，這既違背劃設「綠化地帶」的目的，亦對保育現有林區有負面影響；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，關於這三宗申請，各收到三份公眾意見書。創建香港及香港觀鳥會反對全部三宗申請，主要因為擬議的發展不符合「綠化地帶」的規劃意向，而累積影響下，大埔的「綠化地帶」會有所減少，而且泊車及出入通道方面亦有問題。對於編號 A/TP/570 這宗申請，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。對於編號 A/TP/571 及 572 兩宗申請，新屋家村的村代表則表示關注申請地點南面斜坡的安全問題。大埔民政事務專員沒有收到區內人士的反對／意見；以及

(e) 規劃署的意見——根據詳載於文件第 12 段的評估，規劃署不反對這三宗申請，有關評估撮錄如下：

(i) 這些鄉村可供使用的土地未能應付未來全部的小型屋宇需求(需約 5.3 公頃土地或相等於約 212 幅小型屋宇用地)；

(ii) 擬建的小型屋宇大致符合「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% 在新屋家村和張屋地村的「鄉村範圍」內，而且這些鄉村的「鄉村式發展」地帶內可用作發展小型屋宇的土地普遍供不應求。因此，可以從寬考慮這三宗申請；

(iii) 申請地點非常接近新屋家村現有的小型屋宇和一羣已獲批許可的小型屋宇。這些獲批許可的小型屋宇有許多已獲批建屋牌照，更有一些已經建成或正在施工。總城市規劃師／城市設計及園景對這三宗申請有很大保留，因為興建擬議的小型屋宇或會導致發展進一步侵進「綠化地帶」。關於這點，新屋家沿着「綠化地帶」邊緣有一長滿林木的斜坡，該斜坡可作為小型屋宇發展範圍的一條粗略分界線，申請地點位於該斜坡的東北面，與之相距約達 7 米(編號 A/TP/570 的申請)／25 米(編號 A/TP/571 及 572 的申請)；而且，申請地點空置，亦無重要的植物，故預料不會有景觀資源受到負面影響。針對總城市規劃師／城市設計及園境所關注的問題，會建議在規劃許可加入有關美化環境的適當

附帶條件。關於環境、交通、排水及排污方面，預料發展建議對這幾方面不會有很大的負面影響，而相關的政府部門對這三宗申請亦不表反對或沒有負面意見。因此，這三宗申請符合有關「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；

- (iv) 在二零零零年至一四年間，曾有一宗先前的申請(就編號 A/TP/570 的申請而言)及一些同類申請獲小組委員會批准，有關地點在這三宗申請所涉地點的附近，都是位於／有部分位於同一「綠化地帶」內。這些申請獲批准，理由主要是這些申請大致符合「臨時準則」，因為擬建小型屋宇的整個／大部分覆蓋範圍都在「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地區造成重大的負面影響。此外，申請地點毗鄰的地方亦有一些已獲批准的申請，而自這些申請先前獲批准以來，該區的規劃情況並無顯著／重大的改變。至於該宗被拒絕的同類申請(編號 A/TP/562)，其涉及的地點所在的地方有人違例進行斜坡工程，削去毗鄰現有斜坡的坡腳，損及該斜坡的穩定性，對擬建的小型屋宇有負面影響；以及
- (v) 對於這三宗申請，各有兩份公眾意見書表示反對，理由主要包括這三宗申請不符合「綠化地帶」的規劃意向和城規會規劃指引編號 10 的規定；欠缺土地闢設泊車位及出入通道；以及對「綠化地帶」有累積的不良影響。對於這些問題，上文所述的政府部門意見和評估已有相關回應。

[黎慧雯女士此時到席。]

30. 劉志庭先生回應一名委員的問題說，碗窰／張屋地／新屋家這三條村未來 10 年的小型屋宇需求量分別為 97、24 和 35 幢，而尚未處理的小型屋宇申請數目則分別為 25、17 和 14 宗。這名委員得知「鄉村式發展」地帶內仍有 2.94 公頃的土地(或相等於 117 幅小型屋宇用地)可用以應付小型屋宇需求，表示可供使用的土地仍足以應付這三條村尚未處理的小型屋宇申請。

31. 從文件的圖 A-3 的航攝照片所見，三個申請地點都已經平整，植物不多，副主席遂詢問這三個地點的地盤平整工程是在何時進行。劉先生回應說，他手頭上沒有這方面的資料，但表示申請地點範圍內及附近的植物可能是在二零一四年附近進行某些工程時被清除。這名委員續問為何進行該些工程時可清除「綠化地帶」內的植物。劉先生回應說，清除植物本身並不抵觸「綠化地帶」的規劃意向。

商議部分

32. 一名委員表示，既然有關的「鄉村式發展」地帶內仍有土地(2.94 公頃)可供發展小型屋宇，實無充分理由單單因為「鄉村式發展」地帶內可供使用的土地未能應付未來全部小型屋宇需求而批准這三宗申請。為了更加善用土地，最好把小型屋宇發展局限在「鄉村式發展」地帶內。主席回應說，小組委員會以往曾在會議上徹底討論過類似的問題。小組委員會不會單單根據尚未處理的小型屋宇申請數目、未來 10 年的小型屋宇需求量，以及「鄉村式發展」地帶內可供使用土地的面積，便就小型屋宇發展的申請作出決定，還會顧及其他因素。此外，小組委員會曾考慮多宗涉及在新屋家發展小型屋宇的申請，而處理這些申請時所考慮的規劃因素可以作為審議這三宗申請時有用的參考。有關「鄉村式發展」地帶內可供使用的土地面積的數字，是碗窰、張屋地及新屋家這三條村的數字。委員備悉新屋家附近的「鄉村式發展」地帶內有約 0.75 公頃土地可供使用。

33. 一些委員認為，這三宗申請可視為「先破壞，後建設」的個案。副主席表示，申請地點的植物似乎是在申請提交前已被某些人清除。他擔心批准這三宗申請會立下不良先例，可能導致發展進一步侵進西面有植被的地方。他要求規劃署按所見

的最新情況記錄這部分「綠化地帶」內植被的覆蓋範圍，以便日後審議該區的同類申請時可作考慮。主席表示，從文件的圖 A-2 所見，小組委員會曾批准一些涉及申請地點附近的這部分「綠化地帶」的小型屋宇申請。該些小型屋宇有的已經建成並獲批准建屋牌照，有的正在施工，又或其小型屋宇批准申請正在處理。委員備悉，在二零一四年十月十七日的會議審議編號 553、561 及 562 三宗申請時，規劃署曾檢討有關的「綠化地帶」的情況。地帶內有茂密植被的地方劃為不適合發展小型屋宇的範圍，而地帶內其他不在此範圍的地方，即申請地點所在之處，因為只長有雜草，所以未有劃為不得作小型屋宇發展。小組委員會考慮編號 A/TP/561 的申請時，曾參考二零一四年五月三日的航攝照片，該照片在考慮現在這三宗申請時亦有作為參考。

34. 一名委員表示，從關於編號 A/TP/570 這宗申請的文件的圖 A-3 所見，該申請地點在獲批給許可前已用來存放建築材料，這或可作為證據，證明這宗申請是一宗「先破壞，後建設」的個案。雖然在有關的「綠化地帶」進行發展是可以接受的，而申請地點範圍內及附近亦無珍貴樹木，但不斷批准涉及此區的小型屋宇申請，會導致發展進一步侵進仍有植被覆蓋的地方，違反「綠化地帶」的規劃意向。鑑於文件的圖 A-3 的航攝照片攝於二零一四年五月三日，這名委員要求查看該日之前拍攝的航攝照片，以作比較。不過，委員得悉席上未有該些航攝照片可供查看。

35. 一名委員表示，就算小組委員會曾批准一些涉及申請地點附近地方的同類申請，由於這三宗申請疑是「先破壞，後建設」的個案，小組委員會也可考慮採用較嚴格的標準，拒絕這三宗申請。拒絕這三宗申請可對日後採取「先破壞，後建設」手法的其他同類個案起阻嚇作用。

36. 一些委員就處理「先破壞，後建設」個案的指引提出了一些他們關注的問題。在許多個案中，申請地點所遭的破壞都難以證明與申請人或其他個別人士有關連。若無法確定何方須為破壞情況負責，便不清楚小組委員會可否拒絕有關申請。

37. 主席請委員留意，雖然編號 A/TP/533 及 561 兩宗申請在二零一四年十月十七日獲批准，但編號 A/TP/526 這宗申請

卻在當天被拒絕。拒絕該宗申請的其中一個理由是擬議的發展會涉及清除現有天然植被，影響自然景觀，而且申請人未能證明擬議的發展對周邊地區的景觀及附近斜坡的穩定性不會有不良影響。

38. 主席總括委員的意見，表示委員普遍想有更多資料，以了解申請地點過往的狀況，以及小組委員會在二零一四年十月十七日的會議上考慮同類申請時所作的討論。他請委員考慮是否要延期考慮這三宗申請，待規劃署提供這方面的進一步資料，還是參照二零一四年十月十七日所作的考慮，在這次會議上就這三宗申請作出決定。

39. 一名委員選擇參照二零一四年十月十七日所作的考慮，因為小組委員會在過去數月已徹底討論過類似的問題。另一名委員則說，每宗個案都應按其個別情況考慮，並表示對批准這三宗申請有所保留。一些委員表示，編號 A/TP/571 及 572 兩宗申請所涉的地點就在二零一四年十月十七日遭小組委員會拒絕的編號 A/TP/562 這宗申請所涉地點的毗鄰，故無有力的理據要批准這兩宗申請。至於編號 A/TP/570 這宗申請，其所涉地點所在的地方已有一些規劃申請獲批准，可以發展小型屋宇，故未必有有力的理由拒絕這宗申請。

40. 副主席表示，最好先掌握更多資料，然後才就這三宗申請作出決定。一些委員表示同意，並說延期考慮這三宗申請，待規劃署提供進一步的資料，做法較好。

41. 經進一步商議後，小組委員會同意延期考慮編號 A/TP/570、571 及 572 三宗申請，以待規劃署提供資料，包括二零一四年五月之前申請地點狀況的航攝照片，以及小組委員會在二零一四年十月十七日審議編號 A/TP/553、561 及 562 三宗申請時所考慮的規劃因素。待這些資料備妥後，這三宗申請便會提交小組委員會考慮。

議程項目 13

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TP/573 擬在劃為「綠化地帶」的
大埔蓮澳李屋村第 13 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/573 號)

簡介和提問部分

42. 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。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)不支持這宗申請，除非申請人在已計劃鋪設的污水收集系統建成前，不會動工興建小型屋宇。該系統的鋪設工程暫定在二零二二年完成。環保署署長亦認為，為了保護集水區的食水水質，應避免使用化糞池。運輸署署長對這宗申請有所保留，認為這類發展應盡量局限在「鄉村式發展」地帶內。不過，這宗申請僅涉及興建一幢小型屋宇，倘沒有其他拒絕理由，他認為這宗申請可予容忍；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局收到一份公眾意見書。香港觀鳥會反對這宗申請，理由是擬議的發展不符合「綠化地帶」的規劃意向，以及當局沒有適當處理把大埔的「綠化地帶」發展作住宅令此地帶不斷流失的問題。大埔民政事務專員沒有收到區內人士的反對／意見；以及

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

- (i) 擬議發展並不符合「綠化地帶」的規劃意向。根據一般推定，「綠化地帶」不宜進行發展；
- (ii) 蓮澳尚未處理的小型屋宇申請共有 6 宗，而預測未來 10 年的小型屋宇需求為 101 幢。蓮澳的「鄉村式發展」地帶內可供使用的土地約有 2.12 公頃(或相等於約 84 幅小型屋宇用地)。雖然該村可供使用的土地並不足以應付未來全部的小型屋宇需求(需約 2.68 公頃的土地，或相等於約 107 幅小型屋宇用地)，但仍足以應付該村現時尚未處理的小型屋宇申請涉及的需求；而且，把擬議的小型屋宇集中在「鄉村式發展」地帶內，靠近主要的村落，會較為合適。申請人未能證明為何無法在「鄉村式發展」地帶覓得土地進行擬議的小型屋宇發展；
- (iii) 申請地點位於上段間接集水區內。雖然蓮澳已有計劃鋪設污水收集系統，但這項工程仍在規劃中，暫時預計於二零二二年完成，即過了規劃許可的四年有效期。環保署署長和水務署總工程師／發展(2)都不支持這宗申請，除非申請人在已計劃鋪設的污水收集系統建成後，才動工興建小型屋宇。申請人未能證明位於集水區內的擬議發展不會對該區的水質造成不良影響；
- (iv) 雖然申請地點完全位於蓮澳的「鄉村範圍」內，而且該村的「鄉村式發展」地帶內可用作日後發展小型屋宇的土地供不應求，但擬議的發展不符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」(下稱「臨時準則」)，因為擬議的發展位於集水區內，不能在短期內接駁公共污水收集系統，

會對周邊地區的水質造成不良影響。若批准這宗申請，會對有關的「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不良影響；以及

- (v) 雖然有一宗同類申請於二零零一年十月五日獲小組委員會批准，但該宗申請是在「臨時準則」加入(i)項準則(即位於集水區內的申請地點必須可接駁該區現有或已計劃鋪設的污水收集系統)之前獲批准。因此，不能對現在這宗申請作出與該宗已獲批准的同類申請一樣的規劃考慮。

43. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

44. 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。這些理由是：

- 「(a) 擬議的發展不符合該區「綠化地帶」的規劃意向，有關的意向主要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」，因為擬建的小型屋宇位於集水區內，不能在短期內接駁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) 批准這宗申請會為有關的「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不良影響。」

議程項目 14 至 16

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TP/574 擬在劃為「綠化地帶」的大埔荔枝山村
第 22 約地段第 963 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/TP/574 至 576 號)

A/TP/576 擬在劃為「綠化地帶」的大埔荔枝山村
第 22 約地段第 364 號 A 分段第 1 小分段、
第 364 號 B 分段第 2 小分段及第 963 號 G 分段
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/TP/574 至 576 號)

A/TP/575 擬在劃為「綠化地帶」的大埔荔枝山村
第 22 約地段第 364 號 A 分段第 2 小分段、
第 364 號 B 分段第 4 小分段及第 963 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/TP/574 至 576 號)

45. 由於這三宗申請的性質相似，而且申請地點十分接近，故小組委員會同意一併考慮這三宗申請。

簡介和提問部分

46. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區劉志庭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 10 段和附錄 V。運輸署署長對這三宗申請有所保留，認為這類發展應盡量局限在「鄉村式發展」地帶內。不過，由於這三宗申請各只涉及在申請地點興建一幢小型屋宇，他認為除非有其他理由拒絕，否則這三宗申請可予容忍；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局收到合共 18 份關於這三宗申請的公眾意見書。創建香港和香港觀鳥會反對這三宗申請，主要的理由是擬議的發展不符合「綠化地帶」的規劃意向，而且大埔的「綠化地帶」不斷流失，此外，亦有泊車和通道的問題。其他意見則來自半山洲村及荔枝山村的非原居民代表和個別人士，他們反對這三宗申請，理由包括擬議的發展會對交通、環境、視覺與景觀、生態、排水與排污、斜坡安全、空氣質素和空氣流通造成不良影響。此外，他們對道路安全及火警危險亦表示關注。大埔民政事務專員沒有收到區內人士的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據詳載於文件第 12 段的評估，規劃署不反對這三宗申請，有關評估撮述如下：
- (i) 該村可供使用的土地並不足以應付未來全部的小型屋宇需求(需約 1.3 公頃的土地或相等於約 52 幅小型屋宇用地)；
 - (ii) 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」)，因為擬建的三幢小型屋宇的覆蓋範圍超過 50% 在荔枝山村的「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。因此，這三宗申請可獲從寬考慮；
 - (iii) 所諮詢的相關政府部門對這三宗申請都沒有負面意見或不表反對。擬議的發展大致上符

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)；

- (iv) 有一宗先前的申請及兩宗同類的申請所涉的地點在同一「綠化地帶」內／有部分在同一「綠化地帶」內。這些申請於二零零二年至零九年間獲小組委員會批准，主要理由包括這些申請大致上符合「臨時準則」，因為擬建小型屋宇的覆蓋範圍全部／大部分在「鄉村範圍」內，而且「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，以及擬議的小型屋宇發展不大可能會對附近地區造成很大的不良影響。自這些申請獲得批准以來，有關地點的規劃情況並沒有重大改變；以及
- (v) 有 18 份公眾意見書反對這三宗申請，主要的理由是擬議的發展不符合「綠化地帶」的規劃意向，而且會對交通、環境、視覺、景觀、生態、排水、排污、斜坡安全和空氣質素造成不良影響。對於這些意見，上文所述政府部門的意見和評估已作相關回應。

47. 劉志庭先生回應一名委員的問題，表示該署就有關申請比較「鄉村式發展」地帶內可供使用的土地與小型屋宇的需求時，是以荔枝山的「鄉村式發展」地帶及「鄉村範圍」作為參考。

商議部分

48. 委員備悉文件的圖 A-2 所示位於申請地點附近的那些註明「TS」的構築物是用作住宅的臨時構築物。

49. 地政總署助理署長(區域 3)陳永堅先生回應一名委員的問題，表示是否接受跨村興建小型屋宇的申請，視乎各原居民鄉村的決定。

50. 一名委員表示，在荔枝山附近的有關「綠化地帶」內，除了在二零零二年有兩宗申請獲小組委員會批准外，並沒有其他小型屋宇申請獲批准，而且批給該兩宗申請的規劃許可，有一宗申請的許可仍未被落實。該「綠化地帶」的四周被荔枝山、上碗窰、張屋地和新屋家的「鄉村式發展」地帶包圍。倘批准這三宗申請，會立下不良先例，助長小型屋宇發展侵佔該部分「綠化地帶」。小組委員會對如何保護該部分「綠化地帶」應有較長遠的看法，不能純粹比較荔枝山「鄉村式發展」地帶內可供使用的土地與小型屋宇需求，便就這三宗申請下決定。另一名委員認同此意見，並表示荔枝山的「鄉村式發展」地帶內仍有不少土地可供使用，所以小型屋宇發展應局限在此「鄉村式發展」地帶內。

51. 委員備悉規劃署在考慮每宗規劃申請時，都會考慮不同因素，包括政府部門的意見、所收到的公眾意見及其他規劃情況。

52. 主席作總結，表示部分委員對這三宗申請有所保留，故請委員決定應拒絕這三宗申請；抑或延期考慮這三宗申請，待當局提供更多資料，說明荔枝山附近的「綠化地帶」哪個部分適宜及不適宜發展小型屋宇；倘拒絕這三宗申請，就要決定是否要加強文件第 13.3 段所建議的拒絕理由。

53. 經進一步商議後，城規會決定拒絕這三宗申請。委員繼而審閱文件第 13.3 段所載的拒絕理由，並認為理由恰當。有關理由是：

- 「(a) 擬議的發展不符合該區「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。根據一般推定，此地帶不宜進行發展。申請書中並沒有提出有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向；以及
- (b) 倘批准申請，會為有關的「綠化地帶」內的同類發展立下不良先例。若這些同類申請均獲批准，累積影響所及，會導致該區天然環境的整體質素下降。」

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

粉嶺、上水及元朗東區

議程項目 17

第 12A 條申請

[公開會議]

Y/YL-KTS/2 申請修訂《錦田南分區計劃大綱核准圖
編號S/YL-KTS/11》上「綜合發展區」地帶的
「備註」(c)項，以放寬用地1的發展限制，
包括把元朗八鄉東匯路第106約地段第547號餘段
及第2160號餘段和毗連政府土地的最
大整體總樓面面積增至36 960平方米及
最高建築物高度增至主水平基準上69米
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第Y/YL-KTS/2B號)

54. 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」)的附屬公司明崇發展有限公司提交。下列委員就此議項申報利益：

- | | | |
|-------|---|---------------------------------|
| 黎慧雯女士 | — | 目前與恒基公司有業務往來。 |
| 符展成先生 | — | 目前與恒基公司有業務往來。 |
| 邱榮光博士 | — | 為大埔環保會有限公司總監，該公司曾接受恒基公司的捐款。 |
| 鄒桂昌教授 | — | 為香港中文大學的僱員，該大學曾接受恒基公司主席一名家屬的捐款。 |
| 梁慶豐先生 | — | 為香港大學的僱員，該大學曾接受恒基公司主席一名家屬的捐款。 |

- 黃仕進教授 — 為香港大學的僱員，該大學曾接受恒基公司主席一名家屬的捐款。
- 陳建強醫生 — 為香港活力都會協會的召集人，該會曾獲恒基公司的贊助。
- 李美辰女士 — 為香港活力都會協會的董事，該會曾獲恒基公司的贊助。

55. 由於申請人要求城規會延期考慮這宗申請，小組委員會同意黎女士及符先生可留在席上，但應避免參與討論。由於邱博士、鄒教授、梁先生及黃教授並無涉及直接利益，小組委員會同意他們可留在席上。小組委員會備悉陳醫生及李女士因事未能出席會議。

56. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一四年十一月二十一日要求城規會再延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間回應渠務署所提出的意見。這是申請人第三次要求延期。

57. 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。若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，小組委員會已再給其兩個月時間準備所要提交的進一步資料。由於這宗申請已第三次延期，小組委員會同意告知申請人，小組委員會已給其合共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 18

第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-KTS/364 擬在劃為「綜合發展區」地帶的
上水古洞南第92約地段第1027號、第1029號、
第1030號、第1034號A分段、第1034號B分段、
第1039號(部分)、第1040號、第1042號餘段、
第1043號餘段、第1044號餘段(部分)、
第1045號、第1047號、第2233號(部分)、
第2251號A分段餘段、第2256號餘段、
第2315號(部分)及第2316號餘段(部分)
和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/NE-KTS/364B號)

58. 秘書報告，申請人於二零一四年十二月十八日要求城規會再延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有兩個月時間檢視總綱發展藍圖，研究可否把有關屋宇的位置從申請地點東面邊界後移，以回應土木工程拓展署所提出的意見。申請人亦尚未回應運輸署的意見，故需要更多時間以作回應。這是申請人第三次要求延期。

59. 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。若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，小組委員會已再給其兩個月時間準備所要提交的進一步資料。由於這宗申請已第三次延期，小組委員會同意告知申請人，小組委員會已給其合共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。

[城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東梁懿德女士、陳凱恩女士及張志強先生此時獲邀到席上。]

議程項目 19

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTN/455 在劃為「休憩用地」地帶及「住宅(丁類)」地帶的元朗錦田錦田公路第109約地段第529號B分段(部分)及第110約地段第644號A分段餘段(部分)和毗連政府土地臨時露天存放私家車(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第A/YL-KTN/455號)

簡介和提問部分

60. 城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東梁懿德女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 臨時露天存放私家車，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點的北面及西面(不足 10 米外)有易受影響的用途，即民居，預料環境會受到滋擾；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，沒有收到公眾的意見書，而元朗民政事務專員亦沒有收到區內人士的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所作的評估，規劃署認為這項臨時用途可予容忍三年。雖然環保署署長提出反對，但過往三年環保署署長並沒有收到任何關於環境方面的投訴。針對環保署署長關注這項臨時用途可能會造成滋擾，建議在規劃許可加入附帶條件，限制申請地點的作業時間及出入車輛的種類，並禁止在該處進行與工場有關的活動。如申

請人未能遵守規劃許可附帶條件，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。申請人亦須採取《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》所載的紓減環境影響措施，以減低可能造成的影響。

61. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

62. 經商議後，小組委員會決定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，至二零一八年一月二日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上八時至早上九時在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；
- (c) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行拆件、保養、修理、清洗、噴漆或其他工場活動；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有《道路交通條例》所界定重量超過 5.5 公噸的中型或重型貨車(包括貨櫃拖頭／拖架)在申請地點停泊／存放或進出申請地點；
- (e) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛倒後進出申請地點；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一五年七月二日或之前)，提交排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；

- (g) 就上文(f)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一五年十月二日或之前)，落實排水建議，而落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一五年七月二日或之前)，提交保護樹木建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (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(即在二零一五年十月二日或之前)，落實保護樹木建議，而落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (j) 在批給規劃許可之日起計六個星期內(即在二零一五年二月十三日或之前)，設置具有效消防證書(FS251)的滅火筒，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(即在二零一五年七月二日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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(即在二零一五年十月二日或之前)，設置消防裝置，而有關裝置必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (m) 如在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)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；
- (n) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(f)、(g)、(h)、(i)、(j)、(k)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。」

63. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- 「(a) 在開始把申請地點用作存放私家車前，必須先取得規劃許可；
- (b) 規劃許可是批給申請的用途，並不表示當局會容忍現時於申請地點內但非這宗申請所涵蓋的其他用途，包括修車工場。申請人須立即採取行動，中止規劃許可沒有涵蓋的用途；
- (c) 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；
- (d) 申請地點須時刻保持整潔；
- (e) 留意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，有關租契規定，事先未經地政總署批准，不得搭建任何構築物。佔用申請地點範圍內的政府土地並未獲批准。申請人須注意，未經政府批准而佔用政府土地的行為，不應鼓勵。由申請地點前往錦田公路須穿過政府土地及其他私人地段。地政總署不會為所涉的政府土地進行維修保養工程，亦不保證申請人會有通行權。有關地段的擁有人須向地政總署申請准其在申請地點搭建構築物，或把申請地點的違例事項納入規範。申請人必須把申請地點範圍內的政府土地部分剔出，或在實際佔用該部分政府土地前申請正式許可。地政總署會以業主身分全權酌情考慮有關申請，但不保證會予批准，倘予批准，或會附加條款和條件，包括規定申請人支付地價或費用；
- (f) 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》所載的紓減環境影響措施，以盡量減低對環境可能造成的滋擾；

- (g) 留意運輸署署長的意見，該署曾收到投訴，指有車輛在有關地段的範圍外停泊，堵塞外面的行人徑，並阻擋經過毗連的 T 字路口的駕車人士的視線。申請人不得在申請地點範圍外停泊或存放車輛。申請地點經一段區內通道接達公共道路網，該通道並非由運輸署負責管理。申請人須向地政總署查核該區內通道所在土地的類別，並與有關的地政和維修保養當局釐清該區內通道的管理和維修保養責任誰屬。司機須小心慢駛，尤其當該區內道路有車輛迎頭而來時為然；
- (h) 留意路政署總工程師／新界西的意見，若擬議的車輛入口通道獲運輸署同意，申請人必須按照最新版本的路政署標準圖則 H1113 號及 H1114 號或 H5133 號、H5134 號及 H5135 號(視乎何者配合旁邊現有的行人路而定)，在錦田公路出入口興建車輛進出口通道。另須採取足夠的排水措施，防止地面的水由申請地點流往附近的公共道路及排水渠；
- (i) 留意消防處處長的意見，以擬議構築物的設計／性質而言，預料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。此外，申請人須遵從夾附於小組委員會文件附錄 V 的露天貯存用地的良好作業指引。若擬議構築物須符合《建築物條例》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規定。申請人若擬申請豁免設置某些規定的消防裝置，須提出理據予消防處考慮。為履行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；
- (j) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，倘現時在已批租土地上的構築物(並非新界豁免管制屋宇)是未經屋宇署批准而搭建的，根據《建築物條例》，乃屬違例構築物，不應指定作這宗申請所涉及的任何用途。申請人倘擬在申請地點進行任何新的

建築工程(包括搭建作臨時建築物用的貨櫃／開放式屋棚)，必須先取得屋宇署的批准及同意，否則有關工程即屬違例建築工程。申請人亦須根據《建築物條例》的規定，委聘一名認可人士統籌擬議建築工程。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。對於在已批租土地上搭建的違例建築物，如有需要，屋宇署可根據該署針對違例建築工程的政策，採取執法行動，予以清拆。即使批給規劃許可，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，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)，以找出申請地點範圍內或附近是否設有地下電纜(及／或架空電纜)。根據所取得的電纜圖則及相關的繪圖，倘申請地點範圍內或附近設有地下電纜(及／或架空電纜)，申請人便須採取以下措施：
 - (i) 若申請地點位於《香港規劃標準與準則》所訂輸電電壓水平在 132 千伏特或以上的高壓架空電纜的較理想工作走廊內，申請人須先諮詢供電商及與供電商作出安排；
 - (ii) 申請人及／或其承建商在申請地點範圍內搭建任何構築物前，必須與供電商聯絡，如有需要，應要求供電商遷移地下電纜(及／或架空電纜)，使電纜遠離擬建的構築物；
 - (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》。

申請地點對面有兩個石油氣加氣站，即中國石油汽油連石油氣加氣站及中國石化汽油連石油氣加氣站。由於兩個加氣站均有泄漏氣體的風險，申請人須訂立工作程序，避免進行任何高溫工作，並制訂應變計劃，說明一旦有氣體泄漏，影響申請地點時，會如何安排站內員工及訪客疏散。」

議程項目 20

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTS/645 在劃為「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶的元朗八鄉錦莆路第 106 約地段第 509 號(部分)、第 510 號、第 514 號(部分)及第 515 號餘段(部分)關設與中環灣仔繞道一八號連接路段隧道工程有關的臨時地盤辦公室及停車場並露天存放有關工程的預製組件(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-KTS/645A 號)

簡介和提問部分

64. 城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東梁懿德女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 關設與中環灣仔繞道一八號連接路段隧道工程有關的臨時地盤辦公室及停車場並露天存放有關工程的預製組件，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為根據最新的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，在申請地點東面有易受影響的用途，即民居／住宅構築物，最接近者就在大約 20 米外，而且附近一帶亦有這類用途，預料環境會受到滋擾；

- (d) 在法定公布期的首三個星期內，收到兩份公眾意見書，分別來自一名市民及創建香港。該名市民反對這宗申請，主要理由是申請的用途未獲有效的規劃許可而運作，會造成噪音滋擾，並危害區內村民及踏單車人士的安全。創建香港也反對這宗申請，理由包括擬議的發展不符合「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶的規劃意向；申請人未有就環境、排水及排污方面的影響進行評估；附近一帶已有足夠的土地作泊車及露天貯物用途；這宗申請獲批准後，或會獲准續期，令申請地點難以回復作其他更合適的用途。元朗民政事務專員未有收到區內人士的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署不支持這宗申請，理由詳載於文件第 12 段，撮述如下：

- (i) 擬議的臨時發展不符合「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶的規劃意向，有關意向是保留鄉郊地方的特色。擬議的發展涉及露天貯物及泊車用途，與周邊的土地用途不協調，因為周邊混雜民居／住宅構築物、農地／農業活動、空置／荒廢的土地及貨倉。雖然申請地點北鄰有一個貨倉，但該貨倉是根據《城市規劃條例》可予容忍的「現有用途」。申請書內沒有提出有力的規劃理據，以支持偏離此地帶的規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (ii) 現在這宗申請不符合有關「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引編號 13E(城規會規劃指引 13E)的規定，因為申請地點先前不曾獲批給許可作露天貯物用途，至於現有及已獲批准的露天貯物用途，亦應局限於第 3 類地區內，讓這類用途進一步擴散，並不能接受。此外，環保署署長不支持這宗申請，因為申請地點東面有易受影響的用途，即住宅構築物(大約在 20 米外)，而附近一帶亦有

這類用途，預料環境會受到滋擾。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境認為申請人提交的美化環境建議所載的資料不足，必須提供更多有關保護現有樹木的資料；

- (iii) 申請地點先前涉及五宗申請，其中編號 391 及 581 這兩宗申請分別擬作臨時露天貯物用途及臨時公眾停車場和露天貯物用途，均遭小組委員會拒絕；而申請編號 465、540 及 591 這三宗申請擬作臨時公眾停車場用途，則在有附帶條件下獲小組委員會批准。不過，編號 A/YL-KTS/540 及 591 這兩宗申請的規劃許可其後被撤銷，因為申請人沒有遵守規劃許可附帶條件有關停泊／存放車輛的限制。因此，現在這宗擬作臨時地盤辦公室、停車場及露天貯物用途的申請不應獲得從寬考慮；
- (iv) 雖然該「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶曾有涉及露天貯物用途的同類申請獲得批准，但所涉的地點均位於該地帶的東面邊界或錦上路沿路的地方。申請獲得批准，主要是考慮到附近主要是作露天貯物／與工場有關用途，有關發展與這些用途並非不協調，而且這些用途先前曾獲批給許可。至於這宗申請，所涉的地點面向錦莆路，位於該「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶的西部，接近錦田河，一派鄉郊風貌，因此，所要考慮的因素並不相同。倘批准這宗申請，會立下不良先例，使同類的用途在該「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶這部分範圍擴散。倘這類申請均獲得批准，累積影響所及，會令該區整體的鄉郊特色受損；以及
- (v) 當局收到兩份公眾意見書，表示反對這宗申請。

65. 一名委員對文件第 13.2 段有關履行規劃許可附帶條件的時限的用詞表達意見。主席說，備悉有關意見，並表示可作進一步研究。

商議部分

66. 鑑於申請地點先前涉及幾宗申請，一名委員詢問文件第 13.1 段所述的拒絕理由(b)項的用詞是否正確。秘書回應說，有關用詞恰當，因為拒絕理由是申請地點先前不曾獲批給許可作露天貯物用途，因此申請不符合有關「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引編號 13E 的規定。

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

- 「(a) 這項發展不符合「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶的規劃意向，有關意向是保留鄉郊地區的特色。與鄉郊景觀互相協調的用途或發展，例如靜態康樂用途和多項鄉郊用途，如向城規會提出申請或會獲得批准，以改善區內環境，或配合地方社區的需要。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，即使僅屬臨時性質亦然；
- (b) 這宗申請不符合有關「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引編號 13E 的規定，因為有關發展與申請地點的鄉郊特色及附近既有農業活動又有民居的環境不協調，申請地點先前不曾獲批給許可作露天貯物用途，而且相關的政府部門亦有負面意見；以及
- (c) 倘批准這宗申請，會為該「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶這部分範圍內的同類申請立下不良先例。倘這類申請均獲得批准，累積影響所及，會令該區整體的鄉郊特色受損。」

議程項目 21

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTS/655 在劃為「住宅(丁類)」地帶的
元朗錦田第 106 約地段第 702 號 C 分段
臨時露天存放金屬及建築材料，
並闢設附屬辦公室(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-KTS/655 號)

簡介和提問部分

68. 城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東梁懿德女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 臨時露天存放金屬及建築材料，並闢設附屬辦公室，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。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為在申請地點南鄰和西鄰有易受影響的用途，即民居，最接近者就在大約五米外，而且附近一帶亦有這類用途，預料環境會受到滋擾；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，收到一份來自創建香港的公眾意見書，內容卻與另一宗規劃申請有關，因此，當局把之視為與現在這宗申請無關。元朗民政事務專員沒有收到區內人士的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所作的評估，規劃署認為這項臨時用途可予容忍三年。關於環保署署長的意見，環保署署長過去三年並無收到任何關於環境方面的投訴。針對環保署署長所關注的環境問題，建議在規劃許可加入附帶條件，限制申請地

點的作業時間和出入車輛的種類，同時禁止在該處進行拆件、保養、修理、清洗、噴漆或其他工場活動，以及規定保養現有的邊界圍欄。如申請人未有遵守及履行規劃許可的附帶條件，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。此外，會告知申請人須採取《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》所載的紓減環境影響措施，以減低可能造成的影響，並使申請地點時刻保持整潔。

69. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

70. 經商議後，小組委員會決定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，至二零一八年一月二日止，並須附加以下條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期一至星期六晚上七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，不得有《道路交通條例》所界定重量超過 5.5 公噸的中型或重型貨車(包括貨櫃拖頭／拖架)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件、保養、修理、清洗、噴漆或其他工場活動；
- (e) 在規劃許可有效期內，保養申請地點現有的邊界圍欄，使之時刻保持良好狀況；

- (f) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛倒後進出申請地點；
- (g) 在規劃許可有效期內，護理申請地點內現有為美化環境而栽種的植物，使之時刻保持良好狀況；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一五年七月二日或之前)，提交排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (i) 就上文(h)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一五年十月二日或之前)，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；
- (j) 在批給規劃許可之日起計六個星期內(即在二零一五年二月十三日或之前)，設置具有效消防證書(FS 251)的滅火筒，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(即在二零一五年七月二日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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(即在二零一五年十月二日或之前)，設置消防裝置，而有關裝置必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (m) 如在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)、(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) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(h)、(i)、(j)、(k)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。」

71. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- 「(a) 在申請地點展開所申請的用途前，須先取得規劃許可；
- (b) 與申請地點的相關擁有人解決這項發展所涉及的任何土地問題；
- (c) 留意元朗地政專員的意見，申請地點範圍內的私人地段是以集體政府租契持有的舊批農地，有關租契規定，事先未獲地政總署批准，不得搭建任何構築物。由石崗機場路前往申請地點須經過政府土地，地政總署不會為該通道進行維修保養工程，亦不保證申請人會獲給予通行權。申請地點在石崗機場高度限制區內，相關地段的擁有人仍須向元朗地政處申請准其在申請地點搭建額外／超出規定的構築物，或把申請地點的違例事項納入規範。此外，申請人須把申請地點範圍內那部分政府土地剔出，或在實際佔用該部分政府土地前申請正式許可。地政總署會以業主身分全權酌情考慮有關申請，但不保證會予批准，倘予批准，或會附加條款及條件，包括規定申請人繳付地價或費用；
- (d) 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》所載的紓減環境影響措施，以盡量減低對環境可能造成的滋擾；
- (e) 留意運輸署署長的意見，申請地點經一段區內通道連接公共道路網，該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，並與有關的地政及維修保養當局釐清該區內通道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，路政署不會／不須負責維修保養任何連接申請地點與石崗機場路的現有車路。申請人須按照最新版本的路政署標準圖則 H1113 號及 H1114 號，或 H5133 號、H5134 號及 H5135 號(視乎何者配合旁邊現有的行人路而定)，在石崗機場路的出入口興建車輛進出口通道；
- (g) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，倘現時在已批租土地上的構築物(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所涉的任何用途。申請人若擬在申請地點進行任何新的建築工程(包括搭建作臨時建築物用的貨櫃／開放式屋棚)，必須先取得屋宇署的許可和同意，否則有關工程即屬違例建築工程。申請人亦須按《建築物條例》的規定，委聘一名認可人士統籌擬議的建築工程。對於在已批租土地上搭建的違例建築物，如有需要，屋宇署可根據該署針對違例建築工程的政策，採取執法行動，予以清拆。即使獲批給規劃許可，也不應視作在《建築物條例》下，申請地點現有的建築工程或違例建築工程亦獲許可。根據《建築物(規劃)規例》第 5 條，申請地點須設有從街道通往申請地點的途徑，而根據該規例第 41D 條，亦須設有緊急車輛通道。若申請地點並非緊連一條至少闊 4.5 米的指明街道，根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條，須在提交建築圖則的階段，由當局釐定該地點准許的發展密度；
- (h) 留意消防處處長的意見，以擬議用途的設計／性質而言，預料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。申請人須遵從夾附於小組委員會文件附錄 V 的「露天貯存用地的良好作業指引」。為履行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。申請人若擬申

請豁免設置某些消防裝置，必須提出理據予該處考慮。申請人也要留意，倘擬議構築物須符合《建築物條例》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；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，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)。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)，或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 22 至 23

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTS/654 擬在劃為「農業」地帶的元朗八鄉元崗
第 106 約地段第 1572 號 F 分段
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-KTS/654 號)

A/YL-KTS/656 擬在劃為「農業」地帶的元朗八鄉元崗
第 106 約地段第 1572 號 E 分段
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-KTS/656 號)

72. 這兩宗申請的性質類似[即擬建屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)]，而且申請地點非常接近，小組委員會同意一併考慮這兩宗申請。

簡介和提問部分

73. 城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東梁懿德女士簡介這兩宗申請，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 IV。從農業發展角度而言，漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這兩宗申請，因為申請地點是一塊長有青草的空置土地，有水供應，亦有道路可達，有潛力回復作溫室或苗圃等農業用途；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，關於這兩宗申請，各收到一份公眾意見書。關於編號 A/YL-KTS/654 這宗申請的意見書由元崗村兩名村民提交，他們反對擬議的發展，理由主要包括擬議的發展不符合「農業」地帶的規劃意向；應把農地保存作復耕之用；批准這宗申請，會為同類申請立下不良先例；這宗申請不符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」(下稱「臨時準則」)；以及元崗村有足夠土地發展小型屋宇。關於編號 A/YL-KTS/656 這宗申請的意見書由創建香港提交，表示反對這宗申請，理由主要包括擬議的發展不符合「農業」地帶的規劃意向；發展小型屋宇會帶來累積影響；申請人沒有提交影響評估報告；可以進行的農業活動將會減少及應避免進行城市化的發展；道路、通道及泊車處不合規格，可能會造成不安全及供不應求的情況；以及泊車地方及道路不足，居民之間的關係可能會變得不融洽，更

會有違法行為出現。元朗民政事務專員沒有收到區內人士的反對／意見；以及

- (e) 規劃署的意見——規劃署不支持這兩宗申請，理由詳載於文件第 12 段，撮錄如下：
- (i) 擬議的發展不符合「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，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。從農業角度而言，漁護署署長不支持這兩宗申請，因為申請地點是一塊長有青草的空置土地，有水供應，亦有道路可達，有潛力回復作溫室或苗圃等農業用途；
 - (ii) 這兩宗申請不符合「臨時準則」，因為申請地點及擬建的小型屋宇完全在「鄉村式發展」地帶外。此外，申請地點亦完全位於元崗草擬的「鄉村範圍」界線外。根據「臨時準則」，倘新界豁免管制屋宇—小型屋宇發展的覆蓋範圍多於 50% 在「鄉村範圍」和「鄉村式發展」地帶外，有關的申請通常不獲批准，只有情況非常特殊者除外。為使發展模式較具條理，而在土地運用及基礎設施和服務的提供方面，較具效益，村屋的發展應盡量靠近鄉村中心區。這宗申請沒有任何特殊情況使之值得批准；
 - (iii) 元崗有 67 宗尚未處理的小型屋宇申請，而預計未來十年的小型屋宇需求量是 160 幢，即小型屋宇需求量為 227 幢，需要約 5.675 公頃土地。根據規劃署最新的評估，元崗的「鄉村式發展」地帶內約有 2.9 公頃土地，即可興建約 116 幢小型屋宇，雖然不足以應付元崗長遠的小型屋宇需求，但仍足以應付現時尚未處理的申請；

- (iv) 申請人所提到的兩宗獲批准的申請，即編號 A/YL-KTS/476 及 477 的申請，所涉地點位於現在這兩宗申請所涉地點西南面較遠處(約 280 米外)，在有關鄉村的「鄉村範圍」內，而且擬建新界豁免管制屋宇的覆蓋範圍有不少於 50% 在「鄉村式發展」地帶內。就規劃情況及申請地點四周的環境而言，現在這兩宗申請與所提到的兩宗獲批准的申請並不相同；以及
- (v) 這兩宗申請各收到一份公眾意見書，兩者皆反對擬議的發展。

[曹永平先生此時離席。]

74. 一名委員詢問為何現時在申請地點附近有那麼多住宅發展項目。梁懿德女士回應說，該等現有的住宅發展項目都是在一九九零年十月《錦田南中期發展審批地區圖編號 IDPA/YL-KTS/1》的公告首次在憲報刊登前已存在的「現有用途」，或是在二零零零年「臨時準則」頒布前的一九九四至九九年間已獲批准。

商議部分

75. 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。有關理由是：

- 「(a) 擬議的發展不符合有關的分區計劃大綱圖所劃的「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。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) 這宗申請不符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」，因為申請地點及擬

建的新界豁免管制屋宇－小型屋宇的覆蓋範圍完全在元崗村及「鄉村式發展」地帶外。為使發展模式較具條理，而在土地運用及基礎設施和服務的提供方面，較具效益，村屋的發展應盡量靠近鄉村中心區。這宗申請沒有任何特殊情況使之值得批准。」

議程項目 24

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-MP/239

擬在劃為「休憩用地」地帶的
元朗米埔第 104 約地段第 2874 號(部分)
經營臨時商店及服務行業(花卉及園藝店)
(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-MP/239A 號)

76. 秘書報告，申請人於二零一四年十二月十九日要求延期一個月才考慮這宗申請，讓他有更多時間就漁農自然護理署所提出的意見擬備回應。這是申請人第二次要求延期。

77. 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，他已獲給予額外一個月時間準備所要提交的進一步資料。由於這是申請人第二次要求延期，小組委員會同意告知申請人，小組委員會已給予合共兩個月時間讓他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 25

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-NTM/313 擬在劃為「綠化地帶」及「鄉村式發展」地帶的元朗石湖圍第 105 約地段第 1899 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/YL-NTM/313 號)

簡介和提問部分

78. 小組委員會備悉，於二零一四年十二月二十四日收到的申請人進一步資料(對公眾意見的回應)，以及文件附錄 IV 的五頁替代頁(有關民政事務專員對這宗申請的意見)已提交席上。

79. 城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東陳凱恩女士簡介這宗申請，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。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)表示從農業的角度而言，並不支持這宗申請，因為申請地點有水供應，亦有道路可達，復耕潛力高；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，收到四份公眾意見書，分別來自一名個別人士、嘉道理農場暨植物園公司、世界自然基金會香港分會及創建香港，表示反對這宗申請，主要理由如下：
 - (i) 申請地點在「綠化地帶」內，讓小型屋宇在此地帶擴散，不符此地帶的規劃意向。倘批准這宗申請，會為同類的申請立下不良先

例。當局應考慮批准小型屋宇的申請所帶來的累積影響；

- (ii) 擬議的小型屋宇的建築工程和該屋宇的使用可能會影響區內的生態，令環境質素進一步下降；
 - (iii) 道路及泊車位不合規格，可能會造成不安全及供不應求的情況；以及
 - (iv) 石湖圍的「鄉村式發展」地帶內可用作發展小型屋宇的土地並非供不應求。小型屋宇應在「鄉村式發展」地帶內興建；
- (e) 區內人士方面，元朗民政事務專員表示收到石湖圍一名原居民代表及一名居民代表的地區意見。他們支持原居村民在村內發展小型屋宇，認為這宗申請能滿足這些村民的需要，亦不會侵奪他們的權益；
- (f) 規劃署的意見——規劃署不支持這宗申請，理由詳載於文件第 12 段，撮述如下：
- (i) 擬議的發展不符合「綠化地帶」的規劃意向。按照有關「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，「綠化地帶」推定為不宜進行發展，城規會只會在特殊情況下考慮在該地帶進行的新發展，有關發展亦必須具備有力的規劃理據支持。申請書內沒有提出有力的規劃理據支持在「綠化地帶」內發展小型屋宇，而這宗申請亦沒有任何特殊情況使之值得批准；
 - (ii) 石湖圍尚未處理的小型屋宇申請合共有 11 宗(需要約 0.275 公頃土地)，而該村未來 10 年的小型屋宇需求量預測為 60 幢，即總需求為 71 幢，合共需要約 1.78 公頃土地，但石湖圍的「鄉村式發展」地帶內可供

使用的土地合共約有 2.84 公頃，相等於約 113 幅小型屋宇用地，所以可用作發展小型屋宇的土地並非供不應求；

- (iii) 雖然擬建小型屋宇範圍有超過 50% 在「鄉村範圍」內，但這宗申請不符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」，因為「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，而且擬建小型屋宇的覆蓋範圍約有 74.5% 在「鄉村式發展」地帶外。由於石湖圍的「鄉村式發展」地帶內仍有土地可供發展小型屋宇，因此，擬建的小型屋宇較宜集中在「鄉村式發展」地帶內，使發展模式較具條理，而在土地運用及基礎設施和服務的提供方面，亦較具效益。申請人沒有就這方面提出任何理據。從農業的角度而言，漁護署署長也不支持這宗申請，因為申請地點有水供應，亦有道路可達，復耕潛力高；以及
- (iv) 有公眾意見反對這宗申請。

80. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

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

- 「(a) 申請地點有部分位於「綠化地帶」內，擬議的發展並不符合「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，而根據一般推定，此地帶不宜進行發展。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；

- (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「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；
- (c) 石湖圍的「鄉村式發展」地帶內仍有土地可供發展小型屋宇，擬建的小型屋宇較宜集中在「鄉村式發展」地帶內，使發展模式較具條理，而在土地運用及基礎設施和服務的提供方面，亦較具效益；以及
- (d) 批准這宗申請會為「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，會對周邊地區的交通造成負面影響，亦會使小型屋宇發展侵進「綠化地帶」，導致整體自然環境的質素下降。」

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-ST/456 為批給在劃為「未決定用途」地帶的元朗新田第 99 約地段第 244 號 B 分段餘段(部分)及毗連政府土地作臨時「公眾停車場(貨櫃車除外)」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-ST/456 號)

簡介和提問部分

82. 城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東張志強先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 為批給作臨時公眾停車場(貨櫃車除外)用途的規劃許可(先前申請第 A/YL-ST/407 號)續期三年；

- (c) 政府部門的意見——相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見，詳見文件第 10 段；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局並無接獲公眾意見，而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 12 段所詳作的評估，規劃署認為這項臨時用途可再予容忍三年。

83. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

84. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項許可屬臨時性質，有效期為三年，由二零一五年一月二十四日至二零一八年一月二十三日止，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《道路交通條例》獲發有效牌照的車輛在申請地點停泊／存放；
- (b) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有《道路交通條例》所界定重量超過 5.5 公噸的中型或重型貨車(包括貨櫃車拖架／拖頭)在申請地點停泊／存放；
- (c) 在申請地點的當眼位置張貼告示，述明在規劃許可有效期內的任何時間，不得有《道路交通條例》所界定重量超過 5.5 公噸的中型或重型貨車(包括貨櫃車拖架／拖頭)在申請地點停泊／存放；
- (d) 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、修車、拆件、噴漆或其他工場活動；
- (e) 在規劃許可有效期內，必須妥為維修保養申請地點內已鋪築的地面及邊界圍欄；

- (f) 在規劃許可有效期內，必須妥為維修保養申請地點現時連接落馬洲路的車輛進出通道，而有關情況必須符合運輸署署長的要求；
- (g) 在規劃許可有效期內，必須妥為維修保養申請地點現有的排水設施；
- (h) 在規劃許可續期之日起計三個月內(即在二零一五年四月二十四日或之前)提交排水竣工圖和切面圖及現有排水設施的照片記錄，而有關資料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六個月內(即在二零一五年七月二十四日或之前)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；
- (j) 就上文(i)項條件而言，在規劃許可續期之日起計九個月內(即在二零一五年十月二十四日或之前)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；
- (k) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零一五年七月二十四日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (l) 就上文(k)項條件而言，在規劃許可續期之日起計九個月內(即在二零一五年十月二十四日或之前)設置擬議消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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)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) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復原狀為美化市容地帶，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

85. 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涉及這項臨時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，申請地點的土地包括根據集體政府租契持有的舊批農地。有關租契訂明，倘事先未獲政府批准，不得搭建構築物。申請地點可直接通往落馬洲路。位於第 99 約地段第 244 號 B 分段餘段的私人土地為短期豁免書第 3781 號涵蓋，獲准作公眾停車場(貨櫃車除外)的附屬辦公室。當局並無批准佔用申請地點西部的政府土地(約 133.61 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，不應予以鼓勵。倘這宗申請獲批，申請人必須把申請地點西部屬於政府土地的部分剔出，或在實際佔用該部分的政府土地前取得正式許可。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，申請人必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頒布的「處理臨時用途及露天貯物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；
- (d) 留意漁農自然護理署署長的意見，申請人須繼續沿申請地點界線維修保養現有圍欄和護理園景植物，並確保這項發展不會侵佔鄰近西北面草木茂生的林地和影響該處的樹木；

- (e) 留意消防處處長的意見，考慮到建議的設計／性質，預計須設置消防裝置，因此，申請人須向消防處提交已收納消防裝置建議的相關平面圖，以供審批。申請人亦須留意：(i) 平面圖須按比例繪製，並註明尺寸和佔用性質；以及(ii) 擬設消防裝置的位置須在平面圖上清楚標示；
- (f) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，該署沒有記錄顯示建築事務監督曾就申請地點的現有構築物批給許可，因此屋宇署未能就構築物是否適合作申請地點的相關用途提供意見。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)，均屬違例構築物，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(包括把地盤辦公室和繳費處作為臨時建築物)，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；
- (g) 留意路政署總工程師／新界西的意見，申請人須按照路政署最新制訂的標準圖則 H1113 號及 H1114 號，或 H5133 號、H5134 號及 H5135 號(視乎何者配合毗鄰的維修保養落馬洲路路口的車輛進出通道，現有行人路而定)。申請人須提供足夠的排水措施，以防止地面水從申請地點流往鄰近的公共道路和排水渠；以及
- (h) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，申請人須自費維修保養所有排水設施。在規劃許可有效期內，申請人須確保申請地點的所有排水設施獲得妥善的維修保養。申請人亦須確保所有現有流徑均妥為阻截和控制，不會增加鄰近地區的水浸風險。申請地

點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的事宜，須徵得環境保護署署長的同意。申請人須留意，排水工程和地盤界線不得侵佔其業權範圍以外的地方。申請人須就地段界線以外的所有排水工程徵詢地政總署元朗地政專員的意見，確保申請地點日後排水暢順。」

[主席多謝城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東梁懿德女士、陳凱恩女士及張志強先生出席會議，解答委員的提問。梁女士、陳女士及張先生此時離席。]

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、何劍琴女士及黎定國先生於此時獲邀到席上。]

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-PN/40 為批給在劃為「海岸保護區」地帶及一處顯示為「道路」的元朗白泥第 135 約地段第 73 號(部分)、第 74 號(部分)、第 75 號、第 76 號、第 77 號(部分)及第 78 號(部分)和毗連政府土地作臨時康樂用途(釣魚場)的規劃許可續期三年(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-PN/40 號)

簡介和提問部分

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

(a) 申請的背景；

(b) 為作臨時康樂用途(釣魚場)的先前申請(編號 A/YL-PN/34)的規劃許可續期三年；

- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 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。元朗民政事務專員沒有接獲區內人士的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所作的評估，規劃署認為有關臨時用途可再予容忍三年。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」。

87. 小組委員會備悉文件第 13.2 段所述規劃許可附帶條件 (e)、(f) 及 (g) 項所指明的日期，應分別改為二零一五年四月七日、七月七日及十月七日。

商議部分

88. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，由二零一五年一月七日至二零一八年一月六日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上九時至翌日上午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上排隊等候或以倒車方式進出公共道路；
- (c) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為維修保養現有排水設施；
- (d) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為護理申請地點的現有樹木；

- (e) 在規劃許可續期之日起計三個月內(即在二零一五年四月七日或之前)提交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；
- (f) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零一五年七月七日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (g) 就上文(f)項條件而言，必須在規劃許可續期之日起計九個月內(即在二零一五年十月七日或之前)落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (h) 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，獲批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (i) 倘在上述指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(e)、(f)或(g)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

89. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- 「(a) 與申請地點的相關擁有人解決有關發展所涉及的任何土地問題；
- (b) 留意地政總署元朗地政專員的意見，申請地點包括以集體政府租契持有的舊批農地。根據有關租契的條款，事先未獲政府批准，不得搭建任何構築物。政府沒有批准佔用已納入申請地點的政府土地(約394平方米，有待核實)。事先未經政府批准而佔用政府土地的行為不應予以鼓勵。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，申請人須把屬政府土地的部分從申請地點剔出，或在實際佔用該政府土地部分之前取得正式許可。地政

總署會以業主身分全權酌情考慮有關申請，但不保證有關申請會獲批准。倘予批准，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) 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，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獲核准用途。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。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)，必須先取得建築事務監督的批准及同意。申請人須按《建築物條例》的規定，委聘認可人士統籌擬議建築工程。倘這宗申請擬作用途須領牌方可進行，則申請地點上擬作這項用途的任何現有構築物均須符合建築物安全規定及發牌當局可能施加的其他相關規定。臨時遮蔽處、洗手間、屋宇、貨櫃和電掣房均屬臨時建築物，須受《建築物(規劃)規例》第 VII 部規管。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。倘有任何擬議工程未能符合《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》「與新界豁免建築工程有關的地盤平整工程豁免準則」所載的豁免標準，申請人便須透過認可人士就該等工程提交申請，以供屋宇署批准；
- (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」，以盡量減低可能對附近地區的環境造成的滋擾；

- (e) 留意漁農自然護理署署長的意見，申請人須採取適當的措施，以免在釣魚場運作期間造成干擾或環境衛生問題，影響附近的魚塘、魚養殖活動及泥灘／紅樹林；
- (f) 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轉動；
- (g) 留意路政署總工程師／新界西的意見，申請人須採取足夠的排水措施，以防止地面徑流由申請地點流向附近的公共道路及排水渠；
- (h) 留意消防處處長的意見，考慮到擬議構築物的設計／性質，預計有需要提供消防裝置。因此，申請人須向消防處提交附有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。申請人須注意，倘擬議構築物須符合《建築物條例》的規定，消防處會在收到正式提交的建築圖則後，才制定詳細的消防安全規定；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的準線圖，以找出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頒布的《香港規劃標準與準則》所訂輸電電壓水平在 132 千伏特或以上的高壓架空電纜的較理想工作走廊內，申請人便須事先諮詢供電商並與之作出安排。申請人及／或其承辦商在申請地點範圍搭建任何構築物前，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)，使其遠離擬議構築物的範圍。申請人及其承辦商在供電電纜附近進行工程時，必須遵守根據《供電電纜(保護)規例》訂立的《有關在供電電纜附近工作的實務守則》。」

議程項目 28

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-PN/41 在劃為「農業」地帶的元朗上白泥稔灣路第 135 約地段第 59 號餘段(部分)、第 60 號 D 分段(部分)及第 60 號餘段(部分)和毗連政府土地關設臨時貨倉存放清潔用品及肥田料(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-PN/41 號)

簡介和提問部分

90. 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) 關設臨時貨倉存放清潔用品及肥田料，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段，並撮述如下：
 - (i) 環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因申請地點及行車通道附近有易受影響的用途，並預料環境會受到滋擾；
 - (ii) 漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)從農業角度不支持這宗申請。實地視察顯示申請地點已鋪設地面並用作露天貯物場。儘管如此，申請地點附近有活躍的農業活動，亦有行人徑及水源。當局認為申請地點有復耕潛力，可作溫室或苗圃用途。申請地點毗鄰「海岸保護區」地帶及白泥「具特殊科學價值地點」，而附近亦有魚塘及水源，關注到擬議發展或會對附近的水受體造成水污染；以及

- (iii) 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境從景觀的角度而言，反對這宗申請。根據二零一四年十一月二十四日進行的實地視察，申請地點已鋪築硬地面，其上建有作露天貯物用途的臨時構築物，以及申請地點內並無樹木。根據二零一四年五月三日的航攝照片，申請地點附近饒富鄉郊特色，但卻因露天貯物用途而受到干擾。雖然申請地點附近有露天貯物場，但大部分為涉嫌違例發展。申請地點毗連「海岸保護區」地帶，該地帶在「香港具景觀價值地點研究」的最後報告中被評價為「高(具備條件)陸地景觀特色區」。擬議露天貯物用途與四周的鄉郊景觀特色不相協調。批准這宗申請會鼓勵該區出現更多露天貯物作業，導致該區的鄉郊景觀資源變差；
- (d) 當局在法定公布期的首三個星期內，收到兩份公眾意見書。世界自然(香港)基金會反對這宗申請，主要理由是擬議發展與「農業」地帶的規劃意向不相符、申請地點附近有可耕農地，以及批准這宗申請會立下不良先例。創建香港反對這宗申請，主要理由是擬議發展與「農業」地帶的規劃意向不相符、已有足夠貯物地點、擬議發展會令該區環境質素變差，以及同類申請(編號 A/YL-PN/30 及 38)均被拒絕。元朗民政事務專員並無接獲區內人士提出的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段詳載的理由，規劃署不支持這宗申請。有關理由撮述如下：
- (i) 擬議發展與「農業」地帶的規劃意向不相符。漁護署署長從農業角度不支持這宗申請，因申請地點附近有活躍的農業活動，亦有行人徑及水源。當局認為申請地點的復耕潛力高，可作溫室或苗圃用途。申請書內亦沒有提供充分的規劃理據，以支持偏離「農

業」地帶的規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；

- (ii) 附近地區一派鄉郊特色。除了兩個露天貯物場外(一個為涉嫌違例發展，而另一個為「現有用途」)，附近地區主要有農地、果園和池塘，以及四周混合一些鄉郊民居。擬議發展與附近的鄉郊環境不相協調；
- (iii) 環保署署長不支持這宗申請，因申請地點及行車通道附近有易受影響的用途並預料環境會受到滋擾，而其東面及東南面最接近的民居只距離 4 至 5 米。雖然申請地點內並無樹木，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境認為，擬議用途與四周的鄉郊景觀特色不相協調。申請地點西北面橫過稔灣路的「海岸保護區」地帶，亦是「高(具備條件)陸地景觀特色區」。批准這宗申請會鼓勵該區出現更多同類用途，導致該區的鄉郊景觀資源變差。申請書內並無資料顯示相關政府部門的關注事項會得到處理。此外，漁護署署長認為因申請地點毗鄰「海岸保護區」地帶及白泥「具特殊科學價值地點」，而附近亦有魚塘及水道，關注到擬議發展會否對附近的水受體造成水污染。為此，申請人無法證明擬議發展不會對附近地區的環境及景觀造成不良影響；
- (iv) 當局並無批准在該「農業」地帶內作臨時貨倉／貯物場用途的同類申請。批准這宗申請會立下不良先例，並會鼓勵「農業」地帶內出現更多同類發展的其他申請，累積影響所及，會令該區整體的環境質素變差；以及
- (v) 有兩份公眾意見書反對這宗申請。

91. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

92. 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。有關的理由如下：

- 「(a) 「農業」地帶的規劃意向，主要是保留及保護優質農業用地／農場／池塘作農業用途，以及保留具良好復耕潛力的休耕地作耕種及其他農業用途。擬議發展與「農業」地帶的規劃意向不相符。申請書內亦沒有提供充分的規劃理據，以支持偏離有關規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (b) 擬議發展與附近的鄉郊環境及景觀特色不相協調；以及
- (c) 批准這宗申請，即使僅屬臨時性質，會為「農業」地帶內的同類申請立下不良先例。累積影響所及，會導致該區的良好農地被侵佔，以及整體的環境質素變差。」

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/205 擬在劃為「綜合發展區」地帶及一處顯示為「道路」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/205B)

93. 秘書報告，申請由兆盛有限公司提交，該公司為新鴻基地產發展有限公司(下稱「新鴻基公司」)的附屬公司。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」)、英環香港有限公司(下稱「英環公司」)及新鴻基建築設計有限公司(新鴻基的附屬公司)是申請人的顧問。以下委員就此議項申報利益：

- 符展成先生 — 目前與新鴻基公司、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 — 目前與新鴻基公司及艾奕康公司有業務往來。
- 陳建強醫生 — 香港活力都會協會有限公司的召集人，該協會曾獲新鴻基公司贊助。
- 李美辰女士 — 香港活力都會協會有限公司的董事，該協會曾獲新鴻基公司贊助。
- 黃仕進教授 — 目前與艾奕康公司有業務往來，並為香港大學土木工程系的講座教授及系主任，該系一些活動曾獲艾奕康公司贊助。

94. 小組委員會同意符先生及黎女士涉直接利益，應就此議項暫時離席。至於陳醫生及李女士並無直接利益，而黃教授並無涉及這宗申請，故小組委員會同意他們可留在會議席上。小組委員會備悉陳醫生及李女士因事未能出席會議。

[此時，黎慧雯女士離席及符展成先生暫離會議。]

簡介和提問部分

95. 高級城市規劃師／屯門及元朗西何劍琴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) 申請涉及修訂申請編號為 A/YL/151 的核准總綱發展藍圖，以便在申請地點進行綜合商業／住宅發展。申請地點的面積約 3.61 公頃，坐落在元朗分區計劃大綱核准圖上劃作「綜合發展區」地帶的範圍。根據分區計劃大綱圖的《註釋》，「分層樓宇」及「酒店」屬「綜合發展區」地帶的第二欄用途，須向城市規劃委員會(下稱「城規會」)申請規劃許可及須提交總綱發展藍圖作支持；
- (c) 申請地點包括第 I 期、IIa 期、IIb 期及 III 期。第 I 期(YOHO Midtown)共包括八座住宅樓宇連商業及政府、機構或社區設施，於二零一零年落成。第 IIa 期擬建一座 37 層高的酒店(主水平基準上 135.7 米)，而第 IIb 期則擬在兩層的平台興建一座 28 層高的住宅樓宇(主水平基準上 109.85 米)。第 III 期在設有政府、機構或社區設施的三層平台上建有兩座 28 層高的住宅樓宇(主水平基準上 110.30 米)及地庫停車場。在現行計劃下，此「綜合發展區」用地的發展的整體住用及非住用總樓面面積／地積比率分別約為 160 792 平方米／4.46 倍及 39 416 平方米／1.09 倍；
- (d) 現行申請主要涉及把擬議發展的第 II 期分拆為第 IIa 期及 IIb 期，以便在第 IIa 期加建一幢酒店，以及把第 II 期的商業總樓面面積及部分住用總樓面面積改作酒店用途。整體總樓面面積會增加 4 236 平方米。已落成的第 I 期不會作出任何改變。第 III 期的發展參數大致上維持不變。現行申請的主要改變撮述如下：

第 II 期

- (i) 更改先前計劃下的住用總樓面面積(5 649 平方米)及所有商業總樓面面積(2 322 平方米)，以及在第 IIa 期新增 4 236 平方米的非住用總樓面面積作擬建 37 層高酒店，提供 324 間客房；

- (ii) 減少第 IIb 期的單位平均面積，但總住宅單位數目則維持於 156 個；
- (iii) 建築物高度由五層平台上的 39 層(主水平基準上 163.85 米)降至兩層平台上的 28 層(主水平基準上 109.85 米)；
- (iv) 第 IIa 期的擬議酒店與第 I 期的第 1 座之間の間距由 27 米擴闊至 35 米，並把樓宇從攸田東路後移；
- (v) 建議在現有明渠之上興建一條橫跨該明渠的新車輛通道／緊急車輛通道／行人過路處，以連接鳳攸東街及攸田東路；
- (vi) 刪除第 II 期住宅及商業發展的停車場，以及第 IIa 期調整上落客貨車位及增設旅遊車／的士停車處，供酒店使用；
- (vii) 建議興建一臨時行人天橋，連接擬議酒店及橫跨毗鄰「政府、機構或社區」用地西面的現有行人天橋。建議興建一高架行人連接路，以連接擬議酒店及第 I 期的現有商場；

第 III 期

- (viii) 調整住宅大廈的設計；
 - (ix) 把停車場由平台遷移到地庫，令平台由四層減至三層，以及相應把建築物高度由主水平基準上 117.05 米降至 110.30 米；以及
 - (x) 建議在元龍街為第 III 期興建一新的車輛通道。
- (e) 部門意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。有關部門對申請不表反對或沒有負面意見；

- (f) 在法定公布期的首三個星期內共接獲 745 份公眾意見書，當中包括 372 份支持／贊成的意見、369 份反對／表示關注的意見及 4 份對申請沒有表示意見。表示支持的意見來自一名元朗區議員、地區居民及市民。反對意見來自元朗區議會的議員及副主席、YOHO Midtown 的業主委員會、附近居民及市民。所提意見的主要理據撮述如下：
- (i) 支持的理據是擬議商業／酒店發展會成為新的旅遊景點，有助紓緩旅遊熱點的擠逼情況；擬議發展可增加區內就業機會，惠及區內經濟；更善用稀有土地資源；以及與附近發展互相協調和有助改善區內的整體環境；以及
 - (ii) 反對的理據是擬議發展會造成屏風效應及不良視覺及通風影響；預計會產生交通問題，因元朗市的現有基建已達飽和；擬議發展會令元朗區的車位及政府、機構或社區設施的短缺情況惡化；以及對環境、道路及建築物安全、土地行政、風水、砍樹及景觀表示關注。有些提意見人建議在現有明渠鋪建上蓋，藉以把攸田東路改為雙程分隔車道，以提供更多泊車位及休憩用地；調整現行計劃以保育現有兩棵古樹和把相應地區劃為「綠化地帶」及維持擬議發展的建築物高度低於 YOHO Midtown 的平台花園水平；
- (g) 元朗民政事務專員接獲來自大圍村村代表的意見，他主要基於交通、噪音、地區安全及風水理由反對這宗申請；
- (h) 規劃署的意見——基於文件第 12 段作出的評估，規劃署不反對這宗申請，有關評估現撮述如下：
- (i) 擬議住宅及酒店發展連政府、機構或社區設施大致上符合「綜合發展區」地帶的規劃意向。旅遊事務專員支持擬議酒店發展；

- (ii) 擬議發展與附近地區並非不相協調，特別是毗鄰已落成的第 I 期發展，有關發展主要屬高層住宅及商業性質；
- (iii) 擬議發展的整體所得住用及非住用總樓面面積符合分區計劃大綱圖上「綜合發展區」地帶的發展限制；
- (iv) 有關部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。建議加入適當的規劃許可附帶條件，以處理部門所關注的技術事宜；
- (v) 主水平基準上 109.85 米至 135.7 米的擬議住宅及酒店發展，在視覺上與附近主水平基準上 105 米至 175 米的主要住宅發展互相協調。此外，建築物之間的間距有所增加，以及平台的規模亦會減少。擬議計劃在整體建築物高度輪廓及通透度上亦有改善。空氣流通評估亦顯示核准及擬議計劃的整體表現相若。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境從視覺、通風及景觀規劃的角度，對這宗申請沒有負面意見；
- (vi) 雖然運輸署署長、路政署總工程師／新界西及渠務署總工程師／新界北在技術層面對橫跨現有明渠的擬議車輛通道／緊急車輛通道／行人過路處的設計表示關注，但可透過加入文件第 13.2(h) 及 (m) 段所建議的規劃許可附帶條件予以處理。運輸署署長及路政署總工程師／新界西對連接擬議酒店及橫跨西面的擬議臨時行人天橋不表反對。申請人亦會負責擬議行人天橋的設計、建造、管理及保養。為回應環保署署長對擬議酒店可能引致污水影響的關注，建議加入適當的規劃許可附帶條件；
- (vii) 關於基於屏風效應、通風、交通、環境、消防安全、結構安全、風水及社區設施的提供

而反對這宗申請的公眾意見，上文各段的規劃考慮因素及評估亦適用。至於超出基建負荷及元朗缺乏泊車設施的關注，運輸署署長不反對這宗申請，並認為待正進行的博愛交匯處改善工程竣工後，便不會出現承載力的問題。至於擬議發展對附近發展的結構安全可能造成影響的關注，樓宇安全受《建築物條例》規管及發展商必須進行廣泛的土力勘探。關於擬議發展對景觀有負面影響的關注，以及修訂計劃及把現有古樹的地區劃為「綠化地帶」的建議，申請地點實際上並無古樹名木。已建議加入規劃許可附帶條件，要求提交及落實園境設計總圖，包括保護樹木建議。至於提供及落實政府、機構或社區設施的關注事宜，元朗市已提供足夠的政府、機構或社區設施及休憩用地，以配合預留土地以作相關發展的需要。第 I 期的政府、機構或社區設施的運作計劃屬私人措施。有關方面會因應最新的當地情況提供足夠的政府、機構或社區設施。

96. 注意到擬建一臨時行人天橋，以連接擬議酒店及橫跨毗鄰「政府、機構或社區」用地西面的現有行人天橋，副主席詢問該擬議臨時行人天橋何時會成為永久行人天橋，以及為何該天橋的走線並非直線。高級城市規劃師／屯門及元朗西何劍琴女士在回應時表示，該臨時行人天橋，包括其走線由申請人建議。雖然毗鄰的「政府、機構或社區」用地目前被臨時地盤辦公室佔用，但申請人會發展日後由其擁有的「政府、機構或社區」用地。在發展該「政府、機構或社區」用地時，發展項目會包括一永久行人天橋，以代替擬議的臨時行人天橋。

商議部分

97. 鑑於並無資料顯示橫跨毗鄰「政府、機構或社區」用地的臨時行人天橋是否建有上蓋，副主席建議加入指引性質條款，建議申請人把臨時行人天橋設計為有蓋行人道，以提供較佳的行人環境。各委員備悉已建議加入一項規劃許可附帶條

件，要求申請人設計、提供、保養及管理該擬議臨時行人天橋，而有關情況必須符合運輸署署長或路政署署長的要求。

[陳福祥先生此時離席。]

98. 小組委員會注意到，第 IIa 期的擬議酒店房間的面積比第 IIb 期的擬議分層樓宇的面積大。這問題可由有關部門獨立處理。

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。這宗申請的規劃許可有效期至二零一九年一月二日止。除非在該日期前，所批准的發展已展開或規劃許可已獲續期，否則有關許可會在該日期後停止生效。這項規劃許可須附加下列條件：

- 「(a) 提交並落實經修訂的總綱發展藍圖，以顧及下文第 (b) 至 (k)、(o) 及 (p) 項的條件，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (b) 提交並落實園境設計總圖，包括保護樹木建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (c) 提交載有分段實施建議的施工時間表，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (d) 如申請人所建議，為連接申請地點北面、東面及南面毗鄰發展的行人天橋，以及為連接「綜合發展區」地帶北面發展的行車天橋，設計並提供結構開口和支座，而有關情況必須符合路政署署長或城規會的要求；
- (e) 為擬議發展提供緊急車輛通道、滅火水源及消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (f) 為擬議發展提供並設計內部車輛通道和出入口，以及泊車和上落客貨設施，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；

- (g) 為擬議發展設計並提供車輛通道，而有關情況必須符合運輸署署長及路政署署長或城規會的要求；
- (h) 如申請人所建議，設計並提供橫跨明渠的車輛通道／緊急車輛通道／行人過路處，以連接攸田東路、鳳攸東街及鳳攸北街，並改動相關路口，而有關情況必須符合運輸署署長及路政署署長或城規會的要求；
- (i) 如申請人所建議，設計、提供、保養及管理連接申請地點西面現有行人天橋的臨時行人天橋，以及對現有行人天橋作出所需的改動，而有關情況必須符合運輸署署長及路政署署長或城規會的要求；
- (j) 如申請人所建議，設計並提供一所幼兒園／幼稚園，而有關情況必須符合教育局局長或城規會的要求；
- (k) 設計並提供緩減噪音設施，而有關情況必須符合環境保護署署長或城規會的要求；
- (l) 提交排污影響評估，並根據排污影響評估的建議及發展所需，提供污水收集系統工程及有關係統的運作和保養安排，而有關情況必須符合環境保護署署長或城規會的要求；
- (m) 提交排水影響評估，包括防洪措施，以確定擬議發展及任何橫跨明渠的擬議車輛通道／緊急車輛通道／行人過路處的效用，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (n) 落實排水影響評估所確定的排水建議及其他所需的防洪措施，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (o) 沿申請地點的西南邊界劃設渠務專用範圍，以配合明渠的運作及保養，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；以及

- (p) 提供水務專用範圍，以保護現有水管及進行擬議發展所需的水管改道工程，而有關情況必須符合水務署署長或城規會的要求。」

100. 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涉及這項發展的任何土地事宜；
- (b) 根據城規會所附加的規劃許可附帶條件修訂總綱發展藍圖。經核准的總綱發展藍圖連同一套規劃許可附帶條件會由城規會主席核實，並根據《城市規劃條例》第 4(A)(3)條存放於土地註冊處。申請人應在可行情況下盡早把相關的規劃許可附帶條件納入經修訂的總綱發展藍圖，以供存放於土地註冊處；
- (c) 繼續就落實橫跨明渠的車輛通道／緊急車輛通道／行人過路處及行人天橋與相關政府部門聯絡；
- (d) 留意地政總署元朗地政專員的意見，當局並無承諾會按照擬議發展批給上述政府土地，以及其邊界或須作出修訂，以剔除有關政府土地。在申請書上及規劃綱領(小組委員會文件附錄 Ia)所顯示的政府土地和私人地段的面積和界線，須待相關地段擁有人／申請人作出進一步澄清，並再由政府核實。至於橫跨現有明渠的擬議車輛通道／緊急車輛通道／行人過路處，當局並不保證在第 IIa 期及第 IIb 期申請時會核准／批准有關通道／過路處。此外，擬議過路處位於未批租及未撥用的政府土地，故不保證會批給土地。對於申請人聲稱「可在取得規劃許可後才考慮詳細的土地行政事宜」，他對此不表同意。該等車輛通道及過路處的安排，包括建成後的安排、管理及保養事宜，應在未落實前在規劃階段與相關部門磋商解決。關於擬議臨時行人天橋(小組委員會文件的繪圖 A-3)，申請人須在取得所有相關土地擁有人的共識後，向地政總署提交申請，以供考慮。然而，不保證該申請會獲批准，包括獲批額外的政府土地。地政總署會以業主身分，按照現

行的政策及指引酌情處理及考慮該申請。倘申請獲酌情批准，地政總署會就許可附加相關的條款及條件，包括繳付地價、行政費、豁免費及牌照費等。申請人須在提交申請時清楚述明會應政府要求，自費拆除該行人天橋。元朗市地段第 504 號的租契現為共有業權，並無訂明須容納其他各期的任何有蓋行人道或任何酒店服務路線及行人通道。在此情況下，擬議有蓋行人道(小組委員會文件的繪圖 A-4)會對租契及地價造成影響，因而須修訂元朗市地段第 504 號的租契。申請人須在取得所有相關土地擁有人的共識後，就該行人道／連接向地政總署提交有效的租契修訂申請，以供考慮。然而，不保證該租契修訂申請會獲得批准。地政總署會以業主身分，按照現行的政策及指引酌情處理及考慮該修訂申請。倘申請獲酌情批准，地政總署會就許可附加相關的條款及條件，包括繳付地價及行政費等。第 IIa 期設有三個的士停車處、三個旅遊車停車處及三個上落客貨車位，供酒店使用。其中一個上落客貨車位靠近第 IIb 期，方便第 IIb 期的住客進出。倘申請獲得批准，申請人須就發展向地政總署提交申請。不過，地政總署不保證會接受第 IIa 期及第 IIb 期可共用土地。申請人須分別就第 IIa 期、第 IIb 期及第 III 期向地政總署申請換地。然而，不保證該等換地申請會獲得批准(包括獲批額外的政府土地)。地政總署會以業主身分酌情處理該等申請。倘申請獲酌情批准，地政總署可能就許可附加相關的條款及條件，包括繳付地價及行政費等；

- (e) 留意運輸署署長的意見，不得有任何涉及擬議發展運作的車輛在攸田東路、鳳攸東街及鳳攸北街外輪候／停泊。車輛不得倒車進出擬議發展的第 IIa 期、第 IIb 期及第 III 期。申請人可考慮進一步修訂／優化擬議天橋的設計，以營造更多空間環境。故此，建議擴闊擬議橋面的面積，以便沿行車道提供行人路／花槽及提供一個更佳的设计，以配合鳳攸北街的環境；

- (f) 留意路政署總工程師／新界西的意見，申請人其後須負責拆除該臨時行人天橋；
- (g) 留意建築署總建築師／管理統籌分處 2 的意見，第 III 期住宅樓宇的設計應盡量避免單位朝向西面／西南面，否則應考慮裝設遮擋陽光的設備或採用其他設計，以緩減陽光的熱力及眩光；
- (h) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，申請人須確保現有渠道的水力表現在建造擬議過路處之時或之後不會受到不良影響。至於日後就排水影響評估所提交的文件，申請人應向渠務署土地排水部呈交一份副本，以便該署提出意見；
- (i) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，直徑為 1 400 毫米的現有水管會受到影響。把這水管改道是不可接受的。任何水務專用範圍之上不得搭建任何構築物，而該範圍亦不得用以貯物或停泊或貯放任何車輛(小組委員會文件的圖 A-2)。水務監督及其人員、代理人及承辦商或其所僱用的工人可隨時帶用所需裝備，乘車進出該範圍，以便鋪設、修理及保養橫跨或穿越該範圍或埋置其地底的水管及所有其他裝置及水務設施。倘申請地點及其附近的公共水管爆裂或滲漏而造成任何損害，不論有關損害如何造成，政府概不負責；
- (j) 留意消防處處長的意見，消防處會在接獲正式提交的建築圖則後，才制定詳細的消防規定。申請人須留意，緊急車輛通道的安排須遵從由屋宇署負責執行的《2011年建築物消防安全守則》的規定；
- (k) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，擬議發展須由認可人士／發展商在提交建築圖則階段確立組成有關地盤的土地，並提供關於擁有或有實際機會控制該等土地的所需證明。就此而言，該署注意到在申請中發展密度是以一個合併各期發展的地盤來顯示，但各期或不可個別持續發展。申請人須留意，《認可人士作業備考》第 APP 151 及 152 號

有關可持續建築設計的要求及總樓面面積寬免所需的先決條件，適用於申請地點的發展。根據《建築物(規劃)規例》第 5 及第 41D 條，申請地點／擬議建築物須設有從街道通往該地點的途徑和緊急車輛通道。對於把酒店發展視作非住用建築物以計算地積比率及上蓋面積方面，認可人士／發展商須在提交建築圖則階段顯示及符合《認可人士作業備考》第 APP-40 號所載的準則。根據政府已承諾的政策，為推行可締造優質和可持續建築環境的建築設計，應納入各項可持續建築設計的要求(包括樓宇間距、樓宇後移和綠化上蓋面積)。該署會在正式提交建築圖則階段就發展是否符合《建築物條例》的規定給予詳細意見；

- (1) 留意土木工程拓展署土力工程處處長的意見，申請地點位於附表所列地區的第 2 號地區內，地底可能有大理石溶洞。倘在擬議擴展範圍進行任何發展，須作廣泛的岩土勘探工程，而有關工程可能揭示，在申請地點進行的土力工程的設計及監管工作，須有具經驗的土力工程師高度參與；

- (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)，申請人須採取下列措施：倘申請地點位於規劃署所頒布的《香港規劃標準與準則》所訂輸電電壓水平在 132 千伏特及以上的高壓架空電纜的較理想工作走廊內，申請人須事先諮詢供電商並與其作出安排；在申請地點搭建任何構築物前，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；以及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》所訂的《有關在供電電纜附近工作的實務守則》；以及

- (n) 留意民政事務總署總主任(牌照)的意見，申請人在按照《旅館業條例》遞交申請時，須就擬議酒店提交入伙紙的副本。擬獲發牌的範圍必須相連。從發牌角度而言，建議的選址可以接受。有關提供消防裝置的要求，須符合《最低限度之消防裝置及設備守則》第 4.28 段的規定。該署接獲申請人按照《旅館業條例》遞交的申請後，轄下的建築安全組及消防安全分組會進行視察，然後制訂有關發牌規定。」

[符展成先生此時返回席上。]

[雷賢達先生此時離席。]

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/211 擬在劃為「鄉村式發展」地帶及
一處顯示為「道路」的元朗山貝路第 115 約
地段第 11 號 E 分段第 6 小分段
關設私人發展計劃的公用設施裝置
(中華電力有限公司組合式電力站)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL/211 號)

簡介和提問部分

101. 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) 擬關設私人發展計劃的公用設施裝置(中華電力有限公司組合式電力站)；
- (c) 政府部門的意見——相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見，詳見文件第 8 段；

- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局並無接獲公眾意見，而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 10 段所詳載的評估，規劃署不反對這宗申請。

102. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

103. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項許可的有效期至二零一九年一月二日止，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，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (b) 設計並提供有關緊急車輛通道、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；以及
- (c) 提交並落實排水設施建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求。」

104. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- 「(a) 留意地政總署元朗地政專員的意見，申請地點包括根據集體政府租契持有的舊批農地。有關租契訂明，倘事先未獲政府批准，不得搭建構築物。第 115 約地段第 11 號 E 分段第 6 小分段的私人土地為短期豁免書第 3381 號涵蓋，獲准闢設私人發展計劃的公用設施裝置(中華電力有限公司組合式電力站)。申請地點可經政府土地通往山貝路。元朗地政處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。有關地段擁有人須向元朗地政處提

出申請，以獲准在申請地點搭建額外／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，但不保證予以批准。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及條件，包括繳付地價或費用等；

- (b) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，申請人必須栽種園景植物，以減少組合式電力站對景觀和視覺造成的影響；
- (c) 留意消防處處長的意見，消防處會在收到正式提交的建築圖則後，才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》；
- (d) 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)，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(包括使用貨櫃／開放式棚架作臨時建築物)，必須事先取得屋宇署的批准及同意，否則有關工程屬違例建築工程。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建築工程。對於在已批租土地上進行的違例建築工程，屋宇署可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。申請地點須分別根據《建築物(規劃)條例》第5條和第41D條的規定，闢設可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；
- (e) 留意衛生署署長的意見，工程項目倡議人須確保安裝工程符合國際非電離輻射防護委員會的相關指引

或其他已建立的國際標準。世界衛生組織亦鼓勵在規劃新的電力設施時與持份者作有效和坦誠的溝通；以及

- (f) 留意機電工程署署長的意見，中華電力有關公司須遵從《電力條例》及相關法定要求設計和操作組合式電力站。由於該組合式電力站是為了向附近日後的發展項目供電而設，因此相關的電力需求應盡量由附近的電力站提供。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 31

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TT/340 擬在劃為「康樂」地帶的元朗大棠第 117 約地段第 1683 號(部分)、第 1684 號(部分)、補租地段第 1671 號(部分)、補租地段第 1672 號 A 分段(部分)及補租地段第 1672 號 B 分段(部分)和毗連政府土地闢設臨時娛樂場所(文化表演中心)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-TT/340 號)

簡介和提問部分

105. 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) 擬闢設臨時娛樂場所(文化表演中心)，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。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境表示，從景觀規劃角度而言，對這宗申請有很大保留；理由是在申請人提出規劃申請前，申請地點的狀況懷疑曾進行違例改動。雖然擬議臨時用途與附近環境並非不相協調，但是根據二零一四年一月二十一日及二零一三年六月三十日拍攝的航攝照片，以及實地視察所見，申請地點及鄰近地方曾進行重大改動，涉及地盤平整工程。申請地點以北的景觀特色已變，對景觀已造成重大負面影響。訪客停車場會對景觀造成更多負面影響，原因是出入口通道與申請地點以南的綠化緩衝地帶有直接衝突。至於美化環境建議，四周單排的樹木不足以產生綠化緩衝效果。擬在入口種植的三棵樹更可能會阻礙行車路線。基於申請地點的面積，申請人應研究在申請地點內有何空間可種植樹木和美化環境。建議施加規劃許可附帶條件，規定申請人須提交並落實美化環境建議；
- (d) 當局在法定公布期的首三個星期內接獲共七份公眾意見書。表示支持的六份意見書分別來自兩名元朗區區議員、十八鄉鄉事委員會主席、十八鄉區居民協會、新界倉庫及物流業經營者聯會和大棠村村代表。他們支持這宗申請的理由，主要是擬議發展可提供額外場地舉辦不同文化表演及節慶活動，有助推動區內旅遊業，保留區內鄉郊特色，因而令區內居民受惠，區內道路網絡亦可接達申請地點。餘下一份意見書來自元朗大會堂管理委員會有限公司，但沒有提供關於這宗申請的具體意見。元朗民政事務專員沒有接獲區內人士的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據在文件第 11 段所作的評估，規劃署認為有關臨時用途可予容忍三年。雖然規劃署總城市規劃師／城市設計及園境從景觀規劃角度對這宗申請有保留，但應留意的是，劃設「康樂」地帶旨在進行康樂發展，為市民提供所需設施。為回應規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的關注，建議施加相關的規劃許可附帶條件，規定申請

人須提交並落實美化環境建議。另外，當局收到七份公眾意見書，其中六份支持這宗申請，一份沒有提供具體意見。

106. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

107. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(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，至二零一八年一月二日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上十時至翌日上午十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《道路交通條例》所界定超過 5.5 公噸的中型或重型貨車(包括貨櫃車拖頭／拖架)在申請地點停泊／存放或進出申請地點；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛在公共道路上停泊、輪候或以倒車方式進出公共道路；
- (d) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一五年四月二日或之前)在申請地點設置邊界圍欄，而有關設施必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (e) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一五年七月二日或之前)提交土力規劃檢討報告，而有關報告必須符合土木工程拓展署土力工程處處長或城規會的要求；
- (f) 就上文(e)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一五年十月二日或之前)落實土力規劃檢討報告所述有關土力方面的緩解措施，而有關措施必須符合土木工程拓展署土力工程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(即在二零一五年七月二日或之前)提交美化環境建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (h) 就上文(g)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一五年十月二日或之前)落實美化環境建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (i) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一五年七月二日或之前)提交排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (j) 就上文(i)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一五年十月二日或之前)落實排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (k) 就上文(j)項條件而言，在規劃許可有效期內，必須時刻妥為維修保養已落實的排水設施；
- (l) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一五年七月二日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (m) 就上文(l)項條件而言，必須在規劃許可之日起計九個月內(即在二零一五年十月二日或之前)落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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(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；
- (o) 倘在上述指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(d)、(e)、(f)、(g)、(h)、(i)、(j)、(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。」

108. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- 「(a) 與申請地點的其他相關擁有人解決有關發展所涉及的任何土地問題；
- (b) 留意在私人土地上豎設圍牆和室外網欄的建築工程須受《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；
- (c) 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。根據有關租契的條款，事先未獲政府批准，不得搭建任何構築物。政府沒有批准佔用已納入申請地點的政府土地(約543平方米，有待核實)。須注意，事先未經政府批准而佔用政府土地的行為不應予以鼓勵。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，或把申請地點的違例情況納入規範。此外，申請人須把屬政府土地的部分從申請地點剔出，或在實際佔用該政府土地部分之前取得正式許可。地政總署會以業主身分全權酌情考慮有關申請，但不保證有關申請會獲批准。倘予批准，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。申請地點可經政府土地及一些私人地段接達大棠山道，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；

- (d) 留意運輸署署長的意見，申請地點範圍內須有足夠空間讓車輛轉動。申請人須向地政監督查核由大棠山道通往申請地點的通道／小路／路徑所在土地的類別，並與有關的地政及維修保養當局釐清該通道／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，以防止地面水由申請地點流往附近的公共道路及排水渠。路政署並不負責維修保養任何連接申請地點和大棠山道的通道；
- (f) 留意漁農自然護理署署長的意見，未經郊野公園及海岸公園管理局總監事先批准，郊野公園範圍內不得搭建構築物、有車輛進入或舉行活動；
- (g) 遵照環境保護署網頁所載的「音樂、曲藝或歌唱表演活動的噪音管制指引」；
- (h) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，申請地點周邊擬只栽種單排樹木，不足以產生綠化緩衝效果(小組委員會文件繪圖 A-3)。擬在入口種植的三棵樹更可能會阻礙行車路線，而南面邊界可植樹的地方並未充分利用。申請人應研究申請地點(而非單純沿申請地點周邊)有何空間可種植樹木或美化環境；
- (i) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，為向發展項目供水，申請人須把有關發展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任何次幹水管的建造、運作及維修保養，而有關情況必須符合水務署所訂標準。此外，申請地點附近的水管不能裝置標準的柱形消防栓；
- (j) 留意消防處處長的意見，考慮到有關建議的設計／性質，預計有需要提供消防裝置。因此，申請人須向消防處提交附有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。申請人須注意，倘擬議構築物須符合《建築物條例》的規定，消防處會在收到正式提交的建築圖則後，才制定詳細的消防安全規定；

- (k) 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。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。在申請地點進行任何新的建築工程(包括《建築物條例》第 VII 部所述的臨時建築物)，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。倘申請提出的用途須申領牌照，申請人須留意，申請地點上任何擬作該用途的現有構築物，必須符合建築物安全和發牌當局可能施加的其他相關規定。根據《建築物(規劃)規例》第 5 及 41D 條的規定，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)條釐定申請地點准許的發展密度；

- (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)。根據所取得的電纜圖則及有關的位置圖，若申請地點或附近設有地下電纜(及／或架空電纜)，申請人便須採取以下措施。倘申請地點位於規劃署所頒布的《香港規劃標準與準則》所訂輸電電壓水平在 132 千伏或以上的高壓架空電纜的

較理想工作走廊內，申請人須事先諮詢供電商及與其作出安排。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），使電纜遠離擬建的構築物。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》；以及

- (m) 留意食物環境衛生署署長的意見，倘須在有關場所內舉辦或進行公眾娛樂活動，申請人向該署申領相關牌照。」

[梁慶豐先生此時離席。]

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-TT/341 擬在劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的元朗水蕉新村第 118 約地段第 417 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/YL-TT/341 號)

簡介和提問部分

109. 小組委員會備悉文件第 10 頁(英文本)的替代頁已於會上傳閱。該頁澄清文件第 13.2 段所建議的規劃許可附帶條件。

110. 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) 擬建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)；

- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段和附錄 IV。從農業發展角度而言，漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點設有通道及食水供應，而且具有復耕潛力；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局接獲六份公眾意見書，三份由紅棗田村的村代表及原居村民、創建香港及嘉道理農場暨植物園提交。他們反對這宗申請，主要理由包括申請地點應預留給紅棗田的原居村民興建小型屋宇；擬議發展不符合「農業」地帶的規劃意向；申請人未有證明擬議發展不會對交通、環境或排污造成負面影響；會為同類申請立下不良先例；以及應保育農地以保障食物供應／生產得以持續。另外三份意見書由一名元朗區議員、水蕉新村村代表及一名市民提交。他們支持這宗申請，主要理由是申請人是水蕉新村的原居村民；擬議發展可滿足對房屋的需要，與附近地區又互相協調，亦不會對交通、環境或排污造成負面影響；擬議小型屋宇超過 50% 的覆蓋範圍位於「鄉村式發展」地帶內。此外，元朗民政事務專員沒有接獲區內人士的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所詳載的評估，規劃署不反對這宗申請。雖然從農業發展角度而言，漁護署署長不支持這宗申請，亦有公眾意見表示反對，但這宗申請大致符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」(下稱「臨時準則」)，因為擬建小型屋宇超過 50% 的覆蓋範圍位於「鄉村式發展」地帶內，而且有關鄉村的「鄉村式發展」地帶內並沒有足夠的土地應付小型屋宇的需求。因此，這宗申請應可從優考慮。附近環境饒富鄉郊特色，主要為鄉村式屋宇、作民居用途的臨時構築物，農地及荒地，與擬議小型屋宇並非不相協調。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境不反對這宗申請，因為申請地點鄰近具典型鄉郊風貌的現有鄉村及休耕農地，預計不會對景觀造成負面影響。此外，申請地點有足夠空間闢設美化環

境設施。其他獲諮詢的政府部門對這宗申請沒有負面意見。建議施加提交並落實美化環境建議的規劃許可附帶條件，以解決規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的技術規定。至於所接獲三份表示反對這宗申請的公眾意見書，上文的規劃考慮因素及評估適用於此。

111. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

112. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。有關的規劃許可有效期至二零一九年一月二日止；除非在該日期前，所批准的發展已展開或有關許可已續期，否則有關許可會於該日期後停止生效。這項規劃許可須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議設置化糞池，而位置必須符合地政總署署長或城規會的要求；以及
- (b) 提交並落實美化環境建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

113. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- 「(a) 留意地政總署元朗地政專員的意見，申請地點屬於根據集體政府租契持有的舊批農地，申請地點涉及一宗小型屋宇申請。註冊地段擁有人應就已取得規劃許可一事通知地政總署元朗地政專員，以供進一步處理有關擁有人的小型屋宇申請，而地政總署會以業主身分全權酌情考慮申請，但不保證有關申請會獲批准。倘予批准，申請人須履行地政總署可能施加的條款和條件，包括繳付地價及／或行政費用等；
- (b) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，申請地點有足夠空間闢設美化環境設施；

- (c) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，申請人須自行闢設排水設施，以收集由申請地點排出／流經申請地點的徑流，並把所收集的徑流排放至適當的排放點。有關發展不得阻礙地面水流，或對毗連地區及現有排水設施的排水造成負面影響。此外，在展開排水工程前，申請人須就其地段範圍以外的任何工程，徵詢地政總署元朗地政專員的意見，及／或取得相關擁有人的同意；
- (d) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，申請地點附近的水管不能用作裝置標準的柱形消防栓；
- (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》；
- (f) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，為新界豁免管制屋宇進行的地盤平整工程及排水工程，均屬受《建築物條例》規管的建築工程。倘擬在申請地點進行任何新的地盤平整工程及／或排水工程，必須先取得建築事務監督的批准及同意，否則即屬違例建築工程。申請人須按《建築物條例》的規定，委聘認可人士統籌擬議地盤平整及／或排水工程。然而，地政總署署長可根據《建築物條例(新界適用)規例》，就新界的地盤平整工程及／或排水工程發出豁免證明書，使申請人無須事先取得建築事務監督的批准及同意。申請人可就有關詳情與地政總署元朗地政專員聯絡，或尋求認可人士的意見；以及
- (g) 留意機電工程署署長的意見，申請人須向供電商索取電纜圖則(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走線圖，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所頒布的《香港規劃標準與準則》所訂輸電電壓水平在 132 千伏或以上的高壓架空電纜的較理想工作走廊內，必須事先諮詢供電商並與其作出安

排。在申請地點內搭建任何構築物前，申請人及／或其承辦商須與供電商聯絡，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 33

[第 16 條申請]

[公開會議]

A/YL-LFS/268 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗沙江圍第 129 約地段第 2816 號進行填土(約 1.5 米)，以作准許的農業用途(鄉郊及新市鎮小組委員會文件第 A/YL-LFS/268 號)

114. 秘書報告，申請人在二零一四年十二月十七日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間回應相關政府部門和公眾的意見。這是申請人第一次要求延期。

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。小組委員會也同意，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。此外，小組委員會同意告知申請人，小組委員會已給予兩個月時期讓其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(限於簡介和提問部分)]

A/YL-HT/926 在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗廈村第 125 約地段第 1046 號餘段(部分)和毗連政府土地經營臨時商店及服務行業(便利店)(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-HT/926 號)

116. 秘書報告，黎慧雯女士已就此議項申報利益，因其配偶任股東的一間公司，在廈村擁有兩塊土地。小組委員會備悉黎女士已離席。

簡介和提問部分

117. 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) 經營臨時商店及服務行業(便利店)，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——相關政府部門對這宗申請不表反對或負面意見，詳見文件第 9 段；
- (d) 當局在法定公布期的首三個星期內並無接獲公眾意見，而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 段所詳載的評估，規劃署認為該臨時用途可予容忍三年。

118. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

119. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一八年一月二日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上十時至翌日早上八時在申請地點作業；
- (b) 在規劃許可有效期內，必須妥為護理申請地點現有的樹木；
- (c) 在規劃許可有效期內，必須妥為維修保養申請地點現有的排水設施；
- (d) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一五年四月二日或之前)，提交申請地點現有排水設施的狀況記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (e) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一五年七月二日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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(即在二零一五年十月二日或之前)落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (g) 倘在規劃許可有效期內沒有履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)或(c)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (h) 倘在上述指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(d)、(e)或(f)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及

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

120. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- 「(a) 在申請地點繼續進行有關發展前，必須先取得規劃許可；
- (b) 與申請地點的相關擁有人解決涉及這項發展的任何土地事宜；
- (c) 留意地政總署元朗地政專員的意見，申請地點的土地是以集體政府租契持有的舊批農地。有關租契訂明，事先未得政府批准，不得搭建任何構築物。當局沒有批准佔用申請地點內的政府土地。未經政府批准而佔用政府土地的行為，不應予以鼓勵。申請地點經政府土地上的一條區內小徑通往新錫路。元朗地政處不會為所涉的政府土地進行維修保養工程，亦不保證給予通行權。倘這宗申請獲得批准，有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。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；
- (d) 留意消防處處長的意見，申請人須向消防處提交已收納消防裝置建議的相關平面圖，以供審批。平面圖須按比例繪製，並註明尺寸和佔用性質，而擬設消防裝置的位置須在平面圖上清楚標示。申請人須留意，倘擬議構築物須符合《建築物條例》的規定，消防處會在收到正式提交的建築圖則後，才制訂詳細的消防安全規定；以及

- (e) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，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)，均屬違例構築物，不應指定作這宗規劃申請的獲核准用途。倘申請人擬在申請地點進行任何新的建築工程(包括使用貨櫃／開放式棚架作臨時構築物)，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 35

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-HT/929 在劃為「綜合發展區」地帶的元朗廈村第 125 約地段第 93 號 A 分段(部分)、第 771 號 B 分段餘段(部分)、第 772 號(部分)、第 774 號 B 分段餘段(部分)、第 775 號 A 分段餘段(部分)及第 775 號 B 分段餘段(部分)和毗連政府土地闢設臨時公眾停車場(停泊中型貨車、重型貨車及貨櫃拖架)連附屬場地辦公室(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-HT/929 號)

121. 秘書報告，黎慧雯女士已就此議項申報利益，因為其配偶出任股東的一間公司，在廈村擁有兩塊土地。小組委員會備悉黎女士已離席。

簡介和提問部分

122. 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) 闢設臨時公眾停車場(停泊中型貨車、重型貨車及貨櫃拖架)連附屬場地辦公室，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點附近(最接近的民居約距 74 米)及屏廈路沿路有易受影響用途，預計會造成環境滋擾；
- (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沒有接獲區內人士的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 12 段所作的評估，認為有關臨時用途可予容忍三年。雖然環保署署長認為申請地點附近(最接近的民居約距 74 米)及屏廈路沿路有易受影響用途，因而不支持這宗申請，但在過去三年，並無涉及申請地點環境方面證明屬實的投訴。為了緩解可能對環境造成的影響，建議加入限制作業時間的規劃許可附帶條件。倘申請人未有履行規劃許可附帶條件，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。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」，以盡量減低可能對毗鄰地區造成的環境影響。

123. 委員沒有就這宗申請提出問題。

商議部分

124. 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，至二零一八年一月二日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期一至六晚上十一時至翌日早上七時在申請地點進行作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點進行作業；
- (c) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得有未根據《道路交通規例》獲發有效牌照的車輛在申請地點停泊；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛在公共道路排隊等候，或以倒車方式進出公共道路；
- (e) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一五年七月二日或之前)落實已獲接納的排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (f) 就上文(e)項條件而言，在規劃許可有效期內必須時刻妥為保養已落實的排水設施；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一五年七月二日或之前)提交保護樹木及美化環境建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (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(即在二零一五年十月二日或之前)落實保護樹木及美化環境建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；

- (i) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一五年七月二日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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(即在二零一五年十月二日或之前)落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (k) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一五年七月二日或之前)在申請地點設置圍欄，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (l) 倘在規劃許可有效期內沒有履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)或(f)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (m) 倘在上述指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(e)、(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，而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

125. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- 「(a) 在申請地點進行發展前，必須先取得規劃許可；
- (b) 與申請地點的相關擁有人解決涉及有關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，申請地點位於根據集體政府租契批租的舊批農地，事先未經他的批准，不得搭建構築物。當局沒有批准使用及／或佔用已納入申請地點範圍的政府土地(約 50 平方

米)。事先未經政府批准而佔用政府土地的行為，不應受到鼓勵。申請地點可經其他私人地段及政府土地接達屏廈路，地政總署不會為有關路徑進行維修保養工程，亦不保證給予通行權。倘這宗申請獲批給規劃許可，有關地段擁有人須向地政總署提出申請，以獲准在申請地點搭建構築物，或把申請地點的違例情況納入規範。申請人須把屬政府土地的部分從申請地點剔出，或在實際佔用該政府土地部分之前申請正式批准。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」，以盡量減低可能對環境造成的滋擾；
- (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，或對現有河道、天然河溪；鄉村排水渠、溝渠及毗連地區造成負面影響。此外，如需在有關地段界線以外進行渠務工程，申請人應在開展工程前，事先諮詢地政總署元朗地政專員，並取得相關地段擁有人的同意；
- (f) 留意運輸署署長的意見，申請地點內須有足夠空間讓車輛迴轉；
- (g) 留意路政署總工程師／新界西的意見，須在申請地點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用道路及排水渠。路政署不須負責維修保養連接申請地點與屏廈路的任何通道；
- (h) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，根據已提交的美化環境建議，他留意到現有樹木的位置與質素，跟他們實地視察所見的不同，申請人應提交最新的保護樹木及美化環境建議；

- (i) 留意消防處處長的意見，申請人須向消防處提交附有擬議消防裝置的相關平面圖，以供審批。平面圖須按比例繪製，並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。申請人須留意，倘擬議構築物須符合《建築物條例》的規定，消防處會在收到正式提交的建築圖則後才制定詳細的消防安全規定；

- (j) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，現有主水管會受影響。倘水管受擬議發展影響而須進行所需改道工程，有關費用必須由申請人承擔。倘未能就受影響的主水管進行改道工程，則須由主水管中線起計 1.5 米範圍內，劃設一個闊三米的水務專用範圍，供水務署使用。水務專用範圍內不得搭建構築物，亦不得作貯物或泊車用途。水務監督和其屬下人員，以及承辦商和其所僱用的工人可隨時帶同所需裝備，乘車進出該範圍，以便按照水務監督的規定或授權，鋪設、修理和保養橫跨或穿越該範圍或埋置其地底的主水管及所有其他水務設施。如因申請地點範圍內及附近的公共水管爆裂或滲漏而引致任何損毀，不論有關損毀如何造成，政府概不負責；

- (k) 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申請地點的現有構築物給予批准，因此屋宇署無法就該等構築物是否適用於申請所涉用途給予意見。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。倘擬在申請地點進行任何新的建築工程(包括使用貨櫃／露天棚架作為臨時建築物)，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，根據屋宇署針對違例建築工程的政策採取執法行動，予以清拆。即使獲批給規劃許可，也不應視作在《建築物條例》

下，申請地點現有的建築工程或違例建築工程亦獲許可。申請人須分別根據《建築物(規劃)規例》第5條及第41D條，闢設從街道通往申請地點的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)條釐定核准的發展密度；以及

- (1) 留意在私人土地上豎設圍牆和室外網欄的建築工程須受《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。倘該等工程屬於小型工程監管制度的規管範圍，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、何劍琴女士及黎定國先生出席會議，解答委員的提問。他們均於此時離席。]

議程項目 36

其他事項

126. 一名委員要求秘書處編製以下統計數字，以供委員參考：

- (a) 於二零一四年經小組委員會或城規會批准涉及「綠化地帶」的小型屋宇發展規劃申請；以及
- (b) 於二零一四年經小組委員會或城規會批准涉及「綠化地帶」的土地用途地帶修訂。

127. 餘無別事，會議於下午五時三十分結束。