

城市規劃委員會

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會  
二零一五年三月二十七日下午二時三十分舉行的  
第 530 次會議記錄

---

出席者

規劃署署長  
凌嘉勤先生

主席

黃仕進教授

副主席

許智文教授

劉智鵬博士

馬詠璋女士

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

簡兆麟先生

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)  
關偉昌先生

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  
李啓榮先生

秘書

### **因事缺席**

邱榮光博士

鄒桂昌教授

李美辰女士

### **列席者**

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  
黎惠儀女士(議程項目 1 至 33)  
曾翊婷女士(議程項目 34 至 73)

**議程項目 1**

通過鄉郊及新市鎮規劃小組委員會二零一五年三月十三日第 529 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」)二零一五年三月十三日第 529 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。

## 屯門及元朗西區

### 議程項目 3

#### 第 12 A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

Y/TM-SKW/5 申請修訂《掃管笏分區計劃大綱核准圖  
編號 S/TM-SKW/11》，以修訂《註釋》說明頁  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 Y/TM-SKW/5 號)

---

#### 簡介和提問部分

3. 屯門及元朗西規劃專員林智文先生、高級城市規劃師／屯門及元朗西何婉貞女士，以及申請人的代表薛國強先生此時獲邀到席上。

4. 主席歡迎上述人士出席會議，並解釋聆聽會的程序。他繼而邀請高級城市規劃師／屯門及元朗西何婉貞女士向委員簡介這宗申請的背景。何婉貞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：

#### 建議

(a) 申請人建議當個別大綱圖因其他原因需予以修訂時，對大綱圖《註釋》作出非強制性修訂：

「(2)經常准許的用途並不會妨礙向城市規劃委員會提出規劃許可申請。」

申請人建議頒布新的城市規劃委員會規劃指引，訂明「若申請人選擇就第一欄用途提出規劃申請是可以受理」，以此讓公眾知悉可根據城市規劃條例(下稱「條例」)第 16(1)條就第一欄用途提出規劃申請；

### 先前的申請

- (b) 委員會拒絕了先前由同一名申請人提交的兩宗申請 (編號：Y/TM-SKW/3 及 Y/TM-SKW/4)。該兩宗申請建議對掃管笏分區計劃大綱圖《註釋》說明頁作出同類修訂。

### 政府部門意見

- (c) 相關政府部門對這宗申請沒有意見。

[黎慧雯女士和鄧建輝先生此時到席。]

### 公眾意見

- (d) 當局在法定公眾查閱期內接獲一份公眾意見書。然而，有關意見與這宗申請無關，因為提意見人反對這宗申請的理由是增加區內的建築物密度和人口會為區內交通帶來負面影響；以及

### 規劃署的意見

- (e) 這宗申請的性質與先前兩宗申請 (編號：Y/TM-SKW/3 和 Y/TM-SKW/4) 大致相同，小組委員會先後在二零一四年八月八日和二零一四年十一月二十八日拒絕了這兩宗申請。自當局拒絕先前的申請以來，規劃情況並無改變。先前申請的規劃考慮因素亦適用於這宗申請。規劃署不支持這宗申請的原因與拒絕先前申請的原因相若。

[蕭鏡泉先生和黃仕進教授此時到席。]

5. 主席繼而請薛國強先生闡述這宗申請。薛國強先生陳述以下要點：

- (a) 拒絕先前申請的理由是列明第一欄及第二欄用途是要為有關發展提供確切性和靈活性，並在兩者之間取得平衡。要求修訂《註釋》說明頁，以就第一欄

用途申請規劃許可訂定條文，旨在協助申請人解決其在落實預定發展時所遇到的困難；

- (b) 經常准許的用途及／或發展未必符合其他相關法例，例如《城市規劃委員會規劃指引》及《建築物(規劃)規例》有關農地住用構築物的規定並不一致；
- (c) 解決落實發展的問題不屬城規會的職權範圍，但城規會有責任確保預定用途可予以落實；
- (d) 先前的拒絕理由有三個，但規劃署在文件第 11.1 段只提出其中一個。先前的拒絕理由(b)和(c)顯然不再有效。沒有充分理由拒絕這宗申請；以及
- (e) 申請人就申請提出的理據詳載於文件第 2 段。擬議修訂可改善規劃申請制度。

[劉智鵬博士、梁慶豐先生及袁家達先生此時到席。]

6. 申請人的代表再沒有意見要提出，委員亦沒有提問，主席告知他這宗申請的聆聽程序已經完成，小組委員會將在他離席後商議這宗申請，稍後會告知申請人小組委員會的決定。主席多謝申請人的代表和規劃署的代表出席會議。他們此時離席。

#### 商議部分

7. 主席表示，倘項目倡議人在落實城市規劃委員會所准許的用途時遇到困難，應該與有關政府部門解決問題。這宗申請所依理據與先前的申請(編號：Y/TM-SKW/3 和 Y/TM-SKW/4)大致相同，規劃情況亦沒有變化，因此沒有理由支持申請。

8. 經進一步商議後，小組委員會決定不同意這宗申請，理由如下：

- 「列明經常准許的用途(即第一欄用途)及須向城規會申請許可方可進行的用途(即第二欄用途)，是要為

土地用途地帶的發展提供確切性和靈活性，並在兩者之間取得平衡。要求修訂《註釋》說明頁，以就第一欄用途申請規劃許可訂定條文，並不符合上述意向。」

### 西貢及離島區

[高級城市規劃師／西貢及離島麥黃潔芳女士及蕭爾年先生此時獲邀到席上。]

[黎慧雯女士此時暫時離席。]

#### 議程項目 4 及 5

##### 第 16 條申請

[公開會議]

A/DPA/I-LWKS/1 擬在劃為「非指定用途」地帶的新界大嶼山羗山第 311 約地段第 489 號、第 491 號、第 492 號及第 493 號興建屋宇  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/DPA/I-LWKS/1B 號)

---

A/DPA/I-LWKS/2 擬在劃為「非指定用途」地帶的新界大嶼山羗山第 311 約地段第 484 號興建屋宇  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/DPA/I-LWKS/2B 號)

---

9. 小組委員會備悉這兩宗申請的性質類似，而且申請地點非常接近。這兩宗申請由同一申請人提交。小組委員會同意一併考慮這兩宗申請。

10. 秘書報告，申請人於二零一五年三月十九日要求城規會延期兩個月才考慮這兩宗申請，讓其有時間回應政府部門就保

護現有樹木的緩解措施所提出的意見。這是申請人第三次就這兩宗申請要求延期。

11. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這兩宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這兩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，這兩宗申請可於較早的會議上提交小組委員會考慮。由於這是這兩宗申請第三次延期，小組委員會亦同意告知申請人，小組委員會已給予合共六個月時間(包括先前兩次延期)讓其準備所要提交的進一步資料，不會批准再延期。

[黎慧雯女士此時返回席上。]

## 議程項目 6

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/I-LI/25 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的  
新界南丫島東澳村 8 號興建屋宇(重建)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/I-LI/25 號)

---

### 簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬建的屋宇(重建)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 8 段。相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；

- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局收到一份公眾意見書，表示反對這宗申請，理由是該區的居民及生境會受建築工程及傾倒廢料的活動所影響；以及
- (e) 規劃署的意見——根據詳載於文件第 10 段的評估，規劃署並不反對這宗申請。

13. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

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。有關的規劃許可有效期至二零一九年三月二十七日止；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) 按申請人的建議設置化糞池，而位置必須符合地政總署署長或城規會的要求；以及
- (b) 設置消防裝置及滅火水源，而有關裝置及水源必須符合消防處處長或城規會的要求。」

15. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- 「留意地政總署離島地政專員的意見，申請人須向離島地政專員申請重建有關屋宇。」

[劉智鵬博士此時暫時離席。]

## 議程項目 7

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/SK-CWBN/35 在劃為「鄉村式發展」地帶的新界西貢坑口  
孟公屋第 239 約地段第 106 號餘段  
關設臨時停車場(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/SK-CWBN/35 號)

---

### 簡介和提問部分

16. 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，並陳述文件詳載的事宜如下：

- (a) 申請的背景；
- (b) 所關設的臨時停車場(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，收到四份公眾意見書，表示關設臨時停車場可以解決泊車位不足的問題，故支持這宗申請；以及
- (e) 規劃署的意見——根據詳載於文件第 11 段的評估，規劃署不反對這宗申請。

17. 麥黃潔芳女士回應主席有關申請地點的入口有矮柱的問題。她解釋，規劃署有在申請地點進行規劃執管行動，打擊違例泊車，在申請地點入口放置矮柱是要確保停止違例發展。

[黃令衡先生此時到席。]

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，至二零一八年三月二十七日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在規劃許可有效期內，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，只准許《道路交通條例》所界定的私家車及輕型貨車進入／停泊在申請地點；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，必須在申請地點的當眼處張貼告示，訂明只有《道路交通條例》所界定的私家車及輕型貨車才可駛進／停泊在申請地點；
- (d) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一五年九月二十七日或之前)，提交消防裝置及滅火設備建議，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九個月內(即在二零一五年十二月二十七日或之前)，落實消防裝置及滅火設備建議，而落實情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一五年九月二十七日或之前)，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九個月內(即在二零一五年十二月二十七日或之前)，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) 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)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) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(d)、(e)、(f)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列事宜：

- 「(a) 在申請地點展開申請的用途前，必須先取得規劃許可；
- (b) 留意地政總署西貢地政專員的意見，申請地點內不得搭建任何構築物；以及申請人須就一塊位於申請地點入口的政府土地，向西貢地政處提交短期租約申請；
- (c) 留意運輸署署長的意見，連接申請地點的現有通道，有一部分並非由運輸署負責管轄。申請人須就擬議的用途，諮詢負責管理／維修保養該通道的代理人；
- (d) 留意環境保護署的意見：
  - (i) 鑑於申請地點鄰近現有村屋，在擬議停車場運作前，整個申請地點須鋪設硬地面，以控制可能造成的塵埃滋擾；以及
  - (ii) 採納由環境保護署發出的《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，以盡量減低可能對環境造成的滋擾；

- (e) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，為了保存申請地點西南角現有的樹木，建議擬議的緊急車輛通道向後移，以遠離該些樹木；
- (f) 留意消防處處長的意見，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；
- (g) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，為向發展項目供水，申請人或須把該項目的內部供水系統伸延，以接駁至最接近的合適政府水管。申請人須解決與供水相關的任何土地問題(例如私人地段問題)，並須負責私人地段內的內部供水系統的建造、運作及維修保養，而有關情況必須符合水務署所訂標準；以及
- (h) 留意路政署總工程師／新界東的意見：
  - (i) 連接申請地點與孟公屋路的現有通道並非由路政署維修保養。路政署不負責維修保養該通道。申請人須就建議諮詢負責管理／維修保養現有通道的代理人；以及
  - (ii) 申請人須採取足夠的排水措施，以防地面水由申請地點流到附近的公共地方。」

[劉智鵬博士此時返回席上。]

## 議程項目 8

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/SK-CWBS/19 在劃為「鄉村式發展」地帶的新界西貢相思灣  
第 235 約地段第 114 號、第 115 號、  
第 117 號、第 118 號及第 119 號  
關設臨時私人泳池連循環泵續期(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/SK-CWBS/19 號)

---

### 簡介和提問部分

20. 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，並陳述文件詳載的事宜如下：

- (a) 申請的背景；
- (b) 關設臨時私人泳池連循環泵的規劃許可續期(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。相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局沒有收到公眾意見書；以及
- (e) 規劃署的意見——根據詳載於文件第 12 段的評估，規劃署不反對這宗申請。擬議的續期申請符合城市規劃委員會規劃指引「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)。所有相關的政府部門對這宗申請沒有負面意見或不表反對。

21. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

22. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員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，由二零一五年三月三十一日至二零一八年三月三十日止。

23. 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，申請人或須把該項目的內部供水系統伸延，以接駁至最接近的合適政府水管。申請人亦須解決與供水相關的任何土地問題(例如私人地段問題)，並須負責私人地段內的內部供水系統的建造、運作及維修保養，而有關情況必須符合水務署所訂標準；以及
- (b) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，須時刻妥為護理申請地點內現有植物。」

議程項目 9

第 16 條申請

[公開會議]

A/SK-HC/241

擬在劃為「綠化地帶」的新界西貢蠔涌慶徑石毗連第 210 約地段第 530 號及第 531 號的政府土地  
闢設私人發展計劃的公用設施裝置(排水渠)及進行相關的小型挖土工程(0.3 米深)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/SK-HC/241 號)

---

24. 秘書報告，申請人於二零一五年三月十七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，以回應各政府部門的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

25. 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。

## 議程項目 10

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/SK-HH/65 擬在劃為「道路」地帶及「鄉村式發展」地帶的新界西貢白沙灣峯徑篤第 212 約地段第 133 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-HH/65 號)

---

26. 秘書報告，景藝設計有限公司是申請人的其中一名顧問。符展成先生及黎慧雯女士已就此議項申報利益。由於符展成先生及黎慧雯女士沒有參與這宗申請，小組委員會同意他們可留在席上。

### 簡介和提問部分

27. 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，並陳述文件詳載的事宜如下：

- (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 III。相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；

(d) 在法定公布期的首三個星期內，收到一份來自個別人士的公眾意見書，表示支持這宗申請；以及

(e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段詳述的評估，規劃署不反對這宗申請。

28. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

29. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可的有效期至二零一九年三月二十七日止；除非在該日期前，所批准的發展已經展開或這項許可已續期，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：

「(a) 提交土力規劃檢討報告，並在有需要時落實紓減影響措施，而有關報告及落實情況必須符合土木工程拓展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) 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。」

30. 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，以接駁至最接近的合適政府水管。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；
- (d) 留意環境保護署署長的意見，有關的化糞池及滲水井系統須符合環境保護署的專業人士作業備考《專業人士環保事務諮詢委員會專業守則第 5/93 號》－「須經環境保護署評核的排水渠工程計劃」所訂明的規定，該作業備考載於該署的網頁；
- (e) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界東(2)及鐵路的意見，所有不獲豁免的附屬地盤平整及／或公用排水渠工程必須符合《建築物條例》的規定，申請人亦須委聘認可人士負責地盤平整及公用排水渠工程；以及
- (f) 如申請人所建議，日後在政府要求時交還非建築用地，以進行輦徑篤路的道路改善工程。」

## **議程項目 11**

### **第 16 條申請**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/SK-PK/218      擬在劃為「農業」地帶的新界西貢  
沙角尾村第 221 約地段第 600 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/218 號)

---

簡介和提問部分

31. 高級城市規劃師／西貢及離島麥黃潔芳女士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 段和附錄 III，政府部門主要的意見撮錄如下：
  - (i) 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有所保留，因為申請人沒有提供資料，以證明周邊的農地和附近的天然河溪不會受到不良影響；
  - (ii) 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；
  - (iii) 運輸署署長對這宗申請有所保留，因為批准在「鄉村式發展」地帶外發展小型屋宇，會為日後的同類申請立下不良先例，對交通造成的累積不良影響可能會很大。不過，由於這宗申請只涉及興建一幢小型屋宇，所以除非有其他拒絕理由，否則這宗申請可予容忍；
  - (iv) 其他相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局收到五份公眾意見書，分別來自世界自然基金會香港分會、創建香港、嘉道理農場暨植物園公司和兩名個別人士。他們均反對這宗申請，理由是有關發展會妨礙落實「農業」地帶的規劃意向、對周邊地區造成不良影響，並會為同類申請立下不良先例；以及

- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 11 段的評估，規劃署不支持這宗申請。長遠而言，雖然沒有足夠的土地完全滿足鄉村日後的小型屋宇需求，但「鄉村式發展」地帶內現時仍有土地可應付尚未處理的小型屋宇申請。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，較具經濟效益，把擬議的小型屋宇發展集中在靠近現有村落的地方，會較為合適。此外，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」，因為申請人沒有提供足夠的資料，以證明附近的農地和河溪不會受到不良影響，而擬建的小型屋宇亦會妨礙落實「農業」地帶的規劃意向。批准這宗申請會為「農業」地帶的其他同類申請立下不良先例，累積影響所及，會導致「農業」地帶被發展侵佔，令該區整體的鄉郊環境質素下降。

32. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

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

- 「(a) 擬議的發展不符合「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，以便作農業用途，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。現有申請書並沒有提出有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向。申請人沒有證明周邊的農地和附近的河溪不會受到不良影響；
- (b) 沙角尾的「鄉村式發展」地帶內仍有土地可供使用，該地帶的土地主要用作發展小型屋宇。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，較具經濟效益，把擬建的小型屋宇集中在靠近現有村落的地方，會較為合適；以及

- (c) 批准這宗申請會為「農業」地帶的其他同類申請立下不良先例，倘這些同類申請都獲得批准，累積影響所及，會導致「農業」地帶被發展侵佔，令該區整體的鄉郊環境質素下降。」

[許智文教授此時到席。]

## 議程項目 12

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/SK-TLS/46 在劃為「道路」地帶及「鄉村式發展」地帶的西貢井欄樹毗連第 253 約地段第 1143 號的政府土地興建臨時屋宇  
(附屬於新界豁免管制屋宇的私人花園)  
(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/SK-TLS/46 號)

---

### 簡介和提問部分

34. 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，並陳述文件詳載的事宜如下：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬建的臨時屋宇(附屬於新界豁免管制屋宇的私人花園)，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 8 段。相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，沒有收到公眾意見書；以及

- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 10 段的評估，規劃署認為可容忍該臨時屋宇(附屬於新界豁免管制屋宇的私人花園)三年。

35. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

36. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這宗申請的規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一八年三月二十七日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一五年九月二十七日或之前)，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；
- (b) 就上文(a)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一五年十二月二十七日或之前)，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；
- (c) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(a)或(b)項，現時批給的許可即會停止生效，並於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (d) 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。」

37. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- 「(a) 在申請地點展開申請的用途前，必須先取得規劃許可；
- (b) 留意西貢地政專員的意見，儘管城規會批給規劃許可，但不保證地政處會批出短期租約，即使地政處

批出短期租約，亦會在適當的情況下規定申請人履行其他條款和條件，包括繳付租金及行政費；

- (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充足的雨水排放設施，以排走申請地點的地面徑流，使毗連地方的排水情況不會受到負面影響，或不會對毗連地方構成滋擾；以及
- (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，以接駁至最接近的合適政府水管。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。此外，倘有任何現有水管受影響而要改道，申請人須承擔所需改道工程的費用」

[主席多謝高級城市規劃師／西貢及離島蕭爾年先生和麥黃潔芳女士出席會議，解答委員的提問。他們此時離席。]

### 沙田、大埔及北區

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

### 議程項目 13

[公開會議]

建議修訂《沙田分區計劃大綱核准圖編號 S/ST/30》  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 4/15 號)

---

38. 秘書報告，建議的其中一項修訂(修訂項目 A1)涉及把火炭坳背灣街的一幅用地由「工業」地帶改劃為「住宅(甲類)5」地帶，以供香港房屋委員會(下稱「房委會」)發展擬議的公共房屋項目。下列委員就此議項申報利益：

- |                                   |   |
|-----------------------------------|---|
| 凌嘉勤先生<br>(主席)<br>(以規劃署署長的身分)      | — 為房委會策劃小組委員會<br>及建築小組委員會委員                         |
| 陳永堅先生<br>(以地政總署<br>助理署長的身分)       | — 替補地政總署署長擔任房<br>委會委員的人員                            |
| 關偉昌先生<br>(以民政事務總署<br>總工程師(工程)的身分) | — 替補民政事務總署署長擔<br>任房委會策劃小組委員會<br>及資助房屋小組委員會委<br>員的人員 |
| 黎慧雯女士                             | — 現時與房委會有業務往來                                       |
| 梁慶豐先生                             | — 為房委會投標小組委員會<br>委員                                 |

39. 根據城市規劃委員會(下稱「城規會」)的「辦事程序與方法」，由於擬議的公共房屋發展項目是規劃署建議對分區計劃大綱圖作出的修訂涉及的一項發展，小組委員會同意主席、陳永堅先生、關偉昌先生、黎慧雯女士及梁慶豐先生涉及此議項的利益只須記錄在案，他們可以留在席上。

40. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區曾炤基先生請委員留意，席上呈上了文件英文版附件 D 第 3 頁的替代頁，當中《說明書》第 2.12 段關於對這份分區計劃大綱圖的《註釋》所作修訂的內容有所更新。曾炤基先生接着借助投影片簡介詳載於文件的各項建議對《沙田分區計劃大綱核准圖編號 S/ST/30》作出的修訂，要點如下：

#### 背景

- (a) 為配合《施政報告》公布的措施，紓解房屋用地的迫切需求，規劃署在火炭區物色了一幅劃為「工業」地帶的用地作發展公共房屋之用。由於該用地現時設有一個加油站，所以規劃署在火炭另覓了一幅「工業」用地，以供遷置該加油站之用。另外，

規劃署亦找到三幅劃為「綠化地帶」的用地作發展中密度私人住宅之用。該三幅用地位於市區邊緣，鄰近主要道路，地勢平緩，適合發展住宅。這次修訂草圖，亦在技術上可行的情況下，建議把有關的房屋用地的發展密度提高兩成。

- (b) 為落於工業樓宇及工業／辦公室樓宇能設置「藝術工作室」的建議，藉此支持藝術發展，「工業」地帶及「其他指定用途」註明「商貿」地帶的《註釋》會予修訂。另外，亦趁此機會修訂「其他指定用途」註明「美化市容地帶」的《註釋》，以落實小組委員會就一宗有關興建行人扶手電梯通往寶福山靈灰安置所的第 12A 條申請所作的決定。

#### 建議對分區計劃大綱圖作出的修訂

- (c) 修訂項目 A 1

建議把火炭工業區東緣坳背灣街的一幅用地由「工業」地帶改劃為「住宅(甲類)5」地帶，以便發展公共房屋。該用地現時用作臨時停車場及加油站，旁邊是「綜合發展區」地帶，現有一個擬議住宅發展項目正在施工，東面則是火炭站。該用地的主要發展參數如下：

|         |   |                            |
|---------|---|----------------------------|
| 用地面積    | : | (約)0.7 公頃                  |
| 最大總樓面面積 | : | 38 580 平方米<br>(地積比率約為 6 倍) |
| 最高建築物高度 | : | 主水平基準上 140 米<br>(約 44 層)   |
| 預計單位數目  | : | 約 810 個                    |
| 樓宇幢數    | : | 2 幢                        |
| 預計人口    | : | 約 2 500                    |

當局已進行交通、環境、基礎設施、視覺及空氣流通方面的概略技術評估，以確定擬議發展項目的可行性。

(i) 交通及視覺方面

房屋署曾進行交通檢討及視覺評估，以確定有關項目不會對交通和視覺方面造成負面影響。該用地有完善的公共交通設施，所有經評估的道路交界處均運作良好，容車量能應付需求有餘，而擬議的公共房屋發展項目亦不會對附近道路網的交通造成負面影響。視覺評估顯示，擬議公共房屋發展項目與周邊地區在視覺上並非不協調。把擬議建築物從用地東面的邊界後移，可使視野更廣遠。從火炭站及火炭路明渠一帶的觀景點眺望，主要可看到毗鄰的綜合住宅發展項目及現有的工業樓宇；而從北面的禾寮坑路的觀景點眺望，擬議發展項目有部分會被禾寮坑路一帶的工業樓宇所遮擋。

(ii) 空氣流通方面

規劃署曾進行空氣流通評估(專家評估)，確定只要採取適當的紓解措施，擬議發展項目不大可能會對周邊地區的空氣流通情況造成重大的負面影響。到了詳細設計階段，房屋署會進行定量空氣流通研究，提出有何合適措施可減輕影響。

(iii) 環境及基礎設施方面

相關部門已確定擬議的公共房屋發展項目不會在環境、排水、排污及供水方面造成無法克服的問題。擬議發展項目的位置會後移，與火炭路相距 20 米，亦與毗鄰的工業樓宇及火炭路相距 10 米，使彼此之間有一緩衝。在詳細設計階段時，會進行環境評估研究。

(d) 修訂項目 A 2

建議把火炭山尾街的一幅用地由「工業」地帶改劃為「其他指定用途」註明「加油站」地帶，以便把受上述修訂項目 A 1 所涉的擬議公共房屋發展項目所影響的現有加油站改設於該處。該用地現時設有一個臨時修車工場、一個垃圾收集站和一個公廁。該加油站及公廁會在火炭區內重置。

(e) 修訂項目 B

建議把麗坪路近九肚住宅區的一幅用地由「綠化地帶」改劃為「住宅(乙類)2」地帶，以便發展私人住宅。該用地由麗坪路可達，而且大部分地方已鋪平，現時用作政府工地／地盤辦公室。該用地西面有一泥石壩，北部及東南部有一些植被。該用地的主要發展參數如下：

|         |   |                          |
|---------|---|--------------------------|
| 用地面積    | : | (約)0.67 公頃               |
| 最高地積比率  | : | 3.6 倍                    |
| 最大總樓面面積 | : | 24 100 平方米               |
| 最高建築物高度 | : | 主水平基準上 140 米<br>(約 20 層) |
| 預計單位數目  | : | 約 400 個                  |
| 預計人口    | : | 約 1 200                  |

(f) 修訂項目 C——在多石配水庫北面近多石街的地方發展私人房屋

建議把多石配水庫附近一幅用地由「綠化地帶」改劃為「住宅(乙類)2」地帶，以便發展私人房屋。該用地位於「綠化地帶」的邊緣，由北面多石街分支出來的一條區內道路可達。該用地有部分已平整，是政府工地，西北部有一個有植被的斜坡，西南面是興建中的公共屋邨水泉澳邨，地積比率約為

5 倍，建築物高度介乎主水平基準上 150 至 205 米。該用地的主要發展參數如下：

|         |   |                          |
|---------|---|--------------------------|
| 用地面積    | : | 1.13 公頃                  |
| 最高地積比率  | : | 3.6 倍                    |
| 最大總樓面面積 | : | 40 690 平方米               |
| 最高建築物高度 | : | 主水平基準上 120 米<br>(約 20 層) |
| 預計單位數目  | : | 約 680 個                  |
| 預計人口    | : | 約 2 000                  |

[關偉昌先生此時暫時離席。]

(g) 修訂項目 D

建議把大圍附近一幅緊貼大埔公路－沙田嶺段的用地由「綠化地帶」改劃為「住宅(乙類)3」地帶，以便發展私人房屋。該用地是政府土地，有部分已平整，先前是工地，現時空置，有植被覆蓋。該用地的主要發展參數如下：

|         |   |                          |
|---------|---|--------------------------|
| 用地面積    | : | 0.33 公頃                  |
| 最高地積比率  | : | 2.5 倍                    |
| 最大總樓面面積 | : | 8 345 平方米                |
| 最高建築物高度 | : | 主水平基準上 160 米<br>(約 12 層) |
| 預計單位數目  | : | 約 140 個                  |
| 預計人口    | : | 約 420                    |

(h) 有關三幅建議用來發展私人房屋的用地在技術上的考慮因素(修訂項目 B 至 D)

- (iv) 交通、環境及基礎設施方面  
已諮詢相關部門，包括運輸署、環境保護署、渠務署及水務署，確定發展該三個擬議

的私人房屋項目，在交通、環境、排水、排污和供水方面，都不會造成無法克服的問題。運輸署建議規定日後負責多石用地項目(修訂項目 C)的發展商改善通往該用地的路段，使其闊度符合 7.3 米的標準，並加設行人徑。如有需要，日後的發展商亦會進行空氣質素、噪音及排污方面的評估和天然山坡災害研究，並擬備岩土規劃檢討報告。有關進行這些技術評估的規定，會在日後的地契條款訂明。

(v) 視覺及景觀方面

規劃署曾進行視覺評估，得出的結論是，擬議的中等密度私人房屋發展項目所在之處，後方是有植被的山坡，在路上及從周邊地方望去，該項目與周邊地方在視覺上並非不協調，而且可融入附近的整體環境中，因此認為該項目所造成的視覺影響溫和，可以接受。地政總署已進行賣地前的樹木調查，確定修訂項目 B、C 及 D 涉及的用地分別有 58、277 及 100 棵樹，但沒有發現已列入《古樹名木冊》或有機會列入《古樹名木冊》的樹木。其中多石的用地(修訂項目 C)除有一棵土沉香樹外，錄得的樹木大部分屬外來及普通品種。該棵土沉香樹的狀況一般，漁農自然護理署署長對樹木調查及擬議的修訂沒有負面意見。賣地條款會加入保護樹木這一項，而進行發展時，亦會根據既定指引採取適當的綠化措施及提出保護／補種樹木的建議，盡量減低對景觀的影響。

(vi) 空氣流通方面

由於這三幅用地在山地，四周空曠，擬議的發展項目周圍會有足夠的空間通風，預料該項目對有關地方的通風不會造成很大的負面影響。

[陳福祥先生此時到席。]

(vii) 風險方面

大埔公路的房屋用地(修訂項目 D)位於具有潛在危險的裝置(即沙田濾水廠)的諮詢區內，因此土木工程拓展署曾就該用地進行定量風險評估。二零一四年十一月十九日，潛在危險設施土地使用規劃和管制協調委員會通過該定量風險評估的結果。

- (i) 在「工業」地帶第一欄以及「其他指定用途」註明「商貿」地帶和「其他指定用途」註明「商貿(1)」地帶的附表 II 加入「藝術工作室」(直接提供服務或貨品者除外)用途。由於「藝術工作室」屬於「康體文娛場所」用途，因此須作出相應修訂，把上述地帶第二欄的「康體文娛場所」改為「康體文娛場所(未另有列明者)」。
- (j) 在「其他指定用途」註明「美化市容地帶」第一欄加入「行人捷運系統(扶手電梯／電梯)」用途，以便裝設扶手電梯，使行人前往山上的寶福山靈灰安置所更加方便，這是一宗第 12A 條申請(編號 Y/ST/26)提出的修訂建議，於二零一五年三月十三日獲小組委員會同意。

部門諮詢

- (k) 從交通、環境、排污、排水、供水、視覺及景觀方面而言，各經諮詢的部門對修訂建議均沒有負面意見。

諮詢

- (1) 規劃署曾於二零一五年三月五日就修訂建議諮詢沙田區議會的發展及房屋委員會。該委員會大致支持增加房屋用地供應的措施，以應付迫切的住屋需求，但認為必須小心選擇用地，以盡量減低對區內一帶的影響，並應為新的房屋發展項目提供充足的交通及配套設施。

- (m) 關於在火炭發展的公共房屋項目(修訂項目 A1)，該委員會擔心火炭區內會出現交通擠塞、泊車位不足及火車站和公共運輸設施不勝負荷的情況，亦認為應提供足夠的社區設施。
- (n) 關於三個私人住宅發展項目(修訂項目 B 至 D)，該委員會關注把「綠化地帶」用地改劃的情況及可能對環境、生態及交通造成的負面影響。

### 修訂項目 A

41. 主席詢問在火炭發展擬議的公共房屋項目會否對區內的交通有負面影響及是否要有任何交通改善措施。曾炤基先生回應說，運輸署不反對進行擬議的發展項目，而對於房屋署所進行的交通檢討的結果亦無異議。曾炤基先生借助文件的繪圖 3 作說明，指出在繁忙時間，區內所有經評估的道路交界處均運作良好，可應付交通量有餘。根據交通檢討的結果，擬議的發展項目不會對附近道路網的交通造成負面影響，故不必有任何交通改善措施。

42. 一名委員詢問當局提出修訂火炭工業區的用途地帶的建議，有否考慮工業用途與住宅接鄰的問題，尤其是空氣污染物排放及噪音方面的問題，以及附近工業樓宇的用途。曾炤基先生借助房屋署擬備的有關發展項目的概念布局設計圖(文件的繪圖 1)作說明，表示已建議把該項目的建築物位置後移，使之與西南面的火炭路相距 20 米，以及與西面邊界的毗鄰工業樓宇相距 10 米，可見距離已足夠。他又稱，有關用地的北面是不會造成污染的貨倉，東面則是擬議的綜合住宅發展項目。主席指出，該用地東部有一處地方劃為渠務專用範圍，不准進行發展。同一委員詢問當局有否進行調查，以確定西鄰的工業樓宇內的工業機構屬哪類型。曾炤基先生回應說，在該幢樓宇內營運的工業機構看來並非屬於會造成污染的一類。他又稱，除建議把發展項目的建築物位置向後移外，環境保護署(下稱「環保署」)要求在有關的公共房屋發展項目的規劃大綱訂明必須進行環境評估研究。鄧建輝先生補充說，雖然他預料擬議的公共房屋發展項目不會造成無法克服的環境問題，但房屋署須在設計階段進行詳細的環境評估，如有需要，須採取措施紓減影響。

主席表示會有規劃大綱列出擬議公共房屋發展項目的規劃參數、設計要求及所需進行的技術評估，作為指引。

[關偉昌先生此時返回席上。]

43. 關於工業用途與住宅接鄰的問題，一名委員表示規劃署應提供足夠資料，以助小組委員會考慮類似的土地用途修訂。

44. 曾炤基先生回應主席的問題，表示沙田區議會關注火炭區泊車位的供應情況，因為坳背灣街用地現有的臨時停車場會受到擬進行的發展所影響。針對該區議會關注的問題，已要求房屋署研究可否在該公共房屋項目內加設泊車位。雖然該用地與火炭鐵路站非常接近，但如果運輸署確定有需要遷移該現有的臨時停車場，地政總署會物色地點。

#### 修訂項目 B

45. 主席問道，有關用地有泥石壩阻擋泥土流動，會否因此出現土力問題。曾炤基先生澄清說，會出售的土地的範圍尚未定實，該泥石壩的位置仍有待相關部門進一步研究。建議劃設的「住宅(乙類)2」地帶的範圍只是一個粗略的範圍，而土木工程拓展署土力工程處對建議的有關修訂及用地範圍亦無異議。

#### 修訂項目 C

46. 主席問道，作出擴闊出入通路的規定是否可行，以及擴闊工程會由何方負責。曾炤基先生回應說，該現有的區內道路只有 4 至 5 米闊，故必須進行改善工程，使其闊度達 7.3 米的標準，並須加設行人徑，而有關工程會規定由日後的發展商負責。主席又問，擬議的發展項目會否影響毗鄰的多石配水庫。曾炤基先生回應說，已諮詢水務署，該署對有關建議沒有負面意見。主席又問到保護樹木的問題。曾炤基先生表示，地政總署已在有關用地進行賣地前的樹木調查。根據該項樹木調查，該用地只錄得一棵狀況一般的土沉香樹，其餘的樹木均屬外來及普通品種，位於用地邊緣的一個斜坡上。漁護署對有關的修訂建議沒有負面意見，而賣地條款亦會加入保護樹木這一項。

47. 一名委員擔心擬議的房屋發展項目可能造成視覺影響。曾炤基先生澄清說，之前展示的電腦合成照片是在有關用地附近拍攝的。他以另一幅從北面較遠的沙田圍路拍攝的電腦合成照片來進一步說明擬議的發展項目對視覺的影響。他表示該發展項目所造成的視覺影響溫和，可以接受。主席補充說，有關用地附近正在施工的公共房屋發展項目的發展密度與這個項目相若。

48. 曾炤基先生回應一名委員的問題，表示西面連着多石徑那幅劃為「政府、機構或社區」地帶的用地建議用作興建一個體育中心，而旁邊的「休憩用地」地帶則預留作休憩用地。這名委員又問，擬議的住宅用地能否與該「政府、機構或社區」地帶或「休憩用地」地帶對調。曾炤基先生表示，康樂及文化事務署已考慮在該「政府、機構或社區」地帶興建一個體育中心，但暫未有在該「休憩用地」地帶關設休憩用地的時間表。況且，有關用地的面積比該兩個地帶大。主席表示，該「政府、機構或社區」地帶及「休憩用地」地帶內的用地由多石街可達，用以關建公共設施，可方便公眾使用；如在該些用地發展住宅，可能會有交通和噪音問題。

#### 修訂項目 D

49. 一名委員指出有關用地接近大埔公路－沙田嶺段，沒有完善的公共交通設施，認為就該用地的位置而言，如按假設興建面積較小的住宅單位，未必能配合該處的情況。在該用地提供泊車設施可能須進行挖土工程，但把該用地改劃作住宅發展用途，只能提供 140 個單位，若單位面積較大，數目甚至更少，故這名委員質疑作出有關改劃是否值得。曾炤基先生表示，有關用地有部分已平整，部分之前用作工地，地面較為平坦。主席表示，雖然該用地面積小，但仍有助增加房屋供應。

50. 關於對這份分區計劃大綱圖的《註釋》所作的修訂，包括在「工業」地帶第一欄以及「其他指定用途」註明「商貿」地帶和「其他指定用途」註明「商貿(1)」地帶的附表 II 加入「藝術工作室」(直接提供服務或貨品者除外)用途，以及在「其他指定用途」註明「美化市容地帶」第一欄加入「行人捷運系統(扶手電梯／電梯)」用途，委員大致不反對這項建議。

51. 經進一步商議後，小組委員會決定：

- 「(a) 同意各項建議對《沙田分區計劃大綱核准圖編號 S/ST/30》作出的修訂及《沙田分區計劃大綱草圖編號 S/ST/30A》(載於附件 B，在展示後將重新編號為 S/ST/31)，以及這份草圖的《註釋》(載於文件的附件 C)適宜根據《城市規劃條例》第 5 條展示，以供公眾查閱；以及
- (b) 採用《沙田分區計劃大綱草圖編號 S/ST/30A》(載於附件 B，在展示後將重新編號為 S/ST/31)的經修訂《說明書》(載於文件的附件 D)，以說明城市規劃委員會(下稱「城規會」)在擬備這份草圖時就各土地用途地帶所訂定的規劃意向和目的，並同意該份經修訂的《說明書》適宜連同這份分區計劃大綱圖一併展示。」

52. 委員備悉，按照一般做法，在根據條例公布分區計劃大綱草圖前，城規會秘書處會詳細檢視草圖，包括其《註釋》及《說明書》，如有需要，會作輕微修改。如有重大修訂，會提交城規會考慮。

## 程項目 14 至 17

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/DPA/NE-TT/19 擬在劃為「非指定用途」地區的新界大埔高塘第 289 約地段第 440 號餘段及第 446 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/DPA/NE-TT/19 至 22 號)

---

A/DPA/NE-TT/20 擬在劃為「非指定用途」地區的新界大埔高塘第 289 約地段第 440 號 A 分段及第 446 號 B 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/DPA/NE-TT/19 至 22 號)

---

A/DPA/NE-TT/21 擬在劃為「非指定用途」地區的新界大埔高塘第 289 約地段第 446 號 A 分段及毗連政府土地興建屋宇  
(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/DPA/NE-TT/19 至 22 號)

---

A/DPA/NE-TT/22 擬在劃為「非指定用途」地區的新界大埔高塘第 289 約地段第 431 號及第 432 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/DPA/NE-TT/19 至 22 號)

---

53. 小組委員會備悉，由於這四宗申請的性質類似，而且申請地點非常接近，都是在同一「非指定用途」地帶內，故同意可一併考慮這四宗申請。

#### 簡介和提問部分

54. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區楊倩女士簡介這四宗申請，並陳述文件詳載的事宜如下：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬分別在四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，政府部門主要的意見撮錄如下：

- (i) 運輸署署長對這四宗申請有所保留，因為若批准在「鄉村式發展」地帶外的小型屋宇發展，會為日後的同類申請立下不良先例，累積影響所及，對交通的負面影響可能會很大。儘管如此，由於每宗申請只涉及一幢小型屋宇，若沒有其他拒絕理由，這些申請可予容忍；
  - (ii) 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這四宗申請有所保留，因為申請地點只可經由一條不足 1 米闊的行人徑前往，不能應付施工期間的運送問題；申請人沒有就鄰近的樹木提交樹木評估報告和保護樹木建議，以證明擬議的小型屋宇和施工時的出入通道不會對景觀造成不良影響。批准這四宗申請會引來更多小型屋宇發展，或會對申請地點範圍外的地方的景觀造成不良影響；以及
  - (iii) 其他相關的政府部門對這些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，這四宗申請分別收到十一份、九份、十份及五份公眾意見書。反對這些申請的意見書分別由嘉道理農場暨植物園公司、世界自然基金會香港分會、創建香港及高塘村業主及租戶協會提交。反對理由主要包括擬建的小型屋宇不符合有關的發展審批地區圖及「非指定用途」地區的規劃意向，並會對生態、景觀和環境造成不良影響，而且批准這些申請會為其他同類的申請立下不良先例，以及申請人擬建小型屋宇可能只是圖利。支持這四宗申請的意見書分別有七份、五份、六份及兩份，均由個別人士提交，理由主要包括申請人為原居村民；高塘確實需要發展小型屋宇；高塘的「鄉村式發展」地帶不足；以及有關的發展審批地區圖不應妨礙小型屋宇發展等；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 12 段的評估，規劃署不反對這四宗申請。這四宗申請大致符合「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」)，因為有關的「鄉村式發展」地帶內的土地不足以應付小型屋宇需求。雖然規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這些申請有所保留，但申請人保證不會對申請地點範圍外的樹木造成干擾，亦不會砍伐及修剪樹木，並會採取良好的地盤施工方法，以及提交保護樹木及美化環境建議。雖然通往申請地點的行人徑不足 1 米闊，但行人徑兩旁沒有樹木的地方，間隙空間較闊。此外，行人徑一旁的斜坡，大部分位於政府土地，該處的樹木由漁農自然護理署(下稱「漁護署」)負責保護。至於規劃署總城市規劃師／城市設計及園境所關注的問題，只要在規劃許可加入附帶條件，規定申請人提交並落實美化環境和保護樹木建議，並加入相關的指引性質的條款，便可解決。相關的政府部門(包括漁護署及環境保護署)對這四宗申請不表反對或沒有負面意見。申請地點位於核准的發展審批地區圖上的「非指定用途」地區範圍內，待完成詳細研究後才確定適當的土地用途，以擬備分區計劃大綱圖。高塘的「鄉村式發展」地帶內並沒有足夠土地應付小型屋宇的需求，因此可從寬考慮這四宗申請。此外，在同一「非指定用途」地區內毗鄰申請地點的規劃申請(編號 A/DPA/NE-TT/11)於二零一五年二月在有附帶條件下獲小組委員會批准，也是基於類似的考慮因素，這宗獲批准的申請與現在這宗申請的規劃情況相若。

55. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區楊倩女士回應主席的提問，表示擬建的小型屋宇位於一所空置鄉村學校的操場和建有廁所構築物的地方。

#### 商議部分

56. 經商議後，城規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，批准這四宗申請。有關的規劃許可有效期至二零一九年三月二十七日止；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。」

57. 小組委員會亦同意告知各申請人下述事宜：

- 「(a) 留意地政總署大埔地政專員的意見，倘城規會批給規劃許可，大埔地政處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處理有關的小型屋宇申請，若予批准，或會附加條款和條件。不過，該署不保證申請人會獲給予通往有關的小型屋宇的通行權或會獲批准闢設通往該處的緊急車輛通道。有關的地盤平整工程及雨水排放工程或會涉及政府土地及其他換地得來的私人土地。申請人在展開有關工程前，須先就擬議小型屋宇上蓋面積範圍外的工程取得大埔地政處的許可／豁免及／或徵求有關地段擁有人的同意；
- (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，現有的鄉村路徑並不是由運輸署管轄。申請人須向地政監督查核該鄉村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鄉村路徑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，申請地點附近並無由渠務署負責維修保養的公共排水渠。申請人／擁有人須妥善保養其排水系統，如在系統運作期間發現系統不足或欠妥，須作出補救。如因系統故障而造成損害或滋擾，申請人／擁有人亦須就所引致的申索和要求，承擔責任及作出彌償。申請地點附近並無公共污水收集系統，申請人須就擬議發展項目的污水處理／排放及設置化糞池事宜，徵詢環境保護署的意見。申請人亦須留意下列的概括意見：
- (i) 不論擬議的排水工程是在有關地段範圍之內還是之外進行，有關的排水設施都須由地段擁有人自費建造及維修保養；
  - (ii) 如要在有關地段範圍外進行工程，必須先取得大埔地政專員及／或有關私人地段的擁有人的許可和同意；
  - (iii) 地段擁有人／發展商須採取一切預防措施，防止有關發展對有關地段附近現有排水設施的任何部分構成干擾、破壞及污染。倘現有的排水設施受到任何破壞，地段擁有人／發展商須就所引致的一切必須的修理工程、賠償及其他後果負上責任；
  - (iv) 擬議發展的小型屋宇須自設雨水收集和排放系統，以排走申請地點產生的徑流和來自附近地區的地面水流；
  - (v) 申請人須因應申請地點的實際情況設計排水建議，以徵詢渠務署的意見／取得渠務署的同意，但渠務署不會協助申請人設計其排水建議。申請人的設計須考慮排水設施的性能及其對周邊環境的影響，如有需要，須徵詢其他有關方面／政府部門的意見。申請人須確保擬議的工程不會對有關地區帶來負面影

響，亦不會對現有的天然河道、鄉村排水渠、溝渠及毗鄰地區造成負面影響；

- (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) 留意漁農自然護理署署長的意見，未獲政府批准，申請人不得干擾有關地段範圍外的植物，尤其是政府土地上的樹木；
- (g) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，申請人須向漁農自然護理署徵詢有關生態方面的意見，並須檢討擬議的渠道線向，以盡量減少對申請地點範圍外現有的景觀資源造成不必要的影響；
- (h) 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，以接駁至最接近的合適政府水管。申請人須解決與供水相關的任何土地問題(例如私人地段問題)，並須負責私人地段內的內部供水系統的建造、運作及維修保養，而有關情況必須符合水務署所訂標準；以及
- (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》；以及
- (j) 留意規劃許可只批給申請所涉的發展項目。倘要為擬議發展項目闢設通道，申請人須確保有關通道(包括任何必須進行的填土／挖土工程)符合相關法定圖則的規定，並視乎情況所需，在進行道路工程前，向城規會申請規劃許可。」

## **議程項目 18**

### **第 16 條申請**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/MOS/105 擬在劃為「綠化地帶」的新界西貢北約鄉西澳村  
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/105 號)

---

### **簡介和提問部分**

58. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區曾炤基先生請委員留意，文件第 9 頁第 13.2 段所建議的規劃許可附帶條件業已修訂(見會議席上提交的替代頁)。曾炤基先生繼而簡介這宗申請，並陳述文件詳載的事宜如下：

- (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，政府部門主要的意見撮錄如下：
- (i) 運輸署署長對這宗申請有所保留，因為若批准在「鄉村式發展」地帶外的小型屋宇發展，會為日後的同類申請立下不良先例，累積影響所及，對交通的負面影響可能會很大。儘管如此，由於這宗申請只涉及一幢小型屋宇，若沒有其他拒絕理由，這宗申請可予容忍；
  - (ii) 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有所保留，因為在西澳村北部「綠化地帶」的林地發現有零碎植物被清除，批准這宗申請會為該「綠化地帶」的同類發展立下先例，導致環境進一步被破壞。不過，由於申請地點已進行地盤平整工程和沒有植被，預料該地點的景觀不會受到很大影響；以及
  - (iii) 其他相關的政府部門對這些申請不表反對或沒有負面意見。
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，收到一份來自創建香港的公眾意見書，表示反對這宗申請，主要理由包括擬建的小型屋宇不符合「綠化地帶」的規劃意向；沒有公共污水收集系統而進行發展，累積影響所及，會污染水質；涉及的通道及泊車區不合標準和供不應求；以及申請人沒有提供環境、景觀、排水及排污方面的影響評估報告；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」（下稱「臨時準則」），因為西澳村的「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宗申請。申請地點已進行地盤平整工程，鋪上硬地面，而且空置，亦沒

有植被，預料景觀不會受到很大影響。漁農自然護理署對這宗申請沒有意見。這宗申請也大致上符合有關「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)的規定。對於公眾的意見，由於相關的政府部門對這宗申請不表反對／沒有負面意見，擬議的發展應不會對鄰近地區的交通、環境、排污及排水造成嚴重的不良影響。在二零零一至二零一三年間，有四宗與這宗申請地點非常接近的小型屋宇發展申請獲小組委員會批准，也是基於類似的考慮因素。

59. 曾焯基先生回應主席的提問，指出文件的圖 A-2a 上，申請地點附近獲批准的同類小型屋宇申請的位置。

60. 委員並無就這宗申請提出問題。

[蕭鏡泉先生此時暫時離席。]

#### 商議部分

61. 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三月二十七日止；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。」

62. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- 「(a) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，申請地點附近並無由渠務署負責維修保養的公共排水渠。申請人／擁有人須妥善保養擬設的排水系統，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及滋擾，申請人／擁有人亦須就所引致的申索和要求，承擔責任及作出彌償。此外，申請地點附近目前並無公共污水收集系統。不過，由渠務署負責的「吐露港未鋪設污水設施地區的污水收集系統第 2 階段」工程項目，會在申請地點附近鋪設擬議的公共污水收集系統。申請人／擁有人須就擬議發展項目的污水處理／排放及設置化糞池事宜，徵詢環境保護署的意見；

- (b) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，為向擬議的發展項目供水，申請人或須把該項目的內部供水系統伸延，以接駁至最接近的合適政府水管。申請人須解決與供水相關的任何土地問題(例如私人地段問題)，並須負責私人地段內的內部供水系統的建造、運作及維修保養，而有關情況必須符合水務署所訂標準；
- (c) 留意消防處處長的意見，申請人須遵守地政總署編訂的《新界豁免管制屋宇消防安全規定指引》。消防處收到地政總署轉介的正式申請後，便會制訂詳細的消防安全規定；
- (d) 留意運輸署署長的意見，現有的鄉村路徑並不是由他管轄。申請人須向地政當局查核該鄉村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鄉村路徑的管理和維修保養責任誰屬；
- (e) 留意機電工程署署長的意見，申請人須向供電商索取電纜圖則(及架空電纜準線繪圖，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(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》；以及

- (f) 留意規劃許可只批給申請所涉的發展項目。倘要為擬議發展項目闢設通道，申請人須確保有關通道(包括任何必須進行的填土／挖土工程)符合相關法定圖則的規定，並視乎情況所需，在進行道路工程前，向城規會申請規劃許可。」

## **議程項目 19 及 20**

### **第 16 條申請**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/ST/868 擬在劃為「工業」地帶的新界沙田坳背灣街  
2 至 12 號威力工業中心地下低層 C8 工場(部分)  
經營商店及服務行業(快餐店)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/ST/868 號)

---

A/ST/869 擬在劃為「工業」地帶的新界沙田火炭坳背灣街  
2 至 8 號威力工業中心地下低層 C7 工場  
經營商店及服務行業(快餐店)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/ST/869 號)

---

63. 小組委員會備悉這兩宗申請性質相似，涉及的兩個處所又位於同一大廈而且相鄰，因此小組委員會同意一併考慮這兩宗申請。

簡介和提問部分

64. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區曾炤基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) 擬議的商店及服務行業(快餐店)；
- (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兩宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，並沒有收到公眾的意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據詳載於文件第 12 段的評估，規劃署不反對批給這兩宗申請為期三年的臨時規劃許可。這兩宗申請大致符合有關「在『工業』地帶內進行的用途／發展」的城市規劃委員會規劃指引編號 25D(城規會規劃指引編號 25D)所載消防安全和交通方面的相關考慮因素。相關的政府部門對這兩宗申請不表反對或沒有負面意見。由於先前批給涉及有關地點的規劃許可因申請人未有履行有關消防安全的附帶條件而遭撤銷，因此建議這次設定較短的履行附帶條件期限，以便監察申請人履行附帶條件的進度。另應告知申請人，如他們再次未能履行規劃許可附帶條件，以致規劃許可被撤銷，其再次提出的申請未必會獲從寬考慮。建議批給為期三年的臨時規劃許可，是為免妨礙落實有關處所長遠擬作工業用途的規劃意向，並讓小組委員會可以監察該區工業樓面空間的供求情況。

65. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

66. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這兩宗申請。有關的規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一八年三月二十七日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一五年六月二十七日或之前)，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；
- (b) 就上述(a)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一五年九月二十七日或之前)，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；
- (c) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(a)及(b)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

67. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- 「(a) 在申請處所展開申請的用途前，必須先取得規劃許可，而有關許可是作不設座位的「商店及服務行業(快餐店)」用途；
- (b) 批給為期三年的臨時規劃許可，是為了讓小組委員會監察該區工業樓面空間的供求情況，以確保不會妨礙落實有關處所長遠擬作工業用途的規劃意向；
- (c) 設定較短的履行附帶條件期限，是為了監察申請人履行附帶條件的進度。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，其再次提出的申請未必會獲小組委員會從寬考慮；
- (d) 向地政總署沙田地政專員申請批給短期豁免書，准予進行申請的用途。地政總署如收到申請，會以業主身分全權酌情作出考慮，倘予批准，會附加條款

及條件，包括規定申請人繳付豁免書費用及行政費；

- (e) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界東(1)及牌照小組的意見，擬議的用途須符合《建築物條例》的規定，例如有關的商店與毗連的工場之間，必須以耐火時效達兩小時的防火障隔開，而且不應對現有處所的逃生途徑造成不良影響。待當局收到食物業處所牌照申請後，屋宇署會按情況制訂樓宇安全規定。如分間有關單位／處所，必須符合《建築物條例》／《建築物(小型工程)規例》的規定。若要進行建築工程，申請人須根據《建築物條例》委聘註冊建築專業人士統籌有關的工程。另須為殘疾人士提供足夠的通道和設施。《建築物(規劃)規例》第72條及《設計手冊：暢通無阻的通道 2008》均適用；以及
  
- (f) 留意消防處處長的意見，設置的消防裝置必須符合消防處的要求。消防處收到申請人提交的建築圖則或發牌當局轉介的申請後，便會制訂詳細的消防安全規定。有關的「快餐店」必須領有「食物製造廠」或「工廠食堂」牌照。申請人須留意《有關履行在工業處所就商業用途實行消防安全措施的規劃許可附帶條件的須知》所載的規定及向城規會提交相關文件。申請人須遵守由屋宇署負責執行的《耐火結構守則》所載的規定。」

[雷賢達先生此時暫時離席。]

**議程項目 21**

**第 16 條申請**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/ST/870 擬在劃為「住宅(乙類)」地帶的  
新界沙田九肚第 171 約的政府土地  
(麗坪路近燈柱編號 CE1264)  
闢設公用事業設施裝置(地面煤氣調壓站)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/ST/870 號)

---

68. 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」)的附屬公司香港中華煤氣有限公司提交。以下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 — 現為大埔環保會行政總監，該機構曾接受恒基公司的捐獻；
- 梁慶豐先生 — 現為香港大學職員，而港大曾接受恒基公司主席一名家屬的捐獻；
- 黃仕進教授 — 現為香港大學職員，而港大曾接受恒基公司主席一名家屬的捐獻；
- 鄒桂昌教授 — 現為香港中文大學職員，而中大曾接受恒基公司主席一名家屬的捐獻；
- 李美辰女士 — 現為香港活力都會協會秘書長，該協會曾獲恒基公司贊助；以及
- 袁家達先生 — 現為香港藝術中心監督團成員，該機構曾接受恒基公司主席一名家屬的捐獻。

69. 委員備悉邱榮光博士、鄒桂昌教授及李美辰女士就未能出席會議致歉。由於黎慧雯女士及符展成先生涉及直接利益，委員同意他們須在會議討論此議項時暫時離席。由於黃仕進教授、梁慶豐先生及袁家達先生只涉及間接利益，委員同意他們可以留在席上。

[黎慧雯女士及符展成先生此時暫時離席。]

### 簡介和提問部分

70. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區曾炤基先生簡介這宗申請，並陳述文件詳載的事宜如下：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬闢設的公用事業設施裝置(地面煤氣調壓站)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 8 段。相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，沒有收到公眾意見書。沙田民政事務專員表示，沙田鄉事委員會及九肚村村代表極為關注擬闢設的煤氣調壓站的安全及風險，但在法定公眾查閱期期間，他沒有接獲區內人士(包括沙田鄉事委員會及九肚村村代表)的回應；以及
- (e) 規劃署的意見——根據詳載於文件第 10 段的評估，規劃署不反對這宗申請。

71. 委員並無就這宗申請提出問題。

### 商議部分

72. 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三月二十七日止；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。

73. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- 「(a) 留意地政總署沙田地政專員的意見，儘管申請人已取得集體牌照，而牌照涵蓋該裝置，但申請人仍須在展開裝置工程前，另行向地政總署申請挖掘許可證。地政總署在處理挖掘許可證申請時，會徵詢政府部門及區內人士的意見；
- (b) 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；(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》；
- (c) 留意運輸署署長的意見，擬議的裝置不應遮擋任何交通標誌及對道路使用者造成視線阻礙的問題；以及
- (d) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，由於一些挖掘工程會在申請地點以外的地方進行，建議在公用事業設施建成後恢復該地方的景觀。」

[黎慧雯女士、符展成先生及蕭鏡泉先生此時返回席上。]

## 議程項目 22

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/ST/871           擬在劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的  
新界沙田安睦街 28 號永得利中心地下  
A 及 B 貨倉和一樓 A、B 及 C 貨倉  
關設汽車維修工場  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/ST/871 號)

---

### 簡介和提問部分

74. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區曾炤基先生表示，會議前發給委員文件第 7 頁的替代頁，載列增訂的建議指引性質條款。接著，他簡介這宗申請，並陳述文件詳載的事宜如下：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬關設的汽車維修工場；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 8 段。相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，沒有收到公眾意見書；以及
- (e) 規劃署的意見——根據詳載於文件第 11 段的評估，規劃署不反對這宗申請。這宗申請符合城市規劃委員會有關「在「其他指定用途」註明「商貿」地帶內進行的發展」的規劃指引(城規會規劃指引編號 22D)。建議批給為期三年的臨時規劃許可，此舉可避免妨礙申請處所所在的「其他指定用途」註明「商貿」地帶的長遠規劃意向，以及讓小組委員

會監察擬議發展，其間會考慮該區商貿及工業樓面空間的供求。

75. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

76. 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，至二零一八年三月二十七日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一五年九月二十七日或之前)，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；
- (b) 就上文(a)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一五年十二月二十七日或之前)，設置消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (c) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(a)或(b)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

77. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- 「(a) 批給為期三年的臨時規劃許可，以便小組委員會監察該區商貿及工業樓面空間的供求，以確保不會妨礙該處所所在「其他指定用途」註明「商貿」地帶的長遠規劃意向；
- (b) 留意地政總署沙田地政專員的意見，申請人須就利用申請處所作汽車維修工場用途，申請修訂契約或短期豁免書；
- (c) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界 2 及鐵路的意見，根據《建築物(規劃)規例》第 72 條，擬闢設的汽

車維修工場應設有無障礙通道及暢通易達廁所，而根據《建築物條例》，申請人或須提交該等設施的圖則，尋求批准。屋宇署在申請人提交建築圖則的階段才會根據《建築物條例》的規定提供詳細意見；以及

- (d) 留意環境保護署署長的意見，申請人須參考並實施環境保護署網站內的環保車房措施，以經營環保的汽車維修工場。」

### **議程項目 23**

#### **第 16 條申請**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-FTA/150 擬在劃為「農業」地帶的新界沙嶺文錦渡路  
第 89 約地段第 554 號 A 分段餘段(部分)  
闢設臨時有蓋貨物調渡站(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/NE-FTA/150 號)

---

#### **簡介和提問部分**

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬闢設的臨時有蓋貨物調渡站；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。政府部門主要的意見撮述如下：
  - (i) 環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為附近有住用構築物，而最接近的一個在申請地點南面不足 10 米的地方；

- (ii) 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境反對這宗申請，因為有關發展與附近的鄉郊環境並不協調。申請地點長滿樹木和茂密的植物。把航攝照片與申請地點的實地視察所得對照，發現申請地點內大部分的樹和植物被清除，對現有的景觀特色及資源有很大的負面影響。批准這宗申請會助長區內有更多不合適的用途，令鄉郊景觀資源進一步受損。申請書內並沒有提供保護樹木及美化環境的建議；
  - (iii) 運輸署署長不支持這宗申請，因為通往申請地點的車輛通道是經由一條非標準的路徑連接文錦渡路或缸瓦甫路。申請人並沒有提供有關車輛每天往／返申請地點的估計次數及在申請地點內上／落貨／泊車及車輛迴轉安排的資料，以證明車輛不會在公共道路上倒車。申請人亦須標明通道最少的闊度及說明車輛通道出入口的闊度；以及
  - (iv) 香港警務處分區指揮官(打鼓嶺分區)認為申請地點位於交通繁忙的文錦渡路旁，只要有車輛減速，很易令該路及附近的道路網造成交通擠塞。前往申請地點的貨車／重型貨車須減速或在入口排隊。因此，車流會受到影響，對公眾造成危險。
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，收到 37 份公眾意見書。由個別人士／區內村民及袁超凡祖的後人提交的公眾意見書，大都反對這宗申請／關注這宗申請，理由是這宗申請並不符合「農業」地帶的規劃意向；與附近的土地用途並不協調；對交通及環境造成負面影響(包括噪音及空氣污染)；失去農地及植物；非法佔用土地；非土地擁有人不准提交申請；為同類申請立下不良先例；以及申請地點涉及違例發展／違例建築工程。打鼓嶺沙嶺村居民福利會提交了一封附有反對這宗申請的村民 107 個簽名的信。創建香港反對這宗申請，理由主要是擬議的

用途不符合「農業」地帶的規劃意向；農地不足；以及拒絕這宗申請與小組委員會先前的決定一致。北區民政事務專員收到區內人士的反對／意見包括沙嶺村孟蘭會的代表提出關注事宜，表示儲物用途可能會影響村民的居住環境。打鼓嶺沙嶺村居民福利會提交了一封附有反對這宗申請的村民 107 個簽名的信，該信與上述其中一份公眾意見書相同。打鼓嶺區鄉事委員會副主席、有關選區一名北區區議員，以及新屋嶺原居民代表及居民代表對這宗申請沒有意見。

- (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。這宗申請並不符合「農業」地帶的規劃意向。申請地點內有大範圍植物被清除，而且擬議的發展與附近的鄉郊特色並不協調，景觀資源及特色受到很大的負面影響。申請地點附近有住用構築物，擬議的露天儲物用途會對附近的居民造成環境滋擾。申請人未能在申請書證明在申請地點內的交通安排、泊車、上／落貨安排及車輛迴轉空間不會對交通造成負面影響。這宗申請並不符合有關「擬作露天貯物及港口後勤用途提出的規劃申請」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)，因為申請地點在第三類地區，而涉及該類地區的申請通常不會獲從優考慮，除非申請地點先前曾有申請獲批給規劃許可。批准這宗申請會為該「農業」地帶內的同類申請立下不良先例。倘這些同類申請都獲得批准，累積影響所及，會對該區的交通、環境及景觀造成負面影響。

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) 這宗申請並不符合該地區「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。此外，亦為了保存在復耕及作其他農業用途方面具有良好潛力的休耕農地。申請書並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) 這宗申請不符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E，因為申請地點先前未有申請獲批給規劃許可、擬議的發展與周邊主要具鄉郊特色的土地用途並不協調、政府部門對這宗申請有負面意見；以及申請人未能證明有關發展不會對附近地區的交通、環境及景觀造成負面影響；以及
- (c) 批准這宗申請會為同一「農業」地帶內同類的申請立下不良先例。倘這些同類申請都獲得批准，累積影響所及，會令該區整體的環境質素下降。」

## 議程項目 24

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-FTA/151 擬在劃為「農業」地帶的新界上水虎地坳  
第 89 約地段第 464 號、第 465 號、第 466 號、  
第 520 號餘段、第 521 號、第 522 號及第 523 號  
闢設臨時貨物調渡場(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/NE-FTA/151 號)

---

### 簡介和提問部分

81. 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，並陳述文件詳載的事宜如下：

- (a) 申請的背景；

- (b) 擬闢設的臨時貨物調渡場；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。主要的政府部門意見撮錄如下：
- (i) 環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點附近有住用構築物，最接近的住宅構築物位於申請地點西北面不足 10 米的地方；
  - (ii) 漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)表示，申請地點是一塊荒廢農地，附近有活躍的農業活動，又有行人徑和水源。由於申請地點的復耕潛力高，從農業發展的角度而言，他不支持這宗申請；
  - (iii) 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境反對這宗申請，因為申請地點四周是農地，屬鄉郊的農業格局。擬議的用途與周邊的環境並不協調。批准這宗申請或會立下不良先例，使不合適的用途在「農業」地帶內擴散，威脅四周的常耕農地。常耕農地是重要的景觀資源。此外，申請人沒有提交美化環境建議；
  - (iv) 運輸署署長不支持這宗申請，因為車輛須經由一條通往文錦渡路的非標準路徑才可到達申請地點。申請人沒有提供資料，說明預計每天車輛進／出申請地點的架次，以及申請地點範圍內上落客貨／停泊和迴轉的安排，證明不會出現在公共道路上倒車的情況。申請人亦須標示有關通道闊度的下限，並須說明車輛進出口通道的闊度；以及
  - (v) 香港警務處打鼓嶺分區指揮官認為，申請地點位於文錦渡路旁邊，交通相當繁忙，一旦交通流量減慢，道路和毗連的道路網便很容易出現交通擠塞的情況。前往申請地點的泥

頭車／重型貨車需於入口處減速或排隊等候，因此會影響交通流量，危害公眾的安全。

- (d) 在法定公布期的首三個星期內，收到 37 份公眾意見書，其中 31 份由個別人士／區內村民和羅湖祖堂的后裔提交，表示反對這宗申請／或對這宗申請表示關注。主要理由包括：有關發展與周邊的土地用途並不協調；會對交通和環境造成負面影響，包括產生噪音和空氣污染；會使該區失去農地和植被；不應容許沒有土地業權的申請人提交規劃申請；以及有關發展會為同類申請立下不良先例。另外，打鼓嶺沙嶺村居民福利會提交了一份意見書，付上 112 位村民簽名，表示反對這宗申請。主要理由包括有關發展與周邊的土地用途並不協調，以及會對環境和交通造成負面影響。此外，上水蔬菜產銷貸款有限責任合作社提交了一份意見書，表示反對這宗申請，理由是有些由其社員耕種的農地位於申請地點的範圍內，若按建議更改用途，用來耕種的農地便會減少。北區民政事務專員收到區內人士的反對／意見，包括與上文提到的其中一份公眾意見書相同，即由打鼓嶺沙嶺村居民福利會提交的那封載有 112 位村民簽名的信件。打鼓嶺區鄉事委員會主席、有關選區的北區區議員、新屋嶺的原居民代表和居民代表，以及羅湖的居民代表都表示對這宗申請沒有意見。
- (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。這宗申請不符合「農業」地帶的規劃意向。漁護署署長不支持這宗申請，因為申請地點的復耕潛力高。申請書內並無有力的理據，以支持把申請地點作偏離有關地帶規劃意向的用途，即使僅屬臨時性質亦然。申請地點所在地區的景觀富鄉郊特色，而擬議的發展與周邊這種鄉郊特色並不協調，會對景觀資源和特色造成很大的負面影響。批准這宗申請可能會使區內出現更多擬作同類用途的申請，令鄉郊的景觀資源和特色變差。申請地點附近有住用構築物，而擬闢設的臨時貨物

調渡場會對鄰近居民造成環境滋擾。申請人未能證明申請地點範圍內的交通安排、停泊、上落客貨安排和迴轉的空間不會對交通造成負面影響。

82. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

83. 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) 這宗申請不符合「農業」地帶的規劃意向(主要是保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途)。設立「農業」地帶亦旨在保存在復耕及作其他農業用途方面具有良好潛力的休耕農地。申請書內並無有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (b) 這宗申請不符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E：申請地點先前不曾獲批給規劃許可；擬議的發展與周邊以鄉郊特色為主的土地用途並不協調；政府部門對這宗申請有負面意見；以及申請人未能證明有關發展不會對周邊地區的交通、環境和景觀造成負面影響；以及
- (c) 批准這宗申請會為同一「農業」地帶內同類的申請立下不良先例，倘這些同類申請都獲批准，累積影響所及，會令該區整體環境的質素下降。」

[黎慧雯女士此時暫時離席。]

議程項目 25

第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-STK/6

擬在劃為「康樂」地帶的新界沙頭角  
第 41 約地段第 423 號 B 分段餘段(部分)及  
第 424 號(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/6 號)

---

84. 秘書報告，申請人於二零一五年三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，以回應規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的進一步意見。這是申請人第三次就這宗申請要求延期。

85. 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。由於這是第三次延期，小組委員會亦同意告知申請人，小組委員會已給予合共六個月時間(包括先前兩次延期)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。

[此時，黎慧雯女士回到席上，符展成先生暫時離席。]

## 議程項目 26

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-TKL/502 擬在劃為「農業」地帶的新界打鼓嶺坪輦路  
第 82 約地段第 1113 號 A 分段興建屋宇  
(新界豁免管制屋宇)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/NE-TKL/502 號)

---

### 簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬建的屋宇(新界豁免管制屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。政府部門主要的意見撮述如下：
  - (i) 漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點復耕潛力高。申請人擬利用該新界豁免管制屋宇的地下一層來培植菇菌或進行溫室種植，但難以在沒有更多詳細營運資料的情況下評估其技術可行性；以及
  - (ii) 運輸署署長對這宗申請有保留，認為此類發展應盡量局限在「鄉村式發展」地帶內。雖然預料擬議的發展不會令交通量大增，但這類在「鄉村式發展」地帶外的發展倘獲批准，會為日後的同類申請立下不良先例，長此下去，對交通造成的累積負面影響可以很大。不過，由於這宗申請只涉及興建一幢新界豁免管制屋宇，若沒有其他拒絕理由，這宗申請可予容忍；

- (d) 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；
- (e) 在法定公布期的首三個星期內，收到兩份公眾意見書。來自一名北區區議員的公眾意見書表示支持這宗申請，因為可利便村民。另一份意見書來自嘉道理農場暨植物園公司，表示反對這宗申請，理由主要包括擬議的新界豁免管制屋宇發展不符合「農業」地帶的規劃意向，以及新界豁免管制屋宇應興建在「鄉村式發展」地帶內。北區民政事務專員表示，打鼓嶺區鄉事委員會副主席、有關選區的北區區議員及塘坊的原居民代表和居民代表均對這宗申請沒有意見；以及
- (f) 規劃署的意見——根據詳載於文件第 11 段的評估，規劃署不支持這宗申請。這宗申請與先前一宗於二零一五年一月九日經城市規劃委員會覆核後駁回的申請(編號 A/NE-TKL/479)相同。自上次申請遭駁回後，規劃情況並沒有重大改變，附近也沒有同類申請獲批准。倘批准這宗申請，會立下不良先例，鼓勵其他同類申請擴散至「農業」地帶，因而無法落實有關的規劃意向。

87. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

88. 主席指出，無法避免有一些像這宗申請般被多番拒絕的申請出現。秘書說，根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)的規定，提交的規劃申請須根據條列的條文處理。主席補充說，這類申請的處理日後可簡化。

89. 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。有關的理由是：

- 「(a) 擬議的發展不符合打鼓嶺地區「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理據，以支持偏離此規劃意向；以及

- (b) 批准這宗申請，會為有關的「農業」地帶內的同類申請立下不良先例。倘這些同類申請都獲得批准，累積影響所及，該區整體的環境質素會下降。」

## 議程項目 27

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-TKL/503      擬在劃為「農業」地帶的新界打鼓嶺大塘湖  
第 46 約地段第 4 號餘段  
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/NE-TKL/503 號)

---

### 簡介和提問部分

90. 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，並陳述文件詳載的事宜如下：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬建的屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段和附錄 V。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。雖然預計擬議的發展不會導致交通量大增，但如這類位於「鄉村式發展」地帶外的發展獲得批准，會為同類申請立下不良先例，累積影響所及，對交通造成的負面影響可能很大。不過，由於這宗申請只涉及一幢小型屋宇，除非有其他理由拒絕，否則這

宗申請可予容忍。其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；

- (d) 在法定公布期的首三個星期內，收到兩份公眾意見書。一名北區區議員表示支持這宗申請，認為可以為村民提供方便。創建香港則表示反對這宗申請，主要理由是擬議的發展會對周邊環境造成負面影響，以及申請書沒有載述環境、景觀、排水和排污方面的評估。北區民政事務專員表示，沙頭角區鄉事委員會秘書支持建議，而有關選區的北區區議員和大塘湖的居民代表則沒有意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據詳載於文件第 11 段的評估，規劃署不反對這宗申請。雖然擬建的小型屋宇不符合「農業」地帶的規劃意向，但鑑於申請地點已鋪平和受到干擾，而且四周都是住用構築物，復耕潛力較低，故漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)對這宗申請沒有強烈意見。這宗申請大致上符合「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「鄉村式發展」地帶內的土地不足以應付小型屋宇需求。擬議的小型屋宇發展與當地的鄉郊景觀特色並非不協調，而且先前有另一名申請人提交擬作相同用途的申請，亦獲小組委員會批准。不過，擬議的發展尚未展開，而有關的規劃許可即將失效。另外，同一「農業」地帶內有 15 宗同類申請主要基於相似的考慮因素而獲小組委員會批准，而且規劃情況沒有重大轉變。

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三月二十七日止；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；
- (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。」

93. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- 「(a) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，申請地點所在的地區沒有公共污水收集系統可供接駁；
- (b) 留意路政署總工程師／新界東的意見，毗鄰申請地點的現有通道並非由路政署負責維修保養；
- (c) 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；
- (d) 留意消防處處長的意見，申請人須遵守地政總署編訂的《新界豁免管制屋宇消防安全規定指引》。消防處收到地政總署轉介的正式申請後，便會制訂詳細的消防安全規定；以及
- (e) 留意規劃許可只批給申請所涉的發展項目。倘要為擬議發展項目闢設通道，申請人須確保有關通道(包括任何必須進行的填土／挖土工程)符合相關法定圖則的規定，並視乎情況所需，在進行道路工程前，向城規會申請規劃許可。」

**議程項目 28 及 29**

**第 16 條申請**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-KLH/487 擬在劃為「農業」地帶、「綠化地帶」及「鄉村式發展」地帶的新界大埔元嶺村第9約地段第745號D分段、第746號D分段及第746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-KLH/487及488號)

---

A/NE-KLH/488 擬在劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的新界大埔元嶺村第9約地段第746號C分段及第746號G分段興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第A/NE-KLH/487及488號)

---

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

**簡介和提問部分**

95. 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。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。其他相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；

- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局收到兩份公眾意見書，分別來自一名個別人士和創建香港。他們反對這兩宗申請，主要理由包括擬議的發展會對區內的交通和安全造成負面影響；沒有提交影響評估報告；在排污方面可能造成累積影響；以及有關的發展不符合「綠化地帶」的規劃意向和有關「擬在『綠化地帶』進行發展而按照《城市規劃條例》第16條提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引編號10(城規會規劃指引編號10)；以及
- (e) 規劃署的意見——根據詳載於文件第12段的評估，規劃署不反對這兩宗申請。擬建的小型屋宇不符合「農業」地帶的規劃意向，而漁護署署長亦不支持這兩宗申請。不過，這兩宗申請大致符合「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」，因為有關的「鄉村式發展」地帶並沒有足夠土地應付小型屋宇需求，而且擬建的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」內。批准這兩宗申請不會對周邊地區的交通、景觀、排污和排水造成負面影響。

96. 委員並無就這兩宗申請提出問題。

#### 商議部分

97. 經商議後，城市規劃委員會(下稱「城規會」)決定按照申請人所提交申請的內容，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三月二十七日止；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以下條件：

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

- (c) 把污水排放系統接駁至公共污水渠，而有關情況必須符合水務署署長或城規會的要求；以及
- (d) 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。」

98. 小組委員會亦同意告知這兩宗申請的申請人下述事宜：

- 「(a) 留意環境保護署署長(下稱「環保署署長」)的意見，在定實鋪設所計劃的污水收集系統的時間表及建成該系統前，不得展開有關屋宇的實際建造工程；申請人須自費把擬建屋宇的排污設施接駁至日後鋪設的公共污水渠；污水渠的接駁點須設於申請地點範圍內；以及須預留足夠的地方，以便日後進行污水渠接駁工程；
- (b) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見：
  - (i) 由於擬建的新界豁免管制屋宇／小型屋宇距離最接近的水道不足 30 米，所以須把有關屋宇的位置盡量移離該水道。從擬建新界豁免管制屋宇／小型屋宇排出的所有污水須由設有密封接口和檢查箱的生鐵喉管或由其他許可物料所製的喉管輸送；以及
  - (ii) 為向發展項目供水，申請人或須把該項目的內部供水系統伸延，以接駁至最接近而合適的政府水管。申請人須解決與供水相關的任何土地問題(例如私人地段問題)，並須負責私人地段內的內部供水系統的建造、運作及維修保養，而有關情況必須符合水務署所訂標準；
- (c) 留意運輸署署長的意見，申請地點旁邊的道路／行人徑並非由運輸署負責管理。申請人應與有關的地政和維修保養當局釐清該道路和行人徑所在土地的

類別，以及其管理和維修保養責任誰屬，以避免可能出現的土地糾紛；

(d) 留意機電工程署署長的意見：

申請人須向供電商索取電纜圖則，以找出申請地點範圍內或附近是否設有地下電纜(及／或架空電纜)。根據所取得的電纜圖則，若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) 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

(ii) 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》；

(e) 留意地政總署大埔地政專員的意見，倘城規會批給規劃許可，地政總署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酌情處理有關申請，若予批准，或會附加條款和條件。不過，該署不保證申請人會獲給予通往有關的小型屋宇的通行權或會獲批准闢設通往該處的緊急車輛通道；

(f) 留意渠務署總工程師／新界北及總工程師／顧問工程管理的意見，申請地點附近沒有公共排水渠。申請人須妥善保養排水系統，如在系統運作期間發現系統不足或欠妥，須作出補救；如因系統故障而造成損害或滋擾，亦須就所引致的申索和要求，承擔責任及作出彌償。申請地點附近現時沒有公共污水收集系統。申請人須就擬議發展項目的污水處理／排放事宜，徵詢環保署署長的意見。根據「北區污水收集系統第2階段第1期工程」計劃下最新的擬議元嶺村污水收集計劃，申請地點附近將設有公共

污水收集系統的接駁點。不過，有關的污水收集系統工程計劃的憲報公告已在二零一零年十月二十九日取消，而現時並未有落實有關的公共污水收集系統工程的確實時間表；

- (g) 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
- (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 30**

#### **第 16 條申請**

[公開會議]

A/NE-LT/532 擬在劃為「農業」地帶的  
新界大埔林村第 7 約地段第 1225 號餘段  
闢設臨時燒烤場及康體文娛場所(休閒農場)(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/NE-LT/532 號)

---

99. 秘書請委員留意，文件第 1 頁有關申請地點所劃作的用途地帶須作出更正，該頁的替代頁已提交席上。他繼而報告，申請人於二零一五年三月十一日要求城規會延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間準備進一步資料，回應運輸署、地政總署及水務署的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

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

交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，小組委員會已給其兩個月時間準備所要提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

### 議程項目 31

#### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-TK/542 擬在劃為「農業」地帶及「道路」地帶的新界大埔汀角第 17 約多個地段及毗連政府土地進行填土工程，以作農業用途  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/NE-TK/542 號)

---

#### 簡介和提問部分

101. 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，並陳述文件詳載的事宜如下：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬進行填土工程(填土至 1.6 米高)，以作農業用途；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。政府部門的主要意見撮述如下：
  - (i) 漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這宗申請，因為進行耕種用途，並無必要填土至 1.6 米高。二零一四年年底，申請地點疑因違例填土活動而有範圍地方遭填平。申請人沒有提供任何輔助資料，以證明其擬進行的農耕及種植用途；
  - (ii) 環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為擬進行的填土工程可能涉

及傾倒建築廢料活動，而不是為了發展農業用途；

- (iii) 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有很大保留，因為批准這宗申請會立下不良先例，令其他人效法「先破壞，後建設」的做法，導致零星發展，破壞鄉郊地區寧靜的環境。申請人提供的資料十分有限，未能讓當局充分評估擬進行的填土工程對景觀可能造成的影響；
  - (iv) 運輸署署長不支持這宗申請，因為擬進行的填土工程延伸至顯示為「道路」的地方，可能會影響日後的道路工程；
  - (v) 路政署總工程師／新界東不打算支持這宗申請，除非申請人可就該填土工程提供有關水浸風險及道路排水影響的評估報告，而評估結果可以接受。該填土工程會影響天然排水，繼而會影響地面徑流，令其流向汀角路；
  - (vi) 土木工程拓展署土力工程處處長表示，據觀察所見，申請地點在二零一四年年底曾有大規模的填土工程，這會造成危險情況，當局必須採取執管行動，把填土斜坡移除；以及
  - (vii) 其他相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，收到九份公眾意見書，分別來自一名大埔區議員、世界自然基金會香港分會、嘉道理農場暨植物園公司，以及申請地點附近的居民，表示反對這宗申請。反對理由主要包括擬議的工程對鄰近地區的排水／防洪有不良影響；不應容忍任何非法填土活動；以及會為同類申請立下不良先例，對鄰近地區可能會有累積的不良影響。大埔民政事務專員轉達了當地村民關注的問

題，包括潛在的水浸風險(特別是在雨季期間)和對排水及灌溉渠道的不良影響；以及

- (e) 規劃署的意見——根據詳載於文件第 11 段的評估，規劃署不支持這宗申請。雖然這宗申請聲稱是作農業用途，但據觀察所見，申請地點是以大石及建築廢料填土，不符合「農業」地帶的規劃意向。漁護署署長認為進行農業用途，無必要填土至 1.6 米高，故不支持這宗申請。申請人亦未能證明在申請地點填土不會對周邊地區的排水、景觀、交通及土力造成不良影響。批准這宗申請，會為「農業」地帶內的同類申請立下不良先例。倘這些同類申請都獲批准，累積影響所及，會令該區整體的環境質素下降。

102. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區劉志庭先生回應主席的問題時表示，由於申請地點有違例填土活動，當局曾根據《城市規劃條例》執行規劃管制行動。當局在二零一四年向有關人士發出兩份強制執行通知書，要求終止在申請地點進行違例發展。

103. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

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

- 「(a) 「農業」地帶的規劃意向主要是保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途。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，以支持為進行農業用途而填土 1.6 米高的做法；

- (b) 填土的範圍有部分位於分區計劃大綱圖上顯示為「道路」的地方內，故會對日後的道路工程有影響；
- (c) 申請人未能證明有關的填土工程不會對周邊地區的排水、景觀及土力造成不良影響；以及
- (d) 批准這宗申請，會為「農業」地帶內的其他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。」

### 議程項目 32 及 33

#### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-TK/543 擬在劃為「綠化地帶」及「鄉村式發展」地帶的新界大埔蘆慈田村第 17 約地段第 1459 號 A 分段、第 1460 號 A 分段、第 1458 號 G 分段、第 1464 號餘段、第 1465 號餘段、第 1464 號 B 分段、第 1466 號餘段、第 1465 號 A 分段及第 1467 號餘段興建三幢屋宇  
(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/NE-TK/543 及 544 號)

---

A/NE-TK/544 擬在劃為「綠化地帶」及「鄉村式發展」地帶的新界大埔蘆慈田村第 17 約地段第 1455 號餘段及第 1521 號 C 分段第 2 小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/543 及 544 號)

---

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

[此時，雷賢達先生返回席上，袁家達先生暫時離席。]

簡介和提問部分

106. 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 9 段和附錄 V，相關的政府部門對這兩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，分別由個別人士和創建香港提交，表示反對這兩宗申請，主要理由包括擬議的發展會對該區的交通和安全造成負面影響；申請人沒有提交影響評估報告；排污方面可能有累積影響；以及有關發展不符合「綠化地帶」的規劃意向和有關「擬在『綠化地帶』進行發展而按照《城市規劃條例》第 16 條提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引編號 10(城規會規劃指引編號 10)的規定；以及
- (e) 規劃署的意見——根據詳載於文件第 12 段的評估，規劃署不反對這兩宗申請。這兩宗申請大致符合「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」)，因為有關的「鄉村式發展」地帶內可用作發展小型屋宇的土地普遍供不應求，而擬議小型屋宇發展與周邊的鄉郊風貌並非不協調。另外，先前曾有涉及在該兩個申請地點作相同用途的申請獲小組委員會批准。地政總署大埔地政專員亦表示，該署現正處理涉及有關地點的小型屋宇批建申請，並已進入後期階段(不包括申請編號 A/NE-TK/543 所涉及的其中一間屋宇)，因此，這兩宗申請或可予從寬考慮。相關的政府部門對這兩宗申請不表反對或沒有負面意見。

107. 一名委員問到，既然「鄉村式發展」地帶內尚有約 3.38 公頃土地(約 135 幅小型屋宇用地)可用作發展小型屋宇，為何仍可批准在編號 A/NE-TK/543 這宗申請所涉的兩個擬建小型屋宇地點(即屋宇 2 和 3 所在的地點)建屋。該兩幢小型屋宇的覆蓋範圍大部分在「綠化地帶」內(分別為 85%和 98%)。高級城市規劃師／沙田、大埔及北區劉志庭先生回應說，有關的鄉村尚未處理的小型屋宇申請有 36 宗，而預測未來 10 年需求的小型屋宇數目為 120 幢，該 135 幅小型屋宇用地不足以應付興建 156 幢屋宇的長遠需求，而且該兩幢擬建小型屋宇的覆蓋範圍是完全或大部分在「鄉村範圍」內(分別為 100%和 86%)。

108. 委員並無就這兩宗申請再提問。

#### 商議部分

109. 委員備悉編號 A/NE-TK/544 的申請所涉地點及擬建小型屋宇的覆蓋範圍大部分在「鄉村式發展」地帶內，所以普遍認為擬議的發展只稍為侵入「鄉村式發展」地帶的範圍，符合「臨時準則」。

110. 一名委員說，「鄉村式發展」地帶內現有的土地足以應付所有尚未處理的小型屋宇申請和大部分長遠需求，因此，也許不應對編號 A/NE-TK/543 的小型屋宇發展申請予以從優考慮。主席回應說，「鄉村式發展」地帶內那 135 幅小型屋宇用地並不足以應付興建 156 幢屋宇這長遠需求，而且有關的申請地點有近半地方(48%)位於「鄉村式發展」地帶內，而此地帶的範圍與「鄉村範圍」分別不大。秘書補充說，考慮「鄉村式發展」地帶是否有足夠土地可發展小型屋宇時，會考慮尚未處理的小型屋宇申請數目、預測未來 10 年需求的小型屋宇數目及「鄉村式發展」地帶內可供使用的土地數目。小組委員會最近考慮小型屋宇申請時取態更謹慎，尤其是當「鄉村式發展」地帶內仍有土地可應付尚未處理的小型屋宇申請，但發展小型屋宇的規劃申請所涉地點卻有從村落向外擴散之勢時為然。秘書續說，編號 A/NE-TK/543 的申請先前涉及一宗擬建五幢小型屋宇的規劃申請，當中有四幢獲小組委員會批准興建。這四幢小型屋宇中，有一幢小型屋宇的批建申請已完成，其餘三幢仍在處理中，而有關的規劃許可現已失效。

[馬詠璋女士此時到席。]

111. 主席回應同一名委員的問題說，處理小型屋宇批建申請通常需要較長時間完成，而申請人在獲批准的申請取得的規劃許可失效後再提交新的申請，以便提出小型屋宇批建申請，做法並非不常見。若規劃情況並無重大改變，小組委員會通常會對先前批准的申請予以從寬考慮。這名委員認為，如果處理小型屋宇批建申請有所延誤而責任不在申請人，則其提出的規劃申請才可予從寬考慮。這名委員問到可否提供有關批建小型屋宇的進一步資料，以便考慮有關申請。陳永堅先生解釋，處理小型屋宇批建申請有所延誤，原因有很多，可能由於技術問題、收到區內反對意見及／或手頭上要處理的申請數目。雖然他不反對向委員提供所要求的資料以助考慮有關申請，但表示對所得的資料須慎加詮釋。副主席認為，即使取得這些資料，小組委員會亦無從判斷處理小型屋宇批建申請如有所延誤責任是否在於申請人。一名委員表示同意，並說應按「臨時準則」的指引考慮有關申請。

[此時，袁家達先生返回席上，梁慶豐先生離席。]

112. 一名委員說，這宗申請的主要考慮因素是究竟「鄉村式發展」地帶內是否有可用土地以應小型屋宇發展所需。若「鄉村式發展」地帶內仍有地可用，一旦批准這宗申請，會為日後的同類申請立下先例。主席說，小組委員會考慮先前獲批准的申請時，若規劃情況並無重大改變，便會採取與以往一致的方式作決定，這一點是重要的。他說，就有關的「鄉村式發展」地帶而言，即使現在這宗申請獲批准，日後也不會有大量同類申請，因為所涉的「鄉村範圍」只較「鄉村式發展」地帶的範圍略大，而小型屋宇也就不會進一步向外擴散。副主席表示同意，並說若規劃情況沒有改變，小型屋宇也不見有擴散之勢，便應參照先前獲批准的申請，採取與以往一致的方式作決定。

[簡兆麟先生此時離席。]

113. 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，批准這兩宗申請。有關的規劃許可有效期至二零一九年三月二十七日止；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：

[劉智鵬博士此時離席。]

- 「(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。」

114. 小組委員會亦同意告知各申請人下述事宜：

- 「(a) 留意渠務署總工程師／新界北的意見：
  - (i) 該區現時沒有由渠務署負責維修保養的公共排水渠可供接駁；
  - (ii) 擬議的發展須自設雨水收集和排放系統，以排走申請地點產生的徑流和來自附近地區的地面水流，例如沿申請地點外圍鋪設尺寸夠大的明渠；如設圍牆／圍欄，則須在圍牆／圍欄底部建造足夠的排水口，使地面徑流可以穿越申請地點排走。此外，亦須重置受影響的現有流徑；
  - (iii) 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；
  - (iv) 如要在有關地段的範圍外進行工程，須先取得地政總署及／或有關私人地段擁有人的同意；以及

- (v) 申請地點附近設有公共污水收集系統可供接駁。申請人須就擬議發展項目的污水處理／排放事宜，徵詢環境保護署的意見；
- (b) 留意消防處處長的意見，申請人須遵守地政總署編訂的《新界豁免管制屋宇消防安全規定指引》。消防處收到地政總署轉介的正式申請後，便會制訂詳細的消防安全規定；
- (c) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，為向擬議發展項目供水，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。此外，申請地點附近水管的水流未達滅火所需的標準；
- (d) 留意環境保護署署長的意見，擬議發展項目附近有公共污水渠，為免造成水污染，申請人須自費把擬建屋宇的污水渠接駁至公共污水收集系統，並須預留足夠地方以便日後進行污水渠接駁工程；若擬議採用化糞池及滲水井系統排放污水，則該系統的設計和建造必須符合《專業人士環保事務諮詢委員會專業守則第 5/93 號》的規定；
- (e) 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；
- (f) 留意機電工程署署長的意見，申請人須向供電商(即中華電力有限公司)索取電纜圖則(及架空電纜走線繪圖，如適用者)，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《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，申請人須先諮詢中華電力有限公司並與之作出安排；
  - (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，必須與中華電力有限公司聯絡，如有需要，應要求該公司遷移地下電纜及／或架空電纜，使電纜遠離擬建的構築物；以及
  - (iii) 申請人及其承建商在供電電纜附近進行工程時，必須遵守根據《供電電纜(保護)規例》訂立的《有關在供電電纜附近工作的實務守則》；以及
- (g) 留意有關的規劃許可只批給申請所涉的發展項目。倘要為擬議發展項目闢設通道，申請人須確保有關通道(包括任何必須進行的填土／挖土工程)符合相關法定圖則的規定，並視乎情況所需，在進行道路工程前，向城規會申請規劃許可。」

[主席多謝高級城市規劃師／沙田、大埔及北區曾焯基先生、楊倩女士、鄧永強先生和劉志庭先生出席會議，解答委員的提問。他們各人此時離席。]

[此時，黎慧雯女士離席，而陳永堅先生、符展成先及關偉昌先生則暫時離席。]

[會議小休 10 分鐘。]

粉嶺、上水及元朗東區

[高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東陳冠昌先生、吳曙斌先生及袁承業先生此時獲邀到席上。]

議程項目 34 至 36

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/FSS/230 擬在劃為「綠化地帶」及「鄉村式發展」地帶的新界上水松柏塢第 92 約地段第 1540 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/FSS/230 號)

---

A/FSS/231 擬在劃為「綠化地帶」的新界上水松柏塢第 92 約地段第 1540 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/FSS/231 號)

---

A/FSS/232 擬在劃為「綠化地帶」的新界上水松柏塢第 92 約地段第 1540 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/FSS/232 號)

---

115. 小組委員會得悉由於這三宗小型屋宇申請性質類似，而且申請地點非常接近，皆是有部分或全部土地座落於同一「綠化地帶」內，故同意一併考慮這些申請。

簡介和提問部分

116. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東陳冠昌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) 每個申請地點擬建的屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段和附錄 IV。運輸署署長對這些申請有所保留，認為小型屋宇發展應盡量局限在「鄉村式發展」地帶內。此外，倘批准在「鄉村式發展」地帶外進行這類發展，會為日後的同類申請立下不良先例，對交通造成的累積不良影響可能很大。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境反對編號 A/FSS/231 和 A/FSS/232 這兩宗申請，因為有關的申請地點在「綠化地帶」內，根據一般推定，此地帶不宜進行發展。批准有關申請並不符合《粉嶺／上水分區計劃大綱草圖編號 S/FSS/19》所訂明的規劃意向，並可能為同類申請立下不良先例，倘這些申請都獲得批准，累積影響所及，「綠化地帶」的功能會進一步受損。此外，編號 A/FSS/232 的申請所涉的地點內或附近有一些樹木，可能會受到影響；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局收到三份公眾意見書，分別來自一名北區區議員、世界自然基金會香港分會及創建香港。該名北區區議員支持這些申請，因為擬建的小型屋宇對村民有利。世界自然基金會香港分會則反對這些申請，理由是擬議的發展不符合「綠化地帶」的規劃意向；批准有關申請會為區內其他同類申請立下極不良的先例，損害該區寧靜和自然的環境。創建香港也反對這些申請，理由包括小型屋宇向外擴展並不符合「綠化地帶」的規劃意向，與該處的特色也不協調；批准這些申請，會進一步降低該區環境的質素；道路和泊車處不足，會導致居民不和；申請人沒有完成影響評估報告；以及進行發展所造成的累積影響，會令地下水和附近的水體受到污染；
- (e) 北區民政事務專員表示，上水區鄉事委員會主席及三名松柏塱村原居民代表中有兩名支持這些建議，而有關選區的北區區議員、餘下的一名原居民代表

及松柏塱村的居民代表對這些申請則沒有意見；以及

- (f) 規劃署的意見——根據載於文件第 12 段的評估，規劃署不反對這些申請。雖然擬建的小型屋宇不符合「綠化地帶」的規劃意向，但大致符合「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完全在松柏塱的「鄉村範圍」內，而且該村的「鄉村式發展」地帶內的土地普遍不足以應付小型屋宇的需求。雖然總城市規劃師／城市設計及園境反對編號 A/FSS/231 和 A/FSS/232 這兩宗申請，但前者所涉的地點長滿野草，後者所涉的地點現有一個菜園，而擬建的小型屋宇不涉及清除樹木，預料不會對自然景觀特色造成很大的負面影響。至於公眾提出的意見，相關的政府部門對這些申請沒有負面意見或不表反對。

117. 陳冠昌先生回答主席的問題時表示，這些申請地點西鄰和西南鄰的地方有用作貯物、住用和汽車維修工場的臨時構築物。雖然該汽車維修工場用途沒有申請規劃許可，但該處先前並沒有發展審批地區圖涵蓋，因此不能採取規劃執管行動。

#### 商議部分

118. 委員知悉該「綠化地帶」可發揮緩衝作用，分隔開松柏塱和粉嶺公路。該處是荒廢的農地，長有一些常見植物或雜草。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)認為該「綠化地帶」沒有保育價值，對這些申請沒有意見。一名委員認為，編號 A/FSS/232 申請所涉的地點太接近粉嶺公路，倘批准這宗申請，該「綠化地帶」會失去分隔開松柏塱和粉嶺公路的緩衝功能。主席回應說，該「綠化地帶」內有同類的小型屋宇發展申請(編號 A/FSS/228 和 A/FSS/229)曾獲小組委員批准。

119. 一名委員詢問為何該處會有與「綠化地帶」不配合的用途，例如汽車維修工場和貯物用途。主席表示，由於該處先前沒有發展審批地區圖涵蓋，因此不能採取針對違例發展的規劃執管行動。

120. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這三宗申請。有關的規劃許可有效期至二零一九年三月二十七日止；除非在該日期前，所批准的發展已展開或有關許可已續期，否則有關許可會於該日期後停止生效。每項規劃許可須附加下列條件：

- 「(a) 申請人所建議設置的化糞池，其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。」

121. 小組委員會亦同意告知每名申請人下述事宜：

- 「(a) 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；
- (b) 留意水務署總工程師／發展(2)的以下意見：
  - (i) 為向發展項目供水，申請人或須把其項目的內部供水系統伸延，以接駁至最接近而合適的政府水管。申請人須解決與供水相關的任何土地問題(例如私人地段問題)，並須負責私人地段內的內部供水系統的建造、運作及維修保養，而有關情況必須符合水務署所訂標準；以及
  - (ii) 申請地點位於抽洪集水區內；
- (c) 留意消防處處長的意見，申請人須遵守地政總署編訂的《新界豁免管制屋宇消防安全規定指引》。消

防處收到地政總署轉介的正式申請後，便會制訂詳細的消防安全規定；以及

- (d) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，申請地點所在的地區沒有公共污水收集系統可供接駁。申請人須就擬議發展項目的污水處理／排放設施，徵詢環境保護署的意見。」

### 議程項目 37

#### 第 16A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/FSS/204-1                    擬對在劃為「綠化地帶」的新界粉嶺  
和合石村第 51 約地段第 3983 號 J 分段  
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)的  
核准申請作出 B 類修訂  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/FSS/204-1 號)

---

#### 簡介和提問部分

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

- (a) 擬就申請編號 A/FSS/204 的核准計劃作出 B 類修訂的申請背景；
- (b) 擬對興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)的核准申請作出 B 類修訂，把展開核准發展的期限再延長三年，至二零一八年四月一日；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 7 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) 北區民政事務專員轉達了其中一名和合石村原居民代表（該村的原居民代表有三名）提出的反對意見，而粉嶺區鄉事委員會主席、另外兩名和合石村原居民代表及一名居民代表則對這宗申請沒有意見。第 51 約地段第 4252、4254、4262 及 4263 號的業主管理人並沒有回覆有關諮詢；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 8 段所作的評估，規劃署不反對這宗把展開核准發展的期限延長三年至二零一八年四月一日的申請。這宗申請與原先核准計劃的發展參數基本上相同。自先前的申請獲批准以來，規劃情況並無實質改變，有關規劃區的土地用途也沒有重大改變。此外，地政總署北區地政專員仍在處理有關的小型屋宇批地申請，所以容許申請人有較多時間展開核准的發展計劃，做法合理。由北區民政事務專員轉達區內人士所關注的問題，主要是擬議的發展會影響該區的風水。

123. 主席回應一名委員的提問時解釋，根據《城市規劃條例》（下稱「條例」）第 2(5)(b)(i)條，城市規劃委員會（下稱「城規會」）已授權規劃署署長考慮根據條例第 16A(2)條提出延長展開發展期限的規劃申請。不過，不獲有關政府部門接納的申請，仍需提交城規會考慮。由於和合石村有一名原居民代表反對這宗申請，所以把這宗申請提交小組委員會考慮。

124. 另一名委員詢問有關評審申請的考慮因素，主席回應說，一般而言，考慮延長展開發展期限申請的一個重要因素，就是在批給規劃許可之時至延長期限的申請獲考慮這段期間，規劃情況是否有重大改變，例如自批給規劃許可後，因公布的法定圖則有所修訂而令有關用地原來的規劃意向失效；或因有關用地的情況出現重大改變（如土力方面的災害）而不適合用作核准的發展。

#### 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。有關的規劃許可有效期至二零一八年四月一日止；除非在該日期

前，所批准的發展已展開或有關許可已續期，否則有關許可會於該日期後停止生效。規劃許可須附加下列條件：

- 「(a) 提交並落實排水建議，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) 設計並提供消防通道、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；
- (c) 提交並落實美化環境建議，而有關建議和落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；以及
- (d) 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。」

126. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- 「(a) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，渠務署的顧問工程管理部現正計劃在該村進行污水收集工程。申請人須就擬議發展項目的污水處理／排放設施及設置化糞池徵詢環境保護署的意見；
- (b) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，為向擬議發展項目供水，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。此外，申請地點位於抽洪集水區內；
- (c) 留意消防處處長的意見，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
- (d) 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 38

#### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/KTN/11 為批給在劃為「農業(1)」地帶的新界上水古洞北第 95 約地段第 1049 號及第 1050 號和毗連政府土地作臨時豆品加工工場、零售及露天茶座用途的規劃許可續期三年  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/KTN/11 號)

---

#### 簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 為先前編號 A/NE-KTN/151 的規劃申請獲批給作臨時豆品加工工場、零售及露天茶座用途的規劃許可續期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點附近有易受影響的用途，預料會對環境造成滋擾。運輸署署長不反對這宗申請，但關注有關的鄉郊通道狹窄和不合規格；
- (d) 在法定公布期內，當局沒有收到公眾意見書。北區民政事務專員曾諮詢區內人士對這宗申請的意見。有關選區的北區區議員、上水區鄉事委員會主席暨河上鄉居民代表及兩名河上鄉原居民代表對這宗申請均沒有意見；以及

- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 12 段的評估，規劃署認為有關的臨時用途可再予容忍三年。這宗申請大致符合「有關臨時用途或發展的規劃許可續期及延長履行規劃許可附帶條件的期限」的城市規劃委員會規劃指引(城規會規劃指引編號 34B)，因為若規劃許可獲得續期，有關的臨時許可不會妨礙該處的長遠發展，所以在規劃上不會造成負面影響。先前的規劃許可附帶條件已履行，以及所要求的許可有效期合理。雖然運輸署署長不反對這宗申請，但關注有關的鄉郊通道狹窄和不合規格。建議如先前編號 A/NE-KTN/151 的規劃申請般加入相同的規劃許可附帶條件，禁止中型／重型貨車(包括貨櫃車)及巴士進出申請地點。雖然申請地點附近有民居和環保署署長不支持這宗申請，但過去三年並無收到涉及申請地點污染的投訴。建議在規劃許可加入相關的附帶條件，限制每天的作業時間，並建議申請人採取最新的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》所載的紓減環境影響措施，盡量減少對環境可能造成的滋擾。

128. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

129. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這宗申請的規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，由二零一五年三月三十一日至二零一八年三月三十日止，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) 在規劃許可有效期內，不得有《道路交通條例》所界定超過 5.5 公噸的中型／重型貨車(包括貨櫃車)及長度超過 10 米的巴士進出申請地點；

- (c) 在規劃許可有效期內，必須妥善保養所有現有的排水設施，如發現這些設施不足／欠妥，須作出補救；
- (d) 在規劃許可有效期內，護理申請地點現有的所有樹木和為美化環境而栽種的植物，使之保持良好狀況；
- (e) 在規劃許可續期之日起計三個月內(即在二零一五年七月一日或之前)，如規劃申請編號 A/NE-KTN/151 在同一申請地點先前施加有關規定般，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(即在二零一五年十月一日或之前)，提交消防裝置和滅火水源建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (g) 就上文(f)項條件而言，必須在規劃許可續期之日起計九個月內(即在二零一五年十二月三十一日或之前)，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；
- (h) 如在規劃許可有效期內未能履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)或(d)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (i) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(e)、(f)或(g)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

130. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- 「(a) 批准這宗申請，並不代表任何政府部門均會批給必要的許可。申請人須直接聯絡相關的政府部門，以取得所需的許可；

- (b) 留意地政總署北區地政專員的意見：
- (i) 實際的佔用範圍較申請地點的範圍大。申請地點範圍外有幾塊政府土地未經批准被佔用；以及
  - (ii) 倘獲批給規劃許可，有關地段的擁有人／承租人須向北區地政處申請修訂短期租約第1941號，把申請地點的違例情況納入規範。政府會以業主身分考慮有關申請，但不保證予以批准，倘予批准，或會施加北區地政處認為合適的條款和條件，包括規定申請人繳付租金和行政費；
- (c) 留意運輸署署長的意見，通往申請地點的鄉郊通道須經過一條未命名的鄉村路徑和河上鄉排峰路。該未命名的鄉村路徑和河上鄉排峰路並非由運輸署負責管理。因此，申請人須向地政監督查核該條通往申請地點的通道所在土地的類別，並與有關的地政和維修保養當局釐清該通道的管理和維修保養責任誰屬；
- (d) 留意漁農自然護理署署長的意見，有一條與雙魚河相連的水道流經申請地點東面和西面邊界附近。倘這宗申請獲得批准，申請人須採取預防措施，避免對周邊環境的水造成污染，特別是地面徑流／污水的排放；
- (e) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見：
- (i) 申請地點位於抽洪集水區內；以及
  - (ii) 申請地點附近的水管未能用以裝設標準的柱形消防栓；
- (f) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西以下的意見：

- (i) 除構築物 D 外，沒有記錄顯示申請地點現有的構築物已獲建築事務監督許可。就沒有記錄的構築物而言，屋宇署現時不便就其是否適合作與這宗申請相關的用途發表任何意見；
- (ii) 根據該署的記錄，建築事務監督於二零零九年六月二日批准一幢單層臨時建築物(即上述的構築物 D)的建築圖則，但臨時佔用許可證至今仍未發出。因此，該幢臨時建築物的建造工程仍未完成；
- (iii) 若那些現時在已批租土地上的構築物是未經屋宇署批准而搭建的，根據《建築物條例》，乃屬違例構築物，不得指定作這宗申請獲批准的用途；
- (iv) 若擬在申請地點進行任何新的建築工程，必須先取得建築事務監督的許可及同意，否則有關工程即屬違例建築工程。此外，申請人須根據《建築物條例》的規定，委聘一名認可人士統籌擬議的建築工程；
- (v) 如有需要，屋宇署可根據該署針對違例建築工程的政策採取執法行動，清拆在已批租土地上搭建的違例建築物。即使獲批給規劃許可，也不應視作在《建築物條例》下，申請地點現有的建築工程或違例建築工程亦獲許可；
- (vi) 倘申請提出的用途須領取牌照，申請人須留意申請地點上任何擬作該用途的現有構築物必須符合發牌當局對建築物安全和其他相關方面可能作出的規定；
- (vii) 關於上述第(iv)項，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；以及

(viii) 倘申請地點並非緊連一條至少闊 4.5 米的指定街道，根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條，須在提交建築圖則階段，由當局釐定申請地點准許的發展密度；

(g) 留意消防處處長的意見：

(i) 有關設置緊急車輛通道的安排須符合由屋宇署負責執行的《消防和救援進出途徑守則》第 VI 部所訂定的標準；以及

(ii) 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。」

[關偉昌先生此時返回席上。]

### **議程項目 39**

#### **第 16 條申請**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/KTN/12 在劃為「鄉村式發展」地帶的  
新界上水河上鄉 H32 號第 95 約地段  
第 1397 號餘段(部分)、  
第 1400 號 B 分段第 2 小分段(部分)、  
第 1400 號 B 分段第 3 小分段(部分)及  
第 1400 號 B 分段餘段(部分)和毗連政府土地  
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/KTN/12 號)

---

簡介和提問部分

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

(a) 申請的背景；

[符展成先生此時返回席上。]

(b) 所闢設的社會福利設施(殘疾人士院舍)涉及現有新界豁免管制屋宇。該院舍提供 27 張為殘疾人士而設的床位，並有三個臨時構築物以供休憩、用膳及貯物；

(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。社會福利署署長(下稱「社署署長」)表示，根據《殘疾人士院舍條例》，必須領有牌照或豁免證明書方可營辦殘疾人士院舍，而且有關院舍的運作必須符合法定的規定。該殘疾人士院舍在二零一三年二月一日獲該署根據《殘疾人士院舍條例》發出豁免證明書，但附帶有關須作出改善的條件，以完全符合發牌的規定，有關條件包括向城市規劃委員會申請規劃許可，把申請地點用作營辦殘疾人士院舍；

(d) 在法定公布期的首三個星期內，當局收到一名北區區議員提交的一份公眾意見書，表示支持這宗申請，並建議應諮詢附近一帶的村民；

(e) 北區民政事務專員曾就這宗申請諮詢區內人士。當區的北區區議員、上水區鄉事委員會主席兼河上鄉的居民代表及河上鄉的兩名原居民代表對這宗申請沒有意見，惟河上鄉的其中一名原居民代表希望有關方面會妥善管理在該殘疾人士院舍住宿的人士，防止他們四處遊蕩；以及

- (f) 規劃署的意見——根據載於文件第 11 段的評估，規劃署不反對這宗申請。雖然有關發展並非完全符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，而且「鄉村式發展」地帶內沒有足夠土地應付河上鄉的小型屋宇需求，但申請發展的設施可以為殘疾人士提供院舍服務，而有關的私營院舍屬住宿性質，與周邊主要為村屋的發展並非不協調。據社署署長表示，取得規劃許可是豁免證明書附加條件的其中一部分，以便讓該私營院舍繼續為需要院舍服務的殘疾人士提供服務。預料所申請的用途不會對周邊地區的交通、環境、排水、排污、消防安全及景觀造成嚴重的負面影響，而且所諮詢的相關政府部門對這宗申請沒有負面意見。

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。規劃許可須附加下列條件：

- 「(a) 在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一五年十二月二十七日或之前)，提交並落實排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (b) 在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一五年十二月二十七日或之前)，設置消防裝置及滅火水源，而有關裝置及水源必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (c) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(a)或(b)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

134. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- 「(a) 在申請地點展開有關發展前，必須先取得規劃許可；
- (b) 規劃許可是批給這宗申請所涉及的構築物，並不表示容許任何其他現時位於申請地點但這宗申請沒有涵蓋的構築物。申請人應立即採取行動，移除規劃許可未有涵蓋的這些構築物；
- (c) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，必須護理申請地點範圍內所有現有為美化環境而栽種的植物，並要避免干擾申請地點旁邊的樹木；
- (d) 留意地政總署北區地政專員以下的意見：
- 如獲批給規劃許可，所涉地段的擁有人須向地政處申請短期豁免書及短期租約，以涵蓋所述的違例構築物。地政總署會以業主身分全權酌情考慮有關申請，但不保證會予批准，亦不保證可保留有關的違例構築物，倘予批准，會附加條款和條件，包括但不限於規定申請人支付費用及地價。如申請不獲批准或所涉地段的擁有人不接納有關的條款和條件，即使已獲批給規劃許可，地段擁有人仍可能須移除有關的違例構築物；
- (e) 留意運輸署署長的意見，申請人應向有關的地政當局查核河上鄉路附近那塊建議供上落客貨及車輛迴轉之用的土地的類別，並與有關的地政及維修保養當局釐清該塊土地的管理和維修保養責任誰屬；
- (f) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，申請地點所在的地區沒有公共污水收集系統可供接駁。申請人須就所發展的項目的污水處理／排放事宜，徵詢環境保護署的意見；
- (g) 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；

(h) 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(並非新界豁免管制屋宇)是未經屋宇署批准而搭建的，根據《建築物條例》，乃屬違例構築物，不得指定作這宗申請獲批准的用途；
  - (ii) 若擬在申請地點進行任何新的建築工程(包括以貨櫃／開放式屋棚作臨時建築物)，必須先取得屋宇署的許可及同意，否則有關工程即屬違例建築工程。此外，申請人須根據《建築物條例》的規定，委聘一名認可人士統籌擬議的建築工程；
  - (iii) 對於在已批租土地上搭建的違例建築物，如有需要，屋宇署可根據該署針對違例建築工程的政策採取執法行動予以清拆。即使獲批給規劃許可，也不應視作在《建築物條例》下，申請地點現有的建築工程或違例建築工程亦獲許可；
  - (iv) 倘申請所提出的用途須申領牌照，申請地點上任何擬作有關用途的現有構築物必須符合建築物安全及發牌當局可能施加的其他相關規定；
  - (v) 關於上述第(ii)項，根據《建築物(規劃)規例》第 5 條，申請地點須設有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；以及
  - (vi) 倘申請地點並非緊連一條至少闊 4.5 米的指定街道，根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條，須在提交建築圖則階段，由當局釐定該地點准許的發展密度；
- (i) 留意消防處處長的意見，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；

- (j) 留意機電工程署署長的意見，申請人須向供電商索取電纜圖則(及架空電纜準線繪圖，如適用)，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 40**

**第 16 條申請**

[公開會議]

A/NE-KTS/390

擬在劃為「農業」地帶及  
「鄉村式發展」地帶的新界古洞南  
第 100 約地段第 257 號(部分)、  
第 258 號(部分)、第 259 號(部分)、  
第 334 號、第 336 號、第 337 號、  
第 338 號、第 340 號、第 341 號、  
第 342 號、第 344 號、第 345 號、  
第 346 號、第 347 號、第 348 號、  
第 349 號、第 351 號 B 分段(部分)、  
第 352 號、第 353 號、第 354 號、  
第 355 號(部分)、第 356 號、第 357 號、  
第 378 號 A 分段(部分)、第 379 號(部分)、  
第 403 號(部分)、第 405 號(部分)、  
第 406 號(部分)、第 408 號(部分)、  
第 411 號(部分)、第 412 號(部分)、  
第 415 號(部分)、第 416 號(部分)、  
第 417 號(部分)、第 430 號(部分)、  
第 590 號餘段(部分)、  
第 590 號 A 分段(部分)、第 591 號(部分)、  
第 598 號 A 分段第 3 小分段(部分)、  
第 598 號 A 分段第 7 小分段(部分)、  
第 598 號 A 分段第 13 小分段(部分)、  
第 598 號 B 分段第 10 小分段(部分)及  
第 693 號(部分)和毗連政府土地  
興建學校(國際學校)及闢設通道  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/NE-KTS/390 號)

---

135. 秘書報告，英環香港有限公司(下稱「英環公司」)、弘達交通顧問有限公司(下稱「弘達公司」)、莫特麥克唐納香港有限公司(下稱「莫特公司」)及艾奕康有限公司(下稱「艾奕康公司」)是申請人的顧問。下列委員就此議項申報利益：

- 符展成先生 — 目前與英環公司、弘達公司、莫特公司及艾奕康公司有業務往來；
- 黎慧雯女士 — 目前與艾奕康公司有業務往來；
- 黃仕進教授 — 目前與艾奕康公司有業務往來；以及
  - 現為香港大學土木工程系系主任及講座教授，該系的一些活動曾獲艾奕康公司贊助。

136. 小組委員會備悉黎慧雯女士已離席。由於申請人要求城規會延期考慮這宗申請，而符展成先生和黃仕進教授並沒有參與這宗申請，小組委員會同意他們可留在席上。

[陳永堅先生此時返回席上。]

137. 小組委員會備悉申請人於二零一五年三月十六日要求城規會延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間準備進一步資料，以回應相關政府部門的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

138. 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。

## 議程項目 41

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-KTS/391 為批給在劃為「農業」地帶的新界上水古洞南坑頭第 100 約地段第 842 號(部分)作附設於已准許屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)的臨時私人泳池及私家花園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/NE-KTS/391 號)

---

### 簡介和提問部分

139. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東吳曙斌先生簡介這宗申請，並陳述文件詳載的事宜如下：

- (a) 申請的背景；
- (b) 為批給作附設於已准許屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)的臨時私人泳池及私家花園用途的規劃許可(申請編號 A/NE-KTS/319)續期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，收到一份來自創建香港的公眾意見書，表示反對這宗申請，主要理由包括擬議發展的目的與該「農業」地帶的目的不同；由於有關的附屬私家花園和泳池不會服務公眾或附近的居民，批准這項發展不會令公眾得益；若批准有關臨時用途的續期申請，便難以在該土地進行其他有需要的發展項目，而且會為日後的同類申請立下不良先例；
- (e) 北區民政事務專員曾就這宗申請諮詢區內人士。當區的北區區議員、上水區鄉事委員會主席、坑頭的

一名居民代表及兩名原居民代表均對這宗申請沒有意見；以及

- (f) 規劃署的意見——根據載於文件第 12 段的評估，規劃署認為有關的臨時用途可再予容忍三年。有關的私人泳池和私家花園不符合「農業」地帶的規劃意向。「農業」地帶的規劃意向主要是保存和保護良好的農地，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。雖然如此，申請地點毗鄰一幢現有的新界豁免管制屋宇，並已鋪上硬地面及進行地盤平整工程。這宗申請大致符合「有關臨時用途或發展的規劃許可續期及延長履行規劃許可附帶條件的期限」的城市規劃委員會規劃指引(城規會規劃指引編號 34B)，若規劃許可獲得續期，有關的臨時許可不會妨礙該處的長遠發展，所以在規劃上不會造成負面影響。申請人已履行先前的規劃許可附帶條件，其要求的許可有效期亦合理。上述評估正好回應公眾的意見。

140. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

141. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。有關的規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，由二零一五年三月三十一日至二零一八年三月三十日止。規劃許可須附加下列條件：

- 「(a) 有關的臨時泳池及花園不得開放予市民使用；
- (b) 在規劃許可有效期內，護理申請地點現有的樹木和為美化環境而栽種的植物，使之時刻保持良好狀況；
- (c) 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)或(b)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及

- (d) 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。」

142. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

「(a) 留意地政總署北區地政專員的意見：

- (i) 有關的泳池及過濾泵未經北區地政處批准而在相關的地段搭建，北區地政處保留針對違例事項採取契約執行行動的權利；以及
- (ii) 北區地政處不保證會批准短期豁免書申請，倘予批准，或會附加北區地政處認為合適的條款和條件，包括規定申請人繳付豁免書費用和行政費；

(b) 留意運輸署署長的意見，由坑頭路通往申請地點的通道並非由運輸署負責管理。申請人須向地政當局查核該通往申請地點的區內通路所在土地的類別，並與有關的地政和維修保養當局釐清該區內通路的管理和維修保養責任誰屬；

(c) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見：

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

(ii) 申請地點位於抽洪集水區內；

(d) 留意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 42**

### **第 16 條申請**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTS/661 擬在劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的新界元朗八鄉田心村第 106 約地段第 286 號 E 分段、第 286 號 F 分段、第 286 號 G 分段及第 286 號 H 分段興建四幢屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-KTS/661 號)

---

### **簡介和提問部分**

143. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東袁承業先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬興建四幢屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段及附錄 IV。從農業的角度而言，漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點具復耕潛力；其四周是長滿雜草的荒地，並有接達通道及供水系統；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局接獲 10 份公眾意見書，分別由強昇花園居民、田心村村民及創建香港提交。強昇花園居民及田心村村民就這宗申請提出關注事宜或表示反對，主要理由是擬議發展或會衍生保安及消防安全問題；對環境及交通造成負面影響；對區內道路造成損害；破壞鄉村的風水及和諧；以及令可供作停車場及原居村民興建小型屋宇的土地減少。創建香港反對這宗申請，主要理由是擬議發展不符合該地帶的規劃意向；批准這宗申請會立下不良先例；沒有進行影響評估；申請地點未有公共污水收集系統，若然進行發展，累積影響所及，會造成水污染問題；不合規格的道路及泊車位可能會造成危險及供不應求的情況；沒有進行影響評估；村民建屋是為了圖利；村內曾因通道及泊車位問題發生暴力事件，以及因通道不足而構成危險；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署不支持這宗申請。擬議小型屋宇發展不符合「農業」地帶的規劃意向，而申請書內並無有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向。從農業的角度而言，漁護署署長不支持這宗申請，因為申請地點具復耕潛力。再者，擬建的新界豁免管制屋宇不符合「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」，因為擬建新界豁免管制屋宇的覆蓋範圍完全位於田心(舊村)及田心新村的「鄉村式發展」地帶和「鄉村範圍」外。批准這宗申請會為同一「農業」地帶內的同類發展立下不良先例。根

據元朗地政專員估算的小型屋宇需求和規劃署的最新估計，雖然田心及石湖塘用以應付小型屋宇長遠需求的土地並不足夠，但仍有可用的土地以應付現時尚未處理的小型屋宇申請。一如上文所述，在法定公布期內，當局接獲 10 份公眾意見書，分別由附近居民和創建香港提交，就這宗申請提出關注事宜或表示反對。

144. 委員沒有就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

145. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請。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) 擬議發展不符合分區計劃大綱圖上「農業」地帶的規劃意向，有關的規劃意向主要是保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途。設立此地帶的目的，亦是要保存在復耕及其他農業用途方面具有良好潛力的休耕農地。申請書內並無有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向；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」，因為擬建新界豁免管制屋宇／小型屋宇的覆蓋範圍完全位於田心(舊村)和田心新村的「鄉村範圍」及「鄉村式發展」地帶外。鄉村屋宇發展應盡量接近鄉村範圍，以確保發展模式具條理，以及在土地運用和基礎設施及服務的提供方面具經濟效益。然而，沒有特殊情況足以令當局支持批准這宗申請。」

[鄧建輝先生此時離席。]

### 議程項目 43

#### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTS/662 擬在劃為「住宅(丙類)」地帶的新界元朗錦田第 109 約地段第 341 號、第 342 號、第 344 號(部分)及第 348 號  
關設臨時公眾停車場(私家車及輕型貨車)  
(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-KTS/662 號)

---

#### 簡介和提問部分

146. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東袁承業先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬關設臨時公眾停車場(私家車及輕型貨車)，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。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些保留。她表示，根據二零一二年九月及二零一三年十月的近期航攝照片，當局發現申請地點有大量植物被移除。申請地點現已鋪築地面作涉嫌違例泊車用途，而在地盤界線內只見有少量地被植物。申請人未能證明就擬議發展移除植被所造成的負面景觀影響會得以充分緩減。批准這宗申請會為同類用途立下不良先例，有損「住宅(丙類)」地帶的鄉郊特色；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局接獲五份公眾意見書，分別來自第 109 約地段第 341 號、第 343 號及第 344 號的土地擁有人、威皇花園業主立案法團，以及附近兩名居民。相關土地擁有人反對

這宗申請，理由是有關地段並未租予或售予任何人作發展，是有人違法提交這宗申請。其他提意見人亦反對申請，主要理由是擬議發展會衍生治安問題，並對交通及環境造成負面影響，包括光污染及空氣污染。其中一名提意見人亦就涉嫌非法佔用政府土地、惡意破壞、私人土地業權，以及不恰當改變土地用途表示關注；以及

- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所列評估，規劃署不支持申請。擬議臨時公眾停車場並不符合「住宅(丙類)」地帶的規劃意向。申請人沒有提出有力理據，以支持偏離此規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然。擬議臨時公眾停車場與四周主要為民居、住用構築物／民居、空置／荒廢土地及露天貯物場的地方不相協調，申請人未能證明有關發展不會對四周地區的環境造成負面影響。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有些保留，因為申請人未能證明潛在的負面景觀影響會得以充分緩減，以及批准這宗申請會為同類用途立下不良先例，有損「住宅(丙類)」地帶的鄉郊特色。此外，規劃情況未見重大改變，足以令小組委員會偏離先前的決定。批准現時這宗申請，會立下不良先例，令同類用途在該區擴散。倘這些同類申請均獲批准，累積影響所及，會令該區整體環境質素下降。另外，如上文所述，當局亦接獲五份公眾意見書，反對這宗申請。

147. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

148. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請。委員繼而審閱載於文件第 12.1 段的拒絕理由，並認為該等理由恰當。有關理由如下：

- 「(a) 擬議發展不符合主要作低層、低密度住宅發展的「住宅(丙類)」地帶的規劃意向。申請書內並無有

力的理據，以支持偏離此規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；

- (b) 擬議發展與周圍主要為住用構築物／民居的土地用途不相協調；
- (c) 申請地點坐落在一羣民居中。申請人未能證明有關發展對毗鄰住用構築物／民居的環境及景觀不會造成負面影響；以及
- (d) 批准這宗申請，即使僅屬臨時性質，亦會立下不良先例，使同類用途擴散至同一／附近的「住宅(丙類)」地帶。倘這些同類申請均獲批准，累積影響所及，會令該區整體環境質素下降，並有損該區的鄉郊特色。」

#### **議程項目 44**

##### **第 16 條申請**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-PH/710 在劃為「住宅(丁類)」地帶的元朗八鄉  
橫台山永寧里第 111 約地段第 2899 號  
臨時露天存放建築機械及二手汽車(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-PH/710A 號)

---

##### **簡介和提問部分**

149. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東袁承業先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 臨時露天存放建築機械及二手汽車，為期三年；

- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為有關發展會導致有重型車輛進出申請地點，而預計車輛行經的通道距離最接近的住宅樓宇少於 50 米，預計擬議發展會對環境造成滋擾；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局接獲一份來自一名市民的公眾意見書，表示反對這宗申請。主要理由是申請人未有就交通、噪音、排水及環境污染方面進行影響評估；有關發展會沾污土地，令土地不能回復作耕種用途；所涉物料或會構成火警危險；曾有類似的二手汽車場出現火災事件，造成濃煙，引起附近居民的關注；以及這種土地應保留作農業或同類性質的用途；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 12 段所載的評估，認為有關臨時用途可予容忍三年。申請地點位於有關「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(下稱「城規會規劃指引編號 13E」)所定的第 3 類地區。這宗申請大致符合城規會規劃指引編號 13E，因為申請地點曾有同類用途獲得批准，而且相關政府部門(環保署署長除外)對這宗申請沒有負面意見，加上自二零零三年起，申請地點已就先前的申請獲批規劃許可。儘管環保署署長不支持這宗申請，但在過去三年並無接獲涉及申請地點環境方面的投訴。為了解決環保署署長所關注的問題，建議加入規劃許可附帶條件，限制作業時間及車輛類型，以及禁止進行工場活動。由於先前兩次許可均被撤銷，建議施加較短的履行附帶條件期限，以密切監察履行有關條件的進度。至於公眾意見，相關政府部門對這宗申請沒有負面意見，亦已建議施加適當的規劃許可附帶條件，以盡量減低可能造成的影響。此外，申請地點位於「住宅(丁類)」地帶內，而該地帶的意向並非作農業用途；以及

150. 委員沒有就這宗申請提出問題。

商議部分

151. 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，至二零一八年三月二十七日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於下午六時至翌日早上九時在申請地點進行作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點進行作業；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行拆卸、保養、維修、清洗、噴漆或其他工場活動；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有《道路交通條例》所界定超過 24 公噸的重型車輛(包括貨櫃車拖頭／拖架)在申請地點停泊／存放或進出申請地點；
- (e) 在規劃許可有效期內的任何時間，申請地點的現有邊界圍欄必須妥為保養；
- (f) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一五年六月二十七日或之前)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；
- (g) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一五年六月二十七日或之前)落實已獲接納的美化環境及保護樹木建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (h) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一五年六月二十七日或之前)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；

- (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(即在二零一五年九月二十七日或之前)設置消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (j) 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；
- (k) 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)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。」

152. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- 「(a) 在申請地點展開申請用途前，必須先取得規劃許可；
- (b) 與申請地點的相關擁有人解決發展項目所涉及的任何土地問題；
- (c) 批給較短的履行期限，是為了監察履行規劃許可附帶條件的進度。倘申請人再次未能履行規劃許可附帶條件，以致規劃許可被撤銷，則其再提出的申請未必會獲小組委員會從寬考慮；
- (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，申請地點包括根據集體政府租契批租的舊批農地，有關租契規定，事先未經政府批准，不得搭建構築物。申請地點可經政府土地接達錦田公路，地政總署不會為該

政府土地進行維修保養工程，亦不保證給予通行權。有關地段擁有人須向地政總署提出申請，以獲准在申請地點搭建構築物，或把有關的違例情況納入規範。地政總署會以業主身分全權酌情考慮有關申請，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；

- (f) 留意運輸署署長的意見，申請地點經一段區內通道連接至公共道路網，而該通道並非由運輸署負責管理。申請人須向地政總署查核該區內通道所在土地的類別，並須與有關的地政及維修保養當局釐清該區內通道的管理及維修保養責任誰屬。司機應小心慢駛，尤以當區內通道有相反方向的車輛行駛時為然；
- (g) 留意漁農自然護理署署長的意見，由於申請地點就近一條水道，申請人須採取所需措施，以免在有關發展運作期間污染水道；
- (h) 採納環境保護署發出的「處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引」所載的緩解環境影響措施，以減低可能對環境造成的滋擾；
- (i) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，為向發展項目供水，申請人或須把其項目的內部供水系統伸延，以接駁至最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，考慮到擬議構築物的設計／性質，預計有需要提供消防裝置。因此，申請人須向消防處提交附有擬議消防裝置的相關平面圖，以供審批。平面圖須按比例繪製，並註明尺寸及佔用性質。擬設消防裝置的位置亦須在平面圖上清楚

標示。此外，申請人須遵守載於小組委員會文件附錄 V 的露天貯物良好作業指引。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訂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，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。在申請地點進行任何新的建築工程(包括改裝貨櫃／露天棚架作為臨時建築物)前，必須先取得建築事務監督的批准及同意，否則即屬違例建築工程。申請人須按《建築物條例》的規定，委聘認可人士統籌擬議的建築工程。申請人須分別根據《建築物(規劃)規例》第 5 條及第 41D 條，闢設從街道通往申請地點的通道及緊急車輛通道。對於在已批租土地上進行的違例建築工程，建築事務監督可視乎需要根據屋宇署針對違例建築工程的政策採取執法行動，並予以清拆。即使獲批給規劃許可，也不應視作在《建築物條例》下，申請地點現有的建築工程或違例建築工程亦獲許可。倘申請地點並非緊連一條至少闊 4.5 米的指明街道，則須在提交建築圖則階段根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條釐定核准的發展密度；以及
- (1) 留意機電工程署署長的意見，申請人及／或其承辦商須向供電商索取電纜圖則(及架空電纜準線位置圖)，以確定申請地點或附近是否設有地下電纜(及／或架空電纜)。根據所取得的電纜圖則，倘申請地點或附近設有地下電纜(及／或架空電纜)，而申請地點位於規劃署所頒布的《香港規劃標準與準則》所訂明輸電電壓水平在 132 千伏或以上的高壓架空電纜的較理想工作走廊內，則申請人須事先諮詢供電商，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。申請人及其承辦商在供

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 45

##### 第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-PH/711

在劃為「農業」地帶的新界元朗八鄉橫台山第 111 約地段第 2831 號、第 2832 號、第 2833 號、第 2834 號、第 2835 號、第 2836 號、第 2837 號、第 2838 號、第 2839 號(部分)、第 2840 號、第 2841 號、第 2842 號(部分)、第 2843 號(部分)及第 2850 號(部分)和毗連政府土地興建臨時騎術學校(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-PH/711 號)

---

153. 小組委員會備悉申請人於二零一五年三月四日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間回應相關部門所提出的意見。這是申請人首次要求把這宗申請延期。

154. 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 46**

**第 16 條申請**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-PH/712 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗八鄉  
水潤石第 111 約地段第 89 號 Q 分段  
第 6 小分段(部分)  
關設私人發展計劃的公用設施裝置(掛柱式變壓器)  
和進行挖土及填土工程  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-PH/712 號)

---

簡介和提問部分

155. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東袁承業先生簡介這宗申請，並陳述文件詳載的事宜如下：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬關設的私人發展計劃公用設施裝置(掛柱式變壓器)和擬進行的挖土及填土工程；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 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，沒有收到公眾意見書；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。由於附近的小型屋宇發展需要該擬關設的掛柱式變壓器作供電之用，擬議的發展與「鄉村式發展」地帶的規劃意向並無衝突。申請地點附近地區富鄉郊特色，主要有住用民居／構築物、未來的小型屋宇發展項目及空置／荒置土地，故擬議的發展與附近地區並非不協調。相關的政府部門對這宗申請沒有負面意見。

156. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

157. 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三月二十七日止；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。

158. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- 「(a) 留意地政總署元朗地政專員的意見，申請地點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政府批准，不得搭建任何構築物。由申請地點經一私人土地及政府土地可達粉錦公路。地政總署不會為所涉的政府土地進行維修保養工程，亦不保證申請人會獲通行權。若這宗申請獲得批准，有關地段的擁有人須向地政處申請准其在申請地點搭建構築物，或把申請地點的違例事項納入規範。地政總署會以業主身分全權酌情考慮有關申請，但不保證會予批准，倘予批准，可附加條款及條件，包括規定申請人繳付地價或費用等；
- (b) 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／或架空電纜準線繪圖，視乎何者適用)，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)。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。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》；
- (c) 留意漁農自然護理署署長的意見，申請地點的西面有一條水道。申請人須採取適當措施，避免在施工時干擾或污染該水道；

- (d) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，申請人須在其擁有的毗鄰地方種植美化環境的植物，以遮隔擬議的掛柱式變壓器；
- (e) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，申請地點附近現時有一條河道，申請人須安排擬議工程在距離該河道 3 米的地方進行。有關的發展不得妨礙地面水流或對現有天然河道、鄉村水渠、溝渠及鄰近地區等造成負面影響。申請人在其地段以外範圍展開排水工程之前，須先諮詢元朗地政專員的意見和取得相關地段擁有人的同意；
- (f) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，申請人在已批租土地進行任何新的建築工程前，必須先取得屋宇署的許可和同意，否則有關工程即屬違例建築工程。申請人須按《建築物條例》的規定，委聘一名認可人士統籌擬議的建築工程。有關工程涉及挖土及填土，申請人亦須按《建築物條例》的規定，委聘一名註冊岩土工程師統籌擬議的工程；以及
- (g) 留意衛生署署長的意見，根據世界衛生組織的資料，只要符合國際非電離輻射防護委員會所發出的相關指引，工人及公眾接觸到諸如電力設施所產生的極低頻電磁場，應不會受到嚴重的不良影響。因此，工程倡議者必須確保有關裝置符合國際非電離輻射防護委員會所發出的相關指引或其他既定的國際標準。世界衛生組織亦鼓勵在規劃新的電力設施時，與相關持份者有效和坦誠溝通。」

## 議程項目 47

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-PH/713 在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗八鄉上輦  
第 111 約地段第 316 號 B 分段第 2 小分段 A 分段  
(部分)及第 316 號 B 分段第 3 小分段(部分)  
經營私人會所  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-PH/713 號)

---

### 簡介和提問部分

159. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東袁承業先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 在一幢由貨櫃改建而成的兩層高臨時構築物營辦私人會所；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。運輸署署長、路政署總工程師／新界西及路政署主要工程管理處總工程師 1／主要工程均表示，擬議發展可能與規劃中的公路工程「粉錦公路改善工程」有衝突／出現鄰接問題。主要工程管理處總工程師 1／主要工程亦表示，在有關地段不應興建永久構築物，而擬議發展只應以臨時性質予以批准，並至二零一七年年年初止。屆時，須檢討應否延長擬議用途的期限；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局收到六份公眾意見書，反對這宗申請，其中三份來自區內居民，另外兩份來自一名區內居民(內有 34 個區內居民的簽署)，剩餘一份來自創建香港。他們反對這宗申請，因為該「私人會所」涉及未經政府批准而建成的一幢非法、危險和高架構築物；申請地點自一九八零年代中，已用作為垃圾收集站；由該會所產生

的污水，以及在會所旁的地點積聚和放置的垃圾，會導致污染和破壞環境；會阻塞鄉村通道和阻隔視線，造成危險；以及

- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 11 段的評估，不反對批准作臨時性質的私人會所用途，為期兩年。擬議的「私人會所」與「鄉村式發展」地帶的規劃意向並無衝突，亦與四周具鄉郊特色的土地用途，並非不相協調。由於申請地點侵進正在施工的「粉錦公路改善工程」的界線範圍，雖然路政署主要工程管理處總工程師 1 / 主要工程對這宗申請並無負面意見，但他要求顧及工程計劃目前的進行情況，把規劃許可的臨時期限訂至二零一七年年年初。屆時，須檢討會否延長有關用途的期限。為此，建議應批給為期兩年的暫時許可，以免干擾有關的工程計劃。同樣地，為減少可能造成的環境滋擾，亦建議如申請人所提議，應施加限制作業時間的規劃許可附帶條件。關於公眾的意見，在申請地點的非法構築物屬涉嫌違例建築工程，屋宇署會採取執法行動，而申請人須委任認可人士，根據《建築物條例》和《建築物(規劃)規例》另外提交申請。至於申請地點作私人會所用途，相關政府部門基於環境、衛生或交通安全方面的因素，以及該地點緊貼粉錦公路而會所的規模細小，因此對這宗申請不表反對或沒有負面意見。

160. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

161. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。所批予的規劃許可屬臨時性質，而非申請人要求的永久性質，有效期為兩年，至二零一七年三月二十七日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上八時至翌日早上八時在申請地點進行作業；

- (b) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一五年九月二十七日或之前)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；
- (c) 就上文(b)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一五年十二月二十七日或之前)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；
- (d) 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)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；
- (e) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(b)或(c)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。」

162. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- 「(a) 在申請地點展開申請用途前，必須先取得規劃許可；
- (b) 與申請地點的相關擁有人解決擬議發展所涉及的任何土地問題；
- (c) 留意地政總署元朗地政專員的意見，申請地點包括以集體政府租契持有的舊批農地。有關租契訂有限制，倘事先未獲政府批准，不得搭建構築物。申請地點可經政府土地接達粉錦公路。地政總署不會為所涉及的政府土地進行維修保養工程，也不保證給予通行權。倘這宗申請獲批給規劃許可，地段擁有人仍須向地政總署提出申請，以獲准在申請地點搭建構築物，或把申請地點的違例情況納入規範。地政總署會以業主身分全權酌情考慮有關申請，但不保證予以批准。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；

- (d) 留意路政署主要工程管理處總工程師 1 / 主要工程的意見，在有關地段不得興建永久構築物，經考慮「粉錦公路改善工程」計劃的目前進度後，建議應以臨時性質批准作該擬議用途，限期至二零一七年年初止。屆時，須檢討是否延長用途的期限；
- (e) 留意路政署總工程師 / 新界西的意見，申請人須負責其通道的安排。路政署不會亦無須負責維修保養連接申請地點與公共道路的現有車輛通道。申請人應採納妥善的排水措施，以避免地面水由申請地點流至附近的公共道路及排水渠；
- (f) 須採納環境保護署署長發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》所載的紓減環境影響措施，以盡量減少對環境可能造成的滋擾；
- (g) 留意漁農自然護理署署長的意見，有一條水道緊連申請地點。申請人應採納適當措施，以免在作業期間對水道造成滋擾和污染；
- (h) 留意消防處處長的意見，消防處在收到正式提交的建築圖則後，才會制定詳細的消防安全規定；
- (i) 留意水務署總工程師 / 發展(2)的意見，現有的總水管可能受影響。有關發展商須就任何受發展影響的所需改道工程承擔費用。水務監督及其人員，以及承辦商或其工人可配備所需設備，乘車隨時自由進出有關範圍，按水務監督的規定或授權，對跨過、穿越或從下面穿越該地點的總水管和所有其他水務設施，進行鋪設、修理和保養工程；以及
- (j) 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在申請地點的構築物。申請人須注意，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)，乃屬違例構築物，不應指定作這宗申請的獲准用途。在申請地點進行任何新的建築工程(包括改裝貨櫃 / 開放式棚架

作為臨時建築物)前，必須先取得屋宇署的批准及同意，否則即屬違例建築工程。申請人須按《建築物條例》的規定，委聘認可人士統籌擬議的建築工程。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，釐定核准的發展密度。對於在已批租土地上進行的違例建築工程，屋宇署會視乎需要而根據其針對違例建築工程的政策採取執法行動，予以清拆。即使獲批給規劃許可，也不應視作在《建築物條例》下，申請地點現有的建築工程或違例建築工程亦獲許可。倘這宗申請提出的用途須領取牌照，應提醒申請人注意申請地點上擬作有關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。」

#### **議程項目 48**

##### **第 16 條申請**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-SK/206 為批給在劃為「自然保育區」地帶的元朗石崗第114約地段第1556號(部分)及第1558號關設臨時「營地作禪修用途」的規劃許可續期一年  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第A/YL-SK/206號)

---

##### **簡介和提問部分**

163. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東袁承業先生簡介這宗申請，並陳述文件詳載的事宜如下：

(a) 申請的背景；

- (b) 為先前的規劃許可(申請編號 A/YL-SK/197)所涉的臨時「營地作禪修用途」續期一年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)注意到，申請地點內種植了外來品種的觀賞植物(側柏)的幼苗，這並不是核准樹木調查報告及評估中建議種植作補償的品種，而且這個品種與周圍環境不能互補。如果那些外來品種的幼苗是因要補償而誤種，便應該以上述樹木調查報告及評估所建議的兩個本地品種(血桐及假蘋婆)取代這誤種的品種。再者，申請地點位於大欖郊野公園及一引水道附近，漁護署署長及水務署總工程師／發展(2)認為不得進行露天焚燒活動及不得在申請地點內使用／儲存化學品(包括肥料／農藥)，以保護郊野公園及集水區；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，收到一份來自元朗區議員的公眾意見書，表示反對這宗申請，理由主要是公眾假期的交通量增加導致沿著引水道的行車通道交通擠塞的問題；申請地點的大佛像會影響八鄉古廟的風水，對該區村民有負面的心理影響。提意見人促請城市規劃委員會考慮地區人士的意見／觀點，駁回這宗申請；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所作的評估，規劃署認為這項臨時用途可再予以容忍一年。這宗申請大致符合「有關臨時用途或發展的規劃許可續期及延長履行規劃許可附帶條件的期限」的城市規劃委員會規劃指引(城規會規劃指引編號 34B)的規定。規劃情況自批出先前的臨時許可編號 A/YL-SK/197 後並無重大改變，而申請人亦已遵守先前批給規劃許可的附帶條件，包括有關景觀及消防安全的附帶條件。關於上述的公眾意見，運輸署署長及水務署總工程師／發展(2)對這宗申請的交通方面沒有負面意見，但建議申請人不要使用附近的引水道通道作為申請地點的汽車通道。其他政

府部門對這宗申請沒有負面意見。規劃署建議加入相關的規劃許可附帶條件，以盡量減低及紓緩對附近地區可能造成的影響。

164. 一名委員詢問，鑒於申請人一直按照小組委員會所批准的條款使用申請用地，並符合先前規劃許可附帶條件，續期的期限是否可以延長。袁承業先生回應說，目前這宗申請是續期申請，根據城規會規劃指引編號 34B，在正常情況下，就續期的規劃許可所批給的有效期，不應超過臨時規劃許可原來的有效期(即參照規劃申請編號 A/YL-SK/197 所訂的一年)。只有向小組委員會提交新的申請，要求更長的有效期以使用申請地點，小組委員會才會考慮是否批給更長的規劃許可有效期。

#### 商議部分

165. 主席認為可批准這宗申請，因為規劃情況自批出先前的臨時規劃許可(申請編號 A/YL-SK/197)後並無重大改變，申請人亦已遵守先前的規劃許可所附帶的條件。鑒於申請人一直按照小組委員會所批准的條款使用申請地點，尤其是遵守規劃許可中關於「在規劃許可有效期內，不得在申請地點放置／搭建新的固定物或構築物」的附帶條件。主席要求規劃署聯絡申請人，告知准其向小組委員會可提交新的規劃申請，以取得更長的使用期。另一名委員建議規劃署提醒申請人要留意漁護署署長的意見，為履行有關保護樹木建議的規劃許可附帶條件(包括根據先前的規劃許可(申請編號 A/YL-SK/197)所要求的樹木調查報告)，以樹木調查報告及評估所建議的兩個土生品種(血桐及假蘋婆)的幼苗取代因要作補償而誤種的外來品種幼苗。

166. 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，有效期為一年，由二零一五年三月二十九日至二零一六年三月二十八日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在規劃許可有效期內，不得在申請地點放置／搭建新的固定物或構築物；

- (b) 在規劃許可有效期內的任何時間，無論如何不得干擾、截頂或砍伐申請地點的樹木；
- (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露天焚燒活動；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點使用或儲存化學品(包括肥料／農藥)；
- (e) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點使用廣播系統、手提揚聲器或任何形式的擴音系統；
- (f) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零一五年九月二十九日或之前)，提交並落實美化環境及保護樹木建議(包括樹木現況調查報告)，而有關建議及落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (g) 如在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)或(e)的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並即時撤銷，不再另行通知；
- (h) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(f)項，現時批給的許可即會停止生效，並於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (i) 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。」

167. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- 「(a) 留意地政總署元朗地政專員的意見，申請地點是以集體政府租契持有的舊批農地，有關租契規定，事先未獲政府批准，不得搭建任何構築物。由申請地點經一政府土地可達荃錦公路。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

會獲通行權。申請地點在集水區內，並位於石崗機場高度限制區內。若這宗申請獲得批准，有關地段的擁有人須向地政處申請准其在申請地點搭建構築物，或把申請地點的違例事項納入規範。地政總署會以業主身分全權酌情考慮有關申請，但不保證會予批准，倘予批准，可附加條款及條件，包括規定申請人繳付地價或費用等；

- (b) 留意漁農自然護理署署長的意見，據最近實地視察所見，申請地點內有若干樹木被砍掉，他明白移除這些樹木是為了落實樹木調查報告及評估，以履行先前的規劃許可(申請編號 A/YL-SK/197)的有關附帶條件。漁護署亦注意到，申請地點內種了外來品種觀賞植物側柏的幼苗，這並不是核准樹木調查報告及評估中建議種植作補償的品種，而且這個品種與周圍環境不能互補。如果那些外來品種的幼苗是因要補償而誤種，便應該以上述樹木調查報告及評估所建議的兩個本地品種(血桐及假蘋婆)取代這誤種的品種。
- (c) 留意運輸署署長的意見，申請地點經由一段區內通道接達公共道路網絡，而該段通道並非由運輸署負責管理。申請人須向地政總署查核該通道所在土地的類別，並與有關的地政和維修保養當局釐清該通道的管理和維修保養責任誰屬。司機須小心慢駛，尤其當區內通道有相反方向的車輛行駛時為然；
- (d) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，申請人須去除申請地點的樹木碎屑；
- (e) 留意環境保護署署長(下稱「環保署署長」)的意見，採納環保署署長最新發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，以盡量減低任何可能造成的環境滋擾；
- (f) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，通往附近引水道的路面不可用作前往申請地點的車輛通道。申請人在申請地點搭建構築物時，必須遵從載於文

件附錄 IV 的集水區施工條款。此外，申請地點附近的水管不能提供標準柱形消防栓；以及

- (g) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，擬搭建的臨時構築物如未能根據《建築物條例》的條文獲得豁免，申請人須提交正式的建築圖則，以待審批。」

## 議程項目 49

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-NTM/315

擬在劃為「住宅(丙類)」地帶的新界元朗牛潭尾碧豪苑會所地下興建學校(幼稚園)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-NTM/315 號)

---

168. 小組委員會備悉申請人於二零一五年三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以支持這宗申請。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

169. 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。

[主席多謝高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東陳冠昌先生、吳曙斌先生及袁承業先生出席會議，解答委員的提問。他們此時離席。]

屯門及元朗西區

議程項目 50

第 12A 條申請

[公開會議]

Y/YL-LFS/6

申請修訂《流浮山及尖鼻咀分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-LFS/7》，把位於新界元朗流浮山第 129 約地段第 1966 號 A 分段、第 1966 號餘段、第 1968 號、第 1969 號、第 1970 號及第 1975 號餘段和毗連政府土地的申請地點由「康樂」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/YL-LFS/6 號)

---

170. 秘書報告，英環香港有限公司(下稱「英環」)是申請人的顧問之一。由於符展成先生目前與英環有業務往來，他已就此議項申報利益。由於申請人要求城規會延期考慮這宗申請，而符展成先生又沒有參與這宗申請，小組委員會同意他可留在席上。

171. 小組委員會備悉申請人於二零一五年三月十九日要求城規會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(包括康樂及文化事務署的古物古蹟辦事處、香港警務處及規劃署的城市設計及園境組)的意見，修訂擬議的道路擴闊計劃，以及回應公眾的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

172. 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 51**

**第 16 條申請**

[公開會議]

A/TM/469

擬在劃為「康樂」地帶的  
新界屯門第 45 區第 300 約地段第 33 號餘段  
闢設度假營  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/TM/469 號)

---

173. 秘書報告，英環香港有限公司(下稱「英環」)及雅博奧頓國際設計有限公司(下稱「雅博奧頓」)是申請人的顧問。以下委員已就此議項申報利益：

符展成先生 — 目前與英環及雅博奧頓有業務往來；以及

黎慧雯女士 — 目前與雅博奧頓有業務往來。

174. 小組委員會備悉黎慧雯女士已離席。由於申請人要求城規會延期考慮這宗申請，而符展成先生又沒有參與這宗申請，小組委員會同意他可留在席上。

175. 小組委員會備悉申請人於二零一五年三月十九日要求城規會延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間準備進一步資料，回應相關政府部門的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

176. 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／屯門及元朗西簡國治先生、何劍琴女士及黎定國先生此時獲邀到席上。]

## 議程項目 52

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TM-LTY Y/290 擬在劃為「商業」地帶的屯門藍地第130約地段第531號餘段、第532號D分段餘段及第532號餘段和毗連政府土地進行分層住宅發展，並略為放寬地積比率和建築物高度限制(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第A/TM-LTY Y/290號)

---

### 簡介和提問部分

177. 主席備悉，申請人日前向秘書處提交進一步資料，要求修訂擬議發展計劃。他請秘書向委員簡介有關的進一步資料。秘書表示，申請人申請規劃許可，以便進行分層住宅發展，並略為放寬申請地點的地積比率限制(由 3.6 倍放寬至 3.685 倍)和建築物高度限制(由 36 米放寬至 41.2 米(但不涉及放寬樓層數目))。在文件發出後，申請人於二零一五年三月二十六日去信城市規劃委員會，表示不再繼續就略為放寬地積比率(由 3.6 倍放寬至 3.685 倍)申請許可，並指出總樓面面積將因而減少 146 平方米。如所提交及相關的技術評估顯示，有關的修訂不會導致設計大幅修改。至於上述總樓面面積的變化，可在詳細計算總樓面面積時，通過扣減擬議發展的機電設備室的總樓面面積予以配合。此項調整無須在所提交的圖則中反映，但會在隨建築圖則一併提交的詳細設計圖上顯示。上述計算資料的調整，對美化環境和砍伐樹木的建議並無影響。申請人亦表明，唯一影響是平均單位面積將由 48 平方米更改為 46 平方米(即減少 2 平方米)。請小組委員會考慮，申請人提出不再繼續就略為放寬地積比率限制申請許可的要求，是否可作為這宗申請的進一步資料。主席建議，在考慮申請人的進一步資料及其要求

前，先行聽取規劃署簡介有關個案。委員表示同意。主席接着請規劃署的代表簡介這宗申請。

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

- (a) 申請的背景——申請地點涉及五宗擬議住宅發展附連零售設施的先前申請。對上一宗獲批准編號 A/TM-LTY Y/151 的申請，是於二零零七年八月十日在有附帶條件下獲小組委員會批准。二零一一年八月五日，小組委員會批准編號 A/TM-LTY Y/151-2 有關延期展開發展期限的申請，有關規劃許可的有效期至二零一五年八月十日 止；
- (b) 申請人原本擬進行分層住宅發展，並略為放寬地積比率(由 3.6 倍放寬至 3.685 倍)和建築物高度(由 39.6 米放寬至 41.2 米)限制。與對上一項獲批准的發展計劃(根據編號 A/TM-LTY Y/151 的申請)比較，現在這宗申請主要涉及以下各項：
  - (i) 把三幢住宅樓宇合組成一座住宅大樓，總住用樓面面積為 6 325.92 平方米。二零一五年三月二十六日，申請人提交進一步資料，以將總住用樓面面積減少 145.98 平方米，至 6 179.94 平方米(相等於 3.6 倍最高地積比率)，亦即從這宗申請中剔除略為放寬地積比率限制的建議。略為放寬建築物高度限制至 41.2 米的建議，則維持不變。作出擬議修訂後，擬議發展的平均單位面積，將由 48 平方米減至 46.82 平方米。單位和樓層總數則維持不變；
  - (ii) 申請地點西面是西鐵高架段和輕鐵地面段，東面是青山公路(藍地段)，為消減申請地點所受的交通噪音影響，申請人建議採用單方向建築設計，在直接面向西鐵和輕鐵的坐向設置不易受噪音滋擾的房間及長 0.6 米至 1

米的建築簷片，並在面向青山公路(藍地段)的坐向安裝梗窗和隔音窗；

- (iii) 為盡量減低惡劣空氣質素對一樓住宅樓層的影響，並符合空氣質素指標的相關規定，地面樓層的高度將由 4.5 米增至 6.4 米(包括高 1.4 米的加高地台和高 5 米的大堂)。另會設高 1.8 米的轉換層，使一樓住宅樓層的出口／窗戶高出地面 9.3 米，以緩減附近道路對空氣質素的影響。不過，為使擬議的整體建築物高度維持在 41.2 米，住宅樓層高度將由 3.025 米減至 3 米；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。地政總署屯門地政專員表示，申請地點十分接近毗鄰東北隅的現有墳墓／金塔。申請人在現行規劃申請階段一開始便應探討申請地點的界線和發展項目的設計，能否釋除有意購買人士的疑慮。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)對這宗申請沒有負面意見，並建議附加規劃許可附帶條件，要求申請人落實空氣質素影響評估所確認的緩解措施，以及提交最新的噪音影響評估並落實當中確認的消減噪音措施，而有關評估及落實情況必須符合環保署署長的要求；
- (d) 在這宗申請和進一步資料的法定公眾查閱期的首三個星期內，共收到 39 份公眾意見書，當中三份來自個別人士，表示支持這宗申請，理由是擬議發展可使藍地的房屋種類多元化及增加區內中小型單位供應；申請地點靠近輕鐵站，位置方便；建築設計可予接受；以及申請地點曾獲批給作住宅用途的規劃許可。有 35 份公眾意見書來自村民和有先人葬於祖墳的人士，表示反對這宗申請，理由是擬議發展會破壞祖墳的「風水」，並會影響《基本法》第 40 條訂明原居村民享有關於「風水」的傳統權利；擬議發展會對交通、環境、視覺、景觀、社會和文化遺產造成負面影響；發展建議涉及政府土地，政

府土地應優先作公眾用途，而非用作私人發展；諮詢程序應包括諮詢屯門區議會和康樂及文化事務署轄下的古物古蹟辦事處(下稱「康文署轄下的古蹟辦」)。餘下的一份意見書由地下鐵路有限公司提交，提醒西鐵線和輕鐵系統的列車運作產生的噪音，可能會對擬議發展日後的住客有潛在影響，並表示倘這宗申請獲得批准，建議城規會附加規劃許可附帶條件，要求申請人落實一切可行的消減噪音措施，而落實情況必須符合環保署署長的要求。民政事務總署屯門民政事務專員備悉泥圍的村代表反對這宗申請，理由是可能會破壞「風水」，因為申請地點位於泥圍陶氏宗族的祖墳附近。由於申請人未有處理村代表的關注，預料相關村民會以相同理由，維持反對這宗申請的立場；以及

- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 11 段的評估，規劃署不反對這宗申請。有關的評估撮錄如下：

*規劃意向*

- (i) 雖然擬議的純住宅發展並不完全符合「商業」地帶的規劃意向，但申請地點涉及三宗先前獲批准、主要作住宅發展的申請，而對上一宗獲批准的申請(編號 A/TM-LTY Y/151)主要是作住宅用途，附連總樓面面積 52 平方米的零售設施；

*略為放寬建築物高度限制*

- (ii) 建築物高度由 36 米增至 41.2 米，主要由於有需要把一樓住宅樓層升高，使一樓的出口／窗戶高出地面 9.3 米，以盡量減低附近道路對空氣質素的影響，以便符合空氣質素指標的規定。從景觀的角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境並不反對略為放寬建築物高度限制；

### 擬議發展的最高地積比率限制

- (iii) 規劃署原本不支持略為放寬地積比率限制，因為申請書並無提出理據，證明為了採用較具創意的設計以配合申請地點的特點，有必要放寬地積比率限制。再者，擬議的總樓面面積 6 325.92 平方米，是參考一宗撤回的申請(編號 A/TM-LTYY/278)計算得出，由於有關申請未經小組委員會審議，以此作為參考並不恰當。此外，申請人聲稱地盤面積有所縮減，但所涉的土地其實是政府土地。只要申請人在二零一五年三月二十六日提交有關剔除擬議把地積比率限制略為放寬 0.085 倍的進一步資料得以確立，而且 3.6 倍最高地積比率符合「商業」地帶的法定地積比率限制，規劃署並不反對這宗申請；

### 技術問題

- (iv) 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。倘這宗申請獲得批准，這些部門的要求／關注可透過附加規劃許可附帶條件／指引性質的條款來解決；以及

### 公眾的意見

- (v) 對於公眾的意見，上文所述的評估亦適用。至於公眾對諮詢程序的關注，有關這宗申請的諮詢信件和文件已送交屯門區議會議員。另外，在處理這宗申請時亦已諮詢康文署轄下的古蹟辦，古蹟辦表示，申請地點附近的墳墓並非法定古蹟或歷史建築。

179. 對於一名委員質疑是否有必要略為放寬建築物高度限制，簡國治先生回應時表示，擬議發展包括高 6.4 米的地台(包括高 1.4 米的加高地台和高 5 米的大堂)及高 1.8 米的轉換層，以盡量減低一樓住宅樓層所受的惡劣空氣質素影響，並符合空氣質素指標的相關規定。為了使擬議的整體建築物高度與先前

獲批准編號 A/TM-LTTY/151 的申請維持在相若的水平，擬議發展的住宅樓層高度由 3.18 米減至 3 米，層數則維持不變。簡國治先生進一步表示，分區計劃大綱圖所訂明的 12 層建築物高度限制將維持不變，而且這宗申請只涉及略為放寬實際高度，小組委員會以往亦曾就涉及申請地點的擬議住宅發展，批准把建築物高度限制由 36 米略為放寬至 39.5 米的類似個案。與先前獲批准的申請比較，現在這宗申請只涉及建築物高度增加 1.7 米，以紓解空氣質素問題。

180. 對於副主席質疑擬議發展與土木工程拓展署(下稱「拓展署」)現正發展的擬議單車徑接鄰，簡國治先生回應時表示，這宗申請通過把擬議發展的出入口遷往申請地點南面，減少受影響的單車徑範圍，因此與先前申請(編號 A/TM-LTTY/151)比較已有所改善。雖然拓展署認為擬議發展不會影響該單車徑，但警務處處長建議，介乎擬議發展入口與出口之間的一段單車徑可建於地底。相關的政府部門，例如運輸署署長和拓展署新界西拓展處處長對該建議沒有負面意見，倘這宗申請獲得批准，亦會提醒申請人考慮該建議。

#### 商議部分

##### *建議在這宗申請中剔除略為放寬地積比率限制*

181. 主席表示，規劃署認為申請人所提出的要求，即不再建議把地積比率限制略為放寬 0.085 倍，以及總樓面面積和平均單位面積的相應變動，均屬性質輕微，不會令這宗申請有任何重大改變，因此可獲豁免公布及重新計算的規定。他請委員考慮有關的進一步資料及申請人的要求。經商議後，委員同意有關的進一步資料可予接受，並可獲豁免公布及重新計算的規定，而申請人的要求亦可獲接納。這宗申請將會根據 3.6 倍最高地積比率予以考慮。

##### *進行住宅發展的申請*

182. 主席接着請委員考慮有關把用途由商業改為住宅的申請。他簡述申請地點涉及三宗先前獲批准、主要作住宅發展的申請，以供委員參考。雖然申請地點四周有不同的噪音滋擾來源(即東鄰青山公路，西鄰輕鐵／西鐵高架段)，會對發展作住

宅用途構成限制，但申請人已在噪音影響評估中證明，已對各種交通噪音消減措施作周詳考慮，並建議落實當中可行的措施。環保署署長亦對這宗申請沒有負面意見。

183. 一名委員認為，申請地點不宜進行住宅發展，因為日後的住客會受交通噪音影響。他詢問自上次批給規劃許可以來，規劃情況是否有變，足以作為重新考慮現在這宗申請的理據。主席表示，考慮現在這宗申請時，就先前申請所作的決定亦適用。副主席表示同意，並指先前獲批准的規劃申請(編號A/TM-LTY Y/151)與現在這宗申請，主要分別在於略為放寬建築物高度限制。因此，應根據與該宗先前申請比較，現在這宗申請是否具有規劃增益，來考慮這宗申請。就此而言，他認為現在這宗申請有利於擬議單車徑的推展，因此可視作規劃增益，足以成為批准這宗申請的理由。主席亦表示，倘有關發展計劃與先前申請的發展計劃相比有所改善，便可以批准現在這宗申請。同一名委員雖然對這宗申請沒有進一步意見，但指出倘日後有同類申請提交小組委員會考慮，應徹底考慮他所提出的上述關注。

#### *申請略為放寬建築物高度限制*

184. 對於略為放寬建築物高度限制的建議，主席表示，備悉把建築物高度由 39.5 米放寬至 41.2 米，主要由於有需要把一樓住宅樓層加高，使一樓的出口／窗戶高出地面 9.3 米，以盡量減低附近道路對空氣質素的影響，以便符合空氣質素指標的規定。鑑於工地限制，以及從景觀的角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境並不反對這宗申請，主席認為可以批准這宗申請。一名委員表示同意，並認為放寬建築物高度的幅度輕微，不會對景觀造成重大負面影響。

#### *單車徑與擬議發展接鄰*

185. 一名委員詢問如何能盡量減低擬議發展對單車徑的影響。主席表示，單車徑的走線受其沿線發展項目的出入口影響，這種情況並不罕見。現在這宗申請提出把發展項目的擬議出入口遷移，與該宗先前申請相比已有所改善，因可減少受影響的單車徑範圍。委員備悉，規劃署建議附加一項規劃許可附帶條件，要求申請人設計並闢設車輛通道，而有關設計及設施

必須符合運輸署署長的要求；以及附加一項指引性質的條款，要求申請人研究就發展項目的擬議出入口所在的一段單車徑闢設一條地下通道或同類通道，或要求申請人在根據這宗申請或在申請獲批准後進行任何工程時，諮詢拓展署的意見。就此而言，主席認為擬議發展與單車徑工程計劃接鄰的問題已獲得解決。委員表示同意。

186. 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三月二十七日止；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) 落實空氣質素影響評估及申請書中確認的緩解措施，而落實情況必須符合環境保護署署長或城規會的要求；
- (b) 提交最新的噪音影響評估並落實當中確認的消減噪音措施，而有關評估和落實情況必須符合環境保護署署長或城規會的要求；
- (c) 設計並闢設車輛通道、泊車及上落客貨設施，而有關設計及設施必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (d) 提交並落實詳細的排水建議，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；
- (e) 提供滅火水源和消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (f) 把受影響的水管改道或就受影響的水管劃設水務專用範圍，而有關情況必須符合水務署署長或城規會的要求；以及
- (g) 提交並落實保護樹木及美化環境建議，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。」

187. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- 「(a) 這宗申請獲批給許可，並不表示擬議的建築設計元素符合《可持續建築設計指引》的要求及土地契約的相關規定，以及擬議發展的總樓面面積寬免建議會獲建築事務監督批准／批給許可。申請人須直接聯絡屋宇署及地政總署，以取得所需的許可。倘建築設計元素及總樓面面積寬免建議不獲建築事務監督及地政監督批准／批給許可，而目前的發展計劃須作出重大修訂，申請人或須向城規會重新提交規劃申請；
- (b) 留意地政總署屯門地政專員的意見，申請地點包括三個私人地段和毗連政府土地。私人地段分別為第130約地段第531號餘段、第532號D分段餘段及第532號餘段，全部都屬舊批農地。相比申請人擁有的土地，該塊政府土地的面積大得多(按申請書所載，政府土地的面積約1 053.35平方米)。三個私人地段所登記的地盤面積合共約10 811平方呎(即約1 004.4平方米)，但地政總署轄下的分區測量處計算得出的測量面積只有約663.3平方米。據悉申請人在現有的申請書內，亦是以私人地段部分的地盤面積為663.3平方米作為依據。申請人須就發展建議向地政總署申請換地。他表示，屯門地政處只會在接獲申請人正式提交的申請後，才會考慮發展建議，並表示倘地政總署接獲有關申請，不保證會予以批准，並保留其意見於稍後提出。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。除了上述面積約1 053.35平方米的政府土地(現有的申請書建議將之納入地段界線內)，建議闢設通往青山公路(藍地段)的擬議通道亦會侵進西面另一塊毗連政府土地，而該政府土地已納入水務署的「更換及修復水管工程第3階段－屯門」的範圍。另外，該處亦有三個水務署轄下的沙井，其中一個有部分位於申請地點內。他備悉擬議車輛通道及車輛進出口通道會把連接新界西北和東北的擬議單車徑一分為二。

由於申請地點十分接近毗鄰其東北隅的現有墳墓／金塔，預料區內人士會強烈反對。申請人在現行規劃申請階段一開始便應探討擬議的地盤界線和發展項目的設計，能否釋除有意購買人士的疑慮。此外，他備悉現有的申請書內的保護樹木建議報告，當中載有涉及砍伐 99 棵樹的砍伐樹木建議，以及補償植樹建議。另外，鑑於申請人建議砍伐路旁一些樹並在路旁範圍進行補償植樹，因此須就砍伐樹木和補償植樹的建議及有關補償植樹日後的護理責任誰屬，諮詢康樂及文化事務署的意見並須獲該署同意。位於地面的部分擬議停車位屬於有蓋或部分有蓋。申請人須留意，就涉及換地的個案，當局會在土地契約內施加有關「優質和可持續建築環境」的相關規定，包括：樓宇分隔；建築物後移、綠化；就環保／適意設施和非必要機房／設備訂明的總樓面面積寬免上限；以及就停車場訂明的總樓面面積寬免上限。在換地申請的處理過程中，地政總署會對每項「優質和可持續建築環境」規定的適用範圍加以詳細研究；並會詳細查核擬議的申請地點界線和地盤面積。倘申請地點侵進了西鐵接管範圍，如有需要，申請人須把申請地點的界線後移。地政總署會於提交建築圖則的階段，考慮擬議發展的設計，並保留其意見於稍後提出；

- (c) 留意地政總署總產業測量師／鐵路發展的意見，申請地點位於西鐵保護範圍內，申請人須諮詢香港鐵路有限公司(下稱「港鐵公司」)的意見；
- (d) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，他備悉就有關建築物裝設隔音及梗窗的建議，就此而言，噪音影響評估報告所標示擬裝設於住用單位內所有可居住的房間(即睡房、客廳、廚房、貯物室等)的窗戶，必須符合建築物(規劃)條例第 30 及 31 條的規定。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地點的途徑及緊急車輛通道。屋宇署會於提交建築圖則的階段，根據《建築物條例》就緊急車輛通道給予詳細意見。按照政府有關優化建築設計以締造可持續建

築環境的已承諾政策，可持續建築設計(包括樓宇分隔、建築物後移和綠化覆蓋)的規定須在可行範圍內，悉數納為規劃許可附帶條件。為此，《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》APP-152 所載的「可持續建築設計指引」，只有當申請人就擬議建築發展項目申請總樓面面積寬免(即環保／適意設施和非強制性／非必要機房及設備獲豁免或不計算入總樓面面積及／或上蓋面積)時，才可以在建築圖則審批階段根據《建築物條例》實施。屋宇署會於提交建築圖則的階段，根據《建築物條例》給予詳細意見；

- (e) 留意環境保護署署長的意見，申請人在收集、處理和排放申請地點所產生的廢水時，必須遵從《水污染管制條例》的規定；
- (f) 留意消防處處長的意見，在申請地點闢設的緊急車輛通道，必須符合由屋宇署執行、根據《建築物(規劃)規例》第 41(D)條訂定的《2011 年建築物消防安全守則》D 部第 6 節所訂的標準；
- (g) 留意運輸署署長的意見，車輛通道將位於政府土地上，申請人須就有關的可行性諮詢地政總署，並且須釐清該通道的管理和維修保養責任誰屬並在批地條件中清楚列明。擬議的出入口設計，是參照速度限制為每小時 70 公里的道路的優先通行路口設計。為加強保障從發展項目駛出的車輛的安全，出口應設計成「停車」路口，而非「讓路」路口。倘有關的修改工程落於拓展署的單車徑改善工程(合約編號 YL/2013/01)的合約期內，申請人須就經修訂的單車徑路線徵求土木工程拓展署(下稱「拓展署」)同意。此外，就警務處處長建議介乎擬議發展入口與出口之間的一段單車徑可建於地底，申請人亦應研究該建議的可行性；
- (h) 留意路政署總工程師／新界西的意見，車輛通道只供發展項目使用，故此整條通道都應由申請人負責維修保養；

- (i) 留意路政署總工程師／新界西的意見，申請地點位於西鐵線的鐵路保護範圍內，申請人應諮詢港鐵公司的意見，並須遵從港鐵公司就西鐵的運作、維修保養和安全所訂的規定；
- (j) 留意警務處處長的意見，申請人須提供申請地點出入口設計的詳細平面圖及青山公路(藍地段)的道路情況，以供查核。建議介乎擬議發展入口與出口之間的一段單車徑可建於地底。為提供足夠單車泊位及避免申請地點的居民違例停泊單車，申請地點內的單車泊位應增加至 66 個或以上。為保障輕鐵和西鐵乘客的安全，申請人應諮詢港鐵公司，以確定從申請地點的高處拋下的物件會否落入輕鐵及西鐵的路軌，以及輕鐵和西鐵的鐵路平台可否加建上蓋。渠務署的意見，詳載於文件附錄 IV；
- (k) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，申請地點的污水系統影響評估，須完全符合污水基礎設施的規劃監管當局——環境保護署(下稱「環保署」)的要求。渠務署對污水系統影響評估的意見，亦有待環保署提出看法和同意。申請人有責任為發展項目提供適當的排污設施；
- (l) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，申請人在美化環境建議提出種植半成齡樹，「以便可以相對較快地發揮綠化的效果」。申請人應選種重標準樹，因為這類樹長遠能持續健康生長。另外，申請人在保護樹木建議內的補償植樹建議剔除了現有的野生樹品種，但須留意，申請地點內所有現有樹木都應納入補償植樹建議的考慮範圍內；
- (m) 留意建築署總建築師／管理統籌處 2 的意見，建築署的意見詳載於文件附錄 IV，申請人在詳細設計階段應加以遵循／考慮；
- (n) 留意拓展署新界西拓展處處長的意見，申請地點位於將予擴闊的單車徑西邊。由於單車徑將會在路旁

進行擴闊，該項永久工程不會影響申請地點。不過，在擴闊工程進行期間(直至二零一七年年中)，須留意該地盤的界線與申請地點界線會否有所抵觸。另提醒申請人在研究警務處處長的建議，即就發展項目的擬議出入口所在的一段單車徑闢設地下通道或同類通道時，或當申請人根據這宗申請或在申請獲批准後展開任何工程時，如產生任何與單車徑工程計劃接鄰的問題，申請人必須諮詢新界西拓展處的意見；

- (o) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，現有水管會受到影響。倘有水管受擬議發展所影響而要改道，發展商須承擔改道工程的費用。如無法把受影響的水管改道，則須把由受影響的水管中線起計 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。水務監督、其屬下人員及承建商，以及水務監督及承建商所僱用的工人，可隨時帶同所需裝置和駕車進入該水務專用範圍，以便根據水務監督的要求或授權，鋪設、修理及保養橫跨及穿越該水務專用範圍地面或地底的水管及其他水務設施；
- (p) 留意康樂及文化事務署署長的意見，申請地點的擬議車輛出入口通道與樹木有衝突。若有樹木無可避免會受擬議工程影響，須根據發展局技術通告(工務)第 10/2013 號另行提交附有充分理據的移除樹木申請，供相關的政府部門考慮和審批；
- (q) 留意機電工程署署長的意見，必須充分考慮《香港規劃標準與準則》訂定有關 400 千伏特架空電纜的較理想工作走廊的規定，即在 400 千伏特架空電纜沿線須闢設 50 米(電纜塔的中線起計兩邊各 25 米)的工作走廊。申請人及／或其承辦商在申請地點內搭建任何構造物前，必須與供電商聯絡，如有需要，須要求供電商改變地下電纜及／或架空電纜的位置，使電纜遠離擬建構築物。申請人及其承辦商在供電電纜附近進行工程時，必須遵守根據《供電電纜(保護)規例》所制定的《有關在供電電纜附近

工作的實務守則》。另須警告申請人，400 千伏特架空電纜所產生的電磁場，可能會對附近的一些電子儀器造成不正常干擾；以及

- (r) 留意公眾的意見並與有關各方聯繫，以解決他們關注的問題。」

[此時，許智文教授離席，馬詠璋女士暫時離席。]

### 議程項目 53

#### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TM-LTY Y/293 在劃為「鄉村式發展」地帶的新界屯門  
順達街第 124 約地段第 3870 號  
臨時露天存放貯存建築材料的貨櫃(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/TM-LTY Y/293 號)

---

#### 簡介和提問部分

188. 高級城市規劃師／屯門及元朗西簡國治先生簡介這宗申請，並陳述文件詳載的事宜如下：

- (a) 申請的背景；
- (b) 臨時露天存放貯存建築材料的貨櫃(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。從環境規劃角度而言，環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點的邊界與最接近的易受影響用途相隔不足 100 米，而且預料擬議的露天貯物用途會產生塵埃及噪音滋擾。從景觀規劃角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有所保留，她認為批准這宗申請可能會立下不良先例，導致不適當的用途

擴散至「鄉村式發展」地帶，破壞鄉郊景貌。此外，提交的申請書沒有包括美化環境建議。對上三宗申請(申請編號 A/TM-LTY Y/140、A/TM-LTY Y/165及 A/TM-LTY Y/185)的規劃許可因申請人沒有履行有關美化環境的規劃許可附帶條件而被撤銷。申請人會否履行承諾，實行美化環境建議，實在存疑；

[馬詠璋女士此時返回席上。]

- (d) 在法定公布期的首三個星期內，沒有收到公眾的意見，而屯門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——根據載於文件第 12 段的評估，規劃署不支持這宗申請。擬議的發展不符合有關「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」的城市規劃委員會指引(城規會規劃指引 13E)所指的 4 類地區的規劃準則，因為申請地點先前不曾獲批給作露天貯物發展的規劃許可，而且政府部門提出了負面意見，這宗申請亦沒有特殊情況值得批准。從環境規劃角度而言，環保署署長不支持這宗申請，因為在申請地點 100 米範圍以內有易受影響的用途(即民居)，而且預料擬議的露天貯物用途會產生塵埃及噪音滋擾。申請人未能證明擬議的發展不會對附近民居的環境造成不良影響，申請書亦沒有包括環境方面的評估或建議紓減措施，以解決對環境造成的影響。小組委員會未曾批准同一「鄉村式發展」地帶內的露天貯物發展項目，批准這宗申請會為該「鄉村式發展」地帶的同類申請立不良先例，即使僅屬臨時性質亦然。倘同類申請都獲得批准，累積影響所及，該區整體的環境質素會下降。

189. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

190. 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) 該「鄉村式發展」地帶的規劃意向，是反映現有的認可鄉村和其他鄉村的範圍，以及提供合適土地以作鄉村擴展和重置受政府計劃影響的村屋。地帶內的土地，主要預算供原居村民興建小型屋宇之用。擬議的發展不符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，申請書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) 擬議的發展不符合城市規劃委員會規劃指引 13E(城規會指引 13E)，因為申請地點位於第 4 類地區，而申請人沒有提供有力的規劃理據，證明這宗申請有特殊情況值得批准；以及
- (c) 批准這宗申請會為該「鄉村式發展」地帶的同類申請立不不良先例，即使僅屬臨時性質亦然。倘同類申請都獲得批准，累積影響所及，該區整體的環境質素會下降。」

191. 主席建議先考慮其餘的議程項目，才考慮議程項目 54，因為符展成先生就議程項目 54 涉及直接利益，須暫時離席。小組委員會同意此安排。

議程項目 55

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-PS/475 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的新界元朗  
第 123 約地段第 289 號 B 分段  
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-PS/475 號)

---

簡介和提問部分

192. 高級城市規劃師／屯門及元朗西簡國治先生簡介這宗申請，並陳述文件詳載的事宜如下：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬經營的臨時商店及服務行業(便利店)(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，沒有收到公眾的意見，而元朗民政事務專員亦沒有收到區內人士的反對；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 12 段的評估，規劃署認為有關的臨時用途可予容忍三年。雖然申請地點位於有關「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(城規會規劃指引編號 12C)所指的濕地緩衝區，但該指引亦訂明有關地區用途及次要用途(包括臨時用途)的規劃申請可獲得豁免呈交生態影響評估報告。漁農自然護理署署長備悉申請地點及其周邊地區已受到相當程度的干擾，對

這宗申請沒有意見。為進一步盡量減少擬議發展可能造成的滋擾，建議在規劃許可加入附帶條件，限制申請地點的作業時間。

193. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

194. 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，至二零一八年三月二十七日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上十時至早上九時在申請地點作業；
- (b) 在規劃許可有效期內，不得有車輛排隊至公共道路或倒後進出公共道路；
- (c) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一五年九月二十七日或之前)，提交關設車輛進出口通道的建議，而有關建議必須符合路政署署長或城規會的要求；
- (d) 就上文(c)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一五年十二月二十七日或之前)，落實關設車輛進出口通道的建議，而落實情況必須符合路政署署長或城規會的要求；
- (e) 在規劃許可有效期內，保養申請地點現有的排水設施，使之時刻保持良好狀況；
- (f) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一五年六月二十七日或之前)，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(即在二零一五年九月二十七日或之前)，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；
- (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(即在二零一五年十二月二十七日或之前)，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) 如在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)或(e)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (j) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(c)、(d)、(f)、(g)或(h)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (k) 在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。」

195. 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，所涉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，事先未獲政府批准，不得搭建任何構築物。由福順街前往申請地點須經過政府土地，元朗地政處不會為所涉的政府土地進行維修保養工程，亦不保證申請人會獲給予通行權。相關地段的擁有人須向元朗地政處申請准其在有關的私人土地搭建構築物，或把該處的違例事項納入規範。地政總署會以業主身分全權酌情考慮有關申請，但不保證會予批准，倘予批准，或會附加條款及條件，包括規定申請人繳付地價或費用；
- (b) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，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)，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；

- (c) 遵行環境保護署發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》的規定，盡量減少對附近環境的潛在影響；
- (d) 留意環境保護署署長的意見，申請地點所排出的所有廢水須符合《水污染管制條例》的規定；
- (e) 留意運輸署署長的意見，申請人須確保現有的電纜柱與擬闢設的車輛進出口通道之間有足夠的間隙，申請地點範圍內亦須有足夠空間讓車輛迴轉；
- (f) 留意路政署總工程師／新界西的意見，擬闢設的通道經過未撥用的政府土地，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)，在福順街興建車輛進出口通道。路政署不須負責維修保養任何連接申請地點與福順街的現有通道；
- (g) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，申請人應自設排水設施，收集從申請地點流出或流經申請地點的徑流，並把所收集的徑流排往正式的排放點。有

關發展不得阻塞地面水流或對毗鄰地區的排水情況和現有的排水設施造成任何負面影響；

- (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。申請人也要留意，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；
- (i) 留意食物環境衛生署署長的意見，擬議的發展不得對附近地區的衛生造成滋擾；以及
- (j) 留意機電工程署署長的意見，申請人須向供電商索取電纜圖則(及架空電纜準線繪圖，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)。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。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。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 56**

### **第 16 條申請**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TT/349

在劃為「鄉村式發展」地帶的  
新界元朗塘頭埔村第 116 約

---

地段第 3563 號 C 分段餘段(部分)  
關設臨時私家車及輕型貨車公眾停車場  
(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-TT/349 號)

---

簡介和提問部分

196. 高級城市規劃師／屯門及元朗西何劍琴女士簡介這宗申請，並陳述文件詳載的事宜如下：

- (a) 申請的背景；
- (b) 關設為期三年的臨時私家車及輕型貨車公眾停車場；
- (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；

[陳永堅先生此時暫時離席。]

- (d) 在法定公布期的首三個星期內，收到一份由一名元朗區議員提交的公眾意見書，表示他對這宗申請沒有意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 11 段的評估，規劃署認為有關的臨時用途可予容忍三年。為盡量減少對周邊發展可能造成的滋擾，建議按申請人的提議，加入限制可進入／停泊在申請地點的車輛類別，以及禁止工場活動的規劃許可附帶條件。另亦建議附加一些規劃許可附帶條件，包括禁止車輛在公共道路上輪候或倒車，規定申請人須護理現有的樹木及為美化環境而栽種的植物和保養現有的排水設施，以及提交申請地點現有排水設施的記錄。上一次的續期申請(編號 A/YL-TT/331)因申請人未有履行在三個月時間內提交現有排水設施的記錄的附帶條件而被撤銷，故申請人在現在這宗申請提交

了一份現有排水設施的記錄。基於申請人的誠意及努力，當局認為可再容忍這宗申請一次。由於自上次獲批給規劃許可以來，規劃情況並沒有重大改變，當局認為批准這宗申請亦符合小組委員會先前作出的決定。

197. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

198. 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，至二零一八年三月二十七日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得有未根據《道路交通(車輛登記及領牌)規例》獲發有效牌照的車輛在申請地點停泊／存放；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，凡《道路交通條例》所界定重量超過 5.5 公噸的中型或重型貨車(包括貨櫃車拖頭／拖架)，不得在申請地點停泊／存放或進出申請地點；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，必須在申請地點的當眼位置張貼告示，訂明在規劃許可有效期內，凡《道路交通條例》所界定重量超過 5.5 公噸的中型或重型貨車(包括貨櫃車拖頭／拖架)，不得在申請地點停泊／存放或進出申請地點；
- (d) 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車、保養、維修、清洗、噴漆或其他工場活動；
- (e) 在規劃許可有效期內的任何時間，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；

- (f) 在規劃許可有效期內，護理申請地點現有的樹木和為美化環境而栽種的植物，使之時刻保持良好狀況；
- (g) 在規劃許可有效期內，必須保養申請地點現有的排水設施，使之時刻保持良好狀況；
- (h) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一五年六月二十七日或之前)，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；
- (i) 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；
- (j) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件的(h)項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (k) 在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。」

199. 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) 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，其再提交的申請未必會獲小組委員會從寬考慮；
- (c) 留意地政總署元朗地政專員的意見，申請地點可經一條位於政府土地及其他私人土地上的非正式鄉村路徑接達大樹下東路。地政總署不會為此路徑進行維修保養工程，也不保證申請人會獲通行權；

- (d) 留意運輸署署長的意見，申請人須向地政監督查核通往申請地點的道路／小路／路徑所在土地的類別，並諮詢有關的地政和維修保養當局，以釐清該道路／小路／路徑的管理和維修保養責任誰屬。另外，須提醒申請人在申請地點內提供足夠空間讓車輛迴轉；
- (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附近的公共道路和排水渠。路政署不會／不須負責維修保養任何連接申請地點與大樹下東路的現有車路；
- (f) 遵行環境保護署最新發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》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) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，申請人須通知相關的政府部門排水安排有否改變。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。申請人須保養維修申請地點的全部排水設施，令該些設施保持良好狀況，並確保擬議的發展不會阻塞地面水流或對現有的天然河溪、鄉村排水渠、溝渠和鄰近地區等造成任何負面影響。在排水系統運作期間，申請人如發現系統不足或欠妥，須自費作出補救，而有關補救情況必須符合相關政府部門的要求；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，倘申請地點範圍內或附近設有地下電纜(及／或架空電纜)，申請人便須採取一些措施，包括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。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。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 57

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/717 在劃為「未決定用途」地帶的新界元朗唐人新村第 120 約地段第 2417 號(部分)、第 2418 號(部分)及第 2421 號(部分)臨時露天存放建築機械及材料(為期三年)(鄉郊及新市鎮小組委員會文件第 A/YL-TYST/717 號)

---

### 簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 臨時露天存放建築機械及材料，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)並不支持這宗申請，因為現時申請地點北鄰及南面約 15 米處有易受影響的住用構築物，預計擬議發展會對環境造成滋擾。當局曾於二零一四年接獲兩宗環境噪音投訴，但未能查明屬實；

- (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

[蕭鏡泉先生此時暫離會議。]

- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署認為申請所涉的臨時用途可予容忍三年。這宗申請大致符合城市規劃委員會規劃指引「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」(城規會規劃指引編號 13E)的要求，因為申請地點位於第 1 類地區，被視為適合作露天貯物及港口後勤用途，加上相關政府部門所關注的事宜屬技術性質，可透過落實規劃許可附帶條件予以解決。雖然環保署署長不支持這宗申請，但在過去三年並無經查明屬實的環境投訴。根據申請人所述，申請地點的邊界將豎設 2.5 米高的邊界圍欄，而在申請地點周邊五米範圍內堆疊物料的高度不得高於邊界圍欄，以盡量減少可能對環境造成的影響。為解決環保署署長所關注的問題，建議施加申請人所建議的規劃許可附帶條件，以限制作業時間和所使用的車輛類別；禁止進行切割、維修、清潔、拆卸或其他工場活動；以及規定豎設邊界圍欄及限制堆疊物料的高度。

201. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

202. 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，為期三年，至二零一八年三月二十七日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於下午七時至翌日上午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，不得在申請地點進行切割、維修、清潔、拆卸或其他工場活動；
- (d) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得有《道路交通條例》所界定超過 24 公噸的重型貨車(包括貨櫃車拖頭／拖架)在申請地點停泊／存放或進出申請地點；
- (e) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，在申請地點周邊五米範圍內存放的物料，其堆疊高度不得高於邊界圍欄；
- (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，必須妥為維修保養申請地點的現有排水設施；
- (h) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一五年六月二十七日或之前)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) 如申請人所建議，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一五年九月二十七日或之前)豎設邊界圍欄，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (j) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一五年九月二十七日或之前)落實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；
- (k) 在批給規劃許可之日起計六個星期內(即在二零一五年五月八日或之前)設置滅火筒並提交有效的消防證書(FS 251)，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；

- (l) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一五年九月二十七日或之前)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；
- (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(即在二零一五年十二月二十七日或之前)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；
- (n) 倘在規劃許可有效期內沒有履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)、(f)或(g)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (o) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(h)、(i)、(j)、(k)、(l)或(m)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (p) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復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。」

203. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- 「(a) 在申請地點展開申請用途前，必須先取得規劃許可；
- (b) 與申請地點的相關擁有人解決涉及這項發展的任何土地事宜；
- (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；

- (e) 留意地政總署元朗地政專員的意見，申請地點包含以集體政府租契持有的舊批農地。有關租契訂明，事先未經政府批准，不得搭建任何構築物。第 120 約地段第 2417 及第 2418 號的私人地段為短期豁免書編號 3790 所涵蓋，批准搭建構築物作露天存放建築機械及材料的附屬用途。申請地點可經一條延伸自公庵路的非正式鄉村路徑前往，而該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程，也不保證給予通行權。倘這宗申請獲得批准，地段擁有人須向元朗地政處提出申請，以獲准在申請地點搭建額外／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，但不保證會予以批准。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) 留意運輸署署長的意見，申請人須向地政監督查核由公庵路通往申請地點的通道／小路／路徑所在土地的類別，並與有關的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。申請人須留意，申請地點內須有足夠空間供車輛轉動，以及車輛不得在公共道路停泊；
- (g) 留意路政署總工程師／新界西的意見，申請人必須提供足夠的排水措施，以防止地面水由申請地點流往附近的公共道路及排水渠。該署並不負責維修保養任何連接申請地點及公庵路附近道路的通道；
- (h) 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》，以盡量減少可能造成的環境滋擾；
- (i) 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。此外，申請人須留意，平面圖須按比例繪製，並註明

尺寸和佔用性質；擬設消防裝置的位置須在平面圖上清楚標示；以及必須依循露天貯物用地的良好作業指引(文件附錄 V)。申請人亦須把有效的消防證書(FS 251)提交消防處審批，並留意倘擬議構築物須符合《建築物條例》(第 123 章)，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；

- (j) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，根據《建築物條例》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)，乃屬違例構築物，不應指定作這宗申請的任何核准用途。倘申請人擬在申請地點的已批租土地上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)，必須先徵得屋宇署的批准及同意，否則即屬違例建築工程。申請人須按《建築物條例》的規定，委聘認可人士統籌擬議建築工程。對於在已批租土地上進行的違例建築工程，屋宇署會視乎需要而根據該署針對違例建築工程的政策採取執法行動，予以清拆。即使獲批給規劃許可，也不應視作在《建築物條例》下，申請地點現有的建築工程或違例建築工程亦獲許可。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；以及
- (k) 留意機電工程署署長的意見，申請人須向供電商(即中華電力)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準線位置圖，倘申請地點或附近設有地下電纜及／或架空電纜，申請人便須採取以下措施：倘申請地點位於規劃署頒布的《香港規劃標準與準則》所訂輸電電壓水平在 132 千伏特或以上的高壓架空電纜的較理想工作走廊內，申請人須先諮詢供電商，並與其作出安排；在申請地點搭建任何構築

物前，申請人及／或其承辦商須與中華電力聯絡；如有需要，應要求中華電力遷移地下電纜及／或架空電纜，使其遠離擬議構築物；申請人及其承辦商在供電電纜附近進行工程時，必須遵守根據《供電電纜(保護)規例》訂立的《有關在供電電纜附近工作的實務守則》。」

## 議程項目 58

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/718 在劃為「未決定用途」地帶的元朗白沙村第 119 約地段第 774 號(部分)、第 784 號 A 分段、第 784 號 B 分段、第 784 號 C 分段(部分)及第 785 號(部分)和毗連政府土地闢設臨時貨倉存放建築材料及舊電器用品(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-TYST/718 號)

---

### 簡介和提問部分

204. 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) 擬闢設臨時貨倉存放建築材料及舊電器用品，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」)不支持這項申請，因為申請地點東北面約 25 米有易受影響的住用構築物，預計擬議發展會對環境造成滋擾；

- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局並無接獲公眾意見，元朗民政事務專員亦沒有接獲區內人士的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署認為有關臨時用途可予容忍三年。儘管環保署署長不支持這宗申請，但過去三年並無接獲關乎申請地點環境方面的投訴，而且這宗發展主要涉及以密封的貨倉構築物作貯物用途。在申請地點東北面的住用構築物有一個貯物場作為緩衝區。為解決環保署署長所關注的事宜，建議施加申請人所建議的規劃許可附帶條件，以限制作業時間及所使用的車輛類別；禁止在申請地點進行修理、拆卸、清洗及其他工場活動；限制在有蓋構築物之外存放舊電器用品；以及限制在申請地點內存放電子廢物。

205. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

206. 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，至二零一八年三月二十七日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上七時至翌日早上七時在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；
- (c) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行修理、拆卸、清洗及其他工場活動；
- (d) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得有《道路交通條例》所界定重量超過 5.5

公噸的中型和重型貨車(包括貨櫃車拖頭／拖架)在申請地點停泊／存放或進出申請地點；

- (e) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點內已鋪築地面的有蓋構築物外存放舊電器用品；
- (f) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點存放電子及電腦零件(包括陰極射線管)或任何種類的電子廢物；
- (g) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛在公共道路排隊等候，或以倒車方式進出公共道路；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一五年九月二十七日或之前)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；
- (i) 就上述(h)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一五年十二月二十七日或之前)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；
- (j) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一五年九月二十七日或之前)提交經修訂的排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (k) 就上述(j)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一五年十二月二十七日或之前)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；
- (l) 就上述(k)項條件而言，在規劃許可有效期內的任何時間，必須妥為維修保養所落實的排水設施；

- (m) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一五年九月二十七日或之前)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；
- (n) 就上文(m)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一五年十二月二十七日或之前)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；
- (o) 倘在規劃許可有效期內沒有履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)、(f)、(g)或(l)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(h)、(i)、(j)、(k)、(m)或(n)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (q) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復原狀為美化市容地帶，而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

207. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- 「(a) 在申請地點展開申請用途前，必須先取得規劃許可；
- (b) 與申請地點的相關擁有人解決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，申請地點包括以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。當局並無批准佔用申請地點內的政府土地(約 335 平方米，有待核實)。倘申請獲得批准，相關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。此外，申請人須把屬於政府土地的部分從申請地點剔出，或在實際佔用該部分的政府土地之前取得正式許可。地政總署會以業主身分全權酌情考慮有關申請，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，包括繳付費用等。此外，申請地點可經政府土地及私人土地接達公庵路，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；

- (d) 留意運輸署署長的意見，申請人須向地政監督查核從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。申請人須確保申請地點內有足夠空間供車輛轉動，以及車輛不得在公共道路停泊；
- (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鄰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與公庵路的道路；
- (f) 須遵照環保署最新發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，以盡量減少可能造成的環境滋擾；
- (g) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，根據美化環境及保護樹木圖則(文件的繪圖 A-3)，現有樹木的位置及數目與實地視察的記錄不符；
- (h) 留意渠務署總工程師／新界北對申請人所提交的排水建議(文件的繪圖 A-4)的意見，擬議排水井的管道內底水平須在排水設施圖上標示，以供參考。倘申請人擬把降在申請地點發展項目的雨水排放至現有排水設施，接駁詳情須於圖則上顯示。倘現有排水設施為鄉村排水渠，則須徵詢元朗民政事務專員的意見。申請人亦須提交擬議 U 型排水渠及排水井

的切面詳情。有關發展不得阻礙地面水流，亦不得對現有的天然河溪、鄉村排水渠、溝渠及鄰近地區等造成負面影響。倘須在其地段界線以外範圍進行渠務工程，申請人應在展開有關工程前徵詢元朗地政專員的意見，並取得相關地段擁有人的同意。申請人須提交一份包含所需資料的經修訂排水建議，以便署方提供意見；

- (i) 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。此外，申請人須留意，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。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；
  
- (j) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，根據《建築物條例》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)，乃屬違例構築物，不得指定作這宗申請的任何核准用途。倘申請人擬在申請地點的已批租土地上進行任何新的建築工程(包括使用貯物庫作為臨時建築物)，必須先取得屋宇署的批准及同意，否則即屬違例建築工程。申請人須根據《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)規例》第 5 和第 41D 條，設有從街道通往申請地點的途徑和緊急車輛通道。倘申請地點並非緊連一條至少闊 4.5 米的指明街道，則須在提交建築圖則階段根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條釐定核准發展密度；以及
  
- (k) 留意機電工程署署長的意見，申請人須向供電商(即中華電力)索取電纜圖則(及架空電纜準線位置圖，

視乎情況是否適用)，以確定申請地點或附近是否設有地下電纜(及／或架空電纜)。根據所取得的電纜圖則及相關位置圖，倘申請地點或附近設有地下電纜(及／或架空電纜)，申請人須採取以下措施：倘申請地點位於規劃署頒布的《香港規劃標準與準則》所訂輸電電壓水平在 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／或其承辦商須與中華電力聯絡；如有需要，應要求中華電力遷移地下電纜(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》。」

[蕭鏡泉先生於此時返回席上。]

## **議程項目 59**

### **第 16 條申請**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/719 在劃為「未決定用途」地帶的新界元朗白沙村第 119 約地段第 1250 號(部分)、第 1255 號(部分)、第 1256 號(部分)、第 1258 號、第 1259 號、第 1260 號、第 1261 號(部分)及第 1267 號(部分)闢設臨時貨倉存放建築材料、展覽材料及傢具(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-TYST/719 號)

---

### **簡介和提問部分**

208. 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) 擬闢設臨時貨倉存放建築材料、展覽材料及傢具，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這項申請，因為申請地點的東鄰及東北鄰(約 5 米處)及附近有易受影響的住用構築物，預計擬議發展會對環境造成滋擾；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局並無接獲公眾意見，元朗民政事務專員亦沒有接獲區內人士的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署認為有關臨時用途可予容忍三年。儘管環保署署長不支持這宗申請，但過去三年並無接獲關乎申請地點環境方面的投訴，而且申請人表明申請地點東鄰的住用構築物是其中一名土地擁有人的居所。此外，這宗發展主要涉及以密封的貨倉及貨櫃構築物作貯物用途。為解決環保署署長所關注的問題，建議施加申請人所建議的規劃許可附帶條件，以限制作業時間及所使用的車輛類別；禁止在申請地點進行工場活動及處理／存放電器／電子用品／零件。

209. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

210. 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，至二零一八年三月二十七日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上九時至翌日早上七時在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；
- (c) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行拆卸、修理、清洗、噴漆及其他工場活動；
- (d) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點存放或處理(包括裝卸)舊電器用品、電腦／電子零件(包括陰極射線管)或任何種類的電子廢物；
- (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 5.5 公噸的中型和重型貨車(包括貨櫃車拖頭和拖架)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，不得有車輛在公共道路排隊等候，或以倒車方式進出公共道路；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一五年九月二十七日或之前)落實已批准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月內(即在二零一五年九月二十七日或之前)提交經修訂的排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (i) 就上述(h)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一五年十二月二十七日或之前)落實排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；

- (j) 就上述(i)項條件而言，在規劃許可有效期內的任何時間，必須妥為維修保養所落實的排水設施；
- (k) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一五年九月二十七日或之前)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；
- (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(即在二零一五年十二月二十七日或之前)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；
- (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(j)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (n) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(g)、(h)、(i)、(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，而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

211. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- 「(a) 在申請地點展開申請用途前，必須先取得規劃許可；
- (b) 與申請地點的相關擁有人解決涉及有關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，申請地點包括以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 119 約

地段第 1256 號、第 1258 號、第 1259 號、第 1267 號及第 1255 號的私人土地為短期豁免書所涵蓋，准許搭建構築物作貨倉存放展覽材料及建築材料用途。第 119 約地段第 1259 號及第 1267 號亦有部分土地為短期豁免書所涵蓋，准許搭建構築物作貨倉存放建築材料及潔具用途。倘申請獲得批准，相關地段擁有人仍須向地政處提出申請，以獲准在申請地點搭建額外／更多構造物，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。此外，申請地點可經一條由公庵路延伸出來的非正式路徑前往，該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程，亦不保證給予通行權；

- (d) 留意運輸署署長的意見，申請人須向地政監督查核從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。申請人須確保申請地點內有足夠空間供車輛轉動，以及車輛不得在公共道路停泊；
- (e) 留意路政署總工程師／新界西的意見，申請人須在申請地點的通道採取足夠的排水措施，以防止地面水由申請地點流往鄰近的公共道路及排水渠。路政署並不負責維修保養任何連接申請地點與公庵路的通道；
- (f) 遵照環保署最新發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，以盡量減少可能造成的環境滋擾；
- (g) 留意渠務署總工程師／新界北對申請人所提交的排水建議(文件的繪圖 A-5 及附錄 1a 的附件 I)的意見，擬議排水井的管道內底水平須在排水設施圖上標示，以供參考。此外，如可行的話，須避免採用有銳角彎位的排水渠。申請人擬把降在申請地點的

雨水排放至現有排水設施，而該等設施並非由渠務署負責維修保養。申請人須在展開擬議工程之前，查明現有排水設施的擁有人誰屬，並取得其同意。倘現有排水設施為鄉村排水渠／村內的河道，則須徵詢元朗民政事務專員的意見。有關發展不得阻礙地面水流，亦不得對現有的天然河溪、鄉村排水渠、溝渠及鄰近地區等造成負面影響。倘須在其地段界線以外範圍進行渠務工程，申請人須在展開有關工程前徵詢地政總署元朗地政專員的意見，並取得相關地段擁有人的同意；

- (h) 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；
- (i) 留意消防處處長的意見，考慮到建議的設計／性質，預計有需要提供消防裝置。申請人須向消防處提交已收納消防裝置建議的相關平面圖，以供審批。平面圖須按比例繪製，並註明尺寸及佔用性質，而擬設消防裝置的位置亦須在平面圖上清楚標示。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；
- (j) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，該署沒有記錄顯示建築事務監督曾就申請地點的現有構築物批予許可。根據《建築物條例》，未經屋宇署批准而在已批租土地上搭建的現有構築物(並非新界豁免管制屋宇)，乃屬違例構築物，不得指定作這宗申請的任何用途。若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。根據《建築物(規劃)規例》第 5 和第 41D 條，申請地點須分別設有從街道通往申請地點的途徑和緊急車輛通道。倘申請地點並非緊連一條至少闊 4.5 米的指明街道，則須在提交建築圖則階段根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條釐定核准發展密度；以及

- (k) 留意機電工程署署長的意見，申請人須向供電商索取電纜圖則(及架空電纜準線位置圖，視乎情況是否適用)，以確定申請地點或附近是否設有地下電纜(及／或架空電纜)。根據所取得的電纜圖則及相關位置圖，倘申請地點或附近設有地下電纜(及／或架空電纜)，申請人須採取以下措施：(i)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，則申請人須事先諮詢供電商，並與其作出安排；(ii)在申請地點搭建任何構築物前，申請人及／或其承辦商須與中華電力聯絡；如有需要，應要求中華電力遷移地下電纜(及／或架空電纜)，使其遠離擬議構築物；(iii)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 60**

### **第 16 條申請**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/720 為批給在劃為「住宅(甲類)」地帶的  
新界元朗洪水橋盈福街 8 號翠珊園  
第 1 至 9 座地下 4 至 5 號商鋪前的政府土地  
作臨時「食肆(持牌餐廳設置露天座位)」用途

---

的規劃許可續期一年  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-TYST/720 號)

---

簡介和提問部分

212. 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；

[馬詠璋女士此時離席。]

(b) 為臨時「食肆(持牌餐廳設置露天座位)」用途的規劃許可(先前申請編號 A/YL-TYST/669)續期一年；

(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) 在法定公布期的首三個星期內，當局接獲九份公眾意見書反對這宗申請。這些意見書來自個別人士、附近住宅發展(即翠珊園)及洪水橋的居民，以及翠珊園第 1 至 9 座的自住人士。他們反對的理由主要是設置露天座位會對行人安全、環境衛生、治安及個人安全造成負面影響，亦會帶來噪音滋擾、危害健康、非法泊車及深夜作業的問題。一名提意見人亦付上就先前申請 A/YL-TYST/635 及 669 所提出的意見，並表示不應批准申請地點的續期申請；以及

(e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署認為申請所涉的臨時用途可再予容忍一年。這宗為期一年的續期申請大致符合城市規劃委員會規劃指引「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」(城規會規劃指引編號 34B)的規定，因為自當局批給先前的規劃許

可後，規劃情況並無重大改變，以及申請的一年規劃許可有效期，與先前批給的規劃許可年期相同。基於露天座位運作規模細小，不大可能會對附近地區的交通、排水和環境造成重大負面影響。至於公眾意見所關注的事宜，申請人保證已完全履行關乎作業時間的規劃許可附帶條件，並已盡力把行人路的淨闊度維持為不少於 3.5 米，以及採取措施減輕可能造成的環境衛生問題。為解決公眾意見所關注的環境滋擾問題，建議在規劃許可加入附帶條件，限制作業時間。

213. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

214. 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，為期一年，由二零一五年五月十二日至二零一六年五月十一日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於下午十時三十分至翌日上午九時在申請地點進行夜間作業；以及
- (b) 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)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。」

215. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- 「(a) 留意地政總署元朗地政專員的意見，元朗地政處曾於二零一三年七月八日發出土地牌照 YLOSA 第 37 號，准許在申請地點闢設附有露天座位的食肆，租期先定為一年(由二零一三年五月十二日起計)，其後按年續租，並須受該土地牌照(在沒有取得有效規劃許可的情況下將喪失時效)及其他條款和條件所規管；

- (b) 留意路政署總工程師／新界西的意見，倘申請人的工程對公共行車道、行人徑及其他街道裝置造成任何損毀，申請人須自費進行維修，而維修情況必須符合路政署的要求。申請人亦須提交照片顯示相關行人徑的原貌，以作記錄；
- (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》。申請人須遵從各污染管制條例，例如《空氣污染管制條例》、《噪音管制條例》及《水污染管制條例》，以處理不同的環境問題；
- (d) 留意食物環境衛生署署長的意見，倘經營食物行業，便須取得由該署簽發的有效食物牌照並遵從相關部門所訂明的規定／條件。有關的食物業在營運期間不得對周邊地區的衛生造成滋擾；以及
- (e) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，申請人應自設排水設施，收集從申請地點流出或流經申請地點的徑流，並把所收集的徑流排往正式的排放點。有關發展不得阻塞地面水流或對毗鄰地區的排水情況和現有的排水設施造成任何負面影響。」

## **議程項目 61**

### **第 16 條申請**

[公開會議]

A/YL-TYST/721 擬在劃為「工業(丁類)」地帶的  
新界元朗唐人新村路第 121 約地段第 1092 號  
B 分段第 7 小分段餘段闢設危險品倉庫  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-TYST/721 號)

---

216. 小組委員會備悉申請人在二零一五年三月十三日要求延期兩個月考慮這宗申請，讓其有時間準備補充資料，以回應政府部門對這宗申請的意見。這是申請人首次要求延期。

217. 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 62

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-HT/937      在劃為「未決定用途」地帶的新界元朗廈村短期租約第 1869 號(部分)臨時存放建築機械、進行車輛裝嵌及回收舊電器用品，並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/937 號)

---

218. 秘書報告，黎慧雯女士已就此議項申報利益，因其配偶是一家公司的股東，而該公司在廈村擁有兩塊土地。小組委員會備悉，黎慧雯女士已經離席。

### 簡介和提問部分

219. 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) 臨時存放建築機械、進行車輛裝嵌及回收舊電器用品，並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 9 段。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；

[關偉昌先生於此時暫離會議。]

- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局並無接獲任何公眾意見，元朗民政事務專員亦沒有接獲區內人士的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署認為有關的臨時用途可予容忍三年。現時的申請不會危及申請地點的長遠發展。申請用途與該「未決定用途」地帶內周圍的用途並非不相協調。自批出先前的許可至今，規劃情況未見重大改變。鑑於該區對露天貯物及港口後勤用途有需求，小組委員會已批准了一宗在申請地點附近的同類申請，涉及在同一「未決定用途」地帶內進行多項臨時貯物的用途。批准這宗申請，與小組委員會先前的決定一致。

220. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

221. 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，至二零一八年三月二十七日止，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／電子產品及裝嵌車輛時，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的任何時間，須妥為維修保養申請地點現有的圍欄；
- (h) 在規劃許可有效期內的任何時間，須妥為維修保養現有的排水設施；
- (i) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一五年六月二十七日或之前)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；
- (j) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一五年九月二十七日或之前)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；
- (k) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一五年九月二十七日或之前)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；
- (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(即在二零一五年十二月二十七日或之前)

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；

- (m) 倘在規劃許可有效期內沒有履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)、(f)、(g)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；
- (n) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(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。」

222. 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；
- (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) 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；
- (i) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，申請人或須把其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；以及
- (j) 留意機電工程署署長的意見，申請人須向供電商索取電纜圖則(及架空電纜準線位置圖，視乎情況是否適用)，以確定申請地點或附近是否設有地下電纜(及／或架空電纜)。根據所得的電纜圖則和相關位置圖，倘申請地點位於規劃署頒布的《香港規劃標準與準則》所訂明輸電電壓水平在 132 千伏或以上的高壓架空電纜的較理想工作走廊內，則申請人須事先諮詢供電商並與其作出安排。在申請地點搭建任何構築物之前，申請人及／或其承辦商須與供電商聯絡；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 63**

#### **第 16 條申請**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-HT/939 在劃為「綜合發展區」地帶的  
新界元朗廈村第 125 約地段第 94 號(部分)、

---

第 99 號(部分)、第 100 號(部分)、  
第 105 號(部分)、第 106 號(部分)、  
第 107 號(部分)、第 108 號(部分)、  
第 110 號(部分)、第 116 號(部分)及  
第 760 號(部分)

關設臨時物流中心及附屬停車場(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-HT/939 號)

---

223. 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。小組委員會備悉黎慧雯女士已離席。

[關偉昌先生於此時返回席上。]

#### 簡介和提問部分

224. 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；

[黃仕進教授於此時暫離會議。]

(b) 關設臨時物流中心及附屬停車場，為期三年；

(c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)並不支持這宗申請，因為申請地點附近(最接近的民居位於約 26 米處)及沿通道(屏廈路)均有易受影響用途，預計擬議發展會對環境造成滋擾；

(d) 在法定公布期的首三個星期內，當局並無接獲公眾意見，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 段所載的評估，規劃署認為申請所涉的臨時用途可予容忍三年。申請

地點位於城市規劃委員會規劃指引「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」(城規會規劃指引編號 13E)所述明的第 1 類地區。有關發展大致符合城規會規劃指引編號 13E 的要求，因為相關政府部門沒有負面意見。雖然環保署署長不支持這宗申請，但在過去三年並無接獲任何環境投訴。為紓緩可能對環境造成的影響，建議附加規劃許可附帶條件，以限制作業時間和禁止任何工場活動。自批給先前的規劃許可(申請編號 A/YL-HT/873)以來，規劃情況並無重大改變。

225. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

226. 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，為期三年，至二零一八年三月二十七日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於下午八時至翌日上午八時在申請地點進行夜間作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點進行作業；
- (c) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得在申請地點進行工場活動；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛在公共道路排隊等候，或以倒車方式進出公共道路；
- (e) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一五年九月二十七日或之前)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；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一五年九月二十七日或之前)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；

- (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(即在二零一五年十二月二十七日或之前)落實保護樹木和美化環境建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一五年九月二十七日或之前)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；
- (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(即在二零一五年十二月二十七日或之前)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；
- (j) 如申請人所建議，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一五年九月二十七日或之前)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；
- (k) 如申請人所建議，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一五年九月二十七日或之前)為申請地點鋪築路面，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)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；
- (m) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(e)、(f)、(g)、(h)、(i)、(j)或(k)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及

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

227. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- 「(a) 與申請地點的相關擁有人解決涉及這項發展的任何土地事宜；
- (o) 申請地點須時刻保持整潔；
- (p) 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；
- (q) 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出的舊批農地。有關租契訂明，事先未經政府批准，不得搭建構築物。申請地點可由一條位於私人土地的區內路徑通往屏廈路。相關地段擁有人須向元朗地政處提出申請，以獲准在申請地點搭建額外／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，但不保證會獲得批准。倘予批准，申請人必須履行地政總署可能附加的條款及條件，包括繳付地價／費用等；
- (r) 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》，以盡量減少可能造成的環境滋擾；
- (s) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，有關發展不得阻礙地面水流，亦不得對現有的河道、天然河溪、鄉村排水渠、溝渠和鄰近地區造成負面影響。倘須在其地段界線以外範圍進行渠務工程，申請人

應在展開有關工程前徵詢元朗地政專員的意見，並取得相關擁有人的同意；

- (t) 留意運輸署署長的意見，申請地點內須有足夠空間讓車輛轉動。該條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；
- (u) 留意路政署總工程師／新界西的意見，申請人須在申請地點採取足夠的排水措施，以防止地面水由申請地點流往附近的公共道路和排水渠；
- (v) 留意消防處處長的意見，考慮到構築物的設計／性質，預計有需要設置消防裝置。因此，申請人須向消防處提交已收納消防裝置建議的相關平面圖，以供審批。平面圖須按比例繪製，並註明尺寸及佔用性質，而擬設消防裝置的位置亦須在平面圖上清楚標示。此外，倘申請人擬申請豁免設置消防處所訂明的消防裝置，須提出理據予消防處考慮。然而，申請人須留意，倘擬議構築物須符合《建築物條例》(第 123 章)的規定，該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；
- (w) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，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。就上文所述的規定，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；以及

- (x) 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準線位置圖，倘申請地點位於規劃署頒布的《香港規劃標準與準則》所訂輸電電壓水平在132千伏特或以上的高壓架空電纜的較理想工作走廊內，申請人須先諮詢供電商，並與其作出安排。在申請地點搭建任何構築物前，申請人及／或其承辦商須與供電商聯絡；如有需要，應要求供電商遷移地下電纜(及／或架空電纜)，使其遠離擬議構築物。申請人及其承辦商在供電電纜附近進行工程時，必須遵守根據《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 64**

##### **第 16 條申請**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-HT/940 為批給在劃為「康樂」地帶的新界元朗廈村第125約地段第215號、第374號、第378號、第379號及第380號作「臨時露天存放建築材料及貨倉連附屬工場」用途的規劃許可續期三年(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第A/YL-HT/940號)

---

228. 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。小組委員會備悉黎慧雯女士已離席。

簡介和提問部分

229. 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) 為作臨時露天存放建築材料及貨倉連附屬工場用途的規劃許可(先前申請編號 A/YL-HT/778)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) 在法定公布期的首三個星期內，當局沒有接獲任何公眾意見，元朗民政事務專員亦沒有接獲區內人士的反對／意見；以及

[黃仕進教授此時返回席上。]

- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署認為有關臨時用途可再予容忍三年。申請地點位於城市規劃委員會規劃指引編號 13E「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」(下稱「城規會規劃指引編號 13E」)所訂明的第 2 類地區。有關發展大致符合城規會規劃指引編號 13E，即相關政府部門對這宗申請沒有負面意見。為了紓減對環境可能造成的影響，建議加入規劃許可附帶條件，以限制作業時間及物料堆疊高度。這宗申請亦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」，即規劃許可如獲續期，並無在規劃上帶來不良的影響，以及申請人已履行先前的規劃許可的所有附帶條件。

230. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

231. 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，由二零一五年三月三十一日至二零一八年三月三十日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上六時至翌日早上九時在申請地點進行夜間作業；
- (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作業；
- (c) 在規劃許可有效期內，在申請地點周邊五米範圍內存放的物料，其堆疊高度不得超過邊界圍欄的高度；
- (d) 在規劃許可有效期內，不得在申請地點任何樹木的一米範圍內存放／棄置物料；
- (e) 在規劃許可有效期內，必須妥為維修保養申請地點的現有邊界圍欄；
- (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，必須妥為維修保養現有的排水設施；
- (h) 在規劃許可續期之日起計三個月內(即在二零一五年六月三十日或之前)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) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零一五年九月三十日或之前)提交保護樹木及美化環境建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；

- (j) 就上述(i)項條件而言，在規劃許可續期之日起計九個月內(即在二零一五年十二月三十一日或之前)落實保護樹木及美化環境建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (k) 在規劃許可續期之日起計六個星期內(即在二零一五年五月十二日或之前)設置滅火筒並提交有效的消防證書(FS251)，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (l) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零一五年九月三十日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (m) 就上述(l)項條件而言，在規劃許可續期之日起計九個月內(即在二零一五年十二月三十一日或之前)落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (n) 倘在規劃許可有效期內沒有履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)、(f)或(g)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (o) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(h)、(i)、(j)、(k)、(l)或(m)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (p) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復原狀為美化市容地帶，而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

232. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- 「(a) 與申請地點的相關擁有人解決涉及這項發展的任何土地事宜；
- (b) 申請地點須妥為保持整潔；
- (c) 留意地政總署元朗地政專員的意見，申請地點包括以集體政府租契持有的舊批農地。有關租契訂明，事先未經政府批准，不得搭建任何構築物。申請地點的私人土地為短期豁免書第 1707 號所涵蓋，准許搭建構築物作「存放建築材料及設備連附屬工場及辦公室」用途。申請地點可經一條行人路直接通往雞伯嶺路，該路徑位於政府土地上。地政處不會為該路徑進行維修保養工程，亦不保證給予通行權。倘申請獲得批准，相關地段擁有人仍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和條件，包括繳付地價或費用；
- (d) 遵照環境保護署最新發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，以盡量減少可能造成的環境滋擾；
- (e) 留意運輸署署長的意見，申請地點內須有足夠空間供車輛轉動，以及通往申請地點的區內路徑並非由運輸署負責管理。申請人須向地政監督查核該路徑所在土地的類別，並與有關的地政和維修保養當局釐清該道路／小路／路徑的管理和維修保養責任誰屬；
- (f) 留意路政署總工程師／新界西的意見，申請人須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和排水渠。路政署不須負責維修保養任何連接申請地點與鳳降村路附近的道路；
- (g) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，根據之前進行的實地視察記錄，有些樹木的狀況

況僅屬一般，並有物料棄置在植樹區。倘發現該等樹木已經枯萎，申請人須補種新樹，並清除被棄置在植樹區的物料。因此，申請人須提交經修訂的美化環境及保護樹木建議；

- (h) 留意消防處處長的意見，平面圖須按比例繪製，並註明尺寸及佔用性質，而擬設消防裝置的位置須在平面圖上清楚標示。申請人亦須依循載於文件附錄 VI 由消防處發出的《有關露天貯存用地的良好作業指引》；以及
  
- (i) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，根據《建築物條例》，未經屋宇署批准而在已批租土地上搭建的現有構築物(並非新界豁免管制屋宇)，乃屬違例構築物，不得指定作這宗規劃申請的獲核准用途。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)，必須先取得屋宇署的批准及同意，否則即屬違例建築工程。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。根據《建築物(規劃)規例》第 5 和第 41D 條，申請地點須分別設有從街道通往申請地點的途徑和緊急車輛通道。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 65

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-HT/941 在劃為「休憩用地」地帶的新界元朗廈村  
第 125 約地段第 904 號 B 分段餘段及  
第 907 號餘段闢設臨時公眾停車場  
(私家車及輕型貨車)(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-HT/941 號)

---

233. 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。小組委員會備悉黎慧雯女士已離席。

簡介和提問部分

234. 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(私家車及輕型貨車)，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這項申請，因為申請地點附近(最接近的民居位於約 51 米處)和沿通道(屏廈路)有易受影響用途，預計擬議發展會對環境造成滋擾。運輸署署長對這項申請不表反對，但對鄉郊通道狹窄及未達標準表示關注。其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期內，當局沒有接獲任何公眾意見，元朗民政事務專員亦沒有接獲區內人士的反對；以及

- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署認為有關臨時用途可予容忍三年。雖然環保署署長不支持這宗申請，但過去三年並無接獲關乎申請地點並證明屬實的環境投訴。為了紓減對環境可能造成的影響，建議加入規劃許可附帶條件，以限制作業時間、只許私家車及輕型貨車停泊，以及張貼告示表明准許停泊車輛的類別。

235. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

236. 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，至二零一八年三月二十七日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於每日晚上十一時至翌日早上七時在申請地點進行夜間作業；
- (b) 在規劃許可有效期內，不得有未經《道路交通條例》獲發有效牌照的車輛在申請地點停泊／存放；
- (c) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，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，必須在申請地點的當眼位置張貼告示，說明不得有《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；
- (e) 在規劃許可有效期內，必須妥為維修保養申請地點的現有圍欄；

- (f) 在規劃許可有效期內，必須妥為維修保養現有的排水設施；
- (g) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一五年六月二十七日或之前)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；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一五年九月二十七日或之前)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；
- (i) 就上述(h)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一五年十二月二十七日或之前)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；
- (j) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一五年九月二十七日或之前)提交美化環境及保護樹木建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (k) 就上述(j)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一五年十二月二十七日或之前)落實美化環境及保護樹木建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (l) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一五年九月二十七日或之前)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；
- (m) 就上述(l)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一五年十二月二十七日或之前)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；
- (n) 倘在規劃許可有效期內沒有履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)或(f)項的任何一

項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；

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

237. 小組委員會亦 同意告知 申請人下列事宜：

- 「(a) 在申請地點展開發展項目前，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，申請地點包括以集體政府租契持有的舊批農地。有關租契訂明，事先未經政府批准，不得搭建任何構築物。申請地點可經一條行人路通往屏廈路，該路徑位於政府土地上。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。倘申請獲得批准，相關地段擁有人仍須向地政總署提出申請，以獲准在申請地點搭建構築物，或把申請地點的違例情況納入規範。地政總署會以業主身分全權酌情考慮有關申請，但不保證予以批准。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；
- (d) 遵照環境保護署最新發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，以盡量減少可能造成的環境滋擾；

- (e) 留意運輸署署長的意見，申請地點內須有足夠空間供車輛轉動。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；
- (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和排水渠。路政署不須負責維修保養任何連接申請地點與屏廈路附近的道路；
- (g) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，在上述申請地點發現臨時構築物。因此，申請人須提交反映這些構築物的經修訂美化環境圖則；
- (h) 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。有關平面圖須按比例繪製，並註明尺寸及佔用性質，而擬設消防裝置的位置須在平面圖上清楚標示；
- (i) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，根據《建築物條例》，未經屋宇署批准而在已批租土地上搭建的現有構築物(並非新界豁免管制屋宇)，乃屬違例構築物，不得指定作這宗申請的獲核准用途。若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。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，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。根據《建築物(規劃)規例》第 5 和第 41D 條，申請地點須分別設有從街道通往申請地點的途徑和緊急車輛通道。倘申請地點並非緊連一條至少闊 4.5 米的指明街道，則須在提交建築圖則階段根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條釐定核准發展密度；以及

- (j) 留意機電工程署署長的意見，申請人須向供電商索取電纜圖則(及架空電纜準線位置圖，視乎情況是否適用)，以確定申請地點或附近是否設有地下電纜(及／或架空電纜)。根據所取得的電纜圖則及相關位置圖，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，則申請人須事先諮詢供電商，並與其作出安排。在申請地點搭建任何構築物前，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 66

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-HT/943

在劃為「政府、機構或社區」地帶及「康樂」地帶的新界元朗廈村第 125 約地段第 515 號餘段(部分)、第 518 號(部分)、第 521 號(部分)、第 522 號、第 523 號、第 524 號(部分)、第 525 號(部分)、第 526 號(部分)、第 1247 號餘段(部分)、第 1249 號(部分)、第 1250 號(部分)、第 1251 號餘段、第 1252 號、第 1253 號、第 1254 號、第 1255 號(部分)、第 1256 號(部分)、第 1257 號、第 1258 號餘段、第 1259 號(部分)、第 1260 號、第 1261 號及第 1262 號餘段(部分)和毗連政府土地臨時露天存放未有行車證的車輛，並闢設私家車停車場連維修工場(為期一年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-HT/943 號)

---

238. 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。小組委員會備悉黎慧雯女士已離席。

239. 小組委員會備悉，申請人於二零一五年三月十九日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間準備進一步資料，回應政府部門的意見，以及修訂布局設計。這是申請人首次要求延期。

240. 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 67

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-HT/944 在劃為「綜合發展區」地帶的新界元朗廈村第 128 約地段第 34 號餘段(部分)、第 35 號(部分)、第 36 號(部分)、第 37 號(部分)、第 38 號(部分)、第 39 號(部分)及第 41 號(部分)臨時露天存放建築材料，並闢設附屬工場(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-HT/944 號)

---

### 簡介和提問部分

241. 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) 臨時露天存放建築材料，並闢設附屬工場，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」)不支持這項申請，因為申請地點附近(約 30 米外)和沿通道(鳳降村路及屏廈路)有易受影響用途，預計擬議發展會對環境造成滋擾；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局接獲一份反對申請的公眾意見，但無述明反對理由；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署認為有關臨時用途可予容忍三年。申請地點位於城市規劃委員會規劃指引編號 13E「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」(下稱「城規會規劃指引編號 13E」)所訂明的第 1 類地區。有關發展符合城規會規劃指引編號 13E，即相關政府部門沒有負面意見。雖然環保署署長不支持這宗申請，但過去三年並無接獲關乎申請地點環境方面的投訴。為了紓減對環境可能造成的影響，建議加入規劃許可附帶條件，以限制作業時間。至於公眾意見方面，提意見人並無述明其反對理由。

242. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

243. 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，至二零一八年三月二十七日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於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作業；
- (c) 在規劃許可有效期內，必須妥為護理申請地點的現有樹木；
- (d) 在規劃許可有效期內，必須妥為維修保養申請地點的現有圍欄；
- (e) 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；
- (f) 在規劃許可有效期內，必須妥為維修保養現有的排水設施；
- (g) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一五年六月二十七日或之前)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；
- (h) 在規劃許可續期之日起計六個星期內(即在二零一五年五月八日或之前)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(即在二零一五年九月二十七日或之前)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；
- (j) 就上述(i)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一五年十二月二十七日或之前)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；

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

244. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- 「(a) 有關規劃許可是批給這宗申請的發展／用途及構築物。當局不會容忍現於申請地點但非這宗申請所涵蓋的發展／用途及構築物。申請人須立即採取行動，中止這些未獲規劃許可涵蓋的發展／用途及清拆這些構築物；
- (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涉及這項發展的任何土地事宜；
- (d) 留意地政總署元朗地政專員的意見，申請地點位於以集體政府租契持有的舊批農地。有關租契訂明，事先未經政府批准，不得搭建任何構築物。申請地點可經一條區內路徑通往雞伯嶺路，該路徑位於政府土地及其他私人地段上。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。倘申請獲得批准，相關地段擁有人仍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和條件，包括繳付地價或費用；

- (e) 遵照環境保護署最新發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，以盡量減少可能造成的環境滋擾；
- (f) 留意運輸署署長的意見，申請人須向地政監督查核通往申請地點的區內路徑所在土地的類別，並與有關的地政和維修保養當局釐清該道路／小路／路徑的管理和維修保養責任誰屬；
- (g) 留意消防處處長的意見，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，並註明尺寸及佔用性質，而擬設消防裝置的位置須在平面圖上清楚標示。申請人亦須依循載於文件附錄 VI 由消防處發出的《有關露天貯存用地的良好作業指引》。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；
- (h) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，該署沒有記錄顯示建築事務監督曾就申請地點的現有構築物批予許可，因此屋宇署未能就該等構築物是否適合作申請的用途提供意見。根據《建築物條例》，未經屋宇署批准而在已批租土地上搭建的現有構築物(並非新界豁免管制屋宇)，乃屬違例構築物，不得指定作這宗申請的獲核准用途。若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)，必須先取得屋宇署的批准及同意，否則即屬違例建築工程。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。根據《建築物(規劃)規例》第 5 和第 41D 條，申請地點須分別設有從街道通往申請地點的途徑和緊急車輛通道。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；

- (i) 留意漁農自然護理署署長的意見，申請人應採取良好的地盤施工方法和落實所需的控制措施，以避免對附近的水道造成污染；
- (j) 留意機電工程署署長的意見，申請人須向供電商索取電纜圖則(及架空電纜準線位置圖，視乎情況是否適用)，以確定申請地點或附近是否設有地下電纜(及／或架空電纜)。根據所取得的電纜圖則及相關位置圖，倘申請地點或附近設有地下電纜(及／或架空電纜)，申請人須採取以下措施：倘申請地點位於規劃署頒布的《香港規劃標準與準則》所訂輸電電壓水平在 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。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》；以及
- (k) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，申請人或須把其項目的內部供水系統伸延，以接駁至最接近而合適的政府水管。申請人須解決與供水相關的任何土地問題(例如私人地段問題)，並須負責私人地段內的內部供水系統的建造、運作及維修保養，而有關情況必須符合水務署所訂標準；此外，申請地點附近的水管未能用以裝設標準的柱形消防栓。」

**議程項目 68**

**第 16 條申請**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-HT/946 在劃為「綜合發展區」地帶的元朗廈村第 125 約地段第 57 號(部分)、第 66 號(部分)、第 67 號(部分)、第 68 號、第 69 號、第 70 號(部分)、第 71 號(部分)、第 73 號(部分)、第 74 號(部分)、第 75 號(部分)、第 76 號 A 分段(部分)、第 76 號 B 分段、第 77 號(部分)、第 78 號、第 79 號、第 80 號(部分)、第 84 號(部分)、第 85 號、第 86 號、第 87 號、第 88 號、第 89 號(部分)、第 91 號(部分)、第 781 號 B 分段餘段、第 782 號 B 分段餘段、第 783 號 B 分段餘段、第 784 號 B 分段餘段、第 785 號、第 786 號、第 787 號、第 788 號、第 789 號、第 790 號、第 791 號、第 792 號及第 793 號，以及第 129 約地段第 3212 號餘段(部分)、第 3228 號(部分)、第 3234 號(部分)、第 3235 號(部分)、第 3237 號(部分)、第 3238 號、第 3239 號(部分)、第 3240 號(部分)、第 3241 號(部分)、第 3251 號餘段(部分)、第 3281 號(部分)、第 3282 號(部分)、第 3283 號(部分)、第 3284 號(部分)、第 3285 號(部分)、第 3286 號(部分)、第 3287 號餘段(部分)、第 3288 號餘段(部分)、第 3289 號 B 分段餘段(部分)及第 3442 號(部分)和毗連政府土地闢設臨時物流場地、露天存放貨櫃及闢設貨櫃車停車場連附屬工場(包括進行壓實及拆除包裝等工作和修補汽車輪胎)及食堂(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-HT/946 號)

---

## 簡介和提問部分

245. 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) 闢設臨時物流場地、露天存放貨櫃及闢設貨櫃車停車場連附屬工場(包括進行壓實及拆除包裝等工作和修補汽車輪胎)及食堂，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點附近(位於其北面約三米)及通道(屏廈路)沿途有易受影響的用途，預計擬議發展會對環境造成滋擾；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局接獲一份來自一名個別人士的公眾意見書，表示反對申請，但沒有詳述理由；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 12 段所載的評估，認為有關臨時用途可予容忍三年。申請地點位於有關「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(下稱「城規會規劃指引編號 13E」)所訂的第 1 類地區。有關發展符合城規會規劃指引編號 13E，因為相關政府部門沒有提出負面意見。雖然環保署署長不支持這宗申請，但在過去三年並無接獲涉及申請地點環境方面的投訴。為了解決環保署署長所關注的問題及緩解可能對環境造成的影響，建議加入規劃許可附帶條件，限制營業時間、申請地點工場活動的類型，以及貨櫃的堆疊高度。自從就先前的申請批給許可以來，規劃情況一直沒有重大改變。至於公眾的意見，提意見人並無詳述其反對理由。

246. 委員沒有就這宗申請提出問題。

商議部分

247. 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，至二零一八年三月二十七日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於每天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) 在規劃許可有效期內的任何時間，除了修補、壓縮及拆卸汽車輪胎外，不得在申請地點進行其他工場活動；
- (d) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點邊陲的五米範圍內存放貨櫃；
- (e) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，在申請地點所存放貨櫃的堆疊高度，不得超過八個貨櫃的高度；
- (f) 在規劃許可有效期內，申請地點的現有邊界圍欄必須時刻妥為保養；
- (g) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛在公共道路排隊等候，或以倒車方式進出公共道路；
- (h) 在規劃許可有效期內，申請地點的現有排水設施必須時刻妥為保養；
- (i) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一五年六月二十七日或之前)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；

- (j) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一五年九月二十七日或之前)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；
- (k) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一五年九月二十七日或之前)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；
- (l) 就上文(k)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一五年十二月二十七日或之前)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；
- (m) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一五年九月二十七日或之前)提交車輛出入口建議，而有關建議必須符合路政署署長或城規會的要求；
- (n) 就上文(m)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一五年十二月二十七日或之前)落實車輛出入口建議，而有關情況必須符合路政署署長或城規會的要求；
- (o) 倘在規劃許可有效期內沒有履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)、(f)、(g)或(h)項的任何一項，獲批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (p) 倘在上述指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(i)、(j)、(k)、(l)、(m)或(n)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (q) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復為美化市容地帶，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

248. 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) 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；
- (c) 申請地點必須時刻保持整潔；
- (d) 在申請地點有一個食堂。雖然其規模細小，而且主要服務申請地點的員工及／或到訪申請地點的個別人士，但申請人須留意，申請獲批給許可，並不代表當局會容忍在申請地點經營服務市民大眾的一般餐廳，以及作申請未有涵蓋的其他用途／發展；
- (e) 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批租的舊批農地，以及新批地段，有關租契規定事先未經政府批准，不得搭建構築物。當局沒有批准佔用已納入申請地點範圍內的政府土地(約 1480 平方米，有待核實)。申請人須留意，事先未經政府批准而佔用政府土地的行為不應予以鼓勵。此外，申請地點並非位於任何機場高度限制區內。倘這宗申請獲得批准，有關地段擁有人仍須向元朗地政專員提出申請，以獲准在申請地點搭建構築物，或把有關的違例情況納入規範。此外，申請人須把屬於政府土地的部分從申請地點剔出，或在實際佔用該部分的政府土地之前取得正式許可。地政總署會以業主身分全權酌情考慮有關申請。倘予批准，申請人須履行地政總署可能施加的條款和條件，包括繳付地價／費用等；
- (f) 採納環境保護署最新發出的「處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引」，以盡量減低可能對環境造成的滋擾；
- (g) 留意運輸署署長的意見，申請地點須有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，申請人須按照路政署最新制定的標準圖則 H1113 號和 H1114 號或 H5133 號、H5134 號和 H5135 號(視乎何者可配合毗連的現有行人路而定)，在屏廈路的出入口關設車輛進出通道。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。路政署不須負責維修保養任何連接申請地點與屏廈路的通道；
- (i) 留意消防處處長的意見，考慮到擬議構築物的設計／性質，預計有需要提供消防裝置。因此，申請人須向消防處提交附有擬議消防裝置的相關平面圖，以供審批。申請人須留意，平面圖須按比例繪製，並註明尺寸及佔用性質。擬設消防裝置的位置亦須在平面圖上清楚標示。此外，倘申請人擬申請豁免設置消防處所訂的消防裝置，須提出理據予該處考慮。然而，申請人須留意，倘擬議構築物須符合《建築物條例》(第 123 章)的規定，消防處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，視乎何者合適)，以確定申請地點或附近是否設有地下電纜(及／或架空電纜)。根據所取得的電纜圖則及相關繪圖，倘申請地點位於規劃署頒布的《香港規劃標準與準則》所訂明輸電電壓水平在 132 千伏或以上的高壓架空電纜的較理想工作走廊內，則申請人須事先諮詢供電商並與其作出安排。在申請地點搭建任何構築物前，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》；以及
- (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，屋宇署未能就該等構築物是否適合作申請的用途提供意見。根據《建築物條例》，未經屋宇署批准而在已批租土地上搭建的現有構築物(並非新界豁免管制屋宇)，乃屬違例構築物，不應指定作這宗申請的獲核准用途。在申請地點進行任何新的建築工程(包括改裝貨櫃及露天棚架作為臨時建築物)前，必須先取得建築事務監督的批准及同意，否則即屬違例建築工程。申請人必須按《建築物條例》的規定，委聘認可人士統籌擬議的建築工程。對於在已批租土地上進行的違例建築工程，建築事務監督可視乎需要根據屋宇署針對違例建築工程的政策採取執法行動，並予以清拆。即使獲批給規劃許可，也不應視作在《建築物條例》下，申請地點現有的建築工程或違例建築工程亦獲許可。倘這宗申請的擬議用途須申領牌照，申請人便須留意，申請地點上任何擬作該等用途的現有構築物，均須符合建築物安全及發牌當局可能施加的其他相關規定。申請人必須分別根據《建築物(規劃)規例》第 5 條及第 41D 條，闢設從街道通往申請地點的通道及緊急車輛通道。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。」

## **議程項目 69**

### **第 16 條申請**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-HT/947 在劃為「露天貯物」地帶及「康樂」地帶的新界元朗廈村第 125 約地段第 395 號(部分)、第 396 號(部分)、第 399 號(部分)、第 400 號(部分)、第 401 號(部分)、第 402 號(部分)、第 406 號(部分)、第 407 號(部分)、第 427 號(部分)、第 428 號(部分)、第 429 號、第 430 號(部分)、第 431 號、第 432 號、

---

第 433 號、第 434 號、第 435 號、  
第 436 號、第 437 號、第 438 號、  
第 439 號、第 440 號、第 441 號、  
第 442 號、第 443 號 A 分段、  
第 443 號 B 分段、第 445 號、第 446 號、  
第 447 號(部分)、第 448 號、  
第 450 號(部分)、第 451 號(部分)、  
第 453 號(部分)、第 454 號(部分)、  
第 457 號(部分)、第 546 號 B 分段(部分)、  
第 547 號(部分)、第 548 號(部分)、  
第 549 號、第 550 號(部分)、  
第 551 號(部分)、第 552 號(部分)、  
第 553 號(部分)、第 559 號、第 560 號、  
第 561 號、第 562 號、第 563 號、  
第 564 號、第 565 號、第 566 號、  
第 567 號、第 568 號、第 569 號、  
第 570 號、第 571 號、第 572 號、  
第 573 號、第 574 號(部分)、  
第 575 號(部分)、第 576 號(部分)、  
第 577 號(部分)、第 578 號(部分)及  
第 579 號(部分)和毗連政府土地  
作臨時露天存放貨櫃及貨櫃維修場地用途  
(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-HT/947 號)

---

249. 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。小組委員會備悉黎慧雯女士已離席。

#### 簡介和提問部分

250. 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；

[陳永堅先生此時返回席上。]

- (b) 擬闢設臨時露天存放貨櫃及貨櫃維修場地，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) 在法定公布期的首三個星期內，當局沒有接獲任何公眾意見，元朗民政事務專員亦沒有接獲區內人士的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署認為有關臨時用途可予容忍三年。申請地點主要位於城市規劃委員會規劃指引編號 13E「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」(下稱「城規會規劃指引編號 13E」)所訂明的第 2 類地區，並有小部分(4%)位於第 1 類地區。有關發展大致符合城規會規劃指引編號 13E，即區內人士不表反對，以及相關政府部門沒有負面意見。環保署署長對這宗申請不表反對。然而，為了紓減可能對環境造成的影響，建議加入規劃許可附帶條件，以限制作業時間及申請地點的工場活動，以及不准貨櫃車駛離申請地點時左轉入廈村路。

251. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

252. 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，至二零一八年三月二十七日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期一至星期六晚上六時至翌日早上九時在申請地點進行作業；

- (b) 就上述(a)項條件而言，如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期六下午二時至六時在申請地點進行作業；
- (c) 在規劃許可有效期內，貨櫃車在駛離申請地點時不得左轉入廈村路；
- (d) 在規劃許可有效期內，於有關通道和廈村路的交界處豎立「右轉」的交通指示牌，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (e) 在規劃許可有效期內，除作已申請的貨櫃維修及小型附屬車胎維修工場用途外，不得在申請地點進行車輛拆卸、修理及工場活動；
- (f) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛在公共道路排隊等候，或以倒車方式進出公共道路；
- (g) 在規劃許可有效期內，必須妥為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(即在二零一五年六月二十七日或之前)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；
- (i) 在規劃許可有效期內，必須妥為護理申請地點的現有樹木；
- (j) 在規劃許可有效期內，不得在申請地點任何樹木的一米範圍內存放／棄置物料；
- (k) 在規劃許可有效期內，於申請地點存放的貨櫃，其堆疊高度不得超過七個貨櫃；
- (l) 在規劃許可有效期內，必須妥為維修保養申請地點的現有圍欄；

- (m) 在批給規劃許可之日起計六個星期內(即在二零一五年五月八日或之前)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；
- (n) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一五年九月二十七日或之前)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；
- (o) 就上述(n)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一五年十二月二十七日或之前)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；
- (p) 倘在規劃許可有效期內沒有履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)、(f)、(g)、(i)、(j)、(k)或(l)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (q) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(h)、(m)、(n)或(o)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (r) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復原狀為美化市容地帶，而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

253. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- 「(a) 與申請地點的相關擁有人解決涉及這項發展的任何土地事宜；
- (b) 留意地政總署元朗地政專員的意見，申請地點所涉的地段位於以集體政府租契持有的舊批農地。有關租契訂明，事先未經政府批准，不得搭建任何構築物。元朗地政處正處理短期豁免書及短期租約的申

請，以便把申請地點的違例情況納入規範。地政總署會以業主身分全權酌情考慮有關申請。倘予批准，申請人須履行地政總署可能施加的條款和條件，包括繳付地價或費用。車輛可經一條非正式區內路徑通往申請地點，而該路徑位於其他私人土地上，元朗地政處不保證給予通行權；

- (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。申請人須向地政監督查核通往申請地點的道路／小路／路徑所在土地的類別，並與有關的地政和維修保養當局釐清該道路／小路／路徑的管理和維修保養責任誰屬；
- (e) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，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。倘擬進行任何新的建築工程，包括搭建臨時構築物，申請人必須根據《建築物條例》正式提交申請。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。作臨時辦公室的經改裝貨櫃屬臨時建築物，須受《建築物(規劃)規例》第 VII 部規管。倘擬在申請地點進行任何新的建築工程，必須先取得建築事務監督的批准及同意。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。根據《建築物(規劃)規例》第 5 和第 41D 條，申請地點須分別設有從街道通往申請地點的途徑和緊急車輛通道；
- (f) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，倘現有水管受擬議發展影響而須進行任何工程，費用概由申

請人承擔。倘不能進行改道工程，則須把由受影響水管中心線起計的 1.5 米範圍劃為水務專用範圍，供水務署使用。水務專用範圍內不得搭建構築物，亦不得作貯物用途。水務署保留進入申請地點的權利，以便在擬議水管附近進行「洪水橋新市鎮供水計劃」的勘測工程；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位置圖，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，則申請人須事先諮詢供電商，並與其作出安排。在申請地點搭建任何構築物前，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 70

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

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

---

### 簡介和提問部分

254. 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——申請地點的東南部分和西南部分，是兩宗涉及填土的執管個案（分別是編號 E/YL-LFS/310 和編號 E/YL-LFS/357）的所涉土地。關於執管個案編號 E/YL-LFS/310，該地段的相關各方，均遵從了強制執行通知書及恢復原狀通知書的規定。至於執管個案編號 E/YL-LFS/357，當局在進行實地視察時亦發現，有關違例發展已在強制執行通知書的限期屆滿前中止。為了回復綠化及市容景觀，當局會在申請地點採取恢復原狀行動；
- (b) 擬進行填土（約 1.5 米），以作准許的農業用途；
- (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／城市設計及園境原則上不反對擬議填土的性質，但對這宗申請有所保留，理由是擬填土 1.5 米似乎過高，而且相當可能高於毗鄰地區現時的地平面。其他相關部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期連同公布進一步資料展示期的首三個星期內，當局共接獲 13 份由五名當區村民提交的公眾意見書，表示反對這宗申請，他們主要的反對理由是，有關土地原屬農地，無需填土；擬議發展會對鄰近地區造成衛生及蚊患問題；申請地點涉及非法填土；以及申請地點及其附近地方的地平面較低，倘這宗申請獲批給規劃許可在申請地點進行填土，會引致附近地段出現水浸；
- (e) 規劃署的意見——根據詳載於文件第 11 段的評估，規劃署對這宗申請不表反對。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境原則上不反對擬議填土的本質，但對這宗申請有所保留，理由是擬填土 1.5 米似乎過高。就此，申請人作出澄清，表示申請地點較其周邊的地平面為低，容易出現嚴重水浸。擬議填土可有助把申請地點善加利用以作耕種用途，以及減少蚊患問題。關於公眾反對這宗申請的意見，上述

的評估亦適用。建議加入規劃許可附帶條件，以減輕對環境及排水可能造成的任何影響。

255. 就主席問及擬議發展對周邊地區造成的排水影響，黎定國先生回應表示，儘管申請地點附近有另一地點，涉及一宗因填土而引致在沙江圍的水廁改建工地管道堵塞的投訴；然而，渠務署總工程師／新界北原則上不反對這宗申請，並提議倘申請獲得批准，必須訂明規劃許可附帶條件，要求申請人建議、落實及維修保養排水設施，而有關情況必須符合渠務署署長或城市規劃委員會的要求。

#### 商議部分

256. 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二零一九年三月二十七日止。除非在該日期前，所批准的發展已經展開或這項許可已獲續期，否則許可會於該日期後停止生效。這項許可須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，申請地點不得有任何部分的填土深度超過 1.5 米；
- (b) 在申請地點進行填土時，不得使用《廢物處置條例》(第 354 章)所界定的受污染泥土和廢料，包括建築和拆卸材料；
- (c) 在申請地點展開填土工程前，提交排水建議(包括排水緩解措施)，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (d) 在申請地點完成填土工程後，落實排水建議(包括在建議內指明的排水緩解措施)，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；以及
- (e) 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。」

257. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- 「(a) 必須時刻妥為維修保養在申請地點已落實的排水設施；
- (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。該租契訂有限制，倘事先未獲元朗地政處的批准，不得搭建構築物。根據這宗申請所提供的資料，申請地點內不會有擬建構築物。申請地點可經政府土地及其他私人地段的一條區內路徑接達民德路。元朗地政處不會為所涉的政府土地進行維修保養工程，也不保證給予通行權；
- (c) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，地盤平整工程及排水工程均屬《建築物條例》所規管的建築工程。倘擬在申請地點進行任何新的地盤平整工程及／或排水工程，必須事先取得建築事務監督的批准及同意，否則便屬違例建築工程。申請人須按《建築物條例》的規定，委聘認可人士統籌擬議的地盤平整工程及／或排水工程。儘管如此，地政總署署長可根據《建築物條例(新界適用)條例》的規定，就新界的地盤平整工程及／或排水工程簽發豁免證明書，使其無需事先取得建築事務監督的批准及同意。有關詳情，申請人可聯絡地政總署元朗地政處或徵詢認可人士的意見；以及
- (d) 留意食物環境衛生署署長的意見，申請地點不應造成衛生方面的滋擾，而根據現行的《設計手冊：暢通無阻的通道》規定，現時通往有關水廁的道路要保持暢通無阻，以及該水廁的使用者不應受到擬議填土影響。」

議程項目 71

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-LFS/272 在劃為「康樂」地帶及「住宅(戊類)」地帶的新界元朗流浮山第 129 約地段第 2219 號餘段(部分)及第 2226 號(部分)和毗連政府土地臨時露天存放雲石、建築材料、鋁罐、鋁筒／鋁架及小型機械，並停泊私家車、貨車和電單車，以及關設迷你升降台和 4 個上落貨車位(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-LFS/272 號)

---

簡介和提問部分

258. 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以下事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 臨時露天存放雲石、建築材料、鋁罐、鋁筒／鋁架及小型機械，並停泊私家車、貨車和電單車，以及關設迷你升降台和 4 個上落貨車位，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，因為申請地點附近(最接近的距離約三米)及沿接達通道(深灣路)均有易受影響用途(民居)，預計會對環境造成滋擾；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局接獲一份由一名個別人士提交的公眾意見書，表示反對這宗申請，主要理由是擬議發展對四周地區的排水、噪音及環境造成負面影響，以及在申請地點發現有噴漆活動及損毀圍欄；以及
- (e) 規劃署的意見——根據在文件第 12 段所作的評估，規劃署認為擬議臨時用途可再予容忍一年，而非申

請所要求的三年。申請地點有 68% 範圍位於「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(城規會規劃指引編號 13E)所訂的第 2 類地區，餘下部分範圍(32%)位於第 3 類地區。擬議臨時露天貯物用途大致上符合城規會規劃指引編號 13E，因為申請人已履行先前獲批申請編號 A/YL-LFS/255 所訂明的規劃許可附帶條件，並就現時這宗申請提交美化環境及排水建議，以證明擬議用途不會對四周地區的排水及景觀造成負面影響。除了環保署署長，其他相關政府部門沒有提出負面意見。雖然環保署署長不支持這宗申請，但由二零一二至二零一四年期間，並無針對申請地點的環境投訴查明屬實。鑑於申請地點非常接近兩幢獨立民居，當局應採取謹慎的做法，故建議批給較短的規劃許可有效期(為期一年而非申請所要求的三年)，藉以監察申請地點的情況，並給予時間讓申請人把業務運作遷移至其他合適地點。自先前批給規劃許可以來，規劃情況一直未見重大改變。至於公眾的意見，上文所載的評估也適用。

259. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

260. 主席備悉，當局已建議加入規劃許可附帶條件，限制擬議發展的作業時間、進出申請地點的車輛類別、存放範圍、堆疊高度、禁止的工場活動；以及訂明倘沒有履行這些規劃許可附帶條件，會導致規劃許可被撤銷的情況。他詢問可否就這宗申請批給屬臨時性質而有效期為三年的許可，而非當局建議的一年許可。黎定國先生回應說，過往亦有擬作同一用途的申請獲批給屬臨時性質而有效期為三年的許可。考慮到申請地點非常接近四周的住宅發展項目，小組委員會應批給屬臨時性質而有效期為一年的許可。批准這宗申請符合小組委員會先前的決定。

261. 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，而非申請所要求的三年，至二零一六年三月二十七日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上八時至翌日上午七時三十分在申請地點進行夜間作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點進行作業；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行切割、拆卸、清洗、熔煉、修理、壓縮或其他工場活動；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有《道路交通條例》所界定重量超逾 24 公噸的車輛(包括重型貨車)進出申請地點或在申請地點停泊／運作；
- (e) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有逾 10 米長的車輛(包括貨櫃車／拖架／拖頭)進出申請地點或在申請地點停泊／運作；
- (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從公共道路進出申請地點；
- (g) 申請地點西南面界線起計的三米範圍內不得存放物料；
- (h) 在規劃許可有效期內的任何時間，在申請地點邊緣五米範圍以內存放的物料的堆疊高度不得超過邊界圍欄的高度；
- (i) 在規劃許可有效期內，必須時刻護理申請地點現有的樹木；
- (j) 在規劃許可有效期內，必須時刻維修保養在申請地點已設置的排水設施；

- (k) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一五年六月二十七日或之前)，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；
- (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(即在二零一五年九月二十七日或之前)，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；
- (m) 在批給規劃許可之日起計六個星期內(即在二零一五年五月八日或之前)，設置領有有效消防證書(FS 251)的滅火筒，而有關裝置必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (n) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一五年六月二十七日或之前)，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；
- (o) 就上文(n)項條件而言，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一五年九月二十七日或之前)，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；
- (p) 倘在規劃許可有效期內沒有履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)、(f)、(g)、(h)、(i)或(j)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (q) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(k)、(l)、(m)、(n)或(o)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (r) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復原狀為美化市容地帶，而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

262. 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發展前，必須先取得規劃許可；
- (b) 這項規劃許可乃批予作臨時露天存放雲石、建築材料、鋁罐、鋁筒／鋁架及小型機械，並停泊私家車、貨車和電單車，以及闢設迷你升降台和 4 個上落貨車位。這並不表示當局容忍非這宗申請所涵蓋的其他用途／發展；
- (c) 批給許可的有效期較短(為期一年)及履行附帶條件期限相應較短，是要監察申請地點的情況；
- (d) 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；
- (e) 申請地點須時刻保持整潔；
- (f) 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 425 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。申請地點可經政府土地及私人土地接達深灣路。地政總署不會為該路徑進行維修保養工程，也不保證給予通行權。有關地段的擁有人須向元朗地政處提出申請，以獲准在私人土地上搭建構築物，或把有關的違例情況納入規範。此外，申請人須就佔用該政府土地申請短期租約。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；
- (g) 須採納環保署署長最新發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，以盡量減少對環境可能造成的滋擾；

- (h) 留意渠務署署長的意見，即現有的排水系統或因效用不彰而須予檢討和作出相應的改善，以防日後經常發生排水系統堵塞事故。就此而言，申請人應檢討其排水建議；
- (i) 留意運輸署署長的意見，申請地點內須提供足夠空間讓車輛迴轉；
- (j) 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；
- (k) 留意消防處處長的意見，申請人須向消防處提交附有消防裝置建議的相關平面圖，以供審批。平面圖須按比例繪製，並註明尺寸及佔用性質。擬設消防裝置的位置亦須在平面圖上清楚標示。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。擬備消防裝置建議的要求載於文件附件 V；以及
- (l) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，根據《建築物條例》，倘已批租土地上的現有構築物(並非新界豁免管制屋宇)並無取得屋宇署的批准，即屬違例構築物，不應指定作這項申請所核准的用途。倘申請人擬在申請地點進行任何新的建築工程(包括作為臨時建築物的貨櫃及開放式棚架)，必須先取得建築事務監督的批准和同意，否則有關工程即屬違例建築工程。申請人須按《建築物條例》的規定，委聘認可人士統籌擬議建築工程。對於在已批租土地上搭建的違例建築物，建築事務監督可按需要而根據屋宇署針對違例建築工程的政策採取執法行動，予以清拆。即使獲批給規劃許可，也不應視作在《建築物條例》下，申請地點現有的建築工程或違例建築工程亦獲許可。申請人須分別根據《建築物(規劃)規例》第 5 及第 41D 條，闢設從街道通往申請地點的通道及緊急車輛通道。倘申請地點並非緊連一條至少闊 4.5 米的指明街道，則須根據《建

築物(規劃)規例》第 19(3)條，在提交建築圖則階段釐定准許的發展密度。」

## 議程項目 72

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-LFS/273 在劃為「綠化地帶」的新界元朗  
流浮山第 129 約地段第 1601 號  
關設臨時物流中心連附屬辦公室(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-LFS/273 號)

---

### 簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 關設臨時物流中心連附屬辦公室，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。從景觀規劃的角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境反對這宗申請；因為申請用途與申請地點西面、北面和東北面草木茂生的山坡在景觀上不相協調。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，理由是申請地點和附近地方有活躍的農業活動；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局接獲三份反對這宗申請的公眾意見書，分別來自創建香港和兩名個別人士。他們反對申請的主要理由是擬議發展是「先破壞，後建設」的個案；擬議發展與附近的環境不相協調，亦不符合有關「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(下稱「城規會規劃指引編號 10」)；申請人沒有提交交通和環境評估報告；擬議發展會令環境質素下降，對鄰近地區的排水、景觀、噪音、交通、環境、生態造成負面影響，並引起火警危險；以及批准申請會立下不良先例；

- (e) 元朗民政事務專員收到輞井村和沙橋村的村代表提交的意見書，表示反對申請，主要理由是連接申請地點的通道是一條交通繁忙的單線行車道；批准申請會增加這條區內通道的重型車輛流量；以及會引致交通擠塞；以及
  
- (f) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署不支持這宗申請。申請書內並無有力的規劃理據，以支持在這「綠化地帶」進行申請建議的用途。此外，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境反對這宗申請，因為申請用途與附近地方在景觀上不相協調。因此，擬議發展不符合城規會規劃指引編號 10 的要求。此外，申請地點位於有關「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(下稱「城規會規劃指引編號 13E」)所劃分的第 4 類地區內。由於申請地點先前沒有獲批給規劃許可，申請人亦未能證明有特殊情況支持擬議發展；因此，有關發展不符合城規會規劃指引編號 13E。倘批准這宗申請，即使僅屬臨時性質，亦會為「綠化地帶」內的同類用途立下不良先例。根據有關「擬在后海灣地區內進行發展而提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引(下稱「城規會規劃指引編號 12C」)，申請地點有部分範圍位於濕地緩衝區。濕地緩衝區的意向是保護濕地保育區內的魚塘和濕地的生態完整，並防止擬議發展對濕地保育區內的魚塘的生態價值帶來負面干擾影響。至於反對申請的意見，上述評估亦適用。

264. 委員沒有就這宗申請提出問題。

商議部分

265. 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) 擬議發展不符合「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，因為擬議發展與周邊地區不相協調；
- (c) 擬議發展不符合有關「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，因為申請人沒有提出有力的規劃理據，以證明擬於第 4 類地區進行的物流中心用途應根據指引作為特殊的情況處理；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。倘這些同類申請均獲得批准，累積影響所及，會令該區整體的環境質素下降。」

[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，解答委員的查詢。他們此時離席。]

**議程項目 54**

**第 16 條申請**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

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

---

266. 秘書報告，申請由新鴻基地產發展有限公司(下稱「新鴻基公司」)的附屬公司必衝投資有限公司提交，而英環香港有限公司(下稱「英環公司」)及弘達交通顧問有限公司(下稱「弘達公司」)分別為申請人的顧問公司。下列委員已就此議項申報利益：

- |       |   |                          |
|-------|---|--------------------------|
| 符展成先生 | — | 現時與新鴻基公司、英環公司及弘達公司有業務往來； |
| 黎慧雯女士 | — | 現時與新鴻基公司有業務往來；以及         |
| 李美辰女士 | — | 香港活力都會協會秘書長，該會曾獲新鴻基公司贊助。 |

267. 小組委員會備悉李美辰女士因事未能出席會議，而黎慧雯女士已離席。小組委員會亦認為符展成先生涉及直接利益，故此同意他須暫離會議。

[符展成先生於此時離席。]

**簡介和提問部分**

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

- (a) 申請的背景——申請地點為一宗第 16 條規劃申請 (編號 A/YL-PS/407) 所涉的地點，該申請在二零一四年九月十二日獲批准作擬議住宅發展 (住宅單位)；
- (b) 擬議的 31 層商業發展 (「商店及服務行業」、「食肆」、「娛樂場所」和「辦公室」)，其最高地積比率為 8 倍，最大總樓面面積為 78 600 平方米；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。關於擬議的兩條行人天橋，一條擬連接西鐵天水圍站，另一條擬連接毗鄰發展項目，地政總署元朗地政專員對此暫不表示意見，原因是該兩條行人天橋未必可興建或連接至西鐵天水圍站及毗鄰發展項目。其他相關部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局接獲 208 份公眾意見書，其中 186 份支持申請，14 份反對申請，餘下 8 份對申請表達關注／意見。反對意見來自元朗區議會、塘坊村、坑尾村、坑頭村、上章圍、洪屋村、屏山新村、灰沙圍及橋頭圍的村代表 (各自代表其村民)，以及一名元朗區議員、運輸／倉儲／貿易公司和個別人士。他們的反對理據及關注／意見概述如下：
- (i) 須提供康樂設施、購物設施及更多街市設施；
  - (ii) 缺乏公眾觀景區；
  - (iii) 須提供酒店設施；
  - (iv) 交通遭受負面影響；
  - (v) 風水廊會受到影響；

- (vi) 有意見質疑為何擬議行人天橋會連接至位於申請地點以西的鄧氏祖堂土地；
  - (vii) 對運輸／倉儲／貿易公司的經營及其僱員造成負面影響；
  - (viii) 土地應作房屋用途；
  - (ix) 批給申請會影響「洪水橋新發展區研究」的日後建議，亦違反正常的土地發展規劃程序；
  - (x) 應在申請地點興建政府合署連食肆；
  - (xi) 須進行風險評估，藉以評估附近現有高壓煤氣輸送管的潛在風險，並制訂所需的緩解措施，以及與煤氣公司保持緊密聯繫；以及
  - (xii) 申請地點應用作興建辦公室、康樂設施或國際學校；
- (e) 元朗民政事務專員接獲三份來自元朗區議員及屏山鄉村代表的反對意見書，所持理據與上文相若；以及
- (f) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署不反對這宗申請。擬議的商業發展項目毗鄰西鐵天水圍站，能夠為新界西北提供交通便利的就業機會，從而有助提升該區的經濟動力。另外，申請地點以東有一項擬議居者有其屋發展計劃，附近為露天貨櫃場及汽車維修工場，申請所涉的擬議發展會將該等貨櫃場及工場逐步淘汰。由於擬議發展的位置交通便利，故其發展密度應可充分發揮申請地點的發展潛力。考慮到申請地點的擬議用途、所處位置鄰近港鐵站，以及附近住宅發展的高度，其整體的建築物高度並非不可接受。另外，預計擬議發展不會對景觀造成負面影響。關於地政總署元朗地政專員對兩條行人天橋的可行性提出質疑，須留意

申請人已澄清連接西鐵天水圍站的行人天橋僅為初步構思，並不構成現行申請的任何部分。由於行人天橋的連接點面向西面，可以方便日後連接至西面的發展項目。至於公眾提出的意見，由於擬議發展屬私人項目，其用途及營運(包括會否提供公眾設施)應由市場決定。關於與洪水橋新發展區的協調方面，規劃署總城市規劃師／規劃研究建議，申請地點的擬議用途應按照現存的屏山分區計劃大綱圖的條文及現有基礎設施容量予以考慮。另外，上述的規劃考慮因素及評估亦適用。

269. 簡國治先生在回應主席的提問時指出，申請地點位於洪水橋新發展區的範圍內，而根據洪水橋新發展區的初步發展大綱圖，申請地點位於建議作「其他指定用途」註明「混合用途－住宅及商業」地帶的擬議東部住宅區暨商業中心的範圍內。擬議商業用途與初步發展大綱圖的擬議區劃安排並非不相協調。

270. 對於主席問及村代表關注風水廊會受到影響，簡國治先生回應指出，申請地點只有一小部分處於從鄧氏宗祠及愈喬二公祠眺望的 30 米闊觀景廊內，而在該小部分土地正前方的天水圍港鐵站已遮擋部分觀景廊。一名委員進一步詢問，該 30 米闊的觀景廊是如何釐定及其作用為何。簡國治先生回應指出，觀景廊(或村民所稱的風水廊)是以兩所宗祠(即鄧氏宗祠及愈喬二公祠)為起點，伸延至申請地點東部並向西擴展，令兩所宗祠可望到該區的景觀。觀景廊的闊度是根據兩所宗祠的外牆釐定。主席補充指出，觀景廊是因應從該區重要地標(即屬法定古蹟的鄧氏宗祠及愈喬二公祠)所眺望的景觀而劃設。

271. 同一委員亦就觀景廊的範圍及須予保留的法定要求提出質詢。簡國治先生回應指出，觀景廊僅屬指示性質，目的是於規劃和設計觀景廊一帶的發展項目時，能大約顯示當中所須考慮的重要景觀範圍。該觀景廊亦於洪水橋新發展區的初步發展大綱圖中標示，而其他申請亦把同一觀景廊作為考慮因素，例如小組委員會於二零一四年四月四日審議關於由香港房屋委員會進行的擬議屋者有其屋計劃發展的申請(編號 A/YL-PS/440)。主席補充指出，儘管觀景廊並無絕對範圍，而予以保留亦非法

定要求，但觀景廊應維持合適的長度，而小組委員會會考慮保留觀景廊一帶的開揚景致，從而維護公眾享有的景觀。

### 商議部分

272. 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二零一九年三月二十七日止。除非在該日期前，現時批准的發展已經展開或許可已獲續期，否則許可會於該日期後停止生效。有關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，以顧及下文規劃許可附帶條件(b)、(c)、(f)和(g)項，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (b) 為擬議發展設計並闢設車輛通道、泊車位及上落客貨設施，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (c) 提交並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；
- (d) 落實排水建議及所確定的緩解措施，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (e) 設置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) 提交並落實園境設計總圖，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；以及
- (g) 提交附近高壓煤氣輸送管的風險評估，並落實報告所確定的緩解措施，而有關情況必須符合機電工程署署長或城規會的要求。」

273. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- 「(a) 這宗申請獲批給許可，並不表示擬議的建築設計元素符合《可持續建築設計指引》的要求及契約的相關規定，以及擬議發展的總樓面面積寬免建議會獲建築事務監督批准／批給許可。申請人須直接聯絡屋宇署及地政總署，以取得所需的許可。倘建築設計元素及總樓面面積寬免建議不獲建築事務監督及地政監督批准／批給許可，而目前的發展計劃須作出重大修訂，申請人或須向城規會重新提交規劃申請；
- (b) 留意地政總署元朗地政專員的意見，關於擬議的兩條行人天橋，一條擬連接西鐵天水圍站，另一條擬連接毗鄰發展項目，元朗地政專員對此暫不表示意見，原因是該兩條行人天橋未必可興建或連接至西鐵天水圍站及毗鄰發展項目。倘擁有人向地政總署申請換地，以落實擬議發展，該署並不保證所涉換地申請，包括批給額外的政府土地，以及擬議的兩條行人天橋最終會獲批准。地政總署會以業主身分全權酌情考慮有關申請，並施加相關條款和條件及地價／費用。倘地段擁有人向地政總署申請換地，申請地點的實際面積將於換地階段核實。元朗地政專員經初步查核有關土地的類別後，發現申請地點位於西鐵的鐵路保護範圍內。申請人應徵詢香港鐵路有限公司(下稱「港鐵公司」)的意見；
- (c) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，根據《建築物(規劃)規例》第 5 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，擬在申請地點興建的所有建築物均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，則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。鑑於申請地點的面積，在根據《建築物條例》計算地積比率和上蓋面積時，按該條例第 16(1)(p)條所設置的內街／道路的面積，須從地盤面積中減除。根據《建築物條例》，申請地點的有蓋行人天橋須計入總樓面面積和上蓋面積。另外，除非獲得相關部門支持並獲批給《建築物條例》第 31(1)條的豁免，否則不

得在街道興建行人天橋。優質及可持續建築環境的要求和新的總樓面面積寬免政策將適用於申請地點。就地盤分類而言，毗鄰申請地點的園景區不會被視為指明街道，亦不會被視為根據《建築物(規劃)規例》的規定，為擬議建築物提供天然照明及通風設施的街道。根據《建築物條例》，大型的建築裝飾／簷篷須計入總樓面面積和上蓋面積。屋宇署會在申請人正式提交建築圖則後，才詳細審核有關圖則；

- (d) 留意環境保護署署長的意見，申請人須(i)就擬議污水渠的連接點及線道徵詢渠務署的意見；以及(ii)在擬議發展施工期間，落實《建築合約的污染控制條款建議》所訂明的適當污染控制措施，有關建議載於環境保護署網站；
- (e) 留意路政署總工程師／新界西的意見，倘擬議進出口通道獲運輸署同意，申請人須根據路政署最新制訂的標準圖則 H1113 號及 H1114 號，或 H5133 號、H5134 號及 H5135 號(視乎何者配合毗鄰的現有行人路而定)，在位於橋昌路的路口闢設進出口通道。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鄰近的公共道路和排水渠。路政署不須負責維修保養任何連接申請地點和橋昌路的通道；
- (f) 留意路政署鐵路拓展處總工程師／鐵路拓展 2-2 的意見，申請地點位於西鐵的鐵路保護範圍內，因此申請人須就這項建議的所有細節徵詢港鐵公司的意見，並符合港鐵公司就西鐵日後的建造、運作、維修保養和安全方面所訂的要求。申請人在規劃擬議發展項目時，亦須考慮西鐵鐵路噪音的影響；
- (g) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，現時申請地點的食水和鹹水供應區為凹頭食水主配水庫及牛潭尾食水主配水庫，而並非丹桂村北食水配水庫。對於申請人建議將新增的水管接駁至現有的 DN 450 水管，他並無意見，但對於擬議水管(即

DN 200)的體積則有所保留。申請人須於稍後階段向水務署提交關於接駁水管體積的進一步資料，以供審批。倘申請人於稍後階段提出正式供水申請，則須向水務署提交接駁及內部供水系統的詳細資料；

- (h) 留意消防處處長的意見，該處會在收到正式提交的建築圖則後，才制定詳細的消防規定。申請人須注意，有關緊急車輛通道的安排須符合由屋宇署執行的《2011年建築物消防安全守則》D部第6章的規定；
- (i) 留意建築署總建築師／管理統籌分處2的意見，申請人須改善相關設計，令建築物外牆不會顯得過分刻板，尤應檢討平台頂層的大型玻璃幕牆是否能採用更為美觀的設計。辦公大樓及平台的設計風格及色調必須一致。高層垂直綠化的設計應配合適當的保養安排，確保所種植物能獲得足夠的護理。申請人亦須檢討位於東面的平台設計，其不規則形狀顯得較為突兀，應改為與四周協調的設計。七樓平台(主水平基準上41.85米)在北面和西面邊緣的天台範圍頗窄，而五樓和六樓的天台範圍呈三角狀，難以利用。至於天台／平台的邊緣部分，必須預留足夠而不作種植的空間，以免妨礙安裝吊船工作台或其他用以維修建築物外牆的設備；
- (j) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，關於申請人所建議不少於20%的綠化率，其中一半的綠化設施須置於行人專區，以改善景觀及市容；
- (k) 留意土木工程拓展署土力工程處處長的意見，申請地點位於附表所列的第2號地區內，地底可能有大理石溶洞。倘在擬議地點進行任何發展，須事先進行大規模的岩土工程勘察工作。該等勘察工作可能顯示，在申請地點進行所需工程時，須由具經驗的土力工程師高度參與涉及的岩土工程設計及監督工作；

- (1) 留意食物環境衛生署署長的意見，申請人須注意，有關建議不得對四周造成環境滋擾。此外，根據《公眾衛生及市政條例》(第 132 章)的規定，倘在處所內經營食物業，必須向該署申領食物業牌照。經營食物業及公眾娛樂場所必須遵從有關部門所訂明的要求／條件。倘該署的任何設施會受到擬議發展影響，必須事先徵得該署同意。項目倡議人可能要重置受影響的設施，至符合該署的要求。另外，項目倡議人須向該署提供足夠的額外經常開支額，以支付重置設施的管理及維修保養費用。倘該署要負起管理新建公廁及垃圾收集站的責任，該署須獲另行諮詢，並須事先徵得該署同意，以及向該署提供足夠的經常開支額。倘該署要為新建的道路、街道、單車徑、行人徑、已鋪築地區等提供清潔服務，該署須獲另行諮詢，並須事先徵得該署同意，以及向該署提供足夠的經常開支額；以及
- (m) 留意機電工程署署長的意見，申請人須向供電商索取電纜圖則(及架空電纜準線位置圖，視乎情況是否適用)，以確定申請地點或附近是否設有地下電纜(及／或架空電纜)。倘申請地點位於規劃署頒布的《香港規劃標準與準則》所訂輸電電壓水平在 132 千伏特或以上的高壓架空電纜的較理想工作走廊內，申請人須先諮詢供電商，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》。洪天路及屏廈路沿路已鋪設高壓煤氣輸送管。項目倡議人須與香港中華煤氣有限公司保持聯絡／協調，以確定擬議工程範圍附近現有及已計劃鋪設的氣體喉管路線／氣體裝置的位置，以及確定倘有關發展在設計及施工階段須進行任何挖掘工程，須與氣體喉管／氣體裝置保持的最少後移距離。項目倡議人亦須留意該署《避免氣體喉管構成危險工作守則》的要求。」

議程項目 73

其他事項

274. 餘無別事，會議於下午七時五十分結束。