

城市規劃委員會

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會

二零一五年八月二十一日下午二時三十分舉行的

第 539 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

邱榮光博士

鄒桂昌教授

符展成先生

黃令衡先生

梁慶豐先生

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(新界西)

蕭健民先生

民政事務總署總工程師(工程)
關偉昌先生

環境保護署署理首席環境保護主任(策略評估)
楊維德先生

地政總署助理署長／區域 3(署理)
趙莉莉女士

規劃署副署長／地區
李啓榮先生

秘書

因事缺席

馬詠璋女士

黎慧雯女士

李美辰女士

陳福祥先生

列席者

規劃署助理署長/委員會
龍小玉女士

總城市規劃師／城市規劃委員會
顧建康先生

城市規劃師／城市規劃委員會
陳偉霖先生

議程項目 1

通過鄉郊及新市鎮規劃小組委員會二零一五年八月七日 第 538 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」)二零一五年八月七日第 538 次會議記錄草擬本無須修訂，獲得通過。

議程項目 2

續議事項

[公開會議]

2. 秘書報告並無續議事項。

西貢及離島區

議程項目 3

第 12A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

Y/SK-PK/5 申請修訂《北港及沙角尾分區計劃大綱核准圖
編號 S/SK-PK/11》，把位於西貢竹洋路 99 號
第 216 約地段第 806 號(部分)
的申請地點由「住宅(丙類)3」地帶
改劃為「住宅(丙類)4」地帶
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第
Y/SK-PK/5 號)

3. 秘書報告，雅博奧頓國際設計有限公司及英環香港有限公司是申請人的顧問。符展成先生和黎慧雯女士就此議項申報利益，因為他們現時與這兩間公司有業務往來。由於符展成先生沒有參與這宗申請，小組委員會同意他可留在席上。小組委員會備悉，黎慧雯女士因事未能出席會議。

簡介和提問部分

4. 以下規劃署的代表和申請人的代表此時獲邀到席上：

鍾文傑先生 — 規劃署西貢及離島規劃專員

麥黃潔芳女士 — 高級城市規劃師／西貢及離島

杜立基先生] 申請人的代表

黃沛茜女士]

何約瑟先生]

劉榮添先生]

周曾鏢先生]

陳煥玲女士]

鄭美娟女士]

吳小龍先生]

楊秉坤先生]

蘇穎康先生]

5. 主席歡迎上述人士出席會議，並解釋聆聽會的程序。他接着請高級城市規劃師／西貢及離島麥黃潔芳女士向委員簡介這宗申請的背景。麥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) 申請地點佔地約 2 769 平方米，現於《北港及沙角尾分區計劃大綱核准圖編號 S/SK-PK/11》上劃為「住宅(丙類)3」地帶；該地帶的最高地積比率為 0.4 倍，最大上蓋面積比率為 20%，最高建築物高度為 9 米(一層敞開式停車間上加兩層)。申請人建議把申請地點改劃為「住宅(丙類)4」地帶，最高地積比率由 0.4 倍增至 0.6 倍(增幅 50%)，最大上蓋面積比率由 20% 增至 30%(增幅 50%)，最高建築物高度改為 9 米(連敞開式停車間在內三層)。根據有關的概略計劃，擬議發展項目將興建 11 幢房屋，總樓面面積約為 1 661.4 平方分米，地積比率為 0.6 倍，上蓋面積比率為 30%，建築物高度為 9 米(連開敞式停車間在內三層)，單位面積約 151 平方米，並會提供 18 個供居民使用的私家車車位、一個電單車車位及一個上落客貨處；

[雷賢達先生及黃令衡先生於此時到席。]

- (b) 申請地點現建有住宅發展項目龍嶺，該項目共有八幢樓高兩層的房屋，可由北面延伸自竹洋路的路徑接達，緊接西南鄰的地方為長有樹木和灌木的「綠化地帶」，緊接東鄰和北鄰的地方為樓高三層的住宅發展項目，建於「住宅(丙類)1」地帶內；
- (c) 申請人就支持這宗申請所提出的理據詳載於文件第 2 段；
- (d) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。地政總署西貢地政專員表示，有關地段的擁有人須申請契約修訂或換地，以進行擬議的住宅發展。其他相關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，當局接獲三份公眾意見書，其中兩份由個別人士提交，表示反對這宗申請，因為擬議發展可能會在視覺和景觀方面對周邊地區造成負面影響，並會為同類申請立下不良先例。一名西貢區議員提出意見，表示小組委員會應考慮村代表和當地村民的意見；以及
- (f) 規劃署的意見——規劃署不支持這宗申請，理由詳載於文件第 11 段，並撮述如下：
 - (i) 有需要保護區內住宅發展項目的特色。「住宅(丙類)3」地帶現行的地積比率已反映申請地點目前的樓宇體積和土地契約所訂的權利，這份申請書並無提供有力的規劃理據以支持有關改劃建議，當中涉及增加地積比率和上蓋面積，以及更改建築物高度。申請地點現劃為「住宅(丙類)3」地帶是合適的；
 - (ii) 申請書未能證明申請地點有任何局限，因而須增加上蓋面積和修訂建築物的高度限制；

- (iii) 倘在欠缺有力的規劃理據下批准這宗申請，會為「住宅(丙類)」地帶的同類申請立下不良先例，累積影響所及，會對現有低層、低密度發展的鄉郊特色造成負面影響；
- (iv) 倘批准有關改劃申請，並隨之修訂有關分區計劃大綱圖以收納擬議的「住宅(丙類)4」地帶，則日後的住宅發展項目只要符合新改劃地帶的發展參數，城市規劃委員會(下稱「城規會」)對有關的設計便不能管控；以及
- (v) 有公眾提交意見書，表示反對這宗申請。

6. 主席接着請申請人的代表闡述有關申請。杜立基先生借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 申請地點被竹洋路附近一帶劃為「住宅(丙類)1」的地帶所包圍，而唯獨申請地點被劃為不同的分區(即「住宅(丙類)3」地帶)；
- (b) 在一九九零年十月十二日刊憲的《沙角尾中期發展審批地區圖編號 IDPA/SK-SKM/1》(下稱「中期發展審批地區圖」)上，申請地點及其周圍的住宅區均被劃為「住宅(乙類)」地帶，最高地積比率為0.6倍，上蓋面積比率為30%，建築物高度為兩層(在一層敞開式停車間之上)；及後在一九九一年七月十二日刊憲的發展審批地區圖編號 DPA/SK-SKM/1 上，申請地點由「住宅(乙類)」地帶改劃為「住宅(丙類)2」地帶，最高地積比率和最大上蓋面積分別降至0.4倍及20%，而周圍的住宅區則由「住宅(乙類)」地帶改劃為「住宅(丙類)1」地帶，發展限制維持不變。在一九九四年七月一日刊憲的《北港及沙角尾分區計劃大綱草圖編號 S/SK-PK/1》上，申請地點由「住宅(丙類)2」地帶改劃為「住宅(丙類)3」地帶，發展限制維持不變。有關的土地用途規劃和發展限制至今並無改變；

[許智文教授於此時到席。]

- (c) 申請地點現有的房屋建於一九八七年中期發展審批地區圖刊憲之前，周圍的「住宅(丙類)1」用地上的住宅發展項目(地積比率為 0.6 倍)在一九八七年之前或之後落成；
- (d) 把申請地點劃入不同的地帶而所訂的地積比率和上蓋面積限制較周圍的「住宅(丙類)1」用地更為嚴格，箇中的理由無法找到。現劃設的「住宅(丙類)3」地帶，其上蓋面積及建築物高度限制分別為 20% 及兩層(在一層敞開式停車間之上)，這不能反映申請地點現有項目的發展參數(即上蓋面積比率為 30%，建築物高度為連敞開式停車間在內兩層)。建築物高度並非問題所在，因為現有發展項目樓高三層是「住宅(丙類)3」地帶所容許的。現有發展項目的上蓋面積比率(即 30%)與周圍「住宅(丙類)1」用地的相同，而該「住宅(丙類)3」用地的重建項目的上蓋面積比率訂得較低(即 20%)，箇中的規劃和設計理由無法找到。此外，為該「住宅(丙類)3」用地訂定比周圍「住宅(丙類)1」用地的發展項目較低的地積比率，箇中的理由亦無法找到；
- (e) 「住宅(丙類)4」地帶的擬議地積比率、上蓋面積及建築物高度限制，基本上與「住宅(丙類)1」地帶的並無差異。從賽馬會滘西洲公眾高爾夫球場公眾停車場拍攝的電腦合成照片可見，擬議「住宅(丙類)4」地帶日後興建的發展項目可與周圍現有的住宅區互相協調。此外，相關的政府部門(包括規劃署總城市規劃師／城市設計及園境)對有關的改劃建議不表反對；
- (f) 相對於「住宅(丙類)1」地帶的(即敞開式停車間上加兩層)，「住宅(丙類)4」地帶的擬議建築物高度限制(即連敞開式停車間在內三層)能提供更大的設計彈性，並能更為善用地面層的空間，從而縮減樓宇體積，提供更多空間作綠化和美化環境之用；

- (g) 有關的改劃建議具多項規劃優點，包括可剔除缺乏理據支持的「住宅(丙類)3」地帶；給予申請人公平對待；使建築設計更臻完善，符合現行發展的標準，例如較高的綠化率、使供消防車轉動的緊急車輛通道有更佳的設計，以及符合供應更多房屋用地的政府政策；以及

[邱榮光博士於此時到席。]

- (h) 申請人已就規劃署建議的拒絕理由作出回應。對於有意見指城規會將失去對日後住宅發展設計的管制，倘批准有關改劃申請，當局可在契約加入條款以管制日後的發展項目。有意見認為申請地點宜劃為「住宅(丙類)3」地帶，而有關改劃建議並無有力的規劃理據支持，目前把用地劃為「住宅(丙類)3」地帶，並無理據支持，因為這不能反映現有項目的發展參數。建議改劃的「住宅(丙類)4」地帶與劃設「住宅(丙類)1」地帶基本上沒有差異，而且可兼具上文所述的規劃優點。至於有關立下不良先例的意見，相關的部門對這宗申請沒有負面意見或不表反對。該區其他鄉郊特色相若的用地已劃為「住宅(丙類)1」地帶，城規會應按個別情況考慮每宗申請。

7. 杜立基先生回應一名委員的提問說，有關改劃建議符合政府增加房屋供應的政策，因為把地積比率由 0.4 倍增至 0.6 倍的建議，可令房屋數目由 8 幢增至 11 幢。申請人在該區的中期發展審批地區圖刊憲時已是有關地點的業權人。

8. 一名委員留意到該區還有其他「住宅(丙類)3」用地，他詢問該區的住宅地帶是怎樣劃定的。西貢及離島規劃專員鍾文傑先生回應說，中期發展審批地區圖是在極短時間內擬備，當時包括申請地點在內的住宅區全被劃入「住宅(乙類)」地帶；其後擬備發展審批地區圖期間，當局進行了詳細的評估，並諮詢了各政府部門，經考慮土地契約所訂的權利和交通問題後，才劃設各土地用途地帶和訂定發展限制。各住宅用地所劃入的土地用途地帶及其發展限制，主要是反映不同用地的契約所訂的權利。

9. 鍾先生回應主席的提問說，把申請地點的上蓋面積上限訂於較地契所訂水平為低，其原因無法找到。他注意到申請地點可經一條延伸自竹洋路的路徑前往，而周圍的「住宅(丙類)1」用地則可經竹洋路／大網仔路直接到達。儘管如此，根據有關分區計劃大綱圖中「住宅(丙類)」地帶的《註釋》，發展／重建項目的地積比率、上蓋面積及建築物高度，都會與當地現有建築物的水平看齊。

10. 由於申請人的代表再沒有論點要提出，而委員亦再無問題要提出，主席告知他們這宗申請的聆聽程序已經完成，小組委員會在他們離席後會商議這宗申請，並於稍後把決定通知申請人。主席多謝申請人的代表及規劃署的代表出席會議。他們於此時離席。

商議部分

11. 主席表示，當局於一九九一年為該區擬備發展審批地區圖，以反映當時區內的特色和發展密度。當局就劃設合適的土地用途地帶和訂定發展限制作出決定時，顧及有關用地的契約所訂的權利和現有樓宇的體積，是既定的做法。若非有充分規劃理據支持，否則發展審批地區圖建議劃設的土地用途地帶及其發展限制不得偏離土地契約所訂的權利。就這宗申請而言，委員應考慮申請人有否提出充分的規劃理據，以支持把地積比率訂為 0.6 倍這個高於地契所訂 0.4 倍的水平。由於該區還有其他「住宅(丙類)3」用地，因此須考慮若批准這宗申請，影響所及，會導致日後出現改劃其他「住宅(丙類)3」用地的同類申請。

12. 委員得知，「住宅(丙類)1」地帶與「住宅(丙類)3」地帶的發展限制的分別，主要在於有關用地的契約所訂的權利及交通考慮因素。委員亦得知，申請地點不能直接通往竹洋路，而其他的「住宅(丙類)3」用地可能會有主要道路可直接到達。

13. 一名委員表示，申請地點附近地方大致長滿植物，並有疏落的低層、低密度住宅發展項目，倘批准這宗申請，或會對該地區的特色造成負面影響。申請人提出的理據，特別是有關政府增加房屋供應的政策這個理據，不應較負面影響更為重

要。主席補充說，改劃用途申請所提出的擬建單位數目只供參考用途。

14. 委員普遍同意，由於該地區還有其他「住宅(丙類)3」用地，故批准這宗申請會為「住宅(丙類)」地帶的同類申請立下不良先例，累積影響所及，會對現有低層、低密度發展的鄉郊特色造成負面影響。

15. 一名委員表示，分區計劃大綱圖現時的土地用途規劃是經考慮多項因素後決定的，當中包括土地契約所訂的權利及交通問題。鑑於該區沒有全面的土地用途規劃檢討，實不能批准這宗申請。而且，申請人並無提出有力的規劃理據支持這宗申請。其他委員對此表示同意。

16. 經商議後，小組委員會決定不同意這宗申請，理由如下：

「(a) 鑑於該區的鄉郊特色和環境狀況，申請地點現劃為「住宅(丙類)3」地帶是恰當的；申請將之由「住宅(丙類)3」地帶改劃為「住宅(丙類)4」地帶的建議欠缺有力的規劃理據支持；以及

(b) 批准這宗改劃用途申請會為「住宅(丙類)」地帶的同類申請立下不良先例，累積影響所及，會對現有低層、低密度發展的鄉郊特色造成負面影響。」

[劉智鵬博士於此時暫時離席。]

屯門及元朗西區

議程項目 4

第 12A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

Y/TM-SKW/6 申請修訂屯門《掃管笏分區計劃大綱草圖
編號 S/TM-SKW/12》，以修訂圖則《註釋》
有關「鄉村式發展」地帶的規劃意向
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 Y/TM-SKW/6 號)

17. 下列規劃署的代表及申請人的代表此時獲邀到席上：

- 林智文先生 — 屯門及元朗西規劃專員；

- 薛國強先生 — 申請人的代表

18. 主席歡迎上述人士出席會議，並解釋聆聽會的程序。他繼而請屯門及元朗西規劃專員林智文先生向委員簡介這宗申請的背景。林先生借助投影片簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請人建議修訂「鄉村式發展」地帶的規劃意向，把「原居村民興建小型屋宇」的字眼修訂為「新界豁免管制屋宇」；

- (b) 申請人提出以支持這宗申請的理據詳載於文件第 2 段；

- (c) 這宗申請關乎掃管笏分區計劃大綱圖的「鄉村式發展」地帶，涉及約 32.33 公頃被劃為「鄉村式發展」地帶的土地；

- (d) 小組委員會分別於二零一四年八月八日、二零一四年十一月二十八日及二零一五年三月二十七日拒絕

了三宗根據第 12A 條提出修訂掃管笏分區計劃大綱圖《註釋》說明頁的同類申請(編號 Y/TM-SKW3、4 及 5)；

- (e) 政府部門的意見載於文件第 8 段。地政總署屯門地政專員並不支持這宗申請。新界小型屋宇政策是一項獲當時行政局核准的政策。據此，年滿 18 歲而父系源自一八九八年時為新界認可鄉村居民的男性原居村民，在有生之年可向當局申請批准，在其所屬鄉村內的合適土地上建造一間小型屋宇。根據小型屋宇政策，原居村民大致上只可於認可鄉村的鄉村範圍內建造小型屋宇。其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (f) 在法定公布期的首三個星期內，當局接獲兩份來自掃管笏村村代表及創建香港的公眾意見書。掃管笏村村代表反對這宗申請，因為其擬議修訂申請會影響掃管笏村原居村民申請在「鄉村式發展」地帶興建小型屋宇的傳統權益，而創建香港則表示，小型屋宇政策早應作全面檢討；
- (g) 規劃署的意見——規劃署不支持這宗申請，理由詳載於文件第 10 段，並撮錄如下：
 - (i) 「鄉村式發展」地帶的規劃意向，是就現有的認可鄉村和適宜作鄉村擴展的土地劃定界線。「鄉村式發展」地帶內的土地，主要預算供合資格的原居村民興建小型屋宇之用；
 - (ii) 根據圖則《註釋》說明頁，新界豁免管制屋宇指「獲得根據《建築物條例(新界適用)條例》(第 121 章)第 3 部的規定發出豁免證明書以豁免其建築工程的住用建築物(賓館及酒店除外)，或主要用作居住(賓館及酒店除外)但建築物的地面一層可能闢作『商店及服務行業』或『食肆』的建築物」。儘管小型屋宇的發展受同一條例規管，而新界豁免管制屋宇亦包含小型屋宇，但並不代表新界豁免管制屋宇就等同小型屋宇。鑑於「小型屋

字」及「新界豁免管制屋宇」的涵蓋及應用範圍都不盡相同，因此申請人建議修訂圖則《註釋》有關「鄉村式發展」地帶的規劃意向，把「原居村民興建小型屋宇」的字眼修訂為「新界豁免管制屋宇」，做法並不恰當；以及

- (iii) 並無有力理據支持修訂《註釋》有關「鄉村式發展」地帶的規劃意向的建議。

19. 主席繼而邀請申請人的代表闡述有關申請。薛國強先生陳述以下要點：

- (a) 新界豁免管制屋宇發展於一九六零年代初由前香港法例第 322 章所推廣／規管，而小型屋宇政策是直至一九七二年才實施；
- (b) 當局於一九八六年曾向當時的立法局提交一項條例草案，修訂前第 322 章，把新界豁免管制屋宇的高度由 25 呎修訂為 27 呎(8.23 米)，並同時建議於修訂條例中加入「原居村民」的內容，但遭當時的立法局反對，原因是有關建議違反兩性平等的基本原則。因此，現時取代前第 322 章的現行第 121 章並未包含相關內容；以及
- (c) 直至於二零零三年刊憲的《掃管笏分區計劃大綱草圖編號 S/TM-SKW/8》的《註釋》所述的「鄉村式發展」地帶的規劃意向，才加入「原居村民」的字眼。由於有關圖則屬於法定文件，其《註釋》不得違反公平原則而須予以修訂。因此，他建議修訂「鄉村式發展」地帶的規劃意向的字眼，而相關修訂不會對原居村民興建小型屋宇的權益有任何負面影響。

20. 委員並無就這宗申請提出問題。

21. 由於申請人的代表再沒有論點要提出，而委員亦再無提問，主席告知他這宗申請的聆聽程序已經完成，小組委員會將

在他離席後就這宗申請進行商議，稍後會把小組委員會的決定通知申請人。主席多謝申請人的代表和規劃署的代表出席會議。他們於此時離席。

商議部分

22. 主席表示，新界豁免管制屋宇具有特別的建築形式，而其涵義亦較「小型屋宇」更為廣泛。根據小型屋宇政策，「鄉村式發展」地帶的規劃意向是就適宜由合資格原居村民作小型屋宇發展的土地劃定界線。申請人的建議並不符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向。為了方便執行小型屋宇政策而修改「鄉村式發展」地帶的規劃意向，並非適當做法。委員表示同意。

23. 經商議後，小組委員會決定不同意這宗申請，理由如下：

「位於『鄉村式發展』地帶的土地，主要預算供原居村民興建小型屋宇之用。分區計劃大綱圖《註釋》說明頁所界定的『新界豁免管制屋宇』，其涵義較『小型屋宇』更為廣泛。申請人建議修訂圖則《註釋》有關「鄉村式發展」地帶的規劃意向，把『原居村民興建小型屋宇』的字眼修訂為『新界豁免管制屋宇』，做法並不恰當。」

西貢及離島區

[高級城市規劃師／西貢及離島麥黃潔芳女士和譚燕萍女士此時獲邀到席上。]

[邱榮光博士於此時暫時離席。]

議程項目 5

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/SK-HC/246

擬在劃為「農業」地帶的西貢蠔涌南邊圍
第 244 約地段第 679 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-HC/246 號)

簡介和提問部分

24. 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 IV。從農業發展的角度而言，漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點有復耕潛力。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，分別來自創建香港和一名個別人士。他們表示反對這宗申請，理由是擬議的發展不符合「農業」地帶的規劃意向；蠔涌的人口及屋宇數目不斷增加，會導致通道及泊車設施不敷應用；申請書內未有提交排污影響評估報告；很多村民興建屋宇是為了金錢利益而不是自用；以及根據小型屋宇政策和所有相關規例該項計劃可能違法及違例。西貢民政事務專員沒有接獲區內人士提出的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據詳載於文件第 11 段的評估，規劃署不反對這宗申請。雖然從農業的角度而言，漁護署署長不支持這宗申請，但申請地點及其周邊地區沒有農業活動。此外，這宗申請大致符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」，因為在「鄉村式發展」地帶內可用以應

付小型屋宇需求的土地短缺，因此，這宗申請應予從寬考慮。對於公眾就這宗申請的意見，相關的政府部門已證實擬建的小型屋宇不會造成負面影響，以及與周邊的土地用途並非不相協調。

25. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

26. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這宗申請的規劃許可有效期至二零一九年八月二十一日止；除非在該日期前，所批准的發展已展開或有關許可已續期，否則有關許可會於該日期後停止生效。有關許可須附加下列條件：

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

27. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- 「(a) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，為向發展項目供水，申請人或須把該項目的內部供水系統伸延，以接駁至最接近而合適的政府水管。申請人須解決與供水相關的任何土地問題(例如私人地段問題)，並須負責私人地段內的內部供水系統的建造、運作及維修保養，而有關情況必須符合水務署所訂標準；
- (b) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界東(2)及鐵路組的意見，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，申請人亦須委聘一名認可人士負責上述地盤平整及公用排水渠工程；

- (c) 留意環境保護署署長的意見，擬議的發展項目在集水區外，而該區及附近地方並無鋪設公共污水渠。由於人口不多及擬議發展項目的性質，所以認為使用化糞池及滲水井系統是合適的污水處理系統，但有關係統的設計和運作須遵守環境保護署的《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」的規定，包括滲濾試驗和經認可人士妥為核證；
- (d) 留意消防處處長的意見，申請人須遵守地政總署編訂的《新界豁免管制屋宇消防安全規定指引》，消防處收到地政總署轉介的正式申請後，便會制訂詳細的消防安全規定；
- (e) 留意渠務署總工程師／新界南的意見，申請人須就擬議發展項目提供足夠的雨水收集和排放設施，以收集來自申請地點的地面徑流或由毗鄰地區流入申請地點的地面徑流，以免對鄰近地區的排水造成負面影響或滋擾；
- (f) 留意康樂及文化事務署古物古蹟辦事處(下稱「古蹟辦」)的意見，申請地點位於「蠔涌具考古研究價值地點」。申請人須給予古蹟辦充分時間進入申請地點進行考古調查。若發現有考古遺蹟，申請人在建築工程施工前，須採取適當措施挽救地下的文化遺蹟。古蹟辦會經西貢地政專員擬備一份承諾書供申請人簽署，讓古蹟辦可進行調查及挖掘；以及
- (g) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，建議在申請地點南面栽種美化環境的植物作緩衝屏障之用。」

議程項目 6

第 16 條申請

[公開會議]

A/SK-TMT/50

擬在劃為「鄉村式發展」地帶的
西貢黃竹灣第 258 約的政府土地
關設公用事業設施裝置(污水泵房)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/SK-TMT/50 號)

28. 秘書報告，這宗申請由渠務署提交。黎慧雯女士已就此議項申報利益，因為她目前與該署有業務往來。小組委員會備悉備黎女士因事未能出席會議。

29. 小組委員會備悉，申請人於二零一五年八月十三日要求城規會延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料，回應運輸署所提出的意見。這是申請人首次要求延期。

30. 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，否則不會批准再次延期。

議程項目 7

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/SLC/143

擬在劃為「住宅(丙類)」地帶的
大嶼山長沙長富街 22 號 A 至 D 座地下
(第 331 約地段第 246 號)
開設教育機構
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/SLC/143 號)

31. 秘書報告，梁黃顧建築師(香港)事務所有限公司(下稱「梁黃顧公司」)是申請人的顧問。符展成先生就此議項申報利益，因為他是梁黃顧公司的董事及股東。由於符先生涉及直接利益，因此小組委員會同意他應在會議討論此議項時暫時離席。

[符展成先生於此時暫時離席。]

簡介和提問部分

32. 高級城市規劃師／西貢及離島譚燕萍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) 擬開設的教育機構；
- (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 31 份公眾意見書。三份公眾意見書來自香港漢學院有限公司一名董事、一所中學的校長和長沙上村的原居民代表，他們均支持這宗申請，因為擬議的教育機構可培育世界級的漢學家，那些漢學家可與區內學校分享他們的知識；並可推廣中華文化；而且擬議的發展不會對該區造成負面的影響。另外的 28 份公眾意見書大部分來自區內業主／居民，他們皆反對這宗申請，理由主要是：擬議的教育機構與四周的住宅區並不協調；申請人未有提出理據以支持偏離此地帶的規劃意向；有關發展既不為區內居民而設，居民亦不會得益；若批准這宗申請，或會立下不良先例；居民皆有合理期望，認為長富街應維持為住宅區；這宗申請會對環境、排水、排污、交通和基礎設施有影響；以及申請人沒有提交技術評估報告；

- (e) 離島民政事務專員並無接獲區內人士提出反對／意見；以及
- (f) 規劃署的意見——基於文件第 10 段所詳載的理由，規劃署不支持這宗申請。擬議的教育機構不符合「住宅(丙類)」地帶的規劃意向，該「住宅(丙類)」地帶是純住宅區，此區不曾收過同類申請。此區是作住宅，擬議的教育機構與此性質不符。申請人沒有提出有力的規劃理據，以支持在純住宅區設立擬議的教育機構。若按建議把現有的住宅樓面面積改作教育用途，可作住宅用途的地方會減少，影響可用以紓解本港殷切房屋需求的房屋土地供應。一旦批准這宗申請，會為該區的同類申請立下不良先例，累積影響所及，會令附近住宅區的環境質素下降，也會加劇房屋土地供應不足的問題。此外，有公眾意見書反對這宗申請。

33. 譚燕萍女士回應主席的提問說，申請處所以南鄰近 Botanica Bay 的地方被劃為「政府、機構或社區」地帶，該處將關設電力支站，以供應電力予附近的住宅發展項目。

商議部分

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

- 「(a) 擬議的發展不符合「住宅(丙類)」地帶的規劃意向，有關意向主要是作低層、低密度的住宅發展。申請書內沒有提出有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向；以及
- (b) 一旦批准這宗申請，會為區內涉及非住宅用途的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，會令附近住宅區的環境質素下降，並會加劇房屋土地供應不足的問題。」

[主席多謝高級城市規劃師／西貢及離島麥黃潔芳女士及譚燕萍女士出席會議，解答委員的提問。她們於此時離席。]

沙田、大埔及北區

[高級城市規劃師／沙田、大埔及北區劉志庭先生和鄧永強先生此時獲邀到席上。]

[劉智鵬博士、邱榮光博士和符展成先生此時返回席上。]

議程項目 8

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-KLH/494 擬在劃為「農業」地帶的大埔元嶺第 9 約地段第 533 號 A 分段第 1 小分段、第 533 號 B 分段第 1 小分段、第 533 號 A 分段餘段及第 533 號 B 分段餘段興建兩幢屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-KLH/494 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬建的兩幢屋宇(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 段和附錄 IV。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點的復耕潛力高。其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；

[邱榮光博士此時暫時離席。]

- (d) 在法定公布期的首三個星期內，收到兩份來自創建香港的公眾意見書，表示反對這宗申請，理由主要包括有關發展不符合「農業」地帶的規劃意向；申請人沒有提交有關環境、交通及排污影響的評估報告；這宗申請會影響農地數量，又會導致出入和泊車問題；以及申請地點疑有「先破壞，後發展」的情況。大埔民政事務專員沒有收到區內人士的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據詳載於文件第 12 段的評估，規劃署不反對這宗申請。擬議的小型屋宇發展符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」（下稱「臨時準則」），因為擬建小型屋宇的覆蓋範圍有超過 50% 在「鄉村範圍」內，而且擬建於集水區內的小型屋宇可接駁到該區已計劃鋪設的污水收集系統。雖然漁護署署長反對這宗申請，而且公眾亦有反對意見，但申請地點的地面已鋪平，沒有具有重要價值的植物。擬建的小型屋宇與周邊的鄉村風貌亦非不協調，而且其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。

36. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

37. 委員備悉，雖然「鄉村式發展」地帶內可供使用的土地足以應付尚未處理的小型屋宇申請，但不足以應付未來全部的小型屋宇需求。除小型屋宇需求外，小組委員會亦會考慮「臨時準則」所列的其他因素。就這宗申請而言，申請地點非常接近其他先前獲小組委員會批准興建的小型屋宇。

38. 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八月二十一日止；除非在該日期前，所批准的發展已展開或有關許可已續期，否則有關許可會於該日期後停止生效。規劃許可須附加下列條件：

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

39. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- 「(a) 留意地政總署大埔地政專員的意見，倘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，但不保證申請人會獲通往有關小型屋宇的通道的通行權或獲批准闢設通往該處的緊急車輛通道；
- (b) 申請人在簽立小型屋宇批地文件前，須就受影響的地段向土地註冊處登記相關的地役權批約。該份批約須夾附圖則，顯示在有關地段建造、運作和維修保養的污水管和接駁點；
- (c) 留意環境保護署署長的意見，實際的建屋工程須在污水收集系統建成後才可展開。申請人須自費把擬建小型屋宇的排污設施接駁至公共污水渠，並要預留足夠的地方，以便日後進行污水渠接駁工程。此外，申請人須取得毗鄰地段擁有人的同意書，讓其鋪設及維修保養橫越毗鄰地段的污水管；
- (d) 留意渠務署總工程師／顧問工程管理的意見，擬建的小型屋宇鄰近「九龍坑新圍、九龍坑老圍及泰亨污水收集系統工程」(工程合約編號 DC/2012/04) 的施工範圍，該項工程於二零一二年動工，將於二

零一七年完成。在施工期間，擬建公共污水渠的走線或會因應用地的實際情況而有所微調。若擬議的發展須接駁至公共污水收集系統，申請人便須建造一條私人污水渠，穿越毗鄰的私人地段；

(e) 留意渠務署總工程師／新界北的意見：

- (i) 申請地點附近並沒有公共排水渠，擬議的發展項目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周圍的地面水流，例如沿申請地點的外圍鋪設尺寸夠大的明渠；如設圍牆／圍欄，則須在圍牆／圍欄底部建造足夠的排水口，使地面徑流可以穿越申請地點排走。此外，亦須重新設置受影響的現有流徑。擬議的發展不得阻礙地面水流，亦不得對現有的天然河流、鄉村排水渠、溝渠及附近地區造成不良影響。申請人／擁有人須妥善保養有關系統，如在系統運作期間，發現系統不足或欠妥，須作出補救。如因系統故障而造成損害或滋擾，亦須就所引致的申索和要求，承擔責任及作出彌償；
- (ii) 若要在地段範圍外進行工程，須先取得地政總署及／或相關私人地段擁有人的許可及同意；
- (iii) 不論擬議的排水工程是在申請地點的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；
- (iv) 申請地點附近現時沒有公共污水收集系統；
- (v) 關於接駁污水收集系統的建議方面，申請人須留意下列各點：
 - (1) 在排放污水至公共污水收集系統前，應在處所內最接近地段邊界的地方設置終

端沙井。申請人須提供該終端沙井的詳細資料(包括沙井類型、內底水平及存水隔氣彎管內底水平)，讓其提出意見；

- (2) 申請人亦須提供建議用作接駁終端沙井與政府污水沙井的污水渠的資料，包括渠管的大小、所用的物料及內底水平，此外，應標示擬設的污水渠將會接駁的政府污水沙井，並附渠務署規定的註釋，方便其參考；以及
- (3) 在污水渠接駁工程完成後，渠務署會進行實地技術審核。申請人須在渠務署進行技術審核前至少兩星期，向該署遞交技術審核申請書(表格 **HBP1**)和已批准的排污設施圖，並繳交申請技術審核的費用；

(f) 留意水務署總工程師／建設的意見：

- (i) 擬建的新界豁免管制屋宇／小型屋宇本身距離最近的水道不足 30 米，應把其位置盡量移離該水道；
- (ii) 擬建的新界豁免管制屋宇／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；
- (iii) 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；以及

- (iv) 申請地點附近的水管不能裝置標準的柱形消防栓；

- (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／或架空電纜的準線圖，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) 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》；

- (h) 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

- (i) 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 9

第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-LT/542

擬在劃為「農業」地帶的大埔麻布尾
第 8 約地段第 1573 號
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-LT/542 號)

40. 小組委員會備悉，申請人於二零一五年八月十三日要求城規會延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間準備有關接駁排水設施的進一步資料，以回應渠務署的意見。這是申請人首次要求延期。

41. 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，否則不會批准再次延期。

議程項目 10

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-TK/554

擬在劃為「農業」地帶及「綠化地帶」的
大埔汀角路第 29 約地段第 187 號餘段、
第 1204 號及第 1229 號餘段(部分)
(將稱為大埔市地段第 197 號)
興建兩幢屋宇(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-TK/554 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬建的兩幢屋宇(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。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點的復耕潛力高。大埔地政專員表示，根據各別的地契條款(即地段第 1204 號是建築地段，而地段第 187 號餘段的部分地方則獲准作房屋發展)，申請人有建屋權，而大埔地政處已批准有關地段的重建申請。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 15 份公眾意見書，表示反對這宗申請。創建香港及一名個別人士反對這宗申請，主要理由是擬議的發展不符合「農業」地帶的規劃意向；對單車徑有負面影響；以及申請人並無提交環境、景觀、交通、排水和排污方面的影響評估報告。其他意見書分別由一名大埔區議員、鄉事委員會、村公所、鄉代表、村代表及六名原居村民提交，表示反對這宗申請，主要理由是擬議的發展影響「風水」墓地。他們還要求小組委員會尊重原居村民的傳統。大埔民政事務專員沒有收到區內人士的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據詳載於文件第 12 段的評估，規劃署不反對這宗申請。有關評估撮錄如下：
 - (i) 擬建的新界豁免管制屋宇與周圍以鄉郊特色為主的地區並非不協調。擬建屋宇的覆蓋範圍亦無侵進「綠化地帶」的範圍。相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。因此，擬議的發展大致符合「評審新界

豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」和有關「在『綠化地帶』進行發展而按照《城市規劃條例》第 16 條提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引編號 10(城規會規劃指引編號 10)的規定；

- (ii) 根據各別的地契條款，申請人有建屋權。倘沒有負面的規劃影響，小組委員會的現行做法是尊重有關用地的契約所准許的發展權利；
- (iii) 申請地點先前涉及兩宗有關興建兩幢新界豁免管制屋宇的獲批申請，而最近一次獲批給的規劃許可(申請編號 A/NE-TK/193-2)已於二零一四年六月十六日失效。由於擬建的新界豁免管制屋宇已進入後期階段，加上申請地點自上次獲批給規劃許可以來，規劃情況並沒有重大改變，因此這宗申請可獲從寬考慮；以及
- (iv) 關於漁護署署長的反對意見和反對這宗申請的公眾意見書，上述的政府部門意見和規劃評估已有相關回應。此外，「風水」的關注，並非規劃事宜。

43. 主席就公眾意見書所述的基地位置提問，劉志庭先生回應說，該基地位於申請地點東北面，在「綠化地帶」的邊緣，如文件的圖 A-2 所示。

44. 因應一名委員的提問，地政總署署理助理署長／區域 3 趙莉莉女士及劉先生表示，第 29 約地段第 187 號餘段是根據集體政府租契持有(批租作農業及屋宇用途)，而他們手上並無資料可顯示農業和屋宇用途各別部分的分界。

商議部分

45. 因應主席的邀請，趙女士回應說，集體政府租契的附表只列出土地用途，有時也載列各地段的面積。因此，未必每一

地段都有其土地用途劃分及各用途所涉面積的資料。關於文件第 10.1(d)段的內容，秘書補充說，據大埔地政專員所述，申請人的建屋權只限於第 29 約地段第 187 號餘段內的 0.02 英畝屋地和第 29 約地段第 1204 號內的 390 平方呎建築用地。

46. 一名委員表示，大埔地政專員在文件第 10.1(d)段指「按十進制換算，申請人幾乎已用盡其建屋權」，這說法令人生疑，因為擬建新界豁免管制屋宇的覆蓋範圍或已超出地契所訂的規格。同一名委員續說，由於批准這宗申請會立下先例，所以必須審慎考慮。另一名委員認為這不會成為先例，因為先前已有兩宗涉及申請地點的申請獲小組委員會批准。

47. 主席表示，儘管圍繞申請地點的有植被地方附近一帶不曾有同類申請獲得批准，委員考慮這宗申請時可考量申請地點的規劃歷史、申請人的建屋權，以及擬議的發展已進入後期階段，因有關地段的重建申請已獲地政總署批准。按照一般原則，私人地段的建屋權會受到尊重。他續說，雖然擬建的新界豁免管制屋宇的覆蓋範圍未必與地契所訂的相同，但這點可在修訂地契階段處理。所以，這宗申請或可從寬考慮。委員表示同意。

48. 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八月二十一日止；除非在該日期前，所批准的發展已展開或有關許可已續期，否則有關許可會於該日期後停止生效。規劃許可須附加下列條件：

- 「(a) 提交並落實美化環境建議，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；以及
- (c) 闢設通道，包括進出口通道，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求。」

49. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- 「(a) 留意路政署總工程師／新界東的意見，申請人須自費實施紓減影響措施，以減少道路所造成的滋擾(例如噪音、塵埃等)；
- (b) 留意渠務署總工程師／新界北的意見：
- (i) 申請地點附近現時有由渠務署負責維修保養的公共排水渠；
 - (ii) 如要在申請地點範圍外進行工程，必須先取得地政總署及／或有關私人地段的擁有人的許可和同意；
 - (iii) 申請地點附近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；以及
 - (iv) 申請人須遵照既定的程序和規定，把申請地點的污水渠接駁至該公共污水收集系統，並事先把接駁污水渠的建議經地政總署提交渠務署審批。此外，污水渠接駁工程須由渠務署進行技術審核，該署會收取審核費用。相關的指引可在渠務署網站(www.dsd.gov.hk)下載；
- (c) 留意水務署總工程師／建設的意見，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；
- (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。」

[黃令衡先生於此時暫時離席。]

議程項目 11

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-TK/555 擬在劃為「綠化地帶」的大埔龍尾村第 28 約地段第 140 號 B 分段第 1 小分段及第 140 號餘段興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-TK/555 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬建的屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段及附錄 V。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境反對這宗申請，因為申請地點範圍內外的景觀質素高，而且該處易受發展影響。若批准這宗申請，會為未提出申請便已對申請地點作改動的情況立下不良先例，並會助長同類發展擴展至「綠化地帶」以北的地方，導致有零碎的發展，損及八仙嶺山坡一帶的優質景觀。運輸署署長大致上對這宗申請有所保留，並表示這類發展應盡量局限在「鄉村式發展」地帶內。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，收到八份來自六名個別人士、創建香港和環保觸覺的公眾意見書，表示反對這宗申請，理由主要包括擬議的發展不符合「綠化地帶」的規劃意向及有關「擬在『綠化地帶』進行發展而按照《城市規劃條例》第 16 條提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引編號 10(城規會規劃指引編號 10)的規定；涉及清除植物；干擾附近的自然生境；對生態、土力、水污染及交通方面會有負面影響；以及申請人沒有提交影響評估報告。大埔民政事務專員並無收到區內人士的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據詳載於文件第 12 段的理由，規劃署不支持這宗申請。有關理由撮錄如下：
- (i) 擬議的小型屋宇發展不符合「綠化地帶」的規劃意向；
 - (ii) 根據地政總署大埔地政專員的記錄，龍尾／黃竹村和大美督尚未處理的小型屋宇申請合共有 61 宗，而預計這些鄉村未來 10 年的小型屋宇需求量為 211 幢。根據規劃署最新的估算，有關鄉村的「鄉村式發展」地帶內可供使用的土地約有 3.33 公頃(或相等於約 133 幅小型屋宇用地)。雖然「鄉村式發展」地帶內可供使用的土地足以應付尚未處理的小型屋宇申請，但卻不足以完全應付未來需約 5.28 公頃土地(相等於約 211 幅小型屋宇用地)興建小型屋宇的需求；
 - (iii) 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境反對這宗申請，因為申請地點和周邊地區於二零一四年十月時仍長滿灌木和樹，但如今這些植物已被清除。若批准這宗申請，會為未提出申請便已對申請地點作改動的情況立下不良先例，並會助長同類發展擴展至「綠化地帶」的地方，導致有零碎的發展，損及八仙嶺山坡一帶的優質景觀；

- (iv) 擬議的發展不符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」，因為有關發展對周邊地區的景觀會有不良影響。擬議的發展亦不符合城規會規劃指引編號 10，因為進行擬議發展涉及砍伐樹木和清除植物，令有關的「綠化地帶」的景觀質素下降；以及
- (v) 收到反對擬議發展的公眾意見書。

51. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

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

- 「(a) 擬議的發展不符合「綠化地帶」的規劃意向，有關的意向主要是利用天然地理環境作為市區和近郊的發展區的界限，以抑制市區範圍的擴展，並提供土地作靜態康樂場地。根據一般推定，此地帶不宜進行發展；
- (b) 擬議的發展不符合有關「擬在『綠化地帶』進行發展而按照《城市規劃條例》第 16 條提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引編號 10，因為擬議的發展涉及清除現有天然植物，並影響周邊環境的現有天然景致；
- (c) 擬議的發展不符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」，因為擬議的發展對周邊地區的景觀會有不良影響；以及
- (d) 龍尾、大美督和黃竹村的「鄉村式發展」地帶內仍有主要作小型屋宇發展的土地可用。把擬發展的小型屋宇集中在「鄉村式發展」地帶內更為恰當，這

樣可使發展模式較具條理，而在土地運用及基礎設施和服務的提供方面，較具效益。」

議程項目 12

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-HLH/22 擬在劃為「農業」地帶及
「鄉村式發展」地帶的北區週田村第 82 約
地段第 453 號 A 分段及第 454 號 C 分段
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-HLH/22 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬建的屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段及文件的附錄 III。從農業發展的角度而言，漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點有道路接達，又有水源，可用作植物苗圃或溫室。從景觀規劃的角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有保留，因為申請地點之前有樹林覆蓋，亦留意到曾有樹木被清除，令景觀資源受到干擾。批准這宗申請可能會立下不良先例，鼓勵申請人在提出規劃申請前改變申請地點的狀況。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，共收到四份公眾意見書。一名北區區議員表示支持這宗申請，因為有關發展對村民有利。其餘三分公眾意見書分別來自

創建香港、嘉道理農場暨植物園公司及一名個別人士，均表示反對這宗申請，主要理由是擬議的發展不符合「農業」地帶的規劃意向；應保存農地，供可能會進行的農業活動使用；申請人沒有提交環境及交通評估報告；申請地點有植物被清除；批准這宗個案，有違政府正在進行諮詢的新農業政策；以及批准這宗申請，會為同類申請立下不良先例。北區民政事務專員沒有收到區內人士的反對／意見；以及

(e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段詳載的理由，規劃署不支持這宗申請。有關理由撮述如下：

(i) 擬議的發展不符合「農業」地帶的規劃意向。從農業發展的角度而言，漁護署署長不支持這宗申請，因為申請地點具復耕潛力；

(ii) 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有保留，因為申請地點之前有樹林覆蓋，但其後有樹木被清除，令景觀資源受到干擾。批准這宗申請會立下不良先例，鼓勵申請人在提出規劃申請前改變申請地點的狀況；

(iii) 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」，因為雖然擬建小型屋宇的覆蓋範圍有超過 50% 在週田村的「鄉村範圍」內，但該村的「鄉村式發展」地帶內有足夠土地可應付對小型屋宇的需求。鑑於週田村的「鄉村式發展」地帶內仍有土地可用作發展小型屋宇，故認為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

(iv) 有公眾對這宗申請提出負面意見。

54. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

55. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請。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) 擬議的發展不符合恐龍坑地區「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，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。申請書沒有提出有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向；
- (b) 擬議的發展不符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」，因為週田村「鄉村式發展」地帶內可應付小型屋宇需求的土地並非普遍供不應求；以及
- (c) 週田村的「鄉村式發展」地帶內仍有主要用作小型屋宇的土地可供使用。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。」

[許智文先生於此時離席。]

[黃令衡先生及邱榮光博士於此時返回席上。]

議程項目 13

第 16 條申請

[公開會議(只限簡介和提問部分)]

A/NE-TKL/515 為批給在劃為「農業」地帶的打鼓嶺坪峯
第 77 約地段第 1403 號餘段(部分)
作臨時露天存放五金、工具及貨櫃
(作辦公室及存放工具)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-TKL/515 號)

簡介和提問部分

56. 小組委員會備悉文件第 1 頁的替代頁已呈上席上，該替代頁更正編號 A/NE-TKL/388 這宗先前的申請的有效期限。

57. 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) 為批給編號 A/NE-TKL/388 這宗先前的申請作臨時露天存放五金、工具及貨櫃(作辦公室及存放工具)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住用構築物(最接近者在申請地點南鄰約 10 米處)，預料環境會受到滋擾。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，收到一份公眾意見書，由一名北區區議員提交。該名區議員對這宗申請沒有具體意見，但表示應諮詢附近的居民。北區民政事務專員並沒有收到區內人士的反對／意見；以及

- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所作的評估，規劃署認為有關的臨時用途可再予容忍三年。雖然環保署署長表示反對，但關於環境方面，過去三年沒有收到任何證明屬實的投訴。為解決環保署署長所關注的問題，建議在規劃許可加入附帶條件，限制作業時間、禁止於星期日／公眾假期作業，以及規定要維修保養申請地點的邊界圍欄。此外，亦建議告知申請人要遵行最新版的《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。

58. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

59. 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，有效期再為三年，由二零一五年九月八日至二零一八年九月七日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於下午五時至上午九時在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；
- (c) 在規劃許可有效期內，維修保養申請地點的邊界圍欄及已鋪築的地面，使之時刻保持良好狀況；
- (d) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得有《道路交通條例》所界定重量超逾 5.5 公噸的中型及重型貨車在申請地點停泊／存放或進出申請地點；
- (e) 在規劃許可有效期內，護理現有那些根據編號 A/NE-TKL/388 的申請在申請地點栽種的樹木和美化環境的植物，使之時刻保持良好狀況；

- (f) 在規劃許可有效期內，維修保養現有那些根據編號 A/NE-TKL/388 的申請在申請地點鋪設的排水設施；
- (g) 在規劃許可續期之日起計三個月內(即在二零一五年十二月七日或之前)，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；
- (h) 在規劃許可續期之日起計六個星期內(即在二零一五年十月十九日或之前)，設置滅火筒，而有關設施必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (i) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零一六年三月七日或之前)，提交滅火水源和消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (j) 在規劃許可續期之日起計九個月內(即在二零一六年六月七日或之前)，落實滅火水源和消防裝置建議，而落實情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (k) 如在規劃許可有效期內未有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(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；以及
- (l) 如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。」

60. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

「(a) 留意地政總署北區地政專員以下的意見：

- (i) 這宗申請所涉的地段建有一些事先未經北區地政處批准的違例構築物，其總覆蓋面積較這宗規劃申請所提及的為大。根據有關的地

契，這些構築物不能接受，其中一個構築物更有一部分(即遮蓬)伸出到毗鄰的政府土地。申請人須把該部分構築物(即遮蓬)拆除。北區地政處保留採取執行契約條款和土地管制行動對付違例事項的權利；以及

- (ii) 有關地段的擁有人已向北區地政處申請短期豁免書，該處現正處理，由地政總署以業主身分全權酌情考慮，但不保證短期豁免書的申請必會獲批准，倘獲批准，豁免書的生效日期會追溯到佔用有關地段的首日，並會附加地政總署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；倘申請被拒絕，則北區地政處會採取執行契約條款和土地管制行動對付上述違例事項；
- (b) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，申請地點所在的地區並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(下稱「環保署」)的意見；
- (c) 留意水務署總工程師／發展(2)的以下意見：
- (i) 現時有一條食水管很接近進行發展的位置。如該水管須改道，申請人須承擔改道工程的費用；如該水管無須改道，申請人須保護該水管，不得在該水管上方由其中心線起計 3 米的範圍內搭建構築物或擺放物料；
 - (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；以及
 - (iii) 申請地點位於抽洪集水區內；

- (d) 留意路政署總工程師／新界東的意見，申請地點旁邊的通道並非由路政署維修保養；
- (e) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，倘現時在已批租土地上的構築物（並非新界豁免管制屋宇），是未經屋宇署批准而搭建的，根據《建築物條例》，乃屬違例構築物，不得指定作這宗申請獲批准的用途。申請人若擬在申請地點進行任何新的建築工程（包括搭建作為臨時建築物的貨櫃／開放式屋棚），必須先取得屋宇署的許可和同意，否則有關工程即屬違例建築工程。申請人須按《建築物條例》的規定，委聘一名認可人士統籌擬議的建築工程。對於在已批租土地上搭建的違例建築物，如有需要，屋宇署可根據該署針對違例建築工程的政策，採取執法行動，予以清拆。即使獲批給規劃許可，也不應視作在《建築物條例》下申請地點現有的建築工程或違例建築工程亦獲許可。那些暫時改裝作地盤辦公室／貯物室的貨櫃都算是臨時建築物，須受《建築物(規劃)規例》第 VII 部的規管。因此，申請地點須按《建築物(規劃)規例》第 5 條的規定，設有由街道通往申請地點的途徑，並按該規例第 41D 條，闢設緊急車輛通道。倘申請地點並非緊連一條至少闊 4.5 米的指明街道，根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條，必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。在提交建築圖則的階段，該署會根據《建築物條例》給予詳細的意見；
- (f) 留意消防處處長以下的意見：
- (i) 為履行設置滅火筒這項規劃許可附帶的條件，申請人須根據《消防(裝置及設備)規例》(第 95B 章)第 9(1)條向消防處提交有關的證明書；
- (ii) 若在申請地點內搭建有蓋構築物(例如由貨櫃改裝的辦公室、臨時貨倉和用作工場的臨時屋棚)，必須裝設消防裝置。在此情況下，除

非建築圖則已送交屋宇署的中央處理建築圖則系統，否則申請人必須把附有消防裝置建議的相關平面圖提交消防處審批。申請人在擬備平面圖時，須留意：

- (a) 平面圖須按比例繪製，並註明尺寸和佔用性質；以及
- (b) 平面圖上須清楚標示擬設消防裝置和緊急車輛通道的位置；以及
- (iii) 消防處收到申請人正式提交的建築圖則後，便會制訂詳細的消防安全規定。申請人須按經核准的建議設置消防裝置；以及
- (g) 遵行環保署發出的最新《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》所載的紓減環境影響措施，以盡量減低對環境可能造成的滋擾。」

[主席多謝高級城市規劃師／沙田、大埔及北區劉志庭先生和鄧永強先生出席會議，解答委員的提問。他們此時離席。]

粉嶺、上水及元朗東區

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

議程項目 14

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/FLN/5 在劃為「政府、機構或社區」地帶的上水虎地坳
第 52 約地段第 130 號 A 分段餘段及毗連政府土地
作臨時商店及服務行業和辦公室用途(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/FLN/5A 號)

簡介和提問部分

61. 高級城市規劃師／陳冠昌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) 臨時商店及服務行業和辦公室用途；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。從交通工程的角度而言，運輸署署長不能支持這宗申請，因為申請書內並無足夠的資料，可證明申請地點內有足夠空間讓貨櫃車轉動。申請人須提出充分理由，說明為何沒有提供上落客貨車位。在運作上，擬議發展須在文錦渡路關設車輛入口通道，並在申請地點北面一處土地關設車輛出口通道。申請人並未取得地政監督及其他相關的土地擁有人的同意，以關設擬議的車輛出入口通道。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些保留。申請地點緊鄰文錦渡路，可關設綠化緩衝區，以遮隔擬議的用途。不過，倘這宗申請獲批准，擬議的布局設計圖沒有在申請地點東面界線預留足夠地方進行環境美化。土木工程拓展署新界東拓展處處長表示，倘申請地點的擬議用途為期兩年，至二零一七年年中為止，便不反對這宗申請。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，一份來自一名北區區議員的意見書，表示支持這宗申請，另一份意見書來自另一名北區區議員，表示對這宗申請沒有意見；
- (e) 北區民政事務專員收到來自上水區鄉事委員會主席對這宗申請的反對意見，理由是擬議的發展會在交通及排水方面，為區內居民帶來負面影響；以及

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

- (i) 這宗申請所涉的發展不符合「政府、機構及社區」地帶的規劃意向，申請書沒有提出有力的理據，以支持偏離此規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (ii) 從交通工程的角度而言，運輸署署長不支持這宗申請，因為申請書內並無足夠的資料證明申請地點內有足夠空間讓貨櫃車轉動，又沒有充分說明為何沒有提供上落客貨車位，而由申請地點前往虎地拗道及文錦渡路的通行權亦不清晰。倘這宗申請獲批准，會為其他同類申請立下不良先例，累積影響所及，批准這類申請會在交通方面對周邊地區造成負面影響；
- (iii) 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境亦有保留，因為擬議的布局設計圖沒有在申請地點東面界線預留足夠地方進行環境美化，以遮隔擬議的發展；以及
- (iv) 上水區鄉事委員會主席表示反對這宗申請。

62. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

63. 主席注意到土木工程拓展署新界東拓展處處長不反對申請地點作擬議的用途為期兩年，並詢問可否批給期限較短的臨時許可，以便規管申請用途的作業。有關方面解釋申請人既沒有提供資料回應運輸署關注的問題，亦沒有提供有關擬議商店及服務行業具體用途的資料。根據申請人所稱，預計每天來往申請地點的車次不多於 20 次，而使用擬議商店及服務行業的車輛包括私家車、5.5 公噸車輛及貨櫃車。

64. 主席詢問訂明有關限制長車進入申請地點的規劃許可附帶條件，以解決對交通的關注問題，是否可行。運輸署總交通工程師／新界西蕭健民先生回應說，申請人沒有提供足夠資料，證明由文錦渡路前往虎地坳道的擬議單程車輛通道可以落實，因為申請人並未就擬議的出入口通道取得地政監督及其他相關的土地擁有人的同意。若擬議的單程通道不能落實，則車輛要在申請地點內掉頭，這實不適宜。因此，運輸署不能支持這宗申請。一名委員表示贊同，認為申請地點內似乎沒有足夠空間供車輛掉頭，因為擬建的構築物佔用了申請地點的中央位置。另一名委員留意到毗連申請地點的土地可能有空間讓車輛轉動，因為兩塊用地之間沒有實體分界線。小組委員會同意，申請人未能證明擬議的發展不會在交通方面造成負面影響。

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

- 「(a) 擬議的發展不符合「政府、機構或社區」地帶的規劃意向，有關意向主要是提供政府、機構或社區設施，以配合當地居民及該地區、區域，以至全港的需要。申請書內並無有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (b) 申請人未能證明擬議的發展不會在交通方面造成負面影響；以及
- (c) 倘這宗申請獲批准，會為其他同類申請立下不良先例，累積影響所及，批准這類申請會在交通方面對周邊地區造成負面影響。」

議程項目 15

第 16 條申請

[公開會議]

A/KTN/16

在劃為「住宅(乙類)」地帶、「政府、機構或社區」地帶、「綠化地帶」及顯示為「道路」的地方的上水古洞北河上鄉第 95 約地段第 106 號(部分)、第 108 號(部分)、第 109 號(部分)、第 110 號(部分)、第 112 號(部分)、第 113 號、第 114 號、第 115 號(部分)、第 116 號(部分)、第 117 號(部分)、第 118 號(部分)、第 119 號(部分)、第 120 號(部分)、第 122 號(部分)、第 123 號(部分)及第 165 號 A 分段(部分)和毗連政府土地闢設臨時中型貨車及貨櫃車拖頭／拖架停放場(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/KTN/16 號)

66. 小組委員會備悉申請人於二零一五年八月十四日要求城規會延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間準備進一步資料，回應運輸署的意見。這是申請人首次要求延期。

67. 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，否則不會批准再次延期。

[黃令衡先生於此時暫時離席。]

議程項目 16

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/KTN/17

在劃為「農業」地帶及「其他指定用途」
註明「美化市容地帶」的上水古洞青山公路
第 92 約地段第 542 號 A 分段餘段
闢設臨時貨倉，露天存放五金鋼材、
廢金屬及物料、建築材料和雜物，
並闢設辦公室(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/KTN/17 號)

簡介和提問部分

68. 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) 臨時貨倉，露天存放五金鋼材、廢金屬及物料、建築材料和雜物，並闢設辦公室(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)基於申請地點附近有住用構築物而不支持這宗申請。從農業發展角度而言，漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這宗申請，認為有關土地的地面雖已鋪平，但申請地點緊鄰的地方有活躍的農業活動，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，當局收到一份來自一名北區區議員的意見書，表示對這宗申請沒有意見；
- (e) 北區民政事務專員轉達燕崗原居民代表對有關申請的反對意見，理由是燕崗村東南面的廢金屬回收中

心、貨倉及修車場已對居民構成滋擾。批准這宗申請會對區內環境造成負面影響；以及

- (f) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署認為有關的臨時用途可予容忍三年。關於漁護署署長的反對，須注意申請地點已平整，並按先前獲批准的計劃用作倉庫、露天存放及上落客貨用途。關於環保署署長的反對及北區民政事務專員所轉達的基於環境理由而提出的公眾反對意見，過去三年當局並無收到有關環境問題的投訴。為處理所關注的環境事宜，建議在批給規劃許可時訂明相關的附帶條件，限制申請地點的作業時間、可使用車輛的類型及可進行的活動。申請人亦須承諾採取《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》所載的紓減環境影響措施，以減少對環境可能造成的影響。

[關偉昌先生於此時暫時離席。]

69. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

70. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。有關的規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一八年八月二十一日止，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，不得於下午五時三十分至翌日早上八時在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；
- (c) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得有重量超過 24 公噸的重型貨車進出申請地點；

- (d) 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不得堆疊至超過邊界圍欄的高度；
- (e) 在規劃許可有效期內，不得在申請地點進行工場活動；
- (f) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得阻塞申請地點內的核准緊急車輛通道；
- (g) 在規劃許可有效期內的任何時間，須妥善保養申請地點現有的排水設施，如在設施運作期間發現有不足或欠妥情況，須作出補救；
- (h) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一五年十一月二十一日或之前)，如先前對涉及同一申請地點的規劃申請(編號 A/NE-KTN/158)所施加的有關規定般，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；
- (i) 在批給規劃許可之日起計六個星期內(即在二零一五年十月二日或之前)，設置滅火筒，而有關裝置必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (j) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年二月二十一日或之前)，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；
- (k) 就上文(j)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一六年五月二十一日或之前)，落實消防裝置和滅火水源建議，而落實情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (l) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年二月二十一日或之前)，提交保護樹木及美化環境建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；

- (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(即在二零一六年五月二十一日或之前)，落實保護樹木及美化環境建議，而落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (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；以及
- (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。」

71. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

「(a) 留意地政總署北區地政專員的以下意見；

- (i) 相關地段內有構築物，而該等構築物的總覆蓋面積較短期豁免書第 1070 號所訂明的最大核准上蓋面積及規劃申請所述的相關面積為大。根據相關地契及短期豁免書第 1070 號，該等違例構築物不可接受，北區地政處會對該等違規情況採取執法行動；以及
- (ii) 有關地段的擁有人須向北區地政處申請修訂短期豁免書第 1070 號，以便把有關的違例情況納入規範，並涵蓋已建於或將建於有關地段的所有構築物。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，包括繳付豁免書的費用及行政費；

(b) 留意運輸署署長的意見，通往申請地點的區內路徑並非由運輸署負責管理。申請人須與相關的地政和

維修保養當局釐清該區內路徑的土地類別及管理和維修保養責任誰屬；

- (c) 留意路政署總工程師／新界東的意見，該連接有關地段與青山公路－古洞段的主要行車道的支路或道路的小部分路段並非由路政署負責維修保養，並位於未撥用的政府土地之內。申請人須向地政當局申請以該未撥用政府土地作為有關地段通道的使用權，並承擔相關的維修保養責任；
- (d) 留意水務署總工程師／建設的意見，申請地點位於抽洪集水區內；
- (e) 留意消防處處長的意見，消防處收到申請人正式提交的建築圖則後，便會制訂詳細的消防安全規定；以及留意消防處處長就消防裝置建議所提出的意見：
 - (i) 根據《消防(裝置及設備)規例》(第 95B 章)規例第 9(1)條，向消防處提交有關的證明書，以履行附帶條件(i)；
 - (ii) 倘在申請地點搭建了有蓋構築物(例如以貨櫃改裝而成的辦公室、臨時貨倉和用作工場的臨時屋棚)，便須安裝消防裝置；以及
 - (iii) 倘建築圖則不會經屋宇署的中央處理建築圖則制度傳送給消防處閱覽，申請人須把附有消防裝置建議的相關平面圖提交消防處(地址：九龍康莊道 1 號消防總部大廈 9 樓策劃組)審批，然後根據獲核准的建議安裝有關的消防裝置。申請人擬備平面圖時，須留意：
 - (1) 平面圖須按比例繪製，並註明尺寸和佔用性質；以及
 - (2) 平面圖上須清楚標示擬設消防裝置和緊急車輛通道的位置；

- (f) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的以下意見：
- (i) 該個由貨櫃改裝的臨時地盤辦公室／儲物室屬臨時建築物，須受《建築物(規劃)規例》第VII部規管；
 - (ii) 若擬在申請地點進行任何新的建築工程(包括作為臨時建築物的貨櫃／開放式屋棚)，必須先取得屋宇署的許可及同意，否則有關工程即屬違例建築工程。此外，申請人須根據《建築物條例》的規定，委聘一名認可人士統籌擬議的建築工程；
 - (iii) 關於上述第(ii)項，申請地點須分別根據《建築物(規劃)規例》第5條及第41D條，設有從街道通往申請地點的途徑及緊急車輛通道；以及
 - (iv) 該署會在提交建築圖則的階段根據《建築物條例》給予詳細意見；
- (g) 留意土木工程拓展署新界東拓展處處長的意見，申請地點略為侵佔了「其他指定用途」註明「美化市容地帶」的地方，而且可能須於發展計劃餘下工程的階段收回以進行新發展區的建築工程。為進行新發展區的建築工程，重疊區內的任何建築物可能須予拆卸；以及
- (h) 遵守環境保護署發出的最新《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》所建議的紓減環境影響措施，以盡量減少對鄰近地區的環境可能造成的影響。」

[黃令衡先生於此時返回席上。]

議程項目 17

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTS/671 為批給在劃為「鄉村式發展」地帶的
元朗八鄉錦上路石湖塘村 173 號
第 106 約地段第 365 號 A 分段
作臨時蔬菜收集站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-KTS/671 號)

簡介和提問部分

72. 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) 為批給作臨時蔬菜收集站用途的規劃許可(上次申請編號為 A/YL-KTS/568)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——基於文件第 12 段所作的評估，規劃署認為有關的臨時用途可再予容忍三年。這宗申請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」。

73. 委員沒有就這宗申請提出問題。

商議部分

74. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，由二零一五年九月八日至二零一八年九月七日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期一至日上午十一時三十分至翌日早上七時三十分在申請地點作業；
- (b) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有《道路交通條例》所界定超過 5.5 公噸的中型或重型車輛(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；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，必須妥為保養申請地點內的現有排水設施；
- (d) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零一六年三月八日或之前)提交申請地點現有排水設施的記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (e) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零一六年三月八日或之前)落實已獲接納的消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (f) 倘在規劃許可有效期內沒有履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)或(c)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (g) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(d)或(e)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

- (h) 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。」

75. 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，申請地點包含以集體政府租契持有的舊批農地，租契規定事先未獲政府批准，不得搭建構築物。申請地點可經由政府土地接達石田路，元朗地政處不會為所涉及的政府土地進行維修保養工程，亦不保證給予通行權。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更多／額外構築物，或把申請地點內的違例情況納入規範。地政總署會以業主身分全權酌情考慮有關申請，但不保證予以批准。倘予批准，申請人須履行地政總署可能施加的條款和條件，包括繳付地價或費用等；
- (b) 採納環境保護署發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》所載的緩解環境影響措施，以盡量減少可能造成的環境滋擾；
- (c) 留意運輸署署長的意見，申請地點經由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，尤以區內通道有相反方向的車輛行駛時為然；
- (d) 留意路政署總工程師／新界西的意見，石田路並非由路政署負責維修保養。申請人須按照路政署最新制訂的標準圖則 H1113 號和 H1114 號，或 H5133 號、H5134 號和 H5135 號(視乎何者配合毗鄰的現有行人路而定)，在石田路的路口興建車輛進出通道。另須提供足夠的排水設施，以防止地面水由申請地點流往附近的公用道路及排水渠；

- (e) 留意消防處處長的意見，請申請人注意，消防裝置的安裝／保養／改動／修理工程須由註冊消防裝置承辦商進行，而該承辦商在完成有關安裝／保養／改動／修理工程後，須向指示進行有關工程的人士發出消防證書(FS 251)，並把證書的副本提交予消防處處長，以供考慮；以及

- (f) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，該署沒有記錄顯示建築事務監督曾就申請地點的現有構築物批予許可。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，乃屬違例構築物，不應指定作這宗申請核准的用途。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儲物室、辦公室及開放式棚架)之前，均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。為此，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，申請地點現有的建築工程或違例建築工程亦獲許可。此外，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 18

第 12A 條申請

[公開會議]

Y/YL-NSW/3

申請修訂《南生圍分區計劃大綱核准圖
編號 S/YL-NSW/8》，把位於元朗榮基村以南
第 107 約地段第 1743 號 C 分段餘段(部分)的
申請地點由「露天貯物」地帶
改劃為「商業」地帶
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 Y/YL-NSW/3 號)

76. 秘書報告，這宗申請由新鴻基地產發展有限公司(下稱「新鴻基公司」)的附屬公司輝強有限公司提交。艾奕康有限公司(下稱「艾奕康公司」)、創智建築師有限公司(下稱「創智公司」)、英環香港有限公司(下稱「英環公司」)及雅邦規劃設計有限公司(下稱「雅邦公司」)為申請人的顧問。以下委員已就此議項申報利益：

- | | | |
|-------|---|--|
| 符展成先生 | — | 目前與新鴻基公司、艾奕康公司、創智公司、英環公司及雅邦公司有業務往來； |
| 黎慧雯女士 | — | 目前與新鴻基公司、艾奕康公司、英環公司及雅邦公司有業務往來； |
| 李美辰女士 | — | 現為香港活力都會協會秘書長，該協會曾獲新鴻基公司贊助； |
| 邱榮光博士 | — | 是一項社區建築物照明及節能效益改善計劃的營辦商，而該計劃曾獲新鴻基公司贊助；以及 |
| 黃仕進教授 | — | 目前與艾奕康公司有業務往來，是香港大學土木工程系講座教授兼系主任，而艾奕康公司曾贊助該系的一些活動。 |

77. 申請人已要求城規會延期考慮這宗申請。小組委員會同意符先生可以留在席上，但應避免參與討論。由於邱博士涉及間接利益，而黃教授又沒有參與這宗申請，小組委員會同意他們可以留在席上。小組委員會備悉黎女士及李女士因事未能出席會議。

78. 小組委員會備悉，申請人於二零一五年八月五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，以回應所收到的政府部門和公眾的意見。這是申請人第三次要求延期。

79. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計三個月內提交小組委員會考慮。若申請人所提交的進一步資料不包含重要的內容，可在較短時間內處理，這宗申請可於較早的會議上提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，小組委員會已再給其兩個月時間準備所要提交的進一步資料。由於這是這宗申請的第三次延期，小組委員會同意告知申請人，小組委員會已給其合共六個月時間(包括上兩次延期)準備所要提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再次延期。

議程項目 19

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-MP/245

擬在劃為「鄉村式發展」地帶的
元朗米埔下新圍第 104 約地段
第 2261 號 S 分段餘段(部分)、
第 2261 號 S 分段第 8 小分段(部分)、
第 2262 號餘段(部分)、第 2265 號 A 分段、
第 2265 號 B 分段、第 2265 號 C 分段、
第 2265 號 D 分段及
第 2265 號 E 分段餘段(部分)
開設學校(幼稚園)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-MP/245 號)

80. 小組委員會備悉申請人於二零一五年八月五日要求城規會延期一個月才考慮這宗申請，讓其有時間就環境保護署提出的意見擬備回應資料。這是申請人首次要求延期。

81. 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，小組委員會已給其一個月時間準備所要提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再次延期。

[符展成先生於此時暫時離席。]

議程項目 20

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-NSW/241 擬在劃為「其他指定用途」
註明「綜合發展包括濕地修復區」地帶的
元朗壘圍及榮基村以南
第 107 約地段第 8 號餘段(部分)、
第 14 號 B 分段餘段(部分)、
第 45 號及第 1740 號 A 分段餘段和
毗連政府土地
進行綜合發展，包括闢設折扣商場作商業用途
(「商店及服務行業」和「食肆」)，
以及作「農業用途」(商營魚塘)，
並進行挖土及填土工程
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-NSW/241 號)

82. 秘書報告，這宗申請由 King Garden Ltd. 提交。該公司與新鴻基地產發展有限公司(下稱「新鴻基公司」)有關。艾奕康有限公司(下稱「艾奕康公司」)、創智建築師有限公司(下稱「創智公司」)、英環香港有限公司(下稱「英環公司」)及雅邦

規劃設計有限公司(下稱「雅邦公司」)是申請人的顧問。以下委員已就此議項申報利益：

- 符展成先生 — 目前與新鴻基公司、艾奕康公司、創智公司、英環公司及雅邦公司有業務往來；
- 黎慧雯女士 — 目前與新鴻基公司、艾奕康公司、英環公司及雅邦公司有業務往來；
- 李美辰女士 — 現為香港活力都會協會秘書長，該協會曾獲新鴻基公司贊助；
- 邱榮光博士 — 是一項社區建築物照明及節能效益改善計劃的營辦商，而該計劃曾獲新鴻基公司贊助；以及
- 黃仕進教授 — 目前與艾奕康公司有業務往來，現為香港大學土木工程系講座教授兼系主任，而艾奕康公司曾贊助該系的一些活動。

83. 申請人已要求城規會延期考慮這宗申請。由於邱博士涉及間接利益，而黃教授又沒有參與這宗申請，小組委員會同意他們可以留在席上。小組委員會備悉符先生暫時離席，而黎女士及李女士因事未能出席會議。

84. 小組委員會備悉，申請人於二零一五年八月五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，以回應政府部門的意見。這是申請人首次要求延期。

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，除非情況極為特殊，否則不會批准再次延期。

[關偉昌先生及符展成先生於此時返回席上。]

議程項目 21

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-NSW/242

擬在劃為「其他指定用途」
註明「綜合發展及濕地改善區 1」及
「具特殊科學價值地點(1)」地帶的
元朗南生圍及用洲第 123 約地段
第 1520 號餘段、第 1534 號及第 1604 號和
毗連政府土地
進行綜合發展及濕地改善工程
(包括屋宇、分層樓宇、濕地改善區、
自然保護區、遊客中心、社會福利設施、
商店及服務行業)，以及填土／填塘和挖土
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-NSW/242 號)

86. 秘書報告，這宗申請由 Kleener Investment Ltd. 和南生圍建業有限公司(兩者是恒基兆業地產有限公司(下稱「恒基公司」)的附屬公司)，以及社區濕地公園基金有限公司和用洲保育區基金有限公司提交。領賢規劃顧問有限公司(下稱「領賢公司」)、艾奕康有限公司(下稱「艾奕康公司」)、梁黃顧建築師(香港)事務所有限公司(下稱「梁黃顧公司」)、香港弘達交通顧問有限公司(下稱「香港弘達公司」)和雅邦規劃設計有限公司(下稱「雅邦公司」)是申請人的顧問。以下委員已就此議項申報利益：

- 符展成先生
 - 目前與恒基公司、領賢公司、艾奕康公司、香港弘達公司及雅邦公司有業務往來；
 - 現為梁黃顧公司的董事兼股東；

- 黎慧雯女士 — 目前與恒基公司及艾奕康公司有業務往來；
- 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；
- 邱榮光博士 — 現為一非政府組織的總監，該組織曾獲恒基公司的捐獻；
- 鄒桂昌教授 — 現為香港中文大學職員，而香港中文大學曾接受恒基公司主席一名家屬的捐獻；
- 梁慶豐先生 — 現為香港大學(下稱「港大」)職員，而港大曾接受恒基公司主席一名家屬的捐獻；
- 袁家達先生 — 現為香港藝術中心監督團成員，該機構曾獲恒基公司執行董事的捐獻；
- 黃仕進教授 — 目前與艾奕康公司有業務往來；
- 現為港大職員，而港大曾接受恒基公司主席一名家屬的捐獻；以及
- 現為港大土木工程系講座教授兼系主任，而艾奕康公司曾贊助該系的一些活動。

87. 申請人已要求城規會延期考慮這宗申請。小組委員會同意符先生可以留在席上，但應避免參與討論。由於邱博士、鄒教授、梁先生及袁先生涉及間接利益，而黃教授又沒有參與這宗申請，小組委員會同意他們可以留在席上。小組委員會備悉黎女士及李女士因事未能出席會議。

88. 小組委員會備悉，申請人於二零一五年八月七日要求城規會延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間準備進一步資料，以回應政府部門的意見。這是申請人首次要求延期。

89. 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，否則不會批准再次延期。

議程項目 22

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-NTM/324 擬在劃為「住宅(丁類)」地帶的元朗牛潭尾上竹園第 104 約地段第 2545 號、第 2546 號、第 2547 號、第 2548 號、第 2543 號餘段、第 2544 號餘段及第 2549 號餘段闢設社會福利設施(安老院舍)，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/YL- NTM/324 號)

90. 小組委員會備悉申請人於二零一五年八月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。這是申請人首次要求延期。

91. 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，否則不會批准再次延期。

[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。他們於此時離席。]

屯門及元朗西區

[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、簡國治先生和何劍琴女士，以及城市規劃師／屯門及元朗西梁瑋文先生此時獲邀到席上。]

議程項目 23

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TM/465 擬在劃為「政府、機構或社區」地帶的
屯門楊青路青山村第 131 約地段
第 1197 號(部分)蓮池淨苑內大黑天殿地下
闢設靈灰安置所
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/TM/465C 號)

92. 屯門及元朗西規劃專員林智文先生報告，申請人於二零一五年八月十二日要求城規會延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間回應運輸署及警務處的意見。這是申請人第四次要求延期。規劃署不支持延期要求，因為這宗申請已延期三次，而申請人已獲告知不會批准再次延期。申請人相當清楚在技術方面的要求和政府部門就交通及行人安全兩方面所關注的事項，以及應有足夠時間解決這些問題。申請人的延期要求缺乏合理理由支持。延期的要求和有關文件已一併提交小組委員會考慮。

商議部分

93. 經商議後，小組委員會決定不接納申請人的延期要求。委員繼而審閱文件第 2.2 段所載的拒絕理由，並認為理由恰當。有關理由是：

「這宗申請已按申請人的要求延期三次，而小組委員會已給其合共六個月時間準備所要提交的進一步資料。申請人相當清楚在技術方面的要求和政府部門就交通及行人安全兩方面所關注的事項，以及應有足夠時間解決這些問題。申請人的延期要求缺乏合理理由支持。」

94. 小組委員會同意在今次會議考慮這宗申請。

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬在蓮池淨苑內大黑天殿地下闢設靈灰安置所；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。有關意見撮述如下：
 - (i) 由於申請人未有就交通方面的事宜提供詳細的評估，運輸署署長並不同意交通影響評估的結論，即擬議發展可能引致的交通影響並不顯著，而且對申請地點附近道路網的交通亦不會造成負面影響。他對交通影響評估所表示的關注，包括需要為擬議的靈灰安置所發展項目提供交通和人潮管理計劃；與毗鄰名為「善果」的靈灰安置所發展項目的交通和人潮管理計劃作出協調；為擬議的穿梭巴士服務提供上落客貨車位；以及交通影響評估所作出的各項假設；
 - (ii) 警務處處長表示，只有狹長的行人徑通往申請地點，難以容納大量掃墓人士。他質疑申請人對控制訪客嚴格遵照探訪時間表的能力。申請人的交通影響評估並沒有提供行人徑的人潮管理計劃。此外，行人徑連接的環

山路狹窄，而且沒有避車處。可以預見節日期間交通將會出現嚴重擠塞。再者，所提交的交通影響評估是根據「善果」獲准的交通和人潮管理計劃而擬備，未有計及擬議的靈灰安置所發展項目，因此並不可行。此外，該靈灰安置所的擬議上落客貨區設於楊青路的主要車輛通道，將會減慢交通流量。此外，准許車輛／穿梭巴士在楊青路與環山路的交界處掉頭的建議，會導致交通嚴重擠塞，而且在緊急事故發生時，亦會令拯救工作變得困難。申請人並沒有提交緊急事故的應變方案；以及

- (iii) 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，當局共收到 600 份公眾意見書。有 88 份意見書表示支持，分別來自個別人士，主要理由是把靈灰龕放置在該宗教機構是恰當的；沒有對視覺、交通產生負面影響，以及不會導致空氣污染；可乘公共交通工具可方便到達；須輪候很久才可獲配政府提供的靈灰龕；以及在清明節及重陽節時，青山村有特別的交通安排。有 512 份意見書表示反對，分別來自富盈軒業主立法團、三名屯門區議員、青山村及楊小坑村的村代表、創建香港及個別人士，反對理由主要是申請人會使用附近的政府及私人土地作靈灰安置所用途；擬議的靈灰安置所會引致交通、環境、安全及健康方面的問題；不能在申請地點內設置緊急車輛通道，令意外事故發生時拯救工作極度困難；申請人未能證明在清明節及重陽節時擬議的交通安排切實可行；以及政府已有計劃在曾咀興建靈灰安置所；
- (e) 屯門民政專員表示，該靈灰安置所位於青山村附近的地方，該地區已有幾間大型的靈灰安置所。青山村的居民之前也曾就作靈灰安置所用途的同類申請提出反對。預料有關的區內人士會反對這宗申請，理由是該設有 1 220 個靈灰龕的靈灰安置所會對交

通造成負面影響及造成環境滋擾。由於在節日期間該處會有特別交通安排，包括臨時封路，屯門地政專員認為即使對區內人士有任何影響，應屬最低程度，並相信如有任何臨時交通安排，當局會適時通知／諮詢公眾。

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

- (i) 擬議的發展並不符合有關「擬在『政府、機構或社區』地帶內發展／重建作『政府、機構或社區』用途以外的用途而按照城市規劃條例第 16 條提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引編號 16(城規會規劃指引編號 16)的規定，因為申請人未能證明擬議的靈灰安置所不會對附近地區的交通造成負面的影響；
- (ii) 申請地點位於半山，並沒有設置車輛通道、泊車位、上落客貨區及貨物裝卸處。申請地點只可經由約 1.2 米闊的行人徑通往，與楊青路的高度相差約 17 米，與環山路的高度相差則約 15 米。警務處處長關注行人徑可容納掃墓人士的能力和申請地點沒有人潮管理計劃，以及「善果」的交通和人潮管理計劃是否能應付靈灰安置所發展項目所產生的額外交通及行人流量；
- (iii) 運輸署署長並不同意交通影響評估的結論，即擬議的發展可能引致的交通影響並不顯著，而且對申請地點附近道路網的交通亦不會造成負面影響。他對交通影響評估表示許多方面的關注，例如為擬議的穿梭巴士服務設置上落客貨車位，以及交通影響評估所作出的假設；

- (iv) 未能確定有關構築物是否適合作靈灰安置所用途，因為根據《建築物條例》，有關構築物懷疑是違例建築物；以及
- (v) 當局收到的 600 份公眾意見書中，有 512 份意見書表示反對這宗申請。

96. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

97. 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：

「申請人未能證明與擬議的靈灰安置所有關的行人安全問題及對交通造成的影響能得到妥善解決。」

議程項目 24

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-HT/967

擬在劃為「農業」地帶及「綠化地帶」的元朗廈村第 128 約地段第 550 號 A 分段及 B 分段(部分)、第 558 號 A 分段(部分)、第 558 號 B 分段第 1 小分段 A 分段、第 558 號 B 分段第 1 小分段餘段、第 558 號 B 分段第 2 小分段(部分)、第 559 號(部分)、第 561 號 A 分段(部分)、第 561 號 B 分段第 1 小分段(部分)及第 561 號 B 分段第 2 小分段(部分)和毗連政府土地
關設臨時可循環再造物料回收中心
(包括塑膠及金屬)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-HT/967 號)

98. 小組委員會備悉申請人於二零一五年八月六日要求城規會延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間就環境保護署提出的意見擬備回應資料。這是申請人首次要求延期。

99. 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，否則不會批准再次延期。

議程項目 25

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-LFS/277 在劃為「住宅(戊類)」地帶的元朗流浮山
第 129 約地段第 2189 號餘段及
第 2378 號餘段(部分)和毗連政府土地
臨時露天存放建築材料(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-LFS/277 號)

簡介和提問部分

100. 城市規劃師／屯門及元朗西梁瑋文先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 臨時露天存放建築材料，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為有關發展涉及重型車輛的交通往來，而申請地點周邊 100 米範圍內有易受影響的住宅用途，又或預期重型車輛會沿民居 50 米範圍內

的通道駕駛。有關發展預料會造成環境滋擾。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，沒有收到公眾意見書。元朗民政事務專員也沒有收到區內人士提出的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署認為有關的臨時用途可予容忍三年。有關環保署署長的反對意見，過去三年並無涉及申請地點而證明屬實的環境投訴，而且已有建議在規劃許可加入附帶條件，限制作業時間、堆疊高度、露天貯物位置、可進行的活動、可在申請地點使用的車輛類別、以及規定豎設邊界圍欄，以紓減對環境可能造成的影響。此外，當局會告知申請人須遵照經修訂的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，以紓減對附近易受影響設施可能造成的環境影響。

101. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

102. 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，至二零一八年八月二十一日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上六時至翌日早上九時在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日和公眾假期在申請地點作業；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得把所存放的物料堆疊至超過邊界圍欄的高度；

- (d) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，申請地點上的樹木的一米範圍內不得作露天貯物用；
- (e) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行維修、清洗、拆卸及工場活動；
- (f) 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 公噸的車輛(包括重型車輛及貨櫃車／拖頭／拖架)進出或在申請地點停泊／運作；
- (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，必須妥為維修保養申請地點現有的圍欄；
- (i) 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；
- (j) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一五年十一月二十一日或之前)，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；
- (k) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年二月二十一日或之前)，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；
- (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(即在二零一六年五月二十一日或之前)，落實已獲接納的美化環境建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (m) 在批給規劃許可之日起計六個星期內(即在二零一五年十月二日或之前)，設置滅火筒，並提交有效的消

防證書(FS 251)，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；

- (n) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年二月二十一日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (o) 就上文(n)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一六年五月二十一日或之前)，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；
- (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)或(i)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (q) 倘在上述指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(j)、(k)、(l)、(m)、(n)或(o)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (r) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復為美化市容地帶，而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

103. 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) 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，申請地點位於以集體政府租契持有的舊批農地，有關租契訂明，倘事先未獲地政府批准，不得搭建構築物。位於第129 約地段第 2189 號餘段及第 2378 號餘段(部

分)的私人土地為短期豁免書第 3555 及 3556 號所涵蓋的範圍，准許搭建構築物作「露天存放建築材料的附屬用途」。申請地點內的政府土地(佔地約 50 平方米，有待核實)是不得佔用的地方。須留意的是，事先未經政府批准而佔用政府土地的行為不應予以鼓勵。申請地點可經有關政府土地接達流浮山道。元朗地政處不會為所涉的政府土地進行維修保養工程，亦不保證申請人獲批任何通行權。申請地點並非位於機場高度限制區內。短期豁免書持有人須向元朗地政處申請修改短期豁免書的條款，以把申請地點的任何違例情況納入規範。此外，倘要佔用政府土地，必須申請短期租約。地政總署會以業主身分全權酌情考慮有關申請，但不保證予以批准。倘申請獲得批准，申請人須履行地政總署或會施加的條款和條件，包括繳付地價或費用等；

- (d) 遵照環境保護署最新發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，以盡量減少可能造成的環境滋擾；
- (e) 留意運輸署署長的意見，申請地點範圍內須有足夠空間讓車輛轉動；
- (f) 留意路政署總工程師／新界西的意見，申請人須按照路政署最新制定的標準圖則 H1113 號和 H1114 號，或 H5133 號、H5134 號和 H5135 號(視乎何者配合毗鄰現有的行人路而定)，在流浮山道附近的道路闢設一條車輛進出口通道。申請人須採取足夠的排水措施，以防地面水由申請地點流往附近的公共道路和排水渠。路政署不須負責維修保養任何連接申請地點與流浮山道的通道；
- (g) 留意消防處處長的意見，申請人須把附有消防裝置建議的相關平面圖提交消防處審批。平面圖須按比例繪製，並註明尺寸及佔用性質；平面圖亦須清楚標示擬設的消防裝置；申請人須遵照所夾附的有關露天貯物的良好作業指引。為履行這項規劃許可附帶條件，申請人須把有效的消防證書(FS 251)提交

消防處審批。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；以及

- (h) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，該署沒有記錄顯示建築事務監督曾就申請地點的現有構築物批予許可，而屋宇署亦不便評論這些構築物是否適合作這宗申請所提出的用途。倘現時在已批租土地上的構築物是未經屋宇署批准而搭建的，根據《建築物條例》，乃屬違例建築物，不得指定作這宗申請的任何核准的用途。倘擬在申請地點進行任何新的建築工程(包括搭建作臨時建築物用的貨櫃和開放式屋棚)，必須先取得建築事務監督的批准及同意，否則有關工程即屬違例建築工程。申請人亦須按《建築物條例》的規定，委聘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，建築事務監督可視乎需要根據屋宇署針對違例建築工程的政策採取執法行動，予以清拆。即使獲批給規劃許可，也不應視作在《建築物條例》下，申請地點現有的建築工程或違例建築工程亦獲許可。根據《建築物(規劃)規例》第 5 條和第 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的階段根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條釐定其核准發展密度。」

議程項目 26

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TM-LTY Y/298 擬在劃為「綜合發展區」地帶的屯門藍地福亨村路 8 號豫豐花園地下 A、B 及 C 舖開設學校(幼稚園暨幼兒中心)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/TM-LTY Y/298A 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬開設的學校(幼稚園暨幼兒中心)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。從交通工程的角度而言，運輸署署長不能支持這宗申請。附近一個路旁停車處的使用率已達飽和(繁忙時間尤甚)，而附近另一個路旁停車處的使用率亦已逾五成，該停車處其餘的地方並不足以應付擬議學校的需求。單靠現有路旁停車處以停泊車輛讓學童上落，並不能接受。申請人建議推行強制乘搭校車計劃，並認為可在學校上課前和下課後半小時內完成學童上落校車的過程。但此假設存在疑問，而申請人亦未有考慮到校車輪候時會大大影響福亨村路的交通。有關計劃的可靠性和成效均難以確定。擬議學校會令繁忙的交通狀況惡化，導致福亨村路的交通出現擠塞情況。警務處處長表示，自二零一四年九月，這宗申請的處所附近共錄得五宗違例泊車的投訴，而且預期新學年初的交通將更擠塞。他最關注的是有關通道的容車量，以及對交通安全的潛在影響。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，當局收到八份反對這宗申請的公眾意見書，這些意見書分別來自一名屯門區議員、豫豐花園的業主委員會、福亨村(下)的村代表，以及四名個別人士／居民。反對的主要理由包括：擬議學校會為區內的道路網帶來額外的交通量，令福亨村路目前的交通擠塞情況惡化，在現有幼稚園上落學童的繁忙時段尤甚；福亨村路常有重型車輛行駛；以及會危及道路使用者和行人的安全。屯門地政專員並無接獲區內人士提出的反對／意見；以及

- (e) 規劃署的意見——基於文件第 11 段詳載的理由，規劃署不支持這宗申請。運輸署署長不支持這宗申請，是因為強制乘搭校車計劃的假設存在疑問，而申請人亦未有考慮校車輪候時會大大影響福亨村路現有的交通狀況。此外，有關的強制乘搭校車計劃可能難以執行。擬議的發展會加重現已繁忙的交通負荷，可能會令福亨村路一帶的交通嚴重擠塞。警務處處長亦關注新學年開始時交通擠塞加劇的情況及對交通安全的潛在影響。在這方面，申請人未能證明擬議的發展不會對福亨村路造成負面的交通影響。此外，有八份公眾意見書反對這宗申請。

105. 主席詢問為申請地點附近一帶人口計劃闢設的幼稚園詳情，簡國治先生回應說，有關處所所在的地段(即丈量約份第 130 約地段第 2860 號餘段)的地契訂明，應闢設一所總樓面面積不少於 640 平方米的幼稚園(設有不少於 6 間課室)，以及一所總樓面面積不少於 340 平方米的日間托兒所(提供不少於 70 個名額)。該區並無增設幼稚園的已知規定。

商議部分

106. 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 段所述的拒絕理由，並認為理由恰當。有關理由是：

「申請人未能證明擬議的發展不會對福亨村路造成負面的交通影響。」

議程項目 27

第 12A 條申請

[公開會議]

Y/YL-TYST/6 申請修訂《唐人新村分區計劃大綱核准圖
編號 S/YL-TYST/10》，把位於元朗唐人新村
第 121 約地段第 533 號 C 分段(部分)、
第 542 號(部分)、第 543 號餘段(部分)、
第 544 號(部分)及第 1944 號(部分)的申請地點
由「政府、機構或社區」地帶改劃為
「住宅(乙類)1」地帶
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 Y/YL-TYST/6A 號)

107. 小組委員會備悉，申請人於二零一五年八月十二日要求再延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間處理重置現時通往毗鄰用地的行人通道事宜。毗鄰用地現時被一間名為金蘭觀的寺廟佔用。申請人須尋求金蘭觀對指示性總綱發展藍圖的意見，以進行相關的技術評估。這是申請人第二次要求延期。

108. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計三個月內提交小組委員會考慮。倘申請人所提交的進一步資料不包含重要的內容，可在較短時間內處理，這宗申請可於較早的會議上提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，小組委員會已給其最多兩個月時間準備所要提交的進一步資料。由於這是第二次延期，小組委員會同意告知申請人，小組委員會已給其合共四個月時間(包括先前的延期申請)準備所要提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

議程項目 28

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TT/352 在劃為「鄉村式發展」地帶及「農業」地帶的元朗大棠村第 117 約地段第 1241 號餘段(部分)、第 1242 號餘段(部分)、第 1243 號、第 1244 號餘段(部分)、第 1248 號(部分)、第 1249 號、第 1250 號、第 1251 號(部分)、第 1252 號餘段(部分)、第 1327 號(部分)、第 1328 號(部分)、第 1333 號(部分)、第 1334 號(部分)及第 1335 號(部分)和毗連政府土地
關設臨時公眾私家車及輕型貨車停車場(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-TT/352 號)

簡介和提問部分

109. 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) 關設臨時公眾私家車及輕型貨車停車場，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。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。據二零一三年六月三十日拍下的航攝照片，申請地點的大部分地方長有植被；申請地點北部亦發現樹木。然而，據二零一四年八月十五日拍下的航攝照片，申請地點已經平整，再沒有顯著的植被。批准這宗申請，或會立下不良先例，鼓勵其他申請人在提交規劃申請之前，預先改變用地的面貌，導致鄉郊特色受損。此外，申請人只建議沿申請地點周邊種植一排樹木，為附近地區提供的綠化緩衝不足，亦未探討在申請地點內植樹的機會。環境保護署署長表示，該署在二零一三及二零一四年接獲六宗證明屬實的相關環境投訴，涉及填土活動／非法傾倒建築及拆卸廢料，所涵蓋範圍更為廣泛，包括申請地點及其

附近地方。其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；

- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局接獲 11 份公眾意見書。一名元朗區議員表示，應妥為考慮區內道路網在應付擬建停車場所帶來新增交通量方面的承受能力。六份由個別人士及區內居民提交的意見書，表示反對這宗申請，其理由主要是基於環境(例如噪音和沙塵滋擾)、交通(例如車流和車輛進出點)、排水、個人健康和舒適，以及行人／道路安全等方面的考慮；當中，一名提意見人指稱進出申請地點的車輛，已對通往申請地點的其中一條區內小徑附近的現有行人路、燈柱和水管造成損毀。其餘四名提意見人，即新界倉庫及物流業經營者聯會、十八鄉鄉事委員會、大棠村村代表及十八鄉區居民協會，則支持這宗申請，主要理由是該停車場可為區內居民及訪客服務，以及應付大棠區的泊車需求。元朗民政事務專員並無接獲區內人士的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——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。該署認為，公眾停車場用途與附近地區並非不相協調。相關政府部門對這宗申請亦不表反對或沒有負面意見。鑑於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，建議施加規劃許可附帶條件，要求申請人提交及落實美化環境建議，以回應對景觀方面的關注。至於先前涉及在申請地點填土／非法傾倒建築及拆卸廢料的環境投訴，該署留意到，有關的申請用途是闢設停車場，與此等投訴針對的事項無關。至於其他關於交通、環境、排水、行人安全及消防安全的技術事項的關注，亦可藉施加相關的規劃許可附帶條件加以處理。至於表示反對的公眾意見書，上述的規劃考慮和評估亦與此相關。

110. 鑑於某些提意見的公眾人士以申請用途會產生噪音滋擾為由而反對這宗申請，主席問噪音滋擾如何得以緩解。一名委員亦表示，一如實地照片所示，申請地點內已發現重型貨車，

故詢問限制重型貨車使用申請地點的成效會有多大。屯門及元朗西規劃專員林智文先生回應說，在文件第 12.2(a)及(b)段已載述，當局建議施加規劃許可附帶條件，限制作業時間和可停泊的車輛類別。規劃署會進行實地視察，以檢查申請人在規劃許可有效期內有否履行規劃許可附帶條件。倘申請人未能履行任何一項規劃許可附帶條件，其規劃許可會被撤銷。申請地點的任何違例發展，均會招致規劃事務監督的執管行動。

商議部分

111. 委員備悉規劃署會因應需要進行實地視察，以確定申請人在規劃許可有效期內確有履行規劃許可附帶條件。申請人亦會獲告知，倘申請獲批准，便須立即採取行動，終止申請地點內未獲規劃許可涵蓋的發展／用途。一旦規劃許可附帶條件不獲履行或規劃許可被撤銷，則日後倘有任何就申請地點提交的規劃申請，當局便會向小組委員會報告有關記錄，以供小組委員會在考慮申請時作為參考。

112. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一八年八月二十一日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上十一時至翌日早上七時在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，只有《道路交通條例》所界定不超過 5.5 公噸的私家車和輕型貨車可以在申請地點進出／停泊；
- (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》所界定的私家車和輕型貨車可以在申請地點進出／停泊；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，未按《道路交通條例》獲發有效牌照的車輛，不得在申請地點停泊／存放；

- (e) 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，提醒司機注意通往申請地點的通道上的行人安全；
- (f) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行車輛維修、拆卸或其他工場活動；
- (g) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行露天貯物活動；
- (h) 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；
- (i) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一五年十一月二十一日或之前)在申請地點豎設邊界圍欄，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(即在二零一六年二月二十一日或之前)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；
- (k) 就上文(j)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一六年五月二十一日或之前)落實美化環境建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (l) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年二月二十一日或之前)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；
- (m) 就上文(l)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一六年五月二十一日或之前)落實排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；

- (n) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年二月二十一日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (o) 就上文(n)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一六年五月二十一日或之前)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；
- (p) 倘在規劃許可有效期內沒有履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)、(f)、(g)或(h)項的任何一項，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(i)、(j)、(k)、(l)、(m)、(n)或(o)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (r) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復為美化市容地帶，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

113. 小組委員會亦同意告知申請人下列事項：

- 「(a) 規劃許可是批給這宗申請的擬議發展／用途和構築物，並不表示當局會容忍現於申請地點但非這宗申請所涵蓋的任何其他發展／用途(即停泊私家車和輕型貨車以外的車輛)。申請人須立即採取行動，終止未獲規劃許可涵蓋的有關發展／用途；
- (b) 在申請地點展開申請用途前，須先取得規劃許可；
- (c) 與申請地點的其他擁有人解決涉及擬議發展的任何土地事宜；
- (d) 留意關於私人土地上豎設圍牆及外部鐵絲圍欄的建築工程，須受《建築物條例》規管。申請人須先獲

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

- (e) 留意地政總署元朗地政專員的意見，申請地點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，不得搭建構築物。當局並無批准佔用申請地點所涵蓋的政府土地(約 570 平方米，有待核實)。須留意，未經政府事先批准而佔用政府土地的行為，不應予以鼓勵。地段擁有人須向元朗地政處提出申請，以獲准在申請地點搭建構築物，或把申請地點的違例情況納入規範。此外，申請人須把申請地點內屬政府土地的部分剔出，又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和條件，包括繳付地價或費用。此外，申請地點可經一條由僑興路或大棠山道延伸並在政府和私人土地上的非正式小徑接達。元朗地政處不會為該小徑進行維修保養工程，也不保證給予通行權；
- (f) 留意運輸署署長的意見，申請人須向地政當局查核該條由僑興路和大棠山道延伸並通往申請地點的通道／路徑／小徑所在土地的類別，並與有關的管理和維修保養當局釐清該通道／路徑／小徑的管理和維修保養責任誰屬。申請地點內須有足夠空間供車輛轉動，而公共道路上不准停泊車輛；
- (g) 留意路政署總工程師／新界西的意見，須提供足夠的排水設施，以防止地面水由申請地點流往附近的公用道路和排水渠。路政署不須負責維修保養任何連接申請地點與僑興路和大棠山道的通道；
- (h) 須遵照環境保護署發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，以盡量減少可能對附近地區造成的環境影響；

- (i) 留意漁農自然護理署署長的意見，須採取良好的地盤作業方式和落實所需的水污染管制措施，以避免影響申請地點附近的河道和池塘；
- (j) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，為附近地區而設的綠化緩衝不足，申請人亦未探討在申請地點內植樹的機會；
- (k) 留意渠務署總工程師／新界北就所提交的排水建議（文件的繪圖 A-3）而提出的意見。擬議 U 形排水渠和集水井的走線須在排水圖上清楚顯示，亦須提供計算數據，以確證擬議 U 形排水渠的尺寸合宜。此外，應考慮在 U 形排水渠的轉角位設置集水井，並在排水圖上繪畫擬設集水井的管道內底水平，以供參考。擬議發展所收集的雨水會從申請地點經由現有排水設施排放；該等現有排水設施亦須在圖上標示。申請人須提供相關的接駁詳情，以便渠務署提供意見。擬議發展所收集的雨水會從申請地點經由現有排水設施排放，但該等現有排水設施並非由渠務署負責維修保養；申請人須辨識擬接駁現有排水設施的擁有人是誰，並在展開擬議工程前徵得該擁有人同意。倘屬於鄉村排水渠，則須諮詢元朗民政事務專員。申請人須查核並確保現有排水設施的水流容量，不會受到擬議發展的負面影響。擬建圍板／周邊圍牆的位置和詳情須在排水圖上顯示，亦須提供橫截面圖，以顯示相對於毗鄰地區，申請地點現有和擬議的地面水平。此外，申請人須提供標準的詳細資料，以顯示擬議 U 形排水渠和集水井的截面詳情。所收集的徑流須首先流經所設置的隔沙井或類似設施，才可排入公共排水設施。擬議發展不應阻礙地面水流，亦不應對任何現有天然溪流、鄉村排水渠、溝渠及鄰近地區造成負面影響。就任何擬在其地段範圍界線以外進行的渠務工程，申請人須諮詢元朗地政專員，並在渠務工程施工前取得相關擁有人的同意；
- (l) 留意消防處處長的意見，考慮到有關建議的設計／性質，預計須提供消防裝置。因此，申請人須向消

防處提交已收納擬設消防裝置的相關平面圖，以供審批。平面圖須按比例繪製和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；以及

- (m) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，沒有記錄顯示建築事務監督曾批准在申請地點搭建的現有構築物。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，乃屬違例構築物，不應指定作這宗申請核准的用途。倘擬在申請地點進行任何新的建築工程(包括改裝貨櫃作為臨時建築物)，必須先取得建築事務監督的批准及同意，否則即屬違例建築工程。根據《建築物條例》的規定，申請人須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，釐定核准的發展密度。」

[梁慶豐先生此時離席。]

議程項目 29

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/749 為批給在劃為「未決定用途」地帶的元朗白沙村第 119 約地段第 1547 號及第 1548 號作臨時貨倉存放傢俬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-TYST/749 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 為作臨時貨倉存放傢俬用途的規劃許可(先前申請編號 A/YL-TYST/605)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，因為附近有易受影響的住宅用途(最近的位於申請地點西北面約 20 米)，預計擬議發展會對環境造成滋擾。其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局並無接獲公眾意見，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 12 段所作的評估，規劃署認為有關臨時用途可再予容忍三年。對於環保署署長對這宗申請表示反對，當局在過去三年並無接獲針對申請地點環境的投訴，而申請人亦建議把所有物品存放於申請地點的密封貨倉構築物內。建議加入相關的規劃許可附帶條件，以紓減對環境可能造成的影響。因此，預計擬議發展不會對附近地區造成嚴重的環境影響。此外，申請人須遵照《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，以盡量減少可能造成的環境滋擾。

115. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

116. 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，由二零一五年八月二十五日至二零一八年八月二十四日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上六時至翌日早上九時在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；
- (c) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得露天存放貨物；
- (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工場活動；
- (e) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有《道路交通條例》所界定重量超過 24 公噸的重型貨車(包括貨櫃車拖頭／拖架)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) 在規劃許可續期之日起計三個月內(即在二零一五年十一月二十五日或之前)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) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零一六年二月二十五日或之前)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；
- (j) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零一六年二月二十五日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；

- (k) 就上述(j)項條件而言，在規劃許可續期之日起計九個月內(即在二零一六年五月二十五日或之前)落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (l) 倘在規劃許可有效期內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；
- (m) 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)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，而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

117. 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，並不表示當局會容忍現於申請地點但非這宗申請所涵蓋的其他發展／用途(即露天存放用途)。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；
- (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，申請地點包括根據集體政府租契持有的舊批農地。有關租契訂明，倘事先未獲政府批准，不得搭建構築物。第119約地段第1547號及第1548號分別為短期豁免書第3524號及第3525號所涵蓋，均准許搭建構築物作貨倉貯存用途。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額外／更多構築物，或把申請地點的違例情況納入規範。地政總

署會以業主身分全權酌情考慮有關申請，但不保證予以批准。倘予批准，申請人須履行地政總署可能施加的條款及條件，包括繳付地價或費用等。申請地點可經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由公庵路通往申請地點的道路／小路／路徑所在土地的類別，並與有關的管理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。申請地點須有足夠空間供車輛轉動，以及不得有車輛在公共道路停泊；
- (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公庵路的通道；
- (f) 遵照環境保護署最新發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，以盡量減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，位於申請地點南面邊界的現有樹木(文件的繪圖A-3)，並不見於二零一五年一月二日拍攝的航攝照片；
- (h) 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措施，以避免造成滋擾及對附近的水道造成污染；
- (i) 留意水務署總工程師／建設的意見，申請地點附近的水管未能用以裝設標準的柱形消防栓；
- (j) 留意消防處處長的意見，考慮到建議的設計／性質，預計有需要安裝消防裝置。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。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亦須在平面圖上清楚標示。倘申請人擬申請豁免設置消防處所規定的消防裝置，須提出理據供消防處考慮。申請人亦須留意，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；以及

- (k) 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(包括搭建臨時建築物)，必須先取得建築事務監督的批准及同意，否則有關工程即屬違例建築工程。申請人須根據《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。」

議程項目 30

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-TYST/750 擬在劃為「工業」地帶的元朗唐人新村第 121 約地段第 1945 號餘段(部分)和毗連政府土地進行工業用途(製造惰性氣體和滅火劑、為滅火筒和壓縮氣體瓶提供維修保養服務及補充惰性氣體和滅火劑，以及進行水壓測試)，並闢設危險品倉庫(存放惰性氣體和滅火劑)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-TYST/750 號)

118. 小組委員會備悉，申請人於二零一五年八月六日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間準備補充資料，以回應機電工程署所提出的意見。這是申請人首次要求延期。

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

[主席多謝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、簡國治先生及何劍琴女士，以及城市規劃師／屯門及元朗西梁瑋文先生出席會議，解答委員的提問。他們於此時離席。]

議程項目 31

其他事項

120. 餘無別事，會議於下午五時三十分結束。