

## 城市規劃委員會

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會  
二零一五年十月二十三日下午二時三十分舉行的  
第 543 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

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

環境保護署首席環境保護主任(策略評估)  
楊維德先生

地政總署助理署長(區域 3)

陳永堅先生

規劃署副署長／地區

李啟榮先生

秘書

**因事缺席**

劉智鵬博士

馬詠璋女士

邱榮光博士

鄒桂昌教授

符展成先生

黃令衡先生

李美辰女士

**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

招志揚先生

### 議程項目 1

通過二零一五年十月九日第 542 次會議記錄草擬本

[公開會議]

1. 二零一五年十月九日第 542 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]

Y/I-CC/5

申請修訂《長洲分區計劃大綱核准圖  
編號 S/I-CC/7》，把位於長洲長洲約  
地段第 942 號的申請地點  
由「綠化地帶」改劃為「住宅(丙類)2」地帶  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 Y/I-CC/5 號)

---

3. 秘書報告，申請地點鄰近龍仔村和南丞，而景藝設計有限公司(下稱「景藝公司」)是申請人的顧問之一。下列委員已就此議項申報利益：

符展成先生  
黎慧雯女士

} 現時與景藝公司有業務往來；

邱榮光博士

— 在長洲參與經營一間教育中心；以及

黃令衡先生 一 為一間公司的股東和董事，該公司在龍仔村擁有一個單位。

4. 小組委員會備悉，申請人已要求延期考慮這宗申請，並備悉符展成先生、邱榮光博士及黃令衡先生因事未能出席會議。由於黎慧雯女士沒有參與這宗申請，故小組委員會同意她可留在席上。

5. 小組委員會備悉，申請人於二零一五年九月三十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。這是申請人首次要求延期。

6. 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。

[高級城市規劃師／西貢及離島譚燕萍女士及王永德先生此時獲邀到席上。]

#### 議程項目 4

##### 第 16 條申請

[公開會議(只限簡介和提問部分)]

A/I-TCTC/51 在劃為「休憩用地」地帶的大嶼山東涌  
第 3 約地段第 2261 號黃泥屋村 2 號地下  
經營臨時食肆(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/I-TCTC/51 號)

---

##### 簡介和提問部分

7. 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；

[梁慶豐先生此時到席。]

(b) 經營為期三年的臨時食肆；

(c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 8 段。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)表示，在二零一二年及二零一四年，針對有關臨時食肆的八宗環境投訴中，有兩宗證明屬實。警務處處長亦表示，由二零一一年起，收到 18 宗涉及申請地點的噪音投訴。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，收到一份來自一名個別人士的公眾意見書，表示反對這宗申請，理由主要是有關食肆並沒有履行有關營業時間的規劃許可附帶條件，造成滋擾及泊車、道路安全、保安和環境衛生問題。離島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——根據載於文件第 10 段的評估，規劃署不支持這宗申請。雖然批給這宗申請臨時規劃許可不會妨礙落實「休憩用地」地帶的長遠規劃意向，但有關處所涉及先前四宗作相同用途的規劃申請(編號 A/I-TCTC/40、42、45 及 49)，其中三宗的規劃許可因申請人沒有履行規劃許可附帶條件而被撤銷。對上一宗編號 A/I-TCTC/49 的申請的規劃許可於二零一五年二月十三日被撤銷，理由是申請人沒有履行有關夜間作業的規劃許可附帶條件。此後，有關食肆仍繼續營業。雖然其他政府部門對這宗申請沒有負面意見，但自有關食肆營運以來，環保署及警方收到多宗針對該食肆的環境投訴。由於有關食肆的經營者屢次未有履行有關營業時間的附帶條件，規劃署質疑施加相關的附帶條件對解決潛在環境問題是否奏效。對於公眾意見，上文的評估亦適用。

8. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

9. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請。有關的理由是：

- 「(a) 申請人未能證明有關發展不會對周邊地區造成噪音影響；以及
- (b) 先前向編號 A/I-TCTC/40、42 及 49 的申請批給的規劃許可因申請人沒有履行規劃許可附帶條件而被撤銷。申請人屢次未有履行規劃許可附帶條件，倘若仍然批准這宗申請，會為批給作臨時用途而又要求申請人須履行附帶條件的其他同類規劃許可立下不良先例，令法定的規劃管制失去效用。」

**議程項目 5**

第 16 條申請

[公開會議]

A/SK-CWBN/37 擬在劃為「自然保育區」地帶、「綠化地帶」及「鄉村式發展」地帶的西貢五塊田第 238 約的政府土地關設公用事業設施裝置(電線杆連變壓器、配電箱和地底電纜)，以及進行挖土工程(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/SK-CWBN/37 號)

---

10. 秘書報告，這宗申請由中華電力有限公司(下稱「中電公司」)提交。下列委員已就此議項申報利益：

- 李美辰女士 — 為香港活力都會協會的秘書長，而該會曾獲中電公司的贊助；
- 邱榮光博士 — 為中電公司教育委員會及能源教育委員會的委員；以及

雷賢達先生            一    在清水灣地區擁有兩幢房屋。

11. 小組委員會備悉，申請人已要求延期考慮這宗申請，並備悉李美辰女士及邱榮光博士因事未能出席會議。由於雷賢達先生的物業並非直接望向申請地點，故小組委員會同意他可留在席上。

12. 小組委員會備悉，申請人於二零一五年十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，以回應各政府部門的意見。這是申請人第二次要求延期。

13. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計兩個月內提交小組委員會考慮。倘申請人所提交的進一步資料不包含重要的內容，可在較短時間內處理，這宗申請可於較早的會議上提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，小組委員會已給其兩個月時間準備所要提交的進一步資料。由於這是第二次延期，而且前後已給予合共四個月時間，所以除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

## 議程項目 6

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/SK-PK/223      擬在劃為「農業」地帶的西貢沙角尾村  
第 221 約地段第 686 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/SK-PK/223 號)

---

### 簡介和提問部分

14. 高級城市規劃師／西貢及離島王永德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(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段和附錄 IV。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點具復耕潛力。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，因為或須進行填土，而且申請人未能證明擬議的發展不會對景觀造成負面影響。運輸署署長表示，這類發展應盡量局限在「鄉村式發展」地帶內。批准這宗申請會立下不良先例，累積影響所及，可能會對交通造成嚴重的負面影響。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，收到三份分別來自創建香港、嘉道理農場暨植物園公司及一名個別人士的公眾意見書，表示反對這宗申請，主要理由是擬議的發展不符合有關的規劃意向；對鄉郊環境及香港尚餘的農地數目有累積影響；申請書沒有提供對環境、景觀、排水或排污的影響評估；對附近的水體和河溪有負面影響；以及會立下不良先例。西貢民政事務專員沒有收到區內人士的反對／意見；
- (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。擬發展的小型屋宇並不符合「農業」地帶的規劃意向。漁護署署長不支持這宗申請，因為申請地點具復耕潛力。由於現時「鄉村式發展」地帶內目前仍有土地可供使用，把擬議的小型屋宇發展集中在「鄉村式發展」地帶內，靠近現有村落，會更為恰當。擬議的發展並不符合「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」，因為申請人未能證明有關發展不會對附近農地及河溪造成負面影響。對於公眾意見，上文的評估亦適用。

15. 委員並無就這宗申請提出問題。

## 商議部分

16. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，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。申請人未能證明有關發展不會對附近農地及河溪造成負面影響；
- (b) 沙角尾的「鄉村式發展」地帶內仍有主要擬作小型屋宇發展的土地可供使用。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，把擬議的小型屋宇發展集中在靠近現有村落的地方，會更為恰當；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，倘這些申請都獲得批准，累積影響所及，會導致發展侵進「農業」地帶，令該地帶的整體鄉郊環境質素下降。」

## 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-PK/224 擬在劃為「農業」地帶的西貢沙角尾村  
第 221 約地段第 583 號  
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/224 號)

---

### 簡介和提問部分

17. 高級城市規劃師／西貢及離島王永德先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬建的屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段和附錄 IV。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。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，因為或須進行填土，而且申請人未能證明擬議的發展不會對景觀造成負面影響。運輸署署長表示，這類發展應盡量局限在「鄉村式發展」地帶內。批准這宗申請會立下不良先例，累積影響所及，可能會對交通造成嚴重的負面影響。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，收到五份分別來自創建香港、嘉道理農場暨植物園公司及三名個別人士的公眾意見書，表示反對這宗申請，主要理由是擬議的發展不符合有關的規劃意向；對鄉郊環境及香港尚餘的農地數目有累積影響；申請書沒有提供對環境、景觀、排水及排污的影響評估；對附近水體及河溪有負面影響；以及會立下不良先例。西貢民政事務專員沒有收到區內人士的反對／意見；
- (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。擬議的小型屋宇發展不符合「農業」地帶的規劃意向。漁護署署長不支持這宗申請，因為申請地點具復耕潛力。由於現時「鄉村式發展」地帶內仍有土地可供使用，把擬建的小型屋宇發展集中在「鄉村式發展」地帶內，靠近現有村落會更為恰當。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」，因為申請人未能證明有關發展不會對附近農地及河溪造成負面影響。對於公眾意見，上文的評估亦適用。

18. 委員並無就這宗申請提出問題。

## 商議部分

19. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請。有關理由是：

- 「(a) 擬議的發展並不符合「農業」地帶的規劃意向，即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。申請書內並無有力的規劃理據以支持偏離此規劃意向。申請人未能證明有關發展不會對附近農地及河溪造成負面影響；
- (b) 沙角尾的「鄉村式發展」地帶內仍有主要擬作發展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，把擬議的小型屋宇發展集中在靠近現有村落的地方，會更為恰當；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，倘這些申請都獲得批准，累積影響所及，會導致發展侵進「農業」地帶，令該地帶的整體鄉郊環境質素下降。」

## 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-PK/225 擬在劃為「綠化地帶」、「鄉村式發展」地帶及顯示為「道路」的地方的西貢龍尾村第 213 約地段第 45 號 Q 分段、R 分段及 AH 分段興建三幢屋宇(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/SK-PK/225 號)

---

### 簡介和提問部分

20. 高級城市規劃師／西貢及離島王永德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) 擬建的三幢屋宇(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 V。相關的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，收到三份分別來自創建香港及兩名個別人士的公眾意見書，表示反對這宗申請，主要理由是擬議的發展不符合有關的規劃意向和有關「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；以及申請人沒有提供有關的影響評估；
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 12 段的評估，規劃署不反對這宗申請。擬建的小型屋宇大致符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」，因為申請地點及擬建小型屋宇的覆蓋範圍完全在龍尾的「鄉村範圍」內，而且「鄉村式發展」地帶內可作小型屋宇發展的土地普遍供不應求。這宗申請大致符合城規會規劃指引編號 10，因為對區內的景觀資源和景觀特色不會有很大的負面影響。申請地點涉及先前一宗獲批准作相同用途的申請(編號 A/SK-PK/177)，有關的規劃許可於二零一四年八月二十七日屆滿。自該宗先前的申請獲批准以來，有關的規劃情況並沒有改變。對於公眾意見，上文的評估亦適用。

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(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十月二十三日止；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及保護樹木圖，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。」

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，為向發展項目供水，申請人或須把該項目的內部供水系統伸延，以接駁至最接近而合適的政府水管。申請人須解決與供水相關的任何土地問題(例如私人地段問題)，並須負責私人地段內的內部供水系統的建造、運作及維修保養，而有關情況必須符合水務署所訂標準；
- (b) 留意消防處處長的意見，申請人須遵守地政總署編訂的《新界豁免管制屋宇消防安全規定指引》。消防處收到地政總署轉介的正式申請後，便會制訂詳細的消防安全規定；
- (c) 留意渠務署總工程師／新界南的意見，申請人須就擬議的發展提供足夠的雨水排放設施，以收集來自申請地點的地面徑流或由附近地方流向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；
- (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／或公用排水渠工程均須符合《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；
- (f) 留意土木工程拓展署土力工程處處長的意見，申請人須向西貢地政專員提交必需的資料，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 號所訂明的地盤平整工程豁免準則。倘不獲豁免，申請人便須根據《建築物條例》的規定，向屋宇署提交地盤平整工程圖則；以及
- (g) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，應在申請地點屬於「綠化地帶」的部分栽種樹木，使該處的「鄉村式發展」地帶能順暢地過渡至「綠化地帶」，並可作為綠化緩衝區，分隔擬建的屋宇與北面的龍尾村路。」

[主席多謝高級城市規劃師／西貢及離島譚燕萍女士及王永德先生出席會議，解答委員的提問。譚女士及王先生此時離席。]

### 沙田、大埔及北區

#### 議程項目 9

##### 第 12A 條申請

[公開會議]

Y/ST/31

申請修訂《沙田分區計劃大綱核准圖編號 S/ST/31》，把位於新界沙田大圍車公廟路南面第 179 約地段第 753 號、第 184 約地段第 60 號 A 分段、第 60 號 B 分段及第 561 號和毗連政府土地的申請地點由「鄉村式發展」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 Y/ST/31 號)

---

24. 秘書報告，李美辰女士已就此議項申報利益，因為其配偶在大圍美田路擁有一個單位。小組委員會備悉，申請人已要求城規會延期考慮這宗申請，而李美辰女士因事未能出席會議。

25. 小組委員會備悉，申請人於二零一五年十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的資料，以回應運輸署所提出的意見。這是申請人第二次要求延期。

26. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計三個月內提交小組委員會考慮。倘申請人所提交的進一步資料不包含重要的內容，可在較短時間內處理，這宗申請可於較早的會議上提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，小組委員會已給其兩個月時間準備所要提交的進一步資料。由於這已是第二次延期，而且前後已給予合共四個月時間準備所要提交的進一步資料，所以除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

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

## **議程項目 10**

### **第 16 條申請**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/ST/884            擬在劃為「鄉村式發展」地帶的  
沙田九肚村(第 171 約的政府土地)  
闢設公用事業設施裝置(電力組合式變壓站)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/ST/884A 號)

---

### **簡介和提問部分**

27. 秘書報告，這宗申請由中華電力有限公司(下稱「中電公司」)提交。下列委員已就此議項申報利益：

- 李美辰女士 — 為香港活力都會協會的秘書長，該會曾獲中電公司的贊助；以及
- 邱榮光博士 — 為中電公司教育委員會及能源教育委員會的委員。

28. 小組委員會備悉，李美辰女士及邱榮光博士因事未能出席會議。

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 闢設公用事業設施裝置(電力組合式變壓站)；
- (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，收到一份由九肚村村民提交的公眾意見書，所提出的理由主要是擬議的組合式變壓站會對村民造成負面心理影響；構成危險並影響鄰近的通道；以及對風水有負面影響。沙田民政事務專員沒有收到區內人士的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 10 段的評估，規劃署不反對這宗申請。闢設的電力組合式變壓站是「鄉村式發展」地帶內住宅發展項目供電所需的設施，其規模不大，與周圍的鄉郊特色和「鄉村式發展」地帶內的發展項目並非不相協調，預計不會對周圍地區的消防安全、環境、景觀、排水和交通造成重大影響。對於公眾的意見，上述的評估亦適用。

30. 劉振謙先生回應主席的提問說，位於申請地點的小徑是一條區內通道，並非由政府維修保養，而申請人日後亦會重新提供受影響的鄉村通道。

#### 商議部分

31. 主席表示，由於申請地點已由集體牌照涵蓋，所以無須再向地政總署提出申請。應在規劃許可附加一項條件，確保上述鄉村通道會妥為重新提供。委員對此表示同意。

32. 經進一步商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可的有效期至二零一九年十月二十三日止；除非在該日期前，所批准的發展已展開或這項許可已續期，否則這項許可會於該日期後停止生效。這項許可須附加下列條件：

- 「(a) 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；
- (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) 為擬議發展項目所影響的鄉村重新提供一條通道，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

33. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- 「(a) 留意地政總署沙田地政專員的意見，申請人展開有關裝置工程前，須向沙田地政處申請挖掘准許證；
- (b) 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，便會制定詳細的消防安全規定；以及

- (c) 留意衛生署署長的意見，此發展項目的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電力設施時與持份者進行有效坦誠的溝通。」

## 議程項目 11

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/ST/885            在劃為「政府、機構或社區」地帶的  
沙田銀城街 46 號威爾斯親王醫院職員宿舍 E 座  
關設臨時分層住宅(為期五年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/ST/885 號)

---

### 簡介和提問部分

34. 秘書報告，許智文教授就此議項申報利益，表示他在沙田擁有一個物業。小組委員會認為許智文教授涉及直接利益，並同意應請他就此議項暫時離席。

[許智文教授此時暫時離席。]

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 在申請處所關設臨時分層住宅；
- (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，收到一份由個別人士提交的公眾意見書，表示反對這宗申請，並認為有關處所應供香港中文大學(下稱「中文大學」)的

學生作住宿之用，而土地資源應用於所指定的用途。沙田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——根據載於文件第 10 段的評估，規劃署不反對這宗申請。擬議的威爾斯親王醫院第二期重建計劃並無確定的落實時間表，把前職員宿舍關作臨時分層住宅並不會令土地用途或宿舍用地的住宅性質有變，亦不會對毗鄰威爾斯親王醫院的運作造成負面影響。關作臨時分層住宅既不會妨礙落實「政府、機構或社區」地帶的規劃意向，亦不會有礙日後威爾斯親王醫院的重建計劃。有關處所涉及先前四宗作為期五年臨時分層住宅用途的申請，該些申請於一九九七年至二零一零年間獲得批准，而自該等申請獲批准以來，有關的規劃情況並無改變。至於有公眾意見認為應把申請處所關作別的用途，有關處所不宜關作學生宿舍，而中文大學已有在校園內興建學生宿舍的計劃。

36. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

37. 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，有效期為五年，至二零二零年十月二十三日止，並須附加下列條件：

「— 提交和落實消防裝置和滅火水源建議，而有關建議和落實情況必須符合消防處的要求。」

38. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

「— 留意建築署總建築師／管理統籌處(2)的意見，申請人應訂立條文，訂明若威爾斯親王醫院第二期重建計劃在幾年後推行，會給予合理的通知期(例如三個月)，知會並要求單位用戶遷出。」

## 議程項目 12

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/ST/886            擬把劃為「工業(1類)」地帶的新界沙田  
圓洲角源順圍 2 號(沙田市地段第 275 號)的  
大廈整幢改裝以經營商店及服務行業，  
並作辦公室、訓練中心及食肆用途  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/ST/886 號)

---

### 簡介和提問部分

39. 秘書報告，許智文教授就此議項申報利益，因為他在沙田擁有一個物業。小組委員會認為許智文教授涉及直接利益，並備悉他已暫時離席。

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬把整幢大廈改裝以經營商店及服務行業，並作辦公室、訓練中心及食肆用途；
- (c) 政府部門的意見——工業貿易署署長對這宗申請有保留，因為申請地點並不包括在規劃署公布的「二零一四年全港工業用地分區研究」的土地用途改劃建議內，他亦關注到批准這宗申請，會導致日後工業用地減少。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)表示，申請人須進行排污影響評估，以估計新增的污水量及確定現有污水收集系統的能力足以應付新增的污水量。其他相關政府部門對這宗申請沒有反對／負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，收到四份由個別人士提交並表示反對這宗申請的公眾意見書，所提出的主要理由包括愉翠商場及第一城商場已足以應付

附近地區的居民對於零售／商業服務的需求；小瀝源工業區已提供足夠樓面空間作辦公室、訓練中心及宗教場所用途；以及把申請地點改作住宅用途以應付房屋需求，會較為合適。沙田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——根據載於文件第 12 段的評估，規劃署不反對這宗申請。把整幢大廈改裝作辦公室及商業用途的建議大致符合有關「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 的規定，因為擬議的發展與附近的土地用途能互相協調。雖然工業貿易署署長關注到日後會因工業用地減少而未能應付對工業用途的需求，但申請獲批的有效期僅以現有大廈的整段使用期為限，而且不會妨礙落實申請地點的長遠規劃意向，即把該處用作一般工業用途，以應付日後的需求。其他獲諮詢的相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。至於環保署署長關注的事宜，建議加入一項規劃許可附帶條件，規定申請人須提交排污影響評估。對於公眾意見，上述的評估亦適用。

41. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

42. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這宗申請的規劃許可有效期至二零一九年十月二十三日止；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) 提交並落實消防裝置和滅火水源建議，而有關建議和落實情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (b) 提交排污影響評估，並落實評估內所確定的任何緩解措施，而有關評估和落實情況必須符合環保署署長或城規會的要求。」

43. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- 「(a) 有關許可的有效期以有關大廈的整段使用期為限，日後一旦進行重建，申請地點便須符合重建時有效的分區計劃大綱圖對有關的用途地帶和發展所定的限制，而屆時的限制未必與現時有關大廈的限制相同；
- (b) 向地政總署沙田地政專員申請作出修訂／特別豁免書，准予進行申請的用途；
- (c) 留意環保署署長的意見，如規定要提升污水收集系統，申請人須建議並進行有關的系統提升或緩解工程，並承擔有關費用；
- (d) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界東(2)及鐵路組的意見，申請人須委聘認可人士，把建築圖則提交建築事務監督審批；在決定建於地面的泊車位是否可獲豁免計算在總樓面面積內時，須參考《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》APP-2 和《香港規劃標準與準則》的規定，以及運輸署署長的意見；該幢擬整幢改裝的大廈須根據《建築物(規劃)規例》第 72 條提供暢通無阻的通道及供殘疾人士使用的廁所；把整幢大廈改裝後，須提供足夠的走火通道和衛生設備；而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；
- (e) 留意消防處處長的意見，申請人須遵守由屋宇署執行的《2011 年建築物消防安全守則》D 部第 6 節所載有關緊急車輛通道的規定；以及
- (f) 留意水務署總工程師／建設的意見，申請地點侵進下城門水塘水壩的防洪泛平原，建議申請人評估防洪泛水壩對擬議發展的影響，並自行安排所需措施。倘申請人需要有關水壩安全的數據，可與水務署聯絡。」

**議程項目 13 至 38**

**第 16 條申請**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/DPA/NE-TT/31 擬在劃為「非指定用途」地區的大埔屋頭  
第 289 約地段第 854 號 B 分段、  
第 883 號 B 分段、第 884 號 A 分段及  
第 885 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/DPA/NE-TT/31 號)

A/DPA/NE-TT/32 擬在劃為「非指定用途」地區的大埔屋頭  
第 289 約地段第 853 號餘段、  
第 854 號 A 分段、第 885 號 B 分段及  
第 886 號 F 分段  
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/DPA/NE-TT/32 號)

A/DPA/NE-TT/33 擬在劃為「非指定用途」地區的大埔屋頭  
第 289 約地段第 899 號 B 分段、  
第 900 號 A 分段及第 903 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/DPA/NE-TT/33 號)

A/DPA/NE-TT/34 擬在劃為「非指定用途」地區的大埔屋頭  
第 289 約地段第 862 號 B 分段及  
第 864 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/DPA/NE-TT/34 號)

A/DPA/NE-TT/35 擬在劃為「非指定用途」地區的大埔屋頭  
第 289 約地段第 886 號 B 分段及  
第 893 號 F 分段  
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/DPA/NE-TT/35 號)

- A/DPA/NE-TT/36 擬在劃為「非指定用途」地區的大埔屋頭第 289 約地段第 897 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/DPA/NE-TT/36 號)
- A/DPA/NE-TT/37 擬在劃為「非指定用途」地區的大埔屋頭第 289 約地段第 898 號 E 分段、  
第 922 號 A 分段、第 923 號 A 分段、  
第 924 號 B 分段、第 924 號餘段、  
第 925 號 C 分段及第 925 號 D 分段  
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/DPA/NE-TT/37 號)
- A/DPA/NE-TT/38 擬在劃為「非指定用途」地區的大埔屋頭第 289 約地段第 926 號 C 分段、  
第 926 號餘段、第 927 號 H 分段、  
第 927 號餘段、第 930 號 K 分段、  
第 930 號 L 分段、第 930 號 R 分段、  
第 930 號 S 分段及第 931 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/DPA/NE-TT/38 號)
- A/DPA/NE-TT/39 擬在劃為「非指定用途」地區的大埔屋頭第 289 約地段第 900 號餘段、  
第 901 號 C 分段、第 902 號 A 分段、  
第 903 號餘段及第 904 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/DPA/NE-TT/39 號)

- A/DPA/NE-TT/40 擬在劃為「非指定用途」地區的大埔屋頭  
第 289 約地段第 858 號 A 分段、  
第 859 號 C 分段、第 860 號 D 分段、  
第 861 號 A 分段、第 879 號 B 分段、  
第 879 號 E 分段、第 880 號 B 分段及  
第 881 號 E 分段  
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/DPA/NE-TT/40 號)
- A/DPA/NE-TT/41 擬在劃為「非指定用途」地區的大埔屋頭  
第 289 約地段第 858 號 B 分段、  
第 861 號 B 分段、第 879 號 D 分段、  
第 880 號餘段及第 958 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/DPA/NE-TT/41 號)
- A/DPA/NE-TT/42 擬在劃為「非指定用途」地區的大埔屋頭  
第 289 約地段第 894 號 E 分段、  
第 898 號 D 分段、第 899 號 C 分段及  
第 901 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/DPA/NE-TT/42 號)
- A/DPA/NE-TT/43 擬在劃為「非指定用途」地區的大埔屋頭  
第 289 約地段第 887 號 A 分段、  
第 888 號 A 分段、第 889 號 A 分段、  
第 890 號 B 分段及第 891 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/DPA/NE-TT/43 號)
- A/DPA/NE-TT/44 擬在劃為「非指定用途」地區的大埔屋頭  
第 289 約地段第 881 號 C 分段及  
第 930 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/DPA/NE-TT/44 號)

- A/DPA/NE-TT/45 擬在劃為「非指定用途」地區的大埔屋頭  
第 289 約地段第 853 號 B 分段、  
第 885 號 A 分段及第 886 號 E 分段  
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/DPA/NE-TT/45 號)
- A/DPA/NE-TT/46 擬在劃為「非指定用途」地區的大埔屋頭  
第 289 約地段第 925 號 E 分段及  
第 926 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/DPA/NE-TT/46 號)
- A/DPA/NE-TT/47 擬在劃為「非指定用途」地區的大埔屋頭  
第 289 約地段第 927 號 F 分段、  
第 930 號 E 分段及第 930 號 F 分段  
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/DPA/NE-TT/47 號)
- A/DPA/NE-TT/48 擬在劃為「非指定用途」地區的大埔屋頭  
第 289 約地段第 923 號餘段、  
第 925 號餘段、第 926 號 B 分段、  
第 931 號 A 分段、第 932 號 A 分段及  
第 933 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/DPA/NE-TT/48 號)
- A/DPA/NE-TT/49 擬在劃為「非指定用途」地區的大埔屋頭  
第 289 約地段第 868 號 A 分段、  
第 870 號 B 分段、第 871 號 B 分段及  
第 873 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/DPA/NE-TT/49 號)

- A/DPA/NE-TT/50 擬在劃為「非指定用途」地區的大埔屋頭  
第 289 約地段第 867 號 A 分段、  
第 876 號 D 分段及第 877 號  
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/50 號)
- A/DPA/NE-TT/51 擬在劃為「非指定用途」地區的大埔屋頭  
第 289 約地段第 921 號 A 分段、  
第 921 號 B 分段、第 922 號 B 分段、  
第 922 號 C 分段、第 923 號 B 分段及  
第 925 號 F 分段  
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/DPA/NE-TT/51 號)
- A/DPA/NE-TT/52 擬在劃為「非指定用途」地區的大埔屋頭  
第 289 約地段第 854 號 E 分段  
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/DPA/NE-TT/52 號)
- A/DPA/NE-TT/53 擬在劃為「非指定用途」地區的大埔屋頭  
第 289 約地段第 854 號 C 分段、  
第 883 號餘段及第 884 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/DPA/NE-TT/53 號)
- A/DPA/NE-TT/54 擬在劃為「非指定用途」地區的大埔屋頭  
第 289 約地段第 854 號 G 分段、  
第 857 號 C 分段及第 858 號 D 分段  
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/DPA/NE-TT/54 號)

- A/DPA/NE-TT/55 擬在劃為「非指定用途」地區的大埔屋頭  
第 289 約地段第 854 號 D 分段  
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/DPA/NE-TT/55 號)
- A/DPA/NE-TT/58 擬在劃為「非指定用途」地區的大埔屋頭  
第 289 約地段第 867 號 B 分段、  
第 868 號餘段、第 873 號 C 分段及  
第 876 號 C 分段  
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/DPA/NE-TT/31 至 55 和 58B 號)
- 

[許智文教授此時返回席上。]

44. 小組委員會得悉這 26 宗申請的性質類似，而且申請地點十分接近，位於發展審批地區圖上一個劃為「非指定用途」地帶的地方內，故同意一併考慮這 26 宗申請。

45. 小組委員會備悉，申請人於二零一五年十月五日要求城市規劃委員會(下稱「城規會」)再延期兩個月才考慮這些申請，讓他們有時間準備進一步資料(包括地形測量、樹木調查和環境評估報告)，以回應政府部門的意見。自對上一次在二零一五年八月延期後，申請人未曾提交任何進一步資料。

46. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這 26 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，這些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，這些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，小組委員會已給他們兩個月時間準備所要提交的進一步資料。由於這已是這些申請第三次延期，即小組委員會已給申請人合共六個月的時間，因此，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

### 議程項目 39

#### 第 16 條申請

[公開會議(只限簡介和提問部分)]

A/NE-KLH/497 在劃為「綠化地帶」的  
大埔南華莆第 9 約地段第 556 號餘段(部分)  
臨時露天貯放建築材料(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/NE-KLH/497 號)

---

#### 簡介和提問部分

47. 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) 臨時露天貯放建築材料，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，因為南華莆的村屋與申請地點範圍相距 100 米之內，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，收到一份來自南華莆原居民代表的公眾意見書，表示反對這宗申請，理由主要是南華莆內劃為「綠化地帶」的土地不足，建議應加入有關綠化、設置圍欄、植樹、闢設排水設施和以混凝土材料鋪築申請地點路面的規劃許可附帶條件。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。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編號 13E (城規會規劃指引編號 13E)所界定的第 3 類地區。

在一九九八年至二零一二年間，有七宗作臨時露天貯物用途的申請獲得批准(編號 A/NE-KLH/165、204、301、340、348、383 及 446)。雖然環保署署長不支持這宗申請，但過去三年並沒有收到涉及申請地點關於環境方面的投訴。為減低對環境可能造成的影響，建議在規劃許可加入有關限制作業時間的附帶條件。此外，這宗申請大致符合有關「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)。關於公眾的意見，上述的評估亦適用。

48. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

49. 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，至二零一八年十月二十三日止，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，不得於星期一至五晚上七時至早上七時及星期六、日和公眾假期晚上六時至早上七時在申請地點作業；
- (b) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行掘井、爆破、鑽探或打樁工程；
- (c) 須定期進行清洗及維修保養工程，以免排水設施淤塞；
- (d) 在批給規劃許可之日起計六個星期內(即在二零一五年十二月四日或之前)，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；
- (e) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年四月二十三日或之前)，提交消防裝置及滅火水源建

議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；

- (f) 在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一六年七月二十三日或之前)，設置消防裝置及滅火水源，而有關設施必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年四月二十三日或之前)，提交有關保護上段間接集水區的水質免受污染的預防措施建議，而有關建議必須符合水務署署長或城規會的要求；
- (h) 就上文(g)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一六年七月二十三日或之前)，落實保護上段間接集水區的水質免受污染的預防措施建議，而落實情況必須符合水務署署長或城規會的要求；
- (i) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年四月二十三日或之前)，提交保護樹木建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (j) 就上文(i)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一六年七月二十三日或之前)，落實保護樹木建議，而落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (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)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；
- (l) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(d)、(e)、(f)、(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；以及

- (m) 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。」

50. 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這項發展所涉及的任何土地問題；
- (c) 留意地政總署大埔地政專員的意見，現在這宗申請擬建構築物的覆蓋面積與先前短期豁免書所建議的稍有不同，申請人須就最終建議作出澄清，以供地政總署考慮。地政總署不保證短期豁免書的申請最終會予批准，倘予批准，可附加條款和條件，包括規定申請人繳付費用；
- (d) 留意運輸署署長的意見，連接申請地點的現有鄉村通道並非由運輸署負責管理。申請人須向相關的地政及維修保養當局查核該鄉村通道所在土地的類別，並釐清有關通道的管理和維修保養責任誰屬，以免可能招致土地糾紛；
- (e) 留意土木工程拓展署新界東拓展處處長的意見，根據土木工程拓展署合約編號 CV/2012/09「蓮塘／香園圍口岸土地平整及基礎建設工程－工程合約 3」，大窩西支路正進行道路工程，通往申請地點的通路可能會不時更改，以配合承建商在該區的工程次序；
- (f) 留意環境保護署署長的意見，申請人須遵守《處理露天貯存用地的環境問題作業指引》附件 I 的規定及《香港規劃標準與準則》第九章「污水收集及處置」的原則；

- (g) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，如在申請地點範圍外進行工程，須先取得地政總署及／或有關的私人地段擁有人的同意。申請地點附近並沒有公共污水收集系統可供接駁，申請人須就申請用途的污水處理／排放事宜徵詢環境保護署的意見；
- (h) 留意水務署總工程師／建設的意見，在進行任何挖掘工程前，申請人須向水務署提交挖掘工程建議書，以便水務監督核准工程各方面的事宜。在水務監督書面批准有關的挖掘工程後，申請人方可進行工程，並須遵守水務監督就有關的挖掘工程所訂的任何規定。倘該地段或地段任何部分的發展在任何時候引致任何地陷情況，申請人須就地陷情況對私人物業所造成的任何破壞或滋擾而引致的所有法律行動、申索及要求作出彌償，無須政府負責。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。其他意見載列於文件附錄 V；
- (i) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見：
  - (i) 倘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所涉的任何建議用途；
  - (ii) 若擬在申請地點進行任何新的建築工程(包括作為臨時建築物的貨櫃／開放式屋棚／有蓋棚架／流動廁所)，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。此外，申請人須根據《建築物條例》的規定，委聘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) 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；以及
  - (v) 倘申請地點並非緊連一條至少闊 4.5 米的指明街道，根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條，須在提交建築圖則的階段，由當局釐定該地點准許的發展密度；
- (j) 留意機電工程署署長的意見：

#### 電力安全

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，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，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》；

### 氣體安全

- (i) 申請地點貼近(沿大窩西支路)鋪設的高壓和次高壓地下煤氣輸送管；
  - (ii) 在發展項目的設計和建造階段，工程項目的倡議者／顧問／工程承建商須與香港中華煤氣有限公司保持聯絡，以確定申請地點附近現有或計劃鋪設的氣體喉管走線／氣體裝置位置的確實位置，以及發展項目須最少移離該等氣體喉管多遠為宜；以及
  - (iii) 工程項目的倡議者／顧問／工程承建商亦須遵守機電工程署發出的《避免氣體喉管構成危險工作守則》；以及
- (k) 留意消防處處長的意見，為履行規劃許可附帶條件(d)項，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書。倘在申請地點內搭建有蓋構築物(例如由貨櫃改裝而成的辦公室、臨時貨倉和用作工場的臨時屋棚)，便須裝設消防裝置。在此情況下，除非建築圖則已送交屋宇署，否則申請人須把載有消防裝置建議的相關平面圖提交消防處審批。申請人在擬備平面圖時，須留意：
- (i) 平面圖須按比例繪製，並註明尺寸和佔用性質；以及
  - (ii) 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。

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。申請人隨後須根據核准的建議，設置有關的消防裝置。」

#### 議程項目 40

##### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-KLH/498 擬在劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的大埔泰亨村第 7 約地段第 11 號 P 分段及第 11 號 Q 分段餘段  
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-KLH/498 號)

---

##### 簡介和提問部分

51. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區劉志庭先生請委員注意文件第 11.2 段及文件附錄 V 第 11 段在編輯上出錯。所涉的村名應為泰亨村，而非林村新村。他繼而簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬建的屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段和附錄 V。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，收到三份分別來自創建香港、泰亨村一群村民和一名個別人士的公眾意見書，表示反對這宗申請，理由主要包括擬議的發展不符合有關地帶的規劃意向；沒有提交影響評估報告；對生態、景觀、水質、交通和安全有負面影響；以及接達申請地點的通道必須獲得「祖／

堂」批准。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——根據載於文件第 11 段的評估，規劃署不支持這宗申請。擬議的發展不符合「農業」地帶的規劃意向，而漁護署署長並不支持這宗申請。擬議的發展也不符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」(下稱「臨時準則」)，因為泰亨的「鄉村式發展」地帶內可供發展小型屋宇的土地並非普遍供不應求。對於公眾的意見，上述的評估亦適用。

52. 劉志庭先生回應主席的詢問時說，申請地點經北面的區內道路乘車可達。

#### 商議部分

53. 主席表示，申請地點附近有一條區內道路，擬建小型屋宇的覆蓋範圍大部分在「鄉村式發展」地帶內。他請委員考慮應否從寬考慮這宗申請。一名委員表示，批准這宗申請或會為其他同類的小型屋宇申請立下不良先例，使小型屋宇沿「鄉村式發展」地帶和「農業」地帶毗連的邊界擴展。由於泰亨的「鄉村式發展」地帶內可供發展小型屋宇的土地並非普遍供不應求，因此這宗申請並不符合「臨時準則」，不應予以從寬考慮。

54. 經進一步商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請。有關理由是：

- 「(a) 擬議的發展並不符合該區「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。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) 擬議的發展並不符合「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」，因為泰亨的

「鄉村式發展」地帶內可供發展小型屋宇的土地並非普遍供不應求；以及

- (c) 泰亨的「鄉村式發展」地帶仍有主要作小型屋宇發展的土地可供使用。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，把擬議小型屋宇發展集中在「鄉村式發展」地帶內，會更為恰當。」

### 議程項目 41 及 42

#### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-LT/548 擬在劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的大埔社山村第 19 約地段第 681 號 B 分段  
第 1 小分段興建屋宇  
(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/NE-LT/548 號)

---

A/NE-LT/549 擬在劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的大埔社山村第 19 約地段第 681 號 B 分段餘段  
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-LT/549 號)

---

55. 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，故同意一併考慮這兩宗申請。

#### 簡介和提問部分

56. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區劉志庭先生簡介這兩宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬分別在兩個申請地點興建的屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)；

- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段和附錄 IV。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，關於這兩宗申請，各收到三份公眾意見書，分別來自創建香港、世界自然基金會香港分會及一名個別人士，他們都反對這兩宗申請，理由主要包括不符合規劃意向；有植物被清除及疑是「先發展，後建設」的情況；對交通、景觀、生態及環境有不良影響；以及會立下不良先例。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——根據載於文件第 12 段的評估，規劃署不反對這兩宗申請。雖然有關的「鄉村式發展」地帶內有足夠土地應付尚未處理的小型屋宇申請，但未能應付日後所有的小型屋宇需求。至於「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」)方面，擬建小型屋宇的覆蓋範圍有超過 50% 在社山村的「鄉村範圍」內，而且擬建的小型屋宇可接駁到該區已計劃鋪設的污水收集系統。所有相關的政府部門都不反對這兩宗申請，又或沒有負面意見。申請地點先前亦有由同一申請人提出作相同用途的申請(編號 A/NE-LT/316 及 317)在二零零四年十一月五日獲小組委員會批准。自該兩宗先前的申請獲批准以來，申請地點的規劃情況沒有重大改變。對於公眾的意見，上述評估亦適用。

57. 一名委員詢問批准編號 A/NE-LT/549 這宗申請會否立下先例。主席回應說，申請地點先前曾獲批給規劃許可作小型屋宇發展。

#### 商議部分

58. 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。有關的規劃許可有效期均至二零一九年十月二十三日止；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。兩宗申請的規劃許可均須附加下列條件：

- 「(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) 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。」

59. 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的意見，擬議小型屋宇實際的建造工程須在公共污水收集網絡建成後才可展開。申請人須提供足夠的地方，以便把有關的小型屋宇排污設施接駁至公共污水渠。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；
- (b) 留意渠務署總工程師／新界北和總工程師／工程管理的意見：
  - (i) 申請地點附近沒有公共雨水渠可供接駁。不論擬議的排水工程是在有關地段的範圍之內還是之外進行，有關的排水設施都須由申請人自費建造及維修保養。在排水系統運作期間，申請人／擁有人如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作出彌償，無須政府負責；以及

- (ii) 現時沒有公共污水收集系統可供接駁。根據渠務署的工程計劃編號 4332DS，擬建屋宇附近將鋪設公共污水渠。申請人若打算把擬建屋宇的污水排入計劃鋪設的公共污水收集系統，可按申請地點的情況，自行把擬建屋宇的污水渠伸延，經其他私人／政府土地接駁至擬設的污水收集系統最接近的接駁點。不過，這些僅屬初步資料，會因應申請地點的實際情況而有所修訂；
- (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，以便當局核實申請地點是否符合《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。如不獲豁免，申請人須根據《建築物條例》的規定，向屋宇署提交地盤平整工程圖則；
- (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，倘申請地點範圍內或附近設有地下電纜(及／或架空電纜)，申請人便須採取以下措施：
  - (i) 若申請地點位於《香港規劃標準與準則》所訂輸電電壓水平在 132 千伏特或以上的高壓架空電纜的較理想工作走廊內，申請人須先諮詢供電商及與供電商作出安排；

- (ii) 申請人及／或其承建商在申請地點範圍內搭建任何構築物前，必須與供電商聯絡，如有需要，應要求供電商遷移地下電纜(及／或架空電纜)，使電纜遠離擬建的構築物；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》；
- (f) 留意消防處處長的意見，申請人須遵守地政總署編訂的《新界豁免管制屋宇消防安全規定指引》。消防處會在批地階段制訂詳細的消防安全規定；
- (g) 留意康樂及文化事務署署長的意見，申請人須在建造工程展開前最少兩星期通知古物古蹟辦事處，以便監察申請地點；以及
- (h) 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 43 及 44**

##### **第 16 條申請**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-LT/550 擬在劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的大埔林村寨凹村第 10 約地段第 819 號 A 分段第 1 小分段興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-LT/550 號)

---

A/NE-LT/551 擬在劃為「農業」地帶的大埔林村寨𤿓村第 10 約地段第 819 號 A 分段第 2 小分段興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-LT/551 號)

---

### 簡介和提問部分

60. 小組委員會備悉這兩宗申請的性質類似，而且兩個申請地點十分接近，故同意一併考慮這兩宗申請。

61. 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 IV。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這兩宗申請，因為兩個申請地點的復耕潛力高。運輸署署長表示，擬議的發展應盡量局限在「鄉村式發展」地帶內，不過，除非有其他拒絕理由，否則這兩宗申請可予容忍。其他相關的政府部門對這兩宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，收到兩份關於編號 A/NE-LT/550 申請的公眾意見書，分別來自創建香港和一名個別人士；另外，亦收到一份由創建香港就編號 A/NE-LT/551 的申請所提交的公眾意見書。他們表示反對這兩宗申請，主要理由是擬議的發展不符合有關的規劃意向，而且對交通、景觀、生態和環境有負面影響，並會立下不良先例。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——根據載於文件第 11 段的評估，規劃署不反對這兩宗申請。雖然擬議的發展不符合「農業」地帶的規劃意向，而漁護署署長亦不支持這兩宗申請，但兩個申請地點都空置，雜草叢生，亦沒有重要的植被。運輸署署長原則上不反對編號 ANE-LT/550 的申請，亦認為除非有其他拒絕理由，否則編號 ANE-LT/551 的申請可予容忍。關於「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」，擬建的兩幢小型屋宇的覆蓋範圍有多於 50% 在寨廸的「鄉村範圍」內，而且可接駁至該區計劃鋪設的污水收集系統。除漁護署署長外，其他相關政府部門對這兩宗申請不表反對，或沒有負面意見。雖然「鄉村式發展」地帶內仍有土地可供興建小型屋宇，但並不足以應付日後所有的小型屋宇需求。以位置而言，兩個申請地點都靠近現有的村屋、興建中的新小型屋宇和已獲准興建小型屋宇的用地(即編號 A/NE-LT/366、388、390 和 458 的申請)。對於公眾意見，上文的評估亦相關。

62. 委員並無就這兩宗申請提出問題。

#### 商議部分

63. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這兩宗申請。這兩宗申請的規劃許可有效期均至二零一九年十月二十三日止；除非在該日期前，所批准的發展已展開或有關許可已續期，否則有關許可會於該日期後停止生效。這兩宗申請的規劃許可均須附加下列條件：

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

64. 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的意見，實際興建擬議小型屋宇的工程須在公共污水收集網絡建成後才可展開。申請人須提供足夠的地方，以便把小型屋宇的排污設施接駁至公共污水渠；申請人亦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。申請人亦須自費把擬建小型屋宇的排污設施接駁至公共污水渠；
- (b) 留意渠務署總工程師／新界北和總工程師／工程管理的意見：
  - (i) 申請地點附近沒有公共雨水渠可供接駁。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申請人自費建造及維修保養。在排水系統運作期間，申請人／擁有人如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作出彌償，無須政府負責；
  - (ii) 該處現時沒有公共污水收集系統可供接駁。根據渠務署的「林村谷污水收集系統」工程計劃，擬建屋宇附近將鋪設公共污水渠。視乎申請地點的情況，申請人若打算把擬建屋宇的污水排入計劃鋪設的公共污水收集系統，可自行把擬建屋宇的污水渠伸延，經其他私人／政府土地接駁至計劃鋪設的公共污水收集系統的最接近接駁點。不過，這些僅

屬初步資料，會因應申請地點的實際情況而有所修訂；以及

- (iii) 在支持申請的文件中所標示位於申請地點範圍外的沙井，並非由渠務署建造／維修保養；
- (c) 留意水務署總工程師／建設的意見：
- (i) 申請人須就其建議的每一個會有接駁污水管經過的私人地段提交已簽立的地役權批約，以證明在技術上和法律上，可把污水管從擬建小型屋宇經相關的私人地段鋪設至計劃鋪設的污水收集系統；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；
- (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第 APP-56 號有關「與新界豁免建築工程有關的地盤平整工程豁免準則」所訂定的地盤平整工程豁免準則。倘不獲豁免，申請人便須根據《建築物條例》的規定，向屋宇署提交地盤平整工程圖則；
- (f) 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／或架空電纜走線繪圖，視乎何者適用)，以找出申請地點範圍內或附近是否設有地下電纜及／或架空電纜。根據所取得的電纜圖則及相關的繪圖，倘申請地點範圍內或附近設有地下電纜及／或架空電纜，申請人便須採取以下措施：

- (i) 若申請地點位於《香港規劃標準與準則》所訂明輸電電壓水平在 132 千伏特或以上的高壓架空電纜的較理想工作廊內，申請人須先諮詢供電商並與其作出安排；
  - (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
- (g) 留意這項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 45**

### **第 16 條申請**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-LT/552      擬在劃為「農業」地帶的大埔林村新村  
第 19 約地段第 1257 號餘段及第 1258 號  
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-LT/552 號)

---

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬建的屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段和附錄 IV。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點附近有活躍的農業活動，而且申請地點的復耕潛力高。運輸署署長表示，擬議的發展應盡量局限在「鄉村式發展」地帶內。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，收到三份公眾意見書，分別來自香港觀鳥會、創建香港及一名個別人士，均表示反對這宗申請，理由主要是擬議的發展不符合有關的規劃意向；會立下不良先例；申請人沒有提交影響評估報告；對生態、鄉郊環境及消防安全會有負面影響；以及附近地方曾有同類的小型屋宇申請遭城規會拒絕。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——根據載於文件第 11 段的評估，規劃署不支持這宗申請。擬議的發展並不符合「農業」地帶的規劃意向，而漁護署署長亦不支持這宗申請。雖然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，但擬議的發展並不符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」(下稱「臨時準則」)，因為「鄉村式發展」地帶內可用作發展小型屋宇的土地並非普遍供不應求。對於公眾意見，上文的評估亦適用。

66. 主席詢問涉及申請地點毗鄰地方的同類申請被拒絕的理由為何。劉志庭先生回應說，編號 A/NE-LT/496 及 509 的申

請遭到拒絕，理由主要是有關申請並不符合臨時準則，因為在考慮有關申請時，「鄉村式發展」地帶內可用作發展小型屋宇的土地並非普遍供不應求。

### 商議部分

67. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- 「(a) 擬議的發展並不符合「農業」地帶的規劃意向，有關的意向主要是保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途，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。申請書內並無有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向；
- (b) 擬議的發展並不符合「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」，因為林村新村的「鄉村式發展」地帶內可用作發展小型屋宇的土地並非普遍供不應求；以及
- (c) 林村新村的「鄉村式發展」地帶內仍有主要擬發展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，把擬議的小型屋宇發展集中在「鄉村式發展」地帶內，會更為恰當。」

### 議程項目 46

#### 第 16A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-FTA/148-2 擬就編號 A/NE-FTA/148 申請的核准計劃作出修訂，在劃為「露天貯物」地帶的上水文錦渡路以東第 88 約地段第 20 號餘段、第 21 號及第 23 號餘段(部分)和毗連政府土地興建擬議的臨時瀝青廠(為期五年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/NE-FTA/148-2 號)

---

簡介和提問部分

68. 小組委員會備悉，席上提交了文件第 6 頁的替代頁。

69. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區鄧永強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) 擬就編號 A/NE-FTA/148 申請的核准計劃(下稱「核准計劃」)作出擬議修訂的申請背景；
- (b) 擬對核准計劃作出的 B 類修訂，涉及擴展緊急車輛通道，並遷移上落客貨處的位置；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 8 段。消防處處長對修訂建議沒有特別的意見，並建議額外加入一項關於設計及提供緊急車輛通道的附帶條件。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) 北區民政事務專員轉達上水區鄉事委員會主席對這宗申請的反對，因為該會與區內居民均認為有關發展會對周圍地區的環境和交通造成負面影響，並會影響該地區的寧靜氛圍；
- (e) 規劃署的意見——基於文件第 9 段所載的評估，規劃署不反對這宗申請。所涉的 B 類修訂旨在符合消防處和屋宇署的要求；與核准計劃相比，主要的發展參數並無重大改變。相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。雖然北區民政事務專員轉達了上水區鄉事委員會主席基於交通和環境理由而提出的反對，但申請人已提交相關的技術評估，包括交通影響評估及環境評估。運輸署署長和環境保護署署長對這宗申請沒有負面意見。

70. 鄧永強先生回應委員的提問說，漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)先前曾表示擬興建的臨時瀝青廠與長沙灣臨時家禽批發市場的可能遷置地點(位於申請地點南面)並非不相

協調。倘日後批准該臨時瀝青廠的規劃許可續期，則屆時須諮詢漁護署署長。

### 商議部分

71. 經商議後，小組委員會決定按照申請人根據條例第 16A 條向城市規劃委員會(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，有效期至二零一九年十二月十二日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在二零一五年十二月十二日或之前，在申請地點設置邊界圍欄，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (b) 在二零一五年十二月十二日或之前，闢設排水設施，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (c) 在二零一五年十二月十二日或之前，提交滅火水源和消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (d) 在二零一五年十二月十二日或之前，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；
- (e) 在二零一五年十二月十二日或之前，提交保護樹木和美化環境建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (f) 在二零一五年十二月十二日或之前，落實保護樹木和美化環境建議，而落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (g) 在二零一五年十二月十二日或之前，設計及提供緊急車輛通道，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及

- (h) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件 (a)、(b)、(c)、(d)、(e)、(f) 及 (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。」

72. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- 「(a) 須留意，在私人土地上豎設圍牆和外部鐵絲圍欄的建築工程須受《建築物條例》規管。在施工前，申請人須徵得建築事務監督批准有關圖則和批給展開工程同意書。倘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；

(b) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西以下的意見：

- (i) 倘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(包括瀝青廠)，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) 倘所申請的擬議用途須申領牌照，須提醒申請人在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) 關於上文第(ii)項，根據《建築物(規劃)規例》第 5 條，申請地點須設有由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 米的指明街道，根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條，須在提交建築圖則階段，由建築事務監督釐定有關的發展密度；

(c) 留意地政總署北區地政專員的意見：

- (i) 申請地點涵蓋私人土地(第 88 約地段第 20 號餘段、第 21 號及第 23 號餘段(部分))和毗連政府土地，這些地段是以集體政府租契持有的舊批約地段(批租作農業用途)，不保證申請人會獲給予使用車輛通道的權利；這些地段亦有短期豁免書第 883 號涵蓋，可作(i)混凝土製造廠，以及(ii)露天存放機械及器材的用途。在這些地段搭建的構築物，其總上蓋面積不得超逾 930.5 平方米；
- (ii) 申請地點內的政府土地有短期租約第 641 號涵蓋，可作(i)混凝土／瀝青配料廠；(ii)製造混凝土產品；以及(iii)露天存放機械及器材的用途。租戶可根據短期租約第 641 號搭建構築物，其總有蓋面積不得超逾 81.84 平方米；以及
- (iii) 這些地段的擁有人及相關的租戶已向北區地政處提交申請，以分別修訂短期豁免書第 883 號及短期租約第 641 號。北區地政處現正處理有關申請，政府會以業主身分考慮有關申請，但不保證會予以批准；倘予批准，申請人須履行北區地政處認為適當的條款及條件，包括繳付豁免書費用／租金及行政費等；

- (d) 留意運輸署署長的意見，連接文錦渡路的未命名區內路徑並非由運輸署管理，申請人應向地政當局查核該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；
- (e) 留意消防處處長以下的意見：
  - (i) 緊急車輛通道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；
  - (ii) 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；
- (f) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，申請地點的東邊和西邊可能有空間可以植樹，申請人須爭取機會在這些地方植樹。申請人亦須盡量擴大申請地點四周的植樹範圍，尤其是沿緊急車輛通道一帶、泊車區內，以及現有的沙漿批盪斜坡；
- (g) 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，距離最近的水道不足30米。申請地點在上水濾水廠的諮詢區範圍內，該濾水廠是具有潛在危險的裝置。申請人須遵照下列的規定：
  - (i) 申請人須把地盤平整工程圖、施工圖及排水圖提交水務署審批；
  - (ii) 事先未獲水務署批准，不得在抽洪集水區內排放污水。排放的任何污水，必須完全符合根據《水污染管制條例》第21條所發出的《流出物標準技術備忘錄》表3及第8.4段所訂明的流出物標準；
  - (iii) 因瀝青廠運作而產生的所有固體廢物和淤泥，均須在抽洪集水區以外地方妥為處理；

- (iv) 擬設的瀝青廠四邊須設置石壘及排水渠，以防附近河道在暴雨時受到污染；
  - (v) 每個排水口均須設置排水截流器(例如隔沙池、隔油池和截油器)，並須妥為保養。該等排水截流器須具有足夠容量，以確保能妥善收集和排放粉砂、燃油和潤滑劑；以及
  - (vi) 不得在抽洪集水區內漏出或溢出油；以及
- (h) 留意機電工程署署長的意見，申請人／負責工程者須向供電商索取電纜圖則(及架空電纜準線圖則，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)。根據所提供的資料，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／負責工程者便須採取以下措施：
- (i) 倘申請地點位於規劃署編訂的《香港規劃標準與準則》所訂輸電電壓水平在 132 千伏特或以上的高壓架空電纜的較理想工作廊內，申請人須先諮詢供電商及與供電商作出安排；
  - (ii) 申請人／負責工程者及／或其承建商在申請地點範圍內搭建任何構築物前，須與供電商聯絡，如有需要，應要求供電商遷移地下電纜(及／或架空電纜)，使電纜遠離擬議的構築物；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 47

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-FTA/155 擬在劃為「露天貯物」地帶及「其他指定用途」註明「港口後勤用途」地帶的上水第 52 約地段第 137 號(部分)關設貨倉(危險品倉庫除外)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-FTA/155A 號)

---

### 簡介和提問部分

73. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區鄧永強先生請委員留意文件第 9.1.1(d)段有編輯上的錯誤，當中所載的政府土地牌照編號應是「T19575」而不是「T19595」。他繼而簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬關設的貨倉(危險品倉庫除外)；
- (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，收到三份由北區區議員提交的公眾意見書。一名北區區議員表示，倘當局曾諮詢附近的居民，他對這宗申請沒有意見。另一名北區區議員基於交通理由對這宗申請表示關注，而其餘那名北區區議員以影響風水為由反對這宗申請。北區民政事務專員亦轉達了相同的反對意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署不反對這宗申請。擬議的發展與周圍的土地用途並非不相協調，預計不會對周圍地區的交通、排水及景觀造成重大的負面影響。經諮詢的有關政府

部門對這宗申請沒有負面意見或表示反對。有關排水、消防安全、景觀及斜坡工程的技術關注事宜，可在規劃許可加入相關的附帶條件予以處理。至於公眾基於交通理由所提出的意見，上文的評估亦適用。有關風水方面的意見，則不屬小組委員會的規劃考慮範疇。

74. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

75. 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十月二十三日止；除非在該日期前，所批准的發展已展開或有關許可已續期，否則有關許可會於該日期後停止生效。規劃許可須附加下列條件：

- 「(a) 在申請地點設置邊界圍欄，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (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；
- (d) 設計及提供緊急車輛通道、滅火水源及消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (e) 提交土力規劃檢討報告，並落實報告所建議的斜坡鞏固工程，而有關報告和落實情況必須符合土木工程拓展署署長或城規會的要求。」

76. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- 「(a) 須留意，在私人土地上豎設圍牆和外部鐵絲圍欄的建築工程須受《建築物條例》規管。在施工前，申

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

- (b) 留意地政總署北區地政專員的意見，有關地段擁有人須就申請地點內已搭建或將搭建的所有構築物，向北區地政處申請短期豁免書；並就非法佔用政府土地一事，向該處申請短期租約。政府會以業主身分考慮有關申請，但不保證有關短期豁免書／短期租約的申請會獲批准，倘予批准，可附加地政總署認為適合的條款及條件，包括規定申請人繳付豁免書費用／租金及行政費等；
- (c) 留意路政署總工程師／新界東的意見，連接文錦渡路與有關地段的現有車輛通道位於未撥用的政府土地內，並非由路政署維修保養。申請人須與地政當局釐清由該未撥用政府土地前往有關地段的使用權，以及維修保養責任誰屬；
- (d) 留意消防處處長以下的意見：
  - (i) 消防處在收到正式提交的建築圖則後，便會制定詳細的消防安全規定；以及
  - (ii) 緊急車輛通道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；
- (e) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，申請地點所在的地方並無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；
- (f) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，沿申請地點邊界植樹作園景屏障的現有布局設計可略為修改，以盡量在申請地點北邊一帶進行園景種植；

(g) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西以下的意見：

- (i) 倘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(包括搭建作貯物的臨時構築物)，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；
- (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) 搭建作工地辦公室／貨倉的臨時建築物，須受《建築物(規劃)規例》第 VII 部規管；
- (v) 關於上文第(ii)項，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；
- (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，須在提交建築圖則的階段，由當局釐定該地點准許的發展密度；以及
- (vii) 該署會在申請人提交建築圖則的階段，根據《建築物條例》給予詳細的意見；

(h) 留意水務署總工程師／建設以下的意見：

- (i) 為向發展項目供應食水，申請人或須把該項目的內部供水系統伸延，以接駁至最接近而合適的政府水管。申請人須解決與供水相關的任何土地問題(例如私人地段問題)，並須負責私人地段內的內部供水系統的建造、運作及維修保養，而有關情況必須符合水務署所訂標準；以及
  - (ii) 申請地點位於抽洪集水區內；
- (i) 留意機電工程署署長以下的意見：
- (i) 構築物的最高點與架空電纜的導體的最低點之間，必須保持最少 7.6 米的垂直距離，而架空電纜的導體周圍亦要有最少 5.5 米的安全距離；
  - (ii) 若要在那些 400 千伏特架空電纜附近進行工程，承建商須與中華電力有限公司(下稱「中電」)協定所需採取的安全措施；
  - (iii) 在施工期間及竣工後的任何時間，都要容許中電人員進入相關的 400 千伏特架空電纜的 50 米工作廊範圍，以進行所需的操作、保養和修理工作；
  - (iv) 若要在供電電纜附近進行工程，申請人及其承建商須遵守根據《供電電纜(保護)規例》制訂的《有關在供電電纜附近工作的實務守則》；以及
  - (v) 申請人及其承建商亦須注意，那些 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用品造成不正常干擾。」

**議程項目 48**

**第 16 條申請**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-LK/99 擬在劃為「康樂」地帶及「鄉村式發展」地帶的  
沙頭角白鶴林第 39 約地段第 2634 號 B 分段餘段  
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-LK/99 號)

---

簡介和提問部分

77. 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 段及附錄 IV。運輸署署長表示，小型屋宇的發展應盡量局限在「鄉村式發展」地帶內。這宗申請所涉地點的大部分土地在「鄉村式發展」地帶外，倘這類申請獲得批准，會為日後的同類申請立下不良先例，累積影響所及，可能會對交通造成嚴重的負面影響。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很大保留，因為申請地點連同毗鄰有植被的土地，為北面的臨時露天貯物用途和東南面較遠處「具特殊科學價值地點」的「鹽灶下鷺鳥林」提供有效的綠化緩衝區。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，收到兩份公眾意見書，分別由創建香港和一名個別人士提交。他們反對這宗申請，主要理由是擬議發展不符合有關的規劃意向；申請地點十分接近生境和景觀易受影響的地方；區內居民將失去指定的康樂區；沒有提交有

關交通、環境和排水的相關評估；以及會立下不良先例。據北區民政事務專員所轉達，沙頭角區鄉事委員會主席、鹽灶下及膊頭下的原居民代表和居民代表均支持擬議發展；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。擬建的小型屋宇不符合「康樂」地帶的規劃意向，而申請人亦沒有在申請書內提出有力的規劃理據以支持偏離此規劃意向。鹽灶下的「鄉村式發展」地帶內有足夠土地應付尚未處理的小型屋宇申請；以及這宗申請倘獲批准，會鼓勵村屋進一步擴展至「康樂」地帶，這或會導致該區整體的環境質素下降。對於公眾意見，上文的評估亦適用。

78. 主席詢問，文件的圖 A-3 所示在「康樂」地帶內的露天貯物用途是否違例發展。鄧永強先生回應說，「康樂」地帶內申請地點北面較遠處的露天貯物用途，大部分是《城市規劃條例》下的現有用途，只有緊接申請地點南鄰一小部分的露天貯物場屬違例發展，須進行規劃執管行動。主席表示，規劃署應調查此事。

#### 商議部分

79. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- 「(a) 擬議發展不符合鹿頸及禾坑地區「康樂」地帶的規劃意向，有關意向主要是進行康樂發展，為市民提供所需設施，從而促進動態及／或靜態康樂活動和旅遊／生態旅遊的發展。申請書並無有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向；
- (b) 鹽灶下村的「鄉村式發展」地帶內仍有主要擬作發展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，會更為恰當；以及

- (c) 批准這宗申請，會為該地區的同類申請立下不良先例。倘同類申請均獲得批准，累積影響所及，會導致該區整體的環境質素下降。」

#### 議程項目 49

##### 第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-LK/100 擬在劃為「農業」地帶及「綠化地帶」的沙頭角禾塘崗第 39 約地段第 1488 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-LK/100 號)

---

80. 小組委員會備悉申請人於二零一五年十月十六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，以回應政府部門的意見。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 50

##### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-LK/101 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的禾坑沙頭角公路石橋頭第 39 約的政府土地(鄰近休憩處)闢設公用事業設施裝置(組合式變電站)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-LK/101 號)

---

簡介和提問部分

82. 秘書報告，這宗申請由中華電力有限公司(下稱「中電公司」)提交。下列委員已就此議項申報利益：

- |       |                                |
|-------|--------------------------------|
| 李美辰女士 | — 為香港活力都會協會的秘書長，該會曾獲中電公司的贊助；以及 |
| 邱榮光博士 | — 為中電公司的教育委員會及能源教育委員會的委員。      |

83. 小組委員會備悉，李美辰女士及邱榮光博士因事未能出席會議。

84. 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) 擬闢設的公用事業設施裝置(組合式變電站)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 8 段。相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，收到一份來自一名北區區議員的公眾意見書，表示支持這宗申請，因為擬議的發展可利便村民。據北區民政事務專員所轉達，沙頭角區鄉事委員會主席支持這宗申請；
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 10 段所載的評估，規劃署不反對這宗申請。擬闢設的組合式變電站是「鄉村式發展」地帶內住宅發展項目供電所需的設施，其規模細小，與周圍的鄉郊特色及「鄉村式發展」地帶內的發展並非不相協調。預計不會對周圍地區的環境、景觀、排水及交通造成重大影響。

85. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

86. 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十月二十三日止；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) 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；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。」

87. 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) 申請地點位於未批租的政府土地上。現有的溝渠可能會受擬設的裝置影響，申請人或須自費為該溝渠改道，而有關情況必須符合相關部門的要求；以及
  - (ii) 申請人須就擬議的工程向北區地政處申請挖掘許可證，但不保證有關的申請會獲批准；
- (b) 留意水務署總工程師／建設的意見，為向申請的用途供水，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；
- (c) 留意運輸署署長的意見，申請地點附近的路是鄉村道路，不屬運輸署的管理範圍。因此，申請人須向

地政當局查核該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在管理和維修保養方面責任誰屬；

- (d) 留意路政署總工程師／新界東的意見，毗連申請地點的現有通路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：
  - (i) 若在申請地點進行任何新的建築工程(包括混凝土基座或設備的支撐構築物)，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，委聘認可人士統籌擬議的建築工程；
  - (ii) 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；
  - (iii) 關於上文第(i)項，根據《建築物(規劃)規例》第5條，申請地點須設有由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；
  - (iv) 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，須在提交建築圖則的階段，由當局釐定申請地點准許的發展密度；以及
  - (v) 該署會在申請人提交建築圖則的階段，根據《建築物條例》給予詳細的意見；
- (f) 留意衛生署署長的意見，申請人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各地在

規劃新的電力設施時，應與持份者進行有效和坦誠的溝通；

- (g) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，強烈建議申請人在申請地點外的行人徑沿路栽種美化環境的植物作為屏障；
- (h) 留意機電工程署署長的意見，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
- (i) 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。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。」

## **議程項目 51**

### **第 16 條申請**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-TKL/525      擬在劃為「農業」地帶的打鼓嶺上山雞乙村  
第 84 約地段第 900 號 A 分段  
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/NE-TKL/525 號)

---

### **簡介和提問部分**

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬建的屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)；

- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段和附錄 V。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，而且附近有活躍的農業活動。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境反對這宗申請，因為興建擬議的小型屋宇及相關的臨時通道會對附近農地造成無法挽回的影響。若批准這宗申請，會立下不良先例，使內有常耕農地的「農業」地帶被進一步侵佔，導致整體鄉郊景觀質素下降。運輸署署長亦表示，這類發展應盡量局限在「鄉村式發展」地帶內。批准這宗申請會立下不良先例，累積影響所及，可能會對交通造成嚴重的負面影響。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，收到五份公眾意見書，其中一份來自一名北區區議員，表示支持這宗申請，另外四份分別來自嘉道理農場暨植物園公司、香港觀鳥會、創建香港及一名個別人士，表示反對這宗申請。該名北區區議員支持這宗申請，因為有關發展會便利村民，而另外四份表示反對的意見書，所提出的理由主要是擬議的小型屋宇發展項目不符合有關的規劃意向；申請地點的耕作潛力將會減損；擬議的發展與區內的環境不相協調；小型屋宇應建於「鄉村式發展」地帶內；批准這宗申請違反政府現正進行諮詢的新農業政策；申請人沒有提交交通、環境、排水及排污方面的評估；以及會立下不良先例。據北區民政事務專員所轉達，上山雞乙的原居民代表支持宗申請，因為有助改善區內鄉村的居住環境；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。擬議的發展不符合「農業」地帶的規劃意向。漁護署署長及規劃署總城市規劃師／城市設計及園境分別從農業發展及景觀規劃的角度，並不支持這宗申請。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」，因為該項發展會對附近地區的景觀造成負面影響，而「鄉村式發展」地帶內仍有土地可供

發展小型屋宇。至於公眾意見，上文的評估亦適用。

89. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

90. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請。有關的理由是：

- 「(a) 擬議小型屋宇發展不符合坪輦及打鼓嶺，以及恐龍坑地區「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，以及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；
- (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」，因為該項發展會對附近地區的景觀造成負面影響；
- (c) 上山雞乙村的「鄉村式發展」地帶內仍有主要擬作發展小型屋宇的土地可供使用。為使發展模式較具條理，而在土地運用和基礎設施及服務的提供方面，更具效益，把擬議的小型屋宇發展集中在靠近現有村落的地方，會更為恰當；以及
- (d) 批准這宗申請會為該區其他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，會導致附近地區的整體環境和景觀質素下降。」

**議程項目 52**

**第 16 條申請**

[公開會議]

A/NE-TKL/526 擬在劃為「露天貯物」地帶的打鼓嶺坪輦第 77 約地段第 817 號餘段(部分)、第 818 號及第 819 號和毗連政府土地經營食肆、商店及服務行業(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-TKL/526 號)

---

91. 秘書報告，這宗申請由中華電力有限公司(下稱「中電公司」)提交。下列委員已就此議項申報利益：

李美辰女士 — 為香港活力都會協會的秘書長，該協會曾獲中電公司贊助；以及

邱榮光博士 — 為中電公司的教育委員會及能源教育委員會的委員。

92. 小組委員會備悉李美辰女士及邱榮光博士因事未能出席會議。

93. 小組委員會備悉申請人於二零一五年十月七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，以回應運輸署的意見。這是申請人首次要求延期。

94. 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／沙田、大埔及北區劉振謙先生、劉志庭先生及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及袁承業先生此時獲邀到席上。]

### 議程項目 53 及 54

#### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/FSS/243 擬在劃為「綠化地帶」的  
上水松柏塢第 92 約地段第 1375 號 F 分段  
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/FSS/243 及 244 號)

---

A/FSS/244 擬在劃為「綠化地帶」的  
上水松柏塢第 92 約地段  
第 1375 號 E 分段及第 1407 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/FSS/243 及 244 號)

---

95. 小組委員會備悉這兩宗申請的性質類似，而且兩個申請地點十分接近，故同意一併考慮這兩宗申請。

#### 簡介和提問部分

96. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東陳冠昌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 IV。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兩宗申請有些保留，因為批准這些申請，可能會導致更多小型屋宇發展侵進「綠化地帶」，使該地帶的整體質素下降。運輸署署長表示，由於擬議的發展只涉及兩幢小型屋宇，除非有其他拒絕理由，否則這兩宗申請可予容忍。其他相關的政府部門對這兩宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，共收到六份公眾意見書，包括兩份來自一名北區區議員，表示支持這兩宗申請；三份分別來自嘉道理農場暨植物園公司、創建香港和一名個別人士，表示反對這兩宗申請；另有一份來自一名個別人士，表示對編號 A/FSS/244 的申請沒有意見。那名北區區議員支持這兩宗申請，理由是有關發展對村民有利。至於那三份表示反對的意見書，理據主要包括擬議的發展不符合有關地帶的規劃意向；松柏塢的「鄉村式發展」地帶內仍有土地可用；申請人未完成關於環境、景觀、交通、排水及排污方面的影響評估；以及批准申請會立下不良先例。北區民政事務專員表示，上水區鄉事委員會主席及兩名原居民代表都支持有關建議，理由是松柏塢的「鄉村式發展」地帶內的土地不足以應付小型屋宇的需求；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 12 段的評估，規劃署不反對這兩宗申請。擬議的發展大致符合有關「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，因為兩個申請地點都非常接近現有鄉村，預料不會干擾現有的景觀資源，而且松柏塢可用作發展小型屋宇的土地普遍供不應求。其他相關的政府部門對這兩宗申請都不表反對或沒有負面意見。至於規劃署總城市規劃師／城市設計及園境所關注的問題，可透過在規劃許可施加有關景觀的合適附帶條件來解決。對於公眾意見，上文的評估亦適用。

97. 委員並無就這兩宗申請提出問題。

商議部分

98. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這兩宗申請。這兩宗申請的規劃許可有效期均至二零一九年十月二十三日止；除非在該日期前，所批准的發展已展開或有關許可已續期，否則有關許可會於該日期後停止生效。這兩宗申請的規劃許可均須附加下列條件：

- 「(a) 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；

只適用於編號 A/FSS/243 的申請

- (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；以及

只適用於編號 A/FSS/244 的申請

- (d) 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。」

99. 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)以下的意見：
  - (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》；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。」

## **議程項目 55**

### **第 16 條申請**

[公開會議]

A/YL-KTS/680

在劃為「住宅(丙類)」地帶及「鄉村式發展」地帶的元朗錦田第 109 約地段第 424 號(部分)、永隆圍地段第 110 號 E 分段(部分)及第 110 號餘段(部分)和毗連政府土地經營臨時食肆(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-KTS/680 號)

100. 小組委員會備悉申請人於二零一五年十月六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，以回應政府部門的意見。這是申請人首次要求延期。

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

員會已給其兩個月時間準備所要提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

[雷賢達先生此時離席。]

## **議程項目 56**

### **第 16 條申請**

[公開會議]

A/YL-KTS/681 擬在劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的元朗八鄉錦上路第 106 約地段第 1447 號、第 1448 號(部分)、第 1476 號(部分)、第 1477 號 A 分段(部分)及第 1478 號餘段(部分)關設臨時公眾停車場(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-KTS/681 號)

---

102. 小組委員會備悉申請人於二零一五年十月七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，以回應政府部門所提出的意見。這是申請人首次要求延期。

103. 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 57

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-SK/211 在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗石崗蓮花地第 112 約地段第 670 號 A 分段(部分)、第 670 號 F 分段(部分)、第 670 號餘段(部分)、第 671 號餘段(部分)及第 685 號餘段(部分)和毗連政府土地  
關設臨時動物寄養所(狗房)(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-SK/211 號)

---

簡介和提問部分

104. 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) 擬關設的臨時動物寄養所(狗房)(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，並無收到公眾意見書，而元朗民政事務專員亦沒有收到區內人士的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 11 段的評估，規劃署認為有關的臨時用途可予容忍三年。申請地點涉及三宗在二零零七至二零一三年間獲小組委員會在有附帶條件下批准作同一用途的先前申請。所諮詢的相關政府部門對這宗申請大致上不表反對或沒有負面意見。至於相關政府部門對交通、排水、景觀和消防安全方面的技術規定，則可藉加入規劃許可附帶條件予以處理。自對上一次批給規劃許可

後，所申請的用途及規劃情況並無重大改變，因此，可從寬考慮這宗申請。由於上次批給編號 A/YL-SK/194 申請的規劃許可因申請人未有履行規劃許可中有關設置消防裝置的附帶條件而遭撤銷，故建議把履行規劃許可附帶條件的期限定得較短，以便密切監察申請人履行這些條件的進度。另外，亦會告知申請人，倘再次未能履行規劃許可附帶條件，以致規劃許可被撤銷，其再提出的申請未必會獲從寬考慮。

105. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

106. 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，至二零一八年十月二十三日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛以倒車方式進出申請地點；
- (b) 在規劃許可有效期內，必須維修保養根據編號 A/YL-SK/194 的申請在申請地點鋪設的現有排水設施，使之時刻保持良好狀況；
- (c) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為護理申請地點現有的樹木和為美化環境而栽種的植物；
- (d) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一六年一月二十三日或之前)，提交有關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) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一六年一月二十三日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；

- (f) 就上文(e)項條件而言，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年四月二十三日或之前)，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；
- (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)或(c)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (h) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(d)、(e)或(f)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (i) 在規劃許可的有效期限屆滿後，把申請地點恢復為美化市容地帶，而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

107. 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，必須先取得規劃許可；
- (b) 把履行規劃許可附帶條件的期限定得較短，是為了監察申請人履行這些規劃許可附帶條件的進度；
- (c) 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，其再提出的申請未必會獲小組委員會從寬考慮；
- (d) 與申請地點的相關擁有人解決這項發展所涉及的任何土地問題；
- (e) 留意地政總署元朗地政專員的意見，申請地點的土地包括政府土地和以集體政府租契持有的舊批農地。有關租契所載的限制條文訂明，事先未獲政府批准，不得搭建任何構築物。第 112 約地段第 671 號餘段的私人土地有短期豁免書(下稱「豁免書」)涵蓋，而相關的政府土地則有短期租約(下稱「租

約」)涵蓋，豁免書和租約都准許把構築物作「臨時動物寄養所(狗房)」用途。豁免書和租約的持有人須向元朗地政處申請修訂豁免書和租約的條件，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，但不保證會予批准(包括批給政府土地)；倘予批准，或會附加條款和條件，包括規定申請人繳付地價或費用等。申請地點可經政府土地接達錦上路，元朗地政處不會為所涉及的政府土地進行維修保養工程，亦不保證會給予申請人通行權；

- (f) 留意運輸署署長的意見，申請地點須經一段並非由運輸署管理的區內通道連接到公共道路網。申請人須向地政總署查核該區內通道所在土地的類別，並須向有關的地政和維修保養當局取得許可，以使用該區內通道往返申請地點；
- (g) 留意路政署總工程師／新界西的意見，路政署並不而且不須負責維修保養連接申請地點與錦上路的任何通道。申請人須採取足夠的排水措施，防止地面水由申請地點流往附近的公共道路和排水渠；
- (h) 留意環境保護署署長的意見，申請人須採用經修訂的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，盡量減少對附近用途造成的噪音滋擾。至於擬議用途的排污安排，申請人須遵從《水污染管制條例》的規定，並有責任採取必要的紓緩措施，以達到相關污染管制條例訂明的所有法定要求；
- (i) 留意消防處處長的意見，考慮到有關建議的設計／性質，預計須設置消防裝置。因此，申請人須提交附有消防裝置建議的相關平面圖予消防處審批。申請人擬備平面圖時，須按比例繪製，並註明尺寸和佔用性質，而擬設消防裝置的位置亦須在平面圖上清楚標示。申請人也要留意，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安全規定；

- (j) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，沒有記錄顯示申請地點現有的構築物已獲建築事務監督批准。倘現時在已批租土地上的構築物(並非新界豁免管制屋宇)是未經屋宇署批准而搭建的，根據《建築物條例》，乃屬違例建築物，不得指定作這宗申請獲批准的用途。若擬在申請地點進行任何新的建築工程(包括用作臨時建築物的貨櫃／開放式棚架)，必須先取得建築事務監督的許可和同意，否則有關工程即屬違例建築工程。申請人亦須按《建築物條例》的規定，委聘一名認可人士統籌擬議的建築工程。對於在已批租土地上搭建的違例建築物，如有需要，屋宇署可根據該署針對違例建築工程的政策採取執法行動，予以清拆。即使獲批給規劃許可，也不應視作在《建築物條例》下，申請地點現有的建築工程或違例建築工程亦獲許可。根據《建築物(規劃)規例》第 5 條，申請地點須設有從街道通往申請地點的途徑，而根據該規例第 41D 條，亦須設有緊急車輛通道。若申請地點並非緊連一條至少闊 4.5 米的指明街道，根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條，須在提交建築圖則的階段，由當局釐定該地點准許的發展密度；
- (k) 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。此外，申請地點附近的水管不能裝置標準的柱形消防栓；以及
- (1) 留意食物環境衛生署署長的意見，「只要不造成衛生滋擾，他對這宗申請沒有負面意見。」

[主席多謝高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東陳冠昌先生和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

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

### 議程項目 58

#### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/Y-HT/978           擬在劃為「未決定用途」地帶的新界  
元朗廈村第 125 約地段第 1803 號(部分)、  
第 1804 號(部分)、第 1805 號(部分)、  
第 1806 號 A 分段(部分)、  
第 1806 號 B 分段(部分)及第 1832 號(部分)  
關設臨時物流中心(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮小組規劃委員會文件  
第 A/YL-HT/978 號)

---

#### 簡介和提問部分

108. 秘書報告，黎慧雯就此議項申報利益，因為其配偶是一間公司的股東，而該公司在廈村第 124 約和第 125 約擁有兩塊土地。小組委員會備悉，黎慧雯配偶的兩塊土地並非直接望向申請地點，因此同意黎女士可留在席上。

109. 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) 擬關設臨時物流中心，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為有關通道(屏廈路)沿路一帶有易受影響的用途，預料會造成環境滋擾。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，收到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，主要理由是該區交通擠塞情況嚴重，道路不能應付交通。元朗民政事務專員沒有收到區內人士的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署認為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」(城規會規劃指引編號 13E)所界定的第 1 類地區。雖然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的環境投訴。擬議發展大致上符合城規會規劃指引編號 13E，而相關政府部門所關注的事宜屬技術性質，可藉施加規劃許可附帶條件予以處理。可告知申請人須遵從「處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引」，以盡量減少對毗鄰地區可能造成的環境影響。對於公眾意見，上文的評估亦適用。

110. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

111. 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，至二零一八年十月二十三日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上十一時至早上七時在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；
- (c) 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；

- (d) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年四月二十三日或之前)落實擬議的排水設施，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (e) 就上文(d)項條件而言，在規劃許可有效期內，必須時刻妥為維修保養申請地點已落實的排水設施；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年四月二十三日或之前)提交保護樹木和美化環境建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (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(即在二零一六年七月二十三日或之前)，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(即在二零一六年四月二十三日或之前)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(即在二零一六年七月二十三日或之前)，落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (j) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年四月二十三日或之前)在申請地點設置圍欄，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (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)或(e)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (l) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(d)、(f)、(g)、(h)、(i)或(j)項的任何一項，現

時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及

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

112. 城規會亦同意告知申請人下列事宜：

- 「(a) 這項規劃許可是批給申請的發展／用途，並不表示當局會容忍現時於申請地點但並非這宗申請所涵蓋的任何其他發展／用途(包括露天貯存車輛)。申請人須立即採取行動，終止該等未獲許可涵蓋的發展／用途；
- (b) 與申請地點的相關擁有人解決這項發展所涉及的任何土地問題；
- (c) 須留意，在私人土地上豎設圍牆和外部鐵絲圍欄，屬於《建築物條例》規管的建築工程。在施工前，申請人須徵得建築事務監督批准有關圖則和批給展開工程同意書，又或倘該等工程已納入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》下的簡化規定；
- (d) 留意地政總署元朗地政專員的意見，申請地點的土地包括以集體政府租契持有的舊批農地，有關租契設有限制條文，規定事先未獲政府的批准，不得搭建構築物。申請地點可經私人土地及政府土地接達屏廈路。元朗地政處不會為這塊政府土地進行維修保養工程，也不保證給予通行權。申請地點不在機場高度限制區內。有關的地段擁有人仍須向元朗地政處提出申請，以獲准在申請地點搭建構築物，或把申請地點的違例情況納入規範。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和條件，包括繳付地價或費用等；

- (e) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，確保該項發展不會阻礙地面水流，亦不會對現有河道、天然河溪、鄉村排水渠、溝渠及毗鄰地區等造成負面影響。申請人如有意在其地段範圍以外進行渠務工程，須先徵詢地政總署元朗地政專員的意見，並取得相關擁有人的同意，才可動工；
- (f) 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》，以盡量減少可能造成的環境滋擾；
- (g) 留意運輸署署長的意見，在申請地點內須有足夠空間讓車輛迴轉。通往申請地點的區內路徑並不屬運輸署的管轄範圍。申請人須向地政當局查核該通道所在土地的類別，並與有關的地政和維修保養當局釐清該道路／小路／路徑的管理和維修保養責任誰屬；
- (h) 留意路政署總工程師／新界西的意見，有關方面須就由屏廈路前往申請地點的通道安排徵詢運輸署的意見，並取得其同意。申請人須在申請地點的通道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。路政署不須負責申請地點與屏廈路之間任何通道的維修保養工作；
- (i) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，即參考規劃綱領，注意到在無適當的賠償或理據支持下，申請地點中心的樹木會被砍伐。因此，美化環境建議不可接受。據觀察所得，在申請地點的東北角有一棵樹遭砍伐，所有枯萎的樹木均須替換。而且，沿東面邊界也有植樹機會，申請人須提交修訂的美化環境建議；
- (j) 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。須告知申請人，倘擬議構築物須符合《建築物條例》的規定，

消防處在收到正式提交的建築圖則後，便會制定詳細的消防安全規定；

- (k) 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。倘擬在申請地點進行任何新的建築工程(包括用作臨時建築物的貨櫃／開放式屋棚)，必須事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，有關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，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；
  
- (l) 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；
  
- (m) 留意規劃署總城市規劃師／規劃研究的意見，根據二零一五年六月公布以進行公眾諮詢的「洪水橋新發展區建議發展大綱圖」，申請地點位於劃為「住宅發展密度第 2 區」及部分指定為「道路」地帶的範圍內。由於當局仍在制訂該發展區的發展計劃，有關規劃許可會否再獲延期，須視乎相關各局和部門的檢討而定；以及

- (n) 留意土木工程拓展署新界西拓展處處長的意見，視乎仍在制訂的洪水橋新發展區發展計劃，關於規劃許可再延期的申請，可能不獲受理。」

## 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-LFS/280 在劃為「綠化地帶」及顯示為「道路」的地方的元朗流浮山第 129 約地段  
第 603 號餘段(部分)、第 606 號(部分)、  
第 611 號(部分)、第 614 號(部分)、  
第 615 號(部分)、第 616 號、第 617 號、  
第 618 號、第 620 號(部分)和毗連政府土地  
關設臨時貨倉存放塑膠及紙產品(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-LFS/280 號)

---

### 簡介和提問部分

113. 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) 關設臨時貨倉存放塑膠及紙產品，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點附近有易受影響用途(最接近的民居距離申請地點約 20 米)，預期會造成環境滋擾。從景觀規劃角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境亦反對這宗申請，因為擬議用途與附近的景觀特色及毗鄰環境不相協調。把二零一一年與二零一四年的航攝照片比較，申請地點本來長滿樹木，既有茂密的林地，亦長有成齡樹。然而，申請地點後來被平整，所申請的用途似乎已在運作。在提出這宗申請前，申請地點的景觀資源及

特色已有重大改變及受到重大干擾。批准這宗申請，會為其他同類申請伸延入「綠化地帶」立下不良先例，累積影響所及，會令整體環境質素下降，以及對該區的景觀造成負面影響。其他相關政府部門對申請不表反對或沒有負面意見；

- (d) 在法定公布期的首三個星期內，收到三份表示反對這宗申請的公眾意見書，分別來自創建香港、輞井圍的村代表及一名個別人士，反對的主要理由是擬議發展不符合有關的規劃意向；與附近地區不相協調；不符合城市規劃委員會規劃指引；對交通及安全造成負面影響；以及會立下不良先例。元朗民政事務專員亦轉達了輞井圍村代表以交通及安全為由而提出的反對意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署不支持這宗申請。有關的臨時露天貯物用途，不符合「綠化地帶」的規劃意向，申請書中並無有力的規劃理據以支持偏離有關規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然。這宗申請亦不符合城市規劃委員會規劃指引編號 10「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」，因為申請用途與附近地區不相協調。從景觀規劃角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境亦反對這宗申請。這宗申請屬「先破壞，後建設」的情況，屬於須予執管及檢控的個案。倘批准這宗申請，公眾或會誤以為當局鼓勵同類的違例發展，並會立下不良先例，累積影響所及，會令該區的整體環境質素下降。

114. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

115. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請。有關的理由是：

- 「(a) 有關發展不符合「綠化地帶」的規劃意向，即主要是保育已建設地區／市區邊緣地區內的現有天然環境、防止市區式發展滲入這些地區，以及提供更多靜態康樂地點。申請書中並無有力的規劃理據以支持偏離有關規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (b) 有關發展不符合擬在「綠化地帶」進行發展而提出規劃申請的城市規劃委員會規劃指引編號 10，因為有關申請與附近地區不相協調；以及
- (c) 批准這宗申請，會為「綠化地帶」內作露天貯物及貨倉用途的同類用途立下不良先例，累積影響所及，會令該區的整體環境質素下降。」

## **議程項目 60**

### **第 16 條申請**

[公開會議]

A/TM/481

擬在劃為「工業」地帶的屯門建發里 4 號  
屯門市地段第 102 號  
經營食肆／商店及服務行業，並闢設辦公室  
(只限設於經大規模改建的現有建築物)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/TM/481 號)

---

116. 秘書報告，奧雅納工程顧問(下稱「奧雅納公司」)是申請人的顧問之一。下列委員已就此議項申報利益：

- 黃仕進教授                      一    為奧雅納公司的顧問；以及
- 符展成先生                      一    現時與奧雅納公司有業務往來。

117. 小組委員會備悉符展成先生因事未能出席會議。由於黃仕進教授不涉及這宗申請，小組委員會同意他可留在席上。

118. 小組委員會備悉申請人於二零一五年十月五日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間就各政府部門的意見擬備回應及為技術評估作所需的更新。這是申請人首次要求延期。

[陳福祥先生此時暫離會議。]

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。

### 議程項目 61

#### 第 16 條申請

[公開會議]

A/TM/482

擬在劃為「工業」地帶的屯門新安街 15 號  
青山市地段第 24 號  
經營食肆／商店及服務行業  
(只限設於經大規模改建的現有建築物  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/TM/482 號)

---

120. 秘書報告，奧雅納工程顧問(下稱「奧雅納公司」)是申請人的顧問之一。下列委員已就此議項申報利益：

黃仕進教授                      一    為奧雅納公司的顧問；以及

符展成先生                      一    現時與奧雅納公司有業務往來。

121. 小組委員會備悉符展成先生因事未能出席會議。由於黃仕進教授不涉及這宗申請，小組委員會同意他可留在席上。

122. 小組委員會備悉申請人於二零一五年十月五日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間就各政府部門的意見擬備回應及為技術評估作所需的更新。這是申請人首次要求延期。

123. 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]

A/TSW/61

擬在劃為「綜合發展區」地帶的  
天水圍規劃區第 112 區(天水圍市地段第 33 號)  
進行綜合住宅及商業發展，包括興建分層住宅、  
經營食肆和商店及服務行業，以及  
闢設公眾停車場  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/TSW/61 號)

---

124. 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 Jet Group Ltd. 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」)是擔任申請人顧問的其中兩間公司。以下委員已就此議項申報利益：

- |       |   |  |
|-------|---|--|
| 黃仕進教授 | — | 香港大學(下稱「港大」)土木工程系講座教授及系主任，該系的一些活動曾獲新鴻基公司曾贊助； |
| 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 | — | 現時與新鴻基公司及英環公司有業務往來；                          |
| 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；以及                   |

邱榮光博士 一 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。

[梁慶豐先生此時暫時離席。]

125. 小組委員會備悉符展成先生、邱榮光博士及李美辰女士因事未能出席會議。小組委員會亦備悉申請人要求延期考慮其申請。由於黎慧雯女士涉及直接利益，小組委員會同意她可留在席上，但不應參與討論。由於黃仕進教授不涉及這宗申請，小組委員會同意他可留在席上。

126. 小組委員會備悉申請人於二零一五年十月十九日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間擬備修訂的技術評估，以回應各政府部門的意見。這是申請人第三次要求延期。自從二零一五年八月提出對上一次的延期申請以來，申請人已與各部門聯絡，以處理他們對有關技術評估的意見。

127. 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，讓申請人有時間提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計兩個月內提交小組委員會考慮。倘申請人所提交的進一步資料不包含重要的內容，可在較短時間內處理，這宗申請可於較早的會議上提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，小組委員會已給其兩個月時間準備所要提交的進一步資料，由於這是第三次延期，小組委員會已給其共六個月的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 63**

**第 16 條申請**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-PS/488 擬在劃為「政府、機構或社區」地帶、  
「住宅(乙類)1」地帶及「鄉村式發展」地帶的  
元朗屏山屏葵路以北第 121 約地段第 31 號餘段及  
第 32 號餘段  
闢設臨時公眾停車場(私家車及輕型貨車)及  
車輛測試中心(私家車及輕型貨車)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-PS/488A 號)

---

簡介和提問部分

128. 高級城市規劃師／屯門及元朗西簡國治先生請委員留意，文件第 6.1 段有編輯上的錯誤，規劃申請編號 A/YL-PS/269 的撤銷日期應為二零零八年一月二十七日而非二零零六年三月十六日。他繼而簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬闢設臨時公眾停車場(私家車及輕型貨車)及車輛測試中心(私家車及輕型貨車)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 9 段。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，收到一份由個別人士提交的公眾意見書。提意見人反對這宗申請，主要理由是應根據有關的規劃意向發展該用地；就這宗申請批給許可，會令欠缺效益的土地用途持續；以及會立下不良先例。元朗民政事務專員沒有接獲區內人士的反對／意見；以及

- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署認為該臨時用途可予容忍三年。申請地點大部分(約 79%)位於「政府、機構或社區」地帶內，餘下部分則位於「住宅(乙類)1」地帶及「鄉村式發展」地帶內。目前申請地點並無計劃／已知意向會落實有關地帶的用途。就這宗申請批給為期三年的臨時規劃許可，不會妨礙落實長遠的規劃意向。擬議發展與附近主要是露天貯物用途及空置土地的土地用途並非不相協調。為了盡量減低可能造成的環境滋擾，以及處理相關政府部門的技術要求，可建議施加環境、交通、排水、消防安全；以及美化環境及保護樹木方面的規劃許可附帶條件。至於公眾意見，上述評估亦適用。

129. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

130. 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，至二零一八年十月二十三日止，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，就公眾停車場而言，不得於晚上十一時至翌日上午七時在申請地點作業；而就車輛測試中心而言，則不得於晚上十時至翌日上午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的任何時間，只有《道路交通條例》所界定的私家車及輕型貨車才可進出／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進出／停泊在申請地點；

- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，未有根據《道路交通條例》獲發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，不得在申請地點進行洗車、車輛修理、拆卸、噴漆或其他工場活動；
- (f) 在規劃許可有效期內的任何時間，構築物的排放口(包括車輛測試構築物的通風系統)應遠離附近的易受影響用途；
- (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(即在二零一六年四月二十三日或之前)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；
- (i) 就上文(h)項條件而言，在規劃許可有效期內，必須時刻妥為保養已落實的排水設施；
- (j) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年四月二十三日或之前)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(即在二零一六年七月二十三日或之前)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) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年四月二十三日或之前)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；
- (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(即在二零一六年七月二十三日或之前)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；

- (n) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一六年一月二十三日或之前)設置邊界圍欄，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (o) 倘在規劃許可有效期內沒有履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)、(f)、(g)或(i)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (p) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(h)、(j)、(k)、(l)、(m)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限屆滿後，把申請地點恢復為美化市容地帶，而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

131. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- 「(a) 與申請地點的其他擁有人解決這項發展所涉及的任何土地問題；
- (b) 這項規劃許可是批給申請的發展／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／用途及構築物。申請人須立即採取行動，中止這些未獲許可涵蓋的發展／用途及構築物；
- (c) 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；

- (d) 留意地政總署元朗地政專員的意見，申請地點包括以集體政府租契持有的舊批農地；有關租契訂有限制，倘事先未獲政府批准，不得搭建任何構築物。申請地點可經由一條延伸自青山公路(屏山段)並位於政府土地上的非正式路徑接達，元朗地政處不會為所涉政府土地進行維修保養工程，亦不保證會給予通行權。此外，申請地點並非位於機場高度限制區內。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和條件，包括繳付地價或費用等；
- (e) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，該署沒有記錄顯示建築事務監督曾就申請地點的現有構築物批予許可，因此不能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，不得指定作這宗申請的獲批准用途。若擬在申請地點進行任何新的建築工程(包括作為臨時建築物的貨櫃及露天貯物棚架)，必須先取得建築事務監督的許可和同意，否則有關工程即屬違例建築工程。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。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。此外，倘申請地點並非緊連一條至少闊 4.5 米的指明街道，根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條，須在提交建築圖則的階段由當局釐定該地點准許的發展密度；

- (f) 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」，以盡量減少對附近地區可能造成的環境滋擾；
- (g) 留意運輸署助理署長／新界的意見，申請地點內須有足夠空間讓車輛迴轉。通往申請地點的區內路徑並不屬運輸署的管轄範圍。申請人須向地政當局查核其所在土地的類別，並與相關的地政及維修保養當局釐清同一條道路／小路／路徑的管理及維修保養責任誰屬；
- (h) 留意路政署總工程師／新界西的意見，須在申請地點提供足夠的排水措施，以防止地面水由申請地點流入附近的公用道路及排水渠。路政署不須負責維修保養連接申請地點與屏葵路的任何通道；
- (i) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，有關發展不得阻礙地面水流，或對現有河道、天然河溪、鄉村排水渠、溝渠及毗鄰地區造成負面影響。申請人如有意在其地段範圍以外進行渠務工程，須先徵詢地政總署元朗地政專員的意見，並取得相關擁有人的同意，才可動工；
- (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；以及
- (k) 留意食物環境衛生署署長的意見，相關活動或用途不得造成衛生滋擾。」

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-TT/359 在劃為「農業」地帶及「綠化地帶」的  
元朗大棠村第 117 約地段第 1388 號及第 1389 號  
臨時露天存放工具及雜物(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-TT/359 號)

---

簡介和提問部分

132. 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) 臨時露天存放工具及雜物，為期三年；

[梁慶豐先生此時返回席上。]

(c) 政府部門的意見－政府部門的意見載於文件第 10 段。環境保護署署長不支持這宗申請，因為申請地點附近有易受影響的用途(即西北面距離約 35 米有住用構築物)，預計會造成環境滋擾。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境從景觀規劃的角度對這宗申請表示強烈的保留意見，因為臨時露天貯物用途與四周的景觀特色不相協調。二零零八年及二零一四年，當局先後發現申請地點內有樹木不知所終，而景觀也大受影響。批准這宗申請會鼓勵區內衍生更多露天貯物用途，令四周的景觀特色及景觀資源受到進一步破壞。漁農自然護理署署長從農業發展的角度對這宗申請有保留，因為申請地點可經道路接達，交通便捷，並可用作植物苗圃或溫室耕種。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，當局接獲三份分別來自嘉道理農場暨植物園公司、創建香港及一名個別人士的公眾意見書，表示反對這宗申請，主要理由是擬議發展不符合有關的規劃意向；區內有懷疑違例活動；屬「先發展，後申請」個案的申請，不應予以批准；以及批准這宗申請會令鄉郊景觀資源受到進一步破壞，也不能有效使用土地，更會立下不良先例。元朗民政事務專員沒有接獲區內人士提出的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見一根據文件第 12 段所載的評估，規劃署不支持這宗申請。申請地點大部分範圍坐落於「農業」地帶內，而露天貯物用途並不符合該地帶的規劃意向。這宗申請不符合有關「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引編號 13E，因為申請地點主要坐落於第 3 類地區內，先前也沒有獲批給任何規劃許可，加上政府有關部門提出負面意見，亦有區內人士表示反對。這宗申請亦屬「先破壞，後建設」的個案。申請地點涉及一宗執管個案，而規劃事務監督已發出執行通知書。批准這宗申請，會令公眾誤以為當局鼓勵同類違例發展，並會立下不良先例。倘這些同類申請獲得批准，即使僅屬臨時性質，累積影響所及，亦會令該區的整體鄉郊環境及景觀質素下降。

133. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

134. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- 「(a) 有關發展不符合「農業」地帶的規劃意向，即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) 有關發展與附近主要是零散住用構築物、果園、池塘、耕地／休耕農地、荒地及空置土地的鄉郊環境不相協調；
- (c) 有關發展不符合城市規劃委員會就「擬作露天貯物及港口後勤用途而按照《城市規劃條例》第 16 條提出的規劃申請」所頒布的規劃指引編號 13E(城規會規劃指引編號 13E)，因為申請地點先前沒有獲批給規劃許可，加上政府部門提出負面意見，亦有區內人士表示反對。申請人未能證明有關發展不會對附近地區的環境及景觀造成負面影響；以及
- (d) 倘這宗申請獲得批准，會為該「農業」地帶內的可類申請立下不良先例，累積影響所及，會令該區的整體鄉郊環境及景觀質素下降。」

## **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-TT/360 擬在劃為「住宅(丁類)」地帶的新界元朗大棠路第 116 約地段第 4916 號 A 分段及 B 分段(部分)、第 4917 號餘段(部分)及第 4918 號餘段(部分)經營臨時商店及服務行業(冷凍設備零售商店)，並闢設附屬辦公室(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮小組規劃委員會文件  
第 A/YL-TT/360 號)

---

### **簡介和提問部分**

135. 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) 經營臨時商店及服務行業(冷凍設備零售商店)，並闢設附屬辦公室，為期三年；

- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。從園景規劃的角度而言，總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有保留，因為擬議用途與四周環境的現有景觀特色不相協調。據觀察所得，二零零七年在申請地點內的樹木大部分現已不見，造成嚴重的景觀影響。其他相關的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，收到八份公眾意見書，當中七份表示支持，分別來自十八鄉區居民協會、崇正新村村代表、十八鄉鄉事委員會、香港優青漁農業發展聯會、新界倉庫及物流業經營者聯會及元朗區議員，另外一份由一名個別人士提交的意見書則表示反對。支持的主要原因是擬議發展符合有關的規劃意向；發展項目能與四周的土地用途協調，有助推動該區的住宅和商業發展。至於表示反對的意見書，主要原因是申請地點的意向是作住宅用途，不宜作商業發展。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。雖然擬議發展並非完全符合「住宅(丁類)地帶的規劃意向，但該申請地點並無已知的長遠發展計劃。以臨時性質批准這宗申請，不會妨礙落實「住宅(丁類)地帶的長遠規劃意向。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對園景方面的關注，可藉施加適當的規劃許可附帶條件予以處理。其他相關部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。對於公眾意見，上文的評估亦適用。

136. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

137. 經商議後，小組委員會決定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，至二零一八年十月二十三日止，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，不得有《道路交通條例》所界定重量超過 5.5 公噸的中型及重型貨車(包括貨櫃車拖架／拖頭)停泊／存放在申請地點或進出申請地點；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點上進行露天貯存活動；
- (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) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年四月二十三日或之前)提交車輛進出口通道建議，而有關建議必須符合路政署署長或城規會的要求；
- (g) 就上文(f)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一六年七月二十三日或之前)，落實車輛進出口通道建議，而有關情況必須符合路政署署長或城規會的要求；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年四月二十三日或之前)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(即在二零一六年七月二十三日或之前)，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(即在二零一六年四月二十三日或之前)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；
- (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(即在二零一六年七月二十三日或之前)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) 就上文(k)項條件而言，在規劃許可有效期內，須時刻妥為保養申請地點已落實的排水設施；
- (m) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年四月二十三日或之前)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(即在二零一六年七月二十三日或之前)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)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(f)、(g)、(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。」

138. 城規會亦同意告知申請人下列事宜：

- 「(a) 與申請地點的其他相關擁有人解決這項發展所涉及的任何土地問題；
- (b) 留意地政總署元朗地政專員的意見，申請地點包括根據集體政府租契持有的舊批農地；該租契訂有限制，倘事先未獲政府批准，不得搭建構築物。有關的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。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和條件，包括繳付地價或費用等。此外，申請地點可經由一條延伸自大棠路並位於政府土地及私人土地的非正式路徑前往。元朗地政處不會為所涉的政府土地進行維修保養工程，也不保證會給予通行權；
- (c) 留意運輸署署長的意見，在申請地點內須有足夠空間讓車輛迴轉。此外，不得在公共道路上泊車；
- (d) 留意路政署總工程師／新界西的意見，倘運輸署同意闢設擬議的車輛入口通道，申請人須按照路政署最新版本的標準圖則編號 H1113 及 H1114 或 H5133、H5134 及 H5135(視乎何者配合毗鄰現有的行人路而定)的規定，在大棠路的路口闢設車輛進出通道。此外，申請人須採取足夠的排水措施，以免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大棠路的通道；
- (e) 遵照環境保護署最新發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，以盡量減少可能造成的環境滋擾；
- (f) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，在南面界線一帶的一棵枯死樹木應盡快移走。須提醒申請人要提交樹木風險評估報告或白蟻入侵的證據，以及澄清美化環境建議是否足以補償被砍伐的樹木，以供當局考慮；

- (g) 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。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。須告知申請人，倘擬議構築物須符合《建築物條例》的規定，消防處會在收到正式提交的建築圖則後，便會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，該署沒有任何記錄顯示建築事務監督曾批准現位於申請地點的構築物。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所核准的任何用途。倘擬在申請地點進行任何新的建築工程(包括作臨時建築物用的貨櫃／開放式棚架)，必須事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，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，根據《建築物(規劃)規例》第 19(3) 條，須在提交建築圖則的階段，由當局釐定該地點的准許發展密度。」

[黎慧雯女士此時離席。]

## 議程項目 66

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TT/361 擬在劃為「住宅(丁類)」地帶的元朗大棠  
第 116 約地段第 4120 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/YL-TT/361 號)

---

### 簡介和提問部分

139. 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) 擬興建兩幢屋宇(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 9 段。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境表示，雖然觀察到有景觀資源受到干擾，但對現有景觀資源的影響，可藉在申請地點採取適當的美化環境措施加以補償。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) 在法定公布期首三個星期內，收到三份公眾意見書，分別來自兩名個別人士及十八鄉大旗嶺村村公所。提意見人對這宗申請表示關注／反對，其中一名個別人士認為，申請地點可容納更多屋宇，並質疑擬建的屋宇是否擬供原居村民使用；另一名個別人士則關注到擬議發展會對排水及排污造成負面影響；十八鄉大旗嶺村村公所反對的主要理由是這宗申請會造成環境滋擾及排污方面的問題。元朗民政事務專員沒有接獲區內人士的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署並不反對這宗申請。擬議發展符合「住宅(丁

類)」地帶的規劃意向，而其發展密度(最大地積比率約為 0.26 倍，最高建築物高度為兩層(6.8 米))亦符合「住宅(丁類)」地帶的發展限制。預計擬議發展不會對基礎建設、環境、交通及景觀方面造成負面影響。至於規劃署總城市規劃師／城市設計及園境關注到景觀資源受到干擾，可藉加入申請人須提交保護樹木及美化環境建議的規劃許可附帶條件，予以處理。對於公眾意見，上文的評估亦適用。

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。這項許可的有效期至二零一九年十月二十三日止；除非在該日期前，所批准的發展已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) 提交並落實保護樹木及美化環境建議，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；以及
- (b) 提交並落實排水建議，而有關建議及落實情況必須符合渠務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列事宜：

- 「(a) 就通往申請地點的通道的使用、管理及維修保養事宜，與相關土地擁有人解決這項發展所涉及的任何土地問題；
- (b) 留意地政總署元朗地政專員的意見，申請地點是以集體政府租契持有的舊批農地。租契訂明，有關地段並無建屋權。註冊地段擁有人須向地政總署元朗地政專員提出申請，以進行擬議的發展。倘註冊地段擁有人提交契約修訂／換地申請，地政總署元朗

地政專員會以業主的身分，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和條件，包括繳付地價及／或行政費用等；

- (c) 留意路政署總工程師／新界西的意見，路政署並不負責維修保養連接申請地點與公共道路的任何通道／小徑；
- (d) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，申請人須在美化環境建議中，清楚說明在地段界線及花園範圍內進行的美化環境措施，以及移植樹木的最終地點；
- (e) 留意水務署總工程師／建設的意見，現有水管(文件圖 A-2)會受到影響。倘水管受擬議發展影響而須進行改道工程，有關費用須由發展商承擔。倘未能在申請地點內就受影響的水管進行改道工程，則申請人須把由水管中心線起計 1.5 米的地方劃設為水務專用範圍，供水務署使用。水務專用範圍的地方不得作貯物用途。水務監督和其屬下人員，以及承辦商或其所僱用的工人，可帶同所需設備，隨時駕車進出上述範圍，以便根據水務監督的規定或授權，鋪設、修理和維修保養位於或穿越該範圍或地底的水管及所有其他水務設施。倘申請地點及其附近的公共水管爆裂或滲漏而造成任何損害，不論損害如何造成，政府概不負責。此外，申請地點附近的水管不能裝置標準的柱形消防栓；
- (f) 留意消防處處長的意見，申請人須遵照地政總署編訂的《新界豁免管制屋宇消防安全規定指引》；以及
- (g) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，新界豁免管制屋宇的地盤平整工程及排水工程屬《建築物條例》所規管的建築工程。在申請地點進行任何新的地盤平整及／或排水工程之前，須先徵得建築事務監督的許可及同意，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地盤平整及／或排水工程。然而，就在新界進行的地盤平整工程及／或排水工程而言，地政總署元朗地政專員或可根據《建築物條例(新界適用)條例》發出豁免證明書，豁免申請人須徵得建築事務監督批准及同意的規定。申請人可聯絡地政總署元朗地政專員，或徵詢認可人士，以便取得相關詳情。」

## 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-TYST/757 在劃為「未決定用途」地帶的元朗唐人新村第 120 約地段第 2720 號餘段、第 2722 號餘段、第 2723 號、第 2724 號、第 2725 號、第 2726 號、第 2727 號、第 2728 號、第 2729 號、第 2730 號、第 2731 號、第 2732 號、第 2733 號、第 2734 號(部分)、第 2735 號、第 2736 號餘段(部分)、第 2737 號餘段(部分)及第 2738 號(部分)和第 121 約地段第 1678 號餘段、第 1679 號餘段、第 1681 號餘段、第 1682 號(部分)、第 1683 號(部分)、第 1684 號(部分)、第 1685 號、第 1686 號、第 1687 號、第 1688 號、第 1689 號、第 1690 號、第 1691 號(部分)、第 1692 號及第 1693 號臨時露天存放建築材料和回收物料、建築機械及舊電器／電子產品，並進行附屬包裝工序(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-TYST/757 號)

---

### 簡介和提問部分

143. 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) 臨時露天存放建築材料和回收物料、建築機械及舊電器／電子產品，並進行附屬包裝工序，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，因為緊連申請地點的北面、東南面及附近有易受影響的用途(即住用構築物)，預計會造成環境滋擾。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，當局沒有接獲任何公眾意見。元朗民政事務專員沒有接獲區內人士的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署認為有關的臨時用途可予容忍三年。申請地點坐落於「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出規劃申請」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)所列的第 1 類地區。雖然環保署署長不支持這宗申請，但過去三年並無涉及申請地點的環境投訴。有關發展大致符合城規會規劃指引編號 13E，因為相關政府部門所關注的事宜屬技術性質，可藉施加規劃許可附帶條件予以處理。

[陳福祥先生此時返回席上。]

144. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

145. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一八年十月二十三日止，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，除了附屬包裝工序之外，不得在申請地點進行拆卸、修理、清洗或其他工場活動；
- (d) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點鋪上混泥土地面的有蓋構築物以外的地方，貯存或處理(包括裝卸)舊電器、電腦／電子零件(包括陰極射線管)，或其他類別的電子廢物；
- (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，必須時刻妥為護理申請地點的現有樹木；
- (g) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為維修保養申請地點的現有排水設施；
- (h) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一六年一月二十三日或之前)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) 在批給規劃許可之日起計六個星期內(即在二零一五年十二月四日或之前)設置備有有效消防證書(FS 251)的滅火筒，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (j) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年四月二十三日或之前)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) 就上文(j)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一六年七月二十三日或之前)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限屆滿後，把申請地點恢復為美化市容地帶，而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

146. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- 「(a) 在申請地點展開申請用途前，必須先取得規劃許可；
- (b) 與申請地點的其他相關擁有人解決這項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) 留意地政總署元朗地政專員的意見，申請地點內的私人地段是以集體政府租契持有的舊批農地；有租契訂有限制，倘事先未獲政府批准，不得搭建構築物。第 120 約地段第 2722 號餘段、第 2732 號、第 2724 號、第 2731 號、第 2736 號餘段、第 2734 號、第 2729 號、第 2737 號餘段及第 2738 號，以及第 121 約地段第 1679 號餘段、第 1681 號餘段、第 1686 號、第 1685 號、第 1682 號、第 1683 號、第 1684 號、第 1678 號餘段、第

1687 號及第 1688 號，分別由短期豁免書第 3802 號、3803 號、3804 號、3805 號、3806 號、3807 號、3808 號、3809 號、3810 號、3811 號及 3842 號涵蓋，容許在該地段搭建構築物，以作露天存放建築及回收物料、建築機械及舊電器／電子產品、貨斗連附屬包裝工序及停泊清潔車輛之用。有關短期豁免書持有人須向元朗地政處申請修訂短期豁免書的條款，以把申請地點的違例情況納入規範。此外，沒有短期豁免書地段的土地擁有人亦須向元朗地政處提出申請，准其在有關地段搭建構築物，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，但不保證會予以批准；倘予批准，申請人須履行地政總署或會附加的條款和條件，包括繳付地價或費用等。此外，申請地點可經由一條延伸自公庵路並位於政府土地及私人土地上的非正式路徑接達，元朗地政處不會為所涉政府土地進行維修保養工程，亦不保證會給予通行權；

- (e) 留意運輸署署長的意見，申請人須向地政當局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，並與相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；此外，申請地點內須有足夠空間讓車輛迴轉，亦不得有車輛在公共道路上停泊；
- (f) 留意路政署總工程師／新界西的意見，申請人須提供足夠的排水措施，以防止地面水由申請地點流往附近的公共道路／排水渠。路政署並不須負責維修保養任何連接申請地點和公庵路的通道；
- (g) 遵照環境保護署最新發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，以盡量減少可能造成的環境滋擾。此外，應妥為落實建議的上落客貨安排，以及在有蓋構築物及鋪上混泥土地面的範圍內貯存及適當處理所有電器／電子零件的擬議安排；

- (h) 留意消防處處長的意見，考慮到擬議構築物的設計／性質，預計有需要提供消防裝置。因此，申請人須向消防處提交附有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，申請人須遵照文件所夾附的露天貯物良好作業指引(文件附錄 V)。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，消防處收到正式提交的建築圖則後，便會制訂詳細的消防安全規定；
- (i) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，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獲核准用途。倘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露天棚架)，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 條及第 41D 條，申請地點須分別設有從街道通往申請地點的通道及緊急車輛通道。此外，倘申請地點並非緊連一條至少闊 4.5 米的指明街道，根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條，須在提交建築圖則的階段，由當局釐定該地點准許的發展密度。」

**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-TYST/758 在劃為「住宅(丙類)」地帶的新界元朗白沙村第 119 約地段第 1294 號(部分)、第 1295 號(部分)、第 1298 號(部分)、第 1301 號(部分)、第 1302 號、第 1303 號、第 1304 號(部分)、第 1305 號(部分)、第 1306 號(部分)及第 1307 號  
關設臨時貨倉存放建築材料(瓷磚)  
(為期兩年)  
(鄉郊及新市鎮小組規劃委員會文件第 A/YL-TYST/758 號)

---

簡介和提問部分

147. 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) 關設臨時貨倉存放建築材料(瓷磚)，為期兩年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為在附近(最接近的距離申請地點南面約五米)有易受影響的住宅用途，預計會造成環境滋擾。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，收到一名個別人士提交的公眾意見書，表示關注有關申請，主要理由是在住宅地帶內的臨時發展項目無助於應付對房屋用地的需求，以及應把貨倉用途遷移至設計作特別用途的多層設施內。元朗民政事務專員並無接獲區內人士的反對／意見；以及

- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署不支持這宗申請。所申請的臨時發展不符合「住宅(丙類)」地帶的規劃意向。申請書內沒有提出有力的規劃理據，以支持偏離這個規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然。環保署署長不支持這宗申請，因為在附近有易受影響的用途，預計會造成環境滋擾。對上一次的申請(編號 A/YL-TYST/555)獲從寬考慮後批准，以便讓申請人有時間把發展項目遷往更合適的地方。當局已告知申請人，規劃許可不會再獲續期。就此而言，申請人未能把其業務遷至其他合適地方，並證明情況特殊而可容許其在申請地點繼續所申請的貨倉用途運作。對於公眾意見，上文的評估亦適用。

148. 何劍琴女士回應主席的詢問說，逸林首府(申請地點東面近公庵路的住宅發展項目)已在二零零九年落成。

#### 商議部分

149. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

- 「(a) 有關發展不符合「住宅(丙類)」地帶的規劃意向，該地帶主要作低層、低密度的住宅發展。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；以及
- (b) 申請人未能證明有關發展不會對申請地點附近的住宅用途造成負面的環境影響。」

**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-TYST/759 在劃為「未決定用途」地帶的新界元朗白沙村第 119 約地段第 980 號(部分)、第 981 號、第 993 號(部分)及第 999 號(部分)  
關設臨時貨倉存放展覽用品、傢俱、木製品、建築材料及汽車零件  
(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮小組規劃委員會文件第 A/YL-TYST/759 號)

---

簡介和提問部分

150. 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) 關設臨時貨倉存放展覽用品、傢俱、木製品、建築材料及汽車零件，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為在緊連申請地點北面、西北面和西面(最接近的距離約 10 米)以及在申請地點的附近有易受影響的住宅用途，預計會造成環境滋擾。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，收到來自一名元朗區議員的一份公眾意見書，對這宗申請表示反對，主要理由是先前涉及申請地點的兩項規劃許可已遭撤銷，而申請人缺乏履行規劃許可附帶條件的誠意。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——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署認為臨時用途可予容忍三年。臨時的貨倉用途與「未決定用途」地帶的規劃意向並無抵觸。雖然環保署署長不支持這宗申請，但在過去三年，當局並無就申請地點收到任何環境投訴。有關的發展主要是在圍封的貨倉構築物內作貯存用途，預期不會對四圍地區造成重大的環境影響。關於相關部門對交通、排水、景觀和消防安全方面的技術規定，可藉加入規劃許可附帶條件予以處理。不過，鑑於另一名申請人先前就貨倉／露天貯存用途提交編號 A/YL-TYST/526 及 646 的申請獲批給的兩項規劃許可，因申請人未有覆行規劃許可附帶條件而遭撤銷，故建議把履行規劃許可附帶條件的期限定得較短，以便監察申請人履行這些相關的規劃許可附帶條件的進度。另外，亦會告知申請人，倘再次未能覆行規劃許可附帶條件，以致規劃許可被撤銷，其日後再提出的申請未必會獲從寬考慮。對於公眾意見，上文的評估亦適用。

151. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

152. 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，至二零一八年十月二十三日止，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、拆卸或其他工場活動；

- (d) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行露天貯物活動；
- (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 公噸的中型及重型貨車(包括貨櫃車拖架／拖頭)，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) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為護理申請地點上的所有現有樹木；
- (h) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一六年一月二十三日或之前)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；
- (i) 就上文(h)項條件而言，在規劃許可有效期內，必須時刻妥為維修保養申請地點上已落實的排水設施；
- (j) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一六年一月二十三日或之前)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) 就上文(j)項條件而言，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年四月二十三日或之前)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)、(g)或(i)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；

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

153. 小組委員會也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這項發展所涉及的任何土地問題；
- (c) 把履行規劃許可附帶條件的期限定得較短，是為了監察申請人履行這些規劃許可附帶條件的進度。倘申請人再次未能覆行任何規劃許可附帶條件，以致規劃許可被撤銷，其日後再提出的申請未必會獲從寬考慮；
- (d) 留意地政總署元朗地政專員的意見，申請地點包括以集體政府租契持有的舊批農地；有關租契訂有限制，倘事先未獲政府批准，不得搭建任何構築物。第119約地段第980號、第981號、第993號及第999號有短期豁免書編號3465、3467及3468涵蓋，該豁免書准許在該處搭建的構築物作「臨時貨倉存放展覽用品、雲石、成衣、建築材料及汽車零件」之用。短期豁免書持有人須向元朗地政處申請修訂短期豁免書條件，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，申請人必須履行地政總署可能附加的條款和條件，包括繳付地價或費用等。此外，申請地點可經由一條延伸自公庵路並位於政府土地和私人地段上的非正式路徑接達。元朗地政處不會為該路徑進行維修保養工程，亦不保證會給予通行權；

- (e) 留意運輸署署長的意見，申請人須向地政當局查核由公庵路通往申請地點的通道／小路／路徑所在土地的類別，並與有關的地政和維修保養當局釐清該通道／小路／路徑的管理和維修保養責任誰屬。申請地點內須有足夠空間供車輛迴轉，亦不得有車輛在公共道路上停泊；
- (f) 留意路政署總工程師／新界西的意見，申請人須提供足夠的排水措施，以防止地面水由申請地點流往附近的公共道路／排水渠。路政署不須負責維修保養任何連接申請地點與公庵路的通道；
- (g) 遵照環境保護署最新發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，以盡量減低可能造成的環境滋擾；
- (h) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，申請人須根據議定的排水建議(文件的圖 A-4)，在申請地點內落實排水設施。如在系統運作期間，發現系統不足或欠妥，申請人須作出補救。如因系統故障而造成損害或滋擾，申請人亦須就所引致的申索和要求，承擔責任及作出彌償。擬議的發展不得阻礙地面水流，或對現有的天然河溪、鄉村排水渠、溝渠及毗鄰地區造成負面影響。申請人如有意在其地段範圍以外進行渠務工程，須先徵詢地政總署元朗地政專員的意見，並取得相關擁有人的同意，才可動工；
- (i) 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)，並須負責在私人地段內的內部供水系統的建造、運作及維修保養，而有關情況必須符合水務署所訂標準。此外，申請地點附近的水管不能裝置標準的柱形消防栓；
- (j) 留意消防處處長的意見，考慮到建議的設計／性質，預計有需要提供消防裝置。因此，申請人須向

消防處提交附有消防裝置建議的相關平面圖，以供審批。平面圖須按比例繪製，並註明尺寸及佔用性質，而擬設消防裝置的位置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》的規定，消防處收到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

- (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》，該署沒有任何記錄顯示建築事務監督曾批准位於申請地點的構築物。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(包括用作臨時建築物的貨櫃／開放式棚架)，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，委聘一名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，申請地點現有的工程或違例建築工程亦獲許可。根據《建築物(規劃)規例》第 5 及第 41D 條，申請地點須分別設有從街道通往申請地點的途徑及緊急車輛通道。倘申請地點並非緊連一條至少闊 4.5 米的指明街道，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。」

## 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-TYST/760 擬在劃為「住宅(丙類)」地帶的元朗白沙村  
第 119 約地段第 1279 號 B 分段餘段(部分)及  
第 1280 號(部分)  
經營臨時商店(雜貨店)(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-TYST/760 號)

---

### 簡介和提問部分

154. 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) 擬經營臨時商店(雜貨店)，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。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，收到一份由個別人士提交的公眾意見書，表示反對這宗申請，主要理由是售賣雜貨的商店可設於樓宇的地面層，而有關住宅用地不應作商業用途；以及會立下不良先例。元朗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——根據載於文件第 11 段的評估，規劃署認為該臨時用途可予容忍三年。雖然申請用途並非完全符合「住宅(丙類)」地帶的規劃意向，但可為區內居民，以及在毗連「未決定用途」地帶內的露天貯物／貯物場及貨倉工作的人口提供一些日常生活所需品。申請地點並無已知的長遠發展計劃，以臨時性質批准這宗申請，不會妨礙落實「住

宅(丙類)」地帶的長遠規劃意向。預計擬議臨時用途不會對周圍地區的環境、交通、景觀及排水造成重大的負面影響。建議施加規劃許可附帶條件，以處理環境方面可能引起的關注事宜。對於公眾意見，上文的評估亦適用。

155. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

156. 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，至二零一八年十月二十三日止，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的任何時間，不得有《道路交通條例》所界定重量超過 5.5 公噸的中型及重型貨車(包括貨櫃車拖頭／拖架)停泊／存放在申請地點或進出申請地點；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛在公共道路排隊等候，或以倒車方式進出公共道路；
- (d) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年四月二十三日或之前)提交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；
- (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(即在二零一六年七月二十三日或之前)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；

- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年四月二十三日或之前)提交經修訂的排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (g) 就上文(f)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一六年七月二十三日或之前)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；
- (h) 就上文(g)項條件而言，在規劃許可有效期內，必須時刻妥為維修保養已落實的排水設施；
- (i) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年四月二十三日或之前)提交消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (j) 就上文(i)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一六年七月二十三日或之前)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)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；
- (l) 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)、(g)、(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。」

157. 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，並不表示當局會容忍現於申請地點內但非這宗申請所涵蓋的其他發展／用途(即貨倉用途)。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這項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，申請地點包括根據集體政府租契持有的舊批農地；該租契訂有限制，倘事先未經政府批准，不得搭建任何構築物。有關的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。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，申請地點可經一條延伸自公庵路並位於政府土地和私人地段上的非正式鄉村路徑前往。元朗地政處不會為所涉的政府土地進行維修保養工程，亦不保證會給予通行權；
- (d) 留意運輸署署長的意見，申請人須向地政當局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。在申請地點內須有足夠空間供車輛迴轉，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，申請地點必須有足夠的排水措施，以防止地面水由申請地點流向附近的公共道路／排水渠。路政署不須負責維修保養任何連接申請地點與公庵路的通道；
- (f) 遵照由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》，以減少可能造成的環境滋擾；

- (g) 留意渠務署總工程師／新界北關於所提交的排水建議(文件的繪圖 A-4)的意見，降在申請地點發展項目的雨水會排放至現有排水設施，該等設施須在有關圖則上顯示。申請人須提供該等設施的接駁詳情，以便當局提供意見。申請地點發展項目的雨水所排放至的現有排水設施，並非由渠務署負責維修保養。申請人在展開擬議工程前，須找出擬接駁至的現有排水設施的擁有人並取得其同意。倘該等排水設施屬區內鄉村水渠，申請人須徵詢元朗民政事務專員的意見。申請人須查核並確保這項發展不會對現有排水設施的排水能力造成負面影響。擬建圍板／邊界圍牆的位置及詳情，須在擬議排水設施圖則上顯示。申請人須提交橫切面圖，顯示申請地點相對於毗鄰地區的現有及擬議地面水平，以及須提交標準資料，以顯示擬議 U 型排水渠及排水井的分段資料。這項發展不得妨礙地面水流或對現有的天然河溪、鄉村水渠、溝渠及毗鄰地區等造成負面影響。此外，倘須在其地段界線以外範圍進行排水工程，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；
- (h) 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任何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的標準。此外，申請地點附近的水管不能裝置標準的柱形消防栓；
- (i) 留意消防處處長的意見，考慮到有關建議的設計／性質，預計有需要提供消防裝置。因此，申請人須向消防處提交附有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。然而，倘擬議構築物須符合《建築物條例》的規定，消防處在收到正式提交的建築圖則後，便會制訂詳細的消防安全規定；以及

- (j) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，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現有構築物。倘現時在已批租土地上的構築物(並非新界豁免管制屋宇)，是未經屋宇署批准而搭建的，根據《建築物條例》的規定，乃屬違例構築物，不得指定作這宗申請的獲批准用途。倘擬在申請地點已批租土地上進行任何新的建築工程(包括經改裝的貨櫃式構築物)，必須事先取得屋宇署的批准及同意，否則即屬違例建築工程。申請人須按《建築物條例》的規定，委聘認可人士統籌擬議的建築工程。對於在已批租土地上進行的違例建築工程，如有需要，屋宇署可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，申請地點的任何現有建築工程或違例建築工程亦獲許可。申請地點須分別根據《建築物(規劃)規例》第 5 條及第 41D 條，設有從街道通往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，根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條，須在提交建築圖則的階段，由當局釐定該地點的准許發展密度。」

## 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-TYST/761 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的新界元朗山下村第 120 約地段第 2679 號(部分)、第 2680 號(部分)、第 2681 號 A 分段及 B 分段(部分)  
闢設臨時公眾停車場，  
供私家車及輕型貨車停泊(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-TYST/761 號)

---

簡介和提問部分

158. 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) 關設臨時公眾停車場，供私家車及輕型貨車停泊，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，收到一份由一名個別人士提交的公眾意見書，表示其對這宗申請的關注，理由主要是「鄉村式發展」地帶原意是用作發展小型屋宇，村民應自行應付其泊車需要；申請地點可用作小型屋宇發展；以及會立下不良先例。元朗民政事務專員沒有接獲區內人士的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 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。雖然擬議發展不完全符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，但可應付欖口村及山下村村民的部分泊車需要。地政總署元朗地政專員表示，並無任何在申請地點發展小型屋宇的申請。批給這宗申請為期三年的臨時規劃許可，不會妨礙落實「鄉村式發展」地帶的規劃意向。擬議公眾停車場與緊鄰周圍地方的土地用途並非不相協調，而且對周圍地方不大可能會對環境、交通或景觀造成重大的負面影響。為了盡量減少可能對附近發展所造成的環境影響及滋擾，建議施加相關的規劃許可附帶條件。然而，由於先前由同一名申請人提交並作相同的公眾停車場用途的許可(申請編號 A/YL-TYST/627)，因未有履行規劃許可附帶條件而被撤銷，故建議把履行規劃許可附帶條件的期限定得較短，以便密切監察申請人履行

相關附帶條件的進度。另外，亦會告知申請人，倘再次因為未能履行規劃許可附帶條件，以致規劃許可被撤銷，其日後再提出的申請不會獲從寬考慮。對於公眾意見，上文的評估亦適用。

159. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

160. 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，至二零一八年十月二十三日止，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) 在規劃許可有效期內的任何時間，未有根據《道路交通條例》獲發牌照的車輛不得在申請地點停泊／存放；
- (c) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得有《道路交通條例》所界定重量超過 5.5 噸的中型及重型貨車(包括貨櫃車拖架／拖頭)，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，必須在申請地點的當眼處張貼告示，訂明《道路交通條例》所界定重量超過 5.5 噸的中型及重型貨車(包括貨櫃車拖架／拖頭)不得停泊／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，不得在申請地點進行車輛修理、拆卸或其他工場活動；
- (f) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為維修保養申請地點的現有邊界圍欄；

- (g) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛在公共道路排隊等候，或以倒車方式進出公共道路；
- (h) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一六年一月二十三日或之前)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) 就上文(h)項條件而言，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年四月二十三日或之前)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三個月內(即在二零一六年一月二十三日或之前)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；
- (k) 就上文(j)項條件而言，在規劃許可有效期內，必須時刻妥為保養申請地點已落實的排水設施
- (l) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一六年一月二十三日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (m) 就上文(l)項條件而言，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年四月二十三日或之前)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) 如在規劃許可有效期內沒有履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)、(f)、(g)或(k)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (o) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(h)、(i)、(j)、(l)或(m)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及

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

161. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- 「(a) 把規劃許可附帶條件的期限定得較短，是為了監察申請人履行規劃許可附帶條件的進度。倘申請人再次因未能履行任何規劃許可附帶條件，以導致規劃許可被撤銷，其日後提出的申請未必會獲從寬考慮；
- (b) 與申請地點的其他相關擁有人解決這項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，不得搭建任何構築物。有關的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。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會附加的條款和條件，包括繳付地價或費用等。此外，申請地點可經由一條延伸自山下路並位於政府土地及私人土地上的非正式鄉村路徑接達，元朗地政處不會為所涉政府土地進行維修保養工程，亦不保證會給予通行權；
- (d) 留意運輸署署長的意見，申請地點內的停車場應劃設足夠的界線，以劃定泊車位，藉此妥善管控泊車情況；而申請地點內亦須有足夠空間讓車輛迴轉。此外，申請人須向地政當局查核由山下路通往申請地點的道路／小路／路徑所在土地的類別，並與相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／排水渠。路政署並不須負責維修保養任何連接申請地點與山下路的通道；

- (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) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，就申請地點的供水設施而言，申請人或須把其內部水管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(例如私人地段問題)，並須負責私人地段內部水管系統的建造、運作及維修保養，而有關情況必須符合水務署所訂標準。此外，申請地點附近的水管不能提供標準的柱形消防栓；
- (h) 留意消防處處長的意見，考慮到擬議構築物的設計／性質，預計有需要提供消防裝置。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。然而，申請人須留意，倘擬議構築物須符合《建築物條例》的規定，消防處收到正式提交的建築圖則後，便會制訂詳細的消防安全規定；以及
- (i) 留意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(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。在申請地點進行任何新的建築工程(包括改建貨櫃作臨時建築物)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。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。此外，倘申請地點並非緊連一條至少闊 4.5 米的指明街道，根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條，須在提交建築圖則的階段，由當局釐定該地點准許的發展密度。」

## 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/215                    擬在劃為「休憩用地」地帶的新界元朗大旗嶺  
第 116 約地段第 4297 號  
經營臨時商店及服務行業(農場產品及  
雜貨店連附屬辦公室及儲物室)(為期六年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL/215 號)

---

### 簡介和提問部分

162. 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) 擬經營臨時商店及服務行業(農場產品及雜貨店連附屬辦公室及儲物室)，為期六年；
- (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，收到三份公眾意見書，分別來自十八鄉大旗嶺村的村代表及兩名個別人士；他們均反對這宗申請，主要理由是擬議發展不符合有關的規劃意向；送貨服務會對行人安全造成負面影響；未能善用土地資源；造成環境滋擾及

衛生問題；以及會立下不良先例。此外，其中一名個別人士認為申請地點應用作休憩用地，供公眾使用。元朗民政事務專員沒有接獲區內人士的反對／意見；以及

- (e) 規劃署的意見——根據文件第 10 段所載的評估，規劃署認為有關的臨時用途可予容忍六年。雖然擬議發展不符合「休憩用地」地帶的規劃意向，但康樂及文化事務署署長表示，現時並無計劃把申請地點發展為公眾休憩用地，因此，批給這宗申請為期六年的臨時許可，不會妨礙落實「休憩用地」地帶的長遠規劃意向。擬議發展屬一幢兩層高的臨時構築物，不大可能會對附近地區的環境、交通、排水或景觀造成重大的負面影響。建議施加規劃許可附帶條件，以處理政府部門對技術方面的關注事宜，以及盡量減少可能對附近發展所造成的環境影響及滋擾。對於公眾意見，上文的評估亦適用。

163. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

164. 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，有效期為六年，至二零二一年十月二十三日止，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的任何時間，《道路交通條例》所界定重量超過 5.5 噸的中型或重型貨車(包括貨櫃車拖架／拖頭)不得停泊／存放在申請地點或進出申請地點；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛在公共道路上排隊等候或以倒車方式進出公共道路；

- (d) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年四月二十三日或之前)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；
- (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(即在二零一六年七月二十三日或之前)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；
- (f) 就上文(e)項條件而言，在規劃許可有效期內，必須時刻妥為保養已落實的排水設施
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年四月二十三日或之前)提交美化環境建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (h) 就上文(g)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一六年七月二十三日或之前)落實美化環境建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (i) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年四月二十三日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (j) 就上文(i)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一六年七月二十三日或之前)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)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(d)、(e)、(g)、(h)、(i)或(j)項的任何一項，現

時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及

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

165. 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，申請地點包括根據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批准，不得搭建構築物。申請地點可經由一條延伸自大旗嶺路並位於政府土地上的非正式鄉村路徑前往，元朗地政處不會為所涉政府土地進行維修保養工程，亦不保證會給予通行權。有關的地段擁有人須向元朗地政處提出申請，准其在有關地段搭建構築物，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，但不保證會予以批准；倘予批准，申請人須履行地政總署或會附加的條款和條件，包括繳付地價或費用等；
- (b) 留意運輸署署長的意見，申請人須向地政當局查核由大旗嶺路通往申請地點的道路／小路／路徑所在土地的類別，並與相關的管理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。申請人須留意，申請地點內須有足夠空間讓車輛迴轉。此外，不得有車輛在公共道路停泊；
- (c) 留意路政署總工程師／新界西的意見，路政署並不負責維修保養任何連接申請地點和大旗嶺路的通道。申請人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和排水渠；
- (d) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，擬在北面界線沿線栽種樹木的位置，似乎與擬議泊車位及上落客貨車位互不協調，申請人應考慮沿西面界線栽種額外的樹木；

- (e) 留意消防處處長的意見，考慮到有關建議的設計／性質，預計有需要提供消防裝置。因此，申請人須向消防處提交附有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。申請人亦須留意，倘擬議構築物須符合《建築物條例》的規定，消防處在收到正式提交的建築圖則後，便會制訂詳細的消防安全規定；以及
- (f) 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(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的獲批准用途。倘擬在申請地點內的已批租土地進行任何新的建築工程(包括作臨時建築物用的貨櫃或開放式棚架)，必須事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，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，申請地點的任何現有建築工程或違例建築工程亦獲許可。申請人須分別根據《建築物(規劃)規例》第 5 條及第 41D 條，設有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，根據《建築物(規劃)規例》第 19(3) 條，須在提交建築圖則階段，由當局釐定該地點的准許發展密度；
- (g) 留意土木工程拓展署土力工程處處長的意見，申請地點位於二號指定地區，申請人須留意，申請地點下面可能有含溶洞的大理岩。另須留意，須根據《建築物條例》的規定，向屋宇署提交有關工程的建議，以供審批；以及

- (h) 留意食物環境衛生署署長(下稱「食環署署長」)的意見，倘在申請地點經營食物業，必須取得由食環署署長根據《食物業規例》(第 132X 章)發出的牌照。申請人亦須避免造成環境滋擾，以免影響公眾。」

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

### 議程項目 73

#### 其他事項

166. 餘無別事，會議於下午四時五十分結束。