

城市規劃委員會

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會  
二零一五年十一月六日下午二時三十分舉行的  
第 544 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

鄒桂昌教授

符展成先生

黃令衡先生

黎慧雯女士

李美辰女士

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

環境保護署助理署長(環境評估)  
鄧建輝先生

地政總署署理助理署長／區域 3  
黎啟泰先生

規劃署副署長／地區  
李啓榮先生

秘書

**因事缺席**

馬詠璋女士

邱榮光博士

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  
任雅薇女士

城市規劃師／城市規劃委員會  
簡重思女士

## 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十月二十三日第 543 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」)二零一五年十月二十三日第 543 次會議記錄草擬本無須修訂，獲得通過。

## 議程項目 2

### 續議事項

[公開會議]

2. 秘書報告並無續議事項。

## 西貢及離島區

[高級城市規劃師／西貢及離島王永德先生及麥黃潔芳女士此時獲邀到席上。]

## 議程項目 3

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/SK-CWBS/22 擬在劃為「自然保育區」地帶的西貢清水灣大王公山邊第 241 約的政府土地  
關設公用事業設施裝置，並進行挖土工程  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/SK-CWBS/22 號)

---

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

- 邱榮光博士 — 現為中華電力的教育委員會及能源教育委員會的委員；
- 李美辰女士 — 現為香港活力都會協會的秘書長，該協會曾獲中華電力的贊助；以及
- 雷賢達先生 — 在清水灣擁有兩間房屋。

4. 小組委員會備悉邱榮光博士因事未能出席會議。小組委員會亦備悉李美辰女士並無參與這宗申請，而從雷賢達先生的物業不能直接看到申請地點，故同意他們可以留在席上。

[許智文教授此時到席。]

#### 簡介和提問部分

5. 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) 擬闢設的公用事業設施裝置及擬進行的挖土工程；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 8 段。相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，沒有收到公眾意見書；以及
- (e) 規劃署的意見——根據詳載於文件第 10 段的評估，規劃署不反對這宗申請。

6. 委員並無就這宗申請提出問題。

## 商議部分

7. 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十一月六日止；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：

「－落實景觀復原建議，而有關落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

8. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

「(a) 留意地政總署西貢地政專員的意見，倘這宗申請其後獲城規會批准，申請人必須就挖土／佔用有關的政府土地作該用途提出申請。不過，有關申請不保證會獲批准。地政總署會以業主身分酌情決定有關申請，倘予批准，或會附加條款及條件，包括繳付地價／費用／租金(視屬何情況而定)；

(b) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，申請人或須把其項目的內部供水系統伸延，以接駁至最接近的合適政府水管。申請人須解決與供水相關的任何土地問題(例如私人地段問題)，並須負責私人地段內的內部供水系統的建造、運作及維修保養，而有關情況必須符合水務署所訂標準。鑑於有部分挖掘工程的位置在水務專用範圍內，該總工程師指出在該專用範圍內不得搭建構築物，也不得把該處用作貯物用途，因為會影響直徑 80 毫米的現有水管。該些現有水管屬於編號 CN 5/WSD/13 的「更換及修復水管工程第 4 階段」的工程範圍。在施工時必須遵守「在水務設施附近工作的規定」。水務監督、其屬下人員和承建商，以及水務監督或承建商所僱用的工人，可隨時帶同所需裝備和駕車進入該水務專用範圍，以便根據水務監督的要求或授權，鋪設、修理和保養橫跨及穿越該水務專用範圍地面或地底的水管及其他水務設施；

- (c) 留意總城市規劃師／城市設計及園境的意見，擬議發展的臨時工地範圍應盡量縮細；以及
- (d) 留意土木工程拓展署土力工程處處長的意見，倘在工程的規劃、設計、建造或監督方面沒有審慎行事及嚴格管控，有關壕坑／井槽的開口似乎會影響有關斜坡的安全。該公用設施營辦商須參考路政署 (<http://www.hyd.gov.hk>) 和土木工程拓展署 (<http://www.cedd.gov.hk>) 聯合公布的「有關壕坑挖掘工程的支撐設備及排水措施指引」，注意當中有關挖掘壕坑的良好技術指引。該處長建議須按照《土木工程一般規格》(土木工程拓展署二零零六年版或其修訂版或更新版)第 6 條所訂的規格和標準，以幼細回填料填回壕坑／井槽。此外，該公用設施營辦商亦須留意以下事項：
- (i) 除非無可避免，否則不應在雨季進行掘開坡頂的挖掘工程；
  - (ii) 設計斜坡之上的壕坑時，應考慮附近地方的陸地淹浸可能及土地排水表現；
  - (iii) 應提供足夠的壕溝排水設施以防止入水(例如豎立構件、沙包、防護擋板、水泵等)；
  - (iv) 壕坑四周如出現空隙／縫隙／裂縫，應迅速糾正，以免入水或漏水；
  - (v) 如有關的挖掘工程對壕坑毗鄰山坡的穩定有嚴重影響，應在展開挖土工程前事先設置壕坑支撐牆；以及
  - (vi) 即使已設置支撐，亦不宜在同一時間掘開一整條長長的壕坑，應以可行範圍內最短的長度分段挖掘。」

## 議程項目 4

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/SK-SKT/10 擬在劃為「住宅(戊類)1」地帶及顯示為「道路」的地方的西貢康定路 6 號第 215 約地段第 1002 號興建分層樓宇和屋宇(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/SK-SKT/10 號)

---

9. 秘書報告，英環香港有限公司(下稱「英環公司」)是申請人的顧問公司之一。以下委員已就此議項申報利益：

符展成先生 — 目前與英環公司有業務往來；以及

黎慧雯女士 — 目前與英環公司有業務往來；以及在西貢擁有一間商店。

10. 小組委員會備悉黎慧雯女士尚未到席。小組委員會亦備悉申請人要求延期考慮這宗申請，因此同意符展成先生可留在席上。

11. 小組委員會備悉申請人於二零一五年十月二十九日要求城規會延期一個月才考慮這宗申請，讓其準備進一步資料，以回應政府部門的意見。這是申請人第三次就這宗申請要求延期。在上一次延期後，申請人已於二零一五年九月十八日提交進一步資料，包括經修訂的建築概要圖則、環境評估、排污影響評估及定量風險評估，以回應相關政府部門的意見。申請人需要更多時間準備進一步資料，以回應所收到的政府部門意見。

12. 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。由於這是

申請人第三次就這宗申請要求延期，而小組委員會已給其合共五個月時間，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

## 議程項目 5

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TKO/102 擬在劃為「住宅(乙類)」地帶的西貢將軍澳  
寶琳北路 1 號康盛花園商場地下 G4 及 G5 號舖  
開設學校(補習學校)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/TKO/102 號)

---

### 簡介和提問部分

13. 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) 擬開設的學校(補習學校)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，沒有收到公眾意見書；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 11 段的評估，規劃署不反對這宗申請。

14. 委員並無就這宗申請提出問題。

## 商議部分

15. 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十一月六日止；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：

「一 為該補習學校提供消防裝置，而有關裝置必須符合消防處處長或城規會的要求。」

16. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

「(a) 留意消防處處長的意見，消防處收到申請人提交的建築圖則或相關發牌當局的轉介後，便會訂定詳細的消防規定；

(b) 留意水務署總工程師／建設的意見，為向發展項目供應食水，申請人或須把該項目的內部供水系統伸延，以接駁至最接近而合適的政府水管。申請人須解決與供水相關的任何土地問題(例如私人地段問題)，並須負責私人地段內的內部供水系統的建造、運作及維修保養，而有關情況必須符合水務署所訂標準；

(c) 留意教育局局長的意見，申請人須與教育局學校註冊及監察組聯絡，以取得辦理學校註冊的詳情；以及

(d) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界東 2 及鐵路的意見，根據《教育條例》第 11(b)及 12(1)條，為在並非為學校用途而建造的處所申請學校註冊，須附交的文件包括所需的證明書及由建築事務監督所發的通知書。」

[主席多謝高級城市規劃師／西貢及離島王永德先生和麥黃潔芳女士出席會議，解答委員的提問。王先生和麥太此時離席。]

## 沙田、大埔及北區

### 議程項目 6

#### 第 12A 條申請

[公開會議]

Y/TP/24 申請修訂《大埔分區計劃大綱草圖編號 S/TP/25》，把位於大埔蕉坑第 34 約及第 36 約多個地段和毗連政府土地的申請地點由「住宅(丙類)」地帶改劃為「住宅(丙類)11」地帶  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 Y/TP/24 號)

---

17. 秘書報告，申請地點位於大埔蕉坑。邱榮光博士在樟樹灘擁有一間房屋和三塊土地，並已就此議項申報利益。小組委員會備悉邱榮光博士因事未能出席會議。

18. 小組委員會備悉申請人於二零一五年十月二十三日要求城規會延期兩個月才考慮這宗申請，讓其可準備進一步資料，以回應相關政府部門的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

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

[高級城市規劃師／沙田、大埔及北區劉振謙先生和鄧永強先生此時獲邀到席上。]

## 議程項目 7

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/MOS/107 擬在劃為「綜合發展區(3)」地帶的馬鞍山  
耀沙路沙田市地段第601號進行綜合住宅發展  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第A/MOS/107號)

---

20. 秘書報告，這宗申請是由友誠工程有限公司提交。該公司是俊和發展集團有限公司(下稱「俊和公司」)和中國城市建設(國際)有限公司的附屬公司。下列委員已就此議項申報利益：

- 黃仕進教授 — 為香港大學土木工程系講座教授兼系主任，而俊和建築工程有限公司曾贊助該系的一些活動；
- 梁慶豐先生 — 目前與俊和公司有業務往來；以及
- 李美辰女士 — 為香港活力都會協會的秘書長，該協會曾獲俊和公司的贊助。

21. 小組委員會認為梁慶豐先生涉及直接利益，並同意應請他暫時離席。由於黃仕進教授和李美辰女士並無涉及直接利益，小組委員會同意他們可留在席上。

[梁慶豐先生此時暫時離席。]

### 簡介和提問部分

22. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區劉振謙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：

#### 背景

- (a) 有關用地面積為 23 500 平方米，劃作「綜合發展區(3)」地帶。根據《馬鞍山分區計劃大綱草圖編

號 S/MOS/21》中「綜合發展區(3)」地帶的《註釋》，申請人必須擬備一份總綱發展藍圖，並連同相關的技術評估報告，呈交城市規劃委員會核准；

- (b) 由地政總署為進行住宅發展及要求略為放寬總樓面面積和建築物高度限制而提交的申請(編號 A/MOS/99)，於二零一四年六月十三日獲小組委員會批准。小組委員會亦於二零一四年八月二十二日通過為指導申請地點的發展而擬備的規劃大綱。申請人其後透過投標投得有關用地；

### 建議

- (c) 申請人申請規劃許可，以便進行一項擬議的住宅發展，並要求把總樓面面積限制由 30 000 平方米略為放寬至 36 000 平方米，以及把有關用地的建築物高度限制由主水平基準上 50 米略為放寬至主水平基準上 58 米。申請人亦就該用地的發展提交一份新的總綱發展藍圖；
- (d) 與申請編號 A/MOS/99 的核准計劃比較，建議計劃的主要發展參數(包括地盤面積、住用總樓面面積／地積比率和最高建築物高度)維持不變。擬議發展項目建議在多層住宅大廈以外加入洋房和複式單位大廈等其他類型的房屋；
- (e) 有關用地主要分為兩部分。北部會有一排為數十三幢的兩至三層高房屋建於擬加固的斜坡上。餘下的部分屬平地，西部和東部會興建四幢十三至十五層高的住宅大廈，而南面邊緣一帶則建議興建一排為數五幢的五層高大廈(其中一層用作大堂和會所設施)。在該用地的中央被各大廈包圍的位置擬闢設景觀美化地方和泳池。停車場、會所和機電設施將設在地庫樓層；
- (f) 整體建築物高度輪廓會由南部十三至十五層高的住宅大廈，遞降至北部海旁的兩至三層高房屋。不論是那些中等高度的住宅大廈或是那些低矮的房屋，

都是高低有致。擬議發展會闢設一條西南－東北走向的 15 米闊景觀廊。在該景觀廊範圍內，建築物高度以兩層為限，兩個住宅大廈樓羣之間的樓宇間距須達到大約 77 米。沿着有關用地北面界線會闢設闊 12 米的綠化緩衝區，沿着西面和東面兩邊界線會闢設景觀美化地方，而在東部和南部，建築物會沿着這兩邊界線毗連的道路後移 10 米。車輛進出口通道會設在耀沙路。擬議的發展項目將提供約 503 個單位，預計人口約為 1 509，預定在二零一九年落成；

[黎慧雯女士此時到席。]

#### 政府部門的意見

- (g) 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；

#### 公眾的意見

- (h) 在法定公布期的首三個星期內，共收到 42 份公眾意見書，來自區內居民和個別人士，其中 15 份意見書表示支持這宗申請，主要理由包括發展密度和布局恰當，可以增加房屋供應，而且不會對生態、環境和交通造成負面影響；其餘 27 份意見書則表示反對這宗申請，理由包括有關發展會對環境、生態、交通、空氣流通和視覺造成負面影響，而且缺乏社區設施；以及

#### 規劃署的意見

- (i) 根據載於文件第 11 段的評估，規劃署不反對這宗申請。擬議的發展符合作低至中密度住宅發展的「綜合發展區(3)」地帶的規劃意向和發展限制，而且所增加的總樓面面積和建築物高度都有相關的技術評估報告支持。擬議的發展與鄰近以低至中密度住宅為特色的環境協調，而且整體上仍可維持從內陸烏溪沙站至海旁的漸變發展密度。建議的總綱

發展藍圖大致上符合規劃大綱對規劃和設計的要求，而且已考慮到用地的特色、用地的限制、建築物高度輪廓、當地風環境和該區基礎設施的承受能力。擬議的發展不會對環境、生態、交通、排污、排水、土力、供水、視覺、空氣流通和景觀方面造成無法克服的問題。至於收到的負面公眾意見，相關的政府部門對這宗申請不表反對，而且上述評估亦相關。此外亦須指出，馬鞍山是一個規劃妥善、發展成熟的新市鎮。根據《香港規劃標準與準則》，在馬鞍山計劃提供的各類政府、機構或社區設施和為此而預留的土地，大致上足以應付該區規劃人口的需要。

23. 主席詢問先前和現時的計劃有何分別，尤其是在地盤面積、私家車泊車設施和綠化設施方面。高級城市規劃師／沙田、大埔及北區劉振謙先生回應說，先前的計劃建議興建五幢多層住宅大廈，而現時的計劃則建議興建四幢住宅大廈及中等高度大廈和低矮房屋，以致地盤面積有所增加，綠化設施則減少。儘管如此，建議的地盤面積符合《可持續建築設計指引》的規定，而佔總地盤面積 32.8% 的綠化設施也符合規劃大綱訂明的不可少於 30% 的要求。此外，由於單位的平均面積有所增加，因此私家車泊車設施亦要按《香港規劃標準與準則》訂明的標準予以上調，而運輸署對建議的泊車設施亦不表反對。

24. 一名委員表示，就其他擬進行住宅發展的同類申請而言，區內人士十分關注所提供的公共交通設施。主席進一步查詢該區現有公共交通設施的情況，以及落實已規劃設施的進度。劉振謙先生回應說，港鐵烏溪沙站上蓋的銀湖·天峰現時設有一個公共交通交匯處。該公共交通交匯處現時設有 24 小時開放的行人通道通往迎海第 3 期。在現時處於審批建築圖則階段的迎海第 4 期發展當中，上述的行人通道會進一步延長至鄰近有關用地的「綜合發展區(2)」地帶。至於該區的其他公共交通設施(例如巴士和小巴)，劉振謙先生表示手頭上沒有這方面的資料。主席指出日後應在小組委員會考慮該區的規劃事宜時提供相關的資料。

25. 一名委員問及建議計劃的建築物高度輪廓。劉振謙先生回應說，如總綱發展藍圖(文件的圖 A-1a)所示，該四幢十三至

十五層高的住宅大廈會座落於申請地點的東部和西部，而一排為數十三幢的兩至三層高房屋會建於北部。南面邊緣一帶會有另一排為數五幢的五層高複式單位大廈。這名委員繼而詢問，「綜合發展區(2)」地帶的最高建築物高度有沒有可能修訂，以及擬議發展(最高建築物高度為主水平基準上 58 米)的影子會否投射到日後位於「綜合發展區(2)」地帶的發展(最高建築物高度為主水平基準上 50 米)。劉振謙先生回應說，發展商已就擬於「綜合發展區(2)」地帶發展的七幢住宅大廈和 67 間房屋提交建築圖則，而最高建築物高度會維持在主水平基準上 50 米。由於「綜合發展區(2)」地帶的發展布局與建議計劃的布局相似，亦即是說，較高的住宅大廈會座落於地盤南部，房屋則位於北部，而「綜合發展區(2)」地帶的中央位置將闢設一條南北走向的 35 米闊景觀廊，因此陰影遮擋所造成的影響將會極小。

26. 一名委員詢問，有關用地日後的發展是否須依循這宗申請所建議的園景設計總圖(文件的圖 A-5)。由於該用地貼近「自然保育區」地帶，因此應栽種更多樹木。劉振謙先生回應說，該用地會合共有 537 棵樹，而規劃署建議的其中一項規劃許可附帶條件便是提交並落實經修訂的園景設計總圖，包括保護樹木建議。

#### 商議部分

27. 一名委員詢問，可否在申請地點的範圍內栽種更多本土樹，以確保擬議的發展與鄰近的「自然保育區」地帶更為協調。另一名委員表示同意。主席回答，可加入一項指引性質的條款，以回應委員對栽種更多本土樹的關注，並請秘書處撰寫該項指引性質的條款。委員表示同意。

28. 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十一月六日止；除非在該日期前，所批准的發展已展開或有關許可已續期，否則有關許可會於該日期後停止生效。規劃許可須附加下列條件：

- 「(a) 提交並落實經修訂的總綱發展藍圖，以納入下文 (b)至(g)項的規劃許可附帶條件，而有關藍圖和落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；

- (b) 提交並落實經修訂的園景設計總圖(包括保護樹木建議)，而有關總圖和落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (c) 落實經修訂的生態影響評估報告所提出的紓緩生態影響措施，而落實情況必須符合漁農自然護理署署長或城規會的要求；
- (d) 落實設置經修訂的排水影響評估報告所指出的排水設施，而落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (e) 落實設置經修訂的排污影響評估報告所指出的排污設施，而落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (f) 設計並闢設出／入口、車輛通道、泊車位、上落客貨和避車設施，而有關設施必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (g) 提供緊急車輛通道、滅火水源和消防裝置，而有關設施必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (h) 提交並落實這個綜合發展項目各期的發展時間表，而有關時間表及落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

29. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- 「(a) 根據《城市規劃條例》第 4A(3)條，經核准的總綱發展藍圖連同整套規劃許可附帶條件將由城規會主席核證，然後存放於土地註冊處。在可行的情況下，申請人須盡快把相關的規劃許可附帶條件納入總綱發展藍圖內，使經修訂的總綱發展藍圖可早日存放於土地註冊處；
- (b) 批准這宗申請，並不表示所建議的建築設計元素符合《可持續建築設計指引》及契約的相關規定，亦

不表示建築事務監督會就擬議發展項目批准／批給建議的總樓面面積寬免。申請人須直接向屋宇署及地政總署申請，以取得所需的批准。倘建築事務監督及地政監督不批准／批給有關的建築設計元素和總樓面面積寬免，以致現有計劃須大幅修改，則申請人或須向城規會重新提交規劃申請；以及

- (c) 為確保擬議的發展與毗鄰的「自然保育區」地帶協調，申請人宜盡量栽種多些本土樹，並應就擬在申請地點範圍內栽種的本土樹的數量和類別，與規劃署城市設計及園境組密切聯絡。」

## 議程項目 8

### 第 16 條申請

公開會議

A/ST/888

擬在劃為「政府、機構或社區」地帶、「綠化地帶」及「住宅(乙類)」地帶的沙田第 186 約地段第 379 號及第 380 號餘段和毗連政府土地興建屋宇  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/ST/888 號)

---

30. 秘書報告，梁黃顧建築師(香港)事務所有限公司是申請人的顧問。符展成先生是該公司的董事及股東，已就此議項申報利益。

31. 小組委員會備悉，申請人要求延期考慮這宗申請。小組委員會亦得悉符展成先生涉及直接的利益，同意他可留在席上，但不應參與討論。

32. 小組委員會備悉，申請人於二零一五年十月二十九日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓其準備進一步資料，回應政府部門的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

33. 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。

[梁慶豐先生此時返回席上。]

## 議程項目 9

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-LK/102 擬在劃為「康樂」地帶及「鄉村式發展」地帶的沙頭角鹽灶下村第 39 約地段第 2048 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/NE-LK/102 號)

---

34. 秘書報告，在第 11 段加入新資料的替代頁(文件英文版附錄 V 第 3 頁)已在席上提交，供委員參閱。

### 簡介和提問部分

35. 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 II，主要的意見撮述如下：

- (i) 運輸署署長對這宗申請有保留，並表示小型屋宇發展應盡量局限在「鄉村式發展」地帶內。批准這宗申請，會為日後的同類申請立下不良先例，對交通的累積負面影響可以很大；
  - (ii) 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。批准這宗申請或會立下不良先例，可能令村屋發展擴散至「康樂」地帶；
  - (iii) 漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)對這宗申請有保留，因為申請地點和附近地方一派鄉郊風貌，被一大片淡水沼澤包圍，而且在南面約 60 米外有一條河溪流向沙頭角海。擬議的發展很可能涉及地盤平整工程，對當地生境的生態可能會有負面影響。此外，申請人沒有提供任何資料，解決對生態有潛在影響的問題；
  - (iv) 其他相關的政部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在公眾查閱期的首三個星期內，收到的公眾意見書有四份。一名北區區議員支持這宗申請，因為有關發展可利便村民。其餘三份意見書則來自創建香港有限公司、嘉道理農場暨植物園公司及一名個別人士。他們都反對這宗申請，理由主要是擬議的小型屋宇發展不符合「康樂」地帶的規劃意向；興建小型屋宇會影響周邊地區的生態和生境；申請人沒有提交理據或相關的技術評估；以及批准申請會為該區的同類申請立下不良先例；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 11 段的評估，規劃署不支持這宗申請。擬議的小型屋宇發展並不符合「康樂」地帶的規劃意向，申請人並沒有提供有力的規劃理據，以支持偏離「康樂」地帶的規劃意向。擬建小型屋宇的地盤平整工程對當地生境的生

態可能會有負面影響，但申請人沒有在申請書提出如何解決此問題。此外，鹽灶下村的「鄉村式發展」地帶內仍有土地可供發展小型屋宇。為使發展模式具有條理，而在土地運用及基礎設施和服務的提供方面具效益，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。批准這宗申請或會立下不良先例，可能令村屋發展擴散至「康樂」地帶，累積影響所及，區內的整體環境質素會下降。

36. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

37. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由是：

- 「(a) 擬議的發展並不符合這個在鹿頸及禾坑地區的「康樂」地帶的規劃意向，有關的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。申請書內沒有提出有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向；
- (b) 申請人提交的申請書未能顯示擬議發展不會對周邊地區的生態造成負面影響；
- (c) 鹽灶下村的「鄉村式發展」地帶內仍有主要作小型屋宇發展的土地可用。為使發展模式具有條理，而在土地運用及基礎設施和服務的提供方面具效益，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。
- (d) 批准這宗申請，會為區內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，會令區內的整體環境質素下降。」

**議程項目 10 至 12**

**第 16 條申請**

[公開會議(簡介和提問部分)]

A/NE-LYT/579 擬在劃為「農業」地帶的粉嶺馬尾下嶺咀  
第 76 約地段第 1769 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-LYT/579 號)

---

A/NE-LYT/580 擬在劃為「農業」地帶的粉嶺馬尾下嶺咀  
第 76 約地段第 1778 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/NE-LYT/580 及 581 號)

---

A/NE-LYT/581 擬在劃為「農業」地帶的粉嶺馬尾下嶺咀  
第 76 約地段第 1778 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-LYT/580 及 581 號)

---

38. 秘書報告，這三宗擬興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)的第 16 條申請的性質類似，申請地點非常接近，而且位於同一「農業」地帶內，故小組委員會同意一併考慮這三宗申請。

**簡介和提問部分**

39. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區鄧永強先生簡介這三宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

(a) 申請的背景；

(b) 各宗申請興建的屋宇(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 II。運輸署署長對這三宗申請有所保留，並表示小型屋宇發展應盡量局限在「鄉村式發展」地帶內，批准這些申請會為日後的類似申請立下不良先例，對交通造成的累積負面影響可以很大。儘管如此，興建這三幢小型屋宇是可予容忍的。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持編號 A/NE-LYT/580 及 581 這兩宗申請，因為通往有關申請地點的道路很方便，可把該處闢作苗圃或溫室。其他相關的政府部門對這些申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，收到的公眾意見書有三份是關於編號 A/NE-LYT/579 的申請，而編號 A/NE-LYT/580 及 581 的申請則有兩份。一名北區區議員支持這三宗申請，因為有助村民興建其小型屋宇；創建香港有限公司(下稱「創建香港」)反對這三宗申請，理由主要是擬議的發展不符合「農業」地帶的規劃意向；沒有提交有關環境、景觀、交通、排水及排污的評估報告；以及會為同類申請立下不良先例。尚有一份關於申請編號 A/NE-LYT/579 的公眾意見書是由一位個別人士提交，表示反對該宗申請，理由與創建香港提出的類似；以及

[劉智鵬博士此時到席。]

- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 11 段的評估，規劃署不反對這些申請。這些申請符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」。擬建小型屋宇的覆蓋範圍各有 50% 以上在馬尾下嶺咀和嶺皮村的「鄉村範圍」內。雖然有關「鄉村式發展」地帶仍有土地可供使用，但考慮到尚未處理的小型屋宇申請和未來 10 年的小型屋宇預測需求量，有關鄉村的「鄉村式發展」地帶不能完全滿足小型屋宇的發展需求。以位置而言，申請地點鄰近現有村屋、施工中的新小型屋宇及已獲批的小型屋宇申請地點。至於收到的負面公眾意見，

相關政府部門大致上不反對這宗申請，而上述的評估亦相關。

40. 一名委員詢問，編號 A/NE-LYT/579 申請地點現時是否有構築物。高級城市規劃師／沙田、大埔及北區鄧永強先生回應說，該申請地點發現有一臨時住用構築物。

#### 商議部分

41. 一名委員備悉，馬尾下嶺咀和嶺皮村的「鄉村式發展」地帶內的土地不能完全滿足小型屋宇的發展需求，而漁護署署長並不支持編號 A/NE-LYT/580 及 581 的申請，因為有關申請地點具復耕潛力。該委員關注，倘小組委員會批准這兩宗申請，日後便可能要批准該區同類的小型屋宇申請。至於編號 A/NE-LYT/579 的申請，有意見反對批准有關小型屋宇發展項目，因為申請地點鄰近村落。主席表示，龍躍頭的小型屋宇發展申請頻繁，小組委員會先前已批准了多宗完全位於有關的「鄉村範圍」及「農業」地帶內的小型屋宇發展申請。倘規劃情況類似，可能沒有充分理由不批准同類的申請。規劃申請制度提供了一個有效機制來處理在「鄉村式發展」地帶外的小型屋宇發展，代替以擴大「鄉村式發展」地帶的做法來滿足小型屋宇的需求。

42. 一名委員不反對批准這三宗申請，但表示若他日就有關「鄉村式發展」地帶進行檢討，則應考慮把馬尾下嶺咀和嶺皮村的「鄉村式發展」地帶東北部的斜坡和林地剔出，並把這不適合作小型屋宇發展的地方改劃為「綠化地帶」。主席表示，規劃署無意檢討有關「鄉村式發展」地帶，而有關地方迄今不曾有小型屋宇申請獲地政總署批准。他續說，日後如要考慮該「鄉村式發展」地帶內有關地方的批建小型屋宇申請，規劃署應在提供意見時參考該委員的見解。

43. 經商議後，城市規劃委員會(下稱「城規會」)決定按照各申請人向城規會所提交申請的內容，批准這些申請。各宗申請的規劃許可有效期均至二零一九年十一月六日止；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。各宗申請的規劃許可均須附加下列條件：

編號 A/NE-LYT/579 的申請

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

44. 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／建設的意見：
  - (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；
- (b) 留意環境保護署署長的意見，申請地點所在地區有公共污水收集系統可供接駁，申請人須把擬建小型屋宇的排污設施接駁至公共污水渠；
- (c) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，申請人須在申請地點加強綠化，並在該處種植樹木和灌木；
- (d) 留意消防處處長的意見，申請人須遵守地政總署公布的《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) 留意有關的規劃許可只批給申請所涉的發展。倘要為擬議的發展闢設通道，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，在進行有關道路工程前向城規會取得規劃許可。」

編號 A/NE-LYT/580 及 581 的申請

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

45. 小組委員會亦同意告知各申請人下述事宜：

- 「(a) 留意水務署總工程師／建設的意見：
  - (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；
- (b) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，申請人須在申請地點加強綠化，並在該處種植樹木和灌木；
- (c) 留意消防處處長的意見，申請人須遵守地政總署公布的《新界豁免管制屋宇消防安全規定指引》。消防處收到地政總署轉介的正式申請後，便會制訂詳細的消防安全規定；

- (d) 為擬議小型屋宇設置的化糞池及滲水井系統，其設計、建造、運作及保養須符合環境保護署署長公布的《專業人士環保事務諮詢委員會專業守則第 5/93 號》的規定；以及
- (e) 留意有關的規劃許可只批給申請所涉的發展。倘要為擬議的發展闢設通道，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，在進行有關道路工程前，獲城規會批給規劃許可。」

### 議程項目 13

#### 第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-STK/7 在劃為「康樂」地帶及「鄉村式發展」地帶的沙頭角下担水坑村第 40 約地段第 152 號 B 分段餘段及第 172 號 B 分段第 2 小分段(部分)闢設臨時食肆(餐廳)連附屬停車場(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-STK/7 號)

---

46. 小組委員會備悉，申請人於二零一五年十月二十二日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓其準備進一步的資料，以回應相關政府部門的意見。這是申請人第三次就這宗申請要求延期。上一次延期後，申請人曾提交為增闢申請地點內的園景美化地方／緩衝地帶而修訂的地盤平面圖、更新的車輛迴轉範圍分析，以及就污水處理設施設計及場內活動作出澄清的資料，以回應政府部門的意見。由於政府部門再提出了一些意見，申請人其後提交了有關化糞池設計的進一步資料，為增闢園境美化地方而修訂的地盤平面圖，以及就擬議發展的地面徑流作出澄清的資料。儘管如此，由於政府部門仍有負面意見，因此申請人須再作回應／澄清。

47. 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。小組委員會回

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，由於這是這宗申請第三次延期，而小組委員會已給其合共六個月時間，因此除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

## 議程項目 14

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-TKL/527 在劃為「農業」地帶及「露天貯物」地帶的  
坪輦第 76 約地段第 2102 號及第 2103 號(部分)  
闢設臨時貨倉(存放金屬零件)  
連附屬停車位(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/NE-TKL/527 號)

---

48. 小組委員會備悉，申請人於二零一五年十月十三日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓其準備進一步的資料，以回應運輸署提出的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

49. 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 15 至 17

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-TKL/528 擬在劃為「農業」地帶的打鼓嶺坪輦村  
第77約地段第546號D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-TKL/528至530號)

---

A/NE-TKL/529 擬在劃為「農業」地帶的打鼓嶺坪輦村  
第77約地段第546號E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-TKL/528至530號)

---

A/NE-TKL/530 擬在劃為「農業」地帶的打鼓嶺坪輦村  
第77約地段第546號F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-TKL/528至530號)

---

50. 秘書報告，這三宗擬興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)的第 16 條申請性質類似，申請地點非常接近，而且在同一「農業」地帶內，故小組委員會同意一併考慮這三宗申請。

### 簡介和提問部分

51. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區鄧永強先生簡介這三宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 各宗申請擬興建的屋宇(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 II。漁農自然護理署署長不支持這三宗申

請，因通往申請地點的道路很方便，該處具復耕潛力。運輸署署長對這三宗申請有保留，並表示小型屋宇的發展應盡量局限在「鄉村式發展」地帶內。這三宗申請倘獲批准，會為日後的同類申請立下不良先例。儘管如此，興建這三幢小型屋宇可予容忍。其他相關的政府部門對這三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，這三宗申請各收到三份公眾意見書。由一名北區區議員提交的公眾意見書表示支持這三宗申請，因為有關申請可利便村民。其餘兩份公眾意見書分別由創建香港和一名個別人士提交，他們反對這三宗申請，理由主要是擬議發展不符合「農業」地帶的規劃意向；申請所涉的小型屋宇並非為滿足申請人的住屋需要而建；沒有提交有關交通、環境、景觀、排污和排水的評估報告；以及會為同類申請立下不良先例；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 11 段的評估，規劃署不反對這三宗申請。這三宗申請符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」。擬建的三幢小型屋宇的覆蓋範圍各有 50% 以上在坪輦的「鄉村範圍」內。就位置而言，這三個申請地點接近現有的村屋，附近亦有已獲批准的小型屋宇發展。這三幢小型屋宇建成後，會在該區形成新的村落。至於收到的負面公眾意見，相關的政府部門大致上不反對這三宗申請，而上文的評估亦相關。

52. 委員並無就這三宗申請提出問題。

#### 商議部分

53. 經商議後，城市規劃委員會(下稱「城規會」)決定按照申請人所提交每宗申請的內容，批准這三宗申請。這三宗申請的規劃許可有效期均至二零一九年十一月六日止；除非在該日期前，所批准的發展已經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。這三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；以及
- (c) 提交並落實美化環境建議，而有關建議和落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

54. 小組委員會亦同意告知各申請人下述事宜：

- 「(a) 留意水務署總工程師／建設的意見，為向發展項目供水，申請人或須把內部供水系統伸延，以接駁至最接近而合適的政府水管，以及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) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，申請地點所在地區沒有公共污水收集系統可供接駁；
- (c) 留意路政署總工程師／新界東的意見，由五洲南路或五洲路通往申請地點的通道並非由路政署維修保養；
- (d) 留意消防處處長的意見，申請人須遵守地政總署公布的《新界豁免管制屋宇消防安全規定指引》。消防處在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) 留意有關的規劃許可只批給申請所涉的發展。倘要為擬議發展闢設通道，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，在進行有關道路工程前，向城規會取得規劃許可。」

[主席多謝高級城市規劃師／沙田、大埔及北區劉振謙先生及鄧永強先生出席會議，解答委員的提問。劉先生及鄧先生此時離席。]

## 粉嶺、上水及元朗東區

### 議程項目 18

#### 第 16 條申請

[公開會議]

A/FSS/241 擬在劃為「工業」地帶的上水彩園路 9 號作食肆、辦公室和商店及服務行業用途(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/FSS/241 號)

---

55. 秘書報告，馬梁建築師事務所(香港)有限公司是申請人的顧問之一。黎慧雯女士目前與該公司有業務往來，因此，已就此議項申報利益。小組委會備悉申請人已要求延期考慮這宗申請，故同意黎慧雯女士可留在席上。

56. 小組委員會備悉申請人於二零一五年十月二十日要求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，以回應各政府部門的意見。這是申請人第二次就這宗申請要求延期。自上次延期後，申請人於二零一五年九月十八日提交了進一步資料，當中包括對意見的回應、技術資料和為回應政府部門意見而修訂的樓宇平面圖。相關政府部門對擬議發展尚有問題／關注的事宜，因此，申請人需要更多時間回應政府部門的意見。

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

員會已給其兩個月時間準備所要提交的進一步資料，由於這是這宗申請第二次延期，而且小組委員會已給其合共四個月時間，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

[高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東吳曙斌先生和袁承業先生此時獲邀到席上。]

## 議程項目 19

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/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/16A 號)

---

### 簡介和提問部分

58. 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) 所闢設的臨時中型貨車及貨櫃車拖頭／拖架停放場(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持

這宗申請，因為申請地點附近有住用構築物。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，城市規劃委員會(下稱「城規會」)合共收到 32 份公眾意見書，分別來自一名北區區議員、古洞南的居民代表和 30 名提交內容劃一信件的市民。該名北區區議員表示對這宗申請沒有意見，但提議當局應諮詢附近一帶的居民。其餘 31 份公眾意見書則表示反對這宗申請，理由主要關乎道路安全，以及交通、景觀、噪音和空氣方面的負面影響。民政事務總署北區民政事務專員報告，古洞北和古洞南的居民代表都表示反對這宗申請，理由是貨櫃車產生的噪音超過法定上限，而跨界貨櫃車是 24 小時作業，往返停車場的時間不固定，會對鄰近的長者和長期病患者造成滋擾；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 12 段的評估，規劃署認為所關設的臨時中型貨車及貨櫃車拖頭／拖架停放場可予容忍三年。這宗申請大致符合城規會規劃指引編號 13E「擬作露天貯物及港口後勤用途而按照《城市規劃條例》第 16 條提出的規劃申請」，因為政府部門對這宗申請沒有特別的負面意見。雖然環保署署長不支持這宗申請，並預期會產生影響附近居民的環境滋擾，但過去三年只收到一宗涉及申請地點的投訴，而且該宗有關空氣問題的投訴並不成立。此外，環保署署長關注的環境問題可藉着訂定相關的規劃許可附帶條件來解決。關於所收到的負面公眾意見，運輸署署長和規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請並沒有負面意見。申請人已築設一道三米高的金屬波紋板圍欄，並在申請地點的邊界植樹，盡量減輕對環境的滋擾。

59. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

60. 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，至二零一八年十一月六日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上七時至早上八時在申請地點進行夜間作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日和公眾假期在申請地點作業；
- (c) 在規劃許可有效期內，妥為維修保養申請地點現有的三米高圍欄；
- (d) 在規劃許可有效期內，妥為維修保養申請地點現有的排水設施，如在運作期間發現這些設施有不足或欠妥，須作出補救；
- (e) 在規劃許可有效期內，護理申請地點現有的樹木和為美化環境栽種的植物，使之時刻保持良好狀況；
- (f) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一六年二月六日或之前)，提交根據規劃申請(編號A/NE-KTN/157)獲批准的現有排水設施的狀況記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年五月六日或之前)，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；
- (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(即在二零一六年八月六日或之前)，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；

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

61. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- 「(a) 在申請地點展開所申請的用途前，必須先取得規畫許可；
- (b) 與申請地點的相關擁有人解決與這項發展有關的任何土地問題；
- (c) 有關的規畫許可是批給所申請的發展／用途及構築物，並不表示現於申請地點／處所內但非這宗申請所涵蓋的其他發展／用途及構築物會獲當局寬容。申請人須立即採取行動，中止有關許可沒有涵蓋的發展／用途，並清拆有關許可沒有涵蓋的構築物；
- (d) 留意地政總署北區地政專員的以下意見：
  - (i) 這宗申請所涉及的地段和毗連的政府土地建有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畫申請所提及的為大。根據有關的地契，這些構築物不能接受。另外，有關的政府土地亦被違例佔用。北區地政處保留針對有關違例情況採取執行契約條款和土地管制行動的權利；以及
  - (ii) 第 95 約地段第 123 號的擁有人亦須向北區地政處申請短期豁免書(下稱「豁免書」)。政府會以業主身分考慮所有豁免書／短期租約(下稱「租約」)的申請，但不保證必會予以批准；倘予批准，豁免書／租約的生效日

期會追溯至佔用有關地段的首日，同時或會附加北區地政處認為合適的條款和條件，包括規定申請人繳付豁免書費用／租金和行政費；倘予拒絕，則北區地政處會針對前述違例情況採取執行契約條款和土地管制行動；

- (e) 留意運輸署署長的意見，通往申請地點的區內小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小徑所在土地的類別、管理和維修保養責任誰屬；
- (f) 留意路政署總工程師／新界東的意見，連接地段第 165 號 A 分段和河上鄉路的擬議車輛通道位於未撥用政府土地。申請人須向地政當局提出申請，要求獲得使用該未撥用政府土地作為有關地段車輛通道的權利，並負起維修保養的責任；
- (g) 留意土木工程拓展署新界東拓展處處長的意見，申請地點位於古洞北新發展區工程計劃的餘下工程所涉範圍內，當局會在進行有關發展的工程時把土地收回。申請地點內的構築物亦可能會拆卸，以便日後進行發展；
- (h) 留意水務署總工程師／建設的以下意見：
  - (i) 申請地點東南角有一小段直徑 50 毫米的鍍鋅鐵水管會受影響，任何所需的水管改造工程須由申請人承擔費用；以及
  - (ii) 申請地點位於抽洪集水區內；
- (i) 留意消防處處長的以下意見：
  - (i) 設置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；以及

(ii) 消防處在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；

(j) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的以下意見：

(i) 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；

(ii) 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)，必須先取得屋宇署的許可和同意，否則有關工程即屬違例建築工程。申請人亦須按照《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) 關於上述第(ii)項，根據《建築物(規劃)規例》第 5 條，申請地點須設有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；

(v) 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)條釐定准許的發展密度；以及

(vi) 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；

- (k) 留意漁農自然護理署署長的意見，申請人進行所申請的用途時，須採取措施以避免損害或干擾現有的樹木；以及
- (l) 遵循遵行最新的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》所載的紓減環境影響措施，以盡量減低對鄰近地區的環境可能造成的影響。」

## 議程項目 20

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/KTN/19 在劃為「鄉村式發展」地帶的上水河上鄉第 95 約地段第 1380 號(部分)、第 1385 號 B 分段(部分)、第 1385 號 C 分段(部分)、第 1387 號 B 分段(部分)、第 1387 號 C 分段(部分)及第 1387 號餘段(部分)和毗連政府土地關設社會福利設施(殘疾人士院舍)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/KTN/19 號)

---

### 簡介和提問部分

62. 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) 所關設的社會福利設施(殘疾人士院舍)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。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，收到一份來自上水區鄉事委員會主席兼河上鄉原居民代表的公眾意見

書。他建議申請人須與上水區鄉事委員會和河上鄉的鄉郊代表商討有關殘疾人士院舍的排污問題及院舍住客的管理；以及

- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 11 段的評估，規劃署不反對這宗申請。雖然涉及申請地點上一次批給作相同用途的規劃許可（規劃申請編號 A/KTN/8）因申請人未能履行規劃許可附帶條件而被撤銷，但現在這宗申請的申請人已提交美化環境建議、排水建議和消防裝置建議。不過，建議把履行規劃許可附帶條件的期限定得較短，以監察申請人履行附帶條件的進度。關於收到的公眾意見，環境保護署署長對這宗申請沒有負面意見，但規劃署會建議申請人與上水區鄉事委員會和河上鄉的鄉郊代表聯絡，以解決他們所關注的問題。

63. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東吳曙斌先生回應主席的提問時說，有關申請被撤銷，是由於申請人所提交的排水建議和消防裝置建議未符合標準，不獲相關的政府部門接受，因此未能在城市規劃委員會（下稱「城規會」）所規定的限期前履行相關的規劃許可附帶條件。

64. 一名委員問到申請地點現有的用途，吳曙斌先生回應說，申請地點目前用作殘疾人士院舍。該名委員關注到在未獲發規劃許可的情況下，現有殘疾人士院舍的安全及運作問題。委員備悉該殘疾人士院舍在申請地點已營辦多年，申請規劃許可是要符合社會福利署的牌照規定。

65. 一名委員問到先前有否因申請的用途而收到任何投訴，另一名委員則問到一所基本的長者中心與殘疾人士院舍在設施提供方面有何分別。吳曙斌先生回應說，沒有關於申請地點用途的投訴記錄。至於設施提供方面，有關的殘疾人士院舍是為有住宿照顧需要的心智不健全人士和精神病康復者提供服務，設施與基本長者中心所提供的相若。

## 商議部分

66. 秘書請各委員留意文件第 9.1.2 段所述，《殘疾人士院舍條例》(第 613 章)由二零一一年開始實施，旨在透過由社會福利署署長管理的發牌制度規管殘疾人士院舍。由於有關的殘疾人士院舍在有關條例生效前已在申請地點營辦，因此獲該署發出豁免證明書，但附帶有關須作出改善的條件，以完全符合發牌的規定，有關條件包括向城規會申請規劃許可，把申請地點用作營辦殘疾人士院舍。由於上一次獲批的規劃許可被撤銷，倘小組委員會決定批准這宗申請，則建議把履行規劃許可附帶條件的期限定得較短，以監察申請人履行附帶條件的進度。

67. 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。有關的規劃許可須附加下列條件：

- 「(a) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一六年二月六日或之前)，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；
- (b) 就上述(a)項條件而言，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年五月六日或之前)，落實排水建議，而落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求
- (c) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一六年二月六日或之前)，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；
- (d) 就上文(c)項條件而言，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年五月六日或之前)，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；
- (e) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一六年二月六日或之前)，提交美化環境和保護樹木建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；

- (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(即在二零一六年五月六日或之前)，落實美化環境和保護樹木建議，而落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；以及
- (g) 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)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。」

68. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- 「(a) 在申請地點展開有關發展前，必須先取得規劃許可；
- (b) 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規劃許可附帶條件的進度。倘申請人再次未能履行規劃許可附帶條件，以致規劃許可被撤銷，其日後再提出的申請未必會獲小組委員會從寬考慮；
- (c) 與申請地點的相關擁有人解決這項發展所涉及的任何土地問題；
- (d) 規劃許可是批給這宗申請所涉及的構築物，並不表示容許任何其他現時位於申請地點但這宗申請沒有涵蓋的構築物。申請人應立即採取行動，移除規劃許可未有涵蓋的這些構築物；
- (e) 留意地政總署北區地政專員以下的意見：
  - (i) 所涉的有關地段和毗連政府土地上有一些事先未經地政總署批准的違例構築物。根據有關地契，這些構築物不能接受，地政總署保留採取執行契約條款行動對付私人土地上的違例事項的權利。至於違例佔用政府土地及／或在政府土地上搭建構築物，該署會考

慮採取適當的土地管制行動對付有關的違例事項；以及

- (ii) 所涉地段的擁有人／設施營辦者須向地政處申請短期豁免書及短期租約，以涵蓋這些臨時構築物。地政總署會以業主身分全權酌情考慮有關申請，但不保證會予批准，倘予批准，申請人須履行地政總署可能施加的條款和條件，包括但不限於規定申請人支付費用及地價。如申請不獲批准或條款及條件不獲接納，即使已獲批給規劃許可，擁有人／營辦者仍可能須移除這些臨時構築物；
- (f) 留意運輸署署長的意見，通往申請地點的河上鄉排峰路及鄉村路徑並非由運輸署負責管理。申請人須向地政監督查核河上鄉排峰路及該條鄉村路徑的土地的類別，並與有關的地政及維修保養當局釐清該條鄉村路徑的管理和維修保養責任誰屬；
- (g) 留意路政署總工程師／新界東的意見，由河上鄉路通往申請地點的河上鄉排峰路的通道並非由路政署維修保養；
- (h) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，申請地點所在的地區沒有公共污水收集系統可供接駁。申請人須就發展的項目的污水處理／排放事宜，徵詢環境保護署的意見；
- (i) 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；
- (j) 留意消防處處長以下的意見：
  - (i) 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；

- (ii) 在此情況下，除非建築圖則已送交屋宇署的中央處理建築圖則系統，否則承租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。申請人在擬備平面圖時，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；
  - (iii) 消防處收到申請人正式提交的上述圖則後，便會制訂詳細的消防安全規定。申請人其後須根據核准的建議，設置有關的消防裝置；以及
  - (iv) 把處所用作殘疾人士院舍，須裝設消防裝置(包括但不限於消防栓／消防喉轆系統)。此外，若處所的總面積超過 230 平方米，則樓宇的所有部分都應設有花灑系統；
- (k) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西以下的意見：
- (i) 若那些現時在已批租土地上的構築物(並非新界豁免管制屋宇)是未經屋宇署批准而搭建的，根據《建築物條例》，乃屬違例構築物，不得指定作這宗申請獲批准的用途；
  - (ii) 若擬在申請地點進行任何新的建築工程(包括臨時建築物)，必須先取得屋宇署的許可及同意，否則有關工程即屬違例建築工程。此外，申請人須根據《建築物條例》的規定，委聘一名認可人士統籌擬議的建築工程；
  - (iii) 對於在已批租土地上搭建的違例建築物，如有需要，屋宇署可根據該署針對違例建築工程的政策，採取執法行動予以清拆。即使獲

批給規劃許可，也不應視作在《建築物條例》下，申請地點現有的建築工程或違例建築工程亦獲許可；

- (iv) 倘申請的用途須申領牌照，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；
  - (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，由當局釐定該地點准許的發展密度；以及
  - (vii) 屋宇署會在申請人提交建築圖則的階段，根據《建築物條例》提出詳細的意見；以及
- (1) 申請人須就殘疾人士院舍的排污問題及院舍住客的管理，與上水區鄉事委員會及河上鄉的鄉郊代表聯絡。」

議程項目 21

第 16 條申請

[公開會議]

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

---

69. 秘書報告，英環香港有限公司(下稱「英環」)、弘達交通顧問有限公司(下稱「弘達」)及艾奕康有限公司(下稱「艾奕康」)是擔任申請人顧問的其中三家公司。以下委員已就此議項申報利益：

- |       |   |                       |
|-------|---|-----------------------|
| 符展成先生 | — | 目前與英環、弘達及艾奕康有業務往來；    |
| 黎慧雯女士 | — | 目前與英環及艾奕康有業務往來；<br>以及 |

黃仕進教授 一 目前與艾奕康有業務往來；以及現為香港大學土木工程系講座教授及系主任，而艾奕康曾贊助該學系的一些活動。

70. 小組委員會備悉申請人要求延期考慮這宗申請，並同意符展成先生、黎慧雯女士及黃仕進教授可留在席上。

71. 小組委員會備悉，申請人於二零一五年十月二十八日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓其準備進一步資料，以回應環境保護署及漁農自然護理署的意見。這是申請人第二次就這宗申請要求延期。在一次的延期後，申請人已分別於二零一五年六月九日、二零一五年七月三十日及二零一五年九月十一日提交各方面的進一步資料，以回應政府部門的意見。

72. 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，由於這是第二次就這宗申請延期，而且已給其合共四個月時間，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

## 議程項目 22

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTN/478 擬在劃為「農業」地帶的元朗錦田第 109 約地段第 1143 號 D 分段及第 1143 號 E 分段闢設動物寄養所(狗場)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-KTN/478A 號)

---

簡介和提問部分

73. 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) 擬闢設動物寄養所(狗場)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段，主要意見撮述如下：
  - (i) 環境保護署署長對這宗申請有所保留，理由是擬設狗場附近有易受噪音影響的用途，並懷疑申請人的建議(包括不進行戶外訓練活動和不會有狗隻在戶外地方叫吠)，是否能切實執行；
  - (ii) 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境表示，從景觀規劃角度而言，對這宗申請有所保留；理由是擬設狗場與附近現有的鄉村和農地景觀不大協調。批准這宗申請，會對「農業」地帶內同樣不相協調的商業用途立下不良先例，累積影響所及，會改變該區現有的鄉村景觀特色；
  - (iii) 漁農自然護理署署長不支持這宗申請，理由是申請地點附近的農業活動非常活躍，申請地點可用作溫室或植物苗圃等農業用途；以及
  - (iv) 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) 當局在法定公布期的首三個星期內，接獲由公眾人士提交的一份公眾意見書。該名市民反對這宗申請，理由包括申請地點有大部分地方由構築物覆蓋，導致破壞泥土的質素；有關發展項目不符合

「農業」地帶的規劃意向；以及申請書內沒有提出有力的規劃理據，以支持偏離這規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；以及

- (e) 規劃署的意見——根據在文件第 11 段所作的評估，規劃署不支持這宗申請。擬議發展不符合「農業」地帶的規劃意向；由於申請地點附近的農業活動非常活躍，申請地點可用作溫室或植物苗圃等農業用途。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。況且，擬議發展與附近土地用途不相協調。雖然申請人提出不會在申請地點的戶外地方訓練狗隻，並會為狗隻提供空調狗舍；但申請書內並無足夠資料，證明擬議的措施有效並可切實執行，以避免在申請地點的戶外地方出現狗吠聲。批准這宗申請，會對該「農業」地帶相關部分的其他同類申請立下不良先例，累積影響所及，會導致該區鄉郊環境的整體質素下降。

74. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

75. 主席察悉，擬設狗場只會容納不超過 30 頭狗隻，並且完全圍封和設有空調，以避免造成滋擾；因此，他認為擬議用途與現有鄉郊景觀並非不相協調。一名委員贊成主席的意見。另一名委員表示，基於文件第 12.1 段所述理由，不足以拒絕這宗申請。

76. 委員備悉，在申請地點西北面有兩宗動物寄養所(狗場)的同類申請，早前已於二零零五年和二零零六年獲批准，主要理由是政府部門對有關申請沒有負面意見，區內人士也不反對申請。雖然兩宗申請均尋求永久性質的動物寄養所規劃許可，但小組委員會只批予兩或三年有效期的臨時規劃許可，以監察申請地點的情況。除位於申請地點西北面的兩宗獲批申請外，錦田南和石崗區內亦約有兩至三個狗場。就目前這宗申請，當局是以永久動物寄養所為依據而進行規劃評估，相關政府部門擔心，批准這宗申請會對環境、排水及景觀造成不可挽回的負面影響。倘小組委員會決定批准這宗申請，可按文件第 12.2 段

建議批給為期三年屬臨時性質的規劃許可，以監察申請地點的情況。

77. 一名委員問及申請人的背景，並詢問擬議用途是否為流浪狗隻提供動物寄養設施，抑或用作狗隻繁殖場。委員備悉，申請人是兩名個別人士，根據他們提交的申請書，在申請地點只會提供狗隻訓練及寄養服務。此外，申請人須向漁農自然護理署申領動物寄養所牌照。

78. 委員對這宗申請大致不表反對，認為批給為期三年屬臨時性質的規劃許可，可以監察申請地點的情況。

79. 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。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一八年十一月六日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於下午五時至翌日上午九時在申請地點進行作業，通宵運作的狗舍除外；
- (b) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點戶外地方進行引致狗吠聲的活動；
- (c) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為保養申請地點的邊界圍欄；
- (d) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年五月六日或之前)提交美化環境和保護樹木建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (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(即在二零一六年八月六日或之前)落實美化環境和保護樹木建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；

- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年五月六日或之前)提交排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (g) 就上文(f)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一六年八月六日或之前)設置排水設施，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年五月六日或之前)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(即在二零一六年八月六日或之前)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) 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；
- (k) 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)、(h)或(i)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (l) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復為美化市容地帶，而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

80. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- 「(a) 與申請地點的相關擁有人解決有關發展所涉及的任何土地問題；
- (b) 留意在私人土地上豎設圍牆和室外網欄的建築工程，須受《建築物條例》規管。在施工前，申請人

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

- (c) 留意地政總署元朗地政專員的意見，申請地點包括以集體政府租契持有的舊批農地。有關租契訂明，事先未經政府批准，不得搭建構築物。相關地段擁有人須向地政總署提出申請，以獲准在申請地點搭建構築物，或把申請地點的違例情況納入規範。地政總署會以業主身分全權酌情考慮有關申請，但不保證予以批准。倘予批准，申請人須履行地政總署可能施加的條款和條件，包括繳付地價或費用；
- (d) 留意路政署總工程師／新界西的意見，連接申請地點和治河路的現有車輛通道，並非／無須由路政署負責維修保養；
- (e) 須採納環境保護署署長(下稱「環保署署長」)發出的經修訂《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，以盡量減少可能對附近易受影響用途造成的噪音滋擾；
- (f) 留意環保署署長的意見，申請地點所排出的所有廢水須符合《水污染管制條例》的規定；
- (g) 留意漁農自然護理署署長的意見，申請人必須向漁農自然護理署申請動物寄養所牌照，而有關處所內的一切設施須符合其發牌標準；
- (h) 留意水務署總工程師／規劃的意見，現有水管會受到影響。倘水管受擬議發展影響而須進行任何改道工程，所需費用須由發展商承擔。如無法把申請地點內受影響的水管改道，則須把由水管中線起計1.5米範圍內的地方(文件附圖 A-2)劃為水務署的水務專用範圍。水務監督和其屬下人員，以及承辦商或其所僱用的工人可隨時帶同所需裝備，乘車進出該範圍，以便按照水務監督的規定或授權，鋪

設、修理和保養橫跨或穿越該範圍或埋置其地底的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，不論有關損害如何造成，政府概不負責；

- (i) 留意消防處處長的意見，消防處在收到正式提交的建築圖則後，便會制定詳細的消防安全規定。在申請地點闢設的緊急車輛通道，須符合由屋宇署根據《建築物(規劃)規例》第 41D 條執行的《2011 年建築物消防安全守則》D 部第 6 節所載的標準；
  
- (j) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，根據《建築物條例》的規定，未經屋宇署批准而在已批租土地上搭建的現有構築物(並非新界豁免管制屋宇)，乃屬違例構築物，不應指定作這宗申請核准的用途。倘擬在申請地點進行任何新的建築工程(包括使用貨櫃／開放式棚架作為臨時建築物)，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。就此，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。對於在已批租土地上進行的違例建築工程，建築事務監督可視乎需要而根據屋宇署針對違例建築工程的政策採取執法行動，予以清拆。即使獲批給規劃許可，也不應視作在《建築物條例》下，申請地點現有的建築工程或違例建築工程亦獲許可。倘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，釐定其核准發展密度。倘申請的擬議用途須申領牌照，則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規定及發牌當局可能施加的其他相關規定。擬搭建的構築物或會被視為臨時建築物，須受《建築物(規劃)規例》第 VII 部規管；以及
  
- (k) 留意機電工程署署長的意見，申請人須向供電商索取電纜圖則(及架空電纜準線位置圖)，以確定申請

地點或附近是否設有地下電纜(及／或架空電纜)。根據所取得的電纜圖則及相關位置圖，倘申請地點範圍內或附近設有地下電纜(及／或架空電纜)，而申請地點位於規劃署所頒布的《香港規劃標準與準則》所訂輸電電壓水平在 132 千伏或以上的高壓架空電纜的較理想工作走廊內，申請人須事先諮詢供電商並與其作出安排。在申請地點內搭建任何構築物前，申請人及／或其承辦商必須與供電商聯絡；如有需要，應要求供電商遷移地下電纜(及／或架空電纜)，使電纜遠離擬議構築物。申請人及其承辦商在供電電纜附近進行工程時，必須遵守根據《供電電纜(保護)規例》訂立的《有關在供電電纜附近工作的實務守則》。」

## 議程項目 23

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTN/485 在劃為「鄉村式發展」地帶的  
元朗錦田泰康圍第109約地段第225號餘段(部分)  
闢設臨時公眾停車場(貨櫃車除外)(為期五年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第A/YL-KTN/485號)

---

### 簡介和提問部分

81. 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) 闢設臨時公眾停車場(貨櫃車除外)，為期五年；

- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。相關政府部門沒有對這宗申請提出反對或負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局接獲一份公眾意見書，表示反對這宗申請，理由是在「鄉村式發展」地帶內，闢設泊車處會令可供興建村屋的土地供應更加緊絀；應把新界豁免管制屋宇的地下一層改裝，以提供泊車位；在申請地點範圍內，可興建 12 幢小型屋宇；批准這宗申請不符合該「鄉村式發展」地帶的規劃意向，並會立下不良先例；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署認為，擬議臨時公眾停車場(貨櫃車除外)可予容忍五年。由於上一次申請編號 A/YL-KTN/439 獲批給的規劃許可，因申請人未有履行提交排水記錄的規劃許可附帶條件而被撤銷，因此建議設定較短的履行附帶條件期限，以監察申請人履行附帶條件的進度。至於接獲反對這宗申請的公眾意見，地政總署元朗地政專員表示，未曾接獲涉及申請地點的小型屋宇申請，以及批予臨時許可不會妨礙落實「鄉村式發展」地帶的長遠規劃意向。

82. 一名委員詢問，為何建議批給這宗申請為期五年而非三年的臨時許可。高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東袁承業先生回應說，這宗申請擬闢設的公眾停車場，屬《錦田北分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-KTN/9》上劃為「鄉村式發展」地帶的第二欄用途。儘管有條文訂明，申請地點可申請闢設永久公眾停車場，但申請人只申請為期五年的臨時許可。他進一步表示，就鄉郊分區計劃大綱圖涵蓋的地區而言，也有條文訂明，可申請作其他臨時用途，即既非經常准許的第一欄用途，亦非須向城市規劃委員會提出申請以批給規劃許可的第二欄用途；有關許可為期最長三年。

### 商議部分

83. 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，至二零二零年十一月六日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在規劃許可有效期內，不得有未根據《道路交通(車輛登記及領牌)規例》獲發有效牌照的車輛，在申請地點停泊／存放；
- (b) 在規劃許可有效期內的任何時間，凡《道路交通條例》所界定屬 5.5 公噸以上的中型或重型貨車(包括貨櫃拖架／拖頭)，均不得在申請地點上存放／停泊或進出申請地點；
- (c) 在規劃許可有效期內，必須在申請地點的當眼處張貼告示，訂明不得有《道路交通條例》所界定重量超過 5.5 公噸的中型或重型貨車(包括貨櫃車拖架／拖頭)在申請地點停泊／存放或進出申請地點；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得於申請地點進行拆卸、維修、修理、清洗、噴漆或其他工場活動；
- (e) 在規劃許可有效期內的任何時間，車輛不得掉頭進出申請地點；
- (f) 在規劃許可有效期內，沿申請地點現有的邊界圍欄必須時刻妥為保養；
- (g) 在規劃許可有效期內，申請地點現有為紓減可能造成的噪音及人工照明滋擾而採取的措施(根據申請編號 A/YL-KTN/335 提供)必須時刻維持；
- (h) 在規劃許可有效期內，申請地點現有的樹木和園景植物，必須時刻妥為護理；
- (i) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一六年二月六日或之前)提交排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；

- (j) 就上文(i)項條件而言，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年五月六日或之前)落實排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (k) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一六年二月六日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (l) 就上文(k)項條件而言，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年五月六日或之前)設置消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (m) 倘在規劃許可有效期內沒有履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)、(f)、(g)或(h)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (n) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(i)、(j)、(k)或(l)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (o) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復為美化市容地帶，而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求；

84. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- 「(a) 在申請地點展開申請的用途前，須先取得規劃許可；
- (b) 批給較短的履行期限，是為了監察履行規劃許可附帶條件的進度。倘申請人再次未能履行規劃許可附帶條件，以致規劃許可被撤銷，則其再提出的進一步申請，不會獲小組委員會從寬考慮；

- (c) 留意地政總署元朗地政專員的意見，申請地點包括以集體政府租契持有的舊批農地。有關租契訂有限制，事先未經地政總署批准，不得在有關土地上搭建構築物。申請地點可由錦田公路經政府土地前往，地政總署不會為該條通道進行維修保養工程，也不保證給予通行權。有關的短期豁免書持有人須向地政總署申請修改短期豁免書條款，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附加的條款及條件，包括支付地價或費用等；
- (d) 須採納環境保護署署長發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》所載的緩解環境影響措施，以盡量減少可能對環境造成的滋擾；
- (e) 留意運輸署署長的意見，申請地點經一段區內通道連接公共道路網絡，而該通道並非由運輸署管理。申請人須向地政總署查核該通道所在土地的類別，亦須徵求有關地政和維修保養當局同意，以使用該通道接達申請地點；
- (f) 留意路政署總工程師／新界西的意見，連接申請地點與錦田公路的現有車輛通道，並非／無須由路政署負責維修保養。申請人亦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；
- (g) 留意消防處處長的意見，考慮到擬議構築物的設計／性質，預計須提供消防裝置。因此，申請人須向消防處提交已收納消防裝置建議的相關平面圖，以供審批。平面圖須按比例繪製，並註明尺寸及佔用性質，而擬設消防裝置的位置須在平面圖上清楚標示；以及
- (h) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，根據《建築物條例》的規定，未經屋宇署批准而在已批租土地上搭建的現有構築物（並非新界豁免管制屋

字)，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，必須先取得屋宇署的批准及同意，否則屬違例建築工程。申請人須按《建築物條例》的規定，委聘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工程，屋宇署會視乎需要而根據該署針對違例建築工程的政策採取執法行動，予以清拆。即使獲批給規劃許可，也不應視作在《建築物條例》下，申請地點現有的建築工程或違例建築工程亦獲許可。申請地點須分別根據《建築物(規劃)規例》第 5 及第 41D 條，設有從街道通往申請地點的途徑及緊急車輛通道。倘申請地點並非緊連一條至少闊 4.5 米的指明街道，則須在提交建築圖則的階段根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條，釐定其核准發展密度。」

## 議程項目 24

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTN/486 在劃為「住宅(丁類)」地帶的元朗錦田公路第 110 約地段第 667 號(部分)臨時露天存放待售車輛(貨車、輕型貨車及私家車)(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第A/YL-KTN/486號)

---

### 簡介和提問部分

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

(a) 申請的背景；

(b) 臨時露天存放待售車輛(貨車、輕型貨車及私家車)(為期三年)；

- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為該處有易受影響的用途及預料會對環境造成滋擾。其他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，城市規劃委員會(下稱「城規會」)收到一份公眾意見書，內容表示反對這宗申請，理由是把鄉郊土地用作泊車用途會令可作住宅用途的有限土地更見短缺；泊車用途應設於其他地方；申請地點足可興建三個居住單位；以及批准這宗申請會立下不良先例；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署認為這項臨時露天存放待售車輛(貨車、輕型貨車及私家車)的用途可予容忍三年。這宗申請大致上符合城規會規劃指引編號 13E「擬作露天貯物及港口後勤用途而按照《城市規劃條例》第 16 條提出的規劃申請」，因為同一露天貯物用途先前曾獲批規劃許可。申請人亦已履行上次的規劃許可中有關提交美化環境、排水及消防裝置建議的附帶條件。自上次批給許可後，規劃情況沒有顯著改變。雖然環保署署長不支持這宗申請，但過去三年當局沒有收到環境方面的投訴，而且該署長關注的環境問題可透過訂定相關的規劃許可附帶條件解決。關於所收到的負面公眾意見，這宗申請只涉及臨時露天貯物用途，而且申請地點沒有已知的永久發展計劃。因此，就這宗申請批出屬臨時性質的許可，不會牴觸有關的長遠規劃意向。

86. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

87. 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，至二零一八年十一月六日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於下午七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) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行拆件、保養、修理、清洗、噴漆或其他工場活動；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有《道路交通條例》所界定重量超過 24 公噸的重型貨車(包括貨櫃車拖頭／拖架)在申請地點停泊／存放或進出；
- (e) 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；
- (f) 在規劃許可有效期內，時刻妥為護理申請地點現有的樹木和美化環境植物；
- (g) 在規劃許可有效期內，時刻妥為維修保養在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(即在二零一六年二月六日或之前)提交申請地點現有排水設施的記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (i) 在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十八日或之前)設置具有效消防證書(FS 251)的滅火筒，而有關設施必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (j) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年五月六日或之前)，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(即在二零一六年八月六日或之前)，設置消防裝置，而有關設施必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (l) 如在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)、(f)或(g)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (m) 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)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。」

88. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- 「(a) 在申請地點進行申請的用途前，須已先行取得規劃許可；
- (b) 申請地點須時刻保持整潔；
- (c) 留意地政總署元朗地政專員的意見，申請地點內的私人地段是以集體政府租契持有的舊批農地，倘事先未獲地政總署批准，不得搭建構築物。申請地點可經政府土地通往錦田公路。地政總署不會為所涉的政府土地進行維修保養工程，也不保證申請人會獲通行權。有關地段擁有人須向地政總署提出申請，以獲准在申請地點搭建構築物，或把申請地點的違規情況納入規範。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，或會施加條款及條件，包括須繳付地價或費用；

- (d) 採取由環境保護署署長發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》所載的紓減環境影響措施，以盡量減少可能產生的環境滋擾；
- (e) 留意運輸署署長的意見，申請地點由一段區內通道連接至公共道路網，而該段區內通道並非由運輸署負責管理。申請人須向地政總署查核該區內通道所在土地的類別。此外，申請人如欲使用有關道路往返申請地點，須徵求有關的地政和維修保養當局同意；
- (f) 留意路政署總工程師／新界西的意見，倘車輛進出通道的建議獲運輸署同意，申請人須按照路政署標準圖則 H1113 號和 H1114 號，或 H5133 號、H5134 號和 H5135 號(視乎何者配合現有毗鄰行人路而定)的最新版本所載規定，在位於錦田公路的出入口修建車輛進出通道。申請人亦須採取足夠的排水措施，防止地面水由申請地點流入鄰近的公共道路及排水渠；
- (g) 留意消防處處長的意見，基於有關建議的設計／性質，預計有需要設置消防裝置。因此，申請人應向消防處提交標明擬議消防裝置的相關平面圖，以供審批。平面圖必須按比例繪畫，並註明尺寸及佔用性質，而擬安裝消防裝置的位置必須在平面圖上清楚標示。此外，申請人須遵從文件附錄 V 所載有關露天貯存用地的良好作業指引。為履行有關設置滅火筒的規劃許可附帶條件，申請人須把有效的消防證書(FS 251)提交消防處審批。不過，申請人須注意，倘擬議構築物須符合《建築物條例》(第 123 章)的規定，則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
- (h) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，若那些現時在已批租土地上的構築物是未經屋宇署批准而搭建的(並非新界豁免管制屋宇)，根據《建築物條例》，乃屬違例建築物，不得指定作這宗申請的任何用途。若擬在申請地點進行任何新的建築工程(包

括以貨櫃／開放式棚架作臨時建築物)，必須先取得屋宇署的批准和同意，否則有關工程即屬違例建築工程。此外，申請人須根據《建築物條例》的規定，委聘一名認可人士統籌擬議的建築工程。根據《建築物(規劃)規例》第 5 條，申請地點須設有可從街道通往申請地點的途徑，而根據該規例第 41D 條，亦須設有緊急車輛通道。倘申請地點並非緊連一條至少闊 4.5 米的指明街道，須在提交建築圖則階段，根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條釐定准許的發展密度。對於在已批租土地上搭建的違例建築物，屋宇署可視乎需要而按照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。」

89. 由於主席須出席另一會議，副主席此時代為主持會議。

[凌嘉勤先生及雷賢達先生此時離席。]

## 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-KTN/487 在劃為「農業」地帶的元朗錦田  
第 107 約地段第 778 號、第 779 號、  
第 780 號、第 781 號、第 918 號 A 分段餘段、  
第 918 號 B 分段及第 918 號 C 分段餘段  
臨時露天存放建築材料(為期兩年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-KTN/487 號)

---

### 簡介和提問部分

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

(a) 申請的背景；

- (b) 臨時露天存放建築材料(為期兩年)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。政府部門主要的意見撮錄如下：
- (i) 從農業發展的角度而言，漁農自然護理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，而申請地點可用作植物苗圃和溫室；
  - (ii) 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，預料會對環境造成滋擾；
  - (iii) 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，因為這宗申請倘獲批准，會立下不良先例，助長未提出申請便對用地作類似改動的做法，令該「農業」地帶的現有景觀資源進一步質素下降，而這些發展的累積影響可以很大；以及
  - (iv) 其他相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會(下稱「城規會」)收到的公眾意見書有四份，分別來自一名市民、香港觀鳥會、嘉道理農場暨植物園公司及創建香港。他們反對這宗申請的主要理由，是申請的用途不符合「農業」地帶的規劃意向；農地有助孕育品種繁多的雀鳥，應加以保護；這宗申請倘獲批准，會為「農業」地帶內的其他同類申請立下不良先例；倘這些同類申請都獲批准，累積影響所及，會對該區的環境和基礎設施造成負面影響；申請地點在沒有規劃許可的情況下改作露天貯物用途；以及這宗申請涉嫌是「先破壞，後建設」的個案；以及

- (e) 規劃署的意見——基於文件第 12 段所載的評估，規劃署不支持這宗申請。申請的用途不符合「農業」地帶的規劃意向。申請書內沒有提出有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然。有關發展與周邊富鄉郊特色的土地用途不協調。雖然申請地點附近有露天貯物／貯物場和停車場，但這些用途都涉嫌是違例發展，規劃署可對之採取執管行動。這宗申請不符合城規會規劃指引編號 13E「擬作露天貯物及港口後勤用途而按照《城市規劃條例》第 16 條提出的規劃申請」，因為申請地點先前不曾獲批准作露天貯物用途，而且有政府部門就這宗申請提出負面意見，亦有公眾作出反對。此外，申請人未能證明有關發展不會對周邊地區的環境、景觀和排水情況造成負面影響。這宗申請倘獲批准，會為該「農業」地帶的同類申請立下不良先例。倘這些同類申請都獲批准，累積影響所及，會令該區整體的鄉郊環境質素下降。

91. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

92. 一名委員表示，逢吉鄉的農業活動頗活躍，而且同一「農業」地帶內先前沒有露天貯物用途獲批給規劃許可。由於該區具有良好的復耕潛力，所以即使是那些位於先前曾獲批給規劃許可地點的同類申請，也不應獲從寬考慮，以維持該區的農業用途。

93. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由是：

「(a) 有關發展不符合「農業」地帶的規劃意向，即保存和保護良好的農地，以便作農業用途。設立此地帶的目的，亦是要保存在復耕方面具良好潛力的休耕農地。申請書內沒有提出有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；

(b) 這宗申請不符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E「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」，因為有關發展與周邊富鄉郊特色的土地用途(主要是民居、住宅構築物和農地)不協調。申請地點先前不曾獲批給規劃許可，而且有政府部門就這宗申請提出負面意見，也有公眾作出反對；

- (c) 申請人未能證明有關發展不會對周邊地區的環境、景觀和排水情況造成負面影響；以及
- (d) 這宗申請倘獲批准，即使僅屬臨時性質，亦會立下不良先例，使其他同類申請擴散至有關的「農業」地帶。倘這些同類申請都獲批准，累積影響所及，會令該區整體的鄉郊環境質素下降。」

[關偉昌先生此時暫時離席。]

## **議程項目 26**

### **第 16 條申請**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-SK/210 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗八鄉蓮花地第 112 約地段第 692 號 B 分段(部分)、第 692 號 C 分段(部分)、第 692 號 D 分段及第 692 號餘段(部分)闢設私人發展計劃的公用設施裝置(電力變壓站)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-SK/210A 號)

---

### **簡介和提問部分**

94. 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) 擬闢設的私人發展計劃的公用設施裝置(電力變壓站)；

- (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，城市規劃委員會沒有收到公眾的意見。民政事務總署元朗民政事務專員報告收到一份意見書，來自一名個別人士，表示反對這宗申請，理由是擬議的發展會影響鄉郊排水渠網絡的排水量，導致大雨天時出現水浸，以致漏電；以及擬議的發展會阻礙行人視線，導致交通意外；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 11 段的評估，規劃署不反對這宗申請。就所收到的負面意見，相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。

95. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

96. 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十一月六日止；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：

- 「 - 提交並落實消防裝置和滅火水源的建議，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。」

97. 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，申請地點範圍內的私人地段是以集體政府租契持有的舊批農地，有關租契載有限制，倘事先未獲政府批准，不得搭建任何構築物。申請地點可經政府土地通往錦上路，元朗地政處不會為該政府土地進行維修保養工程，亦不保證申請人可享通行權。相關地段的擁有

人須向元朗地政處申請准其在申請地點搭建構築物及超出規定／額外的構築物，或把申請地點的違規情況納入規範。此外，申請人須把申請地點範圍內屬政府土地的部分剔出，或在實際佔用該屬政府土地的部分前申請正式許可。地政總署會以業主身分全權酌情考慮有關申請，但不保證會予批准，倘予批准，或會附加條款及條件，包括須支付地價或費用；

- (b) 留意運輸署署長的意見，有關地段可能會阻塞現有的車輛進出通道，申請人須聯絡或會受這建議影響的人士；
- (c) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，倘毗鄰土地可供使用(即申請人獲地政總署或有關地段擁有人同意)，須進行環境美化，以遮隔擬闢設的電力變壓站；
- (d) 留意建築署總建築師／管理統籌分處 2 的意見，擬設變壓站的地點應納入擬議村屋發展項目的總綱發展藍圖內，並應設於不顯眼的地方。可到達的變壓站屋頂須裝設安全圍欄。背面和側面的立視圖上擬議的外部照明裝置應予刪除，以免眩光溢散至附近的住宅單位。建議有關裝置採用隱藏及不易被人破壞的款式，而燈光應向下照射。外牆的瓦片可以巧妙地鋪砌，令建築物的規模看來較小；
- (e) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，申請人若擬在申請地點進行任何新的建築工程(包括改裝貨櫃／開放式棚架作臨時建築物)，必須先取得屋宇署的批准和同意，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。根據《建築物(規劃)規例》第 5 條，申請地點須設有從街道通往申請地點的途徑，而根據該規例第 41D 條，亦須設有緊急車輛通道。對於在已批租土地上搭建的違例建築物，屋宇署可視乎需要而按照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。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)條釐定准許的發展密度；

- (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(及架空電纜準線繪圖，視乎何者適用)，以找出申請地點範圍內或附近是否設有地下電纜(及／或架空電纜)。根據所取得的電纜圖則及相關的繪圖，倘申請地點範圍內或附近設有地下電纜(及／或架空電纜)，申請人便須採取以下措施：(1) 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廊內，申請人須先諮詢供電商及與供電商作出安排；(2) 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(3) 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》；
- (g) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，申請人須自行闢設排水系統，以收集由申請地點流出或流經申請地點的徑流，並將之排放至適當的排放點。有關發展不得阻擋地面水流，亦不得對附近地區及現有排水設施造成負面影響。申請人如要在其地段的範圍以外進行排水工程，必須諮詢地政總署元朗地政專員，並取得相關擁有人的同意，才可展開工程；
- (h) 留意衛生署署長的意見，根據世界衛生組織的資料，倘有關情況符合國際非電離輻射防護委員會所發出的相關指引，暴露於諸如電力設施所產生的極低頻電磁場的工人及公眾，不會受到嚴重的不良影響。因此，項目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有關機構在規

劃新的電力設施時，與持份者進行有效和坦誠的溝通；以及

- (i) 留意消防處處長的意見，在收到正式提交的建築圖則後，消防處便會制訂詳細的消防規定。須遵從由屋宇署負責執行的《2011年建築物消防安全守則》D部第6章所訂的標準，根據《建築物(規劃)規例》第41D條為申請地點闢設緊急車輛通道。」

## 議程項目 27

### 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)

---

98. 小組委員會備悉，申請人於二零一五年十月二十日要求延期一個月才考慮這宗申請，讓其可擬備回覆，以回應環境保護署(下稱「環保署」)的意見。這是申請人第二次就這宗申請要求延期。自上次延期後，申請人已提交進一步資料(包括污水處理和消減噪音建議)及回覆，以回應環保署的意見。申請人表示需多些時間準備進一步資料，以回應政府部門的意見。

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。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，會給其

一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，而且這宗申請已獲准延期合共四個月，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]

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)

---

100. 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」)是擔任申請人顧問的其中四家公司。下列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、艾奕康公司及英環公司有業務往來；
- 黃仕進教授 — 目前與艾奕康公司有業務往來；也是香港大學土木工程系的講座教授

及系主任，該學系的一些活動曾獲新鴻基公司及艾奕康公司贊助；

邱榮光博士 — 為一項社區建築物照明及節能效益改善計劃的營辦商，而這項計劃曾獲新鴻基公司贊助；以及

李美辰女士 — 為香港活力都會協會秘書長，該協會曾獲新鴻基公司贊助。

101. 小組委員會備悉，邱榮光博士已就未能出席會議致歉。小組委員會亦備悉申請人要求延期考慮這宗申請，並同意黃仕進教授及李美辰女士可留在席上。由於符展成先生及黎慧雯女士涉及直接利益，小組委員會同意他們可留在席上，但不應參與討論。

102. 小組委員會備悉，申請人於二零一五年十月二十日要求延期兩個月才考慮這宗申請，以改善有關發展計劃，特別是擬議發展項目擬設的商營魚塘的設計、運作及維修保養，以回應漁農自然護理署(下稱「漁護署」)的意見。這是申請人第二次就這宗申請要求延期。自上次延期後，申請人並沒有提交任何進一步資料以支持其申請，但表示九月底已諮詢漁護署，而為回應漁護署所關注的問題，需要較多時間改善擬議的計劃。

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，會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，而且這宗申請已獲准延期合共四個月，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

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

## 屯門及元朗西區

### 議程項目 29

#### 第 12A 條申請

[公開會議]

Y/YL-PS/2 申請修訂《屏山分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-PS/16》，擬把位於新界元朗屏山永寧村第 122 約地段第 878 號(部分)、第 879 號(部分)、第 880 號(部分)、第 881 號(部分)、第 882 號(部分)、第 886 號(部分)、第 890 號、第 907 號餘段、第 908 號餘段(部分)、第 909 號餘段、第 910 號餘段、第 911 號餘段、第 912 號、第 913 號餘段及第 937 號餘段和毗連政府土地的申請地點由「綠化地帶」改劃為「住宅(甲類)5」地帶(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會第 Y/YL-PS/2 號文件)

---

104. 秘書報告，該宗申請由盛店投資有限公司提交，該公司與新世界發展有限公司有關。奧雅納工程顧問是申請人的顧問。下列委員已就這議項申報利益：

- |       |   |                              |
|-------|---|------------------------------|
| 符展成先生 | — | 現時與新世界發展有限公司和奧雅納工程顧問有業務往來；以及 |
| 黃仕進教授 | — | 是奧雅納工程顧問的交通顧問。               |

105. 小組委員會備悉，申請人已要求延期考慮這宗申請，並同意黃仕進教授可留在席上。由於符展成先生涉及直接利益，小組委員會同意他可留在席上，但不應參與討論。

106. 小組委員會備悉，申請人在二零一五年十月十九日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓其可與各政府部門聯絡，以處理有關意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

107. 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會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 30

#### 第 12A 條申請

[公開會議]

Y/YL-LFS/7 申請修訂《流浮山及尖鼻咀分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-LFS/7》，把位於元朗流浮山第 129 約地段第 1966 號 A 分段、第 1966 號餘段、第 1968 號、第 1969 號、第 1970 號及第 1975 號餘段和毗連政府土地的申請地點由「康樂」地帶改劃為「政府、機構或社區(1)」地帶(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會第 Y/YL-LFS/7 號文件)

---

108. 小組委員會備悉，申請人在二零一五年十月二十九日要求延期兩個月考慮這宗申請，以便有時間回應規劃署城市設計及園境組的意見；諮詢香港警務處，以及回應公眾意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

109. 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，會給其

兩個月時間準備所要提交的進一步資料；除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

[高級城市規劃師／屯門及元朗西簡國治先生、城市規劃師／屯門及元朗西趙崇栢先生和唐家敏女士此時獲邀到席上。]

### 議程項目 31

#### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-PS/498 在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗屏山上章圍  
第 122 約地段第 406 號餘段(部分)、  
第 407 號(部分)及第 408 號(部分)  
闢設臨時公眾停車場(私家車及輕型貨車)(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-PS/498 號)

---

#### 簡介和提問部分

110. 高級城市規劃師／屯門及元朗西簡國治先生請委員注意，文件所載的規劃許可附帶條件(o)項有一個打印錯誤。履行規劃許可附帶條件(o)項的日期須予以修訂，應為二零一六年二月六日而非二零一五年二月六日。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) 擬闢設的臨時公眾停車場(私家車及輕型貨車)，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。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，城市規劃委員會並無接獲公眾意見；以及

- (e) 規劃署的意見——規劃署認為該臨時公眾停車場(私家車及輕型貨車)可予容忍三年。

111. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

112. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一八年十一月六日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於下午十一時至上午七時在申請地點作業；
- (b) 在規劃許可有效期內的任何時間，只准許《道路交通條例》所界定的私家車及輕型貨車進入／停泊在申請地點；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，必須在申請地點的當眼處張貼告示，訂明只有《道路交通條例》所界定的私家車及輕型貨車才可駛進／停泊在申請地點；
- (d) 在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，提醒司機注意進出申請地點的通道上的行人安全；
- (e) 在規劃許可有效期內的任何時間，任何沒有根據《道路交通條例》發出的有效牌照的車輛，不得在申請地點停泊／存放；
- (f) 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、拆件、噴漆或其他工場活動；
- (g) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有任何車輛在輪候時排到公共道路上或倒車進出公共道路；

- (h) 在規劃許可有效期內的任何時間，須維持從北面、東面和南面界線後移最少 3.5 米，以減少對附近民居造成的噪音影響；
- (i) 在規劃許可有效期內的任何時間，須妥為維修保養現有的排水設施；
- (j) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一六年二月六日或之前)提交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；
- (k) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年五月六日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (l) 就上文(k)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一六年八月六日或之前)落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (m) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年五月六日或之前)提交美化環境和保護樹木建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (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(即在二零一六年八月六日或之前)落實美化環境和保護樹木建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (o) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一六年二月六日或之前)，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；
- (p) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)、(f)、(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。」

113. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- 「(a) 與申請地點的相關擁有人解決有關發展所涉及的任何土地問題；
- (b) 須留意在私人土地上豎設圍牆和外部鐵絲圍欄的工程，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。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；
- (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，有關租契載有限制，倘事先未得政府批准，不得搭建任何構築物。申請地點可經一條延伸自聚星路的非正式鄉村路徑前往，而該路徑位於政府土地和私人地段上。元朗地政處不會為所涉的政府土地進行維修保養工程，也不保證申請人會獲通行權。申請地點不在任何機場高度限制區範圍內。不過該申請地點位於上章圍具考古研究價值的地點內。相關地段的擁有人須向元朗地政處申請准其在申請地點搭建構築物，或把申請地點的違規情況納入規範。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，倘予批准，或會施加條款及條件，包括須繳付地價或費用；
- (d) 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現時在申請地點的構築物曾獲建築

事務監督批准。屋宇署未能就該等構築物是否適合作申請所涉用途給予意見。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(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獲批准的用途。倘申請人擬在申請地點進行任何新的建築工程(包括以貨櫃作臨時構築物)，必須先取得建築事務監督的批准及同意，否則即屬違例建築工程。申請人須按《建築物條例》的規定，委聘認可人士統籌擬議建築工程。對於在已批租土地上進行的違例建築工程，建築事務監督可視乎需要而根據屋宇署針對違例建築工程的政策採取執法行動，予以清拆。即使獲批給規劃許可，也不應視作在《建築物條例》下，申請地點現有的建築工程或違例建築工程亦獲許可。申請地點須分別根據《建築物(規劃)規例》第 5 條及第 41D 條的規定，闢設從街道接達該處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，其核准發展密度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；

- (e) 遵從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》，以盡量減低可能對周圍地區造成的環境滋擾；
- (f) 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供車輛轉動。通往申請地點的區內路徑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；
- (g) 留意路政署總工程師／新界西的意見，路政署並不負責，也不須負責維修保養連接申請地點與聚星路的任何通道。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及排水渠；
- (h) 留意消防處處長的意見，基於建議的設計／性質，預計有需要提供消防裝置。因此，申請人須向消防

處提交標明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，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。消防處在收到正式提交的建築圖則或有關發牌當局的轉介後，便會制定詳細的消防安全規定；以及

- (i) 留意食物環境衛生署署長的意見，食物環境衛生署的設施須不受影響，而有關工程不可對周圍環境造成環境滋擾。」

### 議程項目 32

#### 第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-PS/500

擬在劃為「住宅(丙類)」地帶、「住宅(丁類)」地帶及「鄉村式發展」地帶的元朗屏山新李屋村第 124 約地段第 1809 號餘段(部分)、第 1810 號餘段(部分)、第 1813 號餘段(部分)、第 1814 號(部分)、第 1815 號、第 1816 號及第 1817 號(部分)和毗連政府土地闢設臨時公眾停車場(私家車及輕型貨車)(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-PS/500 號)

---

114. 小組委員會備悉，申請人於二零一五年十月二十七日要求延期兩個月才考慮這宗申請，以回應運輸署及香港警務處所關注的問題。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

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

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

### 議程項目 33

#### 第 16 條申請

[公開會議]

A/TM/483

擬在劃為「工業」地帶的屯門新安街 19 號屯門市地段第 105 號作商店及服務行業、辦公室和食肆用途(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/483 號)

---

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

符展成先生                      一 目前與奧雅納有業務往來；以及

黃仕進教授                      一 為奧雅納的交通顧問。

117. 小組委員會備悉，申請人要求延期考慮這宗申請，並同意符展成先生及黃仕進教授可以留在席上。

118. 小組委員會備悉，申請人於二零一五年十月二十二日要求延期兩個月才考慮這宗申請，以回應相關政府部門所提出的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

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。

### 議程項目 34

#### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-HT/979 為批給在劃為「綜合發展區」地帶的元朗廈村第 129 約地段第 2949 號(部分)、第 2950 號餘段(部分)及第 2956 號(部分)作「臨時露天存放汽車零件」用途的規劃許可續期三年(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-HT/979 號)

---

120. 秘書報告，黎慧雯女士已就此議項申報利益，因為她的配偶是一間在廈村擁有兩塊土地的公司的股東。由於從有關的物業不能直接看到申請地點，小組委員會同意黎慧雯女士可以留在席上。

#### 簡介和提問部分

121. 城市規劃師／屯門及元朗西趙崇栢先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 為批給作臨時露天存放汽車零件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，因為在申請地點附近及通道沿路有易受影響的用途，預計擬議發展會對環境造成滋擾。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，城市規劃委員會(下稱「城規會」)並無接獲任何公眾意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署認為有關的臨時露天存放汽車零件用途可予容忍三年。有關發展大致上符合城規會規劃指引編號 13E 有關「擬作露天貯物及港口後勤用途而按照《城市規劃條例》第 16 條提出的規劃申請」的規定，因為相關政府部門沒有提出負面意見。雖然環保署不支持這宗申請，並預計擬議發展會對環境造成滋擾，但過去三年沒有任何對申請地點作出的環境投訴成立。此外，受關注的環境問題可透過施加相關的規劃許可附帶條件來解決。

122. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

123. 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，由二零一五年十一月二十一日至二零一八年十一月二十日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於下午七時至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，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，不得在申請地點進行切割、拆卸、修理、溶化、壓縮、拆裝、重新包裝、清洗及工場活動；
- (d) 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；
- (e) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有任何車輛在輪候時排到公共道路上或倒車進出公共道路；

- (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(即在二零一六年二月二十一日或之前)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；
- (h) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零一六年五月二十一日或之前)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；
- (i) 就上文(h)項條件而言，在規劃許可續期之日起計九個月內(即在二零一六年八月二十一日或之前)落實保護樹木及美化環境建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (j) 在規劃許可續期之日起計六個星期內(即在二零一六年一月二日或之前)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；
- (k) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零一六年五月二十一日或之前)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；
- (l) 就上文(k)項條件而言，在規劃許可續期之日起計九個月內(即在二零一六年八月二十一日或之前)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；
- (m) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)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；

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

124. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- 「(a) 與申請地點的相關擁有人解決有關發展所涉及的任何土地問題；
- (b) 申請地點須時刻保持整潔；
- (c) 留意地政總署元朗地政專員的意見，申請地點包括根據集體政府租契持有的舊批農地，該租契載有限制，倘事先未獲政府批准，不得搭建構築物。第 129 約地段第 2950 號餘段獲批短期豁免書(編號 2368)，准許在有關土地上搭建構築物，以作汽車修理工場用途。申請地點可經私人土地通往流浮山道，元朗地政處並不保證申請人可享通行權。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件。此外，就未獲批給短期豁免書的地段，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，或把申請地點的違規情況納入規範。再者，申請人須把申請地點屬政府土地的部分剔出，或在實際佔用該政府土地部分之前申請正式許可。地政總署會以業主身分全權酌情考慮有關申請，但不保證會予批准，倘予批准，或會施加條款和條件，包括須繳付地價或費用；
- (d) 遵從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) 留意運輸署助理署長／新界的意見，申請地點範圍內須有足夠空間供車輛轉動，而該條通往申請地點的區內路徑並非由運輸署管轄。申請人須向地政當局查核該路徑所在土地的類別，並與有關的地政和維修保養當局釐清該道路／小路／路徑的管理和維修保養責任誰屬；
- (f) 留意路政署總工程師／新界西的意見，申請人須在申請地點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。路政署不須負責維修保養任何連接申請地點與鳳降村路附近道路的通道；
- (g) 留意消防處處長的意見，平面圖須按比例繪製，並註明尺寸和佔用性質，而擬設消防裝置的位置，亦須在平面圖上清楚標示。申請人須遵從消防處的「露天貯存用地的良好作業指引」（載於文件附錄VI）；以及
- (h) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，根據《建築物條例》，未經屋宇署批准而在已批租土地上搭建的現有構築物（並非新界豁免管制屋宇），乃屬違例構築物，不應指定作這宗規劃申請獲批准的用途。倘申請人擬在申請地點進行任何新的建築工程（包括以貨櫃／開放式棚架作為臨時建築物），必須先取得屋宇署的批准及同意，否則有關工程即屬違例建築工程。申請人亦須按《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的違例建築工程，屋宇署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及第41D條條，申請地點須分別設有從街道通往該處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，其准許的發展密度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。」

**議程項目 35**

**第 16 條申請**

[公開會議]

A/YL-HT/980

擬在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗廈村錫降村第 125 約地段第 650 號餘段(部分)和毗連政府土地經營臨時商店及服務行業(地產代理)(為期三年)

(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件

第 A/YL-HT/980 號)

---

125. 秘書報告，黎慧雯女士已就此議項申報利益，因為她的配偶是一間在廈村擁有兩塊土地的公司的股東。小組委員會備悉申請人要求延期考慮這宗申請，並同意黎慧雯女士可以留在席上。

126. 小組委員會備悉，申請人於二零一五年十月十六日要求延期兩個月才考慮這宗申請，以回應規劃署總城市規劃師／城市設計及園境所提出的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

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，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 36

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TT/362 擬在劃為「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶的元朗油渣埔第 118 約地段第 1018 號(部分)經營臨時商店及服務行業(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-TT/362 號)

---

### 簡介和提問部分

128. 高級城市規劃師／屯門及元朗西唐家敏女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬經營的臨時商店及服務行業(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 10 段。從景觀規劃的角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有所保留，因為批准這宗申請，很可能會助長在未提交規劃申請前便改動用地的同類情況，累積影響所及，會令現有景觀資源和景觀特色普遍質素下降。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，城市規劃委員會(下稱「城規會」)接獲一份由一名市民提交的公眾意見書。該名市民反對這宗申請，因為擬議發展偏離「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶的規劃意向，並會立下不良先例；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署認為該臨時商店及服務行業(雜貨店)可予容忍三年。雖然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，但「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶旨在改善區內環境，或配合地方社區的需要。對於在景觀方面受關注的問題，可藉施加相關的規劃許可附帶條件來解決。這宗申請亦大致符合城規會規劃指引編號 38「指定『其他指定用途』註明『鄉郊用途』地帶及擬在『其他指定用途』註明『鄉郊用途』地帶內進行發展提出的規劃申請」。至於接獲的負面公眾意見，相關政府部門對申請沒有負面意見，上文的評估亦相關。

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，至二零一八年十一月六日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於下午九時至上午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，凡《道路交通條例》所界定屬 5.5 公噸以上的中型及重型貨車(包括貨櫃拖架／拖頭)，均不得在申請地點停泊／存放或進出申請地點；
- (c) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行露天存貨活動；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有任何車輛在輪候時排到公共道路上或倒車進出公共道路；
- (e) 在規劃許可有效期內，申請地點內受影響水管中心線起計 1.5 米之內的範圍須闢作水務專用範圍，而有關情況必須符合水務署署長或城規會的要求；

- (f) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一六年二月六日或之前)在申請地點設置邊界圍欄，而有關設施必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年五月六日或之前)，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(即在二零一六年八月六日或之前)，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(即在二零一六年五月六日或之前)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；
- (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(即在二零一六年八月六日或之前)落實排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (k) 就上文(j)項條件而言，在規劃許可有效期內的任何時間，須妥為維修保養在申請地點設置的排水設施；
- (l) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年五月六日或之前)，提交滅火水源及消防裝置建議，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九個月內(即在二零一六年八月六日或之前)落實滅火水源及消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (n) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)或(k)項的任何一

項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；

- (o) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(f)、(g)、(h)、(i)、(j)、(l)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。」

131. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- 「(a) 與申請地點的其他相關擁有人解決這項發展所涉及的任何土地問題；
- (b) 留意在私人土地上豎設圍牆及外部圍網，乃屬《建築物條例》規管的建築工程。申請人須事先獲建築事務監督批准圖則和批給開展工程同意書，倘工程屬於小型工程監管制度的規管範圍，則申請人須確保遵守《建築物(小型工程)規例》下的簡化規定；
- (c) 留意地政總署元朗地政專員的意見，申請地點包括根據集體政府租契持有的舊批農地；有關租契載有限制，倘事先未經政府批准，不得搭建任何構築物。地段擁有人須向元朗地政處提出申請，准其在申請地點搭建構築物或把申請地點的違規情況納入規範。地政總署會以業主身分全權酌情考慮有關申請，但不保證會批准有關申請，倘予批准，地政總署或會施加條款和條件，包括須繳付地價或費用。此外，申請地點可經一條延伸自大樹下東路的非正式鄉村路徑前往，而該路徑位於政府土地及私人地段上。元朗地政處不會為所涉的政府土地進行維修保養工程，亦不保證申請人可享通行權；
- (d) 留意運輸署署長的意見，申請人須向地政當局查核該條連接大樹下東路與申請地點的通道／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；

- (e) 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或排水渠。路政署不須負責維修保養任何連接申請地點與附近公用道路的通道；
- (f) 遵從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-4)提出的意見，須在排水圖上繪畫擬設集水井的管道內底水平，以供參考。須以圖則顯示供該項發展在地點排放雨水的現有排水設施；並提供相關的接駁詳情，以便渠務署提供意見。供該項發展所在地點排放雨水的現有沙井，並非由渠務署負責維修保養。申請人須找出現有排水設施的擁有人是誰，並徵得其同意，方可就擬議的接駁展開工程。倘有關排水設施屬於鄉村排水渠，則須諮詢元朗民政事務專員。申請人須查核並確保有關發展不會對現有排水設施的水流容量造成負面影響。擬建圍板／周邊圍牆的位置和詳情須在擬議排水圖上標示，亦須提供橫截面圖，以顯示相對於毗鄰地點，申請地點現有和擬議的地面水平。此外，須提交標準的詳細資料，以顯示擬議 U 形排水渠和集水井的截面詳情。有關的排水建議書須顯示擬議隔沙井或類似設施的位置。該項發展不應阻礙地面水流，亦不應對現有天然溪流、鄉村排水渠、溝渠及鄰近地方等等造成負面影響。申請人須事先諮詢地政總署元朗地政專員並取得相關擁有人的同意，方可在本身所擁有地段的界線以外進行渠務工程；
- (h) 留意水務署總工程師／建設的意見，他指現有水管會受影響(文件的繪圖 A-2)。基於擬議發展造成的

影響而須進行的改道工程，須由發展商承擔工程費用。水務專用範圍內不得搭建構築物，該範圍亦不得作貯物用途。水務監督、其屬下人員和承辦商，以及水務監督或承辦商所僱用的工人，可隨時帶同所需裝備和駕車進入該專用範圍，以便根據水務監督的要求或授權，鋪設、修理和保養橫跨及穿越該水務專用範圍地面或地底的水管和其他設施。如因申請地點範圍內及附近的公共水管爆裂或滲漏而引致任何損毀，不論損毀是如何造成，政府概不負責。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，消防處會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。此外，在申請地點所設的緊急車輛通道必須符合根據《建築物(規劃)規例》第 41D 條所制定並由屋宇署執行的《2011 年建築物消防安全守則》D 部第 6 章所訂的標準；以及
- (j) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，該署沒有記錄顯示現時在申請地點的構築物曾獲建築事務監督批准。根據《建築物條例》的規定，未經屋宇署批准而在已批租土地上搭建的現有構築物(並非新界豁免管制屋宇)，乃屬違例構築物，不應指定作這宗申請下獲批准的任何用途。倘申請人擬在申請地點進行任何新的建築工程(包括以貨櫃／開放式棚架作為臨時建築物)，必須先取得屋宇署的批准及同意，否則即屬違例建築工程。申請人須按《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，屋宇署會視乎需要而根據該署針對違例建築工程的政策採取執法行動，予以清拆。即使獲批給規劃許可，也不應視作在《建築物條例》下，申請地點現有的建築工程或違例建築工程亦獲許可。申請地點須分別根據《建築物(規劃)規例》第 5 條及第 41D 條，設有從街道通往該地點的途徑及緊急車輛通道。倘申請地點並非緊連一條至少闊 4.5 米的指明

街道，其准許的發展密度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。」

[關偉昌先生此時返回席上。]

### 議程項目 37

#### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/762 在劃為「工業(丁類)」地帶的元朗唐人新村第 121 約地段第 1092 號 A 分段、第 1819 號(部分)及第 2008 號 H 分段餘段(部分)和毗連政府土地闢設臨時貨倉(存放食品)連附屬工場及物流中心(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-TYST/762 號)

---

#### 簡介和提問部分

132. 城市規劃師／屯門及元朗西唐家敏女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 闢設的臨時貨倉(存放食品)連附屬工場及物流中心，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，因為在申請地點附近有易受影響的民居用途，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，城市規劃委員會(下稱「城規會」)接獲一份公眾意見書，就這宗申請提出反對，理由是擬議發展會對環境及交通造成負面

影響；而且擬議發展的作業時間過長，會影響附近居民的生活；申請地點的營運者目前取道唐人新村路而非唐泰路進出申請地點；以及所申請的用途可設於工業樓宇；以及

- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署認為有關臨時貨倉(存放食品)連附屬工場及物流中心用途可予容忍三年。這宗申請大致符合城規會規劃指引編號 13E「擬作露天貯物及港口後勤用途而按照《城市規劃條例》第 16 條提出的規劃申請」，因為申請地點位於第 1 類地區，即被視為適合作露天貯物及港口後勤用途的地區，而且相關政府部門所關注的問題屬技術問題，可透過施行規劃許可附帶條件來解決。雖然環保署署長不支持這宗申請，並預期擬議發展會對環境造成滋擾，但在過去三年並無接獲有關申請地點環境方面的投訴，而環境方面的問題可透過施加相關的規劃許可附帶條件來解決。由於上一次批給同一申請人作同類貨倉及物流用途的規劃許可(申請編號 A/YL-TYST/612)因涉及排水的規劃許可附帶條件未獲履行而遭撤銷，規劃署建議批給較短的履行規劃許可附帶條件期限，以監察履行有關條件的進度。至於所接獲的負面公眾意見，相關政府部門對這宗申請沒有負面意見，而上述評估亦相關。由於使用通往唐人新村路的車輛通道的情況受到關注，規劃署特別建議加入一項規劃許可附帶條件，要求在申請地點設置邊界圍欄，以禁止車輛由唐人新村路進出申請地點。

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，至二零一八年十一月六日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於下午九時至上午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，《道路交通條例》所界定重量超過 16 公噸的車輛(包括貨櫃車拖頭／拖架)，不得在申請地點停泊／存放或進出申請地點；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有任何車輛在輪候時排到公共道路上或倒車進出公共道路；
- (e) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一六年二月六日或之前)設置邊界圍欄，而有關設施必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (f) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一六年二月六日或之前)提交已獲接納的保護樹木及美化環境建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (g) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一六年二月六日或之前)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；
- (h) 就上文(g)項條件而言，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年五月六日或之前)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；
- (i) 就上文(h)項條件而言，在規劃許可有效期內時刻妥為維修保養已設置的排水設施；
- (j) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一六年二月六日或之前)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(即在二零一六年五月六日或之前)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遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)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；以及
- (m) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(e)、(f)、(g)、(h)、(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。」

135. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- 「(a) 在申請地點進行申請用途前，必須已先行取得規劃許可；
- (b) 把履行規劃許可附帶條件的限期定得較短，是為了監察申請人履行這些條件的情況。倘申請人未能履行規劃許可附帶條件，以致規劃許可被撤銷，則其再提出的申請未必會獲小組委員會從寬考慮；
- (c) 與申請地點的相關擁有人解決涉及這項發展的任何土地事宜；
- (d) 須留意，在私人土地上豎設圍牆及室外網欄的建築工程須受《建築物條例》規管。在施工前，申請人須徵得建築事務監督批准有關圖則及批出展開工程同意書。倘該等工程屬小型工程監管制度的規管範圍，則申請人須確保遵從《建築物(小型工程)規例》的簡化規定；
- (e) 留意地政總署元朗地政專員的意見，申請地點包括作果園用途的新批地段及根據集體政府租契持有的舊批農地，而該租契載有限制，倘事先未獲政府批

准，不得搭建構築物。第 121 約地段第 1092 號 A 分段獲批短期豁免書(第 431 號)，而該豁免書准許在有關地段上搭建構築物作「棉花工廠」用途。同樣地，地段第 2008 號 H 分段餘段亦獲批短期豁免書(第 1806 號)，而該豁免書准許在有關地段上搭建構築物作「動物飼料廠」用途。申請地點內的政府土地獲批短期租約，而該租約准許租戶使用該政府土地作「棉花工廠」用途。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件，以便把申請地點的違規情況納入規範。此外，申請人須把申請地點屬政府土地的部分剔出，或在實際按擬議用途佔用該政府土地部分之前，申請修訂短期租約以配合擬議用途。地政總署會以業主身分全權酌情考慮有關申請，但不保證會批准申請，倘予批准，或會施加條款和條件，包括須繳付地價或費用。此外，申請地點可經一條延伸自唐泰路的非正式路徑前往，而該路徑位於政府土地及私人地段上。元朗地政處不會為該路徑進行維修保養工程，也不保證申請人可享通行權；

- (f) 留意運輸署署長的意見，申請人須向地政當局查核連接唐泰路與申請地點的通道／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。此外，申請地點須有足夠空間供車輛轉動；
- (g) 留意路政署總工程師／新界西的意見，申請人須在申請地點採取足夠的排水措施，防止地面水由申請地點流入附近的公共道路和排水渠。路政署不須負責維修保養任何連接申請地點與唐泰路的通道；
- (h) 遵從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；
- (i) 留意渠務署總工程師／新界北對所提交的排水建議(文件的繪圖 A-4)的意見：(i)申請人須查核及確保所涉發展不會對現有排水設施的水流容量造成負面

影響，並須提供相關的喉管接駁詳情，以徵詢意見；(ii)備悉申請人擬利用 U 形排水渠把申請地點的徑流排放至公共排水系統。該 U 形排水渠亦可收集來自毗鄰行人路及地區的徑流。申請人須檢討有關的集水區及設計；(iii)政府土地的排水設施設計及建造須符合《雨水渠設計手冊》(Stormwater Design Manual)及渠務署的標準圖則；(iv)擬議排水設施圖須顯示擬建圍板／邊界圍牆的位置和詳情；(v)須提交橫切面圖，以顯示相對於毗鄰地區，申請地點現有和擬議的地面水平；(vi)須提交標準詳細資料，以顯示擬議 U 型排水渠及集水井的截面詳情。申請人須就公眾地方／行人路的排水設施，徵詢運輸署及路政署的意見；(vii)申請人把所收集的徑流排放至公共排水設施前，必須設置終端沙井；(viii)有關發展不應阻礙地面水流或對現有天然河道、鄉村渠管、溝渠及附近地方等造成負面影響；(ix)在展開渠務工程前，申請人須事先徵詢元朗地政專員的意見，並取得相關地段擁有人的同意，方可在本身所擁有地段的界線以外進行渠務工程；以及(x)申請人須向新界北渠務部提交方便營商表格 HBP1，就擬接駁至該署排水設施的工程申請接受技術審核；

- (j) 留意消防處處長的意見，基於有關建議的設計／性質，預計須設置消防裝置。申請人須向消防處提交標明擬議消防裝置建議的相關平面圖，以供審批。平面圖須按比例繪製，並註明尺寸及佔用性質。擬設消防裝置的位置亦須在平面圖上清楚標示。申請人亦須注意，倘擬議構築物須符合《建築物條例》(第 123 章)的規定，消防處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
- (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給許可。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)，乃屬違例建築工程，不應指定作這宗申請的任何獲批准用途。對於在已批租土地上進行

的違例建築工程，屋宇署可視乎需要而根據該署針對違例建築工程的政策採取執法行動，予以清拆。即使獲批給規劃許可，也不應視作在《建築物條例》下，申請地點現有的建築工程或違例建築工程亦獲許可。倘擬在申請地點進行任何新的建築工程（包括使用貨櫃／開放式棚架作臨時建築物），必須先取得屋宇署的批准及同意，否則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。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，其准許的發展密度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。」

### 議程項目 38

#### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL/216                    擬在劃為「其他指定用途」註明「附設地面商鋪之公眾停車場」地帶的元朗水車館街 28 號萬金中心地下 22 號舖開設教育機構(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL/216 號)

---

#### 簡介和提問部分

136. 城市規劃師／屯門及元朗西唐家敏女士簡介這宗申請，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，城市規劃委員會並無接獲公眾意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 10 段所載的評估，規劃署對這宗申請不表反對。

137. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

138. 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十一月六日止；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：

「提交並落實消防裝置建議，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。」

139. 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，申請人／擁有人須確保在有關處所開設教育機構的擬議用途，在每一方面都符合現行條例及規例，包括但不限於消防及建築物規劃的規定；
- (b) 留意消防處處長的意見，消防處收到正式提交的建築圖則或發牌當局的轉介後，便會制定詳細的消防安全規定；
- (c) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，擬議教育機構須申領牌照／註冊。申請人須注意，擬作該用途的處所必須符合建築物安全規定及發牌當局可

能施加的其他相關規定。此外，須因應更改用途而提供足夠的衛生設備；以及

- (d) 留意教育局局長的意見，擬議教育機構如要獲批准註冊，須獲城規會批給規劃許可；獲地政總署就有關處所批准修改契約條件／批出短期豁免書及不提出反對；出示由消防處和屋宇署就有關處所發出的安全證書和通知書；以及提供有權使用相關處所的證明文件，例如租約、租金收據等。」

[主席多謝高級城市規劃師／屯門及元朗西簡國治先生，以及城市規劃師／屯門及元朗西趙崇栢先生及唐家敏女士出席會議，解答委員的提問。簡先生、趙先生及唐女士於此時離席。]

### **議程項目 39**

#### **其他事項**

140. 餘無別事，會議於下午四時三十五分結束。