

城市規劃委員會

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會
二零一五年十一月二十日下午二時三十分舉行的
第 545 次會議記錄

出席者

規劃署署長
凌嘉勤先生

主席

黃仕進教授

副主席

許智文教授

劉智鵬博士

馬詠璋女士

邱榮光博士

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

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)

曾世榮先生

地政總署助理署長(區域 3)

陳永堅先生

規劃署副署長／地區

秘書

李啟榮先生

因事缺席

鄒桂昌教授

列席者

規劃署助理署長／委員會

龍小玉女士

總城市規劃師／城市規劃委員會

顧建康先生

城市規劃師／城市規劃委員會

陳偉霖先生

議程項目 1

通過二零一五年十一月六日第 544 次會議記錄草擬本

[公開會議]

1. 二零一五年十一月六日第 544 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

[閉門會議]

(i) 第 12A 條申請編號 Y/YL-PH/3

——要求不再進行經核准的改劃地帶申請

元朗八鄉第 111 約地段第 2157 號(部分)及

第 114 約地段第 332 號(部分)、第 333 號(部分)、

第 334 號餘段(部分)、第 335 號、第 336 號(部分)、

第 337 號(部分)

2. 小組委員會備悉有關文件因涉及法律意見而以機密形式發出，並同意此議項以閉門會議進行。

3. 秘書報告說，在二零零九年二月十三日小組委員會同意第 12A 條申請編號 Y/YL-PH/3 把八鄉分區計劃大綱核准圖(下稱「該圖」)上一塊用地由「露天貯物」地帶改劃為「其他指定用途」註明「電影製作室」地帶。自一九九六年起，申請地點已用作其北面一個現有電影製作室(名為 Clarence Film Studio)(下稱「CFS」)的附屬道具存放場和工場。這宗申請主要是把現有電影製作室的地界納入法定規管。

4. 秘書續說，經小組委員會核准後，有關擬議修訂該圖的準備工作便展開，包括訂定合適的發展限制，以便整體上對現有電影製作室的發展密度作出適當的管制，並為了方便修訂該圖，當局要求 CFS 提供整個電影製作室的詳細資料，例如布局設計圖／截視圖和主要的發展規範(例如總樓面面積／地積比率、建築物高度等)。對當局要求提交資料一事，CFS 並無作出正式的回覆，儘管早前他們曾表示會進行有關改劃地帶建議的工作。二零一四年一月十七日，憲報公布行政長官會同行政會議把該圖發還城規會，以便作出修訂。二零一五年七月八日，

申請人致函城規會表示希望保留現時的「露天貯物」地帶，理由是規劃情況有變及有運作需要。申請人要求城規會不要展開改劃圖上這塊土地為「其他指定用途」註明「電影製作室」地帶的工作。由於申請人不打算再進行已核准改劃地帶的工作，所以不會為方便修訂該圖的工作而提供整個電影製作室用地發展規範的詳細資料。規劃署不反對申請人的要求，理由如下：

- (a) 申請地點現時用作貨倉／貯物用途，根據現時「露天貯物」地帶的規定，有關用途屬經常准許的用途，並與毗鄰申請地點北面的電影製作室並不相關。為把現有電影製作室的地界納入法定規管而改劃申請地點為「其他指定用途」註明「電影製作室」地帶，已不再適用；
- (b) 在「露天貯物」地帶內，申請地點周邊的土地用途主要用作露天貯物及工場，現有的貨倉／貯物用途與這些土地用途互相協調。保留申請地點的現有「露天貯物」地帶，符合該地帶的規劃意向；以及
- (c) 所有相關的政府部門對這宗申請都不表反對或沒有負面意見。

5. 經商議後，小組委員會 決定同意 申請人的要求和基於上文第 4(a)至 4(c)段所述的理由 不展開 上文第 3 段所述的擬議修訂該圖的工作。秘書處將會向申請人發出正式回覆。

西貢及離島區

[西貢及離島規劃專員譚燕萍女士及高級城市規劃師／西貢及離島王永德先生此時獲邀到席上。]

[邱榮光博士此時到席。]

議程項目 3

第 12A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

Y/SK-CWBN/7 申請修訂《清水灣半島北分區計劃大綱核准圖編號 S/SK-CWBN/6》，把位於西貢清水灣第 238 約多個地段及毗連政府土地的申請地點由「鄉村式發展」地帶改劃為「鄉村式發展(1)」地帶
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 Y/SK-CWBN/7 號)

6. 秘書報告，雷賢達先生已就此議項申報利益，因為他在清水灣地區擁有兩間屋宇。由於雷先生的兩間屋宇所在位置並非直接望向申請地點，小組委員會同意雷先生可留在席上。

簡介和提問部分

7. 小組委員會備悉申請人不出席會議，而以下規劃署的代表此時獲邀到席上：

譚燕萍女士 一 規劃署西貢及離島規劃專員；以及

王永德先生 一 高級城市規劃師／西貢及離島。

8. 主席請高級城市規劃師／西貢及離島王永德先生向委員簡介這宗申請的背景。王先生借助投影片簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

(a) 申請人建議把清水灣半島北分區計劃大綱核准圖(下稱「分區計劃大綱圖」)上的申請地點由「鄉村式發

展」地帶改劃為「鄉村式發展(1)」地帶，並把在新界豁免管制屋宇的地面一層經常准許的「食肆」從劃為「鄉村式發展(1)」地帶的土地用途中摒除。若然如此，把新界豁免管制屋宇的地面一層用作「食肆」，便須根據《城市規劃條例》第 16 條向城市規劃委員會(下稱「城規會」)申請規劃許可。申請地點的面積約為 5.2 公頃，有 59.6% 位於政府土地內，而 40.4% 則在私人地段內；

- (b) 申請地點在檳榔灣的「鄉村式發展」地帶北面，申請地點大部分位於該村的「鄉村範圍」內。該地點可經坑口永隆路前往，而且現時附近一帶建有小型屋宇羣。在申請地點內那些小型屋宇的地面一層都沒有餐廳／酒吧；
- (c) 文件第 2 段詳載申請人為支持這宗申請而提出的理據；
- (d) 政府部門的意見載於文件第 9 段，食物環境衛生署署長表示，根據《公眾衛生及市政條例》的規定，經營食物業的人須向食物環境衛生署(下稱「食環署」)申領牌照。該署在處理有關申請時，會徵詢相關政府部門的意見，並會向申請人施加適當的發牌條件。環境保護署署長表示食肆的排放物，餐廳產生的廢水排放及噪音滋擾會受相關的法例規管。警務處處長表示會根據相關的法例就有關噪音的投訴個案採取適當的行動；
- (e) 在法定公布期的首三個星期內，城規會共收到 39 份意見書。17 名個別提意見人表示支持這宗申請，因為食肆對鄰近寧靜的住宅區環境並不適合，附近的市鎮已提供足夠的商業及社區設施，以及城規會有需要保留對「食肆」的管控。20 名提意見人(包括坑口鄉事委員會、檳榔灣的鄉村事委員會及個別提意見人)反對這宗申請，主要理由包括剝奪土地擁有人在該申請地點的使用權、違反《基本法》第 40 條的規定(即原居民的權益)，以及根據現行的發牌

制度，食環署對餐廳有適當的規管。其餘兩名提意見人就保育及保護環境提出意見；

- (f) 規劃署的意見——根據詳載於文件第 11 段的理由，規劃署不支持這宗申請，有關理由撮述如下：
- (i) 申請人並無提供有力的規劃理據，以支持改劃地帶建議；
 - (ii) 新界豁免管制屋宇的地面一層准許用作的「食肆」，都是以小規模在區內經營，與該地帶指定的用途互相協調，而且對規劃並無重大的影響；
 - (iii) 在新界豁免管制屋宇地面一層經營「食肆」，必須向食環署申領食物業牌照，而該署會確定有關的食肆經營者符合所訂明的衛生標準、建築物結構安全規定、消防安全規定、契約條款和規劃限制，才發給牌照；以及
 - (iv) 根據現行法例，相關的政府部門(包括香港警務處和環境保護署)對「食肆」造成的滋擾都有適當的規管。

9. 由於申請人沒有出席會議及委員沒有提問，主席表示這宗申請的聆聽程序已經完成，小組委員會將會商議這宗申請。主席多謝規劃署的代表出席會議。西貢及離島規劃專員譚燕萍女士和高級城市規劃師／西貢及離島王永德先生此時離席。

商議部分

10. 經商議後，小組委員會 決定不同意 這宗申請，理由如下：

- 「(a) 在新界豁免管制屋宇地面一層經營「食肆」，是在區內層面上配合「鄉村式發展」地帶指定的用途及符合該地帶的規劃意向。該用途位於地面一層，與

該地帶指定的用途互相協調，而且對規劃並無重大影響。申請人未能證明「食肆」會對區內造成滋擾，亦沒有提供有力的規劃理據，以支持這宗改劃地帶申請；

- (b) 經營「食肆」須符合發牌的規定和符合相關法例的環境管制規定。根據現行的規管制度，已有機制監管與經營「食肆」有關的環境事宜。申請人並沒有提供有力的理據支持須就有關在「鄉村式發展」地帶內的新界豁免管制屋宇地面一層經營「食肆」向城市規劃委員會申請規劃許可；以及
- (c) 批准這宗改劃地帶申請，會為在「鄉村式發展」地帶內的新界豁免管制屋宇地面一層用作「食肆」由第一欄改到第二欄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，便會不符合該地帶的規劃意向，即在新界豁免管制屋宇地面一層可供用作小型餐廳為區內居民提供服務，而有關用途與該地帶指定的用途互相協調，而且對規劃並無重大的影響。」

[高級城市規劃師／西貢及離島王永德先生此時獲邀到席上。]

[黃令衡先生和陳福祥先生此時到席。]

議程項目 4

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/SK-PK/226 為批給在顯示為「道路」的地方的西貢大涌口
第 217 約(短期租約編號 SX2715(部分))的
政府土地作臨時園藝花園及食肆用途的
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/SK-PK/226 號)

簡介和提問部分

11. 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) 為先前編號 A/SK-PK/200 的規劃申請獲批給作臨時園藝花園及食肆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 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，收到三份公眾意見書，一名西貢區議員支持這宗申請，因為西貢缺乏設有園藝花園的食肆。另一名西貢區議員和西貢大涌口村互助委員會反對這宗申請，因為擬議發展項目並無投入運作，而有關建議會在交通、防火、噪音污染、衛生及排水方面造成不良影響。西貢民政事務專員表示收到大涌口村互助委員會提交的一份意見書，當中提出與上述意見相似的理據；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所作的評估，規劃署認為有關的臨時用途可再予容忍三年。這宗申請符合「有關臨時用途或發展的規劃許可續期及延長履行規劃許可附帶條件的期限」的城市規劃委員會規劃指引編號 34B 的規定。至於兩份表示反對的公眾意見書，相關政府部門確定擬議的發展不會造成負面影響，而且與周邊的土地用途並非不相協調。至於有意見指發展項目並無投入運作，申請人已向西貢地政專員申請修訂相關的短期租約條款，以批准開設小食亭，而西貢地政專員仍在處理該申請。

12. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

13. 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，由二零一五年十二月二十日至二零一八年十二月十九日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零一六年六月二十日或之前)，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；
- (b) 就上文(a)項條件而言，在規劃許可續期之日起計九個月內(即在二零一六年九月二十日或之前)，落實美化環境及保護樹木建議，而落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (c) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零一六年六月二十日或之前)，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) 就上文(c)項條件而言，在規劃許可續期之日起計九個月內(即在二零一六年九月二十日或之前)，設置滅火水源和消防裝置，而有關設施必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (e) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)或(d)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

14. 小組委員會亦 同意告知 申請人下述事宜：

- 「(a) 留意西貢地政專員的意見，申請人須向西貢地政處申請修訂短期租約的有關租地條款，以配合獲批准的發展計劃。不過，他不保證政府會批准作出所建議的修訂。有關申請倘獲批准，或會附加政府認為

合適的條款和條件(如適用的話，包括規定申請人繳付費用或額外地租)；

- (b) 留意消防處處長的意見，倘在擬議地點搭建有蓋構築物(例如以貨櫃改裝而成的辦公室、臨時貨倉和用作工場的臨時屋棚)，便須安裝消防裝置。除非建築圖則已經送交屋宇署的中央處理系統，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審批。申請人須留意，有關平面圖須按比例繪製，並註明尺寸和佔用性質。平面圖上亦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；
- (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收集及排放設施，並加以維修保養，以排走申請地點產生的徑流或來自附近地區的地面水流，以免對鄰近地區的排水造成負面影響或滋擾；
- (d) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，為向發展項目供水，申請人或須把該項目的內部供水系統伸延，以接駁至最接近而合適的政府水管。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；
- (e) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界東(2)及鐵路的以下意見：
 - (i) 清拆所有違例建築工程／構築物；
 - (ii) 所有建築工程均須符合《建築物條例》的規定；
 - (iii) 必須委聘認可人士統籌所有建築工程；以及

(iv) 批給這項規劃許可，不應視作該署認可申請地點上違反《建築物條例》的違例構築物。屋宇署日後可採取執法行動清拆所有違例建築工程；以及

(f) 向食物環境衛生署署長申請批給食肆牌照。」

議程項目 5

第 16 條申請

[公開會議]

A/SK-SKT/12 擬在劃為「休憩用地」地帶的西貢宜春街附近宜春街遊樂場關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/SK-SKT/12 號)

15. 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。李美辰女士和邱榮光博士就此議項申報利益，因為李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；而邱博士為中電公司教育委員會及能源教育委員會的委員。申請人要求城規會延期考慮這宗申請。由於李女士和邱博士只涉及間接利益，小組委員會同意他們可留在席上。

16. 小組委員會備悉，申請人於二零一五年十一月四日要求城規會延期一個月才考慮這宗申請，讓其有時間準備進一步的資料，以回應相關政府部門的意見。這是申請人首次要求延期。

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

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

沙田、大埔及北區

[高級城市規劃師／沙田、大埔及北區劉振謙先生、容伯煬先生和鄧永強先生此時獲邀到席上。]

議程項目 6

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/ST/889 擬把劃為「工業(1)」地帶的沙田小瀝源
源順圍 13 及 15 號整幢改裝，以作辦公室、
食肆、商店及服務行業用途
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/ST/889 號)

18. 秘書報告，香港弘達交通顧問有限公司(下稱「弘達公司」)和英環香港有限公司(下稱「英環公司」)是申請人的顧問。符展成先生及黎慧雯女士就此議項申報利益，因為符先生目前與這兩間顧問公司有業務往來，而黎女士目前與英環公司有業務往來。由於符先生和黎女士都沒有參與這宗申請，小組委員會同意他們可留在席上。

簡介和提問部分

19. 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) 擬把整幢大廈改裝作辦公室、食肆、商店及服務行業用途；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。工業貿易署署長(下稱「工貿署署長」)表示關注，因為批准這宗申請或會使工業用地進一步減

少。申請人擬作的用途(即研究及發展的業務)看來可算是「研究所、設計及發展中心」，在有關的「工業(1)」地帶屬第一欄用途，因此，申請局部改裝該幢大廈可能已足夠進行擬議的發展。其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；

- (d) 在法定公布期的首三個星期內，共收到六份公眾意見書。當中有一份認為，申請地點更適合發展為設有餐廳的購物商場，以配合社區的需求。其餘五份則支持這宗申請，主要理由包括擬改裝的大廈適合製衣和創意行業；有巴士和地鐵接達申請地點；大廈設有獨立的載客和載貨升降機系統；泊車位充足；與其他工業區相比，租金較低；配合該區逐步轉型作商業用途，以及增加辦公室供應。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——根據詳載於文件第 12 段的評估，規劃署不反對這宗申請。把整幢大廈改裝作擬議的辦公室和商業用途大致符合有關「在『工業』地帶內進行的用途／發展」的城市規劃委員會規劃指引編號 25D(城規會規劃指引編號 25D)的規定。至於工貿署署長關注日後工業用地減少這一點，據悉申請地點目前所在的「工業(1)」地帶主要是預留土地作一般工業用途，這宗規劃申請並不會令有關用途有所更改。所批給的規劃許可的有效期僅以現有大廈的整段使用期為限，若日後重建，申請地點的用途便須遵從分區計劃大綱圖對土地用途地帶和發展所訂的限制。因此，批准這宗申請不會妨礙落實申請地點作一般工業用途以配合日後需求的長遠規劃意向。建議加入指引性質的條款，以闡明此一意向。關於工貿署署長提出局部改裝已足夠作擬議發展的意見，申請人澄清說，建議整幢改裝，可讓設計更有彈性，為不同的辦公室、商業和一般商貿用途提供切合所需而且租金水平可負擔的樓面空間。落實有關建議，整幢大廈便可設置最新的消防裝置設施。至於所收到的公眾意見，上述規劃評估及政府部門的意見亦相關。

20. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

21. 一名委員表示不反對這宗申請，但詢問擬議發展是否符合城規會規劃指引編號 25D 所訂的所有準則，例如證明區內的辦公室及其他商用樓面空間短缺，不足以應付該區的工業活動。秘書回應說，所有準則都會予以考慮，但不同準則所佔的比重會因應個別個案的情況而定。秘書解釋，在二零一四和一五年，同一「工業(1)」地帶內有兩宗作同類用途的申請獲批准，某程度上可顯示區內辦公室及其他商用樓面空間的需求。主席補充說，改裝建議符合活化工廈的總體政策。鑑於城規會規劃指引編號 25D 約在八年前頒布，主席建議而小組委員會亦同意秘書處應有空間檢討該指引，以應付最新的情況。秘書表示秘書處會跟進有關事宜。

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 二零一九年十一月二十日 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及滅火水源建議，有關建議與落實情況必須符合消防處處長或城規會的要求。」

23. 小組委員會亦 同意告知 申請人下述事宜：

「(a) 許可的有效期以有關大廈的整段使用期為限，若日後重建，申請地點的用途便須遵從重建時有效的分區計劃大綱圖對土地用途地帶和發展所訂的限制，而屆時的限制未必與現有大廈所受的限制相同；

(b) 向地政總署沙田地政專員申請契約修訂／特別豁免書，准予作所申請的用途；

(c) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界東(2)及鐵路的意見，申請人須委聘一名認可人士把建築圖則提交建築事務監督審批。根據《建築物條例》，擬設的新

戶外樓梯須計入總樓面面積及上蓋面積。屋宇署決定地面泊車位可否豁免計入總樓面面積時，會參考《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》第 APP-2 號、《香港規劃標準與準則》及運輸署署長的意見。根據《建築物(規劃)規例》第 72 條，該幢擬整幢改裝的大廈須設有暢通無阻的通道和方便進出的廁所。整幢大廈改裝後，亦須設有足夠的逃生途徑和衛生設備。消防處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；

- (d) 留意消防處處長的意見，申請人須遵照由屋宇署執行的《2011 年建築物消防安全守則》D 部第 6 節所訂明的有關緊急車輛通道安排的規定；以及
- (e) 留意水務署總工程師／建設的意見，申請地點侵進了下城門水塘水壩的洪泛平原範圍，建議申請人評估該水壩缺堤對擬議發展項目的影響，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 7

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-LT/542 擬在劃為「農業」地帶的大埔麻布尾第 8 約地段第 1573 號興建屋宇(新界豁免管制屋宇)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-LT/542 號)

簡介和提問部分

24. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區容伯煬先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬建屋宇(新界豁免管制屋宇)；

- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。從農業發展角度而言，漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點附近有活躍的農業活動，而申請地點本身亦可作農業用途。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) 在法定公眾查閱期的首三個星期內，收到六份公眾意見書，分別由麻布尾村原居民代表及村民、創建香港及一名個別人士提交，他們都反對這宗申請，主要理由是擬議發展不符合「農業」地帶的規劃意向；申請地點並無重建權；申請地點位於「鄉村式發展」地帶外；擬議發展對交通及環境有負面影響；申請人沒有提交影響評估報告；以及對該區現時和日後的小型屋宇發展有累積影響。大埔民政事務專員沒有收到區內人士的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據詳載於文件第 11 段的評估，規劃署不反對這宗申請。擬議的新界豁免管制屋宇發展不符合「農業」地帶的規劃意向，而且漁護署署長並不支持這宗申請。不過，周邊地區的環境以鄉郊特色為主，並夾雜民居和長滿植物的田地，擬建的新界豁免管制屋宇與這樣的環境並非不相協調。地政總署大埔地政專員表示，契約訂明申請地點可發展一幢覆蓋面積為 57.8 平方米的新界豁免管制屋宇，而擬建的新界豁免管制屋宇覆蓋面積為 57.8 平方米，符合此項發展權的規定。除非涉及凌駕性的公眾利益，否則城規會的慣常做法是尊重土地擁有人的發展權。其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。擬議的新界豁免管制屋宇亦符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」，因為擬建新界豁免管制屋宇的覆蓋範圍有超過 50% 在麻布尾的「鄉村範圍」內，而擬建新界豁免管制屋宇的污水設施可接駁至區內已計劃鋪設的污水收集系統。至於公眾意見，上述評估亦相關。

25. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

26. 經商議後，小組委員會 決定 按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准 這宗申請。有關的規劃許可有效期至 二零一九年十一月二十日 止；除非在該日期前，所批准的發展已展開或有關許可已續期，否則有關許可會於該日期後停止生效。規劃許可須附加下列條件：

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

27. 小組委員會亦 同意告知 申請人下述事宜：

- 「(a) 留意地政總署大埔地政專員的意見，申請人須向地政總署申請所須的許可，包括渠務工程豁免證明書，以便在發展有關地段時進行公共污水收集系統接駁工程及在政府土地進行工程時可獲豁免掘路許可證，但不保證會予以批准。地政總署會以業主身分酌情考慮有關申請；倘予批准，申請人須履行地政總署可能施加的條款及條件；
- (b) 留意環境保護署署長的意見，在污水收集系統建成前，不得動工興建擬議屋宇；申請人必須預留足夠土地，以便把擬議屋宇的排污設施接駁至公共污水收集系統；如有需要鋪設或維修橫跨毗連地段的排污渠，申請人須取得毗連地段擁有人的書面同意；以及申請人須自費把擬議屋宇的排污設施接駁至公共污水收集系統；

(c) 留意渠務署總工程師／新界北及總工程師／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界線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。根據渠務署的現有工程計劃編號 4332DS，擬議發展項目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已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／政府土地接駁至最接近該擬設公共污水渠的接駁點，但須視乎申請地點的實際情況而定；以及

(iii) 申請人須根據既定程序進行污水渠接駁工程，包括事先透過地政總署大埔地政專員提交載有所有相關資料的污水收集計劃，以徵詢意見及取得同意；根據已批准的圖則施工；以及向渠務署遞交技術審核申請書(表格 HBP1)和已批准的圖則，並繳交申請技術審核的費用，以要求該署就已完成的工程進行技術審核；以及

(iv) 由於麻布尾村公共污水收集系統仍在建造，擬議的污水渠接駁工程必須在有關公共污水收集系統建成後才可展開；

(d) 留意水務署總工程師／建設的意見：

(i) 不得在已計劃鋪設的公共污水收集系統建成之前，興建擬議的新界豁免管制屋宇；

- (ii) 由於擬建的新界豁免管制屋宇距離最近的水道不足 30 米，所以該幢屋宇的位置須盡量遠離該水道；
 - (iii) 從該幢擬建新界豁免管制屋宇排出的所有污水須由設有密封接口和檢查箱的生鐵喉管或由其他許可物料所製的喉管輸送；
 - (iv) 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，可把污水管從擬建的新界豁免管制屋宇經相關的私人地段鋪設至已計劃的污水收集系統；以及
 - (v) 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；
- (e) 留意運輸署署長的意見，由於現時連接申請地點的鄉村通道不是由運輸署負責管理，所以申請人須與有關的地政和維修保養當局釐清該通道所在土地的類別，以及管理和維修保養責任誰屬，以避免引起土地糾紛；
- (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；
- (g) 留意土木工程拓展署土力工程處處長的意見，申請人須向地政總署提交必需的資料，以便當局核實有關地點是否符合《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》第 APP-56 號所訂定的地盤平整工程豁免準則。倘不獲豁免，申請人便須根

據《建築物條例》的規定，向屋宇署提交地盤平整工程圖則；

- (h) 留意機電工程署署長的意見：
- (i) 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：
- (a) 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範圍內，申請人須先諮詢供電商並與之作出安排；
- (b) 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
- (c) 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》；
- (ii) 申請地點附近(林錦公路沿路)鋪設了一條高壓地底煤氣輸送管：
- (a) 在發展項目的設計及施工階段，工程項目倡議人／顧問必須聯絡香港中華煤氣有限公司，以確定擬議範圍附近現有和已計劃鋪設的氣體喉管／裝置的準確位置，以及最低限度須從氣體喉管／裝置後移多少距離；以及

- (b) 工程項目倡議人／顧問亦須遵守機電工程署的《避免氣體喉管構成危險工作守則》的規定；以及
- (i) 留意規劃許可只批給申請所涉的發展項目。倘要為擬議發展項目闢設通道，申請人須確保有關通道(包括任何必須進行的填土／挖土工程)符合相關法定圖則的規定，並視乎情況所需，在進行道路工程前，向城規會申請規劃許可。」

議程項目 8

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-TK/564 在劃為「康樂」地帶的大埔蘆慈田
第 17 約地段第 1646 號餘段(部分)、
第 1651 號 B 分段(部分)及
第 1652 號餘段(部分)
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/NE-TK/564 號)

簡介和提問部分

28. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區容伯煬先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 臨時商店及服務行業(地產代理)(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，收到一份由個別人士提交的公眾意見書，表示反對這宗申請，主要是

基於交通問題和泊車位不足。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——根據文件第 11 段所作的評估，規劃署認為有關臨時用途可予容忍三年。對於主要以交通理由反對這宗申請的公眾意見，運輸署署長則不反對這宗申請。

29. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

30. 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，不得於晚上八時至上午十時在申請地點作業；
- (b) 在規劃許可有效期內，保養申請地點的現有排水設施，使之時刻保持良好狀況；
- (c) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年五月二十日或之前)，提交消防裝置和滅火水源建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (d) 就(c)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一六年八月二十日或之前)，設置消防裝置和滅火水源設施，而有關設施必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (e) 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)或(b)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；

- (f) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(c)或(d)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
- (g) 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。」

31. 小組委員會亦 同意告知 申請人下述事宜：

- 「(a) 在申請地點展開申請的用途前，必須先取得規劃許可；
- (b) 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，申請人須向該處申請短期豁免書，把私人地段上的違例構築物納入規範；
- (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。申請人須與有關的地政和維修保養當局釐清該鄉村通道所在土地的類別，以及其管理和維修保養責任誰屬，以免可能出現土地糾紛；
- (e) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，申請人／發展商須採取一切預防措施，防止這項發展對現有排水設施的任何部分構成干擾、破壞或污染。申請人／發展商須就現有排水設施所引致的維修費用、索償和其他後果負責；以及
- (f) 留意消防處處長的意見，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，否則申請人須把附有消防裝置建議的相關平面圖提交消防處處長審批。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。」

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-TK/565 在劃為「農業」地帶及顯示為「道路」的地方
的大埔汀角路汀角村第 17 約地段第 384 號餘段
(部分)、第 388 號(部分)、第 393 號(部分)、
第 394 號、第 395 號及第 396 號餘段(部分)，
以及第 29 約地段第 317 號、第 318 號、
第 321 號、第 322 號、第 323 號 A 分段、
第 323 號 B 分段、第 323 號 C 分段(部分)、
第 324 號、第 1016 號餘段(部分)、第 1019 號
餘段、第 1020 號餘段、第 1022 號、
第 1023 號 A 分段、第 1023 號 B 分段、
第 1023 號 C 分段、第 1023 號 D 分段、
第 1023 號 E 分段、第 1023 號 F 分段、
第 1023 號 G 分段、第 1023 號餘段、
第 1024 號 B 分段、第 1024 號 C 分段、
第 1024 號 D 分段、第 1024 號 E 分段、
第 1024 號餘段、第 1025 號 A 分段、
第 1025 號 B 分段、第 1025 號餘段、
第 1026 號、第 1027 號(部分)、
第 1028 號 A 分段、第 1028 號 B 分段、
第 1028 號 C 分段、第 1028 號 D 分段、
第 1028 號餘段(部分)、第 1029 號(部分)、
第 1040 號(部分)、第 1041 號至第 1044 號、
第 1049 號及第 1050 號
闢設臨時燒烤場及停車場(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-TK/565 號)

簡介和提問部分

32. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區容伯煬先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 所闢設的臨時燒烤場及停車場(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 8 段。從農業的角度而言，漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點大部分地方位於「農業」地帶內，復耕潛力高。雖然申請地點有部分範圍已鋪築路面及用作非農業用途好一段時間，但仍具復耕潛力。其他相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，收到三份公眾意見書，分別來自兩名個別人士及一批四名區內居民，表示反對這宗申請，理由主要是有關用途對附近地區的交通有負面影響。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——根據文件第 10 段所作的評估，規劃署認為有關的臨時用途可予容忍兩年。雖然漁護署署長基於申請地點復耕潛力高而不支持這宗申請，但申請的用途屬臨時性質，長遠而言，不大可能會妨礙落實申請地點作農業用途的規劃意向。對上一宗先前申請(編號 A/NE-TK/494)在二零一四年四月二十五日獲批給為期兩年的規劃許可，但在二零一五年四月二十五日因申請人沒有履行規劃許可附帶條件而被撤銷。為了密切監察燒烤場的運作，以及與先前獲批准的同類申請一致，建議批給有效期較短的兩年而非申請書所要求的三年規劃許可，並設定較短的規劃許可附帶條件履行期限。

33. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區容伯煬先生回應主席的提問時表示，在二零零七年或之後獲批准的先前同類申

請，規劃許可的有效期限皆為兩年。為了密切監察燒烤場的運作，以及與獲批准的先前及同類申請一致，建議對這宗申請批給有效期較短的兩年而非申請書所要求的三年規劃許可。另建議加入有關撤銷規劃許可的條款。

商議部分

34. 主席詢問，加入有關撤銷規劃許可的條款可否監察燒烤場的運作及申請人履行規劃許可附帶條件的情況，而把規劃許可的有效期限縮短為兩年，或會令申請人較頻密就有關許可續期。秘書回應說，把這宗個案的規劃許可有效期縮短為兩年，做法與獲批准的先前及同類申請一致。秘書回應一名委員的提問時表示，申請地點有部分地方是先前兩宗被拒絕的小型屋宇申請所涉的地點(編號 A/NE-TK/495 及 496)，該兩宗申請現正進行上訴。儘管申請人並非申請地點的現行土地擁有人，他已採取合理步驟，張貼地盤通知及向大埔鄉事委員會發出通知，通知現行土地擁有人(包括申請編號 A/NE-TK/495 及 496 的申請人)。主席補充說，《城市規劃條例》並無條文禁止有多項申請涉及同一地點。對於把這宗申請的規劃許可有效期縮短為兩年，主席雖然沒有很大意見，但考慮到每宗申請有其個別情況，故要求規劃署檢討日後應否對同類申請採取此做法。

35. 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，有效期為兩年，至二零一七年十一月二十日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在規劃許可有效期內，不得於晚上十一時至早上八時在申請地點作業；
- (b) 在規劃許可有效期內，保養申請地點的現有車輛通道、泊車及排水設施，使之時刻保持良好狀況；
- (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二十日或之前)，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；

- (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二十日或之前)，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；
- (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二十日或之前)，提交消防裝置和滅火水源建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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二十日或之前)，落實消防裝置和滅火水源的建議，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)或(b)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (h) 如在指定期限內仍未履行上述規劃許可附帶條件(c)、(d)、(e)或(f)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效及撤銷，不再另行通知；以及
- (i) 在規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復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。」

36. 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) 批予較短的兩年規劃許可有效期，以及把履行規劃許可附帶條件的期限定得較短，是為了監察燒烤場及停車場的運作情況；

- (d) 留意地政總署大埔地政專員的意見，申請人須申請短期豁免書，把申請地點內已搭建或將搭建的違例構築物納入規範。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，該短期豁免書申請倘獲批准，可附加條款及條件，包括規定申請人繳付費用；
- (e) 留意環境保護署署長(下稱「環保署署長」)的意見，申請人須遵守環保署署長發出的最新《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》；
- (f) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，擬用作排走申請地點流出的徑流的現有排水系統並非由渠務署維修保養。在規劃許可有效期內的任何時間，申請人／發展商須自費維修保養申請地點內的現有排水系統。此外，在排水系統運作期間，申請人／發展商如發現系統不足或欠妥，須作出補救／修正；如因系統故障而造成損害或滋擾，亦須就所引致的申索和要求，承擔責任及作出彌償，無須政府負責。申請人／發展商須採取一切預防措施，防止發展項目對在申請地點附近設置的現有排水設施的任何部分構成干擾、破壞或造成污染。如現有排水設施受到任何破壞，申請人／發展商可能要就所引致的一切全部維修工程費用、索償和其他後果負上責任。申請地點現時有公共污水收集系統可供接駁；
- (g) 留意食物環境衛生署署長的意見，任何處所擬用作經營食物業(例如食肆、食物製造廠、新鮮糧食店)，須根據《公眾衛生及市政條例》(第 132 章)向食物環境衛生署(下稱「食環署」)取得食物業牌照。申請如獲食環署接納，將會轉交相關的政府部門，例如屋宇署、消防處及規劃署，以徵詢意見。如相關部門不反對有關申請，當局會向申請人發出發牌條件通知書，以便其履行發牌條件。申請人履行所有發牌條件後，當局便會發出牌照；
- (h) 留意消防處處長的意見，倘在申請地點範圍內搭建有蓋構築物(例如由貨櫃改裝而成的辦公室、臨時貨

倉和用作工場的臨時屋棚)，便須裝設消防裝置。在這種情況下，除非建築圖則經屋宇署的中央處理建築圖則系統送交消防處，否則，申請人／租戶須把附有消防裝置建議的相關平面圖提交消防處審批。申請人在擬備平面圖時，須留意以下各點：

- (i) 平面圖須按比例繪製，並註明尺寸和佔用性質；
 - (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；以及
 - (iii) 消防處收到申請人正式提交的上述圖則後，便會制定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；
- (i) 留意運輸署署長的意見，涉及申請地點的一段汀角路沒有擴闊道面的計劃。申請的用途可予容忍，但須在政府要求下終止，而分區計劃大綱圖上顯示為「道路」的地方不得搭建永久的構築物；
- (j) 留意警務處處長的意見，為了防範有人在申請地點進行任何不法活動，建議在停車場設置圍欄，並加上充足的保安設施，例如安裝閉路電視、提供充足照明及安排保安員看守。申請地點附近不得非法泊車，因這會對其他道路使用者造成不必要的障礙或危險。當局在有需要時會採取適當的執法行動；
- (k) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西以下的意見：
- (i) 倘現時在已批租土地上的構築物是未經屋宇署批准而搭建的，根據《建築物條例》，乃屬違例建築物，不得指定作現在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，必須先取得建築事務監督的許可及同意，否則有關工程即屬違例建築工程。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；

- (iii) 對於在已批租土地上搭建的違例建築物，如有需要，建築事務監督可根據屋宇署針對違例建築工程的政策，採取執法行動予以清拆。即使獲批給規劃許可，也不應視作在《建築物條例》下，申請地點現有的建築工程或違例建築工程亦獲許可；
- (iv) 倘這宗申請提出的用途須申領牌照，申請人須留意，申請地點內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；
- (v) 根據《建築物條例》，申請人若擬進行任何新的工程(包括搭建任何臨時構築物)，必須正式提出申請；以及
- (vi) 關於上文第(v)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。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，由當局釐定申請地點准許的發展密度。」

[馬詠璋女士此時暫時離席。]

議程項目 10 及 11

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-KLH/495 擬在劃為「綠化地帶」的大埔九龍坑
第 9 約地段第 179 號 C 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-KLH/495 及 496 號)

A/NE-KLH/496 擬在劃為「綠化地帶」的大埔九龍坑
第 9 約地段第 179 號 C 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/495 及 496 號)

37. 由於這兩宗申請的性質類似，而且申請地點十分接近，都是同一「綠化地帶」地帶內，故小組委員會同意一併考慮這兩宗申請。

簡介和提問部分

38. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區容伯煬先生簡介這兩宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬分別在兩個申請地點興建的屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段和附錄 V。除非這些屋宇可接駁公共污水渠，否則環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這些包括擬設化糞池的申請。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些申請有些保留，因為申請地點雜草叢生；雖然預期不會對景觀資源造成重大不良影響，但批准這些申請會為同類申請立下不良先例，使周邊地區的景觀

質素下降。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，各申請均收到四份公眾意見書，分別來自嘉道理農場暨植物園公司、香港觀鳥會、世界自然基金會香港分會和一名個別人士。所有意見書都反對有關申請，主要理由是有關發展不符合「綠化地帶」的規劃意向；「鄉村式發展」地帶內仍有土地可建小型屋宇；可能對生態造成影響；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 11 段的評估，規劃署不支持這些申請。有關意見撮述如下：
 - (i) 根據一般推定，「綠化地帶」不宜進行發展。申請書內並無有力的規劃理據，以支持擬議的發展偏離「綠化地帶」的規劃意向；
 - (ii) 「鄉村式發展」地帶內仍有土地可供發展小型屋宇，並可應付尚未處理的小型屋宇申請。為使發展模式較具條理，而在土地運用及基礎設施和服務的提供方面，較具經濟效益，把擬議的小型屋宇發展集中在「鄉村式發展」地帶內，會較為合適；
 - (iii) 擬議的發展不符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」，因為擬議的發展會對周邊地區的景觀和水質有不良影響。環保署署長不支持這些申請，而規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這些申請有保留；
 - (iv) 擬議的發展亦不符合有關「擬在『綠化地帶』進行發展而按照《城市規劃條例》第 16 條提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引編號 10，因為有關發展會為同類申請立

下不良先例，使景觀質素下降，並會影響周邊地區的現有天然景致；以及

- (v) 有主要基於生態理由而反對這些申請的公眾意見。

39. 委員並無就這些申請提出問題。

商議部分

40. 經商議後，小組委員會 決定拒絕 這些申請。每宗申請被拒絕的理由是：

- 「(a) 擬議的發展不符合「綠化地帶」的規劃意向，有關的意向主要是利用天然地理環境作為市區和近郊的發展區的界限，以抑制市區範圍的擴展，並提供土地作靜態康樂場地。根據一般推定，此地帶不宜進行發展。申請書並沒有提出有力的規劃理據，以支持偏離「綠化地帶」的規劃意向；
- (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」，因為擬議的發展會對周邊地區的景觀和水質有不良影響；
- (c) 擬議的發展不符合有關「擬在『綠化地帶』進行發展而按照《城市規劃條例》第 16 條提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引編號 10，因為有關發展會影響周邊地區的現有天然景致；
- (d) 元嶺、九龍坑老圍和九龍坑新圍的「鄉村式發展」地帶內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，把擬議的小型屋宇發展集中在「鄉村式發展」地帶內，會較為合適；以及

- (e) 批准申請會為該區的同類申請立下不良先例，若這些申請都獲得批准，累積影響所及，會導致周邊地區整體的環境和景觀質素下降。」

[馬詠璋女士此時返回席上。]

議程項目 12

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-FTA/157 擬在劃為「其他指定用途」註明
「港口後勤用途」地帶的上水虎地坳第 52 約
地段第 185 號餘段(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/157 號)

簡介和提問部分

41. 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，收到七份公眾意見書。一名北區區議員表示對這宗申請沒有意見，但須就這宗申請諮詢附近的居民；另一名北區區議員表示對申請沒有意見。五名個別人士表示支持這宗規劃申請，因為擬議的發展不會影響附近的居民，並有助該區的經濟發展。北區民政事務專員沒有收到區內人士的反對／意見；以及

- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段詳載的評估，規劃署不反對這宗申請。擬闢設的貨倉大致符合有關地帶的規劃意向，而且與四周的土地用途並非不相協調。

42. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

43. 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 二零一九年十一月二十日 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，而有關設施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) 設計並設置滅火水源及消防裝置，而有關設計和設施必須符合消防處處長或城規會的要求。」

44. 小組委員會亦 同意告知 申請人下述事宜：

- 「(a) 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，申請人須獲得建築事務監督批准有關圖則及批給展開工程同意書。倘該等工程屬小型工程監管制度的規管範圍，則申請人須確保遵從《建築物(小型工程)規例》的簡化規定；
- (b) 留意地政總署北區地政專員的意見，有關地段擁有人須向北區地政處申請短期豁免書，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的申請會獲批准；倘予批准，可附加北區地政處認為適合的條款及條件，包括規定申請人繳付豁免書費用及行政費等；

- (c) 留意路政署總工程師／新界東的意見，連接申請地點與文錦渡路的區內小徑並非由路政署維修保養；
- (d) 留意運輸署署長的意見，區內通道並非由運輸署負責管理。申請人須向有關的地政當局查核連接申請地點的通道所在土地的類別，並與相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) 倘在申請地點搭建有蓋構築物(例如以貨櫃改裝而成的辦公室、臨時貨倉和用作工場的臨時屋棚)，便須安裝消防裝置；
 - (ii) 除非建築圖則已經送交屋宇署的中央處理系統，否則申請人須把附有消防裝置建議的相關平面圖提交消防處審批。申請人在擬備平面圖時，須留意以下各點：
 - (a) 平面圖須按比例繪製，並註明尺寸和佔用性質；以及
 - (b) 平面圖上須清楚標示擬設消防裝置和緊急車輛通道的位置；以及
 - (iii) 消防處收到申請人正式提交的建築圖則後，便會制定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；
- (f) 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；

(g) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西以下的意見：

- (i) 若擬在申請地點進行任何新的建築工程(包括搭建作臨時建築物用的貨櫃／開放式屋棚)，必須先取得屋宇署的許可和同意，否則有關工程即屬違例建築工程。申請人須按《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；
- (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) 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；
- (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，在提交建築圖則的階段，須由當局釐定該地點准許的發展密度；以及
- (v) 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

(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。」

議程項目 13

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-HLH/26 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的恐龍坑第 83 約地段第 231 號
關設臨時露天村民停車場(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-HLH/26A 號)

簡介和提問部分

45. 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) 擬關設的臨時露天村民停車場(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。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。一名北區區議員表示支持這宗申請，因為可以應付區內村民的需要，而粉嶺區鄉事委員會主席則表示對這宗申請沒有意見。另一份由個別人士提交的意見書表示反對這宗申請，主要理由包括「鄉村式發展」地帶內的土地應用來發展村屋；應在村屋發展範圍內的地方滿足泊車需求；以及批准這宗申請會為該區的同類申請立下不良先例。北區民政事務專員沒有收到區內人士的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所作的評估，規劃署認為這項臨時用途可予容忍三年。擬關設的臨時停車場主要用以應付區內村民的泊車需求。地政

總署北區地政專員表示，目前沒有收到在申請地點興建新界豁免管制屋宇的申請。批給作停車場用途的臨時規劃許可不會妨礙落實該區的長遠規劃意向。至於主要關乎「鄉村式發展」地帶的規劃意向、村民的泊車需要和立下不良先例的負面公眾意見，上述評估亦相關。

46. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

47. 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，為期三年，至二零一八年十一月二十日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有未根據《道路交通條例》獲發有效牌照的車輛在申請地點停泊／存放或進出申請地點；
- (b) 在規劃許可有效期內的任何時間，只准許《道路交通條例》所界定的私家車在申請地點停泊／存放或進出申請地點；
- (c) 須在申請地點的當眼位置張貼通告，說明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洗車、修車、拆卸、噴漆或其他工場活動；
- (e) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年五月二十日或之前)，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；

- (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二十日或之前)，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二十日或之前)，設置排水設施，而有關設施必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (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二十日或之前)，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；
- (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二十日或之前)，落實美化環境建議，而落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (j) 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)或(d)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (k) 如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)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。」

48. 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，申請人須先獲得建築事務監督批准有關圖則及批給展開工程同意書。倘該等工程屬小型工程監管制度的

規管範圍，則申請人須確保遵從《建築物(小型工程)規例》的簡化規定；

- (b) 留意運輸署署長的意見，連接沙頭角公路的未命名區內通道並非由運輸署負責管理。申請人須向有關的地政當局查核該條通往申請地點的通道所在土地的類別，並與相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；
- (c) 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；
- (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道並非由路政署維修保養；
- (e) 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；
- (f) 留意漁農自然護理署署長的意見，申請地點接近梧桐河。倘這宗申請獲得批准，須告知申請人要採取預防措施，以免污染該河道的河水；以及
- (g) 遵行環境保護署最新發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》所載的紓減環境影響措施，以盡量減少對環境可能造成的滋擾。」

[陳福祥先生此時離席。]

議程項目 14

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-LYT/577 在劃為「農業」地帶的粉嶺龍躍頭第 83 約地段第 1571 號(部分)及第 1572 號(部分)闢設臨時公眾露天停車場(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-LYT/577A 號)

簡介和提問部分

49. 小組委員會備悉文件(英文版)第 4 及第 9 頁這兩頁的替代頁已呈交席上。高級城市規劃師／沙田、大埔及北區鄧永強先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 所關設的臨時公眾露天停車場(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)表示，從農業發展的角度而言，這宗申請不值得支持。申請地點有完善道路接達，而據觀察其南鄰有活躍的農業活動。申請地點可作農業用途，例如植物苗圃和溫室等。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」)收到七份公眾意見書。其中兩份意見書由粉嶺區鄉事委員會主席及一名北區區議員提交，兩者均對這宗申請沒有意見。其餘五份公眾意見書則分別由嘉道理農場暨植物園公司、創建香港、世界自然基金會香港分會及兩名個別人士提交，均表示反對這宗申請，主要理由包括有關發展不符合「農業」地帶的規劃意向；該發展與四周的鄉郊環境不相協調，倘批准這宗申請，或會令區內道路的交通情況惡化及影響該區寧靜的環境；申請地點尚未取得城規會的規劃許可，便已改作停車場；申請人沒有提交影響評估報告／資料以證明有關發展不會對交通和附近居民的安全造成不良影響；以及批准這宗申請會為同類申請立下不良先例；
- (e) 北區民政事務專員曾就這宗申請諮詢區內人士。龍躍頭三名原居民代表中有兩名支持這宗申請，而粉嶺區鄉事委員會主席及另一名龍躍頭原居民代表暨當區的北區區議員則對這宗申請沒有意見；以及

- (f) 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。所申請的臨時公眾露天停車場不符合「農業」地帶的規劃意向，從農業發展的角度而言，漁護署署長不支持這宗申請。然而，所申請的臨時公眾露天停車場與周邊的土地用途並非不相協調，而預計有關發展對交通的影響不會很大。為了盡量減少所申請的停車場可能對環境造成的滋擾，會告知申請人要遵守最新的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》。其他相關的政府部門對這宗申請沒有負面意見或不表反對。此外，在二零零三至二零一五年間，共有六宗涉及申請地點附近地方的同類申請獲小組委員會批准，該些申請的情況與現在這宗申請相若。至於公眾人士的負面意見(主要是指擬議的發展不符合「農業」地帶的規劃意向、與其他土地用途不協調、可能會造成負面影響，以及批准申請會立下不良先例)，上述規劃評估亦相關。

50. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

51. 經商議後，小組委員會 決定 按照申請人向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二十日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有未根據《道路交通條例》獲發有效牌照的車輛在申請地點停泊／存放或進出申請地點；
- (b) 在規劃許可有效期內的任何時間，只准許《道路交通條例》所界定的私家車在申請地點停泊／存放或進出申請地點；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，必須在申請地點的當眼處張貼告示，訂明只有《道路交通條例》所

界定的私家車才可在申請地點停泊／存放或進出申請地點；

- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行洗車、汽車修理、拆卸、噴漆或其他工場活動；
- (e) 在規劃許可有效期內，必須時刻維修保養申請地點的邊界圍欄；
- (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二十日或之前)，提交美化環境建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (g) 就上文(f)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一六年八月二十日或之前)，落實美化環境建議，而落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年五月二十日或之前)，提交排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (i) 就上文(h)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一六年八月二十日或之前)，設置排水設施，而有關設施必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (j) 如在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)或(e)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (k) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(f)、(g)、(h)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

- (1) 在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。」

52. 小組委員會亦 同意告知 申請人下列事宜：

- 「(a) 在申請地點展開申請的用途前，必須先取得規劃許可；
- (b) 留意地政總署北區地政專員的意見，從申請人提供的平面圖所見，車輛進出擬議停車場的出入口，會駛經第 83 約地段第 1552 號、第 1580 號、第 1553 號餘段、第 1554 號餘段、第 1568 號 D 分段、第 1568 號 E 分段、第 1568 號 C 分段及第 1568 號 A 分段。因此，申請人或須向有關地段擁有人取得所需的同意；
- (c) 留意水務署總工程師／建設的意見：
 - (i) 申請地點位於申請地點附近的抽洪集水區內；以及
 - (ii) 申請地點附近水管的水流未達滅火所需的標準；
- (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道並非由路政署維修保養；
- (e) 留意渠務署總工程師／新界北的意見：
 - (i) 申請人須負起妥善保養申請地點內排水設施的全責；
 - (ii) 申請人須確保現時所有流徑均可妥為截流和保養，不會增加毗鄰地區的水浸風險；
 - (iii) 應沿申請地點邊界及在申請地點範圍內提供圍邊排水渠；

- (iv) 該區目前並沒有由渠務署總工程師／新界北保養的公共雨水疏導設施可供接駁，但有可能經區內一些現有的鄉村排水渠排水。這些鄉村排水渠或由北區民政事務專員負責保養。若申請人有意多了解這些排水渠的情況，便應與北區民政事務專員聯絡。若擬議的排放點要接駁至這些排水渠，申請人須就其建議取得相關政府部門的同意；
 - (v) 該區目前沒有由渠務署保養的公共污水收集系統可供接駁。申請人須就有關污水排放和處理的事宜取得環境保護署署長(下稱「環保署署長」)的同意；
 - (vi) 申請人須留意，擬議的排水建議／渠務工程和地盤範圍都不可侵進申請人管轄範圍以外的地方；
 - (vii) 申請人須就其地段範圍以外的所有擬議排水工程徵詢地政總署北區地政專員的意見，以確保申請地點日後排水暢順；以及
 - (viii) 申請人須自費建造和保養所有擬議的排水設施；以及
- (f) 遵行環境保護署發出的最新《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》所載的紓減環境影響措施，以盡量減低對環境可能造成的滋擾。」

[陳福祥先生此時離席。]

議程項目 15 至 18

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-TKL/520 擬在劃為「農業」地帶的打鼓嶺坪峯隔田
第 77 約地段第 310 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/NE-TKL/520 至 523A 號)

A/NE-TKL/521 擬在劃為「農業」地帶的打鼓嶺坪峯隔田
第 77 約地段第 310 號 G 分段
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-TKL/520 至 523A 號)

A/NE-TKL/522 擬在劃為「農業」地帶及
「鄉村式發展」地帶的打鼓嶺坪峯隔田
第 77 約地段第 310 號 H 分段
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-TKL/520 至 523A 號)

A/NE-TKL/523 擬在劃為「農業」地帶及
「鄉村式發展」地帶的打鼓嶺坪峯隔田
第 77 約地段第 310 號 I 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/520 至 523A 號)

53. 這四宗申請的性質類似，而且四個申請地點又非常接近，故小組委員會同意可一併考慮這四宗申請。

簡介和提問部分

54. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區鄧永強先生簡介這四宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

(a) 申請的背景；

(b) 擬分別就每宗申請興建的屋宇(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 V。有關的意見撮錄如下：
- (i) 從農業發展的角度而言，漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這四宗申請，因為申請地點空置，雜草叢生，有通道和有水供應，具復耕潛力，而且附近有活躍的農業活動；
 - (ii) 環境保護署署長(下稱「環保署署長」)對這四宗申請有所保留。這些申請地點西面約 50 米處是「工業(丁類)」地帶，有可能伴隨有關申請而出現工業用地和住宅接鄰的問題，但申請書並沒有提供資料／評估以解決這個問題。申請人也沒有就擬建小型屋宇的污水排放提供足夠資料。申請人建議接駁污水渠以排放污水，但並沒有在申請書提供接駁污水渠的詳情(例如污水渠的尺寸、沙井蓋的高度水平和沙井的進出管道內底水平等)和該區地形的資料，以證明接駁污水渠的建議可行。此外，排污建議顯示部分接駁的污水渠會穿越政府土地，但申請人沒有述明渠務署是否已同意擬議的接駁污水渠的維修保養責任安排；以及
 - (iii) 其他相關的政府部門對這四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，關於這四宗申請，各收到五份公眾意見書。其中一份公眾意見書由一名北區區議員提交，表示支持這四宗申請，因為可利便村民。其餘四份意見書分別由嘉道理農場暨植物園公司、世界自然基金會香港分會、創建香港及一名個別人士提交，他們都反對這四宗申請，理由主要是擬議的小型屋宇發展不符合「農業」地帶的規劃意向；會削弱申請地點的耕種潛力；擬建的新界豁免管制屋宇與該區的環境不協調，並會污染附近一帶的農地；批准這四宗申請有違政府現正進行

諮詢的新農業政策；申請人未有提交交通、環境、排水和排污的評估報告；以及批准這四宗申請會為該區的同類申請立下不良先例。北區民政事務專員沒有收到區內人士的反對／意見；以及

(e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所作的評估，規劃署不支持這四宗申請。有關的評估撮錄如下：

(i) 擬議的小型屋宇發展不符合「農業」地帶的規劃意向。從農業發展的角度而言，漁護署署長不支持這四宗申請，因為申請地點有復耕潛力；

(ii) 環保署署長對這四宗申請有所保留。四個申請地點均位於「工業(丁類)」地帶東面約 50 米處，該地帶有部分地方現時用作修車場和露天貯物場，因此，有可能出現工業和住宅用途接鄰的問題，但申請人未有說明如何紓減這個接鄰問題。此外，申請人建議把擬建小型屋宇的污水設施接駁至污水渠，以排放污水，卻沒有充分考慮該區的地形，以證明排污建議可行，又沒有說明維修保養接駁污水渠的責任安排；

(iii) 坪輦村「鄉村式發展」地帶內仍有土地(約 3.86 公頃或相等於約 154 幅小型屋宇用地)可用作發展小型屋宇，足以應付 43 宗尚未處理的小型屋宇申請的需求。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」地帶內會較為合適。擬議的發展不符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」，因為擬議的發展與毗鄰的「工業(丁類)」地帶不協調。倘這四宗申請都獲批准，累積影響所及，會令該區的整體環境質素下降；以及

(iv) 收到表示反對這些申請的公眾意見書。

55. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區鄧永強先生回應一名委員的提問時說，有關申請地點西面的「工業(丁類)」地帶現時用作露天貯物場和修車場。在「工業(丁類)」地帶內，工業用途是經常准許的用途。這名委員表示文件第 12.1 段(b)項拒絕理由所用的字眼，未能清楚反映擬議的發展與「工業(丁類)」地帶的因果關係。主席回應時解釋說，四個申請地點並不適宜用作擬議的小型屋宇發展，因為擬建的小型屋宇很容易會受附近「工業(丁類)」地帶內的鄉郊工業用途對環境所造成的負面因素所影響。小組委員會同意須修訂(b)項拒絕理由所用的字眼，以便清晰反映上述意思。

商議部分

56. 副主席問到有關申請地點西面(如文件的圖 A-2b 所示)所涉的六宗正在處理的小型屋宇批建申請的問題，有人解釋沒有收到就所述六宗小型屋宇提交的規劃申請，而小型屋宇發展必須取得規劃許可。

57. 經商議後，小組委員會 決定拒絕 這四宗申請。委員同意須適當地修訂文件第 12.1 段(b)項理由的字眼，以反映委員在會上表達的意見。有關這四宗申請的拒絕理由是：

「(a) 擬議的發展不符合坪輦和打鼓嶺地區的「農業」地帶的規劃意向，有關意向主要是保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途，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。申請書沒有提出充分的規劃理據，以支持偏離此規劃意向；

(b) 有關申請不符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」，因為擬建的小型屋宇很容易會受到附近「工業(丁類)」地帶內的工業用途對環境所造成的負面因素所影響，而申請人並未有在申請書說明如何紓減工業與住宅用途接鄰的潛在問題；

- (c) 申請人沒有在申請書證明擬議的發展不會對周邊地區的排污有不良影響；
- (d) 坪輦村的「鄉村式發展」地帶內仍有土地可供使用，該地帶內的土地主要預算供興建小型屋宇之用。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效益，把擬建的小型屋宇發展集中在「鄉村式發展」地帶內，做法會較為合適；以及
- (e) 批准有關申請會為該區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，周邊地區的整體環境質素會下降。」

[主席多謝高級城市規劃師／沙田、大埔及北區劉振謙先生、容伯煬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

議程項目 19

第 12A 條申請

[公開會議]

Y/NE-KTS/9

申請修訂《古洞南分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-KTS/14》，把位於古洞南金坑路第 92 約地段第 958 號餘段、第 961 號餘段、第 962 號、第 963 號、第 964 號、第 965 號、第 967 號、第 969 號、第 970 號、第 971 號、第 972 號、第 973 號、第 974 號、第 975 號、第 976 號、第 977 號餘段、第 978 號餘段、第 986 號 B 分段餘段、第 992 號餘段、第 999 號餘段(部分)、第 1000 號、第 1001 號、第 1002 號餘段及第 1003 號餘段和毗連政府土地的申請地點由「康樂」地帶及「綜合發展區」地帶改劃為「其他指定用途」註明「住宅、耕作

及社區設施整合發展」地帶
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 Y/NE-KTS/9 號)

58. 秘書報告，領賢規劃顧問有限公司及英環香港有限公司(下稱「英環公司」)是申請人的顧問。符展成先生和黎慧雯女士就此議項申報利益，因為符先生目前與兩間顧問公司有業務往來，而黎女士則目前與英環公司有業務往來。由於申請人要求延期考慮這宗申請，而符先生及黎女士並沒有參與這宗申請，小組委員會同意他們可留在席上。

59. 小組委員會備悉，申請人於二零一五年十一月九日要求城規會延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間回應部門的意見。這是申請人首次要求延期。

60. 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，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

議程項目 20

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-KTN/480

在劃為「其他指定用途」
註明「鐵路專用範圍」地帶的
元朗錦田新潭路第 107 約
地段第 431 號(部分)、
第 433 號 B 分段(部分)及
第 1739 號餘段(部分)和毗連政府土地
臨時露天存放建築機械及建築材料，
並闢設附屬中型／重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/YL-KTN/480 號)

61. 小組委員會備悉，申請人於二零一五年十一月九日要求城規會再延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間擬備修訂的美化環境及排水建議，以回應部門的意見。申請人表示他在收到部門的意見後，正擬備修訂的美化環境及排水建議。這是申請人第二次要求延期。

62. 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 申請人最多有兩個月時間準備所要提交的進一步資料。由於這是第二次延期，小組委員會 同意告知 申請人，小組委員會前後已給其合共四個月的時間(包括先前因準備要提交進一步資料而延期)，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

議程項目 21

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-KTN/488 擬在劃為「住宅(戊類)1」地帶的元朗錦田第 109 約地段第 111 號餘段、第 112 號餘段、第 114 號餘段、第 115 號餘段、第 116 號餘段、第 120 號餘段、第 261 號餘段(部分)、第 264 號(A 至 D)分段餘段及第 264 號(E 至 H)分段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/YL-KTN/488 號)

63. 秘書報告，這宗申請由長江實業(集團)有限公司(下稱「長實集團」)旗下一間附屬公司 Delight World Ltd. 提交。康冠偉顧問有限公司(下稱「康冠偉公司」)、英環香港有限公司(下稱「英環公司」)及雅博奧頓國際設計有限公司(下稱

「雅博奧頓公司」)是申請人的顧問。下列委員就此議項申報利益：

- 符展成先生 — 現時與長實集團、康冠偉公司、英環公司及雅博奧頓公司有業務往來；以及

- 黎慧雯女士 — 現時與英環公司及雅博奧頓公司有業務往來。

64. 申請人要求城規會延期考慮這宗申請。由於符先生涉及直接利益，小組委員會同意他可留在席上，但不得參與討論。至於黎女士，由於她沒有參與這宗申請，小組委員會同意她可留在席上。

65. 小組委員會備悉，申請人於二零一五年十一月九日要求城規會延期兩個月才考慮這宗申請，以便申請人回應相關部門的意見。這是申請人首次要求延期。

66. 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 22

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-KTN/489 在劃為「農業」地帶的元朗錦田第 107 約地段第 1486 號(部分)、第 1489 號(部分)、第 1493 號(部分)及屋地區段(部分)和毗連政府土地
關設臨時動物寄養所連附屬設施(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-KTN/489 號)

67. 小組委員會備悉，申請人於二零一五年十一月六日要求城規會延期兩個月才考慮這宗申請，以便申請人回應相關部門的意見。這是申請人首次要求延期。

68. 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／粉嶺、上水及元朗東袁承業先生此時獲邀到席上。]

議程項目 23

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTN/491 為批給在劃為「住宅(丁類)」地帶的元朗八鄉
第 110 約地段第 629 號 Q 分段、第 630 號
B 分段第 15 小分段及第 653 號 B 分段餘段(部分)
作臨時「露天存放私家車及汽車零件」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-KTN/491 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 為先前編號 A/YL-KTN/395 的規劃申請獲批給作臨時「露天存放私家車及汽車零件」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，因為申請地點北面和西面(少於 10 米範圍以外)有易受影響的民居，預料會造成環境滋擾。其他相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，沒有收到公眾意見書，而元朗民政事務專員亦沒有收到區內人士的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所作的評估，規劃署認為有關的臨時用途可再予容忍三年。這宗申請符合「有關臨時用途或發展的規劃許可續期及延長履行規劃許可附帶條件的期限」的城市規劃委員會規劃指引編號 34B 的規定。環保署署長不支持這宗申請，因為申請地點少於 10 米範圍以外有民居，預料會造成環境滋擾。然而，環保署署長過去三年並無收到關於環境方面的投訴。針對環保署署

長關注申請用途可能會造成環境滋擾的問題，建議在規劃許可加入附帶條件，限制作業時間和車輛類別，禁止進行工場相關活動，以及維持現有的紓減影響措施。

70. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東袁承業先生回應地政總署助理署長(區域 3)陳永堅先生的提問說，擬議的發展並不超越石崗機場的高度限制。

商議部分

71. 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，不得於晚上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) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有《道路交通條例》所界定重量超過 5.5 公噸的中型或重型貨車(包括貨櫃拖頭／拖架)在申請地點停泊／存放或進出申請地點；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行拆卸、保養、修理、清洗、噴漆或其他工場活動；
- (e) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的所有時間，把申請地點的南面邊界從錦田公路後移 25 米；
- (f) 在規劃許可有效期內的任何時間，車輛及汽車零件不得堆疊至超過申請地點的邊界圍欄高度；

- (g) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為維修保養現有的圍欄；
- (h) 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；
- (i) 在規劃許可有效期內，保存申請地點現有的樹木，以及時刻妥為護理為美化環境而栽種的植物；
- (j) 在規劃許可有效期內，時刻妥為維修保養申請地點現有的排水設施；
- (k) 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記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (l) 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)，設置具有效消防證書(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；
- (m) 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；
- (n) 就上文(m)項條件而言，在批給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)，設置消防裝置，而有關裝置必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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)、(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；
- (p) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(k)、(l)、(m)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。」

72. 小組委員會亦 同意告知 申請人下列事宜：

- 「(a) 留意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，倘事先未經政府批准，不得在申請地點搭建構築物。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政府土地進行維修保養工程，亦不保證給予通行權。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款，以便把申請地點的違例情況納入規範。地政總署會以業主身分全權酌情考慮有關申請，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；
- (b) 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；
- (c) 留意路政署總工程師／新界西的意見，申請人必須按照路政署標準繪圖編號 H1113 及 H1114 或 H5133、H5134 及 H5135 的最新版本，在錦田公路的路口興建車輛進出通道，視乎哪一套標準繪圖能配合現有毗鄰行人路而定；
- (d) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，申請人須妥為維修保養先前那宗申請所關設的排水設施，倘排水安排有變，申請人須通知規劃署；
- (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。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的任何批准用途。倘擬在申請地點進行任何新的建築工程(包括搭建屬臨時建築物的保安亭)，必須先取得建築事務監督的批准及同意，否則有關工程即屬違例建築工程。申請人亦須按《建築物條例》的規定，委聘認可人士統籌擬議的建築工程。對於在已批租土地上搭建的違例建築物，建築事務監督可視乎需要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 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。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)條釐定發展密度；以及

- (f) 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。擬設消防裝置的位置亦須在平面圖上清楚標示。為履行關於設置滅火筒的規劃許可附帶條件，申請人須向消防處提交有效的消防證書(FS251)，以供審批。申請人須留意，倘擬議構築物須符合《建築物條例》(第 123 章)的規定，消防處在收到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。」

[主席多謝 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東袁承業先生出席會議，解答委員的詢問。他此時離席。]

議程項目 24

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-KTS/682 在劃為「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶的元朗八鄉第 106 約地段第 401 號(部分)、第 404 號(部分)、第 405 號餘段(部分)、第 406 號餘段、第 408 號餘段(部分)、第 409 號及第 410 號(部分)臨時露天存放待售冷藏車、空調車廂及汽車製冷機組，並闢設冷藏車安裝及維修工場(為期三年)
(鄉郊及新市鎮 規劃小組委員會文件
第 A/YL-KTS/682 號)

73. 小組委員會備悉申請人於二零一五年十一月二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，以回應相關政府部門所提出的意見。這是申請人首次要求延期。

74. 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 25

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-KTS/683 擬在劃為「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶的元朗錦田第 106 約地段第 515 號餘段闢設社會福利設施(安老院舍)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮 規劃小組委員會文件
第 A/YL-KTS/683 號)

75. 小組委員會備悉申請人於二零一五年十一月十二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。

76. 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 26

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-MP/247 擬在劃為「其他指定用途」
註明「綜合發展及濕地保護區」地帶的
元朗米埔攸美新村附近第 104 約
地段第 3054 號 B 分段餘段及第 3055 號
作綜合屋宇及濕地生境發展，並進行填土工程
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-MP/247 號)

77. 秘書報告，這宗申請由國盛發展有限公司(下稱「國盛公司」)及 Well Glided Ltd 提交。該兩間公司與恒基兆業地產有限公司(下稱「恒基公司」)有關。艾奕康有限公司(下稱「艾奕康公司」)、英環香港有限公司(下稱「英環公司」)及雅邦規劃設計有限公司(雅邦公司)是申請人的顧問。下列委員已就此議項申報利益：

- | | | |
|-------|---|--------------------------------------|
| 符展成先生 |] | 現時與恒基公司、艾奕康公司、英環 |
| 黎慧雯女士 |] | 公司及雅邦公司有業務往來； |
| 鄒桂昌教授 | — | 為香港中文大學僱員，該大學曾接受
恒基公司主席一名家庭成員的捐款； |

- 邱榮光博士 — 非政府機構董事，該機構曾接受恒基公司主席一名家庭成員的捐款；
- 梁慶豐先生 — 為香港大學(下稱「港大」)僱員，該校曾接受恒基公司主席一名家庭成員的捐款；
- 李美辰女士 — 為香港活力都會協會有限公司秘書長，該協會曾獲恒基公司的贊助；
- 袁家達先生 — 香港藝術中心監督團成員，該中心曾接受恒基公司一名執行董事的捐款；
- 黃仕進教授 — 為港大僱員，該大學曾接受恒基公司主席一名家庭成員的捐款；以及
 - 現時與艾奕康公司有業務往來；為港大土木工程系講座教授和系主任，該學系的某些活動曾獲艾奕康公司贊助。

78. 申請人要求延期考慮這宗申請。由於符先生及黎女士涉及直接利益，小組委員會同意他們可以留在席上，但不得參與討論。邱博士、梁先生、李女士、袁先生及黃教授只涉及間接利益，小組委員會同意他們可以留在席上。小組委員會備悉鄒教授因事未能出席會議。

79. 小組委員會備悉，申請人於二零一五年十一月二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，以回應相關部門的意見。這是申請人首次要求延期。

80. 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。

屯門及元朗西區

[屯門及元朗西規劃專員林智文先生、高級城市規劃師／屯門及元朗西何劍琴女士、何婉貞女士、簡國治先生及黎定國先生此時獲邀到席上。]

議程項目 27

[公開會議]

擬議修訂《元朗分區計劃大綱核准圖編號S/YL/21》
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 9/15 號)

81. 高級城市規劃師／屯門及元朗西何劍琴女士借助投影片，按文件詳載的內容簡介《元朗分區計劃大綱核准圖》的擬議修訂，要點如下：

背景

- (a) 《二零一四年施政報告》宣布政府會繼續推行「青年宿舍計劃」。二零一五年一月，李兆基博士宣布捐出馬田壘一幅土地予保良局發展青年宿舍。擬議青年宿舍將由保良局興建、營運、管理及維修保養。建造工程將由政府資助。為了促進該項發展，當局建議把用地由「政府、機構或社區(1)」地帶及「鄉村式發展」地帶改劃為「政府、機構或社區(5)」地帶；
- (b) 二零一二年四月二十日，小組委員會同意一宗第 12A 條申請(申請編號 Y/YL/6)，把喜業街以南一塊用地由「其他指定用途」註明「商貿」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶支區，以便把樓高五層的現有工業樓宇原址改裝為安老院舍。因此當局建議把用地由「其他指定用途」註明「商貿」地帶

改劃為「政府、機構或社區(6)」地帶，以反映小組委員會的決定。然而，第 12A 條申請的申請人以擬議安老院的土地補價仍未確定為由，於二零一五年九月十六及二十九日要求暫時把改劃建議擱置三年，並於二零一五年十一月九日表示，如其要求不被接納，便會放棄於該用地落實有關安老院舍的建議；

(c) 規劃署不支持申請人的請求，理由如下：

(i) 申請人要求暫緩改劃有關用地的理由(即擬議安老院的土地補價仍未確定、改劃的土地價值影響及市場形勢)是申請人是否推展擬議安老院舍項目的市場考慮因素，並非劃設土地用途地帶的相關規劃考慮因素；以及

(ii) 同意暫緩改劃有關用地的請求會不必要地窒礙小組委員會考慮當時的規劃情況；

(d) 倘小組委員會決定不答允暫緩要求，當局建議不進行上文第 81(b)段所載的擬議修訂。倘申請人日後欲推展該安老院舍項目，便須重新提交第 12A 條申請。另一方面，倘小組委員會決定應繼續進行修訂而不答允申請人的請求，規劃署會提交所涉的修訂項目，供小組委員會於下次會議考慮；

修訂項目 A1 項及 A2 項(約 0.67 公頃)——把位於馬田學的用地由「政府、機構或社區(1)」地帶及「鄉村式發展」地帶改劃為「政府、機構或社區(5)」地帶，並在第一欄用途加入「住宿機構(只限宿舍及機構宿舍)」以及訂明建築物高度限制為主水平基準上 95 米

(e) 擬議「政府、機構或社區(5)」用地(部分空置，部分由商業苗圃佔用)的面積約為 0.67 公頃，包括擬建青年宿舍的用地(約 0.63 公頃)及毗連政府土地(約 0.04 公頃)，作車輛出入口通道及擴闊道路之用。該用地目前在分區計劃大綱圖上劃為「政府、機構或社區(1)」地帶及「鄉村式發展」地帶。有

關的「鄉村式發展」地帶旨在反映禮修村的鄉村式發展，而該村並非認可鄉村。當局建議把用地改劃為「政府、機構或社區(5)」，並在第一欄用途加入「住宿機構(只限宿舍及機構宿舍)」以及訂明建築物高度限制為主水平基準上 95 米；

- (f) 周圍地區以住宅用途為主，並混雜中高層住宅發展項目及鄉村民居。用地西鄰為已規劃的汽油連石油氣加氣站，該加氣站所在土地劃為「其他指定用途」註明「加油站」地帶。用地西面較遠處為高層住宅發展項目原築及漆柏；
- (g) 根據工程倡議人準備的概略擬議計劃，在約 6 340 平方米的用地上擬建的青年宿舍發展包括一幢大樓，其整體總樓面面積約為 35 060 平方米，地積比率約 5.53 倍。擬議大樓的主水平基準上高度約 91.6 米或 24 層高，其下為一樓的園景平台、地面層的公用設施及一層地庫停車場。擬議青年宿舍會提供 1 248 個住宿單位，估計人口約為 1 680 人；
- (h) 保良局已進行技術評估，包括交通影響評估、噪音影響評估、定量風險評估、空氣流通評估(專家評估報告)、視覺影響評估、保護樹木建議及園景設計總圖、污水影響評估及排水影響評估。獲諮詢的相關政府部門對保良局提交的所建議的概略擬議計劃及技術評估原則上不表反對，亦沒有提出負面意見。技術評估結果顯示倘採取相關紓緩措施，擬議發展在技術上屬於可行，而且不會造成任何負面影響；

就圖則《註釋》及《說明書》作出的修訂建議

- (i) 修訂「政府、機構或社區」地帶的《註釋》，在第一欄用途加入「住宿機構(只限宿舍及機構宿舍)」(只限在指定為「政府、機構或社區(5)」的土地範圍內)。新備註已加入「政府、機構或社區」地帶的《註釋》，以訂明新「政府、機構或社區(5)」地帶支區的建築物高度限制。分區計劃大綱圖《說明

書》已予修訂，以顧及有關修訂建議，並更新各土地用途地帶的一般資料，以反映分區計劃大綱圖的最新狀況及規劃情況；

諮詢

- (j) 相關政府部門對修訂建議不表反對，亦沒有提出負面意見；以及
- (k) 二零一五年七月十五日，民政事務局及保良局就擬議青年宿舍計劃諮詢元朗區議會城鄉規劃及發展委員會，區議會議員大力支持擬議發展。此外，城鄉規劃及發展委員會通過一項動議，促請政府各部門全面配合，加快落實擬議青年宿舍發展。當局於二零一五年九月十六日，就修訂建議諮詢元朗區議會城鄉規劃及發展委員會，委員會對修訂建議普遍沒有反對。

82. 副主席同意不進行喜業街以南的「其他指定用途」註明「商貿」地帶用地的修訂建議，並說倘申請人日後欲推展該安老院舍項目，仍可重新提出第 12A 條申請。屯門及元朗西規劃專員林智文先生回應一名委員的提問說，上述「其他指定用途」註明「商貿」地帶用地屬私人擁有的土地，即使改劃為「政府、機構或社區」地帶，亦不能作此類用途。林先生回應同一名委員的提問，指出橫跨宏業東街東南面的「政府、機構或社區」地帶用地，為電力支站所佔用。

83. 一名委員關注擬議用途地帶修訂會否立下先例，引來私人發展的同類改劃用途地帶申請。林先生回應說，擬議「政府、機構或社區(5)」地帶旨在於政府的政策支持下，促進建議的青年宿舍發展。建議的青年宿舍將由非政府機構(即保良局)興建、營運、管理及維修保養，建造工程將由政府資助。鑑於用地的特殊情況，這不可能成為區內其他同類發展的先例。

84. 副主席備悉當局建議加入「住宿機構(只限宿舍及機構宿舍)作為擬議「政府、機構或社區(5)」地帶的第一欄用途，以及只訂明主水平基準上 95 米的建築物高度限制，他關注落實擬議青年宿舍發展時或會欠缺管控，因為該發展無須取得城市規

劃委員會的規劃許可。保良局提交的概略擬議計劃並沒有約束力，實際發展規模或會超過概略擬議計劃的規模。林先生回應說，分區計劃大綱圖上的擬議發展限制是為了讓青年宿舍發展可以有彈性。該計劃會由政府資助，因此會以現有的行政機制監察該計劃。此外，由於有關建議的細節仍未敲定，因此為擬議「政府、機構或社區(5)」地帶訂定地積比率限制，可能並不恰當。然而，工程倡議人已進行不同的技術評估，以證明發展項目不會有無法克服的問題。林先生進一步表示，寶鄉街有另一個青年宿舍發展的例子，當局在二零一四年為大埔分區計劃大綱圖施加同類限制。

85. 主席表示，擬議「政府、機構或社區(5)」用地鄰近橫跨元朗公路以南的《元朗南房屋用地規劃及工程研究－勘查研究》的研究區。根據初步發展大綱圖，當局建議沿元朗公路建設中／高密度社區。當局認為主水平基準上 95 米的擬議建築物高度限制與四周的發展以及元朗南的未來發展能互相協調。

86. 經商議後，小組委員會 決定：

- (a) 告知 申請編號 Y/YL/6 的申請人，小組委員會不接納其暫時把改劃建議擱置三年的要求，理由載於上文第 81(c)(i)段及 81(c)(ii)段；
- (b) 同意 《元朗分區計劃大綱核准圖》的修訂建議及《元朗分區計劃大綱草圖編號 S/YL/21A》(展示時會重新編號為 S/YL/22)及其《註釋》適宜根據城市規劃條例第 5 條展示；以及
- (c) 採納 《元朗分區計劃大綱草圖編號 S/YL/21A》(展示時會重新編號為 S/YL/22)的經修訂《說明書》，用以述明城市規劃委員會就分區計劃大綱圖各土地用途地帶所訂定的規劃意向和目的，並把經修訂的《說明書》連同分區計劃大綱草圖一併公布。

[會議休會 10 分鐘。]

[黎慧雯女士及馬詠璋女士此時離席。許智文教授此時暫離會議。]

議程項目 28

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TM/478

擬在劃為「工業」地帶的屯門洪祥路 3B 號
屯門市地段第 74 號 A 分段闢設辦公室，
以及經營商店及服務行業／私人會所／食肆
(改裝現有工業樓宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/TM/478A 號)

87. 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。符展成先生和黎慧雯女士已就此議項申報利益，因為他們現時與英環公司有業務往來。由於符先生沒有參與這宗申請，小組委員會同意他可留在席上。小組委員會備悉黎女士已經離席。

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬闢設辦公室，以及經營商店及服務行業／私人會所／食肆(改裝現有工業樓宇)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局接獲兩份公眾意見書，其中一份反對這宗申請，理由是這宗申請會使屯門的「水貨」問題惡化，並建議改劃申請地點作休憩用地，以供公眾使用；另一份公眾意見書

對這宗申請表示支持，因為可增加就業機會和改善屯門的環境。屯門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，規劃署不反對這宗申請。擬議發展大致上符合城市規劃委員會規劃指引編號 25D「在「工業」地帶內進行的用途／發展」。至於所接獲表示反對的公眾意見，上述規劃評估亦相關。

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 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 二零一九年十一月二十日 止。除非在該日期前，現時所批准的發展已經展開或這項許可已獲續期，否則這項許可會於該日期後停止生效。這項規劃許可另須附加下列條件：

- 「(a) 提交及落實消防裝置和滅火水源建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (b) 為擬議發展設計和提供泊車設施和上落客貨車位，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (c) 提交經修訂的交通影響評估，以及如申請人所建議，由申請人自費落實擬議的路口改善計劃，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (d) 提交經修訂的排污影響評估，以及落實當中所確定的緩解措施，而有關情況必須符合環境保護署署長或城規會的要求；以及
- (e) 提交及落實申請地點的排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求。」

91. 小組委員會亦 同意告知 申請人下述事宜：

- 「(a) 這宗申請獲批給許可，並不表示擬議的建築設計元素符合契約的相關規定，以及擬議發展的總樓面面積寬免建議獲建築事務監督批准／批給許可。申請人須直接聯絡屋宇署及地政總署，以取得所需的許可。倘建築設計元素及總樓面面積寬免建議不獲建築事務監督及地政監督批准／批給許可，而目前的計劃須作出重大修訂，申請人或須向城規會重新提交第 16 條規劃申請；
- (b) 這項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，因為屆時的限制未必與現時有關大廈的限制相同；
- (c) 留意地政總署屯門地政專員的意見，倘申請人擬就整幢改裝現有工業大廈申請特別豁免書，便須注意並遵照地政總署作業備考編號 1/2010 的要求(由作業備考編號 1/2010A 及 1/2010B 所修訂及補充)。有關作業備考詳細列明就改裝整幢現有工業大廈申請特別豁免書的安排(包括要求和條件)。地政總署以業主身分，行使全權及絕對酌情權，處理有關申請，並可能予以批准或拒絕。倘特別豁免書申請獲得批准，申請人必須履行該署認為適宜附加的條款及條件；
- (d) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見：
 - (i) 在符合《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-2 及 APP-111 號的情況下，泊車位和上落客貨避車處或可不計入總樓面面積；若不符合，便會計入非住用總樓面面積。至於設有雙層泊車系統的停車場，則應視作兩個泊車樓層。下層的總樓面面積應如常作出估算，而理論上的上層泊車區(由車輛所佔用)應計入

總樓面面積。理論上的上層泊車位以外的其他範圍或中空部分或會不計入總樓面面積；

- (ii) 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，否則即屬違例建築工程。根據《建築物條例》的規定，申請人須委聘一名認可人士統籌擬議建築工程；
 - (iii) 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；
 - (iv) 若所申請的擬議用途須申領牌照，應提醒申請人，擬作此等用途的範圍必須符合建築物安全及發牌當局可能作出的其他相關方面的規定；以及
 - (v) 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；
- (e) 留意消防處處長的意見，消防處在收到正式提交的建築圖則後，才會制定詳細的消防安全規定。由於申請人並未提供緊急車輛通道的詳細資料，消防處現階段未能提供意見。雖然如此，應提醒申請人遵照由屋宇署執行的《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；
- (f) 留意路政署總工程師／新界西的意見：
- (i) 倘任何新的車輛進出口通道獲運輸署批准，申請人須按路政署的標準圖第H1113B號和H1114A號或第H5133號、H5134號和H5135號而建造，以配合現有行人路的狀況。此外，申請人須在入口處採取足夠的排

水措施，以避免地面徑流從地段經進出口流往公共道路／行人徑；以及

(ii) 若要在公用道路進行挖掘，必須先向路政署分區辦事處申領掘路許可證，才可進行有關工程。申請人須於動工前確定附近的現有公用事業設施的準線及水平，並承擔任何由於工程而造成的公用事業設施損壞而衍生的必要維修工程的成本及後果；以及

(g) 留意食物環境衛生署署長的意見，擬議改裝須符合所有相關部門所執行的相關法例。倘有意在上述處所經營食物業，須向其部門申請相關的食物牌照／許可證。關於申請食物牌照／許可證的詳情，可瀏覽食物環境衛生署的網頁。」

[許智文教授此時返回席上。]

議程項目 29

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-PN/44 在劃為「海岸保護區」地帶的元朗上白泥第 135 約地段第 13 號(部分)及第 93 號(部分)和毗連政府土地作臨時康樂用途(釣魚場)
(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-PN/44 號)

簡介和提問部分

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

(a) 申請的背景；

(b) 臨時康樂用途(釣魚場)，為期三年；

- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。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，當局接獲一份公眾意見書，由一名個別人士提交。他反對這宗申請的主要理由是：以大片用地服務少數人，並無理據支持；泊車會影響環境；以及申請地點倘設置圍欄，會令公眾失去通往海岸的公共通道。元朗民政事務專員沒有接獲區內人士的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據在文件第 11 段所作的評估，規劃署認為有關的臨時用途可予容忍三年。擬議發展與四周地區的魚塘及荒地用途並非不相協調。至於公眾意見關注到會失去公共通道，以及對環境造成負面影響，須知申請地點大部分是私人土地，而環境保護署署長已表示，在申請地點停泊 10 輛私家車，預計不會對環境造成負面影響。

93. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

94. 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，不得於晚上九時至翌日上午八時在申請地點作業；
- (b) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛在公共道路排隊等候，或以倒車方式進出公共道路；
- (c) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年五月二十日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；

- (d) 就上文(c)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一六年八月二十日或之前)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；
- (e) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年五月二十日或之前)提交保護樹木及美化環境建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (f) 就上文(e)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一六年八月二十日或之前)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；
- (g) 倘在規劃許可有效期內沒有覆行上述規劃許可附帶條件(a)或(b)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (h) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(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。」

95. 小組委員會亦 同意告知 申請人下列事宜：

- 「(a) 與申請地點的相關擁有人解決涉及這項發展的任何土地事宜；
- (b) 在申請地點展開申請的用途前，須先取得規劃許可；
- (c) 規劃許可是批給這宗申請所涵蓋的構築物，並不表示當局會容忍現於申請地點但非這宗申請所涵蓋的任何其他構築物。申請人須立即採取行動，移除未獲規劃許可所涵蓋的構築物；
- (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及作農業用途的新

批地段。有關租契訂有限制，倘事先未經政府批准，不得在申請地點搭建構築物。當局沒有就佔用申請地點內的政府土地(約 817 平方米，有待核實)給予許可。未經政府事先批准而佔用政府土地的行為，不應予以鼓勵。由申請地點前往稔灣路須經過位於私人地段及政府土地上的一條區內路徑，元朗地政處不會為該段政府土地進行維修保養工程，亦不保證給予通行權。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。此外，申請人須把申請地點內屬政府土地的部分剔出，又或在實際佔用該部分的政府土地之前取得正式許可。地政總署會以業主身分全權酌情考慮有關申請，但不保證予以批准。倘予批准，申請人須履行地政總署可能施加的條款和條件，包括繳付地價或費用；

- (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，因此無法就與這宗申請相關的用途是否合適提出意見。根據《建築物條例》，未經屋宇署批准而在已批租土地上搭建的現有構築物(並非新界豁免管制屋宇)，乃屬違例構築物，不應指定作這宗申請的任何獲核准用途。倘擬在申請地點的已批租土地上進行任何新的建築工程(包括改裝貨櫃／搭建露天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的違例建築工程，屋宇署可視乎需要而根據該署針對違例建築工程的政策採取執法行動，予以清拆。即使獲批給規劃許可，也不應視作在《建築物條例》下，申請地點現有的建築工程或違例建築工程亦獲許可。申請人須分別根據《建築物(規劃)規例》第 5 及第 41D 條，闢設從街道通往申請地點的途徑及緊急車輛通道。倘申請地點並非緊連一條至少闊 4.5 米的指明街道，則須在提交建築圖則階段根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條釐定核准發展密度；

- (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》，以盡量減少對附近環境可能造成的滋擾；
- (g) 留意漁農自然護理署署長的意見，申請人應採納適當的措施，避免在擬議釣魚場作業期間造成滋擾或環境衛生問題，以致可能影響附近的魚塘及魚類養殖活動；潮間帶泥灘／紅樹林；以及已列為具特殊科學價值地點的白泥用地。有關措施可包括在申請地點設置圍欄，用以劃界，以免訪客侵進附近的魚塘及泥灘／紅樹林生境；
- (h) 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並非由運輸署負責管理，申請人須向地政監督查核該通道所在土地的類別，並與相關的地政當局釐清該條道路／小路／路徑的管理和維修保養責任誰屬；
- (i) 留意路政署總工程師／新界西的意見，申請人須採納足夠的排水措施，以防止地面水由申請地點流往附近的公共道路／排水渠。路政署不會負責維修保養任何連接申請地點與稔灣路的通道；
- (j) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，申請人須確保有關發展不會阻礙地面水流，或對現有天然河溪、鄉村排水渠、溝渠及毗鄰地區造成負面影響；
- (k) 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事宜(例如涉及私人地段的問題)，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；
- (l) 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亦須在平面圖上清楚標示。申請人須留意，倘擬議構築物須符合《建築物條例》的規定，消防處在收到正式提交的建築圖則後，才會制訂詳細的消防安全規定；以及

- (m) 留意食物環境衛生署署長的意見，申請地點或擬進行的活動不得造成衛生滋擾。」

議程項目 30

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TSW/63 擬在劃為「綜合發展區」地帶的
天水圍市地段第 34 號天水圍規劃區第 115 區
進行綜合住宅及商業發展(食肆和商店及服務行業)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/TSW/63 號)

96. 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 Pacific Gold Ltd 提交。英環香港有限公司(下稱「英環公司」)、梁黃顧建築師(香港)事務所有限公司(下稱「梁黃顧公司」)、香港弘達交通顧問有限公司(下稱「弘達公司」)以及奧雅納工程顧問香港有限公司(下稱「奧雅納公司」)為申請人的顧問。以下委員已就此議項申報利益：

- | | | |
|-------|---|----------------------------------|
| 符展成先生 | — | 現時與新鴻基公司、英環公司、弘達公司及奧雅納公司有業務往來； |
| | — | 為梁黃顧公司的董事及股東； |
| 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 | — | 為香港活力都會協會有限公司的秘書長，該協會曾獲新鴻基公司的贊助； |

- 邱榮光博士 — 是一項社區建築物照明及節能效益改善計劃的營辦商，而該計劃曾獲新鴻基公司贊助；
- 黃仕進教授 — 為奧雅納公司的交通顧問；以及
- 為香港大學土木工程系的講座教授和系主任，該學系的某些活動曾獲新鴻基公司贊助

97. 由於符先生涉及直接利益，小組委員會同意他應就此議項暫時離席。由於李女士、邱博士及黃教授所涉的並非直接利益，小組委員會同意他們可留在席上。小組委員會備悉黎女士已離席。

[符展成先生此時暫時離席。]

簡介和提問部分

98. 小組委員會備悉，文件(英文本)第 1 頁及第 26 頁的替代頁已提交席上。高級城市規劃師／屯門及元朗西黎定國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) 這宗申請的背景主要是申請地點於二零零八年撥給香港房屋協會(下稱「房協」)，以供發展「長者綜合社區計劃」之用。小組委員會於二零一一年批准有關該計劃的申請(編號 A/TSW/49)及其後的 B 類修訂(編號 A/TSW/49-1)。於二零一三年，房協基於該計劃在財政上不可行而放棄該獲批給許可的計劃，並把該用地交還政府。該用地其後於二零一四年七月售出；
- (b) 這宗申請是為擬在《天水圍分區計劃大綱核准圖編號 S/TSW/12》上劃為「綜合發展區」地帶的用地進行綜合住宅及商業發展(食肆和商店及服務行業)申請規劃許可。該用地毗鄰香港濕地公園(下稱「濕地公園」)，其規劃大綱於二零零九年三月十三日獲

小組委員會通過。規劃大綱訂明多項設計準則，包括避免對濕地公園造成負面影響、於有關新市鎮和濕地之間提供視覺上的過渡地區、加強通風、善用綠化和美化環境的機會、減少交通噪音滋擾及提供行人連接通道；

- (c) 申請地點的面積約為 64 400 平方米，擬議發展的住宅及非住宅總樓面面積分別為 94 742 平方米及 1 858 平方米，住宅及非住宅地積比率分別為 1.471 倍及 0.029 倍，上蓋面積約為 42%。該項目主要包含 20 棟中層住宅大樓、10 間別墅及 10 間屋宇，建築物高度介乎 2 層至 10 層高連一層地庫停車場(約為主水平基準上 16.6 米至 41.8 米)。此外，亦有一幢單層商業大樓、一個會所及地庫停車場。該項目採用梯級式高度輪廓，即是 10 層的建築物高度南向北面濕地公園遞降至 5 層高的別墅及 2 層高的屋宇。擬議的發展將提供 1 850 個單位，估計人口約為 5 550，並提供不少於 5 550 平方米的私人休憩用地及 19 162 平方米的園景美化區；
- (d) 申請地點的東部及東北部保留了一幅 30 米闊、有茂密植被的「非建築用地」，用以分隔該發展項目和濕地公園。申請地點內亦保留了一幅 35 米闊的主要通風廊。生態影響評估報告提出一些措施以緩解施工期間打樁活動所產生的噪音滋擾，並在建築物之間提供闊 10 米的間距以提高申請地點內的透風度。擬議的發展預計在二零二零年年底完成；
- (e) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 11 段。相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (f) 在法定公布期的首三個星期內，當局共接獲 14 份意見書。其中分別由創建香港、香港觀鳥協會和公眾人士提交的十份意見書表示反對這宗申請，主要理由包括：噪音、視覺及交通影響；不符合「濕地緩衝區」的規劃意向；沒有生態影響評估的最新

資料；劃設闊 30 米的「非建築用地」沒有作用；生境的損失；對附近易受影響的地點造成影響；對周圍的濕地有累積影響；天水圍人口太稠密；政府、機構或社區設施不足以及擬議發展與附近的濕地並不協調。餘下的 4 份意見書對這宗申請表示關注／提出建議，主要關於輕鐵對擬議發展造成噪音影響；可能對附近的雀鳥生境造成滋擾；擬議發展須包含適當的政府、機構或社區設施；以及改善現有的交通規劃。元朗民政事務專員並沒有收到區內人士的反對／意見；以及

- (g) 規劃署的意見——根據詳載於文件第 13 段的評估，規劃署不反對這宗申請。有關評估撮錄如下：
- (i) 擬議發展符合「綜合發展區」地帶的規劃意向，亦符合有關分區計劃大綱圖的地積比率及建築物高度限制；
 - (ii) 擬議發展與周圍地區並非不相協調。雖然擬議發展毗鄰濕地公園，但申請人已建議保留 30 米闊的「非建築用地」及採用梯級式高度輪廓以盡量減少可能造成的影響；
 - (iii) 擬議發展大致符合獲通過的規劃大綱所訂明的設計準則。有關準則撮述如下：
 - 避免對濕地公園造成負面影響：沿著那 30 米闊「非建築用地」而建的低層樓宇可擋隔來自該發展項目內公用花園的噪音。車輛通道及零售商店會遠離濕地公園。30 米闊的「非建築用地」不會有對濕地公園雀鳥造成滋擾的任何活動，而亦會建議在該「非建築用地」內種植茂密的植物；
 - 在該新市鎮和濕地之間提供視覺上的過渡地區：會採用一個向濕地公園方向遞

減的建築物高度輪廓，建築物之間會保留間距以避免出現屏風效應；

- 加強通風：保留一道 35 米闊的通風廊及四條不少於 10 米闊的風道；
- 善用綠化和美化環境的機會：有關計劃已包含約 19 162 平方米的園景區。申請地點有良好的園景設計，並已在申請地點的中央設計了一個公用的休憩用地；
- 減少交通噪音滋擾：申請人已提出緩解措施以減少來自濕地公園道的交通噪音滋擾，包括在早期設計階段調整建築物的排列、設計／使用隔音露台以及在建築物外牆安裝垂直隔音簷；以及
- 提供行人連接通道：申請人已建議沿濕地公園道設商店及食肆為街道增添生氣，並在申請地點內提供園景美化行人路，同時把申請地點連接現有的隧道、行人天橋及輕鐵站；

(iv) 相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。建議施加規劃許可附帶條件來處理相關部門所關注的技術性問題；以及

(v) 至於公眾意見，上文的規劃評估亦相關。

[李美辰女士此時離席。]

99. 一名委員關注在濕地公園的入口大樓附近的申請地點邊界的水平差異及設計處理。主席表示，獲獎的濕地公園入口大樓在該區甚為顯眼。他問及擬議發展會否對該入口大樓造成負面的視覺影響。屯門及元朗西規劃專員林智文先生回應說，如分別在總綱發展藍圖及文件的繪圖 A-1 及 A-5 部分所示，擬議發展將不會有平台，而且申請地點西面界線的地盤水平與毗鄰

濕地公園的很相近。擬建於濕地公園入口大樓旁邊的住宅大廈以梯級式設計，建築物高度由接近濕地公園的 3 層遞增至遠離濕地公園的 10 層。如文件的繪圖 A-8 內的園境設計總圖以及視覺影響評估(文件附錄 Ia 的附錄 E)內從濕地公園(第 3 角度)看過去的合成照片所示，與香港濕地公園相連的邊界擬種植樹木，不會見到任何實牆。另外，高級城市規劃師／屯門及元朗西黎定國先生補充說，已建議申請人須提交園境設計總圖作為規劃許可的一項附帶條件，而有關與濕地公園連接的共同邊界的詳細設計處理，可在後期申請人為履行規劃許可附帶條件而提交的報告中檢視。

商議部分

100. 小組委員會回應主席的建議時同意施加一項指引性質的條款，建議申請人在擬設於濕地公園旁邊的 30 米闊「非建築用地」內盡量種植本地樹木品種。

101. 就一名委員提出的問題，有關的解釋是，香港濕地公園入口大樓西北方的「政府、機構或社區」地帶已保留作學校用途，但未有任何確實的發展計劃。主席建議，規劃專員應與有關部門聯繫，以確保學校的設計不會對濕地公園的入口大樓造成負面影響。

102. 經商議後，小組委員會 決定 按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准 這宗申請。這項規劃許可的有效期至 二零一九年十一月二十日止。除非在該日期前，現時批准的發展已經展開或有關許可已獲續期，否則這項許可會於該日期後停止生效。這項規劃許可須附加下列條件：

- 「(a) 因應下述規劃許可附帶條件(c)、(e)、(f)、(g)、(j)、(l)至(o)項，提交並落實經修訂的總綱發展藍圖，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (b) 提交並落實為擬議發展而訂的分階段發展計劃，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；

- (c) 提交並落實經修訂的園境設計總圖(包括保護樹木計劃)，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (d) 在建築工程的方法和程序未取得漁農自然護理署署長或城規會的同意前，不得展開建築工程(包括地盤平整工程)；
- (e) 沿香港濕地公園的用地界線設計並提供闊 30 米的非建築用地，而有關情況必須符合漁農自然護理署署長或城規會的要求；
- (f) 在申請地點展開種植工程前至少三個月，就沿香港濕地公園的用地界線所提供的闊 30 米非建築用地提交詳細種植(包括移植)圖則，並落實種植建議，而有關情況必須符合漁農自然護理署署長或城規會的要求；
- (g) 落實生態評估內所確定的生態緩解措施及噪音監測規定，而有關情況必須符合漁農自然護理署署長或城規會的要求；
- (h) 按照申請人的建議，在申請地點展開建築工程前至少三個月，提供生態監測及評審計劃，並在施工階段落實擬議的生態監測計劃，而有關情況必須符合漁農自然護理署署長或城規會的要求；
- (i) 在申請地點展開建築工程前，就擬議發展的建築外牆的顏色及物料提交建議，並落實該等建議，而有關情況必須符合漁農自然護理署署長或城規會的要求；
- (j) 提交經修訂的環境評估，當中須包括經修訂的排污影響評估及一章關於經修訂的施工階段污水管理，並落實環境評估內所確定的緩解措施，而有關情況必須符合環境保護署署長或城規會的要求；

- (k) 按照申請人的建議，在申請地點展開建築工程之前，提交環境監測及評審計劃，而有關情況必須符合環境保護署署長或城規會的要求；
- (l) 提交經修訂的交通影響評估，並落實評估內所確定的交通緩解措施，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (m) 設計並提供進出申請地點的車輛出入口，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (n) 就擬議發展項目設計並提供停車設施、上落客貨車位及避車處，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (o) 提交經修訂的排水影響評估，並落實評估內所確定的排水緩解措施，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (p) 提供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。」

103. 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 4(A)(3)條，經核准的總綱發展藍圖連同規劃許可附帶條件會由城規會主席核證，然後存放於土地註冊處。申請人應設法把相關規劃許可附帶條件納入經修訂的總綱發展藍圖內，並在可行的情況下，盡早把藍圖交予土地註冊處存放；
- (b) 申請獲批給許可，並不表示擬議建築設計元素能符合《可持續建築設計指引》的規定，亦不表示建築事務監督會批准擬議發展的總樓面面積寬免。申請人須直接與屋宇署聯絡，以取得所需的許可。如建築事務監督不就建築設計元素及總樓面面積寬免批給許可，而目前的計劃須作出重大修訂，申請人或須向城規會重新提交規劃申請；

- (c) 留意地政總署元朗地政專員的意見，有關地段受賣地條款約束，並於二零一四年八月十一日登記為作非工業用途(不包括貨倉、酒店、寫字樓及加油站)的新批地編號 21871(下稱該「新批地」)，其最高總樓面面積為 96 600 平方米，當中作非工業用途(不包括私人住宅、貨倉、酒店、寫字樓及加油站)的總樓面面積不可超過 4 830 平方米，最高建築物高度為 10 層，最少的住宅單位數目為 4 140 個。詳細的發展設計包括但不限於總樓面面積、層數、住宅單位數目、非建築用地、通風廊、綠化地帶、建築物間距、停車場(包括單車)布局和相關的車道安排、上落客貨車位、車輛及行人通道、地盤平整水平(包括填土)、康樂設施、淨空高度及天台構築物等以及園境設計總圖，會在建築設計階段由地政總署以業主身分全權酌情審核。此規劃許可內的任何計劃，倘予批准，並不保證會在契約中獲得批准。申請地點並不在石崗機場的高度限制範圍內。申請人亦應留意文件附錄 IV 中所撮錄的詳細意見；
- (d) 留意環境保護署署長的意見，有關的環境監測及評審計劃應包括對施工階段紓緩措施有效程度的監測，其中包括但不限於水質監測、地盤評審、應急計劃等；
- (e) 留意運輸署署長的意見，申請地點內須提供足夠空間讓車輛迴轉，而車輛不得排隊至公共道路或以倒車方式進出公共道路；
- (f) 留意路政署總工程師／新界西的意見，由濕地公園路出入申請地點的通道安排須徵詢運輸署的意見及同意。倘運輸署批准建造車輛的出入口通道，申請人須按照最新版本的路政署標準圖則 H1113 號和 H1114 號，或 H5133 號、H5134 號和 H5135 號(視乎何者配合旁邊現有的行人路而定)，興建車輛出入口通道。申請人亦須在申請地點的通道提供足夠的排水措施，防止地面水由申請地點流往鄰近的公共道路／排水渠。由於一些擬建的住宅大廈會很

接近現有的行人天橋編號 NF392，因此可能會引起對私隱問題的關注。申請人須在發展項目內落實適當的措施以避免出現該問題；

- (g) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，必須維修保養在有關排水影響評估內所確認的排水緩解措施。申請人亦應留意文件附錄 IV 中所撮錄的詳細意見；
- (h) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，有機會對申請人應考慮致力改善擬議發展的通透度。如在規劃大綱中所述，申請人亦須盡量增加綠化機會，尤其是在顯眼處的建築物正面外牆；
- (i) 沿濕地公園的用地界線所提供的 30 米闊「非建築用地」內盡量種植本地品種的樹木；
- (j) 留意建築署總建築師／管理統籌處 2 的意見，申請人須考慮盡量進一步加強擬議發展的視覺及空氣通透度，尤其是濕地公園路旁的 10 層高大廈。申請人須考慮為 T6 及 T7 以及 T9-T11 之間的擬定間距，以增加上述通透度。另外，大樓的座向應盡量配合盛行風的方向。申請人可考慮進一步檢討建築物的座向及高度以加強梯級式的建築物高度的效果。在申請地點的西部利用更多的部分來加強梯級式的高度輪廓對此可能有用。大樓及太陽能控制裝置的定位應盡可能減低太陽能及熱量的吸收，以及避免眩光。擬建單位的布局設計應盡可能避免出現忽視問題的情況。如圖則 B/F 所示，申請人擬在申請地點進行大規模挖土工程，申請人可考慮均衡挖填的設計以減低公共堆填區的負荷。大量的樹木將被砍伐，建議申請人考慮盡量保留現有的樹木，以及採用一個更為尊重申請地點現有景觀特色的設計。T1-T8、T13-T14、T18-T20、V1-V10 以及 H1-H10 與擬建的公用休憩用地及會所之間有道路隔開，申請人須考慮設置安全而又方便的地面連接設施。擬議的公用休憩用地分散，或會限制了各

休憩用地的使用情況。此外，有關休憩用地將被 T13-T17 所遮擋；

- (k) 留意消防處處長的意見，該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；
- (l) 留意土木工程拓展署土力工程處處長的意見，即申請地點位於附表所列地區的第 2 號地區內，地底可能有大理石溶洞。如在申請地點進行任何新發展計劃，須作全面的岩土工程勘察，而有關勘察可能揭示，就申請地點須進行的工程而言，具有土力工程設計及監督工作經驗的土力工程師須積極參與勘察。申請人亦須根據《建築物條例》的規定，向屋宇署提交有關工程的資料，以供審批；
- (m) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，鑑於申請地點的面積，在根據《建築物條例》計算上蓋面積及地積比率時，任何根據《建築物條例》第 16(1)(p)條須興建的內街／道路所佔面積，均應由地盤面積扣除。雖然申請人未訂明平均街道水平，但應確保擬議的上蓋面積不超過《建築物(規劃)規例》附表 1 所定的範圍。倘有關停車場根據《建築物(規劃)規例》第 23(3)(b)條不計入總樓面面積，則申請人須確定有關地庫停車場符合《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-2 號所載的規定而可作為地下停車場。根據《建築物條例》，除非獲豁免，否則隔音簷須計入總樓面面積及上蓋面積。根據《建築物條例》，除非獲豁免，否則康樂設施須計入總樓面面積及上蓋面積。據悉申請人擬以固定窗戶玻璃、密封牆、隔音陽台等作噪音緩解措施。申請人須確保符合《建築物(規劃)規例》第 30 及 31 條所規定的自然光及通風要求。如要取得總樓面面積寬免(即豁免把環保／適意設施和非強制性／非必要機房及設備計入總樓面面積及／或上蓋面積)，有關計劃須符合《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-151 號和第 APP-152 號所載的可持續建築設計規定。詳細的審核會在申請人提交建築

圖的階段進行。詳細的圖則檢查會在申請人正式提交建築圖則後進行；

- (n) 留意機電工程署署長的意見，項目倡議人須向供電商索取電纜圖則(及／或架空電纜準線繪圖，視乎何者適用)，以找出擬議工程地點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，若擬議工程地點內或附近設有地下電纜，申請人便須採取以下措施：申請人及／或其承建商在擬議工程地點搭建任何構築物前，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)，使電纜遠離擬議構築物；申請人及其承建商在供電電纜附近進行工程時，須遵守根據《供電電纜(保護)規例》所訂的《有關在供電電纜附近工作的實務守則》；以及

- (o) 留意食物環境衛生署署長的意見，如申請地點將作食肆之用，不論是暫時或永久性質，必須取得由食物環境衛生署(下稱「食環署」)簽發的有效食物牌照才可經營食肆。如有關經營者打算在香港經營食肆業務，必須根據《公眾衛生及市政條例》(第132章)向食環署申請普通食肆／小食食肆牌照。有關食肆牌照的申請，如獲食環署接受，會轉介相關的政府部門，例如屋宇署、消防處、規劃署、地政總署(如有需要)，以徵詢這些部門的意見。若有關部門沒有提出反對意見，食環署會向申請人發出發牌條件通知書，列明必須遵辦的發牌條件，並在申請人履行所有發牌條件後發出牌照。有關處所不得造成任何衛生滋擾。」

議程項目 31

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-HT/981

擬在劃為「康樂」地帶的元朗廈村第 125 約地段第 240 號、第 241 號、第 242 號、第 243 號、第 244 號(部分)、第 245 號、第 248 號、第 284 號、第 285 號(部分)、第 307 號、第 313 號(部分)、第 314 號(部分)、第 315 號(部分)、第 317 號、第 318 號、第 319 號(部分)、第 320 號、第 322 號、第 323 號、第 324 號、第 325 號、第 326 號、第 328 號、第 329 號、第 330 號、第 331 號、第 332 號、第 333 號(部分)、第 334 號(部分)、第 335 號、第 336 號(部分)、第 337 號、第 338 號、第 339 號、第 340 號、第 341 號、第 345 號(部分)、第 346 號(部分)、第 348 號餘段(部分)及第 349 號和毗連政府土地
臨時露天存放貨櫃、建築材料及新車輛，並闢設地盤辦公室(為期三年)
(鄉郊及新市鎮 規劃小組委員會文件
第 A/YL-HT/981 號)

104. 秘書報告，黎慧雯女士就此議項申報利益，因為她的配偶是一間公司的股東，而該公司在廈村擁有兩塊土地。小組委員會備悉黎女士已離席。

105. 小組委員會備悉，申請人於二零一五年十一月四日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間回應政府部門的關注事宜。這是申請人首次要求延期。

106. 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。

[符展成先生此時返回席上。]

議程項目 32

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-LFS/278 擬在劃為「綠化地帶」的元朗流浮山
第 129 約地段第 626 號、第 710 號及
第 712 號和毗連政府土地
闢設臨時康體文娛場所(休閒農場)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-LFS/278 號)

簡介和提問部分

107. 小組委員會備悉文件(英文本)第 14 頁的替代頁已呈交席上。高級城市規劃師／屯門及元朗西黎定國先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬闢設臨時康體文娛場所(休閒農場)，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。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，當局接獲八份公眾意見書，表示反對這宗申請，分別來自嘉道理農場暨植物園公司、世界自然基金會香港分會、創建香港、村代表、區內村民及市民大眾，反對的主要理由是有關發展會對環境造成不良的影響；影響該區的鄉郊特色；涉及廣泛砍伐樹木；對排水、交通、視覺及衛生方面造成負面影響；以及為同類申請立下不良先例。元朗民政事務專員表示收到一份來自輞井村村代表就這宗申請提交的意見書。有關村代表反對這宗申請，因為會對交通造成負面影響；以及

- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署認為上述臨時用途可予容忍三年。涉及康樂用途的建議，與該區「綠化地帶」提供靜態康樂用地的規劃意向並非完全不相協調。擬議發展與附近的土地用途(包括民居、池塘及休耕農地)亦非不相協調。此外，有關建議不涉及地盤平整、填土，以及廣泛砍伐現有天然樹木，亦不會造成負面的視覺影響。有關建議亦沒有違反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」。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。建議加入相關的規劃許可附帶條件，以處理相關政府部門提出的技術關注事宜。此外，由於擬議發展項目屬指定工程，可在根據《環境影響評估條例》進行有關程序時，考慮可能造成的任何環境影響。此外，小組委員會曾批准七宗在同一「綠化地帶」內作各項康樂用途的同類申請。至於反對這宗申請的公眾意見，上述的規劃評估亦相關。

108. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

109. 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二十日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在規劃許可有效期內，不得在申請地點填土或加高地盤平整的水平；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上七時三十分至翌日早上九時在申請地點作業；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得把申請地點用作公眾停車場；

- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛在公共道路上排隊等候，或以倒車方式進出公共道路；
- (e) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一六年二月二十日或之前)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；
- (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二十日或之前)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二十日或之前)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) 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；
- (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二十日或之前)提交保護樹木及美化環境建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (j) 就上文(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二十日或之前)落實保護樹木及美化環境建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (k) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一六年五月二十日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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二十日或之前)落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；

- (m) 倘在規劃許可有效期內沒有履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)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(e)、(f)、(g)、(i)、(j)、(k)或(l)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，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。」

110. 小組委員會亦 同意告知 申請人下列事宜：

- 「(a) 規劃許可是批給這宗申請所涵蓋的構築物，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構築物。申請人須立即採取行動，中止這些未獲許可涵蓋的構築物；
- (b) 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，申請人須獲得建築事務監督批准有關圖則及批給展開工程同意書。倘該等工程屬小型工程監管制度的規管範圍，則申請人須確保遵從《建築物(小型工程)規例》的簡化規定；
- (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，倘事先未經政府批准，不得在申請地點搭建構築物。當局發出批准書編號 MT/LM14329、14330 及 14331，准許分別在第 129 約地段第 709、626 及 710 號搭建農業構築物。當局沒有就佔用申請地點內的政府土地(約 130 平方米，有待核實)給予許可。須留意，未經政府事先批准而佔用政府土地的行為，不應予以鼓勵。申請地點可經由政府土地及私人土地接達深灣路，元朗地政處不會

為所涉政府土地進行維修保養工程，亦不保證給予通行權。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，以獲准在申請地點上搭建構築物，或把申請地點的違例情況納入規範。申請人亦須把申請地點內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取得正式許可。地政總署會以業主身分全權酌情考慮有關申請，但不保證會批准有關申請(包括批給政府土地)，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) 留意運輸署助理署長的意見，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並非由運輸署負責管理。申請人須向地政監督查核該區內通道所在土地的類別，並與相關的地政和維修保養當局釐清該道路／小路／路徑的的管理和維修保養責任誰屬；
- (e) 留意路政署總工程師／新界西的意見，申請人須採取足夠的排水措施，以防止地面水由申請地點流往附近的公共道路和排水渠。路政署不會負責維修保養任何連接申請地點和深灣路的通道；
- (f) 留意環境保護署署長的意見，擬議發展包括康樂用途(例如休閒農場)，並位於后海灣 2 號緩衝區內，或成為《環境影響評估條例》第一部「在后海灣 1 或 2 號緩衝區內的住宅或康樂發展(新界獲豁免的房屋除外)」下的指定工程項目；
- (g) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，為回應申請地點與毗鄰通道及路徑的水平差距，應在保護樹木及美化環境建議中，指明東面及南面界線的邊緣區美化方法；
- (h) 留意漁農自然護理署署長的意見，申請人須確保擬議發展不會侵佔或影響附近的池塘、河道及政府土地上的樹木；

- (i) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，有關發展不得阻擋地面水流，或對現有河道、天然河流、鄉村排水渠、溝渠及附近地區造成負面影響。申請人在展開渠務工程前，須就任何在其地段界線範圍以外進行的工程，諮詢地政總署元朗地政專員，並取得相關擁有人的同意；
- (j) 留意消防處處長的意見，申請人須向消防處提交已收納消防裝置建議的相關平面圖，以供審批。平面圖須按比例繪製，並註明尺寸及佔用性質。擬設消防裝置的位置須在平面圖上清楚標示；
- (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》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的任何獲核准用途。倘擬在申請地點進行任何新的建築工程前(包括以貨櫃及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。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 41D 條，闢設從街道通往申請地點的途徑及緊急車輛通道。倘申請地點並非緊連一條至少闊 4.5 米的指明街道，則須在提交建築圖則階段根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條釐定核准發展密度；
- (l) 留意水務署總工程師／建設部的意見，申請地點附近的水管不能裝置標準的柱形消防栓；以及
- (m) 留意機電工程署署長的意見，申請人須向供電商索取電纜圖則(及架空電纜準線位置圖，視乎情況是否適用)，以找出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和相關的繪圖，倘申請地點或附近設有地下電纜(及／或架空電纜)，申請人須採取以下措施：倘申請地點位於規劃署頒布的《香港規畫標準與準則》所訂輸電電壓水平在 132 千伏特或以上的高壓架空電纜的較理想工作走廊內，申請人便須事先諮詢供電商及與供電商作出安排。申請人及／或其承建商在申請地點範圍搭建任何構築物前，必須與供電商聯絡，如有需要，應要求供電商遷移地下電纜(及／或架空電纜)，使電纜遠離擬建的構築物。申請人及其承建商在供電電纜附近進行工程時，必須遵守根據《供電電纜(保護)規例》訂立的《有關在供電電纜附近工作的實務守則》。」

議程項目 33

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TT/363 擬在劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的元朗十八鄉南坑村第 118 約地段第 168 號 A 分段興建屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)(鄉郊及新市鎮規畫小組委員會文件第 A/YL-TT/363 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬建屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段及附錄 IV。從農業發展的角度而言，漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)並不支持這宗申請，因為申請地點有道路可達，並具有復耕潛力。

其他相關部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；

- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局接獲一份由創建香港提交的公眾意見書，表示反對這宗申請，理由包括：這宗申請不符合「農業」地帶的規劃意向；立下不良先例，以及缺乏有關的評估，可證明擬議發展不會對周圍地區的環境、交通、排水及排污造成負面影響。提意見人亦關注到泊車位不足和通行權及消防安全的事宜。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——根據載於文件第 12 段的評估，規劃署不支持這宗申請。有關評估撮錄如下：
 - (i) 從農業角度而言，漁護署署長並不支持這宗申請；
 - (ii) 雖然「鄉村式發展」地帶內可供使用的土地不足以完全應付對小型屋宇的長遠需求，但目前在「鄉村式發展」地帶內仍有土地可供發展小型屋宇，尤其是應付相關鄉村現時尚未處理的小型屋宇申請；
 - (iii) 這宗申請不符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」（下稱「臨時準則」），因為超過 50% 的申請地點範圍及擬建小型屋宇的覆蓋範圍，位於崇正新村、水蕉老圍和南坑村的「鄉村範圍」及「鄉村式發展」地帶外。現時並無特殊情況支持批准這宗申請；以及
 - (iv) 有一份公眾意見書，表示反對這宗申請。

112. 就部分委員的提問，高級城市規劃師／屯門及元朗西何劍琴女士回應說，有一宗編號 A/YL-TT/341 的申請，涉及擬在申請地點西面興建一間新界豁免管制屋宇。該宗申請獲小組委員會批給許可，因為擬建小型屋宇約有 54.7% 的覆蓋範圍位

於「鄉村式發展」地帶內，符合臨時準則所訂的要求。位於第 118 約地段第 169 號申請地點西鄰的住宅構築物，在大棠中期發展審批地區圖的公告刊憲前已經存在。

商議部分

113. 經商議後，小組委員會 決定拒絕 這宗申請，理由如下：

- 「(a) 擬議發展並不符合該區『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，亦是要保存在復耕及作其他農業用途方面具有良好潛力的休耕農地。申請書內並無充分規劃理據支持偏離有關規劃意向；以及
- (b) 擬議發展並不符合『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』，因為擬建小型屋宇有超過 50% 的覆蓋範圍位於『鄉村式發展』地帶或『鄉村範圍』外。」

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-TT/364 擬在劃為「住宅(丁類)」地帶的元朗大棠大樹下東路第 116 約地段第 3267 號餘段經營臨時商店及服務行業(花店)(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-TT/364 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬經營的臨時商店及服務行業(花店)，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。從園景規劃的角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有些保留。二零一二年及二零一三年拍下的航攝照片顯示，申請地點於二零一二年長滿茂密灌木，北部和南部有一些樹，但在二零一三年這些植物已被清除。雖然擬議的用途與四周環境並非不相協調，但批准這宗申請很可能會立下先例，鼓勵未取得許可便先行清除申請地點的植物。其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，收到兩份公眾意見書。其中一名提意見人表示對這宗申請沒有意見，另一名提意見人則對土地短缺的問題表示關注，並質疑為何很多劃作住宅用途的土地會被用作別的用途。元朗民政事務專員亦沒有接獲區內人士提出的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所作的評估，規劃署認為有關的臨時用途可予容忍三年。至於規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對申請有所保留，申請地點是劃為「住宅(丁類)」地帶作住宅發展之用，而對景觀方面的關注，可在規劃許可附加相關的條件。其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。至於公眾意見書所關注的土地短缺和土地用途問題，應留意的是擬經營的商店可滿足區內居民的需要，批給屬臨時性質的規劃許可，不會妨礙落實「住宅(丁類)」地帶的長遠規劃意向。

115. 委員沒有就這宗申請提出問題。

商議部分

116. 經商議後，小組委員會 決定 按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)提交申請的內容，批准 這宗申請。這項許可 屬臨時性質，有效期為三年，至二零一八年十一月二十日止，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，不得於下午六時至早上九時在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於法定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 24 公噸的重型貨車(包括貨櫃車拖頭／拖架)在申請地點停泊／存放或進出申請地點；
- (d) 在規劃許可有效期內，申請地點現有的行人徑將免費開放予公眾使用，申請人須時刻妥為保養有關行人徑；
- (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的所有時間，須把申請地點從受影響總水管中線起計 1.5 米內的土地劃為水務專用範圍，而有關範圍必須符合水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二十日或之前)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二十日或之前)，落實美化環境建議，而落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (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二十日或之前)，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二十日或之前)，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；

- (k) 就上文(j)項條件而言，在規劃許可有效期內的所有時間，須時刻妥為維修保養在申請地點所闢設的排水設施；
- (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二十日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (m) 就上文(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二十日或之前)，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；
- (n) 倘在規劃許可有效期內沒有履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)、(f)或(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(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限屆滿後，把申請地點恢復原狀為美化市容地帶，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

117. 小組委員會亦 同意告知 申請人下列事宜：

- 「(a) 與申請地點的相關擁有人解決涉及這項發展的任何土地事宜；
- (b) 留意地政總署元朗地政專員的意見，申請地點包括以集體政府租契持有的舊批農地。有關租契訂有限制，倘事先未經政府批准，不得在申請地點搭建構

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。地政總署會以業主身分全權酌情考慮申請，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，申請地點可經由一條延伸自大樹下路並位於政府土地的非正式鄉村路徑接達，元朗地政處不會為有關政府土地進行維修保養工程，亦不保證給予通行權；

- (c) 留意運輸署署長的意見，申請人須向地政當局查核從大樹下東路通往申請地點的道路／小路／路徑所在土地的類別，並與有關的管理和維修保養當局釐清該道路／小路／路徑的管理和維修保養責任誰屬。此外，申請地點範圍內須有足夠空間讓車輛迴轉；
- (d) 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／排水渠。路政署不會負責維修保養任何連接申請地點與大樹下東路的通道；
- (e) 採用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) 留意渠務署總工程師／新界北就申請人所提交的排水建議(文件的繪圖 A-2)所提出的意見，擬議 U 型排水渠的斜度及尺寸須在排水設施圖上顯示。申請人須提供計算方法，證明擬議 U 型排水渠的尺寸恰當。申請人亦須在排水設施圖上標示擬議排水井的管道內底水平，以供參考。擬議發展所收集的雨水會從申請地點經由現有排水設施排放；該等現有排水設施亦須在圖上標示。申請人須提供相關的接駁詳情，以便渠務署提供意見。擬議發展所收集的雨水會從申請地點經由現有排水設施排放，但該等現有排水設施並非由渠務署負責維修保養；申請人須

辨識擬接駁現有排水設施的擁有人是誰，並在展開擬議工程前徵得該擁有人同意。倘屬於鄉村排水渠，則須諮詢元朗民政事務專員。申請人須查核並確保現有排水設施的水流容量，不會受到擬議發展的負面影響。擬建圍板／周邊圍牆的位置和詳情須在擬議排水圖上顯示，亦須提供橫截面圖，以顯示相對於毗鄰地區，申請地點現有和擬議的地面水平。此外，申請人須提供標準的詳細資料，以顯示擬議 U 形排水渠和集水井的截面詳情。所收集的徑流須首先流經所設置的隔沙井或類似設施，才可排入公共排水設施。有關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、溝渠及鄰近地區等造成負面影響。就任何擬在其地段範圍以外進行的渠務工程，申請人須諮詢元朗地政專員，並在渠務工程施工前取得相關擁有人的同意；

- (g) 留意水務署總工程師／建設的意見，現有的水管將受到影響(文件的圖 A-2)。倘水管因受擬議的發展影響而必須改道，發展商須承擔改道工程的費用。水務專用範圍內不得搭建構築物，也不得用作貯物用途。水務監督、其屬下人員及承辦商，以及水務監督及承辦商所僱用的工人，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規定或授權，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所有其他水務設施。如因申請地點範圍內及附近的公共水管爆裂或滲漏而造成任何損害，不論有關損害如何造成，政府概不負責；

- (h) 留意消防處處長的意見，考慮到擬議發展的設計／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亦須在平面圖上清楚標示。申請人須留意，倘擬議構築物須符合《建築物條例》的規定，消防處在收到申請人正式提交的建築圖則後，才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的構築物(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獲批准的任何用途。倘擬在申請地點已批租土地上進行任何新的建築工程(包括搭建作臨時建築物的貨櫃／開放式屋棚)，必須先取得屋宇署的批准及同意，否則即屬違例建築工程。申請人亦須按《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搭建的違例建築物，屋宇署可視乎需要而根據其針對違例建築工程的政策採取執法行動，予以清拆。即使獲批給規劃許可，也不應視作在《建築物條例》下，申請地點現有的建築工程或違例建築工程亦獲許可。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。倘申請地點並非緊連一條至少闊 4.5 米的指明街道，則須在提交建築圖則階段，根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條釐定核准發展密度。」

議程項目 35

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/763 擬略為放寬劃為「工業」地帶的元朗屏福里 1 號第 121 約地段第 1992 號及增批部分的建築物高度限制(由 15 米放寬至 16.5 米)，以作准許的工業用途(未另有列明者)及貨倉用途(危險品倉庫除外)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-TYST/763 號)

簡介和提問部分

118. 小組委員會備悉文件(英文本)第 3、第 5 頁和附錄 Ic 的三頁替代頁已呈交席上。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) 擬略為放寬建築物高度限制（由 15 米放寬至 16.5 米），以作准許的工業用途(未另有列明者)及貨倉用途(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，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——根據詳載於文件第 11 段的評估，規劃署不反對這宗申請。從城市／視覺的角度而言，相關的部門對這宗申請均沒有負面意見。

119. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

120. 經商議後，小組委員會 決定 按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准 這宗申請。有關的規劃許可有效期至 二零一九年十一月二十日 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：

「設計並提供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。」

121. 小組委員會亦 同意告知 申請人下列事宜：

- 「(a) 這宗申請獲批給許可，並不表示建築事務監督會批准／批給任何為符合《可持續建築設計指引》而加入的擬議建築設計元素，以及任何關於擬議發展的額外地積比率和總樓面面積寬免建議。申請人須直接聯絡屋宇署，以取得所需的許可。倘建築設計元素及總樓面面積寬免不獲建築事務監督批准／批給許可，而目前的發展計劃須作出重大修訂，申請人或須向城規會重新提交規劃申請；
- (b) 留意地政總署元朗地政專員的意見，申請地點涉及一個私人地段(即第 121 約地段第 1992 號)及其增批部分(下稱「該地段」)，受註冊為新批約編號 3033 的換地條件(日期為一九八一年五月二十八日)所管限。該換地條件的適用範圍獲日期為一九八九年五月二十五日的增批土地通知書延展，其內容則受日期為一九八二年六月八日、一九八七年八月二十八日、一九八九年五月二十五日和二零零六年三月十七日的四份修訂書所更改和修訂。根據契約條件，該地段限作工業或倉庫或同時作工業和倉庫用途，但不包括任何《公眾衛生及市政條例》、任何據以訂立的規例及任何予以修訂的法例所指現時已宣布或今後或會宣布為厭惡性行業的行業。該地段上的建築物不得超過三層高，而且任何結構部分不得超過其所在土地的地基平均水平線上 13.5 米。再者，除在該地段現有建築物整段使用期所准許在非建築用地部分興建電力變壓房、污水處理設施和地下石油氣貯存缸(連設於地面以上的附屬構築物)外，不得於沿該地段的南面和西面界線的非建築用地內和增批部分搭建任何構築物，但圍牆和圍欄則不在此限。至於沿該地段北面界線的非建築用地，不得搭建任何構築物。面向屏福里的擬建升降機塔也是位於該地段的增批部分，而非只是位處非建築用地的範圍內。該地段的註冊擁有人須向地政總署申請修訂契約條件，以便落實有關的建議，包括在所提交的補充規劃說明書(文件的附錄 Ia)的表 1 中所指明的建議泊車位／上落客貨車位數目。地政總署收到地段擁有人的正式申請後才會考慮修訂契約的申請，但不保證修訂契約的申請會獲得批

准。地政總署收到有關申請後會以業主身分全權酌情予以考慮。倘予批准，申請人須履行地政總署可能施加的條款和條件，包括繳付地價和行政費；

- (c) 留意運輸署署長的意見，申請地點內須有足夠空間讓車輛迴轉。此外，不得有車輛排隊至公共道路或以倒車方式進出公共道路；以及
- (d) 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和相關發牌當局的轉介後，便會訂定詳細的消防安全規定。於申請地點闢設的緊急車輛通道須符合根據屋宇署負責執行的《建築物(規劃)規例》第 41D 條訂立的《2011 年建築物消防安全守則》D 部第 6 節所訂的標準。」

[主席多謝屯門及元朗西規劃專員林智文先生、高級城市規劃師／屯門及元朗西何劍琴女士、何婉貞女士、簡國治先生和黎定國先生出席會議，解答委員的提問。他們此時離席。]

議程項目 36

其他事項

122. 小組委員會備悉有一宗第 16A 條申請(編號 A/NE-LYT/541-4)，要求延長履行規劃許可附帶條件的期限。這宗申請原先訂於這次會議考慮，但申請人於二零一五年十一月二十日下午撤回申請。申請人撤回申請的信件已呈交席上，供委員參閱。

123. 主席得悉有一宗第 12A 條申請(編號 Y/ST/28)曾訂於這次會議考慮，並詢問這宗申請的最新情況。秘書回應說，這宗第 12A 條申請(編號 Y/ST/28)要求把沙田分區計劃大綱圖上的一塊用地由「綠化地帶」改劃為「政府、機構或社區(1)」地帶，以便把該處現時的靈灰安置所用途(稱為淨土園)納入規範。這宗申請原先訂於這次會議考慮。根據二零一五年十一月十六日發出的文件，規劃署不支持這宗申請。其後，申請人於二零一五年十一月十八日提交信件，撤回這宗申請。小組委員會備悉曾有若干個案，都是申請人在文件發出後，撤回不獲規劃署支持的申請。

124. 餘無別事，會議於下午五時三十分結束。