

城市規劃委員會

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會
二零一四年四月二十五日下午二時三十分舉行的
第 509 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

鄒桂昌教授

黃令衡先生

黎慧雯女士

李美辰女士

陳福祥先生

雷賢達先生

運輸署總工程師／交通工程(新界東)
蕭鏡泉先生

民政事務總署總工程師(工程)
曹榮平先生

環境保護署首席環境保護主任(策略評估)
黃漢明先生

地政總署助理署長／區域 3
林嘉芬女士

規劃署副署長／地區
黃婉霜女士

秘書

因事缺席

符展成先生

梁慶豐先生

陳建強醫生

袁家達先生

列席者

規劃署助理署長／委員會
區潔英女士

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
鄧保君女士

議程項目 1

通過鄉郊及新市鎮規劃小組委員會二零一四年四月四日
第 508 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」)二零一四年四月四日第 508 次會議記錄草擬本無須修訂，獲得通過。

議程項目 2

續議事項

[公開會議]

2. 秘書報告並無續議事項。

屯門及元朗西區

[屯門及元朗西規劃專員劉榮想先生及高級城市規劃師／屯門及元朗西劉長正先生此時獲邀到席上。]

議程項目 3

[公開會議]

擬修訂《屯門分區計劃大綱核准圖編號 S/TM/31》

(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 8/14 號)

3. 秘書報告，此議項涉及屯門分區計劃大綱核准圖的建議修訂，包括改劃部分用地的用途地帶，以便房屋署進行公屋發展。由於房屋署是香港房屋委員會(下稱「房委會」)的執行機關，下列委員已就此議項申報利益：

- | | |
|-----------------------------------|----------------------------|
| 凌嘉勤先生
(主席)
(以規劃署署長的身分) | — 房委會策劃小組委員會及
建築小組委員會委員 |
| 林嘉芬女士
(以地政總署助理署長
(區域 3)的身分) | — 替補地政總署署長擔任房
委會委員 |

- | | |
|---------------------------------------|--------------------------------------|
| 曹榮平先生
(以民政事務總署
總工程師(工程)的
身分) | — 替補民政事務總署署長擔任房委會策劃小組委員會及資助房屋小組委員會委員 |
| 劉智鵬博士 | — 在屯門擁有物業 |
| 黎慧雯女士 | — 現與房委會有業務往來 |
| 梁慶豐先生 | — 現與房屋署有業務往來 |

4. 委員備悉梁慶豐先生已就未能出席會議致歉，亦備悉劉智鵬博士的物業直接面向建議修訂所涉的部分用地。主席、林嘉芬女士、曹榮平先生、劉智鵬博士及黎慧雯女士均涉及直接利益，因此委員同意他們應就此議項暫時離席。由於主席已離席，副主席此時暫代主持會議。

[凌嘉勤先生、林嘉芬女士、曹榮平先生、劉智鵬博士及黎慧雯女士此時暫離會議。]

簡介和提問部分

5. 秘書報告，有兩組人士在會前向小組委員會請願，並提交了數封信件，表示反對屯門分區計劃大綱核准圖的建議修訂；信件由屯門區議員朱順雅女士及民主建港協進聯盟屯門支部提交。此外，秘書處亦接獲屯門區議員盧民漢先生發給城市規劃委員會(下稱「城規會」)的電郵。有關信件已在會上呈閱，供委員參考。

6. 屯門及元朗西規劃專員劉榮想先生借助投影片，按文件詳載的內容簡介建議修訂，並提出下列要點：

背景

- (a) 屯門分區計劃大綱圖的建議修訂，主要涉及把 14 塊用地改劃作住宅用途，當中包括四塊位於屯門北的用地(用地 A1 至 A4)、兩塊位於屯門中的用地(用地 B1 及 B2)，以及八塊位於屯門東的用地(用地 C1 至 C5 和 C7 至 C9)；

- (b) 一如《施政報告》所述，為善用房屋用地的發展潛力，建議把已物色的大部分房屋用地的地積比率一般訂為 6 倍(屯門北及中的用地)及 3.6 倍(屯門東的用地)。此外，已進行各項技術評估，證實建議修訂不會對交通和其他基礎設施的容量及環境造成無法克服的問題。為評估把用地改劃作住宅用途所造成的視覺影響，規劃署亦已就用地進行視覺評核；
- (c) 規劃署已進行空氣流通專家評估，用以審視所有擬議房屋用地可能對行人風環境所造成的影響。因應該項評估的建議，當局擬在分區計劃大綱圖上的五塊用地(即用地 A3、B1、C4、C5 及 C7)劃設非建築用地。就這些用地而言，由於已確定附近地區的現有氣道，因此所劃設的非建築用地須與毗連的氣道並排，讓風吹過日後的發展項目，緩解對附近地區的通風所造成的影響。此外，該空氣流通專家評估亦就四塊用地(即用地 B2、C2、C3 及 C9)所須劃設非建築用地的一般走向和闊度提出建議。鑑於未能確定這些用地附近地區的氣道，亦知可藉不同的布局設計達致改善透風情況，當局並無劃設這些用地內非建築用地的固定路線，以容許有更靈活的建築設計。有關要求會納入分區計劃大綱圖的《說明書》及相關土地契約／規劃大綱，規定日後發展商／房屋署須進行空氣流通評估，以決定通風廊的走向，從而配合擬採用的布局及建築設計。餘下的五塊用地(即用地 A1、A2、A4、C1 及 C8)均無須劃設非建築用地，因為這些用地相對當風、並非位於主要通風廊、地盤面積相對較小及／或附近並無易受影響的用途。該空氣流通專家評估亦建議日後發展項目(包括擬闢設非建築用地的發展項目)，須履行「可持續建築設計指引」(《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-152 號)所載有關盡量減少平台體積和加設建築物間距的要求。該等要求會納入分區計劃大綱圖的《說明書》及相關土地契約／規劃大綱，並會在詳細設計階段予以處理；
- (d) 擬議房屋用地現時種有樹木及植物。當局會根據發展局所公布的技术通告(工務)第 10/2013 號(適用於政

府工程項目)及地政總署地政處作業備考編號7/2007(適用於私人發展計劃),就日後房屋發展項目加入保護樹木及補償植樹的建議。此外,提交保護樹木建議及美化環境建議/園境設計總圖的要求,會按需要而納入規劃大綱或契約條件內;

分區計劃大綱圖的建議修訂項目

屯門北(修訂項目 A1 至 A5)

修訂項目 A1——擬在第 54 區麒麟圍以西及青山醫院以北進行公共房屋發展

- (e) 建議把該用地由「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(甲類)24」地帶,以進行公共房屋發展,最高地積比率(住用/非住用)為 5/9.5 倍,最高建築物高度為主水平基準上 120 米。該用地曾於二零零零年預留作學校發展,其後教育局認為無需興建學校,可將之騰出作公共房屋發展。該用地會提供約 1 000 個單位;

修訂項目 A2 及 A5——擬在第 54 區興富街以北一處有植被的斜坡邊緣進行公共房屋發展

- (f) 建議把該用地的平坦部分由「政府、機構或社區」、「綠化地帶」(小部分),以及顯示作「道路」的地方改劃為「住宅(甲類)25」地帶(用地 A2),以進行公共房屋發展。最高地積比率(住用/非住用)為 5/0.4 倍,最高建築物高度為主水平基準上 120 米。該用地會提供約 700 個單位,另提供一所長者鄰舍中心及一所青少年綜合服務中心。具生態價值且有植被的斜坡會由「政府、機構或社區」地帶改劃為「綠化地帶」(A5 用地),以保留該斜坡;
- (g) 該用地自二零零零年起一直預留作公共用途(即社區會堂及體育館)。當局已向公眾公布(包括透過二零一二年及二零一四年進行的區議會諮詢會)有關該用地改劃作公共房屋的最新建議。就此而言,小組委員會於二零一四年三月七日拒絕了一宗把用地 A2 及 A5 由「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(甲類)」地帶以作私人住宅發展的第 12A 條申請(編號

Y/TM/10)。二零一四年三月十日，同一名申請人提交另一宗新的第 12A 條申請(編號 Y/TM/15)，把用地 A2 大部分地方由「政府、機構或社區」地帶改劃為「綜合發展區」地帶，並修訂有關的地盤界線。當局正按慣常程序處理該宗申請；

修訂項目 A3 —— 擬在第 29 區良景邨的東北面進行公共房屋發展

- (h) 建議把該用地由「政府、機構或社區」及「住宅(甲類)」地帶(小部分)改劃為「住宅(甲類)21」地帶，以進行公共房屋發展，最高地積比率(住用／非住用)為 6／2 倍，最高建築物高度為主水平基準上 140 米，並沿該用地的西南端劃設 20 米闊的非建築用地。該用地會提供約 830 個單位。為緩解屯門區議會關注的問題，除了在該用地提供原擬在用地 A4 設置的政府、機構或社區設施(包括社區健康中心)外，亦會在擬議公共房屋發展內提供社會福利及社區設施。房屋署正就該等設施的詳細規定與相關部門聯絡；

修訂項目 A4 —— 擬在第 2 區山景邨的東北面進行公共房屋發展

- (i) 建議把該用地由「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(甲類)23」地帶，以進行公共房屋發展，最高地積比率(住用／非住用)為 6／9.5 倍，最高建築物高度為主水平基準上 110 米。該用地先前預留作政府診所，當局現在擬把該診所與用地 A3 的政府、機構或社區設施合併。該用地會提供約 260 個單位；

屯門中(修訂項目 B1 及 B2)

修訂項目 B1 —— 擬在第 16 區海榮路及海皇路的交界處進行私人房屋發展

- (j) 建議把該用地由「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(甲類)22」地帶，最高地積比率(住用／非住用)為 6／9.5 倍，最高建築物高度為主水平基準上 100 米，並劃設 15 米闊的非建築用地，與恆貴街的風道並排。該用地會提供約 480 個單位；

修訂項目 B2 ——擬在第 39 區顯發里進行私人／公共房屋發展

- (k) 建議把該用地由主要的「政府、機構或社區」地帶及「綠化地帶」(南面的一部分)改劃為「住宅(甲類)22」地帶,以進行私人／公共房屋發展,最高地積比率(住用／非住用)為 6／9.5 倍,最高建築物高度為主水平基準上 100 米,並建議在《說明書》列明須劃設 20 米闊非建築用地。該用地會提供約 380 個單位;

屯門東(修訂項目 C1 及 C13)

修訂項目 C1 ——第 20 區青霞里

- (l) 建議把該用地由「住宅(乙類)8」地帶(最高地積比率為 1.3 倍及最高建築物高度為 15 層(不包括地庫樓層))改劃為「住宅(乙類)2」地帶,最高地積比率為 3.6 倍,最高建築物高度為主水平基準上 80 米。該用地會提供約 370 個單位;

修訂項目 C2 ——前寶龍軍營西面部分一塊用地

- (m) 建議把屬前寶龍軍營一部分的該塊用地由「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(乙類)15」地帶,最大總樓面面積為 69 780 平方米,最高建築物高度為主水平基準上 70 米。劃設最少 15 米闊非建築用地的規定,將納入《說明書》內。該用地會提供約 1 160 個單位;

修訂項目 C3 及 C11 至 C13 ——前寶龍軍營東面部分一塊用地

- (n) 建議把該用地由「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(乙類)14」地帶,最大住用及非住用總樓面面積分別為 87 000 平方米及 2 000 平方米,最高建築物高度則分別為主水平基準上 70 米(南部)及 80 米(北部)。劃設最少 15 米闊非建築用地的規定,將納入《說明書》內。該用地會提供約 1 450 個單位(修訂項目 C3);

- (o) 康樂及文化事務署(下稱「康文署」)轄下的古物古蹟辦事處(下稱「古蹟辦」)表示，掃管笏寶龍軍營屬具考古研究價值的地點，位於用地 C2 及 C3 範圍內。分區計劃大綱圖的《說明書》會包括列明須就該兩塊用地的發展／重建項目徵詢古蹟辦的意見。此外，兩幢三級歷史建築(即 **Kesarbahadur Hall** 及 咭喀廟)是前寶龍軍營的一部分，位於該等用地內或毗鄰該等用地。**Kesarbahadur Hall** 位於用地 C3 的東南部，擬予以保留，並活化以作為有關發展的一部分。咭喀廟位於用地 C2 以北，擬繼續劃為「政府、機構或社區」地帶，予以保留並活化作社區用途。另建議把有關的建築物高度限制，由八層修訂為一層(修訂項目 C13)；
- (p) 建議把屯門第 48 區青山公路－青山灣段毗鄰前寶龍軍營北面的一小塊用地(近管青路)由「政府、機構或社區」地帶改劃「綠化地帶」(修訂項目 C11)；以及把屯門第 48 區青山公路－青山灣段前寶龍軍營內一塊狹長的土地(近管青路)由「政府、機構或社區」地帶改劃為顯示作「道路」的地方(修訂項目 C12)；

修訂項目 C4——第 56 區管翠路

- (q) 建議把該用地由「住宅(乙類)」(最高地積比率為 1.3 倍及最高建築物高度為 10 層(不包括地庫樓層))、「綠化地帶」及「綜合發展區」地帶(用以略為調整地盤界線)改劃為「住宅(乙類)17」地帶，最大住用總樓面面積為 72 960 平方米，最高建築物高度為主水平基準上 80 米，並於其中間部分劃設 20 米闊的非建築用地。該用地會提供約 1 220 個單位；

修訂項目 C5——第 56 區管翠路以南

- (r) 建議把該用地由「綠化地帶」及「住宅(乙類)」地帶(小部分)改劃為「住宅(乙類)2」地帶，最高地積比率為 3.6 倍，最高建築物高度為主水平基準上 80 米，並於其中間部分劃設 20 米闊的非建築用地。該用地會提供約 720 個單位；

修訂項目 C6 及 C7——第 56 區鄭任安夫人千禧小學以北

- (s) 建議把該用地由「住宅(乙類)」、「休憩用地」及「綠化地帶」(用以略為調整地盤界線)改劃為「住宅(乙類)18」地帶，最大總樓面面積為 78 200 平方米，最高建築物高度為主水平基準上 90 米，而《說明書》將收納一項規定，訂明所有構築物(包括天台構築物)不得超出機場障礙物高度管制，以及須沿該用地北面的地盤界線劃設 20 米闊的非建築用地。為應付日後區內對幼稚園的需求，教育局建議在該用地闢設一所幼稚園，總樓面面積為 890 平方米。該用地會提供約 1 290 個單位(修訂項目 C7)；

- (t) 亦建議把不宜進行發展且長有植被的現有斜坡，由「休憩用地」地帶改劃為「綠化地帶」(修訂項目 C6)；

修訂項目 C8——第 56 區鄭任安夫人千禧小學對面

- (u) 建議把該用地由「住宅(乙類)」及「綠化地帶」改劃為「住宅(乙類)2」地帶，最高地積比率為 3.6 倍，最高建築物高度為主水平基準上 90 米，而《說明書》將收納一項規定，訂明所有構築物(包括天台構築物)不得超出機場障礙物高度管制。該用地會提供約 390 個單位；

修訂項目 C9 及 C10——位於第 48 區青山公路－青山灣段的前歌頓軍營

- (v) 建議把該用地由「政府、機構或社區」及「休憩用地」地帶(小部分)改劃為「住宅(乙類)」地帶，最高地積比率為 1.3 倍，最高建築物高度為六層(不包括地庫層)。另建議在《說明書》收納一項規定，訂明須劃設 15 米闊的非建築用地，與珠海學院 32 米闊的建築物間距並排。該用地會提供約 190 個單位(修訂項目 C9)；

- (w) 為了反映毗連用地 C9 的現有公眾泳灘用途(舊咖啡灣泳灘)，建議把該用地(以前屬公眾泳灘的一部分，現時為臨時工地所佔用)由「政府、機構或社區」地帶改劃為「休憩用地」地帶(修訂項目 C10)；

其他修訂項目

修訂項目 D1——第 12 區新安街

- (x) 該用地現時為一幢 14 層高的商業樓宇(富益商業大廈)所佔用，樓宇低層設有一所殘疾人士院舍。建議修訂旨在反映小組委員會就一宗第 12A 條申請(編號 Y/TM/9)所作的決定，涉及把該用地由「工業」地帶改劃為「商業(1)」地帶，最高地積比率為 9.5 倍，最高建築物高度為主水平基準上 85 米，用以反映現有用途，並容許申請人提交規劃申請以作殘疾人士院舍用途；

修訂項目 D2——第 45 區龍富路以東

- (y) 建議把該用地由「綠化地帶」及「其他指定用途」註明「公眾康樂體育中心」地帶改劃為「康樂」地帶，主要為反映一宗擬發展度假營的第 12A 條規劃申請(編號 Y/TM/11)。小組委員會於二零一三年四月五日決定同意這宗申請的部分內容，把「度假營」列為該「康樂」地帶《註釋》的第二欄用途。由於有關「綠化地帶」餘下小部分土地的特色，與該宗申請所涉用地相同，因此也納入擬議改劃地帶範圍內。擬議「康樂」地帶的最高地積比率及最大上蓋面積分別為 0.4 倍及 20%，最高建築物高度為兩層。另會在《說明書》中訂明盡量減少砍樹的意向，以及規定綠化率為 30%；

修訂項目 E——屯門至赤鱗角連接路收費廣場以西

- (z) 建議把該用地由「其他指定用途」註明「火葬場、靈灰安置所、殯儀服務中心及休憩用地」地帶改劃為「未決定用途」地帶，因為無需在该用地闢設擬議的火葬場，而且擬議的靈灰安置所改於曾咀的另一塊用地闢設。該用地已納入「屯門 40 區及 46 區和毗鄰地區規劃及工程研究」，有待決定其日後的用途；

修訂項目 F——第 52 區富泰屯富路

- (aa) 該「綜合發展區」用地上的發展項目於二零零四年已大致完成(其東北部一小部分用地的發展除外)。在二零一三年的綜合發展區報告中，小組委員會同意改劃該「綜合發展區」用地以反映現有發展。因此，建議

把該用地改劃為「住宅(乙類)16」地帶，而發展限制與已核准的方案相同，即最高地積比率及最大上蓋面積分別為 3.0 倍及 30%，最高建築物高度為主水平基準上 106 米；

修訂項目 G —— 第 59 區樂怡街 5 號

- (bb) 建議把該用地由「其他指定用途」註明「超級市場、酒樓餐廳及其他商業及康樂設施」地帶改劃為「住宅(乙類)19」地帶，以反映小組委員會於二零一四年三月七日批准的一宗第 12A 條申請(編號 Y/TM/6)。獲批准的申請旨在落實一項住宅發展，其住用總樓面面積為 1 900 平方米，以興建 10 幢三層高的屋宇(不包括地庫層)，而非住用總樓面面積為 100 平方米，以作商店及服務行業用途；

公眾諮詢

- (cc) 自二零一四年一月初至今，發展局及／或規劃署就建議修訂進行了三輪公眾諮詢，包括二零一四年一月七日的屯門區議會全體議員會議，以及二零一四年一月二十七日的屯門區議會發展及規劃工作小組會議。此外，由於屯門東有八塊擬議房屋用地，為進一步徵詢屯門東居民的意見，規劃署亦於二零一四年二月二十二日舉行公眾論壇，獲邀出席者包括所有屯門區議員及屯門東南分區委員會委員、位於屯門東各修訂項目所涉用地附近屋邨的業主立案法團，以及所有屯門鄉事委員會委員，而當日有 50 多名居民(包括用地 B1 附近的居民)及一名屯門區議員出席。屯門區議會及屯門區議會發展及規劃工作小組的意見，連同在諮詢論壇所接獲的公眾意見，均已獲充分考慮，並已適當地納入有關的建議修訂；以及
- (dd) 倘小組委員會同意，當局會在展示分區計劃大綱草圖期間，就有關修訂再諮詢屯門區議會。

政府、機構或社區設施和休憩用地的供應

7. 副主席及一名委員問及屯門區內政府、機構或社區設施和休憩用地的供應。劉榮想先生提述一張載有列表的投影片，表內顯示屯門的政府、機構或社區設施和休憩用地的供應資料，並表示根據屯門規劃區的已規劃人口及《香港規劃標準與準則》(文件的附件 X)，鄰舍休憩用地及地區休憩用地均會出現過剩的情況。小學和中學學位的供應亦會過剩。雖然屯門區的病床供應不足，但病床的供應是按區域需求而釐定，醫院管理局和食物及衛生局會繼續監察有關情況。

改劃「綠化地帶」用地的建議

8. 副主席詢問用地 C5 及 C8 目前的情況，該兩塊用地擬由「綠化地帶」用地改劃作住宅用途。劉榮想先生提述一張顯示有關範圍航攝照片的投影片(文件的圖 3h)，並表示用地 C5 先前屬於面積較大的「住宅(甲類)」地帶的一部分，在一九九七年刊憲的《屯門分區計劃大綱圖編號 S/TM/10》上，擬作公共房屋發展用途。當局在進行屯門東研究的檢討後，認為該「住宅(甲類)」地帶不宜作公屋發展，因為發展密度過高；為此，該用地於二零零九年十月改劃為「綠化地帶」。然而，鑑於目前房屋用地嚴重短缺，當局在檢討「綠化地帶」用地(包括用地 C5)的工作中，建議改劃該「綠化地帶」用地作住宅用途，因用地已被平整且具低生態價值，而用地毗鄰有住宅發展項目。至於用地 C8，劉先生續說，該用地主要劃作「住宅(乙類)」及包括毗鄰劃作「綠化地帶」的斜坡，用地內有臨時構築物，而且與用地 C5 相似，所種樹木具低生態價值。當局亦曾諮詢漁護署署長，得悉其對改劃用地不表負面意見。儘管如此，為把可能對景觀造成的影響減至最低，當局會在兩塊用地相關的契約條件中，加入保護樹木及美化環境的要求。

9. 一名委員說，「綠化地帶」的規劃意向是防止市區範圍的擴展，並作為市區與天然地理環境之間的緩衝區；「綠化地帶」亦充當該區的景觀廊及氣道。當局可加強保育生態價值低的「綠化地帶」用地，而不是把該等用地改劃作住宅發展。同一名委員指出，多個地區(包括大埔及屯門)的「綠化地帶」用地已被選定改劃作住宅用途，預計在其他地區類似改劃用途地帶的建議亦會落實。這名委員原則上不反對把「綠化地帶」用地改劃作住宅用

途，但認為當局應讓委員全面了解揀選「綠化地帶」用地的情況。規劃署亦應檢討「綠化地帶」的功能，並以列表形式提供改劃個別用地的理據，以供參考。

10. 另一名委員表示贊同，並關注改劃已受干擾「綠化地帶」用地會向公眾發出錯誤信息，令公眾以為城規會縱容「先破壞，後建設」的做法。這名委員認為，應把具生態價值的用地劃為「自然保育區」地帶而不是「綠化地帶」。因此，「綠化地帶」既使具低生態價值，也不應作為擬改劃用途地帶的甄選準則。

11. 劉榮想先生回應說，《施政報告》述明政府會多管齊下為香港建立土地儲備，以滿足房屋需求，並會先檢討已長期受到干擾及具低生態價值的「綠化地帶」用地，以作房屋用途。這並不會鼓勵「先破壞，後建設」的發展。當局在平衡所有相關因素後，包括有關用地是否毗鄰或位於現有發展區，從而選定擬改劃用途地帶的「綠化地帶」用地，有關用地包括用地 C5。

12. 秘書補充說，「綠化地帶」及「自然保育區」地帶分屬兩個不同的概念。「綠化地帶」的規劃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。「自然保育區」地帶的規劃意向是保護和保存區內現有的天然景觀、生態系統或地形特色，以達致保育目的及作教育和研究用途。擬議修訂所涉的「綠化地帶」用地位於市區邊緣，且鄰近微斜的主要道路，相關部門經檢討後認為適宜作住宅發展。此外，由於用地毗鄰市區邊緣，在該等用地上進行住宅發展可共用現有發展區已提供的配套設施，達致協同效益。目前擬議的修訂，涉及改劃「綠化地帶」作住宅發展的土地有限(只約 1.07 公頃)，即使在擬議改劃用途地帶後，規劃區內仍會保留超過 740 公頃的「綠化地帶」。秘書請委員參閱文件的附件 IX，並表示在 25 塊改劃用途地帶的用地中，只有三塊涉及「綠化地帶」。至於涉嫌「先破壞，後建設」活動的申請，城規會在過去數年已徹底討論過這議題，並同意不會在全面調查有否涉及違例發展之前就申請作出決定。該等申請與圖則修訂項目擬改劃主要位於政府土地的「綠化地帶」用地，並不相關。

交通方面

13. 劉榮想先生在回應兩名委員的詢問時表示，估計擬議修訂會提供約共 10 000 個單位並容納約 25 500 額外人口，主要位於屯門東。路政署在進行「青山公路青山灣擴闊工程」的交通影響評估，已把屯門東住宅發展的用途地帶建議修訂納入考慮範圍。預計該道路擴闊工程會於二零一九年竣工。改劃用途地帶的程序完成後，一些用地須經收地程序才可透過賣地計劃出售。這些用地的住宅發展項目，很大機會在二零一九年之後才落成。至於會在二零一九年之前落成的其他發展項目，運輸署署長表示，會在二零一九年之前完成的路口改善工程(涉及路口 J2(三聖街)、J5(青榕街)、J6(青盈路)及 J7(黃金泳灘徑))，可配合因新發展項目增加人口而帶來的交通需求。

14. 一名委員留意到在 25 項修訂中，約有 16 項與改劃用途地帶作住宅發展有關，因此詢問當局曾否就屯門進行整體交通影響評估。劉榮想先生說，當局已就所有建議修訂諮詢相關政府部門，包括運輸署，並確認在納入屯門東適合的路口改善措施及第 54 區的道路工程後，改劃建議不會對屯門的整體交通造成不可接受的負面影響。運輸署總工程師／交通工程(新界東)蕭鏡泉先生提述文件的附件 VIII，並表示相關部門已就屯門東的修訂項目進行初步技術檢討，包括由運輸署進行的交通檢討工作，以評估擬議房屋發展的可行性。交通檢討工作的結果顯示，倘落實擬議的路口改善工程，建議修訂不會造成無法克服的交通問題。

第 16 區海榮路與恒富街交界處的用地 B1

15. 提到在會上呈閱的請願信，一名委員備悉，有「南浪海灣」居民表示反對第 16 區海榮路與恒富街交界處的建議修訂項目。這名委員詢問所涉用地的位置。劉榮想先生說，所涉的是用地 B1，他請委員參看顯示該用地位置的投影片。居民提出反對，主要是認為建議修訂會造成負面的視覺及通風影響，以及關注政府、機構或社區設施和休憩場地的提供。為紓解居民所關注的問題，建議劃設闊 15 米的非建築用地以橫跨該用地，使其與恒貴街並排，這樣亦可避免日後的發展項目有過長的臨街面。此外，會根據「可持續建築設計指引」訂明盡量減少平台體積和加設建築物間距的要求，並會把有關要求納入契約條件內。

16. 一名委員詢問為何把「政府、機構或社區」用地南部改劃為「住宅(甲類)22」地帶，以及可否縮小有關範圍以免阻擋「南浪海灣」的景觀。另一名委員亦詢問該「政府、機構或社區」用地北部日後的土地用途。劉榮想先生說，整塊「政府、機構或社區」用地未有劃定作政府、機構或社區用途，而政府現正檢討該「政府、機構或社區」用地北部的長遠用途。視乎進一步的詳細評估結果，該「政府、機構或社區」用地北部可能亦會作住宅用途。為免日後出現零碎發展的情況，以及在設計上為日後的發展項目提供彈性，因此不建議進一步縮小用地 B1 的地盤面積。

其他意見

17. 劉榮想先生在回應一名委員的詢問時表示，屯門區公營及私營房屋的整體比例約為 58：42，大致符合長遠房屋策略督導委員會所建議的公、私營房屋比例應為 60：40。

18. 在回應一名委員詢問釐訂擬議房屋用地地積比率的準則時，劉榮想先生表示，正如《二零一四年施政報告》所述，政府認為全港各個「發展密度分區」現時准許的住宅用地最高地積比率，可整體地適度提高兩成。此外，規劃署在建議地積比率前，已顧及交通和基建、地區特色和現有發展密度等規劃因素，以及對地區可能造成的影響。

19. 高級城市規劃師／屯門及元朗西劉長正先生在回應同一名委員的提問時表示，用地 C1 連同相鄰的青山灣花園位於劃為「住宅(乙類)8」地帶的範圍內(最高地積比率為 1.3 倍，最高建築物高度為 15 層(不包括地庫樓層))。建議改劃用地 C1 為「住宅(乙類)2」，並把最高地積比率訂為 3.6 倍，最高建築物高度訂為主水平基準上 80 米，將略高於青山灣花園(維持「住宅(乙類)8」地帶)。儘管如此，擬議建築物高度與附近發展項目的現有建築物高度並非不相協調。

20. 委員普遍同意對屯門分區計劃大綱圖作出的擬議修訂。

21. 經商議後，小組委員會決定：

- (a) 同意文件第 7 及 8 段所載《屯門分區計劃大綱核准圖編號 S/TM/31》的擬議修訂；

- (b) 同意載於文件附件 II 的《屯門分區計劃大綱草圖編號 S/TM/31A》(展示後將重新編號為 S/TM/32)及載於文件附件 III 的《註釋》，適宜根據《城市規劃條例》第 5 條展示；
- (c) 採用載於文件附件 IV 的《屯門分區計劃大綱草圖編號 S/TM/31A》(展示後將重新編號為 S/TM/32)的經修訂《說明書》，以說明城規會就分區計劃大綱圖上各土地用途地帶所訂定的規劃意向和目的；以及
- (d) 同意載於文件附件 IV 的經修訂《說明書》，適宜連同分區計劃大綱草圖一併展示。

[會議小休五分鐘。]

[主席、林嘉芬女士及黎慧雯女士此時返回席上，而黃仕進教授、劉智鵬博士、馬詠璋女士、邱榮光博士及曹榮平先生此時離席。]

議程項目 4

第 12A 條申請

[公開會議]

Y/TM/14 申請修訂《屯門分區計劃大綱核准圖編號 S/TM/31》，把位於新界屯門掃管笏第 374 約地段第 491 號(部分)、第 492 號(部分)、第 495 號餘段、第 498 號餘段、第 500 號(部分)、第 501 號(部分)、第 502 號餘段(部分)、第 503 號、第 717 號餘段及毗連政府土地的申請地點由「休憩用地」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 Y/TM/14 號)

22. 秘書報告，劉智鵬博士在掃管笏管青路擁有一個單位，他已就此議項申報利益。委員備悉劉博士已離席。

23. 秘書報告，這宗申請曾一度延期一個月。申請人於二零一四年四月十一日提交進一步資料，作為支持申請的進一步理據。由於相關政府部門需要更多時間考慮進一步資料，而有關資料對

評估申請十分重要，規劃署要求把這宗申請延期一個月，以便有時間就進一步資料諮詢相關政府部門。

24. 經商議後，小組委員會決定按規劃署的要求，延期就這宗申請作出決定。小組委員會同意，這宗申請須在是次會議日期起計一個月內提交小組委員會考慮。

沙田、大埔及北區

議程項目 5

第 12A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

Y/NE-TK/15 申請修訂《汀角分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-TK/17》，把位於大埔山寮村第15約地段第665號的申請地點由「農業」地帶改劃為「鄉村式發展」地帶
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第Y/NE-TK/15號)

25. 由於已給予申請人合理時間的通知，邀請他出席會議，但申請人表示不會出席聆訊，故委員同意在申請人缺席的情況下進行聆訊。

簡介和提問部分

26. 下列規劃署的代表此時獲邀到席上：

蘇震國先生 — 沙田、大埔及北區規劃專員

劉志庭先生 — 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區

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

建議

- (a) 擬把面積為 102.72 平方米的申請地點由「農業」地帶改劃為「鄉村式發展」地帶，以便興建一幢小型屋宇。申請地點位於八仙嶺郊野公園和汀角村之間的山麓上部，是一塊長滿雜草的荒廢農田，位置在下段間接集水區內及山寮村的「鄉村範圍」外；

[許智文教授此時到席。]

申請人的理據

- (b) 申請人是新界原居村民，有權申請興建一幢小型屋宇。山寮的「鄉村式發展」地帶沒有足夠的土地興建小型屋宇。地政總署已修訂及擴大山寮的「鄉村範圍」，但規劃署卻拒絕按大埔區議會及大埔鄉事委員會的建議，擴大「鄉村式發展」地帶；
- (c) 雖然申請地點位於下段間接集水區內，但如可解決水質污染的問題，在該地點興建小型屋宇也並非不可能的事，況且下段間接集水區內先前亦有小型屋宇申請獲批給許可。申請人已取得相關地段擁有人的同意，可把污水管經毗鄰的私人地段接駁至最接近(位於 40 米範圍內)的污水幹渠。若這宗申請獲小組委員會批給許可，申請人便會委聘專業人士提交有關接駁污水渠的詳細建議；

政府部門的意見

- (d) 地政總署大埔地政專員不支持這宗申請，因為申請地點完全在山寮的「鄉村範圍」外；
- (e) 運輸署署長對這宗申請有所保留，並表示倘准許在「鄉村式發展」地帶外進行這類小型屋宇發展，會為日後的同類申請立下不良先例，累積影響所及，對交通的負面影響可能很大。儘管如此，這宗申請僅涉及興建一幢小型屋宇，所以若沒有其他拒絕理由，他認為這宗申請可予容忍；

- (f) 環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點位於集水區內，若不妥善處理污水，可能會使集水區的水質出現問題，而且沒有規劃管制機制就這宗改劃申請施加條件，確保申請人會把有關屋宇的污水渠接駁到日後鋪設的公共污水渠，並在已計劃鋪設的污水收集系統建成前，不應興建該屋宇；
- (g) 水務署總工程師／發展(2)反對這宗申請，因為申請地點位於下段間接集水區內，而且完全在山寮的「鄉村式發展」地帶及「鄉村範圍」外，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」的相關準則；
- (h) 漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點位於「農業」地帶內，復耕潛力高；
- (i) 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，並表示若批准這宗申請，會為同類申請立下不良先例，令區內有更多零碎的土地改劃作發展小型屋宇。倘把申請地點改劃作擬議的用途地帶，便無措施可確保申請人會在申請地點進行環境美化；

公眾的意見

- (j) 在法定公布期的首三個星期內，當局收到三份公眾意見書，分別由一名市民、嘉道理農場暨植物園公司及創建香港提交。提意見人反對這宗申請，主要理由包括擬議的發展不符合「農業」地帶的規劃意向；擬議的發展對可作農地的地方有累積影響；沒有交通及環境影響方面的評估；以及所作改劃流於零碎。大埔民政事務專員沒有收到區內人士的反對／意見；以及

規劃署的意見

(k) 根據文件第 11 段所作的評估，規劃署不支持這宗申請，有關的評估撮錄如下：

- (i) 二零一二年，小組委員會曾考慮規劃署就山寮所進行的土地用途檢討的結果，同意擬議的「鄉村式發展」地帶擴展範圍應有限制，不能損及現有的天然景致和鄉郊格局，也不能令水資源受廢物和污染物所污染。申請地點與現有的「鄉村式發展」地帶和此地帶的擬議擴展範圍分別相距超過 120 米和 80 米，若批准這宗申請，會導致發展變得零碎，亦會為其他同類申請立下不良先例；

[此時，林嘉芬女士返回席上，而黎慧雯女士則暫時離席。]

- (ii) 根據地政總署大埔地政專員的記錄，雖然現有「鄉村式發展」地帶及擬議的「鄉村式發展」地帶內可供使用的土地不足以用來興建預測未來 10 年所需的全部小型屋宇，但已足夠用來興建目前尚未處理的申請所涉及的小型屋宇。因此，應先發展擬議的「鄉村式發展」地帶內仍未開發的土地，然後才考慮擴大此地帶的範圍。地政總署大埔地政專員不支持這宗申請，理由是申請地點完全在山寮的「鄉村範圍」外；
- (iii) 擬建的小型屋宇與周圍的鄉郊風貌並非不協調。漁護署署長不支持作出改劃，理由是申請地點的復耕潛力高。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對改劃建議亦有所保留，認為會使「鄉村式發展」地帶變得零碎。申請人亦未能提出有力的規劃理據，以支持這宗申請；
- (iv) 申請地點位於下段間接集水區內，但沒有規劃管制機制，確保集水區的水質不會受到負面影

響。環保署署長及水務署總工程師／發展(2)均不支持這宗改劃申請；以及

- (v) 小組委員會曾於二零零四年二月、二零一三年六月及二零一四年二月決定不同意三宗同類的第 12A 條申請，主要理由是申請地點位於集水區內，若興建擬議的小型屋宇，會對該區的水質造成負面影響。申請書內並無有力的理據，令小組委員會要偏離其先前所作的決定。

28. 由於委員沒有提問，主席表示小組委員會將在規劃署的代表離席後就這宗申請進行商議。主席多謝規劃署的代表出席聆訊。他們此時離席。

商議部分

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

- 「(a) 申請地點位於有關的「農業」地帶的中部，遠離西面現有的「鄉村式發展」地帶。有關建議會導致「鄉村式發展」地帶零碎和分散地擴展，亦會為區內其他同類申請立下不良先例。申請人未有在申請書內提出有力的規劃理據，以支持把申請地點由「農業」地帶改劃為「鄉村式發展」地帶；以及
- (b) 申請地點位於下段間接集水區內，不宜由「農業」地帶改劃為「鄉村式發展」地帶以發展小型屋宇，因為必須通過審核第 16 條規劃申請，對小型屋宇發展作出適當的規劃管制，才能確保集水區的水質不會受到負面影響。」

西貢及離島區

議程項目 6

第 16 條申請

[公開會議]

A/SLC/135 擬在劃為「綠化地帶」的大嶼山大浪灣村第321約地段第131號闢設附設於現有屋宇的臨時泳池及花園(為期五年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第A/SLC/135號)

29. 秘書報告，申請人於二零一四年四月二十二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和公眾的意見。這是申請人首次要求延期。

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

沙田、大埔及北區

[高級城市規劃師／沙田、大埔及北區陸國安先生、鄧永強先生及劉志庭先生，以及規劃署高級園境師姚禧美女士此時獲邀到席上。]

議程項目 7

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/ST/805 擬在劃為「綠化地帶」的新界沙田九肚第171約政府
土地闢設公用事業設施裝置(污水泵房)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第A/ST/805D號)

31. 秘書報告，這宗申請由渠務署提交，並由艾奕康有限公司(下稱「艾奕康公司」)擔任申請人的顧問。下列委員就此議項申報利益：

- 黃仕進教授 (副主席) — 目前與艾奕康公司有業務往來，也是香港大學土木工程系講座教授兼系主任，以及交通運輸研究所所長，而艾奕康公司曾贊助該系和該研究所的一些活動
- 符展成先生 — 目前與艾奕康公司有業務往來
- 黎慧雯女士 — 目前與渠務署和艾奕康公司有業務往來

32. 委員備悉符展成先生已表示抱歉未能出席會議，而黃仕進教授則已離席。委員亦認為黎慧雯女士涉及直接利益，並備悉她已避席。

簡介和提問部分

33. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區陸國安先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景，特別指出擬設的污水泵房位於九肚雍坪徑旁，是為九肚地區餘下未鋪設污水設施的地方而設，包括九肚村和毗鄰的私人住宅發展項目。要闢設該污水泵房，必須砍掉合共 15 棵樹，包括 8 棵非入侵性的樹(包括一棵成齡樟樹)和 7 棵入侵性的樹。二零一三年四月五日，小組委員會首次考慮這宗申請，決定延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交其測

試的兩個方案的進一步資料，包括(i)能否保留那棵成齡樟樹；以及(ii)須予砍掉的樹的種類；

(b) 因應小組委員會的意見，申請人提交了各個方案(方案 A 至 D)的摘要資料，比較各者在景觀、視覺、交通和建築噪音方面的影響、所需土地、建築費用和公眾的接受程度，並列出受影響的樹木。由於原本的建議所帶來的負面影響最少，因此，申請人認為應採用原本的建議。申請人也曾考慮可否移植該棵樟樹，但預料把該樹移植到附近陡峭的山坡後，存活率不高。二零一三年八月十六日，小組委員會考慮過有關的進一步資料後，決定再延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料，包括(i)是否有其他地點可關設該污水泵房，以盡量減少對景觀的負面影響，特別是可否保留該棵樟樹；(ii)就各個不同方案諮詢區內居民；以及(iii)擬設的污水泵房的布局和位置是否可另作安排，務求保護該樹；

(c) 因應小組委員會的要求，申請人提交了進一步資料以支持這宗申請：

(i) 申請人表示在二零零八年該污水泵房的初步設計階段曾制訂五個方案(地點 1 至 5)，並曾諮詢駿寶居和松柏園這兩個最受影響的住宅發展項目，因為兩者位置最接近可能關設污水泵房的地點。由於建議方案的地點 2 獲公眾人士支持，申請人選擇了此方案。除建議的方案外，申請人在對上兩次提交的資料中也有探討另外四個方案(方案 A 至 D)，另在這次提交的進一步資料中再多加了一個方案(方案 E)，以作比較。申請人亦用問卷詢問了駿寶居和松柏園的居民對這些方案(建議的方案和方案 C 至 E)的意見，結果顯示即使建議的方案無法保留該樹，大部分受訪者仍然支持此方案；

(ii) 申請人表示保證建議的方案在環境、交通、技術表現(包括對排水的影響、對土力的影響、交通方便程度和安全風險)、建築費用、落實

工程的時間表，以及最重要的公眾支持方面都是最可取的；

- (iii) 申請人亦曾探討所有可以保留該樹的可行方案，但這些方案得不到足夠的區內人士支持，而且涉及其他技術上的困難。申請人重申，建議的方案中的泵房布局和位置是最可取的，能顧及所有相關的考慮因素；以及
 - (iv) 公眾已等待多年，面對公眾的壓力下，申請人必須按計劃落實這項污水泵房工程計劃。如果建議的方案不獲接納，就可能要撤回區內的排污計劃，因為沒有其他方案得到區內人士支持。鑑於有必要為該區居民提供排污服務及處理區內的水污染問題，申請人促請小組委員會批准建議的方案，讓工程早日展開；
- (d) 政府部門的意見——規劃署總城市規劃師／城市設計及園境不反對這宗申請。擬進行這項發展的地點及／或毗鄰的地方有一些重要的景觀資源和景觀特色，包括有兩棵浙江潤楠和天然河道的景觀。建議的方案、方案 C 和方案 E 會對景觀造成不同程度的影響，而規劃署總城市規劃師／城市設計及園境同意申請人的看法，認為建議的方案是當中較可取的方案。為減輕失去該棵樟樹所帶來的影響，建議申請人沿雍坪徑旁多作園景美化，改善景觀；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 5 段的評估，規劃署不反對這宗申請。擬設的污水泵房是為該區居民而設的必要公用事業設施。該污水泵房須建於雍坪徑旁近河谷的位置，亦要靠近集水範圍以把污水輸送到山上的污水幹渠。在十個可考慮的污水泵房地點當中，地點 1、3、4 和 5 在初步選址階段已不獲區內居民支持，而方案 A 和 B 則不獲推薦，因為不能保證可以保護該棵樟樹。申請人就建議的方案和方案 C 至 E 諮詢區內居民的結果顯示，即使建議的方案不能保護該棵樟樹，區內居民仍普遍屬意採用此方案。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境認同申請人已證明，

就保護樹木，以盡量減少及對現有景觀資源造成的損失和可能對周邊景觀造成的干擾而言，並沒有其他更佳的地點可供選擇。因此，在這些方面而言，建議的方案是最可取的。建議的地點與方案 C、D 和 E 相比，其對綠化地方造成的損失是最少的。

34. 陸國安先生回應一名委員的問題，解釋說根據申請人的說法，二零零八年進行的初步設計階段沒有繼續考慮地點 5，是因為該地點欠缺公眾支持。地點 5 和雍坪徑兩者的高度有差距，若採用該地點，就要興建大型的護土構築物，預料視覺上會對駿寶居和松柏園造成很大影響。

商議部分

35. 一名委員表示對建議的方案有所保留，認為申請人雖然已比較過受建議的方案所影響的該棵樟樹和受方案 C 至 E 所影響的浙江潤楠，但該棵成齡樟樹是珍貴的樹，應予保存，遂詢問可否縮減該污水泵房的規模，或把之改設於別處。陸國安先生解釋說，該棵樟樹的根部會受該污水泵房的挖土工程和臨時工地所影響，但大幅削減該污水泵房的規模並不可行。申請人已研究十個涉及不同布局和位置的方案，嘗試保留該樹。權衡所有考慮因素後，結論是建議的方案是最可取的。陸先生以一張顯示在技術上可設該污水泵房的區域的幻燈片作說明，並表示該污水泵房必須建於近河谷的地方。如果污水排放點與該污水泵房之間的距離增加，該污水泵房位置的深度就要增加，而較長的距離和較深的挖土工程會對景觀造成更大的負面影響，而且預料在視覺上對麗坪路的一帶住宅區也會有影響。

36. 規劃署高級園境師姚禧美女士認同這名委員指該棵樟樹是珍貴的樹的看法。不過，附近一帶還有其他大樹和樟樹。若論景觀和視覺的影響，申請人研究過的十個方案各有利弊，而且每個方案都需要砍伐一些樹木。姚女士同意申請人所指，在檢視所有方案後，確沒有其他更佳的地點可供選擇。考慮到建議砍掉的樹木數量，應規定申請人須盡可能在申請地點範圍內補種樹木，並在臨時工地範圍內(特別是路邊)栽種植物，以恢復該處的原貌。

37. 對於這名委員的另一問題，姚女士以一張顯示該污水泵房的截面圖及毗連的斜坡的幻燈片作說明，表示該棵樟樹位於陡峭

的山坡上。由於這類山坡上的成齡樹在移植後的存活率不高，因此不建議移植該樹。

38. 另一名委員也對這宗申請有所保留，因為該棵樟樹是珍貴的樹。這名委員認為小組委員會應考慮究竟保存該棵珍貴的樹是否比區內人士的反對意見更為重要，並應物色另一個地點關設該污水泵房。

39. 一名委員表示，由於該污水泵房是必要的設施，而且申請人已研究過十個方案，小組委員會應作出抉擇，接受妥協的方案。考慮到區內人士普遍屬意在建議的地點關設該污水泵房，這名委員不反對這宗申請。另一名委員表示贊同這個看法，並要求規劃署的代表闡述支持的理據，以證明有必要關設該污水泵房。陸先生回應說，擬設的污水泵房的服務範圍涵蓋九肚地區各未鋪設污水設施的地方，包括使用化糞池處理污水的雍雅花園、駿寶居、松柏園和神召會。由於這些發展項目靠近九肚坑的河道，其排出的污水有可能污染與城門河和吐露港相連的九肚坑的水質，因此有必要關設該污水泵房。

40. 一名委員表示應支持關設擬議的污水泵房，因為該泵房是必要的排污設施，能夠保護環境。這名委員認為應權衡各項因素，況且，建議的地點對綠化地方造成的損失已是最少的。另一名委員表示贊同這個看法。

41. 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。這宗申請的規劃許可有效期至二零一八年四月二十五日止；除非在該日期前，所批准的發展已展開或有關許可已續期，否則有關許可會於該日期後停止生效。規劃許可須附加下列條件：

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

42. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- 「(a) 申請人應盡量避免影響現有的樹木／減少對現有的樹木的影響，以及避免砍伐樹木；
- (b) 建議申請人在雍坪徑旁多作園景美化，改善景觀，以及減輕失去路旁那棵成齡樹編號 T0002 的影響；
- (c) 留意地政總署沙田地政處的意見，申請人取得城規會的許可後，須另行向地政總署提交政府撥地申請。地政總署會以業主身分全權酌情考慮有關的政府撥地申請，倘予批准，會附加該署釐定的條款及條件。在正常情況下，應預留最少 9 至 12 個月時間辦理政府撥地申請；
- (d) 留意消防處處長的意見，有關緊急車輛通道的安排，須符合由屋宇署負責執行的《2011 年建築物消防安全守則》D 部第 6 節的規定。消防處收到申請人正式提交的建築圖則後，便會制訂詳細的消防安全規定；
- (e) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界東的意見，申請人若擬在已批租的政府土地進行任何建築工程，必須根據《建築物條例》的規定，向該署提交有關資料，由該署審批；
- (f) 留意漁農自然護理署署長的意見，申請人須遵從環境運輸及工務局技術通告(工務)第 5/2005 號「保護天然河溪免受建造工程影響」的規定，避免在施工階段對河道造成影響；
- (g) 留意運輸署署長的意見，污水泵房內須闢設最少一個貨車上落貨車位，以供保養維修該泵房時使用；以及
- (h) 留意機電工程署署長的意見，申請人須向供電商索取電纜圖則，以找出申請地點範圍內或附近是否設有地下電纜(及／或架空電纜)。根據所取得的電纜圖則，倘申請地點範圍內或附近設有地下電纜(及／或架空電纜)，申請人便須採取以下措施：

- (i) 若申請地點位於規劃署編訂的《香港規劃標準與準則》所訂輸電電壓水平在 132 千伏特或以上的高壓架空電纜的較理想工作走廊內，申請人須先諮詢供電商及與供電商作出安排；
- (ii) 申請人及／或其承建商在申請地點範圍內搭建任何構築物前，必須與供電商聯絡，如有需要，應要求供電商遷移地下電纜(及／或架空電纜)，使電纜遠離擬建的構築物；以及
- (iii) 申請人及其承建商在供電電纜附近進行工程時，必須遵守根據《供電電纜(保護)規例》訂立的《有關在供電電纜附近工作的實務守則》。」

[主席多謝高級城市規劃師／沙田、大埔及北區陸國安先生和規劃署高級園境師姚禧美女士出席會議，解答委員的提問。他們此時離席，而黎慧雯女士則返回席上。]

議程項目 8

第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-FTA/139 擬在劃為「農業」、「休憩用地」及「道路」地帶的新界上水上水華山第 52 約地段第 184 號餘段及第 187 號餘段(部分)臨時露天存放建築材料(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-FTA/139 號)

44. 秘書報告，申請人於二零一四年四月十一日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間準備技術評估報告及建議，以支持這宗申請。這是申請人首次要求延期。

45. 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 9 及 10

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-FTA/140 擬在劃為「農業」地帶的新界上水上水華山第52約地段第252號A分段第1小分段興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第A/NE-FTA/140及141號)

A/NE-FTA/141 擬在劃為「農業」地帶的新界上水上水華山第52約地段第252號A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-FTA/140及141號)

46. 小組委員會得悉這兩宗申請的性質類似，而且申請地點在同一地帶，位置非常接近，故同意一併考慮這兩宗申請。

簡介和提問部分

47. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區鄧永強先生簡介這兩宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬分別在兩個申請地點興建的屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段和附錄 IV。從農業發展的立場考慮，漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這兩宗申請，因為申請地點的復耕潛力高。運輸署署長對這兩宗申請

則有保留，並表示倘批准在「鄉村式發展」地帶外進行這類小型屋宇發展，會為日後的同類申請立下不良先例，累積影響所及，對交通的負面影響會很大。不過，由於這兩宗申請各只涉及興建一幢小型屋宇，運輸署署長認為除非有其他拒絕理由，否則這兩宗申請可予容忍。從景觀規劃的角度考慮，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這兩宗申請有所保留，並認為雖然預料擬建的小型屋宇不會對現有的景觀資源造成很大的干擾，但批准這兩宗申請，會產生鼓勵作用，令鄉村發展擴散至「鄉村式發展」地帶外，損及「鄉村式發展」地帶與旁邊河道之間在景觀上能發揮的緩衝功能；

- (d) 在法定公布期的首三個星期內，關於這兩宗申請，當局各收到兩份公眾意見書，分別來自一名北區區議員及嘉道理農場暨植物園公司。該名北區區議員支持這兩宗申請，認為可方便村民興建小型屋宇。嘉道理農場暨植物園公司則反對這兩宗申請，主要理由包括擬議的發展不符合「農業」地帶的規劃意向；申請地點附近有活躍的農業活動；以及應保留農地以保障香港的食物供應；
- (e) 北區民政事務專員表示，當區現任北區區議員兼上水鄉原居民代表、上水區鄉事委員會主席、上水鄉另外兩名原居民代表、上水鄉居民代表，以及華山村原居民代表和居民代表對這兩宗申請沒有意見。不過，該名現任北區區議員兼上水鄉原居民代表表示，申請人應保留現有那條區內行人徑及通道供其他村民使用；以及
- (f) 規劃署的意見——根據載於文件第 11 段的評估，規劃署不反對這兩宗申請。雖然漁護署署長不支持這兩宗申請，因為申請地點的復耕潛力高，但應注意的是，這兩宗申請大致符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」，而且華山村的「鄉村式發展」地帶並沒有足夠土地以應付小型屋宇需求。申請地點四周主要是農地、小型屋宇和樹羣，擬建的小型屋宇與這種鄉郊環境並非不協調，而且其

位置距離西南面的梧桐河有 60 米左右，又在現有的華山村毗鄰，附近亦有其他已獲批准發展小型屋宇的用地。針對規劃署總城市規劃師／城市設計及園境所關注有關景觀可能受到影響的問題，建議在規劃許可加入附帶條件，規定申請人提交並落實美化環境建議。此外，運輸署署長認為這兩宗申請可予容忍。預料擬議的發展不會對周邊地區的環境、排水及交通造成很大的負面影響。對於公眾就這兩宗申請提出的意見，上文已載述相關方面的評估。應注意的是，申請地點的範圍沒有侵進任何現有的行人徑及區內通道，故此擬議的發展應該不大可能會影響附近地區的村民。

48. 委員並無就這兩宗申請提出問題。

商議部分

49. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這兩宗申請。這兩宗申請的規劃許可有效期均至二零一八年四月二十五日止；除非在該日期前，所批准的發展已展開或有關許可已續期，否則有關許可會於該日期後停止生效。這兩宗申請的規劃許可均須附加以下條件：

- 「(a) 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。」

50. 小組委員會亦同意告知這兩宗申請的申請人下述事宜：

- 「(a) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，申請地點所在的地區沒有公共污水收集系統可供接駁；

- (b) 留意漁護署署長的意見，申請地點非常接近由該署負責護理位於梧桐河為紓緩影響而設的種植區，擬議的小型屋宇發展不得侵進或影響該種植區；
- (c) 留意水務署總工程師／發展(2)以下的意見：
 - (i) 為向發展項目供水，申請人或須把該項目的內部供水系統伸延，以接駁至最接近而合適的政府水管。申請人須解決與供水相關的任何土地問題(例如私人地段問題)，並須負責私人地段內的內部供水系統的建造、運作及維修保養，而有關情況必須符合水務署所訂標準；以及
 - (ii) 申請地點位於抽洪集水區內；
- (d) 留意消防處處長的意見，申請人須遵守地政總署編訂的《新界豁免管制屋宇消防安全規定指引》。消防處收到地政總署轉介的正式申請後，便會制訂詳細的消防安全規定；
- (e) 留意環保署署長的意見，申請人須在擬議發展的詳細設計階段充分考慮交通噪音的問題；以及
- (f) 留意有關的規劃許可只批給申請所涉的發展項目。倘要為擬議發展項目闢設通道，申請人須確保有關通道(包括任何必須進行的填土／挖土工程)符合相關法定圖則的規定，並視乎情況所需，在進行道路工程前，向城規會申請規劃許可。」

議程項目 11
第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-FTA/142

擬在劃為「農業」地帶的新界上水上水華山
第 52 約地段第 203 號餘段臨時露天存放建築
材料(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-FTA/142 號)

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) 露天存放建築材料(為期三年)的建議；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。從農業發展的角度，漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點的復耕潛力高。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)亦不支持這宗申請，因為申請地點附近有住用構築物；
- (d) 當局在法定公布期的首三個星期內，收到一份由一名北區區議員提交的公眾意見書，表示支持這宗申請，主要的理由是擬議的發展可便利村民。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——根據載於文件第 12 段的評估，規劃署不支持這宗申請。有關的評估撮述如下：
 - (i) 擬議的發展並不完全符合「農業」地帶的規劃意向。由於申請地點的復耕潛力高，漁護署署長不支持這宗申請。此外，也欠缺有力的規劃理據，以支持偏離「農業」地帶的規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
 - (ii) 擬議的發展與四周的鄉郊風貌並非不協調，不過，申請地點非常接近南面現有的住用構築物，擬作的露天貯物用途有可能對附近居民所處的環境造成負面影響，因此，環保署署長不支持這宗申請；以及
 - (iii) 申請地點位於有關「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」的城市規劃委員會規

劃指引(城規會規劃指引編號 13E)所指的第 3 類地區。這宗申請不符合城規會規劃指引編號 13E 的規定，因為申請地點先前不曾獲批給規劃許可，而申請地點面積小於 1 000 平方米。此外，申請人也未能證明有關的發展對周邊地區的環境不會造成負面影響。批准現在這宗申請會為「農業」地帶內的同類申請立下不良先例，若這些申請都獲批准，累積影響所及，會對該區的環境造成負面影響。

52. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

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

- 「(a) 這宗申請不符合該區「農業」地帶的規劃意向，有關的意向主要是保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途。設立此地帶的目的，亦是要保存在復耕及作其他農業用途方面具有良好潛力的休耕農地。申請書內並無有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (b) 這宗申請不符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E 的規定，理由包括申請地點先前不曾獲批給規劃許可；政府部門對這宗申請有負面意見；以及申請人未能證明有關的發展對周邊地區的環境不會造成不良影響；以及
- (c) 批准這宗申請會為「農業」地帶內的同類申請立下不良先例，若這些同類申請均獲批准，累積影響所及，會導致該區整體的環境質素下降。」

議程項目 12 及 13

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-LYT/538 擬在劃為「農業」地帶的新界粉嶺馬尾下嶺咀第 76 約地段第 1759 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/538 號)

A/NE-LYT/539 擬在劃為「農業」地帶的新界粉嶺馬尾下嶺咀第 76 約地段第 1760 號 D 分段興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-LYT/539 號)

54. 小組委員會得悉這兩宗申請的性質類似，而且申請地點在同一地帶，位置非常接近，故同意一併考慮這兩宗申請。

簡介和提問部分

55. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區鄧永強先生簡介這兩宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬分別在兩個申請地點興建的屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段和附錄 IV。從農業發展的立場考慮，漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這兩宗申請，因為申請地點的復耕潛力高。運輸署署長對這兩宗申請則有保留，表示倘批准在「鄉村式發展」地帶外進行這類小型屋宇發展，會為日後的同類申請立下不良先例，累積影響所及，對交通的負面影響會很大。不過，由於這兩宗申請各只涉及興建一幢小型屋宇，運

輸署署長認為除非有其他拒絕理由，否則這兩宗申請可予容忍；

- (d) 在法定公布期的首三個星期內，有關這兩宗申請，當局各收到兩份公眾意見書。其中一份來自一名北區區議員，表示支持這兩宗申請，因為擬議的發展可為村民帶來方便。另一份由嘉道理農場暨植物園公司提交，表示反對這兩宗申請，主要理由是這兩宗申請不符合「農業」地帶的規劃意向，以及當局須考慮批准同類申請所造成的累積影響和農地流失的問題；
- (e) 北區民政事務專員表示，粉嶺區鄉事委員會主席對這兩宗申請沒有意見，嶺咀的居民代表則表示申請人須妥善處理規劃、出入通路及排水的問題；以及
- (f) 規劃署的意見——根據載於文件第 11 段的評估，規劃署不反對這兩宗申請。雖然漁護署署長認為申請地點的復耕潛力高，所以不支持這兩宗申請，但應注意的是，這兩宗申請大致符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」，而且馬尾下嶺咀及嶺皮村的「鄉村式發展」地帶並沒有足夠土地以應付小型屋宇需求。申請地點周圍主要是村屋及農地，一片鄉郊風貌，擬建的小型屋宇與這種環境並非不協調，而且運輸署署長認為這兩宗申請可予容忍。此外，預料擬議的發展不會對周邊地區的交通、環境、排水及景觀造成很大的負面影響。至於公眾的意見，上文已載述相關方面的評估。

56. 委員並無就這兩宗申請提出問題。

商議部分

57. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這兩宗申請。這兩宗申請的規劃許可有效期均至二零一八年四月二十五日止；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。這兩宗申請的許可均須附加下列條件：

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

58. 小組委員會亦同意告知這兩宗申請的申請人下述事宜：

- 「(a) 留意水務署總工程師／發展(2)以下的意見：
 - (i) 為向發展項目供水，申請人或須把該項目的內部供水系統伸延，以接駁至最接近而合適的政府水管。申請人須解決與供水相關的任何土地問題(例如私人地段問題)，並須負責私人地段內的內部供水系統的建造、運作及維修保養，而有關情況必須符合水務署所訂標準；以及
 - (ii) 申請地點位於抽洪集水區內；
- (b) 留意消防處處長的意見，申請人須遵守地政總署編訂的《新界豁免管制屋宇消防安全規定指引》，消防處收到地政總署轉介的正式申請後，便會制訂詳細的消防安全規定；
- (c) 留意路政署總工程師／新界東的意見，任何由沙頭角公路通往申請地點的通道均不是由路政署維修保養；
- (d) 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；
- (e) 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範圍內栽種樹木及灌木，加強申請地點的綠化；以及

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

議程項目 14

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-MUP/88 擬在劃為「農業」地帶的新界沙頭角萬屋邊村第37約地段第328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-MUP/88號)

簡介和提問部分

59. 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 IV。從農業發展的角度考慮，漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點是植物苗圃的一部分，而且附近有活躍的農業活動；而從自然保育的角度考慮，漁護署署長亦對這宗申請有所保留，因為申請地點距離萬屋邊河約三米，該河的上游是該署負責管理的「具重要生態價值的河溪」。運輸署署長對這宗申請同樣有所保留，並表示倘批准在「鄉村式發展」地帶外進行這類小型屋宇發展，會為日後的同類申請立下不良先例，累積影響所及，對交通的負面影響可以很大。不過，由於這宗申請只涉及興建一幢小型屋宇，運輸署署長認為除非有其他理由拒絕，否則這宗申請可予容忍；

- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局收到五份公眾意見書，其中一份由一名北區區議員提交，表示支持這宗規劃申請，因為可為該村帶來益處。餘下四份意見書由區內一名居民、萬屋邊一羣居民、嘉道理農場暨植物園公司及世界自然基金會香港分會提交，表示反對這宗申請，主要理由包括這宗申請不符合「農業」地帶的規劃意向；進行小型屋宇發展，累積影響下，會令環境變差；萬屋邊的「鄉村式發展」地帶內仍有大量土地可供發展小型屋宇；以及批准這宗申請，會為同類的申請立下不良先例；

[黃令衡先生此時暫時離席。]

- (e) 北區民政事務專員表示，沙頭角區鄉事委員會主席表示支持這宗申請，一名北區區議員及萬屋邊村代表對這宗申請則沒有意見；以及
- (f) 規劃署的意見——根據載於文件第 11 段的評估，規劃署不反對這宗申請。雖然漁護署署長不支持這宗申請，因為申請地點現時是植物苗圃的一部分，而且附近有活躍的農業活動，但須注意的是，這宗申請大致符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」，而且萬屋邊村的「鄉村式發展」地帶並沒有足夠土地以應付小型屋宇需求。至於萬屋邊河，須注意的是，該河劃為「具重要生態價值的河溪」的河段位於上游，位置在下游的申請地點以北約 70 米處，而且環境保護署署長不反對這宗申請，因為單是擬議的小型屋宇，不大可能會對該區造成嚴重的污染。不過，可在規劃許可附加合適的條件，規定申請人提交並落實排水建議，以盡量減輕對鄰近地區的排水可能造成的負面影響。此外，運輸署署長認為這宗申請可予容忍。至於公眾的意見，上文已載述相關方面的評估。

60. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

61. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這宗申請的規劃許可有效期至二零一八年四月二十五日止；除非在該日期前，所批准的發展已展開或有關許可已續期，否則有關許可會於該日期後停止生效。規劃許可須附加下列條件：

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

62. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- 「(a) 留意水務署總工程師／發展(2)以下的意見：
 - (i) 為向發展項目供水，申請人或須把該項目的內部供水系統伸延，以接駁至最接近而合適的政府水管。申請人須解決與供水相關的任何土地問題(例如私人地段問題)，並須負責私人地段內的內部供水系統的建造、運作及維修保養，而有關情況必須符合水務署所訂標準；以及
 - (ii) 申請地點位於抽洪集水區內；
- (b) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，申請地點所在的地區沒有公共雨水排放設施，亦沒有公共污水收集系統可供接駁；
- (c) 留意消防處處長的意見，申請人須遵守地政總署編訂的《新界豁免管制屋宇消防安全規定指引》。消防處收到地政總署轉介的正式申請後，便會制訂詳細的消防安全規定；

- (d) 按照由環境保護署編訂的《專業人士環保事務諮詢委員會專業守則第 5/93 號》所載的規定，設計及建造擬建小型屋宇的化糞池及滲水井系統；以及
- (e) 留意有關的規劃許可只批給申請所涉的發展項目。倘要為擬議發展項目闢設通道，申請人須確保有關通道(包括任何必須進行的填土／挖土工程)符合相關法定圖則的規定，並視乎情況所需，在進行道路工程前，向城規會申請規劃許可。」

議程項目 15 及 16

第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-KLH/461 擬在劃為「綠化地帶」的大埔九龍坑第9約地段第183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-KLH/461及462號)

A/NE-KLH/462 擬在劃為「綠化地帶」的大埔九龍坑第9約地段第183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-KLH/461及462號)

63. 小組委員會得悉這兩宗申請的性質類似，而且申請地點在同一地帶，位置非常接近，故同意一併考慮這兩宗申請。

64. 秘書報告，申請人於二零一四年四月十六日要求城規會延期兩個月才考慮這兩宗申請，讓其有時間準備進一步資料回應政府部門的意見。這是申請人首次要求延期。

65. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這兩宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這兩宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計兩個月內提交小組委員會考慮。倘申請人提交的進一步資料不包含重要的內容，可在較短時間內處理，這宗申請可於較早的會議上提交小

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

議程項目 17

第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-KLH/464 擬在劃為「農業」地帶的新界大埔元嶺第 9 約地段第 854 號 C 分段第 1 小分段、第 854 號 C 分段第 2 小分段、第 855 號 B 分段第 1 小分段、第 855 號 B 分段餘段、第 855 號 D 分段餘段、第 854 號 G 分段、第 854 號 H 分段、第 854 號 I 分段第 2 小分段、第 855 號 D 分段第 1 小分段、第 855 號 E 分段、第 867 號 A 分段及第 867 號 C 分段興建三幢屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-KLH/464 號)

66. 秘書報告，申請人於二零一四年四月一日要求城規會延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間擬備有關化糞池位置的進一步資料。這是申請人首次要求延期。

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

議程項目 18

第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-KLH/465 擬在劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的新界大埔泰亨第 7 約地段第 461 號餘段興建屋宇
(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-KLH/465 號)

68. 秘書報告，申請人於二零一四年三月二十七日要求城規會延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間擬備進一步資料，以回應政府部門的意見。這是申請人首次要求延期。

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

議程項目 19

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-LT/502 擬在劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的大埔白牛石下村第 10 約地段第 271 號 A 分段第 4 小分段興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-LT/502 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬建的屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段及附錄 V。從農業的角度而言，漁農自然護理署(下稱「漁護署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點的復耕潛力高；

[此時，黃令衡先生返回席上，而蕭鏡泉先生則暫時離席。]

- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局收到一份由創建香港提交的公眾意見書，表示反對這宗申請，主要理由是擬議的發展不符合「農業」地帶的規劃意向，而且申請人沒有進行交通和環境影響評估，倘這宗申請獲得批准，累積影響所及，會令農地質素變差。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，規劃署不支持這宗申請，有關的評估撮錄如下：
 - (i) 「農業」地帶的規劃意向主要是保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途。設立此地帶的目的，亦是要保存在復耕及作其他農業用途方面具有良好潛力的休耕農地。從農業的角度而言，漁護署署長不支持這宗申請。此外，亦有公眾意見書表示反對這宗申請；
 - (ii) 擬議的發展不符合「評審新界豁免管制屋宇發展規劃申請的臨時準則」，因為有關的「鄉村式發展」地帶內可用作發展小型屋宇的土地並非普遍供不應求。雖然申請地點位於「鄉村式發展」地帶的邊緣，毗鄰亦有正在發展的村屋，但申請地點南面位於「農業」地帶內的地方，大致上仍未開發，而這宗申請提出興建的小型屋宇亦不屬插入式發展；以及

- (iii) 自小組委員會不批准先前編號 A/NE-LT/470 的小型屋宇申請有關在申請地點的 4 號屋發展以來，規劃情況一直沒有改變，所以這次並沒有充分的規劃理由要從寬考慮這宗申請，並偏離小組委員會先前所作的決定。

71. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

72. 一名委員提到文件的圖 A-4，詢問在申請地點旁邊正在興建的屋宇是否已獲規劃許可。高級城市規劃師／沙田、大埔及北區劉志庭先生回應說，該屋宇位於「鄉村式發展」地帶內，無須取得城市規劃委員會的規劃許可。

73. 經進一步商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請。委員繼而審閱文件第 12.1 段所載的拒絕理由，並認為理由恰當。有關的理由是：

- 「(a) 擬議的發展不符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的準則」，因為有關的「鄉村式發展」地帶內仍有足夠的土地可應付未來小型屋宇的全部需求；以及
- (b) 申請人未能在申請書中證明為何在劃為「鄉村式發展」地帶的地方沒有其他合適的土地可作擬議的發展。」

議程項目 20

第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-SSH/89 在劃為「鄉村式發展」地帶的西貢北約井頭村第 165 約地段第 1046 號、第 1047 號、第 1051 號(部分)及毗連政府土地經營臨時食肆(餐廳戶外座位區)(為期五年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-SSH/89 號)

74. 秘書報告，申請人於二零一四年四月十四日要求城規會延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間擬備進一步資料，以回應政府部門的意見。這是申請人首次要求延期。

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

議程項目 21

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-TK/494 在劃為「農業」地帶及「道路」地帶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、第 396 號餘段及第 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、第 324 號、第 1016 號餘段(部分)、第 1019 號餘段、第 1020 號餘段、第 1022 號至第 1029 號、第 1040 號至第 1045 號、第 1049 號、第 1050 號關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/494A 號)

簡介和提問部分

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

(a) 申請的背景；

(b) 所關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。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位於「農業」地帶內，復耕潛力高；

[蕭鏡泉先生此時返回席上。]

- (d) 在法定公眾查閱期的首三個星期內，當局收到一份由一名個別人士提交表示反對這宗申請的公眾意見書，反對理由主要是已有幾個燒烤場對汀角村民造成滋擾及影響村內的鄉郊環境；
- (e) 大埔民政事務專員轉達了有關選區一名區議員的意見。該區議員關注申請人會使用的那條通道是否應包括在規劃申請內，因為其他市民亦可使用那條通道；以及
- (f) 規劃署的意見——根據詳載於文件第 10 段的評估，規劃署認為有關的臨時用途可予容忍兩年。雖然漁護署署長不支持這宗申請，但附近一帶都是一些農業及康樂用途，擬議的用途與這些用途並非不協調。現在申請的用途屬於臨時性質，不大可能會妨礙落實申請地點會作農業用途的規劃意向。小組委員會亦曾批准先前四宗涉及相同用途的申請。此外，自上次批准規劃許可續期後，規劃情況並沒有重大的改變。不過，為了密切監察燒烤場的運作情況，以及與先前批准的申請一致，建議批給有效期較短的兩年而非申請人要求的三年規劃許可。關於公眾所提出的意見，環境保護署署長表示在視察期間並沒有發現違反環境條例的情況，另外，已建議在規劃許可加入附帶條件，限制所申請的臨時燒烤場的作業時間。

77. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

78. 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，有效期為兩年(並非申請人要求的三年)，至二零一六年四月二十五日止，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上午八時在申請地點進行夜間作業；
- (b) 在規劃許可有效期內，保養申請地點現有的車輛通道及泊車設施，以及護理現有的樹木及為美化環境而栽種的植物，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(即在二零一四年十月二十五日或之前)，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；
- (d) 就上文(c)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一五年一月二十五日或之前)，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；
- (e) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一四年十月二十五日或之前)，提交消防裝置及滅火水源建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (f) 就上文(e)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一五年一月二十五日或之前)，落實消防裝置及滅火水源建議，而落實情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一四年十月二十五日或之前)，提交水管改道工程建議，而有關建議必須符合水務署署長或城規會的要求；
- (h) 就上文(g)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一五年一月二十五日或之前)，落實水管改道工程建議，而落實情況必須符合水務署署長或城規會的要求；

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

79. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- 「(a) 須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；
- (b) 把規劃許可的有效期限定為較短的兩年，是為了監察燒烤場的運作情況；
- (c) 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，把已經或將會在申請地點搭建的構築物納入規範。地政總署會以業主的身分全權酌情考慮有關申請，但不保證最終會批准有關申請，倘批准有關申請，將會附加條款及條件，包括規定申請人繳付地價或費用；
- (d) 留意環境保護署署長的意見，申請人須遵守由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》；
- (e) 留意食物環境衛生署署長的意見，關於在申請地點經營的食物業，申請人在開業前，須視乎所經營的食物業類別向食物環境衛生署申請相關的食物業牌照，例如食肆、新鮮糧食店、食物製造廠等牌照；

- (f) 留意消防處處長的意見，如在申請地點範圍內搭建有蓋構築物(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)，必須裝設消防裝置。在此情況下，除非建築圖則已送交屋宇署的中央處理建築圖則系統，否則，申請人／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。申請人在擬備平面圖時，須留意以下幾點：
- (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，便會制訂詳細的消防安全規定。申請人隨後須根據已批准的建議裝設消防裝置；
- (g) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，貼近申請地點的現有水管可能會受影響，故須預留約 1.5 米闊的地方，以便進行水管改道工程。因受擬議的發展影響而須進行的水管改道工程，其費用須由承批人／申請人承擔；以及
- (h) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見：
- (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) 申請人若擬在申請地點的已批租土地進行新的建築工程(包括任何臨時建築物)，必須先取得建築事務監督的許可和同意，否則有關工程即屬違例建築工程。申請人亦須按《建築物條例》的規定，委聘一名認可人士統籌擬議的建築工程；

- (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) 就上文(ii)項規定而言，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通道，另根據該規例第 41D 條，亦須設置緊急車輛通道；
- (v) 倘申請地點並非緊連一條至少闊 4.5 米的指定街道，根據《建築物(規劃)規例》第 19(3) 條，須在提交建築圖則的階段，由當局釐定該地點准許的發展密度；以及
- (vi) 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。」

[黃漢明先生此時暫時離席。]

議程項目 22

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-TK/504 擬在劃為「綠化地帶」及「鄉村式發展」地帶的大埔船灣沙欄村第 27 約地段第 253 號及毗連政府土地興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)，並進行地盤平整工程
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-TK/504 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景——申請地點有部分地方涉及同一申請人先前提交的小型屋宇發展規劃申請（編號 A/NE-TK/300），該宗申請於二零一零年三月五日獲小組委員會批准，而該幢屋宇正在興建。現在這宗申請涉及額外的土地，而在這些土地進行的填土／挖土工程與該宗申請獲批准的計劃有關；
- (b) 擬建的屋宇（新界豁免管制屋宇－小型屋宇）；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段及附錄 IV。從景觀規劃的角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境反對這宗申請，認為雖然先前獲批准的小型屋宇已開始興建，不大可能會對景觀額外造成很大的不良影響，但批准這宗申請，或會助長更多同類的發展，影響山坡上部的植物，進一步損及「綠化地帶」的景觀特色；

[黃漢明先生此時返回席上。]

- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局收到三份公眾意見書，分別來自沙欄村一名村民、嘉道理農場暨植物園公司和創建香港。他們都表示反對這宗申請，主要理由是這宗申請不符合「綠化地帶」的規劃意向，會對附近地區的生態、景觀和交通造成負面影響，而且會為其他同類申請立下不良先例，進一步破壞天然環境。大埔民政事務專員沒有收到區內人士的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 12 段的評估，規劃署不反對這宗申請。雖然從景觀規劃的角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境反對這宗申請，但因為先前獲批准的小型屋宇發展項目已進行地盤平整工程，申請地點現時沒有任何樹木，而現在這宗申請旨在就該項工程作出補救。由於地盤平整工程已進行，景觀不大可能會受到進一步的不良影響，故

就此情況而言，可從寬考慮這宗申請。不過，此種「先破壞，後申請」的行為實不應鼓勵。為針對有關的情況作出補救，以及解決總城市規劃師／城市設計及園境所關注的問題，建議在規劃許可加入附帶條件，規定申請人須提交並落實有關的額外土地的美化環境建議。對於公眾的意見，上述的評估亦適用。

81. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

82. 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。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六個月內(即在二零一四年十月二十五日或之前)，提交美化環境建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (b) 就上文(a)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一五年一月二十五日或之前)，落實美化環境建議，而落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (c) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一四年十月二十五日或之前)，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；
- (d) 就上文(c)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一五年一月二十五日或之前)，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；以及
- (e) 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)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。」

83. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- 「(a) 在申請地點展開申請的用途前，必須先取得規劃許可；
- (b) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，擬議的發展不得阻礙地面水流，亦不得影響現有的天然河流、鄉村排水渠、溝渠和鄰近地區。申請人須妥善維修保養排水系統，如在系統運作期間，發現系統不足或欠妥，須作出補救；如因系統故障而造成損害或滋擾，亦須就所引致的申索和要求，承擔責任及作出彌償。申請地點附近現時沒有公共污水收集系統。申請人須就擬議發展項目的污水處理／排放事宜，徵詢環境保護署署長的意見；
- (c) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，為向擬議的發展項目供水，申請人或須把該項目的內部供水系統伸延，以接駁至最接近而合適的政府水管。申請人須解決與供水相關的任何土地問題(例如私人地段問題)，並須負責私人地段內的內部供水系統的建造、運作及維修保養，而有關情況必須符合水務署所訂標準；
- (d) 留意消防處處長的意見，申請人須遵守地政總署編訂的《新界豁免管制屋宇消防安全規定指引》。消防處收到地政總署轉介的正式申請後，便會制訂詳細的消防安全規定；以及
- (e) 留意有關的規劃許可只批給申請所涉的發展項目，倘要為擬議發展項目闢設通道，申請人須確保有關通道(包括任何必須進行的填土／挖土工程)符合相關法定圖則的規定，並視乎情況所需，在進行道路工程前，向城規會申請規劃許可。」

議程項目 23

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-TK/505 在劃為「鄉村式發展」地帶的大埔大美督 68 號毗連第 28 約地段第 890 號的政府土地經營臨時食肆(餐廳戶外座位區)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-TK/505 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 申請經營的臨時食肆(餐廳戶外座位區)(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公眾查閱期的首三個星期內，當局收到一份來自嘉道理農場暨植物園公司的公眾意見書，表示關注擬議的發展在排污方面可能會造成影響，亦會為同類申請立下不良先例，更可能造成累積影響。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 12 段的評估，規劃署認為有關的臨時用途可予容忍三年。雖然有公眾意見關注擬議的發展在排污方面可能會造成影響及會為同類申請立下不良先例，但相關的政府部門(包括環境保護署署長、渠務署總工程師／新界北和規劃署總城市規劃師／城市設計及園境)對這宗申請不表反對或沒有負面意見。

85. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

86. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。有關的規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一七年四月二十五日止，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，不得在晚上十時至中午十二時在申請地點作業；
- (b) 在規劃許可有效期內的任何時間，申請的用途與南面現有的鄉村道路之間必須有 1.6 米的距離；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，申請地點與排水渠的邊緣之間必須有 1.5 米的距離；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在渠務專用範圍內搭建構築物或任何構築物的支架；
- (e) 如在規劃許可有效期內未有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)或(d)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (f) 在規劃許可的有效期屆滿後，必須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。

87. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- 「(a) 留意地政總署大埔地政專員的意見：
 - (i) 倘規劃申請獲得批准，申請人須直接向食物環境衛生署申領餐廳戶外座位區的牌照，並遵從該署的指引和規則。對於要求直接批出短期租約以進行商業用途的申請，大埔地政處不會受理；

- (ii) 不得在政府土地搭建永久的構築物，例如簷篷；以及
 - (iii) 申請人須說明在有關建築物西邊的一塊狹長的政府土地是否也應納入申請地點的範圍，因為該塊土地似乎一直被佔用作擬議的用途；
- (b) 留意食物環境衛生署署長的意見，申請人須先申領有效的食物業牌照，才可開始經營該餐廳及餐廳戶外座位區的飲食業務；
- (c) 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／牌照申請後，便會制訂詳細的消防安全規定；
- (d) 留意渠務署總工程師／新界北的意見：
- (i) 申請人倘事先取得地政總署署長的書面同意而又能履行地政總署署長可附加的條款及條件，則可在渠務專用範圍內搭建或允許搭建小型構築物；但倘地政總署署長提出要求，則申請人須在地政總署署長指定的期限內，自費移除或拆卸有關的構築物，並恢復渠務專用範圍內的地方的原狀，直至各方面都符合地政總署署長的要求為止。倘申請人未能在指定的期限內或在緊急情況下按要求進行該等移除、拆卸或恢復原狀工程，則渠務署總工程師／新界北可在其認為有必要的情況下進行該等工程。政府會收取該等工程的費用，申請人須照價支付；
 - (ii) 渠務署總工程師／新界北及其正式授權的人員、承建商，以及各者僱用的工人(以下統稱「獲授權人士」)，皆有權帶備或不帶備工具、器材、機械或汽車，在不受限制的情況下，隨時進出及重複進出及穿越申請地點，鋪設、檢查、修理及保養渠務署總工程師／新界北可規定或授權他們要鋪設、檢查、修理及保養的任何橫跨或穿越渠務專用範圍地面或地底

的排水渠、污水渠、溝渠、排水設施及所有其他水務設施(下稱「公用設施」)。申請人不得把任何可能阻礙接達該等公用設施的通路或引致該等公用設施過度荷載的任何性質的物件或物料放置在渠務專用範圍內。若渠務署總工程師／新界北倘認為(其意見為最終意見，並對申請人具約束力)渠務專用範圍內有任何物件或物料阻礙接達該等公用設施的通路或引致該等公用設施過度荷載，有權發出通知書，要求申請人自費拆卸或移除該等物件或物料，並恢復渠務專用範圍內的地方的原狀，直至各方面都符合渠務署總工程師／新界北的要求為止。倘申請人沒有或未能在通知書指定的期限內履行通知書的規定，或在緊急情況按要求進行該等工程，則渠務署總工程師／新界北可在其認為必要的情況下進行該等移除、拆卸及恢復原狀工程。政府會收取該等工程的費用，申請人須照價支付；以及

- (iii) 倘獲授權人士行使上述指引性質的條款(d)(ii)項賦予的權利，在不受限制的情況下，進出及重複進出申請地點，鋪設、檢查、修理及保養該等公用設施，除非是行使上述的權利和權力，把所挖坑道恢復原狀，否則，對於申請人因此而蒙受的任何損失、損害、滋擾或干擾等，渠務署總工程師／新界北及獲授權人士概不負責；以及

(e) 留意屋宇署總工程師／新界西的意見：

- (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》，乃屬違例建築物，不得指定作這宗申請獲批准的用途；
- (ii) 申請人若擬在申請地點進行任何新的建築工程(包括作為臨時建築物的露天屋棚)，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；

- (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) 關於上文第(ii)項，根據《建築物(規劃)規例》第5條，申請地點須設有可從街道通往申請地點的途徑，而根據該規例第41D條，亦須設有緊急車輛通道；以及
- (v) 若申請地點並非緊連一條至少闊4.5米的指明街道，根據《建築物(規劃)規例》第19(3)條，須在提交建築圖則的階段，由當局釐定該地點准許的發展密度。」

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

[休會五分鐘。]

[黎慧雯女士和李美辰女士此時離席。]

粉嶺、上水及元朗東區

[粉嶺、上水及元朗東規劃專員錢敏儀女士，以及高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東曾炤基先生和馮智文先生此時獲邀到席上。]

議程項目 24

[公開會議]

擬修訂《錦田北分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-KTN/7》
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 7/14 號)

簡介和提問部分

88. 粉嶺、上水及元朗東規劃專員錢敏儀女士借助投影片，簡介詳載於文件的建議修訂，要點如下：

背景

- (a) 錦田北分區計劃大綱圖的建議修訂，主要是因應對該圖內「未決定用途」地帶和「其他指定用途」註明「綜合發展及濕地改善區」地帶的檢討而作出。鑑於用地的環境及情況不斷轉變，特別是青朗公路及西鐵已經落成，以及現正進行的《鐵路發展策略 2000》的檢討及修訂所建議的北環線走線維持不變，適宜就相關地帶的長遠規劃意向及土地用途進行檢討。根據用途地帶檢討結果，位於「未決定用途」地帶和「其他指定用途」註明「綜合發展及濕地改善區」地帶北部的六塊用地，已獲確認適合改劃作住宅用途。當局已進行廣泛的技術評估，並從風險、視覺及空氣流通、交通、環境及基建方面，確定擬議發展的可行性，並已顧及區內休憩用地和政府、機構或社區設施的供應情況；

分區計劃大綱圖的建議修訂

修訂項目 A1—爾巒

- (b) 有關用地涉及一宗規劃申請（編號 A/YL-KTN/127），擬作住宅發展及闢設商業設施，總地積比率約為 1 倍，小組委員會是於二零零一年批准該宗申請，而最近一宗就修訂已核准計劃而提出的申請（編號 A/YL-KTN/319-2）則於二零一一年獲批准。為反映已落成住宅發展項目（名為爾巒）的情況，建議把有關用地由「未決定用途」地帶改劃為「住宅（乙類）」地帶，而發展限制須與已核准計劃相同，即

整體住用總樓面面積限為 79 497 平方米、非住用總樓面面積限為 2 215 平方米，而最高建築物高度限為 23 層、12 層及 3 層(不包括地庫)；

修訂項目 A2—下高埔用地

- (c) 建議把有關用地由「未決定用途」地帶及「商業」地帶改劃為「住宅(乙類)1」地帶，以作住宅發展，最高地積比率限為 1.2 倍，而最高建築物高度限為 13 層。有關用地先前擬作學校發展。長遠而言，當局已在長春新村的「綜合發展區(1)」地帶預留一塊用地以興建學校，因此教育局認為有關用地無需預留作學校發展；

修訂項目 A3、A9 及 A10—河畔長廊

- (d) 建議把沿錦田河劃為「未決定用途」地帶東緣的一塊狹長土地由「未決定用途」地帶改劃為「其他指定用途」註明「美化市容地帶」(用地 A3)；以及在錦田河附近沿「商業」地帶的東面界線劃設一塊非建築用地(用地 A10)，以闢設擬議河畔長廊。當局亦藉此把位於西鐵以北毗連「商業」地帶的兩塊用地由「未決定用途」地帶改劃為「商業」地帶，以適當調整毗連地帶及相關地段的界線(用地 A9)；

修訂項目 A4—位於「未決定用途」地帶東南面邊緣的未指定用途的政府、機構或社區用地及空置政府土地

- (e) 建議把有關政府土地由「未決定用途」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶，最高建築物高度限為三層。建議預留有關用地，為擬議河畔長廊提供政府、機構或社區配套設施，或為當地社區提供其他政府、機構或社區設施；

修訂項目 A5—下高埔村用地

- (f) 建議把有關用地由「未決定用途」地帶改劃為「住宅(戊類)」地帶，最高地積比率限為 1.2 倍，而最高建築物高度限為 13 層。有關用地受交通噪音及空氣污染影響。此外，有關用地位於凹頭瀘水廠諮詢區內。日後發展商須連同規劃申請一併提交環境、危險及定

量空氣流通評估和其他相關的技術評估，以供城市規劃委員會(下稱「城規會」)考慮；

修訂項目 A6—沿青朗公路的山坡

- (g) 建議把毗連青朗公路及其連接路的土地由「未決定用途」地帶改劃為「其他指定用途」註明「美化市容地帶」，以作美化市容及栽種植物用途；

修訂項目 A7—位於西面的斧頭狀用地

- (h) 建議把青朗公路以西的一塊土地由「未決定用途」地帶改劃為「住宅(丁類)」地帶。倘就現有臨時構築物／建築物進行改動或原地重建，最大建築面積不得超過 37.2 平方米，而最高建築物高度不得超過兩層(6 米)。至於作住宅用途的新發展或重建項目，最高地積比率限為 0.4 倍，而最高建築物高度限為三層(9 米)。該用地所受的發展限制，包括三面主要道路可能造成噪音及空氣污染影響；須與東面位於毗鄰的加油站闢設分隔距離；以及就凹頭濾水廠諮詢區所施加的發展限制。日後的發展商須連同規劃申請一併提交環境及危險評估和其他相關的技術評估，以供城規會考慮；

修訂項目 A8—位於錦田公路的現有加油站

- (i) 建議把該用地由「未決定用途」地帶改劃為「其他指定用途」註明「加油站」地帶，最高建築物高度限為一層，以反映已落成的發展項目及契約限制；

修訂項目 B1—長春新村用地

- (j) 該用地夾於毗連「綜合發展區」(申請編號 A/YL-KTN/118-2 的核准計劃)第一及第二期發展之間的位置。建議把用地 B1 由「未決定用途」地帶改劃為「綜合發展區(1)」地帶，最高地積比率限為 1.2 倍，而最高建築物高度限為 16 層。根據教育局的意見，應在「綜合發展區(1)」地帶預留土地興建小學。其他合適的政府、機構或社區設施(包括社會福利設施)亦會在規劃申請階段予以考慮；

修訂項目 B 2—位於南面的三角形用地

- (k) 建議把計劃興建的北環線以東的一塊用地由「未決定用途」地帶改劃為「農業」地帶，藉此把東面毗連的「農業」地帶延伸，理由是漁農自然護理署(下稱「漁護署」)署長認為該用地的復耕潛力頗高；

修訂項目 B 3—漁業研究站以東的用地

- (l) 建議把毗連漁護署漁業研究站的一塊土地由「未決定用途」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶，並訂明最高建築物高度為一層，以便日後為漁業研究站進行擴建或關設其他合適的政府、機構或社區設施；

修訂項目 B 4—位於南面的魚塘

- (m) 建議把該用地由「未決定用途」地帶改劃為「自然保育區」地帶，以便把北面的擬議生態改善區與南面「自然保育區(1)」地帶內所重置的濕地形成延綿的保育地帶；

修訂項目 C 1—「其他指定用途」註明「綜合發展及濕地改善區」地帶的北部

- (n) 該用地接近其北面、東面及南面劃為「鄉村式發展」地帶的錦田市及錦慶圍鄉村羣。建議把位於錦田繞道北面的一塊用地由「其他指定用途」註明「綜合發展及濕地改善區」地帶改劃為「住宅(戊類)1」地帶，以作住宅發展，最高地積比率限為 0.8 倍，而最高建築物高度限為七層。日後的發展商須連同規劃申請一併提交環境、生態及危險評估和其他相關的技術評估，以供城規會考慮；

修訂項目 C 2—南部

- (o) 漁護署署長認為，應盡量保存錦田繞道南部的一塊天然沼澤，理由是此類濕地生境在錦田區的範圍日趨減少。因此，建議把有關用地由「其他指定用途」註明「綜合發展及濕地改善區」地帶改劃為「自然保育區」地帶，以作保育用途；

其他建議修訂

修訂項目 D 1 至 D 6

- (p) 建議為以下劃為「政府、機構或社區」地帶的用地施加建築物高度限制，以反映已落成發展項目的情況或已規劃的政府、機構或社區發展：

用地 D1	逢吉鄉輸水隧道入口 (已撥予水務署)	一層
用地 D2	漁護署漁業研究站	一層
用地 D3	錦田旱流抽水站	兩層
用地 D4	救世軍錦田綜合服務中心	五層
用地 D5	錦田診所	兩層
用地 D6	擬議錦田八鄉體育館 (位於現有診所的東鄰)	三層

修訂項目 E

- (q) 建議在「其他指定用途」註明「加油站」地帶施加一層高的建築物高度限制，以反映已完成發展項目的情況及契約限制；以及

公眾諮詢

- (r) 倘獲小組委員會同意，規劃署會在草圖展示期內諮詢元朗區議會及錦田鄉事委員會。

89. 一名委員詢問錦田河沿岸是否設有單車徑。錢敏儀女士在回應時表示，現時在錦田河兩旁均有行人路，但並無單車徑。由於分區計劃大綱圖是一份細比例的圖則，所劃設的土地用途地帶屬概括性質，因此有關圖則未能顯示如單車徑的詳細土地用途。

90. 儘管部分用地散布於不同地點，同一名委員對改劃部分用地為「自然保育區」地帶的建議表示歡迎，並詢問在擬定改劃用途地帶的建議時，是否已考慮候鳥的飛行路線。錢敏儀女士表示，用地 B4 南面的土地是因西鐵項目而闢設作補償的人工濕地，並劃為「自然保育區(1)」地帶；而北面的「綜合發展區」地帶則是擬議生態改善區連受保育河曲(申請編號 A/YL-KTN/118-2 的核准計劃)。把用地 B4 由「未決定用途」地帶改劃為「自然保育區」地帶的建議，旨在把北面的擬議生態改善區與南面「自然保育區(1)」地帶內所重置的濕地形成延綿的保育地帶。當局已就改劃土地用途建議諮詢漁護署，並已考慮相關資料。

91. 經商議後，小組委員會決定：

- (a) 同意文件第 8 及第 9 段所載有關《錦田北分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-KTN/7》的建議修訂；
- (b) 同意載於文件附錄 II 的《錦田北分區計劃大綱草圖編號 S/YL-KTN/7A》（展示後將重新編號為 S/YL-KTN/8）連同載於文件附錄 III 的《註釋》適宜根據《城市規劃條例》第 5 條展示，以供公眾查閱；
- (c) 採用載於文件附錄 IV 的經修訂《說明書》，以說明城規會在擬備《錦田北分區計劃大綱草圖編號 S/YL-KTN/7A》（展示後將重新編號為 S/YL-KTN/8）時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標；以及
- (d) 同意載於文件附錄 IV 的經修訂《說明書》適宜連同草圖展示。

[黃漢明先生此時離席。]

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/438 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗錦田第 109 約地段第 283 號 A 分段餘段(部分)經營臨時商店及服務行業(家居日用品及五金貨品零售商店)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-KTN/438 號)

簡介和提問部分

92. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東曾炤基先生介紹這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；

- (b) 擬議臨時商店及服務行業(家居日用品及五金貨品零售商店)，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。相關政府部門對這宗申請沒有反對或負面意見；
- (d) 在法定公布期和進一步資料公布期的首三個星期內，當局沒有收到公眾意見。元朗民政事務專員沒有收到區內人士提出的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 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。申請地點涉及一宗先前申請(編號 A/YL-KTN/409)，小組委員會在二零一三年批准該宗申請，並施加附帶條件，但由於申請人沒有履行排污及消防安全方面的附帶條件，其許可被撤銷。不過，申請人在先前申請中已履行了提交美化環境建議的規劃許可附帶條件，並在這宗申請中提交了美化環境、排污和消防裝置的建議，但這些建議還有待相關部門接納。倘小組委員會決定批准這宗申請，建議批出較短的履行期限，以監察申請人在履行附帶條件方面的進度。

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，至二零一七年四月二十五日止，並須附加以下條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期一至六晚上七時至翌日早上九時在申請地點進行夜間作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期六下午五時至七時，以及星期日和公眾假期的任何時間，在申請地點進行作業；

- (c) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點內進行拆卸、保養、修理、清潔、噴油或其他工場活動；
- (d) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得有《道路交通條例》所界定重量超過 3.3 公噸的中型或重型貨車(包括貨櫃拖架／拖頭)於申請地點內停泊／存放或進出申請地點；
- (e) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛倒車進出申請地點；
- (f) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一四年七月二十五日或之前)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六個月內(即在二零一四年十月二十五日或之前)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；
- (h) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一四年七月二十五日或之前)提交排污建議，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六個月內(即在二零一四年十月二十五日或之前)提供排污設施，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (j) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一四年七月二十五日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (k) 就上文(j)項條件而言，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一四年十月二十五日或之前)提供消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；

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

95. 小組委員會亦同意告知申請人以下事項：

- 「(a) 施加較短的履行期限，以便監察申請地點的情況，以及規劃許可附帶條件的履行進度。倘申請人未能履行規劃許可附帶條件，導致規劃許可再次被撤銷，則城規會未必會從寬考慮任何再提出的申請；
- (b) 與申請地點的相關擁有人解決涉及發展項目的任何土地問題；
- (c) 留意地政總署元朗地政專員的意見，申請地點包括根據集體政府租契持有的舊批農地，租契規定事先未獲政府批准，不得搭建任何構築物。政府沒有批准在申請地點搭建構築物。申請地點由錦田路經政府土地及私人土地接達。地政總署不會為該通道進行維修保養工程，亦不保證給予通行權。有關的地段擁有人須向地政總署提出申請，以獲准在申請地點搭建額外／更多構築物，或把申請地點的違例情況納入規範。地政總署會以業主身分全權酌情考慮有關申請，但不保證申請會獲得批准。倘予批准，申請人須履行地政總署可能施加的條款和條件，包括繳付地價或費用等；

- (d) 採納環境保護署發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》所列的環境污染緩解措施，以盡量減低任何潛在的環境滋擾；
- (e) 留意運輸署署長的意見，申請地點經區內一段通道連接公共道路網，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。此外，須與有關的地政及維修保養當局澄清該通道的管理及維修保養責任誰屬；
- (f) 留意路政署總工程師／新界西的意見，路政署不會／不須負責維修保養任何連接申請地點與錦田路的現有車輛通道。從錦田路通往申請地點的擬議接達安排須取得運輸署的批准。申請人須採取足夠的排水措施，防止地面水由申請地點流入鄰近的道路和排水渠；
- (g) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，在申請地點的所有違例構築物應予清拆。所有建築工程均須符合《建築物條例》的規定。申請人須委聘認可人士統籌所有建築工程。即使獲批給規劃許可，也不應視作在《建築物條例》下，有關地點的違例構築物亦獲許可。屋宇署或會在日後採取執法行動，清拆所有違例建築工程；
- (h) 留意消防處處長的意見，考慮到擬議構築物的設計／性質，預計有需要提供消防裝置。因此，申請人須向消防處提交附有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。倘申請人有意申請豁免設置某些消防裝置，申請人須向該處提出理據，以供考慮。倘擬議構築物須符合《建築物條例》(第 123 章)的規定，該處會在收到正式提交的建築圖則後才制定詳細的消防安全規定；以及
- (i) 留意機電工程署署長的意見，申請人須向電力供應商索取電纜圖則，以確定有關地點內或附近是否設有地下電纜(及／或架空電纜)。根據所得的電纜圖則和相

關的圖樣，倘有關地點內或附近設有地下電纜(及／或架空電纜)，申請人須採取以下措施：

- (i) 倘申請地點位於規劃署所頒布的《香港規劃標準與準則》所訂明輸電電壓水平在 132 千伏或以上的高壓架空電纜的較理想工作走廊內，則須事先諮詢電力供應商並與其作出安排；
- (ii) 在申請地點內搭建任何構築物之前，申請人及／或其承辦商須與電力供應商聯絡；如有需要，應要求電力供應商遷移地下電纜(及／或架空電纜)，使其遠離擬議構築物；以及
- (iii) 申請人及其承辦商在供電電纜附近進行工程時，須遵守根據《供電電纜(保護)規例》訂立的《有關在供電電纜附近工作的實務守則》。

議程項目 26 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-PH/687 擬在劃為「農業」地帶的元朗八鄉第 111 約地段第 1689 號 A 分段(部分)、第 1689 號 B 分段、第 1689 號 B 分段第 1 小分段及第 1689 號 C 分段臨時露天存放園藝植物及闢設溫室(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-PH/687 號)

簡介和提問部分

96. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東曾炤基先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬臨時露天存放園藝植物及闢設溫室，為期三年；

- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段，環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為申請人須使用連接錦田公路及申請地點的通道，而在該通道 50 米範圍以內有民居，預計會造成環境滋擾；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局接獲一份來自創建香港的公眾意見書反對這宗申請，主要理由是有關發展不符合「農業」地帶的規劃意向；申請人沒有進行環境評估，以及批准有關申請會為同類申請立下不良先例。元朗民政事務專員沒有接獲區內人士的反對/意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署基於文件第 12 段所載的評估，不支持這宗申請。有關理由撮述如下：
 - (i) 擬議發展不符合「農業」地帶的規劃意向，在這部分的「農業」地帶內，仍有一些常耕農地／果園。申請書沒有提出有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然。此外，申請人沒有提供資料，闡述申請地點北面及東南面的「露天貯物」地帶內為何沒有合適的可發展用地；
 - (ii) 擬議發展與附近主要是住用構築物／民居及農地的土地用途不相協調。經營擬議發展並使用輕型／中型貨車，會對附近及通道沿途的民居／住用構築物造成滋擾。因此，環保署署長不支持這宗申請；
 - (iii) 根據有關「擬作露天貯物及港口後勤用途提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引(城規會規劃指引編號 13E)，申請地點位於第 3 類地區。這宗申請不符合城規會規劃指引編號 13E，因為申請地點先前沒有獲批給規劃許可，而且政府部門對申請提出負面意見，附近居民亦反對這宗申請。此外，作同類露天貯物用途的先前申請(編號 A/YL-PH/645 及

678)也分別於二零一二年及二零一三年被小組委員會拒絕。規劃情況一直並無重大改變，足以令小組委員會偏離先前的決定；以及

- (iv) 申請地點涉及執行管制行動，而有關違例發展於二零一三年已被終止。規劃事務監督已發出恢復原狀通知書，要求通知書收件人於二零一四年四月或之前種草以覆蓋申請地點。在恢復原狀通知書的限期屆滿時，當局曾進行實地視察並發現申請人沒有履行有關通知書的規定。

97. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

98. 經商議後，小組委員決定拒絕這宗申請。委員繼而審閱載於文件第 13.1 段的拒絕理由，並認為該等理由恰當。有關理由如下：

- (a) 擬議發展不符合「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，同時也為了保存在復耕及作其他農業用途方面具有良好潛力的休耕農地。申請書內沒有提供充分的規劃理據，以支持偏離有關規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (b) 這宗申請不符合城規會規市規劃委員會指引編號 13E，因為擬議發展與附近主要是住用構築物／民居及農地的土地用途不相協調。申請地點先前沒有獲批給規劃許可，而且政府部門對申請提出負面意見，附近居民亦反對申請；
- (c) 申請人未能證明擬議發展不會對附近地區的環境和排水造成負面影響；以及
- (d) 批准這宗申請，即使僅屬臨時性質，亦會立下不良先例，令其他同類申請在這部分的「農業」地帶激增。

批准該等申請的累積影響所及，會導致該區的整體鄉郊環境質素下降。

議程項目 27

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-KTS/365 擬在劃為「綠化地帶」的新界上水古洞南營盤第 100 約地段第 1641 號 C 分段(部分)臨時露天存放建築材料(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-KTS/365 號)

簡介和提問部分

99. 粉嶺、上水及元朗東規劃專員錢敏儀女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬臨時露天存放建築材料，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點附近有易受影響的住宅用途，預料環境會受到滋擾。從景觀規劃的角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境反對這宗申請，認為擬議的用途與綠化地帶的景觀特色不協調，若批准這宗申請，或會立下不良先例，助長「綠化地帶」內不協調的發展，進一步降低此地帶的景觀質素；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局收到三份公眾意見書。一名北區區議員對這宗申請沒有意見，但表示當局應就這宗申請諮詢附近的村民。嘉道理農場暨植物園公司及創建香港則反對這宗申請，主要理由包括擬議的發展不應侵進「綠化地帶」，因為不符合此地帶的規劃意向；可供貯物的地方已足夠，能應付目前及日後的需求；擬議的發展會令環境及土地質素下

降；申請書內沒有交通或環境影響評估報告；以及城規會應考慮一旦批准同類申請可能會造成的累積影響；

- (e) 北區民政事務專員表示，上水區鄉事委員會主席對這宗申請沒有意見，現任北區區議員及營盤居民代表則反對這宗申請，主要理由是有關的區內路徑已不勝負荷，一旦發生火警，緊急車輛會無法進入該條狹窄的區內路徑；以及
- (f) 規劃署的意見——根據載於文件第 12 段的評估，規劃署不支持這宗申請，當中要點如下：
 - (i) 有關的臨時露天貯物用途既不符合「綠化地帶」的規劃意向，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(城規會規劃指引編號 10)。申請書內並無有力的規劃理據，以支持在「綠化地帶」作露天貯物用途，即使僅屬臨時性質亦然；
 - (ii) 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境亦反對這宗申請，因為擬議的發展與綠化地帶的景觀特色不協調，並認為批准這宗申請，或會立下不良先例，進一步降低綠化地帶的景觀質素。此外，申請人未有提交美化環境建議，以證明擬議的發展不會對周邊地區的景觀造成負面影響；以及
 - (iii) 申請地點位於有關「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引(城規會規劃指引編號 13E)所指的 4 類地區。這宗申請不符合城規會規劃指引編號 13E，因為沒有特殊情況支持有關的發展，申請地點先前未曾獲批給規劃許可，而且申請人亦沒有提交技術評估資料／建議，以證明擬議的發展不會對周邊地區的環境及景觀造成負面

影響。此外，有政府部門提出負面意見，亦有區內人士表示反對。

100. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

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

- 「(a) 擬議的發展不符合古洞南地區「綠化地帶」的規劃意向，即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。申請書內並無有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (b) 擬議的發展不符合有關「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(城規會規劃指引編號 10)，因為申請人並無提供有力的規劃理據，以支持這宗申請，而且該區現有的天然景觀已受影響，而申請人亦未能證明擬議的發展不會對周邊地區的景觀造成負面影響；
- (c) 擬議的發展不符合有關「擬作露天貯物及港口後勤用途而根據《城市規劃條例》第 16 條提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引(城規會規劃指引編號 13E)，因為沒有特殊情況支持有關的發展，理由是申請地點先前未曾獲批給規劃許可，而且申請人亦沒有提交技術評估資料／建議，以證明擬議的發展不會對周邊地區的環境及景觀造成負面影響。此外，有政府部門提出負面意見，亦有區內人士反對這宗申請；
- (d) 周邊地區主要是住用構築物及常耕或休耕農地，擬議的發展與這種鄉郊環境並不協調；以及

- (e) 倘批准這宗申請，即使僅屬臨時性質，亦會為「綠化地帶」內的同類申請立下不良先例。若這些同類申請均獲批准，累積影響所及，會對周邊地區的環境及景觀造成負面影響。」

議程項目 28

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-NTM/298 在劃為「露天貯物」地帶的元朗牛潭尾第 99 約地段第 647 號餘段(部分)、第 102 約地段第 2971 號餘段(部分)、第 2972 號(部分)、第 2975 號(部分)、第 2976 號、第 2977 號、第 2978 號餘段、第 2979 號、第 2980 號、第 2981 號餘段、第 2982 號餘段、第 2983 號餘段(部分)、第 2986 號餘段、第 2987 號餘段(部分)、第 2988 號餘段及毗連政府土地闢設臨時貨車及貨櫃車拖頭／拖架場連附屬工場及員工食堂(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-NTM/298 號)

簡介和提問部分

102. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東馮智文先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 申請闢設臨時貨車及貨櫃車拖頭／拖架場連附屬工場及員工食堂，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)並不支持這宗申請，原因是申請地點附近有易受影響的用途(最近的民居位於申請地點北面約 12 米的地方)，預計會對環境造成滋擾；

- (d) 在法定公眾查閱期和公布申請人提交的進一步資料的首三個星期內，當局沒有收到公眾意見。元朗民政事務專員亦沒有接獲區內人士的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 12 段所作的評估，認為有關臨時用途可予容忍三年。雖然環保署署長以環境為由不支持申請，但是過去三年，並無接獲就申請地點的環境問題所提出的投訴。為緩解對環境可能造成的影響，建議附加規劃許可附帶條件，以限制作業時間。倘申請人未能履行這些規劃許可附帶條件，規劃許可會被撤銷，規劃事務監督亦會對申請地點的違例發展採取執管行動。此外，亦會告知申請人要遵照最新的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，以盡量減少對環境可能造成的影響。

103. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

104. 經商議後，小組委員會決定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，至二零一七年四月二十五日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上十一時至翌日上午七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的上午七時至上午十時和下午五時至晚上十一時，在申請地點進行作業；
- (c) 在規劃許可有效期內，申請地點內的現有樹木必須時刻妥為護養；

- (d) 在規劃許可有效期的任何時間內，不得在申請地點任何樹木的一米範圍內存放／棄置任何物料，也不得停泊車輛；
- (e) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一四年七月二十五日或之前)提交申請地點現有排水設施的狀況記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一四年十月二十五日或之前)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；
- (g) 就上文(f)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一五年一月二十五日或之前)落實保護樹木建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一四年十月二十五日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (i) 就上文(h)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一五年一月二十五日或之前)設置消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (j) 倘在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，獲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
- (k) 倘在上述指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(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。」

105. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- 「(a) 在申請地點展開申請用途前，必須先取得規劃許可；
- (b) 與申請地點的相關擁有人解決有關發展項目的任何土地問題；
- (c) 留意地政總署元朗地政專員的意見，元朗地政處沒有就申請地點內搭建作貯物遮蔽處、車輛修理及泊車位、貯物貨櫃、車胎陳列室、職員食堂、護衛員室、避雨亭及地盤辦公室的指明構築物給予批准。當局並未就擬議用途及／或佔用申請地點內政府土地批給許可，在未經政府事先批准的情況下佔用政府土地實不應鼓勵。申請地點可接達古洞路，但須途經一小段政府土地，該土地屬於工務工程項目編號 4118CD—新界北部雨水排放系統改善計劃 B 部分—新田南、古洞、馬草壟地區性排水系統的收地範圍。元朗地政處不會為該政府土地進行維修保養工程，也不保證給予通行權。有關地段的擁有人仍須向元朗地政處提出申請，以獲准在申請地點搭建構築物，或把任何違例情況納入規範。此外，申請人須把屬政府土地的部分從申請地點剔出，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申請，但不保證予以批准。倘予批准，申請人須履行地政總署可能施加的條款及條件，包括繳付地價或費用；
- (d) 留意路政署鐵路拓展處總工程師／鐵路拓展(2-2)的意見，申請地點位於擬議「北環線」路線正上方。在有需要進行鐵路拓展時，申請人須遷離申請地點；
- (e) 留意環保署署長的意見，須遵照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》，以盡量減低對周圍環境可能造成的影響。對於排污建議，申請人須確保申請地點排出的所有廢水符合《水污染管制條例》訂明的規定，並須按照《專業

人士環保事務諮詢委員會專業守則第 5/93 號》的規定設計化糞池；

- (f) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，申請人須確保妥為阻截及維持所有現有的流徑，以免增加毗鄰地區的水浸風險。申請地點目前沒有由渠務署負責保養的公共雨水渠可供接駁。關於污水排放及處理事宜，須取得環保署署長的同意。申請人須留意，擬議排水建議／工程及地盤界線不得侵佔申請人業權範圍以外的地區。申請人須就有關地段界線以外進行的所有擬議排水工程，諮詢地政總署元朗地政專員，以確保申請地點日後排水暢順。各項擬議排水設施均須由申請人自費建造及保養。申請人在佔用申請地點期間，須確保妥為保養所有擬議排水工程，亦須符合污水處理基本設施規劃當局(即環保署署長)的全部要求；
- (g) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，現時的水管會受影響，發展商必須承擔因受擬議發展影響而須進行的水管改道工程的費用。如無法改移受影響的水管，則須把由受影響水管中心線起計 1.5 米內的土地劃為水務署的水務專用範圍。在該水務專用範圍內不得搭建任何構築物，亦不得作貯物或泊車用途。水務監督屬下人員和承辦商應可隨時帶同所需裝備和駕駛車輛進入水務專用範圍，以便根據水務監督的規定或授權，鋪設、修理和保養橫跨或穿越該範圍或地底的水管及所有其他設施。對於申請地點及其附近的公共水管爆裂或滲漏所導致的任何損毀，政府無須負上責任；
- (h) 留意消防處處長的意見，申請人所提交附有消防裝置建議的相關平面圖須按比例繪製，並註明尺寸及佔用性質；以及擬設消防裝置的位置須在平面圖上清楚標示。倘申請人擬申請豁免消防處訂明提供的消防裝置，必須向該處提出理據，以供考慮。申請人亦須向該處提交有效的消防證書(FS251)，以供審批。不過申請人須留意，倘擬議構築物須符合《建築物條例》

(第 123 章)的規定，消防處會在收到正式提交的建築圖則後，才制定詳細的消防安全規定；

- (i) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，根據《建築物條例》，未經屋宇署批准而在已批租土地上搭建的現有構築物乃屬違例構築物，不應指定作這宗申請所核准的用途。倘申請人擬在申請地點進行任何新的建築工程(包括建造地盤辦公室、避雨亭、開放式屋棚、護衛員室及貨櫃等)，必須先取得建築事務監督的批准及同意，否則即屬違例建築工程。申請人須按《建築物條例》的規定，委聘認可人士統籌擬議的建築工程。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，清拆在已批租土地上搭建的違例建築物。即使獲批給規劃許可，也不應視作在《建築物條例》下，申請地點現有的建築工程或違例建築工程亦獲認可。如申請的擬議用途須獲發牌才可進行，申請地點上擬作這類用途的任何現有構築物，均須符合建築物安全及發牌當局可能施加的其他相關規定。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，則須在提交建築圖則的階段，根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條釐定其獲准發展密度；以及
- (j) 留意路政署總工程師／新界西的意見，路政署並不／不應負責維修保養任何連接申請地點與古洞路的現有車輛通道。」

[主席多謝粉嶺、上水及元朗東規劃專員錢敏儀女士，以及高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東曾炤基先生和馮智文先生出席會議，解答委員的提問。他們此時離席。]

屯門及元朗西地區

[高級城市規劃師／屯門及元朗西簡國治先生、黎定國先生及何劍琴女士此時獲邀到席上。]

議程項目 29
第 16 條申請

[公開會議]

A/TM-LTY Y/273 擬在劃為「住宅(戊類)」地帶的新界屯門藍地第 130 約地段第 212 號餘段、第 232 號、第 233 號、第 234 號、第 235 號、第 236 號餘段、第 237 號、第 238 號、第 239 號、第 243 號、第 244 號、第 246 號餘段、第 246 號 A 分段、第 246 號 B 分段、第 247 號、第 367 號、第 368 號餘段及毗連政府土地進行住宅發展(分層住宅)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/TM-LTY Y/273A 號)

106. 秘書報告，這宗申請由新鴻基地產發展有限公司(下稱「新鴻基公司」)的附屬公司提交，並由艾奕康有限公司(下稱「艾奕康公司」)和英環香港有限公司擔任申請人的顧問。下列委員就此議項申報利益：

- | | | |
|----------------|---|---|
| 黃仕進教授
(副主席) | — | 目前與艾奕康公司有業務往來，也是香港大學土木工程系講座教授兼系主任，以及交通運輸研究所所長，而艾奕康公司曾贊助該系和該研究所的一些活動 |
| 符展成先生 | — | 目前與新鴻基公司、艾奕康公司及英環香港有限公司有業務往來 |
| 黎慧雯女士 | — | 目前與新鴻基公司及艾奕康公司有業務往來 |

107. 委員備悉符展成先生表示抱歉未能出席會議，而黃仕進教授和黎慧雯女士則已離席。

108. 秘書報告，申請人於二零一四年四月四日要求城規會延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間準備進一步資料回應相關政府部門的意見。

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，由於這次是這宗申請第二次延期，而前後已給予申請人合共四個月時間，因此，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

議程項目 30

第 16 條申請

[公開會議]

A/TM-LTY Y/280 擬在劃為「綠化地帶」的新界屯門虎坑路及元朗公路行人隧道南部入口西南面的政府土地(第 130 約政府土地租用牌照編號 Y9909(部分)及毗連政府土地)闢設公用事業設施裝置(污水泵房)，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/TM-LTY Y/280 號)

110. 秘書報告，這宗申請由渠務署提交，並由艾奕康有限公司(下稱「艾奕康公司」)擔任申請人的顧問。下列委員就此議項申報利益：

- | | |
|----------------|---|
| 黃仕進教授
(副主席) | — 目前與艾奕康公司有業務往來，也是香港大學土木工程系講座教授兼系主任，以及交通運輸研究所所長，而艾奕康公司曾贊助該系和該研究所的一些活動 |
| 符展成先生 | — 目前與艾奕康公司有業務往來 |
| 黎慧雯女士 | — 目前與渠務署和艾奕康公司有業務往來 |

111. 委員備悉符展成先生表示抱歉未能出席會議，而黃仕進教授和黎慧雯女士則已離席。

112. 秘書報告，申請人於二零一四年四月十日要求城規會延期一個月才考慮這宗申請，讓其有時間回應相關政府部門的意見。這是申請人首次要求延期。

113. 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。

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/436 擬在劃為「康樂」地帶的新界屏山馮家圍第 126 約地段第 226 號(部分)及毗連政府土地臨時露天存放新車(只限私家車及輕型貨車)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-PS/436 號)

簡介和提問部分

114. 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) 臨時露天存放新車(只限私家車及輕型貨車)(為期三年)的建議；

- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公眾查閱期的首三個星期內，當局收到兩份分別來自一名個別人士及創建香港的公眾意見書，表示反對這宗申請，主要理由包括擬議的發展會影響交通及環境；這項發展既不符合規劃意向，亦會影響可闢設康樂設施的土地供應；以及一旦批准這宗申請，便難以改變土地用途。元朗民政事務專員沒有收到區內人士的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據詳載於文件第 12 段的評估，規劃署認為這項臨時用途可予容忍三年。關於反對這宗申請的公眾意見，相關的政府部門，包括漁農自然護理署署長、環境保護署署長、運輸署署長，以及規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請都沒有負面意見。建議在規劃許可加入相關的附帶條件，以盡量減輕可能造成的負面影響。此外，由於並無任何發展計劃涉及申請地點，因此批給臨時許可，並不會妨礙落實該地點長遠的規劃意向。

115. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

116. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。有關的規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一七年四月二十五日止，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，不得於申請地點進行洗車、修車、拆件、噴漆或工場活動；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，只有《道路交通條例》所界定的私家車及不超過 5.5 公噸的輕型貨車方可於申請地點停泊／存放；
- (e) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至公共道路或以倒車方式進出公共道路；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一四年十月二十五日或之前)，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；
- (g) 就上文(f)項條件而言，在規劃許可有效期內，維修保養邊界圍欄，使之時刻保持良好狀況；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一四年十月二十五日或之前)，把申請地點的地面鋪好，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(即在二零一四年十月二十五日或之前)，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九個月內(即在二零一五年一月二十五日或之前)，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) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一四年十月二十五日或之前)，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；
- (l) 就上文(k)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一五年一月二十五日或之前)，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；

- (m) 在批給規劃許可之日起計六個星期內(即在二零一四年六月六日或之前)，設置滅火筒，而有關設施必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (n) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一四年十月二十五日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (o) 就上文(n)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一五年一月二十五日或之前)，落實消防裝置建議，而落實情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (p) 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)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；
- (q) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(f)、(h)、(i)、(j)、(k)、(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。」

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與這項發展有關的任何土地問題；
- (b) 留意地政總署元朗地政專員的意見，申請所涉的私人土地包括根據集體政府租契持有的舊批農地，有關租契規定，事先未獲政府批准，不得搭建任何構築物。

當局並未批准所指的構築物作申請表格指明的「地盤辦公室」，也不曾就擬議的用途及／或佔用申請地點範圍內的政府土地給予許可。事先未經政府批准而佔用政府土地的行為不應鼓勵。由申請地點前往天華路，須經過其他私人地段及一條位於政府土地的區內路徑。元朗地政處不會為所涉的政府土地進行維修保養工程，亦不保證申請人會獲給予通行權。元朗地政處還未收到就申請地點提出的短期豁免書及短期租約申請。相關的地段擁有人須向元朗地政處申請准其在申請地點搭建額外／超出規定的構築物，或把申請地點的違例事項納入規範。申請人必須把政府土地那部分剔出申請地點的範圍，或在實際佔用該部分政府土地之前申請正式許可。地政總署會以業主的身分全權酌情考慮有關申請，但不保證會予批准；倘予批准，會附加條款和條件，包括規定申請人支付地價或費用；

- (c) 遵守由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》，盡量減少對附近地區的環境可能造成的滋擾；
- (d) 留意漁農自然護理署署長的意見，申請人須妥善維修保養邊界圍欄，確保擬議的發展不會侵進或對接近申請地點的「自然保育區」地帶、河道及有植被的地方造成影響；
- (e) 留意運輸署署長的意見，申請地點範圍內須有足夠空間讓車輛迴轉，另不得有車輛排隊至公共道路或以倒車方式進出公共道路。通往申請地點的車路並非由運輸署管轄，申請人須向地政當局查核該車路所在土地的類別，並與有關的地政和維修保養當局釐清該道路／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，須有足夠的排水措施，防止地面水由申請地點流入鄰近的公共道路和排水渠。路政署不負責維修保養任何連接申請地點與天華路的通道；

- (g) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，倘申請人擬在申請地點進行任何新的建築工程(包括用作地盤辦公室的臨時建築物)，必須先取得建築事務監督的許可和同意，否則有關工程即屬違例建築工程。申請人須按《建築物條例》的規定，委聘認可人士統籌擬議建築工程。對於在已批租土地上搭建的違例建築物，如有需要，建築事務監督可根據屋宇署針對違例建築工程的政策採取執法行動，予以清拆。即使獲批給規劃許可，也不應視作在《建築物條例》下，申請地點現有的建築工程或違例建築工程亦獲許可。根據《建築物(規劃)規例》第 5 條，申請地點須設有從街道通往申請地點的途徑，而根據該規例第 41D 條，亦須設有緊急車輛通道。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；

- (h) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，由於申請地點就在「自然保育區」地帶旁，申請人須加強園景美化，作為申請地點與該地帶之間的緩衝，例如在申請地點東面邊界種植兩排樹木；

- (i) 留意消防處處長的意見，以這項發展建議的設計／性質而言，預料須設置消防裝置。申請人須把載有消防裝置建議的相關平面圖提交消防處審批。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。申請人須遵照文件附錄 V 所載有關露天貯存用地的良好作業指引，並把有效的消防證書(FS 251)提交消防處審批，以履行規劃許可附帶條件(m)項。申請人若擬申請豁免設置消防處所指定的消防裝置，須提供理據予消防處考慮。倘擬議構築物須符合《建築物條例》，消防處會在收到申請人正式提交的建築圖則後，才制訂詳細的消防規定；

- (j) 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。申請人須負責私

人地段內的內部供水系統的建造、運作及維修保養，而有關情況必須符合水務署所訂標準。申請地點附近的水管不能裝置標準的柱形消防栓；

- (k) 留意土木工程拓展署土力工程處處長的意見，根據《建築物條例》，申請人須把有關的工程提交屋宇署審批；以及
- (l) 留意機電工程署署長的意見，申請人須向供電商索取電纜圖則，以找出申請地點範圍內或附近是否設有地下電纜(及／或架空電纜)。若申請地點位於規劃署編訂的《香港規劃標準與準則》所訂輸電電壓水平在132 千伏特或以上的高壓架空電纜的較理想工作走廊內，申請人須先諮詢供電商及與供電商作出安排。申請人及／或其承建商在申請地點範圍內搭建任何構築物前，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 32

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-PS/441 在劃為「康樂」地帶的新界屏山第 126 約地段第 58 號餘段(部分)、第 62 號 A 分段、第 62 號 C 分段餘段(部分)、第 63 號(部分)、第 64 號(部分)、第 65 號(部分)及第 71 號(部分)臨時露天存放建築機械及材料，並闢設附屬地盤辦公室(為期三年)

(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-PS/441 號)

簡介和提問部分

118. 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) 申請所涉的臨時露天存放建築機械及材料，並闢設附屬地盤辦公室(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。考慮到這宗申請可能會影響現有的樹木，而且擬議的美化環境及保護樹木計劃的資料並不準確，加上這項發展不符合「康樂」地帶的規劃意向，以及會立下先例，可能會助長「康樂」地帶出現更多露天貯物用地，因此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。渠務署總工程師／新界北對排水建議亦有保留，並懷疑把雨水排入私人池塘的做法是否可行；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局收到兩份公眾意見書，表示反對這宗申請。一名元朗區議員表示，他及嘉湖山莊景湖居業主委員會、美湖居業主委員會和麗湖居業主委員會都反對這宗申請，主要理由是這宗申請會破壞環境和自然生態，亦會對附近的居民造成噪音滋擾，而且有關的露天貯物場在取得規劃許可前已開始經營。創建香港亦反對這宗申請，主要理由是這項發展不符合有關的規劃意向，而且申請人未有提交景觀及交通影響評估報告。元朗民政事務專員沒有收到區內人士的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 12 段的評估，規劃署不支持這宗申請，當中要點撮述如下：
 - (i) 這宗申請不符合「康樂」地帶的規劃意向，申請書內亦無有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
 - (ii) 申請地點位於有關「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引編號 13E(城規會規劃指引編號 13E)所指的第 3 類地區。這宗申請不符合城規會規劃指引編號 13E 的規定，因為申請地點先前

從未獲批給規劃許可作相同／同類發展。申請人未能證明有關的發展不會對附近地區的排水及景觀造成負面影響。此外，有政府部門對這宗申請提出了負面意見，亦有區內人士反對這宗申請；以及

- (iii) 附近地區主要是空置的土地及農地，有關的發展與這種環境並不協調。批准這宗申請，會為「康樂」地帶內的同類用途立下不良先例，若這些申請都獲批准，累積影響所及，會令該區整體的鄉郊環境質素下降。

119. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

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

- 「(a) 有關的發展不符合「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。申請書內並無有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；以及
- (b) 有關的發展不符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E 的規定，因為申請地點先前從未獲批給規劃許可作有關的用途，申請人未能證明有關的發展不會對該區的排水及景觀造成負面影響，有政府部門對這宗申請提出了負面意見，亦有公眾意見反對這宗申請。有關的發展亦與附近地區的鄉郊環境並不協調。」

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-PS/442 在劃為「鄉村式發展」地帶的新界屏山新李屋村第 124 約地段第 1804 號(部分)、第 1805 號(部分)、第 1808 號餘段、第 1809 號餘段(部分)、第 1810 號餘段(部分)及第 1817 號(部分)闢設臨時公眾私家車及輕型貨車(不超過 5.5 公噸)停車場，並提供附屬汽車美容服務(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-PS/442 號)

簡介和提問部分

118. 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) 闢設臨時公眾私家車及輕型貨車(不超過 5.5 公噸)停車場及提供附屬汽車美容服務(為期三年)的建議；
- (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) 在法定公眾查閱期的首三個星期內，當局收到一份由一名人士提交的公眾意見書，表示反對這宗申請，主要理由是擬議的發展不符合有關的規劃意向，對環境及交通亦會造成負面影響，而且在申請規劃許可前已有貨櫃車違例泊車的問題。元朗民政事務專員沒有收到區內人士的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據詳載於文件第 11 段的評估，規劃署認為有關的臨時用途可予容忍三年。有關反對這宗申請的公眾意見，相關的政府部門，包括環境保護署署長、運輸署署長、路政署總工程師／新界西及

渠務署總工程師／新界北對這宗申請均沒有負面意見，亦已建議在規劃許可附加相關的條件，以減輕可能造成的影響。

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。有關的規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一七年四月二十五日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上十一時至早上七時在申請地點作業；
- (b) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得於申請地點進行修車、拆件、噴漆或工場活動；
- (c) 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；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，只有《道路交通條例》所界定的私家車及不超過 5.5 公噸的輕型貨車方可於申請地點停泊；
- (e) 在規劃許可有效期內的任何時間，都要有告示張貼於申請地點的當眼處，訂明只有《道路交通條例》所界定的私家車及不超過 5.5 公噸的輕型貨車方可於申請地點停泊；
- (f) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至公共道路或以倒車方式進出公共道路；
- (g) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一四年七月二十五日或之前)，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；

- (h) 就上文(g)項條件而言，在規劃許可有效期內，保養邊界圍欄，使之時刻保持良好狀況；
- (i) 如申請人所建議，在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一四年七月二十五日或之前)，落實交通改善措施，而落實情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (j) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一四年七月二十五日或之前)，落實已獲接納的排水建議，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，保養申請地點內的排水設施，使之時刻保持良好狀況；
- (l) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一四年十月二十五日或之前)，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；
- (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(即在二零一五年一月二十五日或之前)，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；
- (n) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一四年七月二十五日或之前)，落實已獲接納的消防裝置建議，而落實情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (o) 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)、(h)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；
- (p) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(g)、(i)、(j)、(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。」

121. 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與這項發展有關的任何土地問題；
- (b) 申請人倘再次未能履行規劃許可附帶條件，以致規劃許可遭撤銷，其再次提出的申請未必會獲小組委員會從寬考慮；
- (c) 留意地政總署元朗地政專員的意見，申請地點範圍內的私人土地包括根據集體政府租契持有的舊批農地，有關租契規定，事先未獲政府批准，不得搭建任何構築物。當局並未批准申請表格指明的那三幢構築物作「地盤辦公室、警衛室及附屬汽車美容服務的貯物室」。由申請地點前往田廈路，須經過一條位於政府土地的區內路徑及撥予土木工程拓展署的政府撥地（撥地編號 GLA-TYL 1835）的部分範圍。元朗地政處不會為該路徑進行維修保養工程，亦不保證給予通行權。元朗地政處還未收到就擬議發展提出的短期豁免書申請。相關的地段擁有人仍須向元朗地政處申請准其在申請地點搭建構築物，或把申請地點的違例事項納入規範。地政總署會以業主的身分全權酌情考慮有關申請，但不保證會予批准；倘予批准，會附加條款和條件，包括規定申請人支付地價或費用；
- (d) 遵守由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》，盡量減少對附近地區的環境可能造成的滋擾；
- (e) 留意環境保護署署長的意見，從申請地點排出的全部廢水須符合《水污染管制條例》的規定；
- (f) 留意運輸署署長的意見，申請地點範圍內須有足夠空間讓車輛迴轉。不得有車輛排隊至公共道路或以倒車

方式進出公共道路。通往申請地點的車路並非由運輸署管轄，申請人須向地政當局查核該車路所在土地的類別，並與有關的地政和維修保養當局釐清該道路／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，須有足夠的排水措施，防止地面水由申請地點流入附近的公共道路和排水渠。路政署不負責維修保養任何連接申請地點與田廈路的通道；
- (h) 留意渠務署總工程師／新界南的意見，有關的發展不得阻擋地面水流，亦不得對現有的河道、天然河流、鄉村排水渠、溝渠及附近地區造成負面影響。申請人如要在申請地點範圍內的私人地段範圍外進行渠務工程，須徵詢地政總署元朗地政專員的意見，並取得相關地段擁有人的同意，才可展開工程；
- (i) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，若擬在申請地點進行任何新的建築工程(包括作為臨時建築物的貨櫃)，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。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，清拆在已批租土地上搭建的違例建築物。即使獲批給規劃許可，也不應視作在《建築物條例》下，申請地點現有的建築工程或違例建築工程亦獲許可。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，根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條，須在提交建築圖則的階段，由當局釐定該地點准許的發展密度；以及
- (j) 留意消防處處長的意見，消防裝置的安裝／保養／改裝／修理工程須由註冊消防裝置承辦商進行。有關承辦商在完成安裝／保養／改裝／修理工程後，須向作出工程指示的人士發出證明書(FS 251)，並把證書

副本送交消防處處長。如擬議構築物須符合《建築物條例》的規定，消防處會在收到申請人正式提交的建築圖則後，才制訂詳細的消防規定。」

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/895 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗廈村第 125 約政府土地(包括短期租約編號 YL2276 及政府撥地編號 YL557)作十年一屆的「太平清醮及酬神活動」的臨時用途(為期六個月)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-HT/895 號)

簡介和提問部分

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公司的股東，而該公司在廈村擁有兩塊土地。委員備悉黎女士已離席。

126. 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) 擬作「太平清醮及酬神活動」的臨時用途，為期六個月；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 8 段。相關政府部門沒有就申請提出反對或負面意見；
- (d) 當局在法定公布期的首三個星期內沒有接獲任何公眾意見書。元朗民政事務專員亦沒有接獲區內人士的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 10 段所載的評估，不反對這宗申請。

127. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

128. 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。上述規劃許可屬臨時性質，有效期為六個月，由二零一四年八月一日至二零一五年一月三十一日止。委員繼而審閱文件第 11.2 段所建議的規劃許可附帶條件，並認為不應施加附帶條件(c)項，即「在這項規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點的未佔用土地恢復原狀為美化市容地帶」，因為申請地點位於發展地帶內。這項規劃許可須附加下列條件：

- 「(a) 在二零一四年十月十二日或之前設置消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (b) 倘在上述指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(a)項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

129. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- 「(a) 申請地點應時刻保持整潔。
- (b) 留意地政總署元朗地政專員的意見，申請地點的土地包括政府土地。當局未有批准作擬議用途及／或佔用政府土地並將之納入申請地點(合計總樓面面積約為 11 371 平方米，有待核實)。短期租約編號 YL2276 已批予廈村鄉事委員會，以闢設擬議廈村鄉事委員會辦事處。當局留意到這宗申請沒有提及廈村鄉事委員會辦事處作指明用途。申請人須留意，廈村鄉事委員會辦事處的用途應符合短期租約編號 YL2276 的條款及條件，否則有關申請人須向元朗地政處提出申請，以獲准更改用途。政府撥地編號 YL577 所涉用地則批予康樂及文化事務署署長作足球場之用。擬在獲撥用地內闢設的特定棚架構築物並無取得許可。申請人請與康樂及文化事務署直接聯絡，以便該署提出意見。由申請地點經政府土地可通

往廈尾路。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。該處已收到涵蓋擬議地區的短期租約申請。地政總署會以業主身分全權酌情考慮該宗申請，但強調該宗申請不保證會獲得批准。倘申請獲得批准，申請人必須履行地政總署可能附加的條款及條件，包括繳付地價或費用等；

- (c) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，申請人須留意該臨時用途不應阻礙地面水流或對毗鄰地區及現有排水設施造成負面影響；
- (d) 留意路政署總工程師／新界西的意見，申請人須採取足夠的排水措施，防止地面水由申請地點流往附近的公共道路和排水渠。路政署不須負責維修保養任何連接申請地點與廈尾路的通道；
- (e) 留意消防處處長的意見，申請人須向消防處提交附有消防裝置建議的相關平面圖，以供審批。平面圖須按比例繪製，並註明尺寸及佔用性質。擬設消防裝置的位置須在平面圖上清楚標示。此外，倘申請人擬獲豁免設置消防處訂明的消防裝置，必須向消防處提出理據，以供考慮。該處會在收到相關發牌當局的轉介後制定詳細的消防安全規定；
- (f) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，倘這宗申請的擬議用途須申領牌照，申請地點上任何擬作該用途的臨時構築物均須符合發牌當局可能施加的相關規定；
- (g) 留意警務處處長的意見，申請地點毗鄰羅屋村和錫降村，而申請人須作出妥善的安排，以盡量減低預計有關活動可能造成的交通及噪音影響；
- (h) 留意康樂及文化事務署署長的意見，申請人須就申請地點的臨時用途並涉及土地行政的事宜去信相關當局；以及

- (i) 留意食物環境衛生署署長的意見，在活動進行期間，公眾洗手間應開放予公眾使用(並非活動參加者專用)。」

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-LFS/260 在劃為「康樂」地帶的新界元朗流浮山第 129 約地段第 2227 號(部分)臨時露天存放雲石、建築材料、鋁罐及小型機械，並闢設附屬工場及兩個貨車上落貨車位(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-LFS/260 號)

簡介和提問部分

130. 此文件有兩張用以更正打字錯誤的替代頁(第 11 及第 13 頁)，已在會前送交委員。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) 露天存放雲石、建築材料、鋁罐及小型機械，並闢設附屬工場及兩個貨車上落貨車位，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——相關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，因為申請地點及有關通道附近有易受影響的用途，預計擬議用途會造成環境滋擾；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局並無接獲公眾意見，而元朗民政事務專員亦沒有收到區內人士的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 12 段所載的評估，認為有關的臨時用途可予容忍三年。雖然環保署署長基於環境理由不支持申請，但在過去三年並無接

獲涉及申請地點的環境事項投訴，並建議訂明規劃許可附帶條件，以限制作業時間和車輛類別／運作，緩減可能造成的滋擾。倘申請人未有履行這些規劃許可附帶條件，規劃許可會被撤銷，而規劃事務監督亦會對申請地點的違例發展採取執行管制行動。此外，申請人須遵從最新的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，以盡量減少對環境可能造成的影響。

131. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

132. 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，至二零一七年四月二十五日止，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，不得於晚上八時三十分至翌日早上七時三十分在申請地點進行夜間作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點進行作業；
- (c) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得有《道路交通條例》所界定重量超逾 24 公噸的車輛(包括貨櫃車／拖架／拖頭)進入申請地點或在申請地點停泊／運作；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有長逾 10 米的車輛進入申請地點或在申請地點停泊／運作；
- (e) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛在公共道路排隊等候或以倒車方式進出公共道路；

- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一四年十月二十五日或之前)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) 在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一五年一月二十五日或之前)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) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一四年十月二十五日或之前)提交經修訂的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；
- (i) 就上文(h)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一五年一月二十五日或之前)落實經修訂的美化環境及保護樹木建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (j) 在批給規劃許可之日起計六個星期內(即在二零一四年六月六日或之前)設置滅火筒，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (k) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一四年十月二十五日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (l) 就上文(k)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一五年一月二十五日或之前)落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (m) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一四年十月二十五日或之前)為申請地點設置圍欄，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (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)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；

- (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)、(k)、(l)或(m)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (p) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復原狀為美化市容地帶，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

133. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- 「(a) 在申請地點展開有關發展前，必須先取得規劃許可；
- (b) 申請地點須時刻保持整潔；
- (c) 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；
- (d) 留意地政總署元朗地政專員的意見，申請地點內的私人土地包含根據集體政府租契持有的舊批農地。該租契訂有限制，倘事先未獲政府批准，不得搭建構築物。當局曾就第129約地段第2227號批出短期豁免書第2576號，以作「露天存放雲石並闢設附屬工場」用途，其核准的建築面積不得超過313.06平方米，高度不得超過4.6米。與所批短期豁免書的條件比較，這宗申請所涉的用途不同，建築的面積較大而且高度較高。申請地點可經一小段私人土地及一小段政府土地接達深灣路。地政總署元朗地政專員不會為涉及的政府土地進行維修保養工程，也不保證給予通行權。當局並無就這宗申請接獲短期豁免書的申請。倘這宗申請獲得批准，有關地段的擁有人仍須向地政總署元朗地政專員提出申請，以獲准在申請地點搭建構築物，或把申請地點的違例情況納入規範。此外，申請人須從申請地點剔出屬政府土地的部分，或在實際佔用該部分的政府土地前取得正式的許可。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。倘申請獲得批准，申請人須履行地政總署可能附加的條款及條件，包括繳付地價／費用等；

- (e) 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》，以盡量減少可能對環境造成的滋擾；
- (f) 留意運輸署署長的意見，申請地點內須提供足夠的迴轉空間。申請人須向地政監督查核通往申請地點的道路／小路／路徑所在土地的類別，以及向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，並就此徵詢他們的意見；
- (g) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，申請人須檢視關乎整塊用地的保護樹木建議，並在申請地點內補種足夠的樹木；
- (h) 留意消防處處長的意見，申請人須向消防處提交附有消防裝置建議的相關平面圖，以供審批。此外，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；以及須遵從載於文件附錄 V 的露天貯存用地良好作業指引。為履行有關設置滅火筒的規劃許可附帶條件，申請人須向消防處提交有效的消防證明書(FS 251)，以供審批。此外，倘申請人擬申請豁免設置消防處所訂明的消防裝置，則須向消防處提出理據，以供考慮。然而，申請人須留意，倘擬議構築物須符合《建築物條例》(第 123 章)的規定，消防處會在收到正式提交的建築圖則後才制定詳細的消防規定；以及
- (i) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，並無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》，未經屋宇署批准而在已批租土地上搭建的現有構築物(不包括新界豁免管制屋宇)乃屬違例構築物，不應被指定作這宗申請獲批准的用途。倘擬在申請地點進行任何新的建築工程(包括以貨櫃及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和同意，否則屬違例建築工程。申請人須按《建築物條例》的規定，委聘認可人士統籌擬議的建築工程。對於在已批租土地上進行的違例建築工程，建築事務監督可在需要時根據屋宇署針對違例建築工程的政策採取執法行動，並予以清拆。即使獲批給規劃許可，也不應視作在《建築物條例》下，申請地點現有的建築工程或違例建築工程亦獲許可。申請地點須分別根據《建築物(規劃)規例》第 5 及第 41D 條，設有從街道接達該地點的通道及緊急車輛通道。倘申請地點並非緊連一條至少闊 4.5 米的指明街道，則須在提交建築圖則的階段，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 36

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TT/324 在劃為「露天貯物」地帶及「鄉村式發展」地帶的新界元朗大棠大棠山道第 117 約地段第 1259 號 C 分段(部分)、第 1259 號餘段(部分)及毗連政府土地作臨時食肆連附屬貯物用途(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-TT/324 號)

簡介和提問部分

134. 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) 申請關設的臨時食肆連附屬貯物用途(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；

- (d) 在這宗申請的法定公布期及公布進一步資料的首三個星期內，當局收到一份公眾意見書，由一名市民提交，表示反對這宗申請，主要理由是申請人未有遵守相關的規劃許可附帶條件，附近一間由同一名申請人經營的食肆獲批給的許可已在去年被撤銷。此外，讓不合規格的食肆營業，可能會危害區內居民。元朗民政事務專員沒有收到區內人士的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 12 段的評估，規劃署認為有關的臨時用途可予容忍三年。關於公眾意見書所提出的問題，相關的政府部門(包括食物環境衛生署署長、運輸署署長和消防處處長)對這宗申請均不表反對或沒有負面意見。有一點須注意，先前批給的許可只涉及申請地點的一部分地方，而批給許可與否，應按個別情況考慮。為了密切監察申請人履行規劃許可附帶條件的進度，建議把履行這些附帶條件的期限定得較短。

135. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

136. 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，至二零一七年四月二十五日止，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，不得於晚上八時至早上八時在申請地點進行晚間作業；
- (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或倒車；
- (c) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一四年七月二十五日或之前)，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；

- (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(即在二零一四年十月二十五日或之前)，落實保護樹木及美化環境建議，而落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (e) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一四年七月二十五日或之前)，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；
- (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(即在二零一四年十月二十五日或之前)，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；
- (g) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一四年七月二十五日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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(即在二零一四年十月二十五日或之前)，落實消防裝置建議，而落實情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (i) 如在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)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；
- (j) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(c)、(d)、(e)、(f)、(g)或(h)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (k) 在規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復為美化市容地帶，而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

137. 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，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，是為了監察申請地點的情況及申請人履行這些條件的進度。倘申請人未能履行規劃許可附帶條件，以致規劃許可再次遭撤銷，其再提出的申請未必會獲城規會從寬考慮；
- (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) 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，有關租契規定，事先未獲元朗地政處批准，不得搭建任何構築物。當局並未批准把所指明的那幢一至兩層高的構築物作食肆及附屬貯物用途，也不曾就佔用申請地點範圍內的政府土地給予許可。有關的土地擁有人須向元朗地政處申請准其在申請地點搭建構築物，或把申請地點的違例事項納入規範。此外，申請人須把政府土地那部分剔出申請地點的範圍，或在實際佔用那部分政府土地前申請正式許可。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，會附加條款和條件，包括規定申請人支付地價或費用。此外，申請地點緊連大棠山道，但中間有一塊狹長的政府土地，元朗地政處不會為該處的路徑進行維修保養工程，亦不保證申請人會獲給予通行權；
- (e) 留意運輸署署長的意見，不得有車輛停泊在公共道路，而申請地點範圍內亦須有足夠空間讓車輛迴轉；
- (f) 留意路政署總工程師／新界西的意見，須有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及排水渠。路政署不負責維修保養任何連接申請地點和大棠山道的通道；
- (g) 遵守由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》，以保護環境，並遵

守《水污染管制條例》的規定，處理申請地點的所有污水。按照《水污染管制條例》，排放污水須申領正式的牌照；

- (h) 留意食物環境衛生署署長(下稱「食環署署長」)的意見，倘在申請地點經營食物業，必須取得由食環署署長簽發的有效食物業牌照，並遵守相關部門所訂明的規定／條件。有關的食物業在營運期間亦不得對附近地區的衛生造成滋擾；
- (i) 留意消防處處長的意見，以建議的這項發展的設計／性質而言，預料須設置消防裝置。申請人須把附有消防裝置建議的相關平面圖提交消防處審批。平面圖須按比例繪製，並註明尺寸和佔用性質，而擬設消防裝置的位置，亦須在平面圖上須清楚標示。不過，申請人須留意，如擬議構築物須符合《建築物條例》(第123章)的規定，消防處會在收到申請人正式提交的建築圖則後，才制訂詳細的消防規定；
- (j) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，該署沒有記錄顯示申請地點現有的構築物已獲建築事務監督的許可。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提出的任何用途。若擬在申請地點範圍內的已批租土地進行任何新的建築工程(包括貨櫃／開放式屋棚這些臨時建築物)，必須先取得屋宇署的許可和同意，否則有關工程即屬違例建築工程。申請人須根據《建築物條例》的規定，委聘認可人士統籌擬議的建築工程。對於在已批租土地上搭建的違例建築物，如有需要，建築事務監督可根據屋宇署針對違例建築工程的政策，採取執法行動予以清拆。即使獲批給規劃許可，也不應視作在《建築物條例》下，申請地點現有的建築工程或違例建築工程亦獲許可。根據《建築物(規劃)規例》第5條，申請地點須設有從街道通往申請地點的途徑，而根據該規例第41D條，亦須設有緊急車輛通道。倘申請地點並非緊連一條至少闊4.5米的指明街道，根據《建築物(規劃)規例》第19(3)

條，必須在提交建築圖則階段，由當局釐定該地點准許的發展密度；以及

- (k) 留意機電工程署署長的意見，申請人須向供電商索取電纜圖則(及架空電纜準線繪圖)(如適用)，以找出申請地點範圍內或附近是否設有地下電纜及／或架空電纜。若申請地點位於規劃署編訂的《香港規劃標準與準則》所訂輸電電壓水平在 132 千伏特或以上的高壓架空電纜的較理想工作走廊內，申請人須先諮詢供電商及與供電商作出安排。申請人及／或其承建商在申請地點範圍內搭建任何構築物前，必須與供電商聯絡，如有需要，應要求供電商遷移地下電纜及／或架空電纜，使電纜遠離擬建的構築物。申請人及其承建商在供電電纜附近進行工程時，必須遵守根據《供電電纜(保護)規例》訂立的《有關在供電電纜附近工作的實務守則》。」

議程項目 37

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TT/327 在劃為「鄉村式發展」地帶的新界元朗大棠大棠路第 116 約地段第 4891 號餘段(部分)、第 4892 號(部分)、第 4893 號(部分)、第 4894 號及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文件
第 A/YL-TT/327 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 經營所申請的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。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，因為批准擬議用途會立下不良先例，導致「鄉村式發展」地帶出現更多商業用途，繼而進一步改變或干擾該處的景觀質素。此外，縱使當局已多次准許延期，以便申請人履行先前已獲批准申請的規劃許可附帶條件，但所提交的保護樹木及美化環境建議仍不符合要求，所以申請人在履行規劃許可附帶條件方面所作的承諾實在存疑；
- (d) 在法定公布期及進一步資料公布期的首三個星期內，當局共接獲三份反對申請的公眾意見書。其中一名提意見人(即附近居民的一名代表)在意見書內夾付 52 個簽名及照片，其反對理由主要是有關發展對行人安全、景觀及環境／排污造成影響；申請地點內有違例構築物及申請地點實際上是用作存放待售車輛；以及對地產代理公司沒有逼切的需求。其他兩名提意見人亦反對這宗申請，主要理由是申請地點現時並非用作地產代理公司，以及先前批給的規劃許可被撤銷足證申請人並無誠意履行相關的規劃許可附帶條件。元朗民政事務專員沒有接獲區內人士提出的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署基於文件第 11 段所載的評估，不支持這宗申請，有關評估撮述如下：
- (i) 當局先前曾就同一申請地點的兩宗申請(編號 A/YL-TT/289 及 302)，向這宗申請的同一名申請人批給規劃許可。兩宗申請均涉及相同申請用途，考慮因素為有關發展與附近土地用途並非不相協調；以及有關發展可能引致的負面影響可通過施加相關的規劃許可附帶條件得以紓緩。申請編號 A/YL-TT/289 的規劃許可於二零一二年被撤銷，因為申請人從無提交建議，以履行規劃許可附帶條件。至於申請編號 A/YL-TT/302，當局已五次延長履行規劃許可附帶條件的期限至 18 個月，但申請人只

履行了提交並落實消防裝置建議的規劃許可附帶條件。該項規劃許可其後於二零一三年被撤銷。鑑於申請人多次未能履行規劃許可附帶條件，因此無法顯示曾盡力履行相關的附帶條件；

- (ii) 雖然申請人提交了有關車輛出入口通道、泊車安排、美化環境及保護樹木、消防裝置及排水的建議，以支持申請，但除了所提交的車輛出入口通道及消防裝置建議可予接受外，其他建議尚待相關政府部門接納。申請人並無提交進一步文件，回應政府部門在近期提出的關注事宜。在此方面，申請人未能證明有關發展不會對附近地區的交通、排水及景觀造成負面影響；
- (iii) 是否能通過施加附帶條件來有效解決擬議發展所造成的負面影響及相關部門的關注事宜，實屬疑問。批准這宗涉及多次未能履行規劃許可附帶條件的申請會為其他作臨時用途的同類申請立下不良先例，因該等申請亦須遵從規劃許可附帶條件，故此舉會導致法定規劃管制失效。

139. 委員沒有對這宗申請提出問題。

商議部分

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

- 「(a) 申請人未能證明有關發展不會對附近地區的交通、景觀及排水造成負面影響；以及
- (b) 當局先前曾就申請編號 A/YL-TT/289 及 302 批給規劃許可，但因申請人未能履行規劃許可附帶條件而被撤銷。批准這宗涉及多次未能履行規劃許可附帶條

件的申請會為其他同類申請立下不良先例，導致法定規劃管制的機制失效。」

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-TT/329 擬在劃為「住宅(丁類)」地帶的新界元朗大棠大樹下東路第116約地段第3267號餘段開設臨時武術學校(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第A/YL-TT/329號)

簡介和提問部分

43. 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) 申請開設的臨時武術學校(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)表示，在申請地點的 100 米範圍內有民居，預料環境會受到舞龍舞獅活動滋擾。雖然申請人表示這些活動只會在擬議的一幢密封構築物內進行，而該幢構築物亦會鋪上吸音物料，但申請人並未提交所提到的構築物的詳細資料。由於欠缺必要的資料，環保署署長無法支持這宗申請；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局收到四份公眾意見書，提意見人反對 / 對這宗申請表示關注，理由主要是擬議的發展會影響天后廟附近寧靜的鄉村環境和該區風水，擬議的用途也會產生噪音，造成滋擾，而進村的訪客增加會使治安變差。有一名提意見人懷疑申請地點會作露天貯物之用，對可能造成的干擾表示

關注。元朗民政事務專員沒有收到區內人士的反對／意見；以及

- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 11 段的評估，規劃署不支持這宗申請，有關的評估撮述如下：
- (i) 擬議的發展並非完全符合「住宅(丁類)」地帶的規劃意向，而申請人亦未能證明這一臨時發展與附近一帶協調，不會對周邊環境造成負面影響。擬議的發展很可能會影響環境，滋擾附近居民，因此，與周邊的土地用途並不協調，環保署署長因而不支持這宗申請；以及
 - (ii) 雖然渠務署總工程師／新界北原則上不反對這宗申請，但尚未接納申請人提交的排水建議。申請人未能證明擬議的發展對周邊地區的環境和排水不會造成負面影響；以及
 - (iii) 批准這宗申請會為同類申請立下不良先例，令同類申請擴散至「住宅(丁類)」地帶，對周邊的鄉郊環境造成滋擾。

44. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

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

- 「(a) 申請人未能證明這項發展對周邊地區的環境和排水不會造成負面影響；以及
- (b) 批准這宗申請，即使僅屬臨時性質，也會為同類申請立下不良先例，並擴散至「住宅(丁類)」地帶，對該區的鄉郊環境造成滋擾。」

議程項目 39

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/674 擬在劃為「住宅(乙類)1」地帶的新界元朗唐人新村第 121 約地段第 1355 號餘段經營食肆並闢設附屬泊車位
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-TYST/674 號)

簡介和提問部分

144. 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) 擬經營的食肆及擬闢設的附屬泊車位；
- (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，當局沒有收到公眾的意見，而元朗民政事務專員亦沒有收到區內人士的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 11 段的評估，規劃署不反對這宗申請。雖然申請地點現時尚未有發展住宅項目的時間表，但在該處經營擬議的食肆會妨礙落實「住宅(乙類)1」地帶的長遠規劃意向，因此可考慮批給為期三年的臨時許可而不是所申請的永久許可，這樣便不會影響申請地點的長遠發展。

145. 何劍琴女士在回應一名委員的提問時解釋說，申請地點和毗連的臨時社會福利中心是前惠群小學用地的一部分。雖然申請地點現時尚未有發展住宅項目的時間表，但其所在的地區劃為「住宅(乙類)1」地帶，規劃意向主要是作中等密度的近郊住宅發

展，因此建議批給臨時的規劃許可，以免妨礙落實「住宅(乙類)1」地帶的長遠規劃意向。

商議部分

146. 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，至二零一七年四月二十五日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上十一時至中午十二時在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點設置露天座位；
- (c) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點的露天地方使用發聲或音響設備；
- (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或以倒車方式進出公共道路；
- (e) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一四年十月二十五日或之前)，提交車輛進出口通道建議，而有關建議必須符合運輸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(即在二零一五年一月二十五日或之前)，闢設車輛進出口通道，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一四年十月二十五日或之前)，提交美化環境和保護樹木建議(包括樹木調查)，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(即在二零一五年一月二十五日或之前)，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；

- (i) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一四年十月二十五日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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(即在二零一五年一月二十五日或之前)，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；
- (k) 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)或(d)項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (l) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(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，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

147. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- 「(a) 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；
- (b) 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根據集體政府租契持有的舊批農地，有關租契規定事先未經地政總署批准，不得搭建任何構築物。當局並未批准搭建四幢指明的構築物作為座位區、廚房和廁所。該處曾發出修訂租約(編號M23049)，准許在第121約地段第1355號餘段搭建構築物作廁所、課室、廚房及住宿和教堂用途。改變修訂租約訂明的用途將違反該修訂租約的條款。相關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，或把申請地點的違例事項納入規範。地政總署會以業主身分全權酌情考慮有關申請，但不保證會予批准；倘予批准，會附加條款和條件，包括規定申

請人支付地價或費用。此外，申請地點緊連唐人新村路，但中間有一小塊政府土地，元朗地政處不會為該處的路徑進行維修保養工程，亦不保證申請人獲給予通行權；

- (c) 留意運輸署署長的意見，申請地點範圍內須有足夠空間讓車輛迴轉；
- (d) 留意路政署總工程師／新界西的意見，倘運輸署同意擬議的車輛進出口通道安排，申請人須按照路政署的最新標準圖則 H1113 號和 H1114 號，或 H5133 號、H5134 號和 H5135 號(視乎何者配合毗鄰現有的行人路而定)，在唐人新村路的出入口闢設車輛進出口通道。申請人並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。路政署並不負責維修保養任何連接申請地點和唐人新村路的通道；
- (e) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，根據於二零一四年六月三十日拍攝的航攝照片，申請地點南部有數棵大樹，這些樹在平面簡圖上沒有顯示出來。申請人須進行樹木調查，並在圖上準確標示申請地點現有的所有樹木，同時要保護這些樹木，免其受到損害；
- (f) 遵守由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》，以盡量減少對環境可能造成的滋擾；
- (g) 留意消防處處長的意見，以建議的這項發展的設計／性質而言，預料須設置消防裝置。申請人須把載有消防裝置建議的相關平面圖提交消防處審批。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。申請人若擬申請豁免設置指定的消防裝置，須提供理據予消防處考慮。不過，申請人須留意，倘擬議構築物須符合《建築物條例》(第 123 章)，消防處會在收到申請人正式提交的建築圖則後，才制訂詳細的消防規定；

- (h) 留意食物環境衛生署署長(下稱「食環署署長」)的意見，倘在申請地點經營食物業，必須取得由食環署署長簽發的有效食物業牌照，並遵守相關部門所訂明的規定／條件。有關的食物業在營運期間亦不得對附近地區的衛生造成滋擾；以及

- (i) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，該署沒有記錄顯示申請地點現有的構築物已獲建築事務監督許可。倘現時在已批租土地上的構築物(並非新界豁免管制屋宇)是未經屋宇署批准而搭建的，根據《建築物條例》，乃屬違例建築物，不得指定作這宗申請提出的任何用途。若擬在申請地點範圍內的已批租土地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，委聘認可人士統籌擬議的建築工程。對於在已批租土地上搭建的違例建築物，如有需要，建築事務監督可根據屋宇署針對違例建築工程的政策，採取執法行動，予以清拆。即使獲批給規劃許可，也不應視作在《建築物條例》下，申請地點現有的建築工程或違例建築工程亦獲許可。倘申請提出的用途須領取牌照，申請人須留意申請地點任何擬作該用途的現有構築物必須符合建築物安全和發牌當局可能施加的其他相關規定。根據《建築物(規劃)規例》第 5 條及第 41D 條，申請地點須分別設有從街道通往申請地點的途徑和緊急車輛通道。若申請地點並非緊連一條至少闊 4.5 米的指明街道，根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條，須在提交建築圖則的階段，由當局釐定該地點准許的發展密度。」

[主席多謝簡國治先生、黎定國先生及何劍琴女士出席會議，解答委員的提問。他們此時離席。]

議程項目 40
第 16 條申請

[公開會議]

A/YL/203

擬在劃為「住宅(乙類)」地帶的新界元朗大旗嶺
第 116 約地段第 4537 號餘段經營商店及服務行
業和食肆

(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件

第 A/YL/203 號)

148. 秘書報告，這宗申請由恒基兆業地產有限公司(下稱「恒基公司」)旗下一家附屬公司提交。以下委員就此議項申報利益：

- | | | |
|----------------|---|-------------------------------|
| 黃仕進教授
(副主席) |] | 為香港大學僱員，該大學曾接受恒基公司主席一位家人的捐款 |
| 梁慶豐先生 |] | |
| 邱榮光博士 | — | 為大埔環保會有限公司行政總監，該會曾接受恒基公司的捐款 |
| 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位家人的捐款 |
| 符展成先生 |] | 目前與恒基公司有業務往來 |
| 黎慧雯女士 |] | |

149. 委員備悉梁慶豐先生和符展成先生已表示抱歉未能出席會議，而黃仕進教授、邱榮光博士和黎慧雯女士則已離席。委員亦備悉申請人要求城規會延期考慮這宗申請，而鄒桂昌教授沒有參與這宗申請，故委員同意鄒桂昌教授可以留在席上。

150. 秘書報告，申請人於二零一四年四月十五日要求城規會延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間擬備交通影響評估報告，以回應運輸署署長所提出的意見。這是申請人首次要求延期。

151. 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的資料。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 41

其他事項

第 16A 條申請

[公開會議]

A/YL-KTS/608-1 第 16A 條申請編號 A/YL-KTS/608-1
申請延長履行規劃許可附帶條件的期限，所涉地點位於元朗八鄉第 106 約地段第 1638 號餘段(部分)及毗連政府土地
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-KTS/608-1 號)

152. 秘書報告，當局於二零一四年四月八日收到有關延長履行申請編號 A/YL-KTS/608 的規劃許可附帶條件(e)、(f)、(g)、(h)及(i)項期限的申請。該宗申請所涉的臨時商店及服務行業(地產代理)在有條件下獲小組委員會於二零一三年十月十一日批准，有效期為三年，至二零一六年十月十一日止。規劃許可附帶條件(e)項規定申請人在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一四年四月十一日或之前)，提交申請地點現有排水設施的狀況記錄。規劃許可附帶條件(f)項規定申請人在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一四年四月十一日或之前)，提交美化環境和保護樹木建議。規劃許可附帶條件(g)項規定申請人在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一四年七月十一日或之前)，落實美化環境和保護樹木建議。規劃許可附帶條件(h)項規定申請人在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一四年四月十一日或之前)，提交消防裝置建議。規劃許可附帶條件(i)項規定申請人在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一四年七月十一日或之前)，設置消防裝置。當局於二零一四年四月八日(即在履行規劃許可附帶條件(e)、(f)及(h)項的指定期限於二零一

四年四月十一日屆滿前三個工作天)，才收到這宗延長期限申請。根據城市規劃委員會規劃指引編號 34B「有關臨時用途或發展的規劃許可續期及延長履行規劃許可附帶條件的期限」，在不足指定期限屆滿前六個星期提交的申請，可能不獲提交城市規劃委員會考慮，因為在履行規劃許可附帶條件的指定期限屆滿前，小組委員會並無足夠時間聽取政府部門的意見，而這些意見對於考慮有關申請十分重要。因此，不建議考慮這宗申請。

153. 經商議後，小組委員會同意不能考慮這宗延長履行規劃許可附帶條件期限的申請，因為履行規劃許可附帶條件(e)、(f)及(h)項的期限已於二零一四年四月十一日屆滿，這宗申請的規劃許可亦停止生效，於同日撤銷。由於有關的規劃許可在小組委員會作出考慮時已不存在，因此小組委員會不能考慮這宗第 16A 條申請。

154. 餘無別事，會議於下午六時五十五分結束。