

城市規劃委員會

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會
二零一四年六月十三日下午二時三十分舉行的
第 512 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

符展成先生

黃令衡先生

黎慧雯女士

雷賢達先生

袁家達先生

陳建強醫生

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

環境保護署助理署長(環境評估)
鄧建輝先生

地政總署助理署長／區域 3
林嘉芬女士

規劃署副署長／地區
李啓榮先生

秘書

因事缺席

陳福祥先生

李美辰女士

梁慶豐先生

列席者

規劃署助理署長／委員會
龍小玉女士

總城市規劃師／城市規劃委員會
任雅薇女士

城市規劃師／城市規劃委員會
梁偉翔先生

議程項目 1

通過鄉郊及新市鎮規劃小組委員會二零一四年五月二十三日 第 511 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」)二零一四年五月二十三日第 511 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，此議項涉及一宗第 16 條規劃申請(編號 A/YL-PS/440)的已通過會議記錄，該宗申請於二零一四年四月四日舉行的小組委員會會議上獲考慮。由於該宗申請由香港房屋委員會(下稱「房委會」)提交，以下委員於二零一四年四月四日考慮該宗申請時已就此議項申報利益：

凌嘉勤先生 (以規劃署署長身分)	— 房委會轄下策劃小組委員會委員
林嘉芬女士 (以地政總署助理署長身分)	— 替補地政總署署長擔任房委會委員的人員
曹榮平先生 (以民政事務總署助理署長身分)	— 替補民政事務總署署長擔任房委會轄下策劃小組委員會委員的人員
梁慶豐先生	— 現時與房委會的執行機關房屋署有業務往來

3. 委員備悉梁慶豐先生因事未能出席會議。由於有關事項只涉及修訂已通過的會議記錄，秘書表示凌嘉勤先生、林嘉芬女士及曹榮平先生可留在席上。委員表示同意。

4. 秘書續說，小組委員會於二零一四年四月四日批准第 16 條申請編號 A/YL-PS/440。有關會議記錄於二零一四年四月二十五日會議上獲得通過，並於同日送交申請人。其後，發現會議記錄所載的規劃許可附帶條件(e)項，即有關就擬議發展設計及採取緩解景觀影響措施，與小組委員會文件第 A/YL-PS/440 號所建議的不相符。為糾正錯誤，建議該宗申請的相關規劃許可附帶條件修訂如下：

- (e) 設計及採取緩解景觀影響措施，以紓減隔音屏障所造成的視覺影響，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；

會議記錄的相關替代頁已送交委員。

5. 委員同意對已通過會議記錄所作的修訂，並備悉經修訂的會議記錄及經修訂的批准書將於會後送交申請人。

[陳建強醫生及黃令衡先生此時到席。]

西貢及離島區

議程項目 3

第 12A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

Y/SK-PK/3 申請修訂《北港及沙角尾分區計劃大綱核准圖編號 S/SK-PK/11》，把位於西貢躉場近躉場路第 221 及第 215 約的政府土地的兩個申請地點分別由「鄉村式發展」地帶改劃為「綠化地帶」，以及由「綠化地帶」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/SK-PK/3 號)

簡介和提問部分

6. 規劃署的代表西貢及離島規劃專員鍾文傑先生和高級城市規劃師／西貢及離島麥黃潔芳女士及申請人 Guy Sanderson Shirra 先生此時獲邀到席上。

7. 主席歡迎他們到席，並解釋聆訊的程序。他繼而請高級城市規劃師／西貢及離島麥黃潔芳女士向委員簡介這宗申請的背景。麥黃潔芳女士借助投影片，按文件詳載的內容簡介這宗申請，要點如下：

- (a) 這宗申請涉及《北港及沙角尾分區計劃大綱核准圖編號 S/SK-PK/11》上位於西貢躉場近躉場路的兩個地點。地點 A 位於躉場「鄉村式發展」地帶東面邊界，地點 B 則位於該「鄉村式發展」地帶的西部，兩者都是政府土地，面積各為 1 000 平方米左右；
- (b) 申請人建議把地點 A 由「鄉村式發展」地帶改劃為「綠化地帶」，以保護一條未鋪路面的鄉郊路徑。由於「綠化地帶」的面積有所縮減，為作補償，申請人建議把地點 B 由「綠化地帶」改劃為「鄉村式發展」地帶；

背景

- (c) 二零零二年八月二十三日，小組委員會原則上同意 544 宗修訂土地用途地帶的要求(編號 Z/SK-PK/4 至 Z/SK-PK/547)，把茅坪新村一塊土地由「鄉村式發展」地帶改劃為「綠化地帶」，以保護一片生態價值高的林地。小組委員會其後於二零零三年八月十五日同意把這宗申請涉及的「鄉村式發展」地帶由「綠化地帶」改劃為「鄉村式發展」地帶作鄉村式發展，以作替代；
- (d) 為能夠在有關的「鄉村式發展」地帶興建小型屋宇，西貢地政專員於二零零七年擬備了藍圖，以便興建約 48 幢小型屋宇；

申請人的主要理據

- (e) 位於地點 A 的未鋪路面鄉郊路徑應予保護，因為當地居民遠足和觀鳥都經常使用這條路徑；
- (f) 把地點 A 還原為「綠化地帶」，有助保持這條鄉郊通道不受干擾，並可發揮緩衝作用，分隔開這條路徑和東面的林地；
- (g) 這條路徑橫跨一條通往沙角尾村的古老中式鄉村行人徑，原本的行人石徑有大部分仍在甲邊朗的範圍內。這條路徑沿路亦有成齡樹和野生生物；
- (h) 作出改劃不會令預留作「綠化地帶」和「鄉村式發展」地帶的土地有所減少；

規劃意向

- (i) 該「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。根據一般推定，此地帶不宜進行發展；
- (j) 該「鄉村式發展」地帶的規劃意向，是就現有的認可鄉村和適宜作鄉村擴展的土地劃定界線；

政府部門的意見

- (k) 地政總署西貢地政專員反對這宗申請，因為按建議修訂有關地點的土地用途地帶，會影響正在處理的小型屋宇申請；
- (l) 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，根據該處的記錄，這條路徑和行人徑並非有記錄的古徑；
- (m) 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境表示，就地點 A 而言，要保留該處的路徑沿路那個有植被的狹長斜坡未必可行，因為毗鄰的「鄉村式發展」地帶要作鄉村發展，很可能要進行大規模的斜坡平整工程；

- (n) 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境還表示，地點 B 方面，按建議改劃地點 B 的土地用途地帶，可能對在地點 B 旁邊迴旋處的公眾涼亭觀賞到的景觀有一些負面的影響。此外，申請人沒有進行樹木調查，亦沒有提供資料說明地點 B 須否進行地盤平整工程，因此，現階段未能完全確定改劃建議對現有景觀資源所造成的影響；

公眾意見

- (o) 關於這宗改劃申請，當局收到 480 份公眾意見書，當中 478 份由鄉議局、西貢鄉事委員會、新界原居民權益關注組及黃竹山新村和茅坪新村的村代表提交，表示反對這宗申請，主要的理由包括(i)沒有理據支持這項改劃建議，因為現有的路徑並非歷史文物；(ii)有關的村民自一九八五年起便一直等待當局批准他們的小型屋宇申請；以及(iii)有關的「鄉村式發展」地帶於二零零四年二月展示予公眾查閱時，當局沒有收到反對意見；
- (p) 其餘的兩份公眾意見書由公眾人士提交，表示支持這宗申請，因為按建議作改劃，可保護這條現有的路徑，而擬議的「綠化地帶」範圍內有多種生境，而且長滿植物；

規劃署的意見

- (q) 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。有關評估撮述如下：

地點 A

- (i) 有關的「鄉村式發展」地帶是作替代，讓茅坪新村和黃竹山新村的村民可以興建小型屋宇。關於分區計劃大綱圖把「綠化地帶」改劃為該「鄉村式發展」地帶這一修訂，於二零零四年二月二十日展示予公眾查閱，當時並沒有收到反對意見。若要對該「鄉村式發展」地帶作出任何修訂，必須有充分的規劃

理據支持，亦要考慮該「鄉村式發展」地帶的規劃歷史；

- (ii) 西貢地政專員反對這宗申請，認為會影響西貢地政處現正處理的若干小型屋宇申請。不過，為了不影響該現有的路徑，他同意把擬在該「鄉村式發展」地帶東面興建的五幢小型屋宇的覆蓋範圍向西移；
- (iii) 康文署轄下的古蹟辦認為，該路徑和行人徑均不是有記錄的古徑；

地點 B

- (iv) 申請人沒有提供樹木調查報告，亦沒有提交概略發展計劃，因此現階段未能完全確定改劃建議對現有景觀資源的影響。從現有地形和附近一帶的地面水平來看，若進行鄉村式發展，可能要進行斜坡平整工程和加建護土牆構築物。若進行斜坡平整工程，預料會影響地點 B 範圍內外現有的林地植被，嚴重破壞景觀。申請人未能提供足夠的資料，證明從景觀的角度而言，修訂土地用途地帶的建議可以接受；以及
- (v) 按建議改劃地點 B 的土地用途地帶，可能對在地點 B 旁邊迴旋處的公眾涼亭觀賞到的景觀有一些負面的影響。申請人未能證明改劃建議不會造成視覺影響。

[許智文教授此時到席。]

8. 主席繼而請申請人闡述其申請。Shirra 先生借助投影片作出闡述，要點如下：

- (a) 這宗申請是要把「鄉村式發展」地帶的一部分還原為「綠化地帶」，另會把一塊面積相若的荒地由「綠化地帶」改劃為「鄉村式發展」地帶，作為對「鄉村式發展」地帶的範圍有所縮減的補償；

- (b) 這宗申請可保護一條綠化小路及其附近的成齡樹和野生生物的生境，該處是區內一處珍貴的優美地帶；
- (c) 從一九零三年一幅地圖所見，灰窰下有一條闊四呎的中式道路通往該處。這條中式道路是一個連接新界各地的網絡的一部分。由這條中式道路分叉出來的路徑位於地點 A 內。這幅地圖在地政總署地圖銷售處有售；
- (d) 這條路徑分叉出來的行人徑向西一直通往山頂。行人徑沿路有茂密的野生灌木。如保存這條行人徑，並把之納入鄉村的布局內，將會是該區的一項特色；

對政府部門的意見的回應

- (e) 地政總署雖然同意把最低一排小型屋宇的位置移離這條路徑，但拒絕要求規劃署把有關地方改劃為「綠化地帶」；
- (f) 改劃建議不會影響小型屋宇申請的處理工作，因為「鄉村式發展」地帶的面積沒有改變。雖然地政總署可能要對所擬備的藍圖作出修訂，但這不會嚴重阻延小型屋宇申請的處理工作，亦不會令地政總署的工作量大增；
- (g) 雖然古蹟辦和漁護署均表示這條行人徑並非有記錄的古徑，但據舊地圖所示，一九零三年已有這條行人徑；
- (h) 雖然從景觀的角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請沒有很大的意見，但規劃署卻仍不支持這宗申請。關於在地點 B 附近公眾涼亭觀賞到的景觀可能會受到負面影響的問題，由於地點 B 的斜坡十分陡斜，有需要築建一幅護土牆，而村屋會建於斜坡較低之處，因此，在該涼亭幾乎看不到該些村屋；

- (i) 至於是否要進行斜坡平整工程的問題，據悉土木工程拓展署土力工程處對這宗申請沒有意見。他曾要求該處視察地點 B，但該處沒有採取任何行動。他認為如把地點 B 用作鄉村式發展，該處應視察斜坡，並進行所需的土力工程，防止發生山泥傾瀉；
- (j) 至於是否要進行樹木調查的問題，漁護署已在地點 B 進行生物和動物調查，並發現區內有果子狸、豪豬和松鼠。雖然地政總署之前曾發信給他，表示小型屋宇的申請人須進行樹木調查，並提交美化環境的建議，補償失去的綠化地方和樹木，但他懷疑小型屋宇的申請人是否真的有這樣做；
- (k) 至於公眾對這宗申請的反對意見，很多提意見人認為不應批准這宗改劃申請，都是因為有關的「鄉村式發展」地帶在二零零四年由「綠化地帶」改劃為「鄉村式發展」地帶時，城市規劃委員會沒有收到反對意見；而到了二零零六年，當當局就地政總署擬備的藍圖諮詢當地居民時，也同樣沒有收到反對意見。不過，當年的諮詢其實未必有效，因為張貼出來的公告很易被撕除或被其他公告遮蓋；以及
- (l) 改劃建議不會阻延地政總署所擬備的藍圖落實，而且保存這條路徑和行人徑對公眾有好處；批准這宗申請亦不會成為先例，引來更多同類的申請。有人指這宗申請浪費公帑，這說法不實，因為很多村民根本不是居於香港。這宗申請並非針對村民，他希望政府會改變主意，支持這宗申請。

9. 西貢及離島規劃專員鍾文傑先生回應主席的問題，表示小組委員會是於二零零二年原則上同意該 544 宗有關修訂分區計劃大綱圖的要求，把茅坪新村一塊土地由「鄉村式發展」地帶改劃為「綠化地帶」。當時小組委員會亦要求規劃署諮詢當地村民，另找一個替代地點，供受改劃影響的村民興建小型屋宇。其後，規劃署在附近一帶物色了幾個可替代的地點，並諮詢相關的政府部門，以了解把這些地點用作鄉村式發展，在土力、環境和生態方面有沒有負面的影響。小組委員會考慮過當

地村民和西貢鄉事委員會的意見後，同意把現在所涉的地點由「綠化地帶」改劃為「鄉村式發展」地帶。

10. 一名委員詢問，除了規劃和地政方面的考慮因素外，是否還有其他拒絕這宗申請的理由。鍾文傑先生表示，規劃署不支持這宗申請，主要是基於規劃方面的考慮。首先，現時把有關地點劃為「鄉村式發展」地帶，做法恰當。其次，申請人所關注的現有路徑可予保存，因為地政總署已同意把擬建的其中五幢小型屋宇的覆蓋範圍向西移。第三，雖然規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請沒有很大的意見，但她指出改劃地點 B 的土地用途地帶，對視覺會有負面的影響，而且地點 B 範圍內亦有一些成齡樹。申請書內沒有樹木調查報告，因此申請人未能證明改劃建議不會對附近一帶造成負面的景觀影響。

11. 一名委員表示，申請人指其建議劃作「綠化地帶」的地點是一個珍貴的生境，有多種動物和蝴蝶出沒，但漁護署只是着眼於該處的本土樹和灌木。這名委員詢問有沒有更多關於該處的野生生物的資料。鍾文傑先生回應說，有關的「鄉村式發展」地帶在二零零四年由「綠化地帶」改劃為「鄉村式發展」地帶，事前規劃署已諮詢漁護署，當時漁護署表示，該處沒有具保育價值的野生生物。當規劃署就現在這宗申請諮詢漁護署時，漁護署則表示，該處有本土樹和灌木。

12. 一名委員詢問，如在地點 B 興建小型屋宇，會否有負面的視覺影響。鍾文傑先生表示，在地點 B 的陡坡上興建小型屋宇，可能要築建護土牆和平台。小型屋宇建於平台上，整體位置會升高，在該公眾涼亭都可能看到，影響視覺觀感。

13. 這名委員詢問，政府可否把擬建的小型屋宇的覆蓋範圍遷移，保存這條行人徑。鍾文傑先生表示，有關的「鄉村式發展」地帶是政府土地，涉及的小型屋宇申請會以私人協約批地的方式處理。地政總署已同意，在處理有關的小型屋宇申請時，會把擬建的其中五幢小型屋宇的覆蓋範圍向西移，令該現有的路徑不會受小型屋宇發展所影響。

14. Shirra 先生表示，他感謝地政總署承諾保護這條路徑，但如把該處改劃為「綠化地帶」，則可加強保護這條路徑和沿路

的成齡樹。至於規劃署的意見指把地點 B 劃作擬議的「鄉村式發展」地帶會造成負面的視覺影響，有一點必須留意，若要進行鄉村式發展，現有「鄉村式發展」地帶範圍內及地點 B 的擬議「鄉村式發展」地帶範圍內的所有斜坡都要切削成梯狀。擬建的村屋位於斜坡較低之處，屋頂會低於躉場路，因此在該公眾涼亭應看不到。

15. Shirra 先生回應主席的問題，表示他不是反對現時的「鄉村式發展」地帶，只是想當局把「鄉村式發展」地帶向西移，保存這條路徑。

16. 申請人沒有再提出論點，而委員亦沒有提問，主席於是告知各人這宗申請的聆訊程序已經完成，小組委員會將會在申請人和政府的代表離席後就這宗申請進行商議，稍後會把決定通知申請人。主席多謝申請人和政府的代表出席會議。他們各人此時離席。

商議部分

17. 一名委員不支持這宗申請，並表示申請人沒有提交評估報告說明把地點 B 由「綠化地帶」改劃為「鄉村式發展」地帶的影響，因此認為改劃建議應不會帶來很大好處。況且，當局收到大量反對這宗申請的意見，申請人的建議不會得到區內人士的支持。

18. 一名委員則表示可從寬考慮這宗申請，因為地點 A 範圍內的樹較地點 B 範圍內的樹珍貴，而且在「鄉村式發展」地帶內不能保證這條路徑會得到保護。主席回應這名委員的問題，表示地政總署已同意把擬建的其中五幢小型屋宇的覆蓋範圍向西移，以確保可以盡量減少對這條路徑和沿路樹木的影響。

19. 林嘉芬女士表示，從文件的圖 Z-5 所示的「鄉村式發展」地帶內的布局所見，這條路徑不會受擬建的村屋所影響；況且，這條路徑連接躉場路與有關的「鄉村式發展」地帶以北的屋宇，實在沒有充分理由會任由擬建的村屋侵進這條路徑。把擬建的村屋的覆蓋範圍移離這條路徑，沒有很大的技術困難。

20. 一名委員表示，小組委員會在二零零三年年底同意把有關地點由「綠化地帶」改劃為「鄉村式發展」地帶，作此決定前，小組委員會已考慮所有相關的因素。申請人沒有提出任何具凌駕性的理據令小組委員會要偏離當時的決定，因此這名委員不支持這宗申請。

21. 一名委員認為，這宗申請有可取之處，因為把地點 A 由「鄉村式發展」地帶改劃為「綠化地帶」，會與毗鄰的「綠化地帶」更加協調；而把地點 B 由「綠化地帶」改劃為「鄉村式發展」地帶，與毗鄰的「住宅(丁類)」地帶、「政府、機構或社區」地帶和「鄉村式發展」地帶範圍內的發展項目亦更加一致。

22. 主席表示，雖然有兩名委員認為這宗申請有可取之處，但小組委員會大致認為沒有任何具凌駕性的理據可支持這宗申請。須注意的是，這條路徑是有關的「鄉村式發展」地帶以北的屋宇現有的出入通道，因此政府會盡量保存這條路徑。地政總署在處理有關的小型屋宇申請時，會避免讓發展侵進這條路徑。

23. 經進一步商議後，小組委員會決定不同意這宗申請，理由如下：

「(a) 為擴展茅坪新村和黃竹山新村，地點 A 於二零零四年由「綠化地帶」改劃為「鄉村式發展」地帶。「鄉村式發展」地帶主要預算供原居村民興建小型屋宇之用，現時把該處劃為「鄉村式發展」地帶，做法恰當。申請人未能提供有力的規劃理據，以支持把該處由「鄉村式發展」地帶改劃為「綠化地帶」的建議；以及

(b) 地點 B 是草木茂生的斜坡。「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。現時把該處劃為「綠化地帶」，做法恰當。申請人未能提供有力的規劃理據，以支持把該處由「綠化地帶」改劃為「鄉村式發展」地

帶的建議。申請人亦未能證明改劃建議不會對附近一帶造成負面的視覺和景觀影響。」

[馬詠璋女士此時離席。]

議程項目 4

第 16 條申請

[公開會議]

A/SK-CWBS/15 擬在劃為「綠化地帶」的西貢清水灣道以東第 233 約地段第 30 號(部分)進行填土及挖土，以興建准許的兩層高農地住用構築物(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/SK-CWBS/15A 號)

24. 秘書報告，這宗申請由基邦投資有限公司提交，而吳振麟園境規劃事務所有限公司是其中一名顧問。黎慧雯女士就此議項申報利益，表示她目前與吳振麟園境規劃事務所有限公司有業務往來。由於申請人要求城規會延期考慮這宗申請，而黎女士又沒有參與這宗申請，小組委員會同意她可留在席上。

25. 小組委員會得悉，這是申請人第二次要求延期。二零一四年五月三十日，申請人要求城規會再延期一個月才考慮這宗申請，讓其有時間完成土力規劃檢討報告和天然山坡災害研究，並就有關報告和研究聯絡土木工程拓展署轄下的土力工程處。

26. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計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有一個月時間準備所要提交的進一步資料。由於這是申請人第二次就這宗申請要求延期，而小組委員會已給其合共三個月時間準備進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

[陳健強醫生此時暫時離席。]

[高級城市規劃師／西貢及離島麥黃潔芳女士此時獲邀出席會議。]

議程項目 5

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/SK-HC/234 擬在劃為「住宅(丁類)」地帶及「鄉村式發展」地帶的西貢蠔涌第 244 約地段第 1792 號興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/SK-HC/234 號)

簡介和提問部分

27. 高級城市規劃師／西貢及離島麥黃潔芳女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬建的屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——沒有收到相關政府部門的反對意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局收到六份反對這宗申請的公眾意見書，分別來自創建香港和五名公眾人士。他們反對這宗申請的理由包括：(i)擬議的發展不符合「住宅(丁類)」地帶的規劃意向；(ii)擬議的發展會對交通和視覺造成負面影響；(iii)申述書未有提供環境、交通、排水及排污方面的影響評估；(iv)申請地點沒有緊急車輛通道；以及(v)批准這宗申請會為該區的同類申請立下不良先例；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所作的評估，規劃署不反對這宗申請。關於公眾人士的反對意見，擬建的三層高的小型屋宇未有違反「住宅(丁類)」

地帶的規劃意向，因為該地帶是劃作低層、低密度的住宅發展。由於擬議的小型屋宇發展的規模小，預計不會對環境、排水、交通和景觀造成負面影響。關於欠缺緊急車輛通道的問題，消防處處長不反對這宗申請。對於批准這宗申請會立下不良先例的問題，須注意的是，每宗申請均須由城規會按個別情況作出考慮。

[蕭鏡泉先生此時暫時離席。]

28. 麥黃潔芳女士在回應一名委員的提問時表示，申請地點先前涉及兩宗有關小型屋宇發展的申請，該兩宗申請分別於一九九七年及二零一零年獲小組委員會批准。至於規劃許可方面，由於擬議的發展在相關有效期屆滿前還未展開，因此該兩宗申請的規劃許可分別於二零零零年和二零一四年失效。該名委員表示，為防止濫用規劃制度，應考慮禁止重覆申請。主席在回應時表示，《城市規劃條例》並無明文規定，涉及在同一地點進行擬議發展的申請提交的次數須受限制。

商議部分

29. 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六月十三日止；除非在該日期前，所批准的發展已展開或有關許可已續期，否則有關許可會於該日期後停止生效。規劃許可須附加下列條件：

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

30. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- 「(a) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，為向發展項目供水，申請人或須把該項目的內部供水系統伸

延，以接駁至最接近而合適的政府水管。申請人須解決與供水相關的任何土地問題(例如私人地段問題)，並須負責私人地段內的內部供水系統的建造、運作及維修保養，而有關情況必須符合水務署所訂標準；

- (b) 留意消防處處長的意見，申請人須遵守地政總署編訂的《新界豁免管制屋宇消防安全規定指引》。消防處收到地政總署轉介的正式申請後，便會制訂詳細的消防安全規定；
- (c) 留意水務署總工程師／新界南的意見，申請人須就擬議的發展提供足夠的雨水排放設施，確保不會對附近地區的排水造成負面影響。此外，申請地點位處的地區附近現時沒有雨水或排污駁引設施；
- (d) 留意康樂及文化事務署古物古蹟辦事處的意見，申請地點位於發現有重要出土文物的蠔涌具考古研究價值的地點之內。申請人須於有關工程展開前兩星期通知該處，以便該處職員在挖掘工程進行期間到場實地視察；
- (e) 留意土木工程拓展署土力工程處處長的意見，申請人須向西貢地政專員提交必需的資料，以便當局核實申請地點是否符合《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》第 APP-56 號所訂定的地盤平整工程豁免準則。如不獲豁免，申請人須根據《建築物條例》的規定，向屋宇署提交地盤平整工程圖則；以及
- (f) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界東及鐵路的意見，申請人須注意，所有不獲豁免的附屬地盤平整及／或公用排水渠工程必須符合《建築物條例》的規定，申請人亦須委聘認可人士負責上述地盤平整及公用排水渠工程。」

議程項目 6

第 16 條申請

[公開會議]

A/SK-PK/210 在劃為「康樂」地帶的西貢沙角尾
第 221 約地段第 333 號 B 分段餘段
興建附屬於室內康樂活動農莊的住宿機構(旅舍)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/SK-PK/210 號)

31. 小組委員會得悉，這是申請人首次要求延期。二零一四年五月二十六日，申請人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。

32. 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 7

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/SK-TMT/42 擬在劃為「綠化地帶」及「鄉村式發展」地帶
的西貢澳頭村第 216 約地段第 122 號 A 分段及
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/SK-TMT/42C 號)

簡介和提問部分

33. 高級城市規劃師／西貢及離島麥黃潔芳女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬建的屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——水務署總工程師／發展(2)反對這宗申請，因為申請地點位於上段間接集水區，而附近又沒有渠務署的污水收集系統可供接駁。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為他極其質疑擬議的薄膜生物反應器能否持續符合《水污染管制條例》所訂有關污水處理的嚴格標準，因為必須不斷有穩定和足夠流量的有機廢水供給薄膜生物反應器，污水處理過程才得以持續運作。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境反對這宗申請，因為擬議的小型屋宇發展不符合「綠化地帶」的規劃意向。此外，批准這宗申請會鼓勵鄉村發展擴散至「綠化地帶」內，而且立下不良先例，使「綠化地帶」內出現零碎的發展模式。進行土地平整工程預計須清除植物，但申請人未有提供樹木調查、保護樹木或地盤平整建議。有關發展對現有的景觀資源和附近林地的影響可能很大，但無法完全確定；

[蕭鏡泉先生和陳健強醫生此時返回席上。]

- (d) 在這宗申請和進一步資料的法定公布期的首三個星期內，當局收到合共 18 份公眾意見書，分別由澳頭村的村民和區內居民、創建香港、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。澳頭村的村民和區內居民反對這宗申請，理由是(i)因砍樹而對環境／生態造成影響；(ii)由於申請地點位於集水區內，擬議的發展會造成噪音污染，也會令供應的食水受污染；(iii)使村內交通不勝負荷；以及(iv)由於申請人非澳頭村原

居村民，有關發展會對治安和村民的民生構成不良影響；

- (e) 環保團體反對這宗申請，主要理由如下：(i)這宗申請不符合「綠化地帶」的規劃意向及城市規劃委員會規劃指引編號 10 的規定；(ii)批准這宗申請會立下不良先例；(iii)對環境、生態、景觀、視覺、公眾健康、交通和社會各方面造成負面影響，也會帶來消防安全的問題；(iv)排水、排污、泊車設施及其他基礎設施不足；(v)這宗申請未有提供環境、交通及排水評估資料；以及(vi)大部分的村屋是為牟利而興建的，目的非為原居村民提供居所；以及
- (f) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所作的評估，規劃署不支持這宗申請。申請地點大部分(97.5%)位於「綠化地帶」內，只有小部分(2.5%)位於「鄉村式發展」地帶內。擬議的小型屋宇發展不符合「綠化地帶」的規劃意向。這宗申請不符合臨時準則，因為申請地點位於集水區內，而附近又沒有公共污水收集系統。這宗申請涉及清除大量植物，不符合城規會規劃指引編號 10。小組委員會之前曾拒絕 13 宗同類申請，而拒絕這宗申請是與小組委員會先前的決定一致。如批准這宗申請，會鼓勵鄉村發展的擴散，並為日後「綠化地帶」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，會令該區整體的環境質素下降，對景觀亦會造成不良影響。

34. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

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

- 「(a) 擬議的小型屋宇發展不符合「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。按照一般推定，此地帶內是不准進行發展的。這宗申請不涉及特殊情況，而申請書內亦無有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向；

- (b) 擬議的發展須清除大量植物，不符合城規會規劃指引編號 10「擬在綠化地帶進行發展而提出的規劃申請」所載規定；
- (c) 擬議的發展不符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」，因為申請地點位於上段間接集水區內，附近沒有公共污水收集系統可供接駁。此外，擬議的發展亦會對附近地區的景觀造成不良影響。申請人未能證明可有效減輕擬議的發展對景觀和水質的影響；以及
- (d) 如批准這宗申請，會為「綠化地帶」內的其他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，會令該區整體的環境質素下降，對景觀和水質亦會造成累積的不良影響。」

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

沙田、大埔及北區

[高級城市規劃師／沙田、大埔及北區陸國安先生、鄧永強先生和劉志庭先生此時獲邀到席上。]

議程項目 8

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/MOS/99 擬在馬鞍山白石耀沙路的出售用地進行住宅發展及
略為放寬總樓面面積限制和建築物高度限制
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/MOS/99 號)

36. 秘書報告，這宗申請由地政總署提交，並由艾奕康有限公司(下稱「艾奕康公司」)及奧雅納工程顧問香港有限公司(下稱「奧雅納公司」)擔任顧問。林嘉芬女士就此議項申報利益，表示她是地政總署的代表。黃仕進教授和符展成先生就此議項申報利益，表示他們現時與奧雅納公司有業務往來，而黎慧雯女士亦就此議項申報利益，表示她的公司現時與地政總署和艾奕康公司有業務往來。委員備悉黃教授仍未到席，而由於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。

[林嘉芬女士此時暫時離席。]

簡介和提問部分

37. 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；
- (b) 擬進行的住宅發展及略為放寬總樓面面積限制和建築物高度限制；

[黃仕進教授此時到席。]

- (c) 政府部門的意見——沒有收到相關政府部門的反對意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局收到合共 23 份公眾意見書，包括一份由迎海業主委員會提交的意見書，當中夾附了 21 名居民的意見。他們反對這宗申請，理由是(i)擬議發展的最高建築物高度達主水平基準上 58 米，會造成「屏風」效應，阻礙周邊地區的空氣流動；(ii)擬議發展會對交通產生

負面影響，交通流量增加會進一步加重現時的交通負荷，也有人關注到擬議發展對排污、排水及其他基礎設施會有累積影響；(iii)建議增加的人口會使區內政府、機構及社區設施短缺的情況惡化；(iv)擬議發展對附近海星灣的生態有負面影響；(v)當局未有就提高發展密度的建議諮詢沙田區議會，這宗申請能否得到區議員、當地社區和公眾支持難免成疑；以及(vi)擬議的住宅發展偏離當地社區對保育該區的期望，亦有違當局把白石陸岬規劃及闢作教育、康體、休閒和旅遊用途的原意；

- (e) 沙田民政事務專員報告，沙田區議會發展及房屋委員會曾於二零一四年二月二十七日舉行的會議上討論有關用地的發展大綱初稿，有一些委員就擬議發展會對社區設施和區內交通有負面影響表示關注。另外，擬議發展會對空氣流通有不良影響，造成「屏風」效應，亦有一些委員提出關於保護樹木和附近一帶接收電視訊號的問題；以及
- (f) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所作的評估，規劃署不反對這宗申請。關於公眾提出的負面意見，其實，申請人所進行的多項評估已證明有關發展不會影響該區的空氣流通、生態、交通、排污和排水。當局已按《香港規劃標準與準則》規劃在馬鞍山和沙田地區提供足夠的政府、機構及社區設施。另外，當局亦於二零一四年二月二十七日徵詢了沙田區議會發展及房屋委員會對規劃大綱初稿的意見，委員會對建議不表反對。至於區內居民對把白石陸岬規劃及闢作不同用途和設施的期望，其實，在白石陸岬發展住宅和康樂用途並充分考慮該區的保育價值這一規劃意向並無改變，「綜合發展區」地帶(包括「綜合發展區(3)」地帶)擬作住宅用途，而「康樂」地帶擬用於興建康體設施，白石陸岬東西兩面的海岸區(即渡頭和海星灣)則劃作保育、教育和研究用途的「自然保育區」地帶；以及

- (g) 倘這宗申請獲小組委員會批准，規劃署會更新「綜合發展區(3)」地帶的規劃大綱初稿，稍後提交小組委員會通過。

[劉智鵬博士此時離席。]

38. 由於該區的盛行風吹東北風和東風，一名委員問到，若有關用地的擬議發展的最高建築物高度低於西鄰「綜合發展區(2)」用地的擬議發展，空氣流通會否更佳。陸國安先生回應說，規劃有關用地的擬議發展時，已考慮到全年盛行風和夏季盛行風，只要闢設風道、構築物不設平台，加上妥當排列建築物，擬議發展並不會嚴重影響周邊地區的空气流通。至於「綜合發展區(2)」用地的擬議發展，當局會規定發展商提交總綱發展藍圖時須提交空氣流通評估報告，以供小組委員會考慮。

39. 陸國安先生回應同一名委員的問題時說，很難確定若有關用地的擬議發展的最高建築物高度較毗鄰「綜合發展區(2)」用地的擬議發展為低，通風效果會否更佳。當局在二零零九年進行了整個馬鞍山地區的空气流通評估，其中一項建議是把橫跨該用地及其南面的「綜合發展區(1)」用地的一塊 15 米闊狹長土地的建築物高度限為兩層，可讓全年盛行風吹進馬鞍山的內陸地區。規劃署亦會細加審閱「綜合發展區(2)」用地的發展商將提交的空氣流通評估報告，確保擬議發展對周邊地区的空气流通不會有負面影響。主席補充說，由於夏季盛行風也有吹東南風，即使有關用地的擬議發展的最高建築物高度較毗鄰「綜合發展區(2)」用地的擬議發展為低，整體的通風效果未必會更好。

40. 一名委員表示不反對這宗申請，但問到最大總樓面面積增加 20% 能否算是輕微。主席回應說，建議放寬的幅度應否算是輕微並非單看放寬的比率，也要視乎擬議發展的具體情況，而相關的考慮因素還包括用地特色和擬議放寬的地積比率限制對附近環境所產生的影響。

商議部分

41. 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六月十三日止；除非在該日期前，所批准的發展已展開或有關許可已續期，否則有關許可會於該日期後停止生效。規劃許可須附加下列條件：

- 「(a) 在總綱發展藍圖加入下文所列的規劃許可附帶條件(b)至(j)項，再提交並落實該份經修訂的藍圖，而有關藍圖及落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (b) 提交並落實經修訂的園境設計總圖(包括保護樹木建議)，而有關總圖及落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (c) 提交經修訂的視覺影響評估報告，而有關報告必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (d) 提交經修訂的空氣流通評估報告，而有關報告必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (e) 提交經修訂的交通影響評估報告，並落實報告提出的改善交通措施，而有關報告及落實情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (f) 落實關設排水影響評估報告提出的排水設施，而有關設施必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (g) 落實關設排污影響評估提出的排污設施，而有關設施必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (h) 設計並關設出入口、車輛通道、車位，以及上落客貨和避車處設施，而有關設施必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (i) 設置緊急車輛通道、滅火水源及消防裝置，而有關設施必須符合消防處處長或城規會的要求；以及

- (j) 提交並落實有分期發展時間安排的綜合發展進度表，而有關進度表及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) 根據《城市規劃條例》第 4A(3)條的規定，經核准的總綱發展藍圖連同整套規劃許可附帶條件將由城規會主席核證，然後存放於土地註冊處。在可行的情況下，申請人須盡快把相關的規劃許可附帶條件納入經修訂的總綱發展藍圖內，以便有關圖則可早日存放於土地註冊處；
- (b) 留意環境保護署署長的意見，在有蓋停車場的排水設施須經截油器方可接駁至污水渠；以及
- (c) 留意土木工程拓展署新界東拓展處處長意見，新界東拓展處負責落實「馬鞍山發展－白石及落禾沙第二期道路及渠務工程」計劃，為配合白石(包括有關用地)的各項發展而闢設所需的基礎設施。若關於排污影響評估、交通影響評估、排水影響評估和供水影響評估的報告有所更新或修訂，申請人須與新界東拓展處聯絡。」

[林嘉芬女士此時返回席上。]

[邱榮光博士和符展成先生此時暫時離席。]

議程項目 9

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/ST/846 擬在劃為「工業」地帶的沙田火炭坳背灣街
2 至 12 號威力工業中心地下低層 G2 工場
經營商店及服務行業
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/ST/846 號)

簡介和提問部分

43. 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；
- (b) 擬在「工業」地帶經營的商店及服務行業；
- (c) 政府部門的意見——當局沒有收到相關政府部門的反對意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局並無收到公眾的意見，而沙田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 11 段所作的評估，規劃署不反對這宗申請。

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。有關的規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一七年六月十三日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一四年十二月十三日或之前)，提交並落實消防安全措施建議，而有關建議及落實情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (b) 如在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。」

46. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- 「(a) 在申請處所展開申請的用途前，須先取得規劃許可；
- (b) 批給為期三年的臨時規劃許可，是為了讓小組委員會可以監察申請人履行規劃許可附帶條件的情況及該區工業樓面空間的供求情況，以確保不會妨礙落實有關處所長遠擬作工業用途的規劃意向；
- (c) 向地政總署沙田地政專員申請批出短期豁免書，准予進行申請的用途；
- (d) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界東(1)及牌照小組的意見，擬議的用途須符合《建築物條例》的規定，例如有關的商店與毗連的工場之間，必須以耐火時效不少於兩小時的防火障隔開，而且不應對現有處所的逃生途徑造成不良影響；
- (e) 留意消防處處長的意見：
- (i) 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規定。在申請所涉的地方須提供與有關的工業大廈的工業用途部分完全分隔的逃生途徑；
- (ii) 至於申請處所的耐火結構事宜，申請人須遵守由建築事務監督負責執行的《建築物消防安全守則》所載的規定；以及
- (f) 參閱《有關履行在工業處所就商業用途實行消防安全措施的規劃許可附帶條件的須知》所載的資料，了解須依照哪些步驟，以履行有關設置消防裝置的規劃許可附帶條件。」

[符展成先生此時返回席上。]

議程項目 10

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-LYT/527 擬在劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的粉嶺軍地第 83 約地段第 639 號 A 分段和第 639 號 B 分段興建兩幢屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-LYT/527A 號)

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宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬建的兩幢屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點是塊菜田，而且附近有活躍的農業活動；
- (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。其中兩份意見書由嘉道理農場暨植物園公司和創建香港提交，表示反對這宗申請，理由是擬議的小型屋宇發展不符合「農業」地帶的規劃意向，若批准涉及同一「農業」地帶的同類申請，會有累積影響，而作農業用途的土地亦會因此流失，當局應考慮這方面的問題。此外，申請書內亦未附有交通或環境評估報告。其餘那份意見書由一名北區區議員提交，表示應就這宗申請諮詢附近的居民；
- (e) 北區民政事務專員報告，軍地的居民代表反對這宗申請，理由是這宗申請是私人發展商提出的計劃，並非村民要建屋居住。粉嶺區鄉事委員會主席和軍地原居民代表則表示對這宗申請沒有意見；以及
- (f) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所作的評估，規劃署不反對這宗申請。雖然漁護署署長不支持這宗

申請，但這宗申請大致符合「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」（下稱「臨時準則」），因為擬建的兩幢小型屋宇的覆蓋範圍有超過 50% 在「鄉村式發展」地帶內，而且有關的鄉村的「鄉村式發展」地帶內的土地不足以應付小型屋宇的需求，因此，可從優考慮這宗申請。關於區內人士的意見，雖然軍地的居民代表提出了有關的反對意見，但應注意的是，據地政總署北區地政專員表示，這宗申請是由兩名原居村民提交，只是該署尚未核實他們是否合資格以優惠條件獲批准建小型屋宇，而軍地原居民代表亦表示對這宗申請沒有意見。至於公眾的反對意見，擬建的兩幢小型屋宇雖然不符合「農業」地帶的規劃意向，但大致符合「臨時準則」，而且與周邊地區並非不協調，預料擬議的發展不會大幅改變或嚴重干擾現有的景觀特色和資源。在二零零四至一三年期間，共有 15 宗同類申請獲小組委員會批准，因此，批准這宗申請符合小組委員會先前的決定。

商議部分

48. 一名委員表示，批准這宗申請會立下不良先例，因為申請地點是塊農地，現在有人在該處耕作，所以對批准這宗申請有所保留。

49. 委員備悉，評估這宗申請時要考慮的主要因素是擬建的兩幢小型屋宇是否及有多大的範圍位於「鄉村式發展」地帶和「鄉村範圍」內。其他要考慮的因素則包括有關地點的特點及擬議的發展對周邊地區的影響。就這宗申請而言，由於擬建的兩幢小型屋宇的覆蓋範圍有超過 50% 位於「鄉村式發展」地帶內，而且該地帶內又沒有足夠土地應付小型屋宇的需求，所以根據「臨時準則」，可從優考慮這宗申請。小組委員會先前曾考慮兩宗有關發展小型屋宇的同類申請（編號 A/NE-LYT/399 及 400），所涉地點就在現時的申請地點的北鄰。由於該兩個地點都在「鄉村式發展」地帶外，所以該兩宗申請都被拒絕。

50. 主席表示，這宗申請是根據「臨時準則」作出評估，證明符合相關的評審準則，故獲得批准的理由充分。

51. 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」)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六月十三日止；除非在該日期前，所批准的發展已展開或有關許可已續期，否則有關許可會於該日期後停止生效。規劃許可須附加下列條件：

- 「(a) 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。」

52. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- 「(a) 留意水務署總工程師／發展(2)的以下意見：
 - (i) 為向發展項目供水，申請人或須把項目的內部供水系統伸延，以接駁至最接近而合適的政府水管。申請人須解決與供水相關的任何土地問題(例如私人地段問題)，並須負責私人地段內的內部供水系統的建造、運作及維修保養，而有關情況必須符合水務署所訂標準；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) 留意規劃署總城市設計師／城市設計及園境的意見，沿申請地點邊界植樹，可發揮緩衝作用／提高景觀質素；

- (d) 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；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 11

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-TKL/472 擬在劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的打鼓嶺坪輦第 77 約地段第 531 號 F 分段及 G 分段興建兩幢屋宇
(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-TKL/472 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬建的兩幢屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——從農業的角度考慮，漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點大部分地方在「農業」地帶內，而且復耕潛力高。不過，她留意到申請地點上的植物只是常見的草及灌木，所以從自然保育的角度考慮，她對這宗申請沒有很大意見。若批准這宗申請，應告知申請人要實施所需措施，避免干擾及污染附近的水道；

- (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，其中一份來自一名北區區議員，表示支持這宗申請，認為可方便村民。一名市民反對這宗申請，認為發展小型屋宇會令到土地減少。創建香港也反對這宗申請，而嘉道理農場暨植物園公司則表示關注這宗申請。兩者皆大致認為擬議的發展不符合「農業」地帶的規劃意向。此外，申請書並未附有環境、交通、排水及排污評估報告。若然批准擬議的發展，會影響現有及可能進行的農業活動，對生態造成負面的影響。香港的農地不應再減少，才能保障本港的食物供應；
- (e) 北區民政事務專員報告，現任當區區議員支持這宗申請，而打鼓嶺區鄉事委員會秘書、坪輦原居民代表及居民代表則表示對這宗申請沒有意見；以及
- (f) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所作的評估，規劃署不反對這宗申請。雖然漁護署署長表示，從農業的角度考慮，她不支持這宗申請，亦有公眾意見反對這宗申請，但這宗申請大致符合「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」（下稱「臨時準則」）的規定，因為擬建的兩幢小型屋宇的覆蓋範圍都有超過 50% 在坪輦的「鄉村範圍」內，而且「鄉村式發展」地帶內的土地不足以應付小型屋宇的需求。擬建的小型屋宇與周邊的環境亦非不協調，預料擬議的發展不會大幅改變或嚴重干擾現有的景觀特色及資源。漁護署署長也表示從自然保育的角度考慮，她對這宗申請並沒有很大意見。至於公眾意見關注申請書並未附有環境、交通、排水及排污評估報告，經諮詢的相關政府部門（包括環境保護署、運輸署及渠務署）均表示不反對這宗申請。

54. 主席留意到申請地點大部分地方在「鄉村式發展」地帶外，遂詢問為何這宗申請能符合「臨時準則」的規定。鄧永強先生回應說，假如擬建小型屋宇的覆蓋範圍有超過 50% 在「鄉村範圍」內，而「鄉村式發展」地帶內的土地又不足以應付小型屋宇的需求，則可從寬考慮有關申請。由於現在的申請地點

完全在「鄉村範圍」內，而「鄉村式發展」地帶內又沒有足夠的土地，所以規劃署不反對這宗申請。

55. 主席提到圖 A-2，表示有關的「鄉村式發展」地帶內有一些空置的用地，詢問該地帶內的土地是否不足以應付小型屋宇的需求。鄧永強先生回應說，要應付坪輦村的小型屋宇需求，需要約 5.8 公頃的土地，即大約相等於 232 幅小型屋宇用地。不過，根據規劃署最新的估計，坪輦村的「鄉村式發展」地帶內可供使用的土地只有約 3.9 公頃，即大約相等於 153 幅小型屋宇用地。

[邱榮光博士此時返回席上。]

56. 主席詢問圖 A-1 所顯示的那六宗同類申請的背景。該些申請所涉的地點完全或有部分在同一「農業」地帶內。鄧永強先生回應說，該六宗編號分別為 A/NE-TKL/348、349、350、351、352 及 353 的申請，各涉及興建一幢小型屋宇，於二零一一年獲小組委員會批准。當時是考慮到申請地點完全在「鄉村範圍」內，「鄉村式發展」地帶內可用作發展小型屋宇的土地又普遍供不應求，而且批准有關申請，並不會對周邊的環境造成負面影響。由於該六宗申請大致符合「臨時準則」的規定，所以獲小組委員會批准。

57. 一名委員從圖 A-3 的航攝照片中留意到有關的「鄉村式發展」地帶內尚有不少空置的用地，遂詢問該地帶內餘下的空置用地是否可以應付小型屋宇的需求。鄧永強先生回應說，申請人表示申請地點是他們唯一擁有的土地。至於該六宗同類申請，由於申請人通常都需要一段時間，才取得地政總署的批准，並履行到城規會在規劃許可附加的條件，所以申請人在其規劃申請獲批准後數年才開始興建擬議的小型屋宇，情況並不罕見。

商議部分

58. 一名委員表示，擬議的小型屋宇發展應局限於「鄉村式發展」地帶內，若有關的「鄉村式發展」地帶內仍有空置的用地，就不應批准這宗申請。另一名委員亦有相同的看法。

59. 不過，委員從圖 A-2 中留意到有關的「鄉村式發展」地帶的西部現正進行地盤平整工程，而且五洲路東面另一「鄉村式發展」地帶內現時亦有大量小型屋宇，因此認為這兩個「鄉村式發展」地帶內未必有很多空置用地可供發展擬議的小型屋宇。

60. 委員備悉小型屋宇發展的規劃許可的有效期一般為四年。由於該六宗同類申請是於二零一一年獲批准，所以即使擬議的發展尚未開始，所批給的規劃許可亦仍然有效。

61. 副主席表示，根據文件第 11.2 段所述，「鄉村式發展」地帶內現時有相等於 153 幅小型屋宇用地的空置土地可供發展小型屋宇，但尚待地政總署處理的小型屋宇申請只有 52 宗，證明「鄉村式發展」地帶內可能有地方可發展更多小型屋宇。他表示，考慮小型屋宇申請時，其中一個主要問題是，未來 10 年的小型屋宇需求預測數字是由相關的原居民代表提供，但有關數字是否準確，當局卻無從核實。城規會最近考慮一宗小型屋宇發展的覆核申請時，就決定延期考慮該宗申請，並要求規劃署提供更多資料。

62. 一名委員表示，一般而言，若申請地點完全在「鄉村式發展」地帶外，而該地帶內仍有大量空置的用地，則不應批准有關申請。

63. 一名委員表示同意其他委員的意見，並表示除了有關擬議小型屋宇是否或有多大的範圍位於「鄉村式發展」地帶及「鄉村範圍」內這一評審準則外，「臨時準則」的其他評審準則亦可能適用於這宗申請，特別是如果擬議的發展會妨礙落實「農業」地帶的規劃意向，則違反(f)項準則。

64. 主席表示，評審小型屋宇發展的申請時應考慮「臨時準則」的所有相關準則，而且並非凡是申請地點完全在「鄉村範圍」內，有關的申請就要批准。至於這宗申請，有關的「鄉村式發展」地帶內仍有不少空置的用地。他建議延期考慮這宗申請，並要求規劃署提供更多資料，方便委員會進一步考慮這宗申請。委員表示同意。

65. 經商議後，小組委員會決定延期就這宗申請作出決定，以待規劃署提供進一步資料，包括五洲路南面及北面那兩個「鄉村式發展」地帶內空置土地的情況；涉及該兩個「鄉村式發展」地帶而正由地政總署處理或已獲該署批准的小型屋宇申請的數目；以及於二零一一年獲小組委員會批准的那六宗同類申請的發展計劃的進度。所收集到的資料須提交小組委員會，以便進一步考慮這宗申請。

[黎慧雯女士及陳建強醫生此時離席。]

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-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/461A及462A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/461A及462A號)

66. 小組委員會得悉這兩宗申請的性質類似，而且申請地點的位置接近，同意應一併考慮這兩宗申請。

簡介和提問部分

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

- (a) 這兩宗申請的背景；
- (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——漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)表示，如果區內沒有其他合適的地點，他對這兩宗申請沒有很大的意見。不過，發展這兩幢小型屋宇及相關的基礎設施將須砍伐「綠化地帶」內的樹木和清除此地帶內的植物。申請地點北面有一條天然河流，連接九龍坑具有重要生態價值河溪。建築期內由擬議發展產生的污染可能會影響具有重要生態價值河溪的生態。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這兩宗申請有些保留。雖然預料這兩宗申請不會對景觀資源造成嚴重的負面影響，但是，如果批准這兩宗申請，可能會立下不良先例，鼓勵人們在「綠化地帶」內發展小型屋宇，導致周邊地區的景觀質素變差；
- (d) 在這兩宗申請及進一步資料的法定公布期的首三個星期內，當局收到由創建香港、嘉道理農場暨植物園公司、香港觀鳥會及世界自然基金會香港分會提交的七份公眾意見書，表示反對這兩宗申請，主要原因是(i)擬議發展不符合「綠化地帶」的規劃意向；(ii)擬議發展會對周邊地區的景觀及生態造成負面影響，包括會使具有重要生態價值河溪的水質變差；以及(iii)如果批准這兩宗申請，會為此「綠化地帶」的其他申請立下不良先例；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所作的評估，規劃署不反對這兩宗申請。針對漁護署署長及規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的關注，規劃署建議在規劃許可附加合適的附帶條件及指引性質的條款。請委員考慮這些條件及條款。雖然有負面的公眾意見，但應注意的是，這兩宗申請大致上符合「臨時準則」，因為「鄉村式發展」地帶內可用作發展小型屋宇的土地普遍供不應求，而且擬建的小型屋宇的覆蓋範圍有超過 50% 在「鄉村範圍」內。此外，擬建的小型屋宇可接駁到附近已計劃鋪設的污水渠，有關屋宇與現時的鄉郊環境並非不協調。為解決景觀及排水問題，規劃署建議在規劃許可加入相關的附帶條件及指引性質的條款。

68. 劉志庭先生回應一名委員的問題，表示規劃署得到地政總署的協助，定期更新載於第 12.2 段的資料，包括未來 10 年的小型屋宇需求預測數字及「鄉村式發展」地帶內可用作發展小型屋宇的土地數量。估計可用作發展小型屋宇的空置用地數量是按一公頃空地可容納大約 40 幢小型屋宇的假設計算，當中已考慮到需要為有關的鄉村提供道路及其他基礎設施，以及有些空置的用地未必適合發展小型屋宇這個事實。

69. 林嘉芬女士回應主席的問題，表示該 154 宗尚未處理的小型屋宇申請包括正等候或現正由地政總署處理的申請。這些尚未處理的申請所涉的地點位於「鄉村範圍」內，有些則在「鄉村式發展」地帶內。

70. 劉志庭先生回應一名委員的問題，表示兩個申請地點都在一條河的旁邊。

71. 一名委員詢問，考慮到兩個申請地點是在「綠化地帶」內，應如何評估這兩宗申請。劉志庭先生回應說，申請地點長滿青草、灌木及若干屬常見品種的小樹。規劃署已就這些申請徵詢規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，後者預料有關發展不會對景觀資源造成嚴重的負面影響。規劃署考慮過總城市規劃師／城市設計及園境的意見和其他相關的考慮因素（包括這兩宗申請都符合「臨時準則」）後，表示不反對這兩宗申請。

商議部分

72. 副主席表示，由於與「鄉村式發展」地帶內可用作發展小型屋宇的土地數量比較，尚未處理的小型屋宇申請的數字相對較少，因此把小型屋宇發展局限在「鄉村式發展」地帶內或會較為恰當。此外，考慮這兩宗申請時亦須顧及「綠化地帶」的規劃意向，即根據一般推定，此地帶不宜進行發展。

73. 一名委員表示，倘申請地點涉及「綠化地帶」，申請人便須提出非常有力的理據予小組委員會考慮。這名委員提到城規會最近駁回一宗涉及在大美督發展小型屋宇的覆核申請，主要考慮到申請地點位於「綠化地帶」內，而擬議發展會對景觀帶來負面的影響。

74. 主席作出總結，指委員大致上不支持這兩宗申請，因為申請人沒有提供有力的理據來支持這兩宗申請，而且「鄉村式發展」地帶內仍有空置的用地可用作發展小型屋宇。應建議申請人考慮在「鄉村式發展」地帶內發展小型屋宇。

75. 副主席表示，如果小組委員會同意拒絕這兩宗申請，可考慮給予拒絕的理由，大意是「鄉村式發展」地帶內仍有大量空地可用作發展小型屋宇。另一名委員支持增添一項如副主席所建議的拒絕理由。

76. 主席表示，由於所涉的「鄉村式發展」地帶面積很大，因此申請人可能在「鄉村式發展」地帶內找到合適的地點發展小型屋宇，因此建議把「鄉村式發展」地帶內可用作發展小型屋宇的空地的數量納入作拒絕這兩宗申請的擬議理由。

77. 林嘉芬女士表示，有時會出現若干申請人無法在「鄉村式發展」地帶內找到合適的地點發展小型屋宇的情況，因為土地擁有人把他們的土地留給後人，因而不願把土地出售。那些申請人可能別無選擇，只好在「鄉村式發展」地帶外覓地。如果小組委員會單憑「鄉村式發展」地帶內仍有空置的用地這個理由而拒絕他們的申請，可能會引起他們的關注。主席得悉林女士關注的問題，並表示「鄉村式發展」地帶內可用作發展小型屋宇的土地是否普遍供不應求，是考慮小型屋宇發展申請的有效評估準則。

78. 經進一步商議後，小組委員會決定拒絕這兩宗申請。委員繼而審閱文件第 13.3 段所載的拒絕理由，並同意應適當地修訂有關理由，以反映委員在會議上提出的意見。有關理由是：

「(a) 元嶺、九龍坑老圍及九龍坑新圍的「鄉村式發展」地帶內約有 7.24 公頃土地可以使用，這個數量比應付尚未處理的小型屋宇申請總數所需的還要多。「鄉村式發展」地帶內仍有土地可用作發展小型屋宇；

(b) 擬議發展不符合「綠化地帶」的規劃意向，有關的規劃意向主要是利用天然地理環境作為市區和近郊發展區的界限，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「綠化地帶」的規劃意向；

- (c) 擬議發展不符合「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」，因為擬議發展會對周邊地區的景觀造成負面影響；
- (d) 這兩宗申請不符合有關「擬在『綠化地帶』進行發展而按照《城市規劃條例》第 16 條提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引編號 10，因為擬議的發展會影響周邊環境現有的天然景觀；以及
- (e) 批准這兩宗申請會為區內的同類申請立下不良先例。如果這些同類申請都獲批准，累積影響所及，會令該區的整體環境及景觀質素下降。」

[曹榮平先生此時離席。]

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-LT/504 擬在劃為「農業」地帶的大埔大菴村第 18 約地段第 68 號 A 分段、第 68 號 B 分段、第 68 號 C 分段及第 68 號 D 分段興建四幢屋宇
(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- LT/504 號)

簡介和提問部分

79. 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) 擬建的四幢屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)；

- (c) 政府部門的意見——漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點附近有活躍的農業活動，而且申請地點的復耕潛力高；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局收到三份表達負面意見的公眾意見書，分別由香港觀鳥會、創建香港和世界自然基金會香港分會提交。他們都反對這宗申請，主要理由是(i)擬議的發展不符合「農業」地帶的規劃意向，而且申請地點適合作農業活動；(ii)申請書並未附有交通和環境評估報告；(iii)必須考慮有關發展的累積影響，包括耕作潛力下降；以及(iv)擬議的發展帶來的排污問題對附近的天然河流會有不良影響；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所作的評估，規劃署不反對這宗申請。關於漁護署署長的意見及公眾的負面意見，其實，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」(下稱「臨時準則」)，因為擬建的四幢小型屋宇的覆蓋範圍有超過 50% 在大菴的「鄉村範圍」內，而且該村的「鄉村式發展」地帶內可供發展小型屋宇的土地普遍供不應求。另外，擬建的四幢小型屋宇的排污設施也可接駁至區內已計劃鋪設的污水收集系統。擬建的四幢小型屋宇與周邊地區的鄉郊環境也並非不協調。相關的政府部門包括環境保護署署長、規劃署總城市規劃師／城市設計及園境和水務署總工程師／發展(2)都不反對這宗申請。

80. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

81. 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六月十三日止；除非在該日期前，所批准的發展已展開或有關許可已續期，否則有關許可會於該日期後停止生效。規劃許可須附加下列條件：

- 「(a) 提交並落實美化環境建議，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) 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；
- (c) 把擬建小型屋宇的污水排放系統接駁至公共污水渠，而有關情況必須符合水務署署長或城規會的要求；以及
- (d) 實施足夠的保護措施，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。」

82. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- 「(a) 留意環境保護署署長的意見，該四幢屋宇的建造工程須在已計劃鋪設的污水收集系統建成後才可展開。申請人須自費把該等屋宇的排污設施接駁至日後鋪設的公共污水渠，而污水渠的接駁點則須設於申請地點內。另外，也須預留足夠的地方，以便日後進行污水渠接駁工程；
- (b) 留意渠務署總工程師／新界北和總工程師／工程管理的意見：
 - (i) 有關地段附近沒有公共雨水渠可供接駁。若擬進行排水工程，不論工程是在有關地段的範圍之內還是之外進行，有關的排水設施都須由申請人自費建造及維修保養。在排水系統運作期間，申請人／擁有人如發現系統不足或欠妥，須作出補救；如因系統故障而造成損害或滋擾，亦須就所引致的申索和要求作出彌償，無須政府負責；以及
 - (ii) 渠務署現正敲定渠務署編號 4332DS「林村谷污水收集系統」的工程項目下的林村谷「鄉村式發展」地帶內的鄉村污水收集系統

的涵蓋範圍。大菴村的鄉村污水收集系統工程已在二零一二年十月展開，暫定於二零一六年年中完成，實際時間視乎徵地的進展情況而定。申請地點現時沒有公共污水收集系統可供接駁。若申請人打算把擬建屋宇的污水排放至公共污水收集系統，可自行把其屋宇的污水渠伸延，經其他私人／政府土地接駁至擬設的公共污水渠。不過，這些僅是初步資料，會因應申請地點的實際情況而有所修訂。申請人也須留意，大菴的公共污水收集系統現在仍未運作，須待大菴下游地區的公共污水收集系統建成，以及林村谷污水泵房啟用後，該系統才會開始運作。根據承建商所定的時間表，大菴的公共污水收集系統預期在二零一五年年中建成；

- (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) 留意路政署總工程師／新界東的意見，並無由路政署維修保養的通道通往申請地點；
- (e) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見：
 - (i) 擬建的四幢新界豁免管制屋宇／小型屋宇的污水排放系統須接駁至區內已計劃鋪設的公共污水收集系統。待該系統建成後，申請人須把該等屋宇的整個污水排放系統接駁至該系統；
 - (ii) 由於擬建的四幢新界豁免管制屋宇／小型屋宇距離最接近的水道不足 30 米，所以須把該等屋宇的位置盡量移離該水道。從該四幢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。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／小型屋宇經相關的私人地段鋪設至已計劃鋪設的污水收集系統；以及

- (iii) 為向發展項目供水，申請人或須把該項目的內部供水系統伸延，以接駁至最接近而合適的政府水管。申請人須解決與供水相關的任何土地問題(例如私人地段問題)，並須負責私人地段內的內部供水系統的建造、運作及維修保養，而有關情況必須符合水務署所訂標準；
- (f) 留意機電工程署署長的意見，申請人須向供電商索取電纜圖則，以及架空電纜準線繪圖(如有者)，以找出申請地點範圍內或附近是否設有地下電纜及／或架空電纜。根據所取得的電纜圖則及相關繪圖，倘申請地點範圍內或附近設有地下電纜及／或架空電纜，申請人必須採取以下措施：
- (i) 若申請地點位於《香港規劃標準與準則》所訂輸電電壓水平在 132 千伏特或以上的高壓架空電纜的較理想工作走廊內，申請人須先諮詢供電商及與供電商作出安排；
 - (ii) 申請人及／或其承建商在申請地點範圍內搭建任何構築物前，必須與供電商聯絡，如有需要，應要求供電商遷移地下電纜及／或架空電纜，使電纜遠離擬議的構築物；以及
 - (iii) 申請人及其承建商在供電電纜附近進行工程時，必須遵守根據《供電電纜(保護)規例》訂立的《有關在供電電纜附近工作的實務守則》；
- (g) 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

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-SSH/89 在劃為「鄉村式發展」地帶的西貢北井頭村第165約地段第1046號、第1047號及第1051號(部分)和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/89A號)

簡介和提問部分

83. 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) 該臨時食肆(餐廳戶外座位區)；
- (c) 政府部門的意見——沒有收到相關政府部門的反對意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局並無收到公眾的意見，而大埔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，規劃署認為該臨時食肆可予容忍三年。

84. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

85. 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屬臨時性質，有效期為三年，至二零一七年六月十三日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上十一時至早上七時在申請地點作業；
- (b) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一四年十二月十三日或之前)，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；
- (c) 就上文(b)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一五年三月十三日或之前)，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；
- (d) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一四年十二月十三日或之前)，提交排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (e) 就上文(d)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一五年三月十三日或之前)，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；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一四年十二月十三日或之前)，提交消防裝置及滅火水源建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (g) 在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一五年三月十三日或之前)，設置消防裝置及滅火水源，而有關設施必須符合消防處處長或城規會的要求；

- (h) 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)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；
- (i) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(b)、(c)、(d)、(e)、(f)或(g)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (j) 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。」

86. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- 「(a) 申請人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) 在申請地點展開申請的用途前，必須先取得規劃許可；
- (c) 留意地政總署大埔地政專員的意見，第 165 約地段第 1046 號及第 1047 號的擁有人必須向地政總署申請短期豁免書，他不保證地政總署最終會批准有關的短期豁免書申請。由於申請地點涉及一小塊政府土地，申請人亦須向食物環境衛生署署長申請餐廳設置露天座位的牌照，以便在情況許可時可立刻把這宗個案的情況納入規範，否則地政總署會考慮採取合適的土地管制行動。不過，他不保證食物環境衛生署會批出有關的牌照；
- (d) 留意消防處處長的意見，倘在有關的地點搭建了有蓋構築物(例如以貨櫃改裝而成的辦公室、臨時貨倉和用作工場的臨時屋棚)，便須安裝消防裝置。在此情況下，除非建築圖則已經送交屋宇署，否則申請人須把附有消防裝置建議的相關平面圖送交消防處處長審批。申請人擬備平面圖時，須留意以下事項：

- (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；
- (e) 留意環境保護署署長的意見：
- (i) 申請人使用聲響大的機器／設備時須有妥善的計劃及良好的管理，例如把這些機器／設備設於遠離易受噪音影響的地方、轉用較靜的機器，以及採取減音／靜音措施等，避免發出的聲響滋擾附近的居民；
 - (ii) 申請人須向環境保護署環保法規管理科區域辦事處(北)查詢有關餐廳所排出的廢水的發牌規定；以及
 - (iii) 申請人須向食物環境衛生署查詢經營餐廳的相關發牌規定；
- (f) 留意渠務署總工程師／新界北的意見：
- (i) 該區現時沒有由渠務署負責維修保養的公共排水渠可供接駁。申請人／擁有人須重設受影響的現有流徑，亦須妥善保養排水系統，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；
 - (ii) 如要在有關地段的範圍外進行工程，須先取得地政總署及／或有關的私人地段的擁有人同意；以及
 - (iii) 申請地點附近現時沒有公共污水收集系統；

(g) 留意路政署總工程師／新界東的意見，連接西沙路與申請地點的通道並非由路政署負責維修保養；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制訂的《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》。」

議程項目 16

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/DPA/NE-YTT/3 擬在劃為「非指定用途」地區的大埔聯益漁村
第 27 約的政府土地興建村公所
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/DPA/NE-YTT/3 號)

簡介和提問部分

87. 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) 擬建的村公所；
- (c) 政府部門的意見——沒有收到相關政府部門的反對意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局收到兩份公眾意見書，分別由大埔鄉事委員會和一名市民提交。大埔鄉事委員會表示支持這宗申請，因為進行擬議的發展，可為村民提供一個辦事處及進行社交活動的場地。至於該名市民則反對這宗申請，主要的理由是該塊土地不應用來闢設私人設施；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 9 段所作的評估，規劃署不反對這宗申請。關於公眾的負面意見，當局認為擬議的發展規模細小，加上申請地點已鋪了硬地面，又沒有植物，所以不大可能對周邊地區造成負面影響。相關的政府部門對這宗申請都不表反對。

88. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

89. 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六月十三日止；除非在該日期前，所批准的發展已展開或有關許可已續期，否則有關許可會於該日期後停止生效。規劃許可須附加以下條件：

- 「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。」

90. 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，申請地點的斜坡改善工程預計在二零一四年七月三十一日完成，屆時申請地點便可興建擬議的村公所。若城規會批准這宗規劃申請，地政總署會研究申請作出的修訂是否可行，但不保證會予批准；若地政總署以業主的身分予以批准，或會附加條款及條件，包括規定申請人繳付費用／租金；
- (b) 留意運輸署署長的意見，現時連接申請地點與三門仔路的鄉村通道不是由運輸署負責管理，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，以及管理和維修保養責任誰屬，以避免引起土地糾紛；
- (c) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，申請地點附近沒有公共排水渠。申請人須妥善保養排水系統，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，申請人／擁有人亦須就所引致的申索和要求，承擔責任及作出彌償。申請地點附近現時有公共污水收集系統可供接駁。申請人／擁有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；
- (d) 留意環境保護署署長的意見，申請人須自費把擬建的村公所的污水設施接駁至公共污水渠；
- (e) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，為向擬議發展項目供水，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；
- (f) 留意消防處處長的意見，申請人須遵守地政總署編訂的《新界豁免管制屋宇消防安全規定指引》。消防處會在批地階段制訂詳細的消防安全規定；以及

- (g) 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 17

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TP/547 擬在劃為「綠化地帶」的大埔馬窩路 43 號
第 24 約地段第 6 號餘段、第 54 號餘段、第 56 號、
第 440 號 A 分段餘段、第 441 號餘段、
第 443 號 A 分段、第 443 號餘段及第 445 號和
毗連政府土地興建宗教機構及靈灰安置所
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/TP/547A 號)

簡介和提問部分

91. 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) 擬闢設宗教機構及靈灰安置所；
- (c) 政府部門的意見——食物及衛生局表示為加強規管私營靈灰安置所，只要相關的私營靈灰安置所符合所有法定及政府的規定，食物及衛生局和食物環境衛生署一般都不會反對這類規劃申請。但申請人需要提供可行的交通及人流管制／管理計劃和其他緩解措施。運輸署署長此刻未能支持這宗申請，因為申請人提交的資料不足以證明有關的交通安排可予接受，特別是該項「預約到訪」的預訂計劃，該署認為那是一項行政措施，而且這類重要的管制措施是否可就擬議發展項目強加施行成疑。至於採用順時針方向迴旋交通系統的建議，申請人須與相關的

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，特別是擬議的交通安排對該通道的交通影響。關於警方會在交通管制方面提供協助一事，申請人是否已與警方訂立正式的協議，運輸署署長對此表示關注，惟申請人尚未作出回應。此外，運輸署署長亦備悉，建議在平日和節日期間提供的泊車位、上落客貨區及傷殘駕駛者泊車位的數目，均有差異；

- (d) 在這宗申請的法定公布期首三個星期內，當局共收到 1 674 份公眾意見書，當中有 1 453 份反對這宗申請，餘下的 221 份則表示支持。強烈反對這宗申請的是「反對大埔馬窩忠和精舍骨灰龕大聯盟」，而大部分反對意見都是來自御峰苑、御峰豪園和新峰花園的居民，他們反對這宗申請的主要理由如下：(i)把「綠化地帶」改作宗教機構及靈灰安置所用途的建議會導致該區現有的綠化地進一步減少；(ii)擬議的發展會對周邊地區的交通、視覺、健康、心理、衛生和環境造成不良影響；以及(iii)現有的靈灰安置所乃非法興建。二零零六年，屋宇署曾就該靈灰安置所發出拆卸令，要求移除申請地點內的違例構築物。屋宇署將會採取進一步的檢控行動；
- (e) 221 份表示支持這宗申請的意見書大多來自個別人士。他們的主要意見撮述如下：(i)忠和精舍是一所歷史悠久的非牟利宗教機構，該廟宇不但管理完善，而且信譽良好。靈灰安置所建於七十年代，以滿足信眾的需要；(ii)在清明節和重陽節期間，該廟宇會提供充足的泊車位及採取特別的交通安排；以及(iii)該靈灰安置所位置偏遠，有樹木、斜坡及隔音屏障遮擋，並不容易被外面的人看到；
- (f) 在進一步資料的法定公眾查閱期首三個星期內，當局共收到 1 875 份公眾意見書，其中表示反對的意見有 1 533 份，表示中立的意見有 22 份，而表示支持的意見則有 320 份。他們對靈灰安置所提出的

支持及反對理由，都與之前收到的意見書所述的理由相似；

- (g) 民政事務總署大埔民政事務專員表示，由於該靈灰安置所會設置骨灰龕位，所提供的泊車位很可能會鼓勵訪客使用私家車前往靈灰安置所，這樣會令馬窩路及附近一帶的交通擠塞情況進一步惡化，預料區內的相關人士(包括新峰花園的居民)會提出強烈反對；以及
- (h) 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。有關評估撮錄如下：

「先破壞，後建設」及違例建築工程

- (i) 申請地點現有的發展涉及「先破壞，後建設」活動。根據航攝照片所見，申請地點曾長滿植物，周圍一片鄉郊景致。自大概一九九三年以來，申請地點已有樹木及植物被清除，以騰出空間搭建目前這些違例建築物、構築物和靈灰安置所。在申請地點發現有較明顯的工程包括在一九九三年左右在西北角搭建梯級式露天靈灰安置所，以及在二零零六年為升高平台而進行地盤平整工程。但未有記錄顯示這些在申請地點的構築物獲得建築事務監督批准，而屋宇署曾就有關平台發出拆卸令。地政總署亦表示，在申請地點內有疑似違例構築物，包括現有的靈灰安置所建築物及梯級式的露天靈灰安置所。由於在申請地點內有已知及疑似的違例建築工程，城規會若批准這宗申請，做法並不恰當，因為這樣或會實際上被視為容忍這些違例建築工程。倘批准有已知的違例搭建物及靈灰安置所的申請，會為其他規劃申請立下不良先例，可能會鼓勵其他人在「綠化地帶」內廣泛清除植物，導致區內的景觀質素下降；

規劃意向

- (ii) 申請地點位於「綠化地帶」內，此地帶的規劃意向主要是利用天然地理環境作為市區發展區的界限，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，以支持偏離這個規劃意向；

土地用途是否協調

- (iii) 申請地點東南鄰的周邊地區主要有中等密度的住宅發展項目，包括御峰苑、御峰豪園、新峰花園和承峰。擬議的靈灰安置所用途設有 3 330 個骨灰龕位及 6 000 個相片紀念牌，這些設施與區內現有的住宅發展項目並不協調；

交通

- (iv) 運輸署署長不支持這宗申請，因為申請人提交的資料未能證明有關的交通安排可以接受。至於該項「預約到訪」的預訂計劃能否實行，以及採用順時針方向迴旋交通系統的建議能否有效落實，都令人存疑；以及

先前的申請

- (v) 先前曾有三宗涉及該申請地點並純粹用作宗教機構的申請，都被小組委員會拒絕或經城規會覆核後駁回。擬議的發展如加入靈灰安置所用途，所造成的負面影響及土地用途不協調的情況會更加嚴重。申請書內並無有力的規劃理據，以支持偏離小組委員會及城規會先前的決定。

92. 劉志庭先生回應主席的詢問時說，現有的靈灰安置所約有 3 330 個骨灰龕位，當中 3 200 個已售出。

商議部分

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

- 「(a) 擬議的發展不符合該區「綠化地帶」的規劃意向，有關的意向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；
- (b) 擬議的靈灰安置用途與周邊地區現有的住宅發展項目不協調；
- (c) 這宗申請並不符合城市規劃委員會規劃指引「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」的規定，因為申請人未能證明擬議的發展不會對周邊地區的交通造成不良影響，以及擬議的交通安排可妥善解決可能對交通造成的不良影響；
- (d) 這宗申請並不符合城市規劃委員會規劃指引「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」的規定，因為擬議的發展涉及廣泛清除植物，會對該區的景致造成不良影響；以及
- (e) 批准這宗申請，會為該區的同類申請立下不良先例，助長「先破壞，後建設」活動及廣泛清除植物，導致該區的景觀質素下降。」

[主席多謝高級城市規劃師／沙田、大埔及北區陸國安先生、鄧永強先生和劉志庭先生出席會議，解答委員的提問。陸先生、鄧先生和劉先生此時離席。]

議程項目 18 及 19

第 16 條申請

[公開會議]

A/FSS/218 擬在劃為「綠化地帶」的
上水松柏塋第92約的政府土地
興建公用事業設施裝置(組合式變電站)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第A/FSS/218號)

A/FSS/219 擬在劃為「綠化地帶」的
上水松柏塋第92約的政府土地
興建公用事業設施裝置(組合式變電站)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第A/FSS/219號)

94. 由於這兩宗申請的性質類似，而且申請地點的位置都是位於同一「綠化地帶」內，委員同意應一併考慮這兩宗申請。

95. 小組委員會得悉這兩宗申請都是首次提出延期要求。二零一四年五月二十七日，申請人要求城規會延期一個月才考慮這兩宗申請，讓其有時間預備進一步資料，以回應相關政府部門的意見。

96. 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，這兩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。

[高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東陳冠昌先生及曾焯基先生此時獲邀到席上。]

議程項目 20

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/FSS/220 擬略為放寬劃為「商業／住宅」地帶的粉嶺聯和墟聯興街、和豐街及聯盛街交界的政府土地的最高住用地積比率限制，由 5 倍放寬至 6 倍，以作准許的商業／住宅發展，並提供公眾停車位
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/FSS/220 號)

97. 秘書報告，這宗申請由地政總署提交。林嘉芬女士就此議項申報利益，表示她是地政總署的代表。黎慧雯女士亦就此申報利益，表示她的公司現時與地政總署有業務往來。委員備悉黎女士已離席。

[林嘉芬女士此時暫時離席]

簡介和提問部分

98. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東陳冠昌先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬略為放寬最高住用地積比率限制，由 5 倍放寬至 6 倍，以作准許的商業／住宅發展，並提供公眾停車位；
- (c) 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，但表示擬議的住宅發展項目與聯和墟的三級歷史建築物之間欠缺園景緩衝區。她認為應沿毗連非建築用地的住宅發展項目的邊界植樹。所有樹木須在地面種植，植樹區最好闊三米，且有足夠通行高度(不少於植樹區面積的八倍)，讓樹木生長；

- (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。創建香港反對這宗申請，主要理由是申請人沒有進行環境、視覺、景觀和交通影響評估，而批准這宗申請會為同類申請立下不良先例。另外的兩名提意見人對這宗申請沒有意見；
- (e) 民政事務總署北區民政事務專員表示，聯和商會支持這宗申請，因為可提供更多商業及住宅單位。但嘉和軒業主立案法團主席卻反對這宗申請，認為區內的設施如泊車設施不足以應付人口增加後的需求；以及
- (f) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所作的評估，規劃署不反對這宗申請。關於負面的公眾意見，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、運輸署署長及規劃署總城市規劃師／城市設計及園境均表示，即使住用地積比率增加 20%，擬議的發展亦不會對環境、排水、排污、交通和視覺方面造成嚴重的不良影響。至於對景觀的影響，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境建議在毗連非建築用地的住宅發展項目的邊界植樹，並提出一項相關的指引性質的條款予委員考慮。關於嘉和軒業主立案法團主席反對的意見，須注意的是，申請地點內會重設 100 個公眾泊車位供區內居民使用，而運輸署對這宗申請沒有負面意見。

99. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

100. 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六月十三日止；除非在該日期前，所批准的發展已展開或有關許可已續期，否則有關許可會於該日期後停止生效。

101. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

「(a) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見：

- (i) 若擬在申請地點進行任何新的建築工程，須先取得屋宇署的許可及同意。此外，申請人須根據《建築物條例》的規定，委聘一名認可人士統籌擬議的建築工程；
- (ii) 關於上文第(i)項，根據《建築物(規劃)規例》第5條，申請地點須設有由街道通往申請地點的通道，而根據該規例第41D條，亦須設有緊急車輛通道；
- (iii) 倘申請地點緊連一條至少闊4.5米的指定街道，准許地積比率和上蓋面積不得超出根據《建築物(規劃)規例》附表1所定的准許發展密度；
- (iv) 《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和第APP-152號所載的可持續建築設計規定及寬免總樓面面積的先決條件適用於重建項目。故此，這項發展的非強制性或非必要機房如符合上述《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》所載的規定，或可根據《建築物條例》豁免計入總樓面面積內；以及
- (v) 根據《建築物條例》，如擬進行任何新的建築工程，必須正式提出申請，徵求當局批准和同意。屋宇署會在申請人提交建築圖則的階段作出詳細考慮；以及

(b) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，應沿毗連非建築用地的住宅發展項目的邊界植樹。所有樹木須在地面種植，植樹區最好闊三米，且有足夠通行高度(不少於植樹區面積的八倍)，讓樹木生長。」

[林嘉芬女士此時返回席上。]

議程項目 21

第 16 條申請

[公開會議]

A/FSS/221 擬在劃為「綠化地帶」的粉嶺蝴蝶山路18號
闢設社會福利設施(安老院舍)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/FSS/221 號)

102. 小組委員會得悉，這是申請人首次要求延期。二零一四年五月二十七日，申請人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資料，回應相關政府部門的意見。

103. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計兩個月內提交小組委員會考慮。倘申請人所提交的進一步資料不包含重要的內容，可在較短時間內處理，這宗申請可於較早的會議上提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，小組委員會已給其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 22

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-KTS/368 擬在劃為「農業」地帶的
上水坑頭村第94約地段第507號C分段
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-KTS/368 號)

簡介和提問部分

104. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東陳冠昌先生簡介這宗申請，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——地政總署北區地政專員認為，由於申請地點位於坑頭村的「鄉村範圍」外，因此不會考慮有關地點的小型屋宇申請。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耕活動，而且申請地點的復耕潛力高。他亦指出，申請地點的西北面有一棵頗大的本土樹可能會受影響。倘這宗申請獲批，申請人應採取適當的措施，以免影響該樹。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境不反對這宗申請，但表示申請地點現有兩棵屬常見品種的樹很可能會受擬建的小型屋宇影響，預料現有的景觀資源和特色會受到干擾。運輸署署長對這宗申請有所保留，認為小型屋宇的發展應盡量局限於「鄉村式發展」地帶內。雖然預計擬議的發展不會令交通量大增，但若批准在「鄉村式發展」地帶外進行這類發展，會為日後的同類申請立下不良先例，累積影響所及，對交通的不良影響可能會很大；
- (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。其中一份由一名北區區議員提交，表示支持這宗申請，因為可方便有關村民。其餘三份分別由創建香港、嘉道理農場暨植物園公司及一名市民提交，他們都反對這宗申請，主要理由是(i)申請地點位於「農業」地帶內，附近有活躍的農業活動，而且坑頭村內劃為「農業」地帶的土地仍然適宜耕作；(ii)申請人沒有提交環境、交通、排水及排污影響評估報告，以支持這宗申請。申請地點沒有排水或排污設施，也沒有車輛通道；(iii)小組委員會應考慮批准「農業」地帶內的小型屋宇申請可能會造成的累積影響，例如滲水井系統不勝負荷、人為干擾增加，以及區內農地和鄉郊特色受損；
- (e) 北區民政事務專員報告指，坑頭兩名原居民代表反對這宗申請，理由是(i)擬議的三層高小型屋宇建於山邊，很可能會出現山泥傾瀉；以及(ii)附近村民的生活會受到不良影響；以及

- (f) 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。擬議的發展不符合「農業」地帶的規劃意向。此外，這宗申請不符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」，因為申請地點和擬建小型屋宇的覆蓋範圍完全在坑頭村的「鄉村範圍」和「鄉村式發展」地帶外。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，村屋的發展應盡量靠近鄉村中心區。坑頭村的「鄉村式發展」地帶內仍有約 4.97 公頃土地(約 198 幅小型屋宇用地)可供興建小型屋宇。關於這宗申請，漁護署署長、規劃署總城市規劃師／城市設計及園境及運輸署署長均提出了一些他們關注的問題。批准這宗申請，會為「農業」地帶內其他同類申請立下不良先例。倘這些同類申請都獲得批准，累積影響所及，會對該區的交通造成不良影響。

105. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

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

- 「(a) 擬議的發展不符合古洞南地區「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，以及保存在復耕及作其他農業用途方面具有良好潛力的休耕農地。申請書內並無有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向；
- (b) 這宗申請不符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」，因為申請地點和擬建小型屋宇的覆蓋範圍完全位於坑頭村的「鄉村範圍」和「鄉村式發展」地帶外，而且坑頭村的「鄉村式發展」地帶內仍有土地可供使用，該地帶的土地主要作發展小型屋宇之用。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，村屋的發展應盡量靠近鄉村中心區。這宗申請沒有特殊情況令當局要予批准；以及

- (c) 批准這宗不符合「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」的申請，會為「農業」地帶內的其他同類申請立下不良先例。倘這些同類申請獲得批准，累積影響所及，會對該區的交通造成不良影響。」

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-NTM/297 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗牛潭尾第 104 約地段第 1579 號餘段(部分)、第 1618 號(部分)、第 1619 號餘段(部分)、第 1620 號餘段(部分)和毗連政府土地興建社會福利設施(私營殘疾人士院舍)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-NTM/297A 號)

簡介和提問部分

107. 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) 社會福利設施(私營殘疾人士院舍)；
- (c) 政府部門的意見——社會福利署署長歡迎該殘疾人士院舍繼續經營，為需要住宿照顧的殘疾人士提供服務；
- (d) 在這宗申請的法定公布期的首三個星期內，當局收到一份由新田鄉事委員會提交的公眾意見書，表示反對這宗申請，因為他們接獲區內村民的投訴，指

該私營殘疾人士院舍及毗鄰的老人中心發出噪音及造成其他滋擾。由於泊車設施本已不足，該殘疾人士院舍會令情況惡化，並帶來行人路上非法泊車的問題，對村民造成負面影響，並增加交通意外的風險；

- (e) 在進一步資料的法定公布期的首三個星期內，當局收到兩份分別由新田鄉事委員會及一羣村民提交的公眾意見書，其反對理由與當局先前獲悉的相類似；以及
- (f) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所作的評估，規劃署不反對這宗申請。至於負面的公眾意見，申請人已解釋，噪音滋擾來自附近的老人中心，並非該殘疾人士院舍。申請人並未接獲附近居民就該殘疾人士院舍的任何投訴。雖然如此，申請人已採取／遵守相關措施／法規，以避免對附近居民造成噪音及其他滋擾。環境保護署署長不反對這宗申請。至於公眾就違例泊車及交通意外風險提出的意見，申請人已解釋，其員工、院友及訪客主要是使用公共交通工具的。對於這宗申請及公眾意見，運輸署及警務處不表反對，亦無意見。就此，建議委員考慮加入一項指引性質的條款，着申請人與附近居民聯繫，以回應居民的關注。

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。這項規劃許可並須附加以下條件：

「提供消防裝置及滅火水源，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求。」

110. 小組委員會亦同意告知申請人以下事項：

- 「(a) 在申請地點進行發展前，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所涉及的任何土地問題；
- (c) 留意地政總署元朗地政專員的意見，當局發現第 104 約地段第 1579 號餘段、第 1618 號及第 1620 號餘段均建有違例簷篷，亦已延伸至政府土地。地政總署保留對違例構築物採取執法行動／施加土地管制的權力；
- (d) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，他得悉社會福利署已向申請人發出豁免證明書，規定須履行某些樓宇安全要求，包括拆除違例建築物。有關的違例建築物不應指定作這宗申請的任何批准用途，而即使獲批給規劃許可，也不應視作在《建築物條例》下，申請地點的任何現有建築工程或違例建築工程亦獲接納；
- (e) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，該項發展不應阻礙地面水流，亦不應對任何現有天然溪流、鄉村排水渠、溝渠及鄰近地區造成負面影響。就任何擬在地段範圍界線以外進行的渠務工程，申請人須諮詢地政總署元朗地政專員，並在渠務工程施工前取得相關擁有人的同意；
- (f) 留意消防處處長的意見，該處會在收到正式提交的建築圖則及相關發牌當局的轉介後，才制定詳細的消防安全規定；以及
- (g) 與上竹園的居民聯繫，以回應他們的關注。」

議程項目 24

第 12A 條申請

[公開會議]

Y/YL-KTS/2 申請修訂在《錦田南分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-KTS/11》上劃為「綜合發展區」地帶的「註釋」的「備註」(c)項，把最大整體總樓面面積增加至 36 960 平方米及最高建築物高度增加至主水平基準上 69 米，以放寬元朗八鄉東匯路第 106 約地段第 547 號餘段及第 2160 號餘段和毗連政府土地(地點 1)的發展限制(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 Y/YL-KTS/2A 號)

111. 秘書報告，這宗申請由明崇發展有限公司提交。該公司是恒基兆業地產有限公司(下稱「恒基公司」)的附屬公司。下列委員就此議項申報利益：

- 黎慧雯女士)
) 現時與恒基公司有業務往來
)
- 符展成先生)
)
- 黃仕進教授) 香港大學職員，而港大曾接受恒基公
) 司主席一名家屬的捐獻
)
- 梁慶豐先生)
)
- 鄒桂昌教授 — 香港中文大學職員，而中大曾接受恒
基公司主席一名家屬的捐獻
- 邱榮光博士 — 一間非政府機構的董事，該機構曾接
受恒基公司的捐獻

112. 委員備悉，梁先生因事未能出席會議，而黎女士則已離席。申請人要求城規會延期考慮這宗申請，而黃教授、鄒教授和邱博士均沒有參與這宗申請，因此可留在席上。委員亦得悉，符先生涉及直接利益，但同意他可留在席上，並應避免參與討論。

113. 小組委員會得悉，這是申請人第二次要求延期。二零一四年五月二十七日，申請人要求城規會延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間回應規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見。

114. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計三個月內提交小組委員會考慮。倘申請人所提交的進一步資料不包含重要的內容，可在較短時間內處理，這宗申請可於較早的會議上提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，小組委員會已給其最多兩個月時間準備所要提交的進一步資料。由於這是第二次延期，申請人須留意，小組委員會已給其合共四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(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTS/640 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗八鄉
河背村第 113 約地段第 1039 號 F 分段
第 1 小分段(部分)、第 1039 號 G 分段
第 1 小分段(部分)及第 1039 號 I 分段
第 1 小分段(部分)興建私人發展計劃的
公用設施裝置(電力變壓房)，以及進行挖土工程
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-KTS/640 號)

簡介和提問部分

115. 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) 擬議私人發展計劃的公用設施裝置(電力變壓房)，以及進行挖土工程；

- (c) 政府部門的意見——建築署總建築師／管理統籌處 2 表示，擬議斜尖屋頂在視覺上似乎跟現代簡約風格的毗鄰住宅建築物不相協調。此外，擬議建築物的顏色可能令它變得過於突出。他建議把水落管隱藏起來。擬議發展非常接近一些小型屋宇(即第 1037 號 J 分段、第 1037 號 I 分段、第 1039 號 D 分段及第 1039 號 J 分段)，申請人須檢視擬議電力變壓房(包括其排氣口)對該等小型屋宇可能造成的環境影響；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局接獲來自一名村代表和一名河背村村民的兩份公眾意見書，均表示支持這宗申請，因為該鄉村地區急需額外供電，以應付區內人口日增的需要。擬議電力變壓房位於有關鄉村的邊陲，從安全角度而言，位置合適。擬議發展亦會提供穩定的電力，不會影響現有供電系統；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 11 段所作的評估，並不反對這宗申請。至於建築署總建築師／管理統籌處 2 所關注的事宜，須知擬議發展的規模細小，預計不會對附近地區造成重大的視覺及環境影響。

116. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

117. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項許可的有效期至二零一八年六月十三日止；除非在該日期前，獲批准的發展已展開或這項許可已續期，否則這項許可會於該日期後停止生效。這項許可須附加下列條件：

- 「(a) 提交並落實美化環境建議以便掩藏擬議發展，避免影響周圍景觀，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；以及

- (b) 設計並設置消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求。」

118. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- 「(a) 留意地政總署元朗地政專員的意見，申請地點內的私人地段屬於以集體政府租契持有的舊批農地，有關租契規定事先未獲地政總署批准，不得搭建任何構築物。申請地點可經一條長長的非正式鄉村路徑接達錦河路，而該路徑位處政府土地及其他私人土地之上。地政總署不會為該路徑進行維修保養工程，也不保證給予通行權。相關擁有人須向地政總署提出申請，以獲准在申請地點搭建構築物，或把違例情況納入規範。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。倘申請獲得批准，申請人必須履行地政總署可能附加的條款和條件，包括繳付地價或費用等；
- (b) 留意路政署總工程師／新界西的意見，路政署不會負責維修保養擬議的車輛通道；
- (c) 留意建築署總建築師／管理統籌處 2 的意見，擬議斜尖屋頂在視覺上似乎跟現代簡約風格的毗鄰住宅建築物不相協調，而擬議建築物的顏色可能令它變得過於突出。他建議把水落管隱藏起來。此外，擬議發展非常接近一些小型屋宇，申請人須檢視擬議電力變壓房(包括其排氣口)對該等小型屋宇可能造成的環境影響；
- (d) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，申請地點須根據《建築物(規劃)規例》第 5 條的規定，設有從街道接達該處的通道，並根據上述規例第 41D 條的規定，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，釐定准許發展密度。倘擬進行任何新的工程，必須根據《建築物條例》正式提交申請，而該署會在提交建築圖則的階段進行詳細檢查；

- (e) 留意機電工程署署長的意見，申請人須諮詢中華電力有限公司(下稱「中電」)，請中電從電力安全角度考慮擬議電力變壓房是否可以接受。申請人須向中電索取電纜圖則(及架空電纜準線位置圖，如適用)以確定申請地點或附近是否設有地下電纜(及／或架空電纜)。倘申請地點位於規劃署頒布的《香港規劃標準與準則》所訂輸電電壓水平在 132 千伏或以上的高壓架空電纜的較理想工作走廊內，申請人便須諮詢中電並與之作出安排。申請人及／或其承辦商必須與中電聯絡。此外，如有需要，應要求中電遷移地下電纜(及／或架空電纜)，使其遠離擬議構築物。申請人及其承辦商在供電電纜附近進行工程時，須遵守根據《供電電纜(保護)規例》訂立的《有關在供電電纜附近工作的實務守則》；
- (f) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，申請地點附近的水管並不能裝設標準的柱形消防栓；
- (g) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，有關發展不得阻礙地面水流，或對現有河道、鄉村水渠或溝渠造成負面影響；
- (h) 留意衛生署署長的意見，根據世界衛生組織(下稱「世衛」)所述，倘有關裝置符合國際非電離輻射防護委員會(下稱「防護委員會」)所頒布的相關指引，暴露於極低頻電磁場(例如電力設施所造成的電磁場)並不會對工人及公眾造成重大的負面影響。申請人須確保有關裝置符合防護委員會的相關指引或其他既定的國際標準。世衛亦建議申請人在規劃新的電力設施時，與持份者保持有效而坦誠的溝通；以及
- (i) 留意消防處處長的意見，考慮到建議的設計／性質，預計有需要提供消防裝置。因此，申請人須向消防處提交附有消防裝置建議的相關平面圖，以供審批。平面圖須按比例繪製，並註明尺寸及佔用性質，而擬設消防裝置的位置須在平面圖上清楚標示。倘申請人擬獲豁免設置所規定的消防裝置，必

須向消防處提出理據，以供考慮。消防處在收到正式提交的建築圖則後，便會制定詳細的消防安全規定。

議程項目 26

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-PH/679 擬在劃為「住宅(丁類)」地帶的元朗八鄉第108約地段第64號A分段、第73號B分段第4小分段及第76號B分段餘段興建屋宇
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第A/YL-PH/679號)

119. 秘書報告，這宗申請由加訊投資有限公司提交，而宏基測量師行有限公司(下稱「宏基公司」)是申請人的顧問。林嘉芬女士就此議項申報利益，因為她現時與宏基公司有業務往來。由於林女士沒有參與這宗申請，委員同意她可留在席上。

120. 小組委員會備悉這是申請人第三度要求延期。申請人於二零一四年五月二十六日要求延期兩個月考慮這宗申請，以便有時間擬備進一步資料，回應運輸署就設計通往申請地點的車輛通道所提出的意見。

121. 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。由於這已是第三次延期，而小組委員會亦已給予合共六個月時間讓申請人準備將要提交的進一步資料，因此，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

議程項目 27

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-PH/688 在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗八鄉
第111約地段第2096號B分段第4小分段
A分段、第2097號B分段第2小分段、
第2097號B分段第3小分段和毗連政府土地
臨時露天存放有待開售的車輛(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第A/YL-PH/688號)

簡介和提問部分

122. 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) 臨時露天存放有待開售的車輛，為期三年；
- (c) 政府部門的意見—環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點西面約 20 米處和附近地區均有易受影響的用途，即住用構築物，預計擬議用途會對環境造成滋擾。由於申請地點十分接近民居／住用構築物，擬議消減噪音措施(即在申請地點西面豎設的邊界圍牆)並不能有效地緩減噪音滋擾；
- (d) 當局在法定公布期的首三個星期內並無接獲任何公眾意見，元朗民政事務專員亦沒有接獲區內人士的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見—根據文件第 11 段所載的評估，規劃署不支持這宗申請。按照城市規劃委員會規劃指引編號 13E(下稱「城規會規劃指引編號 13E」)，申請地點位於第 4 類地區，除非情況特殊，否則申請通常會被拒絕。申請地點位於「鄉村式發展」地帶

內。有關發展與四周主要是現有及已核准民居／住用構築物的土地用途不相協調。儘管申請地點附近有露天貯物／貯物場、貨倉及泊車位，但均屬涉嫌違例發展或《城市規劃條例》下予以容忍的「現有用途」。此外，申請地點有大部分範圍(393.4 平方米或 76.6%)位於政府土地上，可騰出作發展小型屋宇之用。由於這宗申請沒有特殊情況值得當局從寬考慮，因此有關發展不符合城規會規劃指引編號 13E。有兩宗同類申請在二零零九年及二零一零年遭小組委員會拒絕或城規會覆核後駁回，因此並無有力的理據支持偏離城規會先前的決定。儘管申請人聲稱曾有 40 宗在劃為「鄉村式發展」地帶的第 111 約作露天貯物用途的同類申請獲批給規劃許可，但根據規劃署的記錄，在該 40 宗同類申請中，有九宗申請(編號 A/YL-PH/443、535、547、589、608、646、660、666 及 680)是位於「農業」地帶、「住宅(丁類)」地帶或「露天貯物」地帶；另外五宗申請(編號 A/YL-PH/35、78、149、450 及 473)是作停車場用途，與露天貯物／貯物場用途無關。至於其餘 26 宗有關在相同或附近的「鄉村式發展」地帶作露天貯物／貯物場用途的申請，均於一九九七年至二零零七年期間獲批給規劃許可，即在城規會規劃指引編號 13E 於二零零八年公布前，而該等申請大部分先前已獲批給規劃許可，加上相關部門和公眾所提出的意見都能通過施加規劃許可附帶條件而予以解決。倘這宗申請獲得批准，會立下不良先例，令其他同類用途在「鄉村式發展」地帶內擴散。倘同類申請均獲批准，累積影響所及，會導致該區的整體環境質素下降。

123. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

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

- 「(a) 有關發展不符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，即地帶內的土地預算供原居村民興建小型屋宇之用。有關發展與四周主要是民居／住用構築物的土地用途不相協調。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(下稱「城規會」)就「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」所頒布的規劃指引(城規會規劃指引編號 13E)的規定，即這宗申請並無特殊情況值得從寬考慮，以及相關政府部門對有關發展提出負面意見；
- (c) 申請人未能證明有關發展不會對附近地區的環境、景觀及排水造成負面影響；以及
- (d) 倘批准這宗申請，即使僅屬臨時性質，亦會立下不良先例，令其他同類用途在「鄉村式發展」地帶內擴散。倘同類申請均獲批准，累積影響所及，會導致該區的整體環境質素下降。」

[主席多謝高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東陳冠昌先生及高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東曾炤基先生出席會議解答委員的提問。陳先生及曾先生於此時離席。]

屯門及元朗西區

[高級城市規劃師／屯門及元朗西何劍琴女士及黎定國先生此時獲邀到席上。]

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-TYST/670 在劃為「住宅(丁類)」地帶的元朗唐人新村第121約地段第702號餘段(部分)、第705號餘段(部分)、第706號餘段(部分)、第707號至第713號、第714號(部分)、第715號(部分)、第716號至第718號、第719號(部分)、第720號(部分)、第752號(部分)、第753號(部分)、第754號餘段(部分)及第757號餘段和毗連政府土地臨時露天存放建築機械和物料、回收物料及舊電子產品，並關設附屬辦公室及貨倉(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第A/YL-TYST/670A號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 臨時露天存放建築機械和物料、回收物料及舊電子產品，並關設附屬辦公室及貨倉，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——環境保護署署長(下稱「環保署署長」)匯報在過去三年並無接獲針對申請地點的環境投訴。然而，她不支持這宗申請，理由是申請地點的東南面、東北面、西北面和附近地區均有易受影響的住宅用途，最接近的位於東南面約 15 米處，預計擬議用途會對環境造成滋擾；
- (d) 當局在法定公布期的首三個星期內收到兩份由區內村民就申請提出反對的公眾意見書。其中一名提意見人指出，申請地點涉及祖／堂地，以及申請人並未將有關申請用途通知土地擁有人及取得土地擁有人的同意。另一提意見人就有關發展所造成的空氣污染、滋擾問題及消防安全問題提出關注意見；以及

- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署不支持這宗申請。申請地點位於第 3 類地區，該地區內的申請通常不會獲從優考慮，除非申請地點先前曾獲批給規劃許可。有關發展不符合「住宅(丁類)」地帶的規劃意向，與四周主要富鄉郊特色並混雜了常耕農地、住用構築物和植物苗圃的土地用途亦不相協調。儘管申請地點附近有一些露天貯物場，但大部分均屬涉嫌違例發展。這宗申請不符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E(下稱「城規會規劃指引編號 13E」)，因為環保署署長對這宗申請有負面意見，加上區內人士亦表反對。自二零零零年起，五宗擬在申請地點作不同臨時露天貯物及回收設施用途的先前申請(編號 A/YL-TYST/119、145、158、182 及 262)均遭小組委員會拒絕或城規會覆核後駁回，因此這宗申請不值得從寬考慮，以及現時的規劃情況並無重大改變，不足以支持偏離小組委員會的先前決定。自二零零一年起，該「住宅(丁類)」地帶未曾有擬作貯物用途的同類申請獲得批准。批准這宗申請，即使僅屬臨時性質，亦會立下不良先例，令同類申請在「住宅(丁類)」地帶內擴散，導致該區的環境質素下降。

126. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

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

- 「(a) 有關發展不符合「住宅(丁類)」地帶的規劃意向，此地帶的規劃意向，主要是透過把現有的臨時構築物重建作永久建築物，以改善鄉郊地區現有的臨時構築物。設立此地帶的目的，亦是要作低層、低密度的住宅發展，但這類發展須獲得城規會的規劃許可。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 有關「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」的規定，因為相關政府部門對這宗申請有負面意見，加上區內人士亦表反對；
- (c) 申請人未能證明有關發展不會對附近地區的環境造成負面影響；以及
- (d) 批准這宗申請，即使僅屬臨時性質，亦會為「住宅（丁類）」地帶內的同類申請立下不良先例。倘這些同類申請均獲批准，累積影響所及，會令該區的整體鄉郊環境質素下降。」

議程項目 29

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/681 在劃為「未決定用途」地帶的元朗唐人新村第119約地段第348號餘段(部分)、第353號A分段餘段、第353號B分段、第354號餘段(部分)、第355號(部分)、第356號、第357號(部分)、第358號、第359號、第361號餘段及第362號餘段和毗連政府土地臨時露天存放建築物料、設備和機械，並闢設貨櫃式場地辦公室，以及進行附屬維修活動(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第A/YL-TYST/681號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；

- (b) 臨時露天存放建築物料、設備和機械，並闢設貨櫃式場地辦公室，以及進行附屬維修活動，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——環境保護署署長(下稱「環保署署長」)匯報在過去三年並無接獲針對申請地點的環境投訴。然而，她不支持這宗申請，理由是申請地點的西北面約 90 米處有易受影響的民居／住用構築物，預計擬議用途會對環境造成滋擾；
- (d) 當局在法定公布期的首三個星期內並無接獲任何公眾意見，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，認為有關臨時露天貯物場可予容忍三年。為解決環保署署長所關注的問題，建議施加相關的規劃許可附帶條件，供委員考慮。為了密切監察申請人履行規劃許可附帶條件的進度，建議批給較短的履行期限。

129. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

130. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一七年六月十三日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上十一時至翌日早上七時在申請地點進行夜間作業；
- (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；
- (d) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，除附屬維修或保養活動外，不得在申請地點進行拆卸或其他工場活動；
- (e) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，在申請地點存放的貨櫃的堆疊高度，不得超過三個貨櫃的高度；
- (f) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛在公共道路排隊等候及以倒車方式進出公共道路；
- (g) 在規劃許可有效期內的任何時間，必須時刻妥為維修保養申請地點的現有排水設施；
- (h) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一四年九月十三日或之前)提交申請地點現有排水設施的記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (i) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一四年九月十三日或之前)提交保護樹木及美化環境建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (j) 就上文(i)項條件而言，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一四年十二月十三日或之前)落實保護樹木及美化環境建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (k) 在批給規劃許可之日起計六個星期內(即在二零一四年七月二十五日或之前)設置滅火筒，並提交有效的消防證書(FS 251)，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；

- (l) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一四年九月十三日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (m) 就上文(l)項條件而言，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一四年十二月十三日或之前)落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (n) 倘在規劃許可有效期內沒有履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)、(f)或(g)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (o) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(h)、(i)、(j)、(k)、(l)或(m)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；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。」

131. 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所涉及的任何土地問題；
- (c) 批給較短的履行期限，是為監察申請人履行規劃許可附帶條件的進度。倘規劃許可再次因申請人未能履行規劃許可附帶條件而被撤銷，則再提交的申請未必會獲小組委員會從寬考慮；
- (d) 申請地點須時刻保持整潔；

- (e) 留意地政總署元朗地政專員的意見，申請地點內的私人地段是以集體政府租契持有的舊批農地，租契規定事先未獲元朗地政處批准，不得搭建構築物。當局沒有批准佔用申請地點內的政府土地。倘獲批給規劃許可，相關擁有人仍須向元朗地政處提出申請，以獲准在申請地點搭建構築物，或把申請地點的違例情況納入規範。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有關申請，但不保證申請會獲批准。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和條件，包括支付地價或費用等。此外，申請地點可從山下路經位於政府土地及其他私人土地上的一條非正式鄉村路徑前往。元朗地政處不會為該路徑進行維修保養工程，也不保證會給予通行權；
- (f) 留意運輸署署長的意見，申請地點內須有足夠空間供車輛轉動。申請人須向地政監督查核經山下路通往申請地點的通道／小路／路徑所在土地的類別，並與有關的地政和維修保養當局釐清該通道／小路／路徑的管理和維修保養責任誰屬；
- (g) 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入鄰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和山下路的通道；
- (h) 須遵從環境保護署最新發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，以盡量減少可能造成的環境滋擾；
- (i) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，在所提交的美化環境建議(文件的繪圖 A-3)上顯示的現有樹木的數目、位置及品種，與實地視察時所見的實際地盤情況不符。此外，申請地點四周仍需進一步栽種植物，以美化環境。申請人須在圖則上使用兩種不同的符號，清楚標示和區別所有現

有及擬種植的樹木，以免產生混淆。在申請地點的北面邊緣有三棵大葉榕，其樹冠被藤本植物所覆蓋，應把該等藤本植物移除；

- (j) 留意消防處處長的意見，考慮到有關建議的設計／性質，預計有需要提供消防裝置。因此，申請人須向消防處提交附有擬議消防裝置的相關平面圖，以供審批。平面圖須按比例繪製，並註明尺寸和佔用性質。擬設消防裝置的位置亦須在平面圖上清楚標示。申請人須依循小組委員會文件附錄 V 所載有關露天貯存用地的良好作業指引。申請人若擬申請豁免設置所規定的消防裝置，必須向消防處提出理據，以供考慮。然而，申請人須備悉，倘擬議構築物必須遵從《建築物條例》(第 123 章)的規定，消防處在收到正式提交的建築圖則後，才會制訂詳細的消防安全規定；以及

- (k) 留意機電工程署署長的意見，申請人須向供電商索取電纜圖則(及架空電纜準線位置圖，視乎情況是否適用)，以確定申請地點或附近是否設有地下電纜(及／或架空電纜)。根據所取得的電纜圖則及相關位置圖，倘申請地點或附近設有地下電纜(及／或架空電纜)，申請人須採取下列措施：倘申請地點位於規劃署編訂的《香港規劃標準與準則》所訂輸電電壓水平在 132 千伏特或以上的高壓架空電纜的較理想工作走廊內，申請人須先諮詢供電商並與其作出安排。在申請地點搭建任何構築物前，申請人及／或其承辦商須與供電商聯絡；如有需要，應要求供電商遷移地下電纜(及／或架空電纜)，使其遠離擬議構築物。申請人及其承辦商在供電電纜附近進行工程時，必須遵從根據《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 30

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/682 在劃為「未決定用途」地帶的元朗山下村
第120約地段第2685號(部分)、第2686號(部分)、
第2687號(部分)、第2688號(部分)、第2689號、
第2690號(部分)、第2700號(部分)、
第2701號(部分)、第2702號、第2703號(部分)、
第2704號A分段及B分段(部分)及第2705號(部分)
臨時露天存放建築機械及建築物料，
並闢設附屬場地辦公室(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第A/YL-TYST/682號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 臨時露天存放建築機械及建築物料，並闢設附屬場地辦公室，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——環境保護署署長(下稱「環保署署長」)在過去三年沒有接獲針對申請地點的環境投訴。然而，她不支持這宗申請，理由是申請地點的西南面約 85 米處有易受影響的住用構築物，預計擬議用途會對環境造成滋擾。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)對這宗申請有所保留，因為申請地點有頗高的復耕潛力；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局收到兩份分別由一名元朗區議員及欖口村村民提交的公眾意見書。該兩份意見書均反對這宗申請，理由是有關規劃許可先前曾被撤銷，顯示申請人並無誠意履行規劃許可附帶條件，以及有關發展會對交通及行人安全造成影響；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 12 段所作的評估，認為有關臨時露天貯物用途可予容忍三年。至

於漁護署署長所關注的事宜，須留意「未決定用途」地帶的規劃意向是一般預留作露天貯物用途。為解決環保署署長所關注的問題，建議加入相關的規劃許可附帶條件供委員考慮。至於公眾的負面意見，申請人已盡力提交相關的技術建議。為了密切監察申請人履行附帶條件的進度，建議批給較短的履行期限。至於對交通及行人安全方面的關注，運輸署及警務處對這宗申請沒有負面意見。

133. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

134. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一七年六月十三日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上十一時至翌日早上八時在申請地點進行夜間作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；
- (c) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行拆卸、修理、清洗或其他工場活動；
- (d) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得有《道路交通條例》所界定重量超逾 24 公噸的重型貨車(包括貨櫃車拖頭／拖架)在申請地點停泊／存放或進出；
- (e) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛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任何時間，必須時刻妥為維修保養申請地點的現有排水設施；
- (g) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一四年九月十三日或之前)提交申請地點現有排水設施的記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (h) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一四年九月十三日或之前)提交保護樹木及美化環境建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (i) 就上文(h)項條件而言，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一四年十二月十三日或之前)落實保護樹木及美化環境建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (j) 在批給規劃許可之日起計六個星期內(即在二零一四年七月二十五日或之前)設置滅火筒，並提交有效的消防證書(FS 251)，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (k) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一四年九月十三日或之前)落實獲接納的消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (l) 倘在規劃許可有效期內沒有履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)或(f)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (m) 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)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。」

135. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- 「(a) 在申請地點展開申請用途前，必須先取得規劃許可；
- (b) 與申請地點的其他相關擁有人解決有關發展所涉及的任何土地問題；
- (c) 批給較短的履行期限，是為監察申請人履行規劃許可附帶條件的進度。倘規劃許可再次因申請人未能履行規劃許可附帶條件而被撤銷，則再提交的申請未必會獲小組委員會從寬考慮；
- (d) 申請地點須時刻保持整潔；
- (e) 留意地政總署元朗地政專員的意見，申請地點內的私人地段是以集體政府租契持有的舊批農地，租契規定事先未獲元朗地政處批准，不得搭建構築物。當局並無批准搭建作附屬場地辦公室、警衛室、貯物及廁所用途的指明構築物。倘獲批給規劃許可，相關擁有人仍須向元朗地政處提出申請，以獲准在申請地點搭建構築物，或把申請地點的違例情況納入規範。地政總署會以業主身分全權酌情考慮有關申請，但不保證申請會獲批准。倘申請獲得批准，申請人須履行地政總署可能附加的條款和條件，包括繳付地價或費用等。此外，申請地點可從山下路經位於政府土地及其他私人土地上的一條非正式鄉村路徑前往。元朗地政處不會為該路徑進行維修保養工程，也不保證會給予通行權；
- (f) 留意運輸署署長的意見，申請地點內須有足夠空間供車輛轉動。申請人須向地政監督查核經山下路通往申請地點的通道／小路／路徑所在土地的類別，

並與有關的地政和維修保養當局釐清該通道／小路／路徑的管理和維修保養責任誰屬；

- (g) 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入鄰近的公共道路／排水渠。路政署不須負責維修保養任何連接申請地點和山下路的通道；
- (h) 須遵從環保署最新發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，以盡量減少可能造成的環境滋擾；
- (i) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，她於二零一二年十月十九日進行實地考察時，發現沿申請地點南面界線的三棵現有細葉榕傾斜，應重新栽種，保持直立；
- (j) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，為向發展項目供水，申請人或須把其項目的內部供水系統伸延，以接駁至最接近而合適的政府水管。申請人須解決與供水相關的任何土地問題(例如私人地段問題)，並須負責私人地段內的內部供水系統的建造、運作及維修保養，而有關情況必須符合水務署所訂標準。此外，申請地點附近的水管未能用作裝設標準的柱形消防栓；
- (k) 留意消防處處長的意見，消防裝置的安裝／保養／改進／修理工程須由註冊消防裝置承辦商負責。有關註冊消防裝置承辦商須於安裝／保養／改進／修理工程完成後，向作出工程指示的人士發出證明書(FS 251)。此外，經考慮露天貯物場的性質後，申請人須依循文件附錄 V 所載有關露天貯存用地的良好作業指引。申請人若擬申請豁免設置所規定的消防裝置，必須向消防處提出理據，以供考慮。申請人須留意，倘擬議構築物必須遵從《建築物條例》(第 123 章)的規定，消防處在收到正式提交的建築圖則後，才會制訂詳細的消防規定；

- (1) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，該署沒有任何記錄顯示建築事務監督曾批准現位於申請地點的構築物。根據《建築物條例》，未經屋宇署批准而在已批租土地上搭建的現有構築物(並非新界豁免管制屋宇)，乃屬違例構築物，不得指定作這宗申請的任何用途。倘申請人擬在申請地點進行任何新的建築工程(包括搭建貨櫃及開放式棚架作臨時建築物)，必須先取得建築事務監督的批准及同意，否則即屬違例建築工程。申請人須按《建築物條例》的規定，委聘認可人士統籌擬議建築工程。對於在已批租土地上進行的違例建築工程，建築事務監督可按需要而根據屋宇署針對違例建築工程的政策採取執法行動，予以清拆。即使獲批給規劃許可，也不應視作在《建築物條例》下，申請地點現有的建築工程或違例建築工程亦獲許可。申請地點須分別根據《建築物(規劃)規例》第 5 及第 41D 條闢設從街道接達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；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)，以確定申請地點或附近是否設有地下電纜(及／或架空電纜)。根據所取得的電纜圖則及相關位置圖，倘申請地點或附近設有地下電纜(及／或架空電纜)，申請人須採取下列措施。倘申請地點位於規劃署編訂的《香港規劃標準與準則》所訂輸電電壓水平在 132 千伏特或以上的高壓架空電纜的較理想工作走廊內，申請人須先諮詢供電商並與其作出安排。在申請地點搭建任何構築物前，申請人及／或其承辦商須與供電商聯絡；如有需要，應要求供電商遷移地下電纜(及／或架空電纜)，使其遠離擬議構築物。申請人及其承辦商在供電電纜附近進行工程時，必須遵從根據《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 31

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-HT/900 擬在劃為「康樂」地帶的元朗廈村第125約地段第1103號餘段(部分)、第1104號餘段(部分)、第1105號(部分)、第1106號(部分)、第1107號(部分)、第1132號(部分)、第1138號(部分)、第1139號A分段餘段(部分)、第1139號餘段(部分)、第1140號(部分)、第1141號餘段(部分)及第1146號(部分)臨時露天存放建築機械及建築物料，並闢設附屬場地辦公室(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第A/YL-HT/900號)

簡介和提問部分

136. 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) 擬臨時露天存放建築機械及建築物料，並闢設附屬場地辦公室，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——環境保護署署長(下稱「環保署署長」)匯報在過去三年沒有接獲針對申請地點的環境投訴。然而，她不支持這宗申請，理由是申請地點附近(最接近的民居在申請地點約 22 米處)及通道(廈村路)沿途有易受影響的用途，預計擬議用途會對環境造成滋擾；
- (d) 當局在法定公布期的首三個星期內並無接獲任何公眾意見，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，認為有關臨時露天貯物用途可予容忍三年。儘管環保署署長表示不支持這宗申請，該署在過去三年並無接獲針對申請地點的環境投訴。為盡量減少可能造成的環境影響，建議加入相關的規劃許可附帶條件供委員考慮。

137. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

138. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一七年六月十三日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上八時至翌日早上八時在申請地點進行夜間作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；
- (c) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，在申請地點邊緣五米範圍內存放的物料的堆疊高度不得超過邊界圍欄的高度；
- (d) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行修理、拆卸、組裝及工場活動；
- (e) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得有《道路交通條例》所界定重量超逾 24 公噸的車輛(包括重型貨車、貨櫃車拖架及拖頭)駛入申請地點或在該地點停泊或作業；
- (f) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛在公共道路排隊等候或以倒車方式進出公共道路；

- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一四年十二月十三日或之前)落實排水設施建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (h) 就上文(g)項條件而言，在規劃許可有效期內的任何時間，必須時刻妥為維修保養申請地點內已設置的排水設施；
- (i) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一四年十二月十三日或之前)提交美化環境及保護樹木建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (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(即在二零一五年三月十三日或之前)落實美化環境及保護樹木建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (k) 在批給規劃許可之日起計六個星期內(即在二零一四年七月二十五日或之前)設置滅火筒，並提交有效的消防證書(FS 251)，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (l) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一四年十二月十三日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (m) 就上文(l)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一五年三月十三日或之前)落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (n) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一四年十二月十三日或之前)，在申請地點設置圍欄，而有關設施必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (o) 倘在規劃許可有效期內沒有履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)、(f)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；

- (p) 倘在上述指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(g)、(i)、(j)、(k)、(l)、(m)或(n)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (q) 如申請人所建議，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。」

139. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- 「(a) 在申請地點繼續進行有關發展前，必須已取得規劃許可；
- (b) 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；
- (c) 申請地點須時刻保持整潔；
- (d) 留意地政總署元朗地政專員的意見，申請地點內的土地包括以集體政府租契持有的舊批農地。租契訂有限制條文，規定事先未獲政府批准，不得搭建構築物。申請地點可經由私人地段及政府土地接達廈村路，元朗地政處不會為所涉的政府土地進行維修保養工程，亦不保證給予通行權。倘申請獲得批准，相關地段擁有人仍須向元朗地政處提出申請，以獲准在申請地點搭建構築物，或把申請地點的違例情況納入規範。地政總署會以業主身分全權酌情考慮有關申請，但不保證申請會獲批准。倘申請獲得批准，申請人須履行地政總署可能附加的條款和條件，包括繳付地價或費用等；
- (e) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，有關發展不得阻礙地面水流，亦不得對現有的河道、天然河道、鄉村排水渠、溝渠和鄰近地區造成負面影響。

此外，在展開排水工程前，申請人須就其在地段界線以外地方進行的工程，徵詢元朗地政專員的意見，並取得相關擁有人的同意；

- (f) 須遵從環保署署長最新發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，以盡量減少可能造成的環境滋擾；
- (g) 留意運輸署署長的意見，申請地點內須有足夠空間供車輛轉動；
- (h) 留意路政署總工程師／新界西的意見，廈村路至申請地點的擬議通道安排，須徵詢運輸署的意見和得到該署的批准。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公共道路及排水渠。路政署不須負責維修保養任何連接申請地點和屏廈路的通道；
- (i) 留意消防處處長的意見，申請人須向消防處提交附有擬議消防裝置的相關平面圖，以供審批。平面圖須按比例繪製，並註明尺寸和佔用性質。擬設消防裝置的位置亦須在平面圖上清楚標示。申請人須依循文件附錄 V 所載有關露天貯存用地的良好作業指引，並須把有效的消防證書(FS 251)提交消防處審批。此外，申請人若擬申請豁免設置消防處所規定的消防裝置，必須向消防處提出理據，以供考慮。然而，申請人須備悉，倘擬議構築物必須遵從《建築物條例》(第 123 章)的規定，消防處在收到正式提交的建築圖則後，才會制訂詳細的消防規定；
- (j) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，根據申請人所提交的資料，申請地點內所有現有樹木將予保存，並建議沿申請地點的邊界栽種新樹。至於在毗連「鄉村式發展」地帶的界線，則會栽種兩行樹木。然而，現有樹木的位置及數目，與規劃署總城市規劃師／城市設計及園境在實地視察時所見的情況不符，而申請人亦無提交保護樹木建議。據觀察所得，三棵受損樹木的健康狀況欠佳，

須種植新樹代替。按上文所述，申請人須提交經更新的保護樹木及美化環境建議；

- (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》，未經屋宇署批准而在已批租土地上搭建的現有構築物(並非新界豁免管制屋宇)，乃屬違例構築物，不得指定作這宗申請的任何獲批准用途。倘申請人擬在申請地點進行任何新的建築工程(包括搭建倉庫、場地辦公室及車胎維修工場等作臨時建築物)，必須先取得建築事務監督的批准及同意，否則即屬違例建築工程。申請人須按《建築物條例》的規定，委聘認可人士統籌擬議建築工程。對於在已批租土地上進行的違例建築工程，建築事務監督可按需要而根據屋宇署針對違例建築工程的政策採取執法行動，予以清拆。即使獲批給規劃許可，也不應視作在《建築物條例》下，申請地點現有的建築工程或違例建築工程亦獲許可。申請地點須分別根據《建築物(規劃)規例》第 5 及第 41D 條關設從街道接達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。」

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/262 在劃為「綠化地帶」的元朗流浮山第129約地段第288號(部分)和毗連政府土地臨時露天存放及關設倉庫存放回收物品(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第A/YL-LFS/262號)

簡介和提問部分

140. 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) 臨時露天存放及闢設倉庫存放回收物品，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——環境保護署署長(下稱「環保署署長」)匯報在過去三年沒有接獲針對申請地點的環境投訴。然而，她不支持這宗申請，理由是有關通道(深灣路)有易受影響用途，預計擬議用途會對環境造成滋擾。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)對這宗申請有所保留，因為申請用途不符合「綠化地帶」的規劃意向。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境反對這宗申請。攝於二零零六年及二零零八年的航攝照片顯示，申請地點和毗鄰林地曾移除植被及進行大型地盤平整工程，對申請地點及周邊環境的景觀造成負面影響。申請地點已鋪築地面，並建有一些臨時構築物，以及沒有植被。擬議臨時倉庫及露天存放回收物品與「綠化地帶」的規劃意向不相協調，亦會立下不良先例，吸引其他同類作露天貯物發展的申請進一步侵佔「綠化地帶」。此外，申請人並無提出景觀美化緩解措施的建議，以減少擬議發展可能對景觀造成的負面影響。運輸署署長對這宗申請有所保留，因為申請人未能證明如何能在沒有任何泊車或上落客貨設施的情況下，把物料運往申請地點存放；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局接獲五份公眾意見書，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、一名村代表及一名區內居民。所有提意見人均反對這宗申請，主要理由是申請地點與「綠化地帶」的規劃意向及該區特色不相協調；申請地點位於濕地緩衝區；擬議發展可能會對后海灣地區的淡水池塘及泥灘造成生態影響；在分區計劃大綱圖刊憲後，申請地點懷疑有破壞生態的行為；申請人並無進行環境、交通、排水及排污影響評估；批准這宗申請，會令有關土地難以用作更合適的發展用途，並會向公眾傳遞「先

破壞，後建設」的信息；以及為「綠化地帶」的同類申請立下不良先例；

- (e) 元朗民政事務專員接獲來自一名輦井圍村代表的意見書。該名村代表反對這宗申請，理由是擬議發展會對附近地區的環境、交通及安全造成負面影響；以及
- (f) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署不支持這宗申請。根據城市規劃委員會規劃指引編號 13E(下稱「城規會規劃指引編號 13E」)，申請地點位於第 4 類地區，除非情況特殊，否則申請通常會被拒絕。這宗申請不符合城規會規劃指引編號 13E 的規定，理由是有關發展沒有特殊情況值得當局從寬考慮；申請地點先前從未獲批作露天貯物用途；以及申請人沒有提供足夠的資料，以回應相關政府部門的負面意見，並未能證明申請用途不會對附近地區的環境造成滋擾和對景觀及交通造成負面影響。有關發展亦不符合城規會規劃指引編號 10 的規定，因為申請用途不符合「綠化地帶」的規劃意向，而且有關發展會對申請地點及周邊環境的景觀造成負面影響。此外，有關發展亦不符合城規會規劃指引編號 12B 的規定。儘管有關發展不會導致濕地減少，但不能配合后海灣地區四周的濕地及魚塘的生態功能。

141. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

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

- 「(a) 有關發展不符合「綠化地帶」的規劃意向，其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，以及提供靜

態康樂場地。申請書內並無有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；

- (b) 有關發展不符合城市規劃委員會（下稱「城規會」）規劃指引編號 10 有關「擬在綠化地帶進行發展而提出的規劃申請」的規定，因為有關發展涉及移除植被，亦會影響該區現有天然景致；
- (c) 有關發展不符合城規會規劃指引編號 12B 有關「擬在后海灣地區內進行發展而提出的規劃申請」的規定，因為有關發展不能配合后海灣地區四周的濕地及魚塘的生態功能；
- (d) 有關發展不符合城規會規劃指引編號 13E 有關「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」的規定，因為申請地點位於第 4 類地區，而且沒有特殊情況支持有關發展；申請地點先前從未獲批作露天貯物用途；以及相關政府部門對交通、環境及景觀方面有負面意見；以及
- (e) 批准這宗申請會為「綠化地帶」內的同類露天貯物及倉庫用途立下不良先例，累積影響所及，會令該區整體的環境質素下降。」

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-LFS/263 擬在劃為「綠化地帶」、「住宅(丙類)」地帶及「鄉村式發展」地帶的元朗流浮山第 129 約地段第 2853 號興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-LFS/263 號)

簡介和提問部分

143. 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) 擬興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——元朗地政專員表示，申請地點並非位於認可鄉村的「鄉村範圍」或「鄉村式發展」地帶內。因此，他不會考慮有關小型屋宇申請。總城市規劃師／城市設計及園境反對這宗申請，理由是申請地點位於一幅長有植被的土地上，而且沿「綠化地帶」的外圍種有樹木，從而構成現有「綠化地帶」外圍連綿綠化緩衝區的一部分。擬議小型屋宇與「綠化地帶」的規劃用途不相協調。與攝於二零一一年九月九日及二零一三年六月三十日的航攝照片比較，發現申請地點的西面，亦即擬議屋宇的所在地曾移除植被。倘批准興建擬議小型屋宇，會為同類小型屋宇申請立下不良先例，導致進一步侵進「綠化地帶」，累積影響所及，會令現有綠化緩衝區的質素下降。渠務署總工程師／新界北不支持這宗申請，因為申請地點涉及沙江圍一個公廁(旱廁)的改建工程地盤，有市民曾就該廁的填土工程及水浸問題提出投訴。申請地點已對附近的排水徑造成干擾及影響。申請書並沒有提出任何排水建議；
- (d) 當局在法定公布期的首三個星期內接獲兩份公眾意見書，分別由創建香港及嘉道理農場暨植物園公司提交。各提意見人均反對這宗申請，主要理由包括申請不符合「綠化地帶」的規劃意向及該區特色；批准這宗申請會令環境質素進一步下降；這宗申請不符合城規會規劃指引編號 10 的規定；申請人並沒有進行有關環境、交通、排水及排污的影響評估；以及批准這宗申請可能會造成累積影響；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署不支持這宗申請。擬議小型屋宇不符合「綠化

地帶」的規劃意向，亦不符合城規會規劃指引編號 10 的規定。此外，由於擬議新界豁免管制屋宇的覆蓋範圍完全位於「鄉村式發展」地帶及認可鄉村的「鄉村範圍」外，因此擬議發展不符合「臨時準則」的規定。儘管根據 10 年小型屋宇需求預測，在所涉「鄉村式發展」地帶內可用作興建小型屋宇的土地供不應求，但該地帶仍可提供頗多土地，足以應付在不久將來的小型屋宇發展需要。因此，規劃署認為審批「鄉村式發展」地帶外的小型屋宇申請時，宜採取較審慎的做法，讓小型屋宇發展集中在「鄉村式發展」地帶內，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。城規會／小組委員會已拒絕一宗涉及申請地點的先前申請及 10 宗在同一「綠化地帶」內的同類申請（編號 A/YL-LFS/11、65、174 至 180 及 191）。拒絕現時這宗申請，與城規會／小組委員會先前的決定一致。

144. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

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

- 「(a) 擬議發展不符合「綠化地帶」的規劃意向。根據一般推定，此地帶不宜進行發展。申請書內並無有力的理據，以支持偏離此規劃意向；
- (b) 擬議發展不符合「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」的規定，因為擬議新界豁免管制屋宇的覆蓋範圍完全位於「鄉村式發展」地帶及認可鄉村的「鄉村範圍」外；
- (c) 擬議發展不符合城市規劃委員會規劃指引有關「擬在綠化地帶進行發展而提出的規劃申請」的規定，

因為有關發展涉及廣泛砍伐現有天然樹木和影響現有天然景致；

- (d) 申請人未能證明擬議發展不會對排水造成負面影響；
- (e) 申請人未能證明為何在劃為「鄉村式發展」地帶的地區內沒有合適土地作擬議發展。小型屋宇發展應集中在「鄉村式發展」地帶內，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；以及
- (f) 批准這宗申請會為同類申請立下不良先例，破壞「綠化地帶」的完整性。」

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-PS/448 在劃為「住宅(乙類)1」地帶的元朗屏山第 121 約地段第 131 號(部分)、第 132 號餘段(部分)、第 135 號餘段(部分)及第 136 號(部分)闢設臨時公眾停車場，供私家車及輕型貨車(不超過 5.5 公噸)停泊(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-PS/448 號)

簡介和提問部分

146. 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) 闢設臨時公眾停車場，供私家車及輕型貨車(不超過 5.5 公噸)停泊，為期三年；

- (c) 政府部門的意見——相關政府部門對這宗申請不表反對；
- (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。創建香港反對這宗申請，主要理由是擬議發展與用途地帶不相協調，以及會令房屋供應短缺的問題更為嚴重。批准這宗申請與小組委員會的權責有所牴觸，以及倘規劃許可獲得續期，便難以更改土地用途；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 11 段所作的評估，對這宗申請不表反對。至於負面的公眾意見，由於沒有涉及申請地點的發展建議，批給臨時許可不會妨礙落實用地的長遠規劃意向。相關政府部門對這宗申請不表反對／沒有負面意見。

147. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

148. 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，至二零一七年六月十三日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上十一時至翌日早上七時在申請地點作業；
- (b) 在規劃許可有效期內的任何時間，只有《道路交通條例》所界定的私家車及輕型貨車(不超過 5.5 公噸)方可進入申請地點／在申請地點停泊；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，須於申請地點的當眼位置張貼告示，述明只有《道路交通條例》所界定的私家車及輕型貨車(不超過 5.5 公噸)方可進入申請地點／在申請地點停泊；

- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，未有根據《道路交通條例》獲發給有效牌照的車輛不得於申請地點停泊／存放；
- (e) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行洗車、汽車修理、拆卸、噴漆或其他工場活動；
- (f) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛在公共道路排隊等候，或以倒車方式進出公共道路；
- (g) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一四年九月十三日或之前)提交排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (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(即在二零一四年十二月十三日或之前)落實排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (i) 就上文(h)項條件而言，在規劃許可有效期內的任何時間，必須時刻妥為維修保養在申請地點設置的排水設施，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (j) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一四年九月十三日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (k) 就上文(j)項條件而言，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一四年十二月十三日或之前)落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (l) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一四年九月十三日或之前)提交美化環境及保護樹木建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；

- (m) 就上文(1)項條件而言，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一四年十二月十三日或之前)落實美化環境及保護樹木建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (n) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一四年九月十三日或之前)，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；
- (o) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一四年九月十三日或之前)，在申請地點鋪築地面，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (p) 倘在規劃許可有效期內沒有履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)、(f)或(i)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (q) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(g)、(h)、(j)、(k)、(l)、(m)、(n)或(o)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (r) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復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。」

149. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- 「(a) 與申請地點的相關擁有人解決有關發展所涉及的任何土地問題；
- (b) 在申請地點展開申請用途前，必須先取得規劃許可；
- (c) 批給較短的履行期限，是為密切監察申請人履行規劃許可附帶條件的進度；

- (d) 倘規劃許可再次因申請人未能履行規劃許可附帶條件而被撤銷，則再提交的申請未必會獲小組委員會從寬考慮；
- (e) 須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》，以盡量減少可能對附近地區造成的環境滋擾；
- (f) 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是以集體政府租契持有的舊批農地，租契規定事先未獲元朗地政處批准，不得搭建構築物。當局並無批准搭建用作場地辦公室、廁所及避雨亭用途的指明構築物。申請地點可經一條由屏葵路延伸出來的非正式路徑前往，而該路徑位於政府土地上。元朗地政處不會為該政府土地進行維修保養工程，也不保證會給予通行權。相關地段擁有人須向元朗地政處提出申請，以獲准在申請地點搭建構築物，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和條件，包括繳付地價或費用等；
- (g) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，該署沒有任何記錄顯示建築事務監督曾批准現時在申請地點的構築物，而屋宇署亦不宜就該等構築物是否宜作申請所涉的用途給予意見。根據《建築物條例》，未經屋宇署批准而在已批租土地上搭建的現有構築物(並非新界豁免管制屋宇)，乃屬違例構築物，不得指定作這宗申請的任何獲批准用途。倘申請人擬在申請地點進行任何新的建築工程(包括搭建貨櫃及開放式棚架作臨時建築物)，必須先取得建築事務監督的批准及同意，否則即屬違例建築工程。申請人須按《建築物條例》的規定，委聘認可人士統籌擬議建築工程。對於在已批租土地上進行的違例建築工程，建築事務監督可按需要而根據屋宇署針對違例建築工程的政策採取執法行動，予以清拆。即使獲批給規劃許可，也不應視作在《建築物

條例》下，申請地點現有的建築工程或違例建築工程亦獲許可。申請地點須分別根據《建築物(規劃)規例》第 5 及第 41D 條，闢設從街道接達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；

- (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管轄，申請人須向地政監督查核該路徑所在土地的類別，並與有關的地政和維修保養當局釐清該道路／小路／路徑的管理和維修保養責任誰屬；
- (i) 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入鄰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和屏葵路的通道；
- (j) 留意消防處處長的意見，考慮到有關建議的設計／性質，預計有需要提供消防裝置。因此，申請人須向消防處處長提交附有擬議消防裝置的相關平面圖，以供審批。平面圖須按比例繪製，並註明尺寸和佔用性質。擬設消防裝置的位置亦須在平面圖上清楚標示。倘擬議構築物必須遵從《建築物條例》的規定，消防處在收到正式提交的建築圖則及相關發牌當局的轉介後，便會制訂詳細的消防安全規定。申請人若擬申請豁免設置消防處所規定的若干消防裝置，必須向消防處提出理據，以供考慮；
- (k) 留意土木工程拓展署土力工程處處長的意見，按照《建築物條例》的條文規定，申請人須把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(及架空電纜準線位置圖，視乎情況是否適用)，以確定申請地點或附近是否設有地下電纜及

／或架空電纜。倘申請地點位於規劃署編訂的《香港規劃標準與準則》所訂輸電電壓水平在 132 千伏特或以上的高壓架空電纜的較理想工作走廊內，申請人須先諮詢供電商並與其作出安排。在申請地點搭建任何構築物前，申請人及／或其承辦商須與供電商聯絡；如有需要，應要求供電商遷移地下電纜及／或架空電纜，使其遠離擬議構築物。申請人及其承辦商在供電電纜附近進行工程時，必須遵從根據《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／屯門及元朗西何劍琴女士及黎定國先生出席會議解答委員的提問。何女士及黎先生於此時離席。]

議程項目 35

其他事項

150. 餘無別事，會議於下午六時十五分結束。