

城市規劃委員會

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會
二零一四年八月八日下午二時三十分舉行的
第 516 次會議記錄

出席者

規劃署署長
凌嘉勤先生

主席

許智文教授

劉智鵬博士

陳福祥先生

馬詠璋女士

鄒桂昌教授

符展成先生

陳建強醫生

雷賢達先生

袁家達先生

運輸署總工程師／新界東
陸永昌先生

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 1
鄒敏兒女士

規劃署副署長／地區
李啓榮先生

秘書

因事缺席

黃仕進教授

邱榮光博士

黃令衡先生

李美辰女士

梁慶豐先生

黎慧雯女士

列席者

規劃署助理署長／委員會
龍小玉女士

總城市規劃師／城市規劃委員會
任雅薇女士

城市規劃師／城市規劃委員會
曾志宗先生

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七月二十五日 第 515 次會議記錄草擬本

[公開會議]

1. 秘書表示，給委員傳閱第 515 次會議記錄草擬本後，發現該文件第 103 段有編輯上的錯誤，因此建議修訂會議記錄草擬本第 103 段的內容。有關修訂已在會上呈閱，重點如下：

「103. 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，至二零一七年七月二十五日止，各宗申請的規劃許可的有效期至二零一八年七月二十五日止；除非在該日期前，所批准的發展已展開或這項許可已續期，否則這項許可會於該日期後停止生效。各項許可並須附加以下條件：」

2. 小組委員會同意在作出上述修訂後通過鄉郊及新市鎮規劃小組委員會二零一四年七月二十五日第 515 次會議記錄草擬本。

[馬詠璋女士此時離席。]

議程項目 2

續議事項

[公開會議]

(i) 對已通過的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 次會議記錄作出修訂

3. 秘書報告，小組委員會於二零一四年五月二十三日決定批准一宗根據第 16 條提出的申請(編號 A/YL/201)。有關會議記錄於二零一四年六月十三日的會議上獲得通過，並於同日連同有關的批准書送交申請人，其後發現會議記錄第 161 段的規劃許可附帶條件(a)項有打字錯誤。為免引起混淆，建議修訂會議記錄的相關句子。有關修訂已在會上呈閱，重點如下：

「如申請人在噪音影響評估報告所建議，~~提交並落實經修訂的發展總綱藍圖~~，以及設計並落實紓減環境影響措施，而措施及其落實情況必須符合環境保護署署長或城規會的要求；」

4. 秘書表示，文件第 160 頁的替代頁已於二零一四年八月七日送交委員，亦已在會上呈閱。委員同意該份已獲通過的會議記錄所作的修正，並得悉經修訂的會議記錄及經修改的批准書將於會後送交申請人。

(ii) [機密項目。閉門會議。]

5. 此議項以機密形式記錄。

屯門及元朗西區

議程項目 3

第 12A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

Y/TM-SKW/3 申請修訂《掃管笏分區計劃大綱核准圖編號 S/TM-SKW/11》，在大綱圖《註釋》說明頁第(1)段第一句後加入「不排除有權向城市規劃委員會為經常准許的用途申請許可」(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 Y/TM-SKW/3 號)

簡介和提問部分

6. 屯門及元朗西規劃專員劉榮想先生、高級城市規劃師／屯門及元朗西劉長正先生和申請人的代表薛國強先生此時獲邀到席上。

7. 主席歡迎上述各人出席會議，並解釋聆聽會的程序。他繼而請高級城市規劃師／屯門及元朗西劉長正先生向委員簡介

這宗申請的背景。劉先生借助投影片簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

建議

- (a) 在掃管笏分區計劃大綱圖《註釋》說明頁第 1 段第一句後加入「不排除有權向城市規劃委員會為經常准許的用途申請許可」；

政府部門的意見

- (b) 政府部門的意見詳載於文件第 8 段，重點如下：

- (i) 地政總署屯門地政專員質疑，法律是否容許公眾根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 16 條，向城市規劃委員會(下稱「城規會」)為分區計劃大綱圖第一欄所列明經常准許的用途申請許可；以及
- (ii) 律政司表示，凡分區計劃大綱圖訂明，經常准許的用途無須向城規會申請許可，《城市規劃條例》第 16(1)條便不適用。倘有關分區計劃大綱圖規定就任何目的批給許可，則第 16(1)條適用。城規會受其本身制定的圖則約束。倘有關分區計劃大綱核准圖並無載述理據，讓城規會處理涉及經常准許用途的第 16 條許可申請，則城規會不得處理有關申請。然而，倘城規會接納涉及這宗第 12A 條申請的擬議修訂，任何人士(包括申請人)均可行使酌情權，就有關分區計劃大綱圖所列明的經常准許用途提交第 16 條申請，則城規會必須處理日後接獲的有關申請；以及
- (iii) 其他政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；

公眾意見

- (c) 在這宗申請的法定公布期首三個星期內，當局接獲一份由創建香港提交的公眾意見書，表示支持這宗申請，理由是容許就第一欄用途向城規會申請許可，有助設立評審機制和公平地解決糾紛，並公開接受公眾監察。

規劃署的意見

- (d) 根據文件第 10 段所作的評估，規劃署不支持這宗申請，有關評估撮錄如下：

(i) 容許申請人酌情決定就第一欄用途向城規會提交申請以供考慮，既違反《註釋》的原意，也會令規劃申請制度出現不清晰和混亂的地方。此舉亦會產生不必要程序，以致發展進度受阻；

(ii) 法定圖則註釋總表(下稱「註釋總表」)的《註釋》說明頁第(2)段清楚列明，「在進行這份《註釋》所載的用途或發展(包括經常准許及可獲批給許可的用途或發展)時，必須同時遵守一切其他有關的法例、政府土地契約條款的規定，以及任何其他適用的政府規定。」至於申請人有意尋求城規會處理涉及發展項目的政府部門意見和公眾反對意見，相關政府部門已有行政機制處理發展過程中所產生的糾紛；以及

(iii) 掃管笏分區計劃大綱圖的《註釋》說明頁，與城規會所審批的註釋總表一致。倘小組委員會批准有關第 12A 條申請，則所有其餘 140 份法定圖則亦須作出相若修訂。

8. 主席繼而請薛國強先生闡述有關申請。薛先生陳述以下要點：

- (a) 這宗申請是為了給予申請人權利，以根據條例第 16 條申請規劃許可；

- (b) 對於發展第一欄用途，政府部門或會意見不一，而且可能引起公眾反對。城規會能有效處理不同的政府部門意見和公眾的反對意見；
- (c) 第一欄所載的用途沒有改變，因此擬議修訂不涉及修訂條例和其他條例；以及
- (d) 至於規劃署關注倘這宗申請獲得批准，所有其他法定圖則亦須作出相應修訂，以往亦有劃一修訂法定圖則的先例。擬議修訂有助推動《註釋》第一欄所列用途的發展。

9. 薛國強先生在回應一名委員的提問時說，擬議修訂為申請人提供機制，以便向城規會提交申請，從而處理在落實第一欄用途時所遇到的問題。

10. 由於申請人的代表沒有再陳述其他要點，而委員亦沒有再提出問題，主席告知各代表這宗申請的聆聽程序已經完成，小組委員會將在他們離席後商議這宗申請，稍後會把決定通知申請人。主席多謝申請人的代表和規劃署的代表出席聆聽會。他們各人於此時離席。

商議部分

11. 主席表示，在進行經常准許的用途或發展時，必須同時遵守一切其他有關的法例、政府土地契約條款的規定，以及任何其他政府部門的規定。就尋求城規會處理在落實第一欄用途時所接獲的不同政府部門意見和公眾反對意見，申請人混淆了城規會的權力及其他政府部門的職責。委員大致上同意沒有充分理據支持這宗申請。

12. 主席繼而請委員檢視文件第 6 頁所載的建議反對理由。主席在回應一名委員的意見時說，建議的反對理由應予修訂，以便更能反映小組委員會的意見，尤應取代(c)項理由(即「批准這宗申請，會對涵蓋市區和新界的其餘 140 份法定圖則產生深遠影響」)，改為着眼於城規會及其他政府部門之間的不同職權範圍。任何申請人在落實建議時，必須遵守其他相關法例及

政府規定。處理申請人在落實建議時所遇到的問題，不屬城規會的職權範圍。委員同意主席的建議。

13. 經進一步商議後，小組委員會決定不同意這宗申請，有關理由如下：

- 「(a) 列明經常准許的用途(即第一欄用途)及須向城市規劃委員會申請許可方可進行的用途(即第二欄用途)，是要為土地用途地帶的發展提供確切性和靈活性，並在兩者之間取得平衡。要求修訂《註釋》說明頁，以就第一欄用途申請規劃許可訂定條文，並不符合上述意向；
- (b) 經常准許或已取得規劃許可的用途及／或發展，必須同時遵守其他相關法例、政府土地契約條款的規定，以及其他政府規定；以及
- (c) 處理申請人在落實建議時所遇到的問題，不屬城規會的職權範圍。」

[馬詠璋女士此時暫離會議。]

西貢及離島區

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/15B 號)

14. 秘書報告，這宗申請由弘域城市規劃顧問有限公司提交，並由實力顧問有限公司及吳振麒園境規劃師事務所有限公司(下稱「吳振麒事務所」)擔任申請人的顧問。黎慧雯女士就此議項申報利益，表示她目前與吳振麒事務所所有業務往來。委員備悉黎慧雯女士因事未能出席會議。

15. 秘書亦報告，這宗申請已延期兩次，合共三個月。上次延期之後，申請人已提交一份岩土規劃檢討報告及回應相關政府部門的意見。申請人於二零一四年七月二十三日致函城市規劃委員會，要求再延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有充分時間準備天然山坡災害研究報告，也讓相關政府部門有足夠時間審閱有關的進一步資料。

16. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計兩個月內提交小組委員會考慮。倘申請人所提交的進一步資料不包含重要的內容，可在較短時間內處理，這宗申請可於較早的會議上提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，小組委員會已給其兩個月時間準備所要提交的進一步資料，由於這是第三次延期，而且前後已批准延期合共五個月，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

[高級城市規劃師／西貢及離島譚燕萍女士此時獲邀到席上。]

議程項目 5 及 6

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/DPA/I-LWKS/1 擬在劃為「非指定用途」地帶的大嶼山羗山
第 311 約地段第 489 號、第 491 號、
第 492 號及第 493 號興建屋宇
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/DPA/I-LWKS/1 號)

A/DPA/I-LWKS/2 擬在劃為「非指定用途」地帶的大嶼山羌山
第311約地段第484號興建屋宇
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第A/DPA/I-LWKS/2號)

17. 小組委員會備悉這兩宗申請由同一申請人提交，而且性質類似，兩個申述地點又十分接近，都位於同一「非指定用途」地帶。因此，小組委員會同意一併考慮這兩宗申請。小組委員會亦得悉在文件送出後，申請人的代表於二零一四年八月六日要求延期兩個月才考慮這兩宗申請，讓申請人有時間準備資料，包括在連接申請地點的小徑一帶進行的樹木位置調查及樹木評估的補充資料，以回應規劃署總城市規劃師／城市設計及園境所提出的意見。

18. 秘書表示，申請人要求延期的理據符合有關「延期對根據《城市規劃條例》提出的申請作出決定」的城市規劃委員會規劃指引編號 33 所載的延期準則，因為申請人需要更多時間，就與這宗申請有關聯的主要事項徵詢相關政府部門的意見，亦非要求無限期延期，而且其他相關各方的利益不會受影響。

19. 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。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]

A/I-TCTC/48 擬在劃為「政府、機構或社區」地帶，
「綠化地帶」及顯示為「道路」的地方的
大嶼山東涌第 4 約地段第 175 號及
毗連政府土地闢設度假營
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/I-TCTC/48 號)

20. 秘書報告，申請人於二零一四年七月二十三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政府部門所提出的意見。這是申請人首次要求延期。

21. 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 8

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

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)

簡介和提問部分

22. 高級城市規劃師／西貢及離島譚燕萍女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬闢設附設於現有屋宇的臨時泳池及花園(為期五年)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。土木工程拓展署土力工程處處長表示，在有關地段的東北面邊界有一幅斜坡／擋土牆，該斜坡／

擋土牆會影響擬闢設的泳池或受其影響。如有關建議進入發展階段，便須評估該斜坡／擋土牆是否穩固，並確保符合現時的安全標準；

- (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，分別來自嘉道理農場暨植物園公司、一名離島區議員和大浪灣村副村代表，表示反對這宗申請，理由主要包括有關建議不符合「綠化地帶」的規劃意向；該區有很多康樂空間，擬議的發展並非必要的設施；擬闢設的泳池會污染大浪灣泳灘的水；以及擬闢設的泳池只供私人康樂之用，浪費食水；
- (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。擬闢設的私人泳池和私人花園不符合「綠化地帶」的規劃意向，實無有力的理據支持批准這宗申請，即使僅屬臨時性質亦然。擬議的發展不符合有關「擬在『綠化地帶』進行發展而按照城市規劃條例第 16 條提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引編號 10(下稱「城規會規劃指引編號 10」)，即城規會只會在特殊情況下才考慮在「綠化地帶」進行擬議的發展，而有關發展必須具備有力的規劃理據支持。擬闢設的泳池連花園只供私人康樂用途。申請書沒有提出有力的理據，證明有特殊情況令城規會要批准這宗申請，即使僅屬臨時性質亦然。申請地點四周主要具鄉郊特色，植被茂密，並有一些荒廢的農地。申請地點有一些樹和灌木，擬闢設的泳池會導致該處的綠化地方減少。這宗申請的建議和發展參數與先前一宗申請(編號 A/SLC/126)大致相若，後者於二零一二年七月二十日遭小組委員會拒絕。自先前那宗申請遭拒絕以來，規劃情況沒有改變。在同一「綠化地帶」內，亦沒有同類申請獲小組委員會批准。批准這宗申請會為其他同類申請立下不良先例。倘這類申請都獲得批准，累積影響所及，會影響該「綠化地帶」的完整，令該區的整體環境質素下降。

23. 委員沒有就這宗申請提出問題。

商議部分

24. 一名委員得悉，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境預料，擬闢設的泳池不會造成負面的視覺影響，但這宗申請如獲批准，長有植被的地方將會減少。

25. 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。有關的理由如下：

- 「(a) 擬議的發展不符合「綠化地帶」的規劃意向，有關意向主要是劃定發展區的界限；保護現有草木茂生的山坡和其他天然景物，以及提供土地興建供當地居民和遊客消閒的靜態康樂場地。根據一般推定，此地帶不宜進行發展。申請人並沒有在申請書提出有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (b) 擬議的發展不符合有關「擬在『綠化地帶』進行發展而按照《城市規劃條例》第 16 條提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引編號 10(下稱「城規會規劃指引編號 10」)，因為根據一般推定，「綠化地帶」不宜進行發展，而申請人並沒有在申請書提出有力的理據，證明有特殊情況令當局要批准這宗申請；以及
- (c) 批准這宗申請，會為該「綠化地帶」內的其他同類申請立下不良先例。倘這些申請都獲得批准，累積影響所及，會影響該「綠化地帶」的完整，令該區的整體環境質素下降。」

[主席多謝高級城市規劃師／西貢及離島譚燕萍女士出席會議，解答委員的提問。譚女士此時離席。]

沙田、大埔及北區

[高級城市規劃師／沙田、大埔及北區彭禮輝先生、鄧永強先生和劉志庭先生及城市規劃師／沙田、大埔及北區李佳足女士此時獲邀到席上。]

議程項目 9

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/MOS/96 擬在劃為「綜合發展區(1)」地帶的
馬鞍山沙田市地段第 502 號及第 574 號和
毗連政府土地(近落禾沙)
興建住宿機構(校外學生宿舍)，
並略為放寬非住用總樓面面積限制，
以作學生宿舍的輔助設施
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/MOS/96 號)

簡介和提問部分

26. 秘書報告，這宗申請由香港城市理工大學(下稱「城大」)提出。梁慶豐先生就此議項申報利益，表示他是城大的兼職講師。委員備悉梁慶豐先生因事未能出席會議。

27. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區彭禮輝先生借助投影片簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬興建住宿機構(學生宿舍)，並略為放寬非住用總樓面面積限制，以作學生宿舍的輔助設施；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 8 段。教育局局長支持這宗申請，因為如要紓緩城大學生宿舍嚴重不足的問題，進行擬議的計劃是必要的一步，而且把申請地點用作學生宿舍，不會令馬鞍山的幼稚園、小學或中學短缺；

- (d) 在這宗申請的法定公眾查閱期內，當局共收到 1 192 份公眾意見書，當中 1 105 份表示反對，87 份表示支持或不反對。反對這宗申請的公眾意見書提出的主要理由包括擬建的學生宿舍位於海旁，遠離正校的校舍，選址該處缺乏理據；申請地點應發展作其他用途，例如小學／中學或其他社區用途，以滿足馬鞍山居民的需要；擬議的發展密度和建築物高度過高，不符合梯級式高度輪廓的規劃概念，會造成屏風效應，在空氣流通和視覺方面亦會造成負面影響；擬議的建築物的位置編排和設計布局與毗鄰的住宅發展項目(即迎海)及渡頭區和海星灣的自然環境不協調；多了 2 000 名學生往返烏溪沙站，會增加馬鞍山線的負荷；學生可能會對附近的居民造成噪音滋擾；以及擬建的學生宿舍偏離了原定的學校用途及經核准的規劃大綱或分區計劃大綱圖的規劃意向。支持這宗申請的意見書提出的主要理由包括沒有足夠宿位以滿足本地和非本地學生的真正需要；以及在市區難以覓地興建學生宿舍。二零一四年七月三日，沙田區議會發展及房屋委員會在其會議上討論這個學生宿舍計劃。該委員會備悉這個學生宿舍計劃自二零一零年七月獲得支持以來的進展。一些議員對交通、環境、建築物高度、學生可能造成的滋擾，以及社區設施的壓力表示關注，並建議在學生宿舍施工期間和落成後，加強工作，讓地區人士能參與其事，提出意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 10 段的評估，規劃署不反對這宗申請。擬建的學生宿舍與周邊地區現有和計劃發展的住宅項目並非不協調，並符合「綜合發展區(1)」地帶的規劃意向。教育局對擬議的發展給予政策上的支持，認為申請地點適合興建學生宿舍，更能善用土地資源以應付學生宿位嚴重不足的問題，以及把申請地點用作興建學生宿舍，不會令馬鞍山的幼稚園、小學或中學短缺。擬建的學生宿舍符合法定高度限制、維持梯級式高度輪廓的法定規定，以及分區計劃大綱圖的《註釋》、經核准的最新總綱發展藍圖和「綜合發展區(1)」地帶的規劃大綱所訂的所有主要規劃準則。

擬議的發展對空氣流通、交通、排污、排水、視覺、環境和土力不會有重大的影響。在二零一零年和一四年諮詢區議會期間，申請人曾應沙田區議會的要求，同意可在指定的日期和時間，開放部分設施(例如食堂、會議場地和戶外空間)給區內居民使用。擬建的學生宿舍鄰近烏溪沙站，預料大部分學生會依賴鐵路往返校園，故擬建的學生宿舍所帶來的交通量不多。只要實施消減噪音措施(例如採用平台結構、把建築物從耀沙路後移 19 米、把不易受噪音影響的部分安排在面向行車道的一方)，擬建的學生宿舍應可符合《香港規劃標準與準則》所建議的噪音標準。雖然要砍掉 12 棵現有的樹，但這些樹屬普通品種。至於公眾就這宗申請提出的反對意見，相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。沙田區議會支持興建擬議的學生宿舍，而擬議的這項發展亦沒有偏離作為「綜合發展區(1)」地帶內發展項目的指引的經核准規劃大綱。

28. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區彭禮輝先生回應主席的問題，表示擬議的發展計劃符合規劃大綱和「綜合發展區」地帶的規定，包括擬建於「綜合發展區(1)」地帶東面的住宅大廈採用梯級式高度設計概念，其建築物高度由北向南遞升，介乎主水平基準上 58.5 至 127.5 米；建築物之間預留最少 15 米的距離；設有通風廊和觀景廊；以及建築物從申請地點西面和北面的兩條道路後移。學生可經 24 小時開放的分層公眾行人道往返烏溪沙站。

[劉智鵬博士此時到席。馬詠璋女士此時返回席上。]

29. 城市規劃師／沙田、大埔及北區李佳足女士回應一名委員的問題，表示有關的商業中心已經落成，十分接近烏溪沙站。由烏溪沙站步行至學生宿舍，需約 10 至 15 分鐘。她表示，迎海(沙田市地段第 502 號)約有 2 000 個單位，而在沙田市地段第 574 號的另一個住宅發展項目(正在施工)則可提供約 470 個單位。

商議部分

30. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。有關的規劃許可有效期至二零一八年八月八日止；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) 因應下文所列的附帶條件(b)至(i)項，提交並落實經修訂的總綱發展藍圖，而藍圖及落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (b) 提交並落實園境設計總圖，而總圖及落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (c) 落實經修訂的交通噪音影響評估報告所提出的消減噪音措施，而落實情況必須符合環境保護署署長或城規會的要求；
- (d) 落實經修訂的生態影響評估報告所提出的紓緩生態影響措施，而落實情況必須符合漁農自然護理署署長或城規會的要求；
- (e) 根據經修訂的交通影響評估報告，為位於彩沙街盡頭路的申請地點設置泊車設施、上落客貨車位、路旁停車處、車輛通道安排及車輛進出口通道，而有關設施必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (f) 提供緊急車輛通道、滅火水源和消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (g) 落實設置排水影響評估報告所提出的排水設施，而有關設施必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (h) 落實設置排污影響評估報告所提出的排污設施，而有關設施必須符合渠務署署長或城規會的要求；以及

- (i) 把受擬議發展影響的水管改道，而有關情況必須符合水務署署長或城規會的要求。」

31. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- 「(a) 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，以便有關圖則可早日存放於土地註冊處；
- (b) 留意土木工程拓展署新界東拓展處處長的意見，交通預測及交通噪音影響評估倘有變更／更新，申請人須與新界東拓展處聯絡；以及
- (c) 繼續讓地區人士參與其事，提出意見，並把申請人所提議開放有關設施的詳情告知區內居民或附近發展項目的業主委員會。」

[符展成先生此時暫時離席。]

議程項目 10

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/ST/849 為批給在劃為「工業」地帶的
沙田火炭坳背灣街 14 至 24 號
金豪工業大廈第一座地下 C4 單位(部分)
經營臨時商店及服務行業(地產代理)的
規劃許可續期三年
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/ST/849 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 為經營臨時商店及服務行業(地產代理)的規劃許可續期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。相關的政府部門對這宗申請不表反對或負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局沒有收到公眾意見書；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 11 段的評估，規劃署不反對這宗申請。這宗續期申請符合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」(城規會規劃指引編號 34B)的規定，因為現在這宗申請提出的用途和有關處所的面積與先前獲批准的申請相同，而規劃情況自批出先前的臨時許可後並無重大改變。申請的用途與同一幢工業大廈及附近的發展項目內的工業及與工業相關的用途並非不協調，而且該幢工業大廈地下一層的其他單位及該大廈附近亦曾有同類的申請獲得批准。申請經營的地產代理大致符合城市規劃委員會規劃指引編號 25D「在『工業』地帶內進行的用途／發展」所載關於消防安全和交通方面所要考慮的相關準則。

33. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

34. 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，由二零一四年八月十九日至二零一七年八月十八日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一五年二月十八日或之前), 設置消防裝置, 而有關設施必須符合消防處處長或城規會的要求; 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。」

35. 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須有抗火時效達 120 分鐘的隔火障隔開, 而現有毗連的處所的逃生途徑亦不得受到阻礙。如把單位/處所分間, 必須符合《建築物條例》/《建築物(小型工程)規例》的規定。若要進行建築工程, 申請人須根據《建築物條例》委聘註冊建築專業人士, 統籌有關的建築工程;
- (b) 留意消防處處長的意見, 消防處收到申請人正式提交的建築圖則後, 便會制訂詳細的消防規定。申請所涉的單位須有與所在工業大廈的工業用途部分完全分隔的逃生途徑。至於申請所涉處所的耐火結構事宜, 申請人須遵守由屋宇署負責執行的《建築物消防安全守則》的相關規定; 以及
- (c) 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 11

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/ST/850 擬在劃為「住宅(乙類)」地帶及「綠化地帶」的新界沙田大圍大埔公路的政府土地
(將稱為沙田市地段第 587 號)興建私人住宅
連附設公眾停車場
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/ST/850 號)

簡介和提問部分

36. 秘書報告，這宗申請由地政總署提交，涉及一幅出售用地。小組委員會同意，地政總署助理署長／區域 1 鄒敏兒女士涉及直接利益，應暫時離席。

[鄒敏兒女士此時暫時離席。]

37. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區彭禮輝先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬建的私人住宅連附設公眾停車場；
- (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，當局收到一份反對這宗申請的公眾意見書。反對的理由主要是該發展項目沒有足夠的停車設施，而該區的道路容車量不能應付發展項目產生的額外交通量；此外，公共交通服務亦不足以應付該區的需要；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。申請地點部分範圍劃作「綠化地帶」，部分範圍劃作「住宅(乙類)」地帶。「綠化地帶」範圍位於申請地點的東端，毗連大埔公路，須闢設道路通往申請地點內劃為「住宅(乙類)」地帶的範圍，那裏興建的住宅將可提供約

180 個單位，以滿足迫切的房屋需求。建議的地積比率為 2.1 倍，樓宇高度為主水平基準上 85 米，與沙田嶺及大埔公路沿路的周邊發展項目協調。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境認為，未來發展的項目對周邊地區產生重大景觀影響的機會不大。對於公眾基於交通理由反對這宗申請，運輸署署長認為，建議的住宅發展項目所產生的交通量是可以接受的。

38. 對於主席問及潛在的景觀影響，高級城市規劃師／沙田、大埔及北區彭禮輝先生回應說，申請地點處於兩個陸岬之間，擬採用的發展密度(2.1 倍的地積比率及主水平基準上 85 米的樓宇高度)與沙田嶺及大埔公路沿路的周邊發展項目(地積比率介乎 0.58 至 1.47 倍，樓宇高度介乎 3 至 7 層)及樓宇高度為主水平基準上約 99 米的鄰近住宅發展項目戈林並非不協調。鑑於周邊的地形及山谷景觀，擬建的住宅發展項目大部分會被毗鄰的陸岬所遮蔽。

39. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區彭禮輝先生回應一名委員的提問時表示，根據運輸署的資料，擬建的公眾停車場是申請地點的一部分，使用者主要是大圍新村的居民。

商議部分

40. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。有關的規劃許可有效期至二零一八年八月八日止；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。

41. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- 「(a) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，未來的發展商須落實美化環境、綠化及保護樹木的建議，並把有關規定納入申請地點的租賃條款；

- (b) 留意消防處處長的意見，按租約提供消防裝置及滅火水源、緊急車輛通道安排；消防處收到申請人正式提交的建築圖則後，便會制訂詳細的消防安全規定；
- (c) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，申請地點附近已有水管，如須進行水管改道工程，發展商須承擔有關費用，並可能須在申請地點內安裝、操作及維修保養私人抽水及供水設施，以提供所需的水壓；以及
- (d) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界東 2 及鐵路的意見，擬在申請地點內提供的有蓋公眾停車位，不論遷至地面以下或以上，均須計入總樓面面積；並須留意有關總樓面面積寬免總額的政策，按《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》第 APP-151 號，其整體上限應為發展項目總樓面面積總額的 10%，並在適當時遵照《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 號所載的可持續建築設計規定，特別是樓宇分隔規定中有關設計的第(2)項「透風度」規定。」

[鄒敏兒女士此時返回席上。]

議程項目 12

第 16 條申請

[公開會議]

A/ST/851

擬在劃為「綜合發展區」地帶及「綠化地帶」的沙田香粉寮第 181 約地段第 698 號 B 分段、第 698 號 C 分段、第 698 號 D 分段、第 698 號 E 分段、第 698 號 F 分段、第 698 號 G 分段、第 698 號 H 分段、第 698 號 I 分段、第 698 號 J 分段、第 698 號 L 分段、第 698 號 M 分段、第 698 號 N 分段、第 698 號 O 分段、第 698 號餘段(部分)及毗連政府土地興建住宅連會所及闢設泊車設施

(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/ST/851 號)

42. 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」)的附屬公司統達有限公司提交，而香港盧緯綸建築規劃有限公司、巴馬丹拿建築及工程師有限公司、艾奕康有限公司(下稱「艾奕康公司」)、博威工程顧問有限公司、英環香港有限公司(下稱「英環公司」)及輝固香港集團是其顧問。符展成先生、黎慧雯女士及黃仕進教授已就此議項申報利益：

- 符展成先生 — 現時與新鴻基公司、艾奕康公司和英環公司有業務往來

- 黎慧雯女士 — 現時與新鴻基公司及艾奕康公司有業務往來

- 黃仕進教授 — 現時與艾奕康公司有業務往來

43. 小組委員會備悉，申請人要求延期考慮這宗申請。由於符展成先生沒有參與這宗申請，小組委員會同意他可以留在席上。委員備悉黎慧雯女士及黃仕進教授因事未能出席會議。

44. 秘書報告，申請人在二零一四年七月二十四日要求城規會延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間準備進一步資料，回應相關政府部門的意見。這是申請人首次提出延期要求。

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。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 13 至 16

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

- A/NE-PK/59 擬在劃為「農業」地帶的上水雞嶺第 91 約地段第 1588 號 D 分段興建屋宇
(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
- A/NE-PK/60 擬在劃為「農業」地帶的上水雞嶺第 91 約地段第 1588 號 E 分段興建屋宇
(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
- A/NE-PK/61 擬在劃為「農業」地帶的上水雞嶺第 91 約地段第 1588 號 B 分段興建屋宇
(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
- A/NE-PK/62 擬在劃為「農業」地帶的上水雞嶺第 91 約地段第 1588 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-PK/59,60,61 及 62 號)
-

46. 小組委員會得悉這四宗申請的性質類似，而且申請地點十分接近，都是位於同一個「農業」地帶內，因此同意一併考慮這四宗申請。

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) 擬分別在四個申請地點興建的屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段及附錄 IV。從農業發展的角度而言，漁農自然護

理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這四宗申請，因為四個申請地點的復耕潛力高。然而，從自然保育的角度而言，他對這四宗申請並無意見。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境表示，與二零一二年所拍攝的航攝照片比較，申請地點的一些樹木已被移除，對現有的景觀資源及風貌已造成嚴重的影響。儘管如此，露天的地方擬闢作花園用途，在申請地點內植樹可盡量減低對景觀的影響。因此，從景觀規劃的角度而言，他不反對這四宗申請。其他相關的政府部門對這四宗申請不表反對或沒有負面意見；

- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局就編號 A/NE-PK/59 及 60 的申請收到八份表示反對的公眾意見書；就編號 A/NE-PK/61 的申請收到六份表示反對的公眾意見書；就編號 A/NE-PK/62 的申請收到四份表示反對的公眾意見書。反對的主要理由是包括擬議的發展不符合「農業」地帶的規劃意向；有關農地應加以保留，以保障香港的食物供應，而小型屋宇的發展所及之處應局限於現有的「鄉村式發展」地帶；所提交的資料並未包括交通、排水或環境的評估；以及批准這些申請會為同類申請立下不良先例；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所作的評估，規劃署不反對這四宗申請。這四宗申請大致符合「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」，因為擬建的小型屋宇覆蓋範圍有超過 50% 在雞嶺的「鄉村範圍」內，而且雞嶺的「鄉村式發展」地帶並無足夠的土地應付小型屋宇的需求。擬建的小型屋宇無論與周邊地區以臨時建築物、農地、樹羣及小型屋宇為主的鄉郊風貌，或與北面的雞嶺鄉村中心區，均非不協調。二零零一至一四年間，小組委員會在有附帶條件的情況下共批准了 35 宗鄰近申請地點的同一個「農業」地帶內的類似申請。自該等申請獲批准後，有關地方的規劃情況至今並無重大改變。雖然漁護署署長有見於申請地點的復耕潛力高而不支持這四宗申請，但從

自然保育的角度而言，他對這四宗申請並無意見。對於公眾的負面意見，相關的政府部門大多對這四宗申請不表反對或沒有負面意見。至於一些本地村民指稱申請地點位於丙崗的鄉村擴展區內，地政總署北區地政專員的記錄顯示並無有關發展計劃，而申請地點純粹位於雞嶺村的「鄉村範圍」內。

48. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區鄧永強先生回應主席的提問時表示，雞嶺的「鄉村式發展」地帶內可供使用的土地約有 0.91 公頃(相等於約 36 幅小型屋宇用地)。根據地政總署北區地政專員的記錄，雞嶺尚未處理的小型屋宇申請合共有 89 宗，而預測該村未來 10 年的小型屋宇需求為 50 幢。因此，雞嶺的「鄉村式發展」地帶的土地不足以興建 139 幢小型屋宇。

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，批准這四宗申請。這四宗申請的規劃許可有效期均至二零一八年八月八日止；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。這四宗申請的規劃許可均須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議闢設化糞池，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四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並無公共污水收集系統可供接駁；

- (b) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見如下：
- (i) 為向發展項目供水，申請人或須把該項目的內部供水系統伸延，以接駁至最接近而合適的政府水管。申請人須解決與供水相關的任何土地問題(例如私人地段問題)，並須負責私人地段內的內部供水系統的建造、運作及維修保養，而有關情況必須符合水務署所訂標準；以及
 - (ii) 申請地點位於抽洪集水區內；
- (c) 留意路政署總工程師／新界東的意見，由裕泰路通往申請地點的任何通道都不是由路政署負責維修保養；
- (d) 留意消防處處長的意見，申請人須遵守地政總署編訂的《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。」

[許智文教授此時離席。]

議程項目 17

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-TKL/472 進一步考慮編號 A/NE-TKL/472 的申請
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/472A 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借助投影片簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

背景

- (a) 申請人於二零一四年四月二十五日申請規劃許可，以便在位於打鼓嶺坪輦的申請地點興建兩幢新界豁免管制屋宇－小型屋宇。申請地點大部分位於《坪輦及打鼓嶺分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-TKL/14》上劃為「農業」地帶的地方，亦有小部分在劃為「鄉村式發展」地帶的地方；
- (b) 二零一四年六月十三日，小組委員會考慮這宗申請。委員留意到該「鄉村式發展」地帶內仍有空置的用地，因此提出了疑問，就是這些空置用地是否已可應付小型屋宇的需求，若然，是否應把有關的小型屋宇發展局限在該地帶內。委員亦詢問申請地點在同一「農業」地帶內或大部分在同一「農業」地帶內的六宗同類申請(編號 A/NE-TKL/348 至 353)的進展，該六宗申請於二零一一年獲小組委員會批准；
- (c) 於是，小組委員會決定延期就這宗申請作決定，以待規劃署提交進一步資料，述明在五洲路南面和北面兩個「鄉村式發展」地帶內土地空置的情況、該兩個地帶內地政總署正處理或已批准的小型屋宇申請數目，以及小組委員會於二零一一年批准的六宗同類申請的進展；

進一步資料

- (d) 規劃署從地政總署北區地政專員取得進一步資料，有關資料包括地政總署正處理或已批准的坪輦村小

型屋宇申請數目、該等申請所涉地點的位置，以及小組委員會於二零一一年批准的六宗同類申請的進展；

可供發展小型屋宇的土地供應量估算

- (i) 「鄉村式發展」地帶可建的新小型屋宇數目是根據可供發展的淨面積計算，即不計現有村屋和永久建築物(例如鄉公所、寺廟、教堂、祠堂和宗祠等)、道路／行人徑和路徑所在的地方，以及不宜發展的地方，例如陡坡、樹羣(尤其是風水林)、風水池塘、現有的文物遺址、墓地、河流、已獲地政總署北區地政專員批准的新界豁免管制屋宇個案所涉的地點和已計劃關設的公共設施，再按每公頃可建 40 幢村屋此劃一標準的假設，計出在該「鄉村式發展」地帶內餘下可供發展的地方可建的新的的小型屋宇數目；

「鄉村式發展」地帶內的小型屋宇申請

- (ii) 地政總署北區地政專員的資料顯示，五洲路北面的「鄉村式發展」地帶內，有四宗獲批准的小型屋宇申請和 12 宗正在處理的小型屋宇申請，而五洲路南面的「鄉村式發展」地帶內則有三宗小型屋宇申請正在處理。在這 15 宗地政總署正在處理的小型屋宇申請中，有四宗涉及政府土地；
- (iii) 五洲路北面的「鄉村式發展」地帶，其西部主要是已平整的土地，中部則有一個貯存建築物料的露天貯物場，其餘在該地帶北部、東部和南部的地方則是灌木林和樹叢。地政總署北區地政專員已批准在此地帶發展四幢小型屋宇，並正在處理 12 宗小型屋宇申請；
- (iv) 五洲路南面的「鄉村式發展」地帶，其西部大部分地方已發展為村落，中部有一天后

廟，旁為鄉公所，現時有三宗小型屋宇申請正在由地政總署北區地政專員處理。該地帶南面是劃作「綠化地帶」的山坡，林木茂密，樹羣連綿延伸至這「鄉村式發展」地帶的南緣。可供發展小型屋宇的土地主要位於夾在西面現有村屋羣和東面一些作住宅／工場用途的臨時建築物之間的地塊，該處有灌木林和樹木／山坡夾雜其中；

- (v) 不計獲批建的四幢小型屋宇，這兩個「鄉村式發展」地帶內餘下的土地約有一公頃(相等於約 40 幅小型屋宇用地)，不過，由於有 15 宗小型屋宇申請正在由地政總署北區地政專員處理，因此，僅可多建約 25 幢小型屋宇；

坪輦村可供發展小型屋宇的土地

- (vi) 坪輦村包括坪輦、坪輦元下和坪輦隔田三個地方。根據地政總署北區地政專員的資料，坪輦村尚未處理的小型屋宇申請共有 52 宗，預測該村未來 10 年的小型屋宇需求為 180 幢。由於坪輦村的「鄉村式發展」地帶內可供使用的土地僅有約 3.9 公頃(相等於約 153 幅小型屋宇用地)。因此，該地帶的土地不足以應付長遠的小型屋宇需求(需約 232 幅小型屋宇用地，即相等於約 5.8 公頃土地)；以及

小組委員會於二零一一年批准的六宗同類小型屋宇申請的進展

- (vii) 該六宗提出發展小型屋宇的同類申請(編號 A/NE-TKL/348 至 353)所涉的地點位於現在這宗申請所涉地點的南面更遠處，全部於二零一一年三月四日獲小組委員會在有附帶條件下批准，有關的規劃許可有效期至二零一五年三月四日。地政總署北區地政專員的

資料顯示，該六宗同類小型屋宇申請已於二零一三年十二月獲批。

規劃署的意見

(e) 根據文件第 3 段所作的評估，規劃署不反對這宗申請，有關的評估撮錄如下：

- (i) 五洲路南面和北面兩個「鄉村式發展」地帶可供發展小型屋宇的淨面積有約一公頃，相等於約 40 幅小型屋宇用地。扣除地政總署北區地政專員正在處理的 15 宗小型屋宇申請所需的土地，坪輦兩個「鄉村式發展」地帶內可供發展的土地淨面積只可多建 25 幢小型屋宇；
- (ii) 根據地政總署北區地政專員的資料，坪輦村尚未處理的小型屋宇申請共有 52 宗，預測未來 10 年的小型屋宇需求為 180 幢。儘管五洲路兩旁的「鄉村式發展」地帶看來有地可多建 25 幢小型屋宇，但坪輦村的「鄉村式發展」地帶內可供使用的土地卻只有約 3.9 公頃(相等於約 153 幅小型屋宇用地)，因此，該地帶的土地並不足以應付長遠的小型屋宇需求(需約 5.8 公頃，即相等於約 232 幅小型屋宇用地)；以及
- (iii) 這宗申請大致符合「臨時準則」，因為擬建的兩幢小型屋宇各自的覆蓋範圍都有多於 50% 在坪輦的「鄉村範圍」內，而且坪輦村「鄉村式發展」地帶的土地亦不足以應付小型屋宇的需求。

52. 一名委員說，基於地政總署提供的進一步資料顯示兩個「鄉村式發展」地帶內仍有足夠土地可供發展小型屋宇，故認為現階段無須把小型屋宇發展擴展至「鄉村式發展」地帶之外。另外，主席問到坪輦村可供發展小型屋宇的土地數量是怎樣計算出來。高級城市規劃師／沙田、大埔及北區鄧永強先生

回應說，地政總署提供的未來 10 年小型屋宇需求預測數字和尚未處理的小型屋宇申請所需的土地數量是坪輦、坪輦元下和坪輦隔田這三個組成坪輦村的地方的總需求量。

商議部分

53. 委員備悉沒有關於坪輦村三個地方的村民是否來自同一家族的資料，地政總署則把這三個地方視為單一認可鄉村。另外，委員參看城市規劃委員會文件的圖 FA-2a，了解到坪輦的發展現況和可供發展小型屋宇的土地情況，亦知道申請人聲稱，現在的申請地點是他們唯一能買到而且可發展兩幢小型屋宇的土地。

54. 秘書說，委員可集中考慮五洲路北面和南面的坪輦村「鄉村式發展」地帶內可供發展 25 幢小型屋宇的土地可否為申請人所用。委員備悉可供使用的土地大部分屬私人擁有，有些已闢作露天貯物場。主席指出，申請地點毗鄰「鄉村式發展」地帶，又完全位於坪輦的「鄉村範圍」內，而且在「鄉村式發展」地帶旁的地方亦曾有六宗小型屋宇申請於二零一一年獲得批准。他說，考慮到小組委員會先前就該六宗申請所作的決定，可從寬考慮現在這宗申請。

[此時，馬詠璋女士離席，陳福祥先生暫時離席。]

55. 地政總署助理署長(地域 1)鄒敏兒女士回應主席說，申請人應在自己的土地上發展小型屋宇，只有當申請人在「鄉村範圍」內沒有私人土地，該署才會考慮在政府土地發展小型屋宇的申請。

56. 主席說，就這宗個案而言，雖然坪輦的「鄉村式發展」地帶有政府土地，但只要申請人擁有一塊土地，地政總署就未必會考慮其任何申請。鑑於申請人聲稱未能買到「鄉村式發展」地帶內的土地發展小型屋宇，一名委員認為可向這宗申請批出規劃許可。

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」)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八月八日止；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。」

58. 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) 留意漁農自然護理署署長的意見，申請人須採取適當措施，避免干擾或污染申請地點北鄰的水道；

- (e) 為擬建小型屋宇而設置的化糞池和滲水井系統，其設計、建造和操作必須符合環境保護署署長所訂的《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；
- (f) 必須把擬議小型屋宇的建造工程嚴格限制在地盤範圍內，並須採取良好的地盤施工方法及其他適當措施，避免干擾毗鄰的水道；
- (g) 留意路政署總工程師／新界東的意見，由坪輦路通往申請地點的通道並不是由路政署維修保養；以及
- (h) 留意規劃許可只批給申請所涉的發展項目，倘要為擬議發展項目闢設通道，申請人須確保有關通道(包括任何必須進行的填土／挖土工程)符合相關法定圖則的規定，並視乎情況所需，在進行道路工程前，向城規會申請規劃許可。」

[曹榮平先生此時離席。]

[會議小休五分鐘。]

議程項目 18 及 19

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-KLH/478 擬在劃為「農業」地帶的大埔元嶺村第 9 約地段第 854 號 D 分段、第 854 號 I 分段餘段、第 854 號 J 分段、第 855 號 F 分段及第 855 號 G 分段興建屋宇
(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)

A/NE-KLH/479 擬在劃為「農業」地帶的大埔元嶺村第 9 約地段第 867 號 B 分段及第 867 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/478 及 479 號)

59. 小組委員會得悉這兩宗申請的性質類似，而且申請地點十分接近，都是位於同一個「農業」地帶內，因此同意一併考慮這兩宗申請。

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬分別在兩個申請地點興建的屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段及附錄 V。從農業的角度而言，漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這兩宗申請，因為兩個申請地點的復耕潛力高。水務署總工程師／發展(2)不支持這兩宗申請，因為兩個申請地點都位於上段間接集水區內。由於附近計劃進行的公共污水收集系統工程於二零一零年十月二十九日從憲報中刪除，因此擬議發展項目並不符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」(下稱「臨時準則」)第 b(i)項。從保障食水水質的角度而言，環境保護署署長並不支持這兩宗申請，因為兩個申請地點都位於集水區內；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局並無收到公眾意見書；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所作的評估，規劃署並不支持這兩宗申請。擬議發展項目並不符合「農業」地帶的規劃意向，有關的意向主要是保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途。漁護署署長並不支持擬議的小型屋宇發展項目，因為兩個申請地點的復耕潛力高。兩個申請地點都位於上段間接集水區內。鑑於計劃在元嶺村進行的污水收集計劃於二零一零年十月二十九日從憲

報中刪除，故現時未有落實相關公共污水收集系統工程的確實時間表。擬建的小型屋宇位於集水區內，不能接駁至該區已計劃鋪設的污水收集系統，因為現時未有落實鋪設該系統的確實時間表，所以擬議的發展項目並不符合「臨時準則」。

61. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

62. 經商議後，小組委員會決定拒絕這兩宗申請。委員繼而審閱文件第 12.1 段所載的拒絕理由，並認為理由恰當。有關理由是：

- 「(a) 擬建的小型屋宇位於集水區內，不能接駁至該區現有／已計劃鋪設的污水收集系統，因為現時未有落實鋪設該系統的確實時間表，所以擬議的發展項目並不符合「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」；以及
- (b) 申請人未能證明位於集水區內的擬議發展項目不會對該區的水質造成負面影響。」

議程項目 20

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-LT/511 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的大埔社山村
第 19 約地段第 692 號餘段(部分)及
第 693 號(部分)闢設臨時私家車停車場
(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-LT/511 號)

63. 秘書報告，於會上呈交的鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 12 及 13 頁的替代頁，附加了第(s)項的規劃許可附帶條件，以及修改了第(o)項附帶條件。

簡介和提問部分

64. 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) 擬設為期三年的臨時私家車停車場；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。渠務署總工程師／新界北並不支持這宗申請，因為二零一三年一月於申請地點視察所見，該處已進行填土工程，建造鋪上地面的平台以作停車用途。據觀察所見，填料亦已延伸入社山河，大雨期間或會影響水流。土木工程拓展署土力工程處處長對這宗申請有所保留，因為申請地點於二零一三年一月據報有違例填土而成的平台。該填土平台周邊出現疏鬆填土斜坡及一幅混凝土擋土牆，而該幅混凝土擋土牆亦據報於二零一三年五月坍塌。填土斜坡及混凝土擋土牆是否穩固，令人關注。若這些斜坡及擋土牆倒塌下來，或會對使用填土平台的人士構成危險。雖然運輸署署長鑑於其臨時性質而不反對這宗申請，但若批准在「鄉村式發展」地帶進行這類發展，他認為可能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會很大；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局並無收到公眾意見書；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所作的評估，規劃署並不支持這宗申請。臨時的私人露天停車場並不符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，有關的意向是就規劃指引 15A 現有的認可鄉村和適宜作鄉村擴展的土地劃定界線。運輸署署長認為，若批准在「鄉村式發展」地帶進行這類發展，或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會很大。從土力安全的角度而言，土

本工程拓展署土力工程處處長對這宗申請有所保留。渠務署總工程師／新界北並不支持這宗申請，因為據報大雨後有混凝土磚塊及填料被沖入社山河，而且申請人未能證明該填土平台在結構上穩固安全，不會導致區內洪氾風險增加。

65. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

66. 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) 擬議的發展項目並不符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，有關的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。地帶內的土地，主要預算供原居村民興建小型屋宇之用。設立此地帶的目的，亦是要把鄉村式發展集中在地帶內，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。申請書並無有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向；以及
- (b) 申請人未能證明擬議的發展項目不會對周邊地區的土地力及排水造成不良影響。」

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-LT/512 擬在劃為「農業」地帶的大埔白田崗第 19 約地段第 1302 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-LT/512 號)

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。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認可鄉村的「鄉村範圍」外。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為擬建的小型屋宇在集水區內，而且擬設的化糞池安排不可接受。水務署總工程師／發展(2)不支持這宗申請，因為申請地點位於上段間接集水區內，但沒有資料證明擬建的小型屋宇可接駁已計劃鋪設的污水渠。他認為這樣不符合「臨時準則」的 B(a)、(b)及(i)項規定，故反對這宗申請。從農業角度而言，漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點的復耕潛力高；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局收到一份公眾意見書。該意見書由創建香港提交，表示反對這宗申請，主要理由包括擬議的發展不符合「農業」地帶的規劃意向；擬建的小型屋宇不能接駁公共污水渠，排污方面可能會造成影響；該小型屋宇建造時及入伙後，可能會對周邊地區帶來負面影響；以及申請書未附有交通、排水、排污及環境影響評估報告；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。擬議的發展並不符合「農業」地帶的規劃意向。有關意向主要是保存和保護良好的農地，以便作農業用途，亦是要保存在復耕及作其他農業用途方面具有良好潛力的休耕農地。漁護署署長不支持這宗申請，因為申請地點的復耕潛力高。這宗申請並不符合「臨時準則」，因為擬建小型屋宇的覆蓋範圍有超過 50% 在認可鄉村的

「鄉村式發展」地帶及「鄉村範圍」外。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認可鄉村的「鄉村範圍」外。環保署署長不支持這宗申請，因為申請地點在集水區內。雖然申請地點附近會鋪設公共污水收集系統，但申請人未能在申請書中證明擬議的發展可接駁已計劃鋪設的公共污水收集系統及不會對該區的水質造成負面影響。雖然申請地點附近曾有關於發展小型屋宇的申請獲得批准，但由於擬建小型屋宇的覆蓋範圍完全在認可鄉村的「鄉村式發展」地帶及「鄉村範圍」外，因此，現在這宗申請不值得特別或從寬考慮。

68. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

69. 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「農業」地帶的規劃意向，有關意向主要是保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途。設立此地帶的目的，亦是要保存在復耕及作其他農業用途方面具良好潛力的休耕農地。現在的申請書內並無有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向；
- (b) 擬議的發展不符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」，因為擬建的小型屋宇的覆蓋範圍有超過 50% 在認可鄉村的「鄉村式發展」地帶及「鄉村範圍」外；以及
- (c) 擬議的發展在集水區內，但申請人未能證明擬議的發展可接駁已計劃鋪設的公共污水收集系統及不會對該區的水質造成負面影響。」

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-LT/513 擬在劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的大埔林村較寮下第 7 約地段第 1129 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-LT/513 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 IV。渠務署總工程師／工程管理表示，根據渠務署工程項目編號 4373DS，擬議發展項目附近會鋪設公共污水渠。申請人若打算把污水排放至擬鋪設的公共污水收集系統，可視乎申請地點的情況，自行把污水渠伸延，經其他私人／政府土地接駁至該擬設的污水收集系統的最接近接駁點。其他相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局收到一份公眾意見書，表示反對這宗申請，理由主要是申請人不是其鄉村的原居村民；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。申請地點涉及該申請人先前提交的一宗小型屋宇規劃申請(編號 A/NE-LT/382)，小組委員會於二零零八年七月四日在有附帶條件下批准該宗申請，有關規劃許可曾一度獲續期至二零一六年七月四日。與先前的申請比較，除了擬建小型屋宇分布在西南面較近「鄉村式發展」地帶的現有村屋外，該項目的地盤面積及

總樓面面積並無改動。雖然擬議的小型屋宇發展並不符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，漁農自然護理署署長對這宗申請沒有很大的反對意見，因為申請地點的復耕潛力低。雖然申請地點位於集水區內，但渠務署認為申請人可把擬建小型屋宇接駁至較寮下鋪設的公共污水收集系統。環境保護署署長及水務署總工程師／發展(2)原則上不反對這宗申請。擬建的小型屋宇與周邊環境並非不協調，附近所見主要是村屋、疏落的樹羣及農地，呈現一片鄉效風貌。擬建的小型屋宇符合「臨時準則」的規定，因為小型屋宇的覆蓋範圍超過 50% 在「鄉村式發展」地帶內；該「鄉村式發展」地帶內可用作發展未來小型屋宇的土地普遍供不應求，而位於集水區內的擬議小型屋宇將可接駁已計劃鋪設的污水收集系統。至於關注申請人是否較寮下原居民的問題，據地政總署大埔地政專員表示，申請人是較寮下的原居民。

71. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

72. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。有關的規劃許可有效期至二零一八年八月八日止，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和保護樹木的建議，而有關建議和落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (b) 提交並落實排水建議，而有關建議和落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (c) 把污水排放系統接駁至公共污水渠，而有關情況必須符合水務署署長或城規會的要求；以及

- (d) 實施保護措施，確保集水區不會受到污染或出現淤積情況，而有關措施必須符合水務署署長或城規會的要求。」

73. 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，擬議小型屋宇的實際施工必須待公共排污網竣工後才可展開；須預留足夠的地方，以便將來為擬議小型屋宇進行污水渠接駁工程；以及申請人須自費進行污水渠接駁工程；
- (b) 留意地政總署大埔地政專員的意見，倘城規會批給規劃許可，大埔地政處隨後便會處理有關的小型屋宇申請。地政總署會以業主的身分全權酌情考慮有關申請，倘予批准，可能會附加條款和條件。該署不保證給予有關的小型屋宇通行權，亦不保證批准關設通往該小型屋宇的緊急車輛通道；
- (c) 留意渠務署總工程師／新界北及總工程師／工程管理的意見：
- (i) 申請地點附近沒有公共雨水渠可供接駁。不論擬議的排水工程是在申請地點內或申請地點外進行，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，政府無須負責。雖然申請地點附近目前並無公共污水收集系統可供接駁，但渠務署的「林村谷污水收集系統工程——第 1 階段」將在較寮下鋪設公共污水渠；以及
- (ii) 渠務署工程項目編號 4373DS「林村谷污水收集系統工程」下的鄉村污水收集系統工程現正在較寮下進行。該項目的工程於二零一一年開始施工，暫定於二零一五年底完成，視乎徵用土地的進度而定。申請人若打算把

污水排放至已計劃鋪設的公共污水收集系統，可視乎申請地點的情況，自行把污水渠伸延，經其他私人／政府土地接駁至該擬設的污水收集系統的最接近接駁點。須注意的是，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；

- (d) 留意路政署總工程師／新界東的意見，毗連申請地點的通道並非由路政署維修保養；
- (e) 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；
- (f) 留意消防處處長的意見，申請人須遵守地政總署編訂的《新界豁免管制屋宇消防安全規定指引》。消防處收到地政總署轉介的正式申請後，便會制訂詳細的消防安全規定；
- (g) 留意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(如適用)，以找出申請地點內或附近是否設有地下電纜(及／或架空電纜)。根據所取得的電纜圖則，若申請地點內或附近設有地下電纜(及／或架空電纜)，申請人便須採取以下措施：
 - (i) 若申請地點位於《香港規劃標準與準則》所訂輸電電壓水平在 132 千伏特或以上的高壓架空電纜的較理想工作走廊內，申請人須先諮詢供電商及與供電商作出安排；
 - (ii) 申請人及／或其承建商在申請地點範圍內搭建任何構築物前，必須與供電商聯絡，如有

需要，應要求供電商遷移地下電纜(及／或架空電纜)，使電纜遠離擬建的構築物；

- (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》；
- (iv) 有高壓煤氣輸送管途經林錦公路沿路及申請地點附近的煤氣檢管站，項目倡議人／顧問在發展項目的設計及施工階段，須與香港中華煤氣有限公司保持聯絡，以確定擬研究施工的範圍附近現有或計劃鋪設的氣體喉管走線／氣體裝置的確實位置，以及發展項目須最少向後移離該等氣體喉管多少距離為宜；以及
- (v) 項目倡議人／顧問須遵守機電工程署的《避免氣體喉管構成危險工作守則》的規定；
- (h) 留意土木工程拓展署土力工程處處長的意見，申請人須向地政總署提交必需的資料，以便核實申請地點是否符合《認可人士作業備考》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
- (i) 留意有關規劃許可只批給申請所涉的發展項目。倘要為擬議的發展項目闢設通道，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]

A/NE-TK/512 擬在劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶

的大埔山寮村第 15 約地段第 611 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-TK/512 號)

74. 秘書報告，申請人於二零一四年七月二十一日要求城規會延期一個月才考慮這宗申請，讓其有時間準備有關排污安排的進一步資料，以回應渠務署的意見。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。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，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

[主席多謝高級城市規劃師／沙田、大埔及北區彭禮輝先生、鄧永強先生和劉志庭先生及城市規劃師／沙田、大埔及北區李佳足女士出席會議，解答委員的提問。彭先生、鄧先生、劉先生及李女士此時離席。]

粉嶺、上水及元朗東區

議程項目 24

第 16 條申請

[公開會議]

A/FLN/1

擬在劃為「休憩用地」地帶及一處顯示為「道路」地帶的上水天平山第 51 約的政府土地關設臨時復康巴士停車場(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/FLN/1 號)

76. 秘書報告，申請人於二零一四年七月二十九日要求城規會延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間準備進一步資料，回應運輸署的意見。這是申請人首次要求延期。

77. 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。

[高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東吳曙斌先生、曾焯基先生和馮智文先生此時獲邀到席上。]

議程項目 25

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-KTS/370 擬在劃為「鄉村式發展」地帶及「農業」地帶的上水金錢村第 92 約地段第 1294 號 B 分段、第 1294 號 C 分段第 1 小分段(部分)及第 1295 號 I 分段(部分)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/370 號)

簡介和提問部分

78. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東吳曙斌先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

(a) 申請的背景；

(b) 擬建的屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)；

- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段及附錄 IV。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，當局收到創建香港提交的公眾意見書，表示反對這宗申請，理由主要包括擬建的小型屋宇並不符合申請地點所在的「農業」地帶的規劃意向，而批准這宗申請會為同類申請立下不良先例；須保障農地的供應；所提交的資料並無有關環境、交通及排水的評估；小型屋宇只設有化糞池而沒有接駁污水收集系統，會污染環境及引致衛生問題；民政事務總署北區民政事務專員收到上水區鄉事委員會第一副主席兼金錢的原居民代表提交的意見書，表示反對這宗申請，理由主要是金錢的發展密度過高，並不適合進一步進行小型屋宇發展。然而，北區地區委員會副主席、上水區鄉事委員會主席、一名金錢的原居民代表，以及金錢的居民代表都對這宗申請沒有意見；
- (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。雖然擬建的發展並不符合「農業」地帶的規劃意向，但漁農自然護理署署長對這宗申請沒有負面意見，因為申請地點是一塊復耕潛力低的荒廢土地。這宗申請大致符合「臨時準則」的規定，因為擬建小型屋宇的覆蓋範圍超過 50% 位於金錢村的「鄉村式發展」地帶內，該村的「鄉村式發展」地帶並無足夠土地以應付小型屋宇的需求。預料擬議的發展不會對附近地區的交通、排水、環境及景觀造成很大的不良影響。相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。

79. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

80. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。有關的規劃許可有效期至二零一八年八月八日止，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。」

81. 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) 留意路政署總工程師／新界東的意見，由金錢路通往申請地點的通道並非由路政署維修保養；
- (c) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，申請地點所在的地區沒有公共污水收集系統可供接駁。申請人須就擬議發展項目的污水處理／排放及設置化糞池的事宜，徵詢環境保護署的意見；
- (d) 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；

- (e) 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
- (f) 留意有關規劃許可只批給申請所涉的發展項目。倘要為擬議的發展項目闢設通道，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 26

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTS/644 為批給在劃為「農業」地帶的元朗錦田高埔村第 103 約地段第 512 號餘段(部分)、第 515 號(部分)及毗連政府土地作臨時「露天存放車輛(包括新／舊左 或右 車輛)」用途的規劃許可(續期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員文件第 A/YL-KTS/644 號)

簡介和提問部分

82. 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) 為批給作臨時「露天存放車輛(包括新／舊左 或右 車輛)」用途的規劃許可(申請編號 A/YL-KTS/547)續期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。雖然申請地點位於凹頭濾水廠(屬潛在危險設施)的諮詢區內，但環境保護署署長(下稱「環保署署長」)表示有關的潛在危險設施不會對這宗申請所

涉發展項目構成不可接受的風險。其他相關政府部門沒有對這宗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並無接獲公眾意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所作的評估，規劃署不反對這宗申請。有關發展不符合「農業」地帶的規劃意向。然而，漁農自然護理署署長沒有對這宗申請提出負面意見，因為申請地點已鋪築地面並用作露天貯物多年，復耕潛力亦很低。此外，當局亦曾批准在毗鄰「農業」地帶作各種臨時露天貯物用途的同類申請。這宗申請符合城市規劃委員會（下稱「城規會」）規劃指引編號 13E 關於「擬作露天貯物及港口後勤用途而按照《城市規劃條例》第 16 條提出的規劃申請」及城規會規劃指引編號 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」的規定，因為申請地點自一九九八年以來獲批給三項規劃許可（申請編號 A/YL-KT126、423 及 547），以作相同／同類的申請用途，而且申請人已履行對上一次申請（編號 A/YL-KTS/547）所附加的所有規劃許可附帶條件。雖然環保署署長不支持申請，理由是申請地點北鄰、東鄰及附近建有住宅構築物／民居並預期會造成環境滋擾，但當局在法定公布期內並無接獲地區人士提出的反對，過去三年，環保署署長亦無接獲有關申請地點環境方面的投訴。此外，申請地點接近錦田公路，並有通道可接達該路。出入申請地點的車輛不會駛經該區的主要鄉村民居。申請人亦表示不會進行工場活動，而且會限制作業時間。為回應環保署署長擔心臨時用途有可能造成滋擾的問題，建議加入規劃許可附帶條件，限制作業時間及禁止在申請地點存放／售賣汽車零件及進行修理、拆卸、清洗、噴漆和工場活動。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行管制行動。此外，亦會告知申請人須採納《處理臨時用

途及露天貯存用地的環境問題作業指引》所載的措施，以盡量減少可能造成的影響。

83. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

84. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)提交申請的內容，批准這宗申請。這項許可屬臨時性質，有效期為三年，由二零一四年九月二十七日至二零一七年九月二十六日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於下午六時至翌日早上九時在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及法定假期在申請地點作業；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點存放／售賣汽車零件及進行修理、拆卸、清洗、噴漆及其他工場活動；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛在申請地點外排隊等候；
- (e) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為護理申請地點內現有為美化環境而栽種的植物／植物；
- (f) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為保養申請地點內的現有排水設施；
- (g) 在規劃許可續期之日起計三個月內(即在二零一四年十二月二十六日或之前)提交申請地點現有排水設施的記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (h) 在規劃許可續期之日起計六個星期內(即在二零一四年十一月七日或之前)設置滅火筒及提交有效的消防

證書(FS251)，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；

- (i) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零一五年三月二十六日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (j) 就上文(i)項條件而言，在規劃許可續期之日起計九個月內(即在二零一五年六月二十六日或之前)設置消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (k) 倘在規劃許可有效期內未能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；
- (l) 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)或(j)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (m) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復原狀為美化市容地帶，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

85. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- 「(a) 與申請地點的相關擁有人解決涉及有關發展的任何土地問題；
- (b) 留意元朗地政專員的意見，所涉的私人土地包括以集體政府租契持有的舊批農地，有關租契規定事先未得政府批准，不得搭建任何構築物。當局沒有就佔用申請地點內的額外政府土地批給許可。事先未經政府批准而佔用政府土地的行為不應受到鼓勵。申請地點可由錦田公路經政府土地及私人土地前

往。地政總署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；

- (c) 採納環境保護署署長發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》所載的紓減環境影響措施，以盡量減低對環境可能造成的滋擾；
- (d) 留意運輸署署長的意見，申請地點須經一段區內通道連接公共道路網，該段區內通道並非由運輸署負責管理。申請人須向地政總署查核該區內通道所在土地的類別，並與有關的地政及維修保養當局釐清該區內通道的管理及維修保養責任誰屬。此外，司機須小心慢駛，尤其當區內通道有相反方向的車輛行駛時須更為小心；
- (e) 留意漁農自然護理署署長的意見，申請人於作業期間須在切實可行的情況下，監控從申請地點流出的水，以免污染附近的水道；
- (f) 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，並述明尺寸和佔用性質，擬議消防裝置的位置亦須在平面圖上清楚標示。申請人亦須遵守載於文件附錄 VI 的露天貯物良好作業指引。倘擬議構築物必須符合《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。為符合設置滅火筒的規劃許可附帶條件，申請人須提交有效的消防證書(FS251)供消防處審批；以及
- (g) 留意機電工程署署長的意見，申請人／施工團隊須向供電商索取電纜圖則(及架空電纜走線圖，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，倘申請地點或附近設有地下電纜(及／或架空電纜)，而申請地點位於規劃署所頒布的《香港規劃標準與準則》所訂輸電電壓水平在 132 千伏或以上的

高壓架空電纜的較理想工作走廊內，必須事先諮詢供電商並與其作出安排。在申請地點內搭建任何構築物前，申請人／施工團隊及／或其承辦商亦須與供電商聯絡，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／施工團隊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 27

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-PH/695 擬在劃為「住宅(丁類)」地帶的元朗八鄉
第 108 約地段第 78 號 A 分段(部分)及
第 93 號(部分)臨時露天存放金屬及
關設附屬辦公室(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-PH/695 號)

簡介和提問部分

86. 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) 擬臨時露天存放金屬及關設附屬辦公室，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點的北面及西南面(最接近的位於北面約 15 米)，以及附近一帶有易受影響用途，預計擬議用途會造成環境滋擾。
- (d) 當局在法定公布期的首三個星期內接獲兩份反對申請的公眾意見書。反對理由主要是擬議發展與「住

宅(丁類)」地帶不相協調，並會令房屋供應更趨緊絀；已有足夠空間滿足貯存機器及相關物料的需求；批准有關臨時露天貯物用途會促使申請人提出續期申請，令有關土地更難作其他更合適用途；當局應考慮擬議發展的累積影響並對農地供應加以保障；擬議發展會產生噪音及非法勞工問題；以及申請人並無就交通、噪音、排污及排水進行影響評估；以及

- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 12 段所作的評估，不支持這宗申請。擬議發展不符合「住宅(丁類)」地帶的規劃意向，即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，以及作低層、低密度的住宅發展，但這類發展須獲得城市規劃委員會(下稱「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。擬議發展與附近饒富鄉郊特色的土地用途不相協調，並混合住用構築物／民居、一所騎術學校、果園、停車處、露天貯物場／存放場、倉庫、工場及空地／荒地。這宗申請不符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E「擬作露天貯物及港口後勤用途而按照《城市規劃條例》第 16 條提出的規劃申請」(下稱「城規會規劃指引編號 13E」)的規定，因為申請地點先前並無獲批規劃許可作露天貯物用途。儘管申請地點位於第 3 類地區，但環保署署長不支持這宗申請，因為申請地點的北面、西南面及附近一帶均有住用構築物／民居，預計擬議用途會造成環境滋擾。批准目前這宗申請，即使僅屬臨時性質，亦會為這部分「住宅(丁類)」地帶內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。當局接獲兩份來自公眾人士的反對意見書，反對理由主要是擬議發展不符合「住宅(丁類)」地帶的規劃意向；房屋供應會更趨緊絀；批准有關臨時露天貯物用途會促使申請人提出續期申請，令有關土地更難作其他更合適用途；擬議發展會產生噪音及非法勞工問題；以及申請人並無進行相關的影響評估。

87. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

88. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請。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「住宅(丁類)」地帶的規劃意向，即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，以及作低層、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「擬作露天貯物及港口後勤用途而按照《城市規劃條例》第 16 條提出的規劃申請」的規定，因為申請地點先前並無獲批規劃許可，而且政府部門對申請提出負面意見。擬議發展亦與附近的土地用途不相協調，因四周饒富鄉郊特色，並有住用構築物／民居、果園和一所騎術學校；
- (c) 申請人未能證明擬議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，亦會為這部分「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 28

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-PH/696 擬在劃為「農業」地帶的元朗八鄉橫台山第 111 約地段第 2831 號、第 2832 號、第 2833 號、第 2834 號、第 2835 號、第 2836 號、第 2837 號、第 2838 號、第 2839 號、第 2840 號、第 2841 號、第 2842 號(部分)、第 2843 號(部分)、第 2846 號(部分)、第 2847 號、第 2848 號、第 2849 號 A 分段、第 2849 號 B 分段(部分)、第 2849 號 C 分段(部分)、第 2850 號(部分)、第 2853 號(部分)、第 2855 號 A 分段(部分)、第 2855 號 B 分段(部分)及毗連政府土地開設臨時騎術學校(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-PH/696 號)

簡介和提問部分

89. 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) 擬設臨時騎術學校，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。相關政府部門並無就申請提出反對或負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局接獲兩份公眾意見書，均表示反對申請，主要理由包括擬議發展涉及燃燒物料，會造成污染；排放的污水會影響鄉村的下游河道，導致農地不斷減少；沒有適當的車輛通道連接發展項目；以及申請人沒有進行交通、景觀、排水、排污和環境影響評估；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。自二零零三年起，由同一申請人提出的四宗營辦騎術學校的先前申請(編號

A/YL-PH/433、545、571 及 630)均獲批給規劃許可。然而，就申請編號 A/YL-PH/545、571 及 630 而言，申請人屢次未有履行有關排水、景觀和消防安全的規劃許可附帶條件，以及申請人未能證明他已真正付出努力，設法履行規劃許可附帶條件。因此，該三宗申請獲批給的規劃許可均被撤銷，理由是申請人未能履行規劃許可附帶條件。至於現時這宗申請，申請人已提交景觀、排水和消防裝置建議，用以支持申請。不過，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境、消防處處長及渠務署總工程師／新界北均認為，這些資料不可接納。申請人已屢次未能履行規劃許可附帶條件，倘仍然批准這宗申請，會為其他同類規劃許可立下不良先例。當局接獲兩份公眾意見書，均表示反對申請，主要理由是擬議發展會對環境和交通造成負面影響，申請人亦沒有進行相關的影響評估，以及批准申請會導致農地不斷減少。

90. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

91. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請。委員繼而審閱載於文件第 12.1 段的拒絕理由，並認為該等理由恰當。有關理由如下：

- 「(a) 申請人未能證明擬議發展不會對景觀、排水和消防安全造成負面影響；以及
- (b) 申請人屢次未有履行規劃許可附帶條件，倘仍然批准這宗申請，會立下不良先例，影響其他同樣獲當局批給臨時用途而又同樣規定申請人須履行附帶條件的規劃許可，令法定的規劃管制失去效用。」

議程項目 29 及 30

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-NSW/229 為批給在劃為「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」地帶的元朗南生圍涌業路第 115 約地段第 1212 號 A 分段第 3 小分段(部分)關設臨時「私家車停車場」的規劃許可續期一年
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-NSW/229 號)

A/YL-NSW/230 為批給在劃為「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」地帶的元朗南生圍涌業路第 115 約地段第 1212 號 A 分段第 2 小分段、第 1212 號 A 分段第 3 小分段(部分)及毗連政府土地關設臨時「貨櫃車拖頭／拖架停放場」的規劃許可續期一年
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-NSW/230 號)

92. 小組委員會備悉這兩宗申請性質相若，而且申請地點十分接近，並位於同一「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」地帶內，因此同意一併考慮這兩宗申請。

簡介和提問部分

93. 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) 為批給作臨時「私家車停車場」的規劃許可續期一年(申請編號 A/YL-NSW/229)，以及為批給作臨時「貨櫃車拖頭／拖架停放場」的規劃許可續期一年(申請編號 A/YL-NSW/230)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。

申請編號 A/YL-NSW/229 :

相關政府部門沒有就這宗申請提出反對或負面意見；

申請編號 A/YL-NSW/230 :

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(最接近的位於申請地點西北面約距 50 米及有關通道沿途)有易受影響用途，預計會對環境造成滋擾。其他相關政府部門沒有就這宗申請提出反對或負面意見；

- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局接獲五份表示支持這兩宗申請的公眾意見書。主要理由是近年兩個申請地點的交通、水浸及噪音問題已獲解決；居民對泊車位需求甚殷；兩個申請地點適合作臨時停車場；以及申請人收取的泊車費維持在低水平，並已在申請地點內種植更多樹木，區內環境已有改善；
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 12 段所載的評估，並不反對這兩宗申請。

申請編號 A/YL-NSW/229 :

- (i) 所涉臨時私家車停車場用途不符合「其他指定用途(綜合發展包括濕地修復區)」地帶的規劃意向；
- (ii) 這宗申請是要為申請編號 A/YL-NSW/220 獲批給的規劃許可續期一年，以繼續在申請地點進行私家車停車場用途。小組委員會於二零一三年八月十六日批准上一宗申請編號 A/YL-NSW/220 時已告知申請人，為免因與東頭工業區內的擬議住宅發展為鄰而產生不理想的鄰接問題，以及協助盡早落實有關的「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」地帶，當局不會批准再續期。申請人須另覓合適地點遷置有關用途；

- (iii) 申請人表示已盡力但未能在元朗物色另一塊用地遷置有關用途，亦已提交交通影響評估，以支持這宗續期申請。小組委員會留意到東頭工業區內擬議住宅發展的最早落成日期是二零一六年底，而當局未有接獲在該「其他指定用途(綜合發展包括濕地修復區)」地帶內有關住宅的發展建議，因此認為可從寬考慮這宗續期一年的申請；
- (iv) 申請人已妥為履行上一次許可的所有規劃許可附帶條件。現時為有關許可續期一年的申請，符合城市規劃委員會「有關臨時用途或發展的規劃許可續期及延長履行規劃許可附帶條件的期限」的規劃指引(城規會規劃指引編號 34B)。然而，須告知申請人物色合適的用地遷置有關用途，除非情況非常特殊，否則小組委員會不會批准再續期；以及
- (v) 環保署署長認為倘有關停車場管理妥善，對環境造成負面影響的可能性有限，因此這宗私家車停車場續期申請可予容忍。當局在過去三年並無接獲涉及申請地點環境方面的投訴。為了緩解可能對環境造成的影響，建議加入規劃許可附帶條件，禁止進行夜間作業、維修及工場活動，以及不得在申請地點停泊重型車輛／貨櫃車。倘申請人未有履行規劃許可附帶條件，規劃許可將被撤銷。申請人須遵照「處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引」，以盡量減低可能對附近易受影響用途造成的環境滋擾；

申請編號 A/YL-NSW/230：

- (i) 所涉臨時「貨櫃車拖頭／拖架停放場」用途不符合「其他指定用途(綜合發展包括濕地修復區)」地帶的規劃意向；

- (ii) 這宗申請是要為申請編號 A/YL-NSW/221 獲批給的規劃許可續期一年，以繼續在申請地點進行「貨櫃車拖頭／拖架停放場」用途。小組委員會於二零一三年八月十六日批准上一宗申請編號 A/YL-NSW/221 時已告知申請人，為免因與東頭工業區內的擬議住宅發展為鄰而產生不理想的鄰接問題，以及協助盡早落實有關的「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」地帶，當局不會批准再續期，申請人須另覓合適地點遷置有關用途。申請人表示已盡力但未能在元朗物色另一塊用地遷置有關用途，亦已提交交通影響評估，以支持這宗續期申請。小組委員會留意到東頭工業區內擬議住宅發展的最早落成日期是二零一六年底，而當局未有接獲在該「其他指定用途(綜合發展包括濕地修復區)」地帶內有關住宅的發展建議，因此認為可從寬考慮這宗續期一年的申請；
- (iii) 這宗申請符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E「擬作露天貯物及港口後勤用途而按照城市規劃條例第 16 條提出的規劃申請」(城規會規劃指引編號 13E)，即申請地點先前曾獲批給規劃許可。如果申請人確曾盡力履行先前規劃許可的附帶條件，城規會或會從寬考慮有關申請。除了環保署署長之外，其他相關政府部門沒有就這宗申請提出反對或負面意見；以及
- (iv) 雖然環保署署長認為申請地點附近有易受影響用途，預計會對環境造成滋擾，因而不支持這宗申請。但須留意的是，當局在過去三年並無接獲涉及申請地點環境方面的投訴。為了緩解可能對環境造成的影響，建議加入規劃許可附帶條件，限制作業時間，以及禁止在申請地點進行工場及相關活動。倘申請人未有履行規劃許可附帶條件，規劃許可將被撤銷。申請人須遵照「處理臨時用途及露

天貯存用地的環境問題作業指引」，以盡量減低可能對附近易受影響用途造成的環境滋擾；

94. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東馮智文先生在回答主席的提問時表示，為協助盡早落實有關濕地修復區地帶，以及免因與東頭工業區已獲小組委員會批准的三幢擬議住宅發展為鄰而產生不理想的鄰接問題，小組委員會就先前的申請批給為期一年的規劃許可。由於有關擬議住宅發展的最早落成日期是二零一六年年底，批准申請為有關規劃許可續期一年，並不會產生與擬議住宅發展為鄰而可能出現的鄰接問題。交通安排方面，馮智文先生表示，車輛會經東頭工業區及涌業路來往兩個申請地點，而兩者的出入口均設於北面。有一項住宅發展采葉庭位於東頭工業區以東，來往采葉庭及東頭工業區的車輛會使用同一條車輛通道。他指當局在法定公布期內並無接獲采葉庭居民就兩宗申請提出的意見書。

商議部分

95. 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，批准這宗續期一年的申請。這項規劃許可屬臨時性質，由二零一四年八月二十二日至二零一五年八月二十一日止，並須附加下列條件：

申請編號 A/YL-NSW/229：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上七時至翌日早上七時在申請地點進行作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得於申請地點進行切割、拆卸、清洗、維修及工場活動，包括維修貨櫃車和其他車輛；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，除了《道路交通條例》所界定不超過 5.5 公噸並且持有有效牌照／已登記的私家車及輕型貨車外，不得有其他車輛在申請地點停泊／存放；

- (d) 須在申請地點的當眼位置張貼告示，表明在規劃許可有效期內的任何時間，不得有《道路交通條例》所界定超過 5.5 公噸的中型或重型貨車(包括貨櫃車拖頭／拖架)在申請地點停泊／存放；
- (e) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為修護申請地點的現有邊界圍欄；
- (f) 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；
- (g) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為護理申請地點的現有樹木；
- (h) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為保養已落實的現有排水設施；
- (i) 在規劃許可續期之日起計三個月內(即在二零一四年十一月二十一日或之前)提交現有排水設施的狀況記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (j) 在規劃許可續期之日起計三個月內(即在二零一四年十一月二十一日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (k) 就上述(j)項條件而言，在規劃許可續期之日起計的六個月內(即在二零一五年二月二十一日或之前)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；
- (l) 倘在規劃許可有效期內未能履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)、(f)、(g)或(h)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；

- (m) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(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，而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

申請編號 A/YL-NSW/230：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上七時至翌日早上七時在申請地點進行作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得於申請地點進行切割、拆卸、清洗、維修及工場活動，包括維修貨櫃車和其他車輛；
- (c) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為修護申請地點的現有邊界圍欄；
- (d) 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；
- (e) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為護理申請地點的現有樹木；
- (f) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為保養已落實的現有排水設施；
- (g) 在規劃許可續期之日起計三個月內(即在二零一四年十一月二十一日或之前)提交現有排水設施的狀況記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (h) 在規劃許可續期之日起計三個月內(即在二零一四年十一月二十一日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；

- (i) 就上述(h)項條件而言，在規劃許可續期之日起計的六個月內(即在二零一五年二月二十一日或之前)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未能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；
- (k) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(g)、(h)或(i)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (l) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復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。」

96. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

申請編號 A/YL-NSW/229：

- 「(a) 當局批給為期一年的規劃許可，除非情況非常特殊，否則不容許再續期。申請人須物色合適的地點遷置有關用途；
- (b) 與申請地點的相關擁有人解決與擬議發展有關的任何土地問題。另須解決與使用涌業路有關的任何問題，該路由香港駕駛學院管理和保養；
- (c) 留意地政總署元朗地政專員的意見，來往申請地點的通道直通涌業路。元朗地政處不會為該路徑進行維修保養工程，也不保證給予通行權。有關地段的擁有人仍須向地政總署提出申請，以獲准在申請地點搭建構築物，或把申請地點的違例情況納入規範。地政總署會以業主身分全權酌情考慮有關申請，但不保證申請會獲批准。倘申請獲得批准，申

請人須遵行地政總署可能施加的條款及條件，包括繳付地價或費用等；

- (d) 留意運輸署署長的意見，申請地點經一段區內通道連接公共道路網絡，而該通道並非由運輸署負責管理。申請人須向地政總署查核該通道所在土地的類別，並與有關的管理和維修保養當局釐清該通道的管理和維修保養責任誰屬；
- (e) 遵照環境保護署最新發出的「處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引」，以盡量減低可能對環境造成的滋擾；
- (f) 留意漁農自然護理署署長的意見，申請人應避免干擾附近的池塘；
- (g) 留意消防處處長的意見，平面圖須按比例繪製，並註明尺寸及佔用性質。擬設消防裝置的位置須在平面圖上清楚標示。申請人須留意，倘擬議構築物須符合《建築物條例》(第 123 章)的規定，消防處在收到正式提交的建築圖則後，才會制定詳細的消防安全規定；
- (h) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即使獲批給規劃許可，也不應視作在《建築物條例》及相關規例下，申請地點的違例構築物亦獲許可。如發現違例情況，當局可根據《建築物條例》或其他成文法則採取適當行動。申請地點必須根據《建築物(規劃)規例》第 41D 條設有緊急車輛通道。倘擬進行任何新的工程，包括搭建任何臨時構築物，申請人必須根據《建築物條例》正式提交申請，以供審批。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
- (i) 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。根據所取得的圖則，倘申請

地點或附近設有地下電纜(及／或架空電纜)，而申請地點位於規劃署所頒布的《香港規劃標準與準則》所訂輸電電壓水平在 132 千伏或以上的高壓架空電纜的較理想工作走廊內，申請人須採取有關措施，事先諮詢供電商並與其作出安排。在申請地點內搭建任何構築物之前，申請人及／或其承辦商必須與供電商聯絡；如有需要，應要求供電商遷移地下電纜，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》。」

申請編號 A/YL-NSW/230：

- 「(a) 當局批給為期一年的規劃許可，除非情況非常特殊，否則不容許再續期。申請人須物色合適的地點遷置有關用途；
- (b) 與申請地點的相關擁有人解決與擬議發展有關的任何土地問題。另須解決與使用涌業路有關的任何問題，該路由香港駕駛學院管理和保養；
- (c) 留意地政總署元朗地政專員的意見，來往申請地點的通道直通涌業路。元朗地政處不會為該路徑進行維修保養工程，也不保證給予通行權。有關地段的擁有人仍須向地政總署提出申請，以獲准在申請地點搭建構築物，或把申請地點的違例情況納入規範。地政總署會以業主身分全權酌情考慮有關申請，但不保證申請會獲批准。倘申請獲得批准，申請人須遵行地政總署可能施加的條款及條件，包括繳付地價或費用等；
- (d) 留意運輸署署長的意見，申請地點經一段區內通道連接公共道路網絡，而該通道並非由運輸署負責管理。申請人須向地政總署查核該通道所在土地的類別，並與有關的管理和維修保養當局釐清該通道的管理和維修保養責任誰屬；

- (e) 遵照環境保護署最新發出的「處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引」，以盡量減低可能對環境造成的滋擾；
- (f) 留意漁農自然護理署署長的意見，申請人應避免干擾附近的池塘；
- (g) 留意消防處處長的意見，平面圖須按比例繪製，並註明尺寸及佔用性質。擬設消防裝置的位置須在平面圖上清楚標示。申請人須留意，倘擬議構築物須符合《建築物條例》(第 123 章)的規定，消防處在收到正式提交的建築圖則後，才會制定詳細的消防安全規定；
- (h) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即使獲批給規劃許可，也不應視作在《建築物條例》及相關規例下，申請地點的違例構築物亦獲許可。如發現違例情況，當局可根據《建築物條例》或其他成文法則採取適當行動。申請地點必須根據《建築物(規劃)規例》第 41D 條設有緊急車輛通道。倘擬進行任何新的工程，包括搭建任何臨時構築物，申請人必須根據《建築物條例》正式提交申請，以供審批。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
- (i) 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，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)。根據所取得的圖則及相關位置圖，倘申請地點或附近設有地下電纜(及／或架空電纜)，而申請地點位於規劃署所頒布的《香港規劃標準與準則》所訂輸電電壓水平在 132 千伏或以上的高壓架空電纜的較理想工作走廊內，申請人須採取有關措施，事先諮詢供電商並與其作出安排。在申請地點內搭建任何構築物之前，申請人及／或其承辦商必須與供電商聯絡；如有需要，應要求供電商遷移地下電纜(及／或架空電纜)，使其遠離擬議構築物。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》。」

[主席多謝高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東吳曙斌先生、曾炤基先生及馮智文先生出席會議解答委員的提問。他們於此時離席。]

屯門及元朗西區

[高級城市規劃師／屯門及元朗西劉長正先生、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 31 及 32

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TM-SKW/87 擬在劃為「綠化地帶」的屯門掃管笏村
第 375 約地段第 1392 號 A 分段興建屋宇
(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)

A/TM-SKW/88 擬在劃為「綠化地帶」的屯門掃管笏村
第 375 約地段第 1392 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/TM-SKW/87 及 88 號)

97. 小組委員會備悉，兩宗申請性質相似，兩個申請地點位置相近，並在同一「綠化地帶」內。小組委員會同意把兩宗申請一併考慮。

簡介和提問部分

98. 高級城市規劃師／屯門及元朗西劉長正先生介紹這兩宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬在每個申請地點各建一幢屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件附錄 IV 第 11 段。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對申請有所保留，認為儘管擬議發展與周圍環境的景觀特色並非不相協調，預計對現有的景觀特色及資源不會造成重大改變或干擾；但是，批准擬建小型屋宇會擴大鄉村範圍，進一步蠶食林地，侵入「綠化地帶」；
- (d) 在法定公布期首三個星期內，當局接獲三份反對申請的公眾意見書，主要反對理由是申請不符合「綠化地帶」的規劃意向；懷疑申請地點曾進行地盤平整，而且採用「先破壞、後建設」的手法；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 13 段所作的評估，規劃署不支持申請。擬議發展不符合「綠化地帶」的規劃意向，有關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。現時兩宗申請並無提供有力的理據，以支持偏離「綠化地帶」的規劃意向；擬議發展不符合有關「擬在『綠化地帶』進行發展而按照《城市規劃條例》第 16 條提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引編號 10，因為沒有特殊情況支持申請；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」，因為掃管笏村的「鄉村式發展」地帶內仍有土地可供發展；以及倘批准申請，會為該「綠化地帶」內其他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，該區整體的環境及景觀質素將會下降。

99. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

100. 經商議後，小組委員會決定拒絕這兩宗申請。委員繼而審閱載於文件第 14.1 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「綠化地帶」的規劃意向，有關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。這兩宗申請並無提供有力的理據，以支持偏離此規劃意向；
- (b) 擬議發展不符合有關「擬在『綠化地帶』進行發展而按照《城市規劃條例》第 16 條提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引編號 10，因為沒有特殊情況支持這兩宗申請；
- (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」，因為掃管笏村的「鄉村式發展」地帶內仍有土地可供發展，更為適當的做法是把擬議小型屋宇發展集中在該地帶內，務求令發展模式有序，土地及基礎設施得以有效運用；以及
- (d) 倘批准這兩宗申請，會為該「綠化地帶」內其他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，該區整體的環境及景觀質素將會下降。」

[陳福祥先生此時暫離會議。]

議程項目 33

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TM/462

擬在劃為「其他指定用途」註明「遊艇會、船隻修理及與遊艇停泊處有關的商業設施」地帶的屯門青山公路－青山灣段 1 號黃金海岸購物商場一樓 20 號舖

開設學校(補習學校)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/TM/462 號)

簡介和提問部分

101. 高級城市規劃師／屯門及元朗西劉長正先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬開設的學校(補習學校)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局收到一份公眾意見書。提意見人認為，出口及逃生途徑均狹窄、走廊欄杆的間縫大，而且欄杆太矮，在在對學生構成安全風險；沒有為學生提供獨立的樓梯或升降機，而擬議學校一帶設有酒吧，其四周環境普遍不適合學習；青山公路一帶又有交通擠塞問題。屯門民政事務專員預料，本地居民可能會關注青山公路一帶的公共交通設施可否足以應付擬議補習學校所帶來的新增乘客量；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所作的評估，規劃署並不反對這宗申請。有關學校的規模小，只有兩間課室，最多僅容納 30 人，與「其他指定用途」註明「遊艇會、船隻修理及與遊艇停泊處有關的商業設施」地帶的規劃意向並無牴觸。這宗申請符合城市規劃委員會規劃指引編號 40 有關「擬作補習學校用途而按照《城市規劃條例》第 16 條提出規劃申請」的規定，因為擬作補習學校的用途與商業大廈的其他用途及周邊的商業用途並非不協調；申請的處所位於一幢商業樓宇內，而該樓宇獨立於毗鄰的住宅發展項目香港黃金海岸及愛琴海

岸；補習學校與住宅大廈並無共用入口，故預期不會對居民構成任何滋擾或不便；擬議學校的規模小，不大可能會對周邊環境造成很大的負面影響；而消防處處長及屋宇署總屋宇測量師／新界西原則上對這宗申請不表反對或沒有負面意見。為回應消防處處長有關消防安全的意見，建議如這宗申請獲批准，加入一項規劃許可附帶條件，規定擬議學校必須設置消防裝置及滅火水源。就屯門民政事務專員關注交通影響的問題，運輸署署長從交通工程的角度而言，對這宗申請並無意見。

102. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

103. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。有關的規劃許可有效期至二零一八年八月八日止；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：

「為擬議學校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。」

104. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

「(a) 留意教育局局長的意見，申請人必須提交以下文件，其為擬議學校提出的註冊申請才可獲批准：

- (i) 城規會及地政總署就擬議的處所審批的文件；
- (ii) 消防處及屋宇署就上述處所簽發的安全證明書／通知書；以及
- (iii) 證明申請人有權使用相關處所的文件，如租約及租金收據等；

- (b) 留意消防處處長的意見，消防處收到正式提交的建築圖則後，便會制訂詳細的消防安全規定；以及
- (c) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，該署會在申請人提交圖則階段給予詳細的意見。倘日後收到涉及《教育條例》第 12(1)條所載的證明書的申請，屋宇署的牌照組將根據結構、逃生途徑、耐火結構及影響公眾安全的違例建築工程這四個範疇，處理有關申請。」

議程項目 34

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TM/463

擬在劃為「政府、機構或社區」地帶及「住宅(乙類)10」地帶的屯門第 4 區景秀里的政府土地略為放寬「住宅(乙類)10」地帶部分的地積比率及建築物高度限制，以及把「政府、機構或社區」地帶部分納入作住宅發展(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/TM/463 號)

105. 秘書報告，這宗申請是由地政總署提交，而香港環境資源管理顧問有限公司及土木工程拓展署是申請人的顧問。地政總署助理署長／區域 1 鄒敏兒女士及黎慧雯女士就此議項申報利益。由於此議項的申請是由地政總署提交，鄒敏兒女士涉及直接利益，故須暫時離席。黎慧雯女士目前與土木工程拓展署有業務往來。委員備悉，黎女士因事未能出席會議。

[此時，鄒敏兒女士暫時離席，而符展成先生則離席。]

簡介和提問部分

106. 高級城市規劃師／屯門及元朗西劉長正先生簡介這宗申請，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「住宅(乙類)10」地帶部分的地積比率及建築物高度限制，以及把「政府、機構或社區」地帶部分納入作住宅發展；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。土木工程拓展署土力工程處處長認為，申請地點位於陡斜的天然山坡之下，或會受到該山坡的潛在山泥傾瀉風險的影響；處長要求日後的發展商進行天然山坡災害研究，並在有需要時採取適當的紓減影響措施。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境認為，雖然申請地點現有的樹木難免要被移除，但這些樹木屬常見品種。漁農自然護理署署長亦表示，申請地點的林木以常見品種為主。為解決景觀影響的問題，日後的發展商須按地契條款就擬議發展項目提交樹木調查報告、保護樹木建議，以及補種樹木的美化環境建議。環境保護署署長認為，有關的危險評估已確定了一些降低風險的措施，可透過土地契約加以落實，包括設立禁止日後發展的安全緩衝區；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局共收到 99 份公眾意見書，當中包括五份由屯門區議員提交的意見書，表示反對這宗申請，主要理由包括有關建議會對周邊地區的景觀、通風、自然光線、空氣質素、生態、交通及公共交通載客量構成潛在的負面影響；可能會出現砍伐樹木及山泥傾瀉的情況，因為申請地點位於斜坡上，四周都長滿植物；對未來居民構成的潛在風險高，因為申請地點毗鄰具潛在危險的裝置及石油氣貯存庫；該區的配套設施不足，例如沒有市場；申請地點接近墳墓，並不適合作住宅用途；申請地點應用作綠化或康樂及社區設施；以及應改劃「政府、機構或社區」地帶那部分；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。在分區計劃大綱圖上，申請地點主要劃為「住宅(乙類)10」地帶(約 86.2%)，一部分則劃為「政府、機構或社區」地帶(約

13.8%)。由於「政府、機構或社區」地帶那部分是屯門濾水廠竣工後餘下的土地，該處無須再作「政府、機構或社區」用途，因此把那部分用作住宅發展可更善用土地資源，以滿足房屋需求。擬議的發展估計可令住宅單位由原來在「住宅(乙類)10」地帶的 521 個，增至佔整個申請地點的 733 個，有助提升短期的房屋供應量。增加地積比率及建築物高度限制的建議，可與周邊地區的景物互相協調。擬議的發展不會影響通風廊的有效闊度及效能，也不會對通風有任何影響。為確保日後的發展商免費提供和保養一條行人通道，通往申請地點以北的現有墳墓／金塔，該可供售賣用地的地契條款須包括保養有關行人通道的規定。雖然當局收到負面的公眾意見，但相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。

107. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

108. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。有關的規劃許可有效期至二零一八年八月八日止，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) 在該可供售賣用地的地契條款加入建築物高度限制(「政府、機構或社區」地帶內的地庫除外)為兩層的規定，而有關規定必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (b) 在該可供售賣用地的地契條款加入保護樹木及美化環境的規定，而有關規定必須符合規劃署署長或城規會的要求；以及
- (c) 在該可供售賣用地的地契條款加入免費提供和保養一條行人道的規定，方便人往來申請地點以北的墳

墓／金塔，而有關規定必須符合民政事務總署署長或城規會的要求。」

109. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- 「(a) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，申請人應通知日後的發展商在申請地點南邊關設景觀緩衝區以供植樹，緩衝區的闊度不少於 2 米為佳，務求在可行的情況下盡量彌補失去的植被斜坡；
- (b) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，發展密度不得超過《建築物(規劃)規例》附表一所准許的範圍。若擬在申請地點進行任何新的建築工程，必須先取得屋宇署的批准及同意，否則有關工程即屬違例建築工程。根據《建築物條例》，申請人須委聘認可人士出任統籌人，統籌擬議的建築工程。申請地點／大廈須分別根據《建築物(規劃)規例》第 5 及第 41D 條，關設從街道通往該處的途徑和緊急車輛通道。據悉，日後的發展商須按地契條款，沿現有／另關的行人路免費提供和保養一條往來墳墓／金塔的公共行人通道。在此方面，申請地點內任何用作通往有關墳墓／金塔的公共通道，按《建築物條例》計算地積比率及上蓋面積時均應將之從地盤面積扣減出來。屋宇署《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 號所載的可持續建築設計指引，只可在擬議建築發展項目申請總樓面面積寬免時(即把綠化／園景美化設施及非強制／非必要機房和服務扣除於／不計入總樓面面積及／或上蓋面積)按《建築物條例》在建築圖則審批階段加以落實；以及
- (c) 留意機電工程署署長的意見，日後的發展商須就擬議發展項目的最終設計進行定量風險評估，以確定石油氣裝置的風險水平符合政府風險指引，並按地契條款在適當時實施相關的紓減風險措施。申請人／施工方須向供電商索取電纜圖則，以及架空電纜準線繪圖(如適用)，以找出申請地點內或附近是否

設有地下電纜(及／或架空電纜)。若申請地點位於《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，則須先諮詢供電商及與供電商作出安排。在申請地點範圍內搭建任何構築物前，申請人／施工方及／或其承建商必須與供電商聯絡，並在有需要時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／施工方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》。

[鄒敏兒女士此時返回席上。]

議程項目 35

第 16 條申請

[公開會議]

A/TM-LTY Y/278 擬在劃為「商業」地帶的屯門藍地第 130 約地段第 531 號餘段、第 532 號 D 分段餘段、第 532 號餘段及毗連政府土地進行分層樓宇發展，以及略為放寬建築物高度限制
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/TM-LTY Y/278A 號)

110. 秘書報告，這宗申請曾一度延期兩個月。自上一次於二零一四年四月四日延期以來，申請人已提交經修訂的發展藍圖、噪音影響評估、空氣質素影響評估，以及經修訂的泊車設施及車輛進出口通道圖則。

111. 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 36

第 16 條申請

[公開會議]

A/TM-LTY Y/282 擬在劃為「住宅(戊類)」地帶的屯門藍地新慶路第 130 約地段第 464 號 A 分段第 1 小分段、第 464 號 B 分段、第 465 號、第 472 號 A 分段餘段及第 472 號 B 分段餘段進行分層樓宇發展
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/TM-LTY Y/282 號)

112. 秘書報告，申請人於二零一四年七月二十二日要求城規會延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間準備進一步資料，回應相關政府部門的意見。這是申請人首次提出延期要求。

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。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。

[陳福祥先生此時返回席上。]

議程項目 37

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-PS/421 在劃為「綠化地帶」的元朗屏山永寧村第 122 約地段第 922 號、第 923 號、第 925 號、第 926 號、第 928 號、第 929 號及毗連政府土地關設臨時報紙回收分類工場(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-PS/421A 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) 關設臨時報紙回收分類工場，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點毗連民居。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有保留，因為批准申請會立下不良先例，令該區整體的景觀環境質素下降，並會對「綠化地帶」的完整性及功能構成負面影響；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局接獲三份公眾意見書。永寧村的村代表支持這宗申請，因為擬議發展可推廣環保，並為村民提供就業機會。嘉道理農場暨植物園公司及創建香港則反對這宗申請，主要理由是擬議發展不符合「綠化地帶」的規劃意向；批准這宗申請，累積影響所及，可能造成負面影響；擬議用途與附近的用途不相協調；以及申請人沒有進行環境及交通評估；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所作的評估，規劃署不支持這宗申請。「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。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，即使僅屬臨時性質亦然。擬議發展與位於申請地點東北面、南面及東南面的鄰近住宅用途不相協調。申請地點亦接近其北面一處劃為「自然保育區」的林地。漁農自然護理署署長表示，擬議發展不應侵擾或干擾「自然保育區」地帶內的鄰近林地。此外，擬議發展不符合城市規劃委員會(下稱「城規會」)就「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」頒布的規劃指引(城規會規劃指引編號 10)，因為申請地點先前未曾獲批給規劃許可，以作回收及工場發展用途，以及環保署署長和規劃署總城市規劃師／城市設計及園境提出負面意見。申請人未能證明擬議發展不會對附近地區的環境及景觀造成負面影響。該「綠化地帶」內未有同類申請獲批准作臨時回收工場用途。批准這宗申請會立下不良先例。

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) 「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，「綠化地帶」不宜進行發展。擬議發展並不符合「綠化地帶」的規劃意向。申請書內並無有力的規劃理據，以支持偏離有關的規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (b) 擬議發展不符合城規會就有關擬在「綠化地帶」進行發展而頒布的規劃指引(城規會規劃指引編號 10)，因為申請地點先前未曾獲批給規劃許可，預計擬議發展會對環境及景觀造成負面影響。此外，

申請人未能證明擬議發展不會對環境及景觀造成負面影響；

- (c) 擬議發展與鄰近地區的鄉郊特色及住宅用途不相協調；以及
- (d) 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。倘這些同類申請獲得批准，累積影響所及，會導致該區整體的環境質素下降。」

議程項目 38

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-PS/451 在劃為「住宅(乙類)2」地帶的洪水橋第 124 約地段第 4178 號德興樓地下 2 號舖經營食肆(餐廳)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-PS/451 號)

簡介和提問部分

117. 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) 經營的食肆(餐廳)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第九段。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，當局並無收到公眾意見書；以及

[袁家達先生此時暫時離席。]

- (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。雖然餐廳用途並不完全符合「住宅(乙類)2」地帶的規劃意向，但卻可為當地居民提供餐飲服務。擬議的食肆位於現有一幢住宅大廈地下，該大廈最低三層設有餐廳、商店及教堂。同一幢大廈第 4、5 及 6 號舖獲批規劃申請(申請編號 A/YL-PS/391)作同樣用途。毗鄰的德祥樓亦設有其他餐廳／咖啡店。這項建議與附近的規劃用途並非不協調，而加入相關的規劃許可附帶條件可回應消防處處長的要求。

118. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

119. 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，並須附加下列條件：

「須設置符合消防處處長或城規會要求的消防裝置。」

120. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- 「(a) 在有關處所展開發展前，須先取得規劃許可；
- (b) 留意食物環境衛生署署長的意見，該食肆須取得食物環境衛生署署長簽發的有效食物業牌照，並遵從相關的政府部門有關食物業營運的規定／條件；
- (c) 留意消防處處長的意見，消防處收到正式提交的建築圖則或發牌當局的轉介後，便會制訂詳細的消防安全規定；以及
- (d) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，申請人不得對德興樓現有的雨水排放系統作任何改動。」

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-LFS/265 在劃為「住宅(戊類)」地帶的元朗流浮山第 129 約地段第 2177 號(部分)、第 2193 號(部分)、第 2194 號(部分)、第 2195 號、第 2196 號、第 2197 號(部分)、第 2198 號(部分)、第 2199 號(部分)、第 2200 號(部分)、第 2201 號(部分)、第 2203 號(部分)、第 2204 號 A 分段(部分)、第 2225 號(部分)、第 2228 號 A 分段(部分)、第 2228 號 B 分段(部分)、第 2334 號(部分)、第 2336 號 A 分段(部分)、第 2336 號 B 分段(部分)、第 2337 號(部分)、第 2338 號、第 2339 號 A 分段(部分)、第 2340 號、第 2341 號(部分)、第 2342 號、第 2343 號、第 2344 號 A 分段(部分)、第 2344 號 B 分段(部分)、第 2344 號 C 分段、第 2349 號(部分)、第 2350 號、第 2351 號(部分)、第 2352 號(部分)、第 2353 號(部分)、第 2364 號(部分)、第 2365 號(部分)、第 2366 號 A 分段(部分)、第 2366 號餘段(部分)、第 2367 號、第 2368 號、第 2369 號、第 2370 號、第 2371 號、第 2373 號 A 分段、第 2373 號餘段(部分)、第 2374 號、第 2375 號、第 2376 號 A 分段、第 2376 號 B 分段(部分)、第 2376 號 C 分段(部分)、第 2377 號、第 2378 號餘段(部分)及第 3450 號(部分)

臨時露天存放金屬製品、建築機械及材料和
全新拖架，並闢設附屬食堂及貨櫃車拖架停放場
(為期三年)

(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-LFS/265 號)

簡介和提問部分

121. 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) 臨時露天存放金屬製品、建築機械及材料和全新拖架，並闢設附屬食堂及貨櫃車拖架停放場，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，理由是申請地點附近(最接近的位於約 7.5 米外)及流浮山道(即通往申請地點的通道)沿途有易受影響用途，預計擬議用途會對環境造成滋擾。此外，當局在過去三年接獲三宗針對申請地點上落貨活動產生噪音的投訴；
- (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，表示反對這宗申請。反對的主要理由是申請所涉的擬議用途不符合「住宅(戊類)」地帶的規劃意向；倘這宗申請獲得批准，可能會影響房屋土地供應；擬議發展與附近一帶的用途不相協調；以及有關發展可能影響居住環境，因為申請人並無提交環境評估，以證明擬議發展不會對附近一帶的環境和排水造成負面影響；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 12 段所作的評估，認為有關臨時用途可予容忍一年。雖然申請用途不符合「住宅(戊類)」地帶的規劃意向，即主要是透過進行重建而逐步淘汰現有的工業用途，使改作住宅用途，但申請地點並未有已知的發展計劃，而且申請用途屬臨時性質，暫時可予容忍。除少量民居外，毗鄰申請地點的土地主要用作停車場、工場和露天貯物場。因此，有關發展與該區的整體特色並非不相協調。此外，有關發展大致上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，因為申請地點先前曾獲批給規劃許可，而大部分相關政府部門亦沒有提出負面意見。環保署署長不支持這宗申請，理由是申請地點附近及流浮山道(即通往申請地點的通道)沿

途有易受影響用途；而且當局在二零一一年至二零一三年間接獲三宗針對申請地點上落貨活動產生噪音的投訴。為減少可能對環境造成的影響，建議施加規劃許可附帶條件，限制作業時間和物料的堆疊高度、禁止進行工場活動，以及維修保養申請地點的現有圍欄。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。此外，申請人亦須遵照《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，以盡量減少對附近的易受影響用途可能造成的環境影響。小組委員會已批准八宗涉及在申請地點作露天貯物用途的先前申請。基於該區對露天貯物及港口後勤用途的需求，小組委員會亦已批准 15 宗涉及同一「住宅(戊類)」地帶的同類申請。由於這些先前及同類申請獲批給規劃許可後，規劃情況並沒有重大改變，故批准這宗申請符合小組委員會先前的決定。至於環保署署長所關注的事宜，建議批給為期一年的較短規劃許可有效期，而非申請人所要求的三年，以監察申請地點的情況。至於反對這宗申請的公眾意見，由於申請只涉及臨時用途，故暫時可予容忍，而且相關政府部門對申請亦不表反對／沒有負面意見。此外，小組委員會先前亦曾批准涉及該區的同類申請。

[袁家達先生此時返回會議席上。]

122. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

123. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為一年，至二零一五年八月八日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上七時至翌日早上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，在申請地點周邊五米範圍內存放物料的堆疊高度，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切割、拆卸、清洗、修理、回收及工場活動；
- (e) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為維修保養申請地點的現有圍欄；
- (f) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛在公共道路排隊等候，或以倒車方式進出公共道路；
- (g) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為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(即在二零一四年十一月八日或之前)提交申請地點現有排水設施的狀況記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (i) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一四年十一月八日或之前)落實獲接納的美化環境建議，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(即在二零一四年九月十九日或之前)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(即在二零一四年十一月八日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；

- (l) 就上文(k)項條件而言，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一五年二月八日或之前)落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (m) 倘在規劃許可有效期內沒有履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(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；
- (n) 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)或(l)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (o) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復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。」

124. 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) 批給較短的一年規劃許可有效期，是為監察申請地點的情況；
- (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，租契規定事先未獲政府批准，不得搭建構築物。第 129 約地段第 2225 號的土地為短期豁免書第 3675 號所涵蓋，准許露天存放建築材料及金屬製品。此外，第 129 約地段第 2368 號的土地為建築許可證第 247 號所涵蓋，准許搭建作非工業用途的兩層高新界豁免管制屋宇。申請地點可經其他私人地段及政府土地上的通道通往流浮山路。元朗地政處不會

為所涉政府土地進行維修保養工程，也不保證會給予通行權。倘所涉規劃申請獲批給規劃許可，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；以及

- (e) 須遵照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；
- (f) 留意運輸署署長的意見，這宗申請不會為毗鄰道路網帶來額外交通量。申請地點內須有足夠空間供車輛轉動；
- (g) 留意路政署總工程師／新界西的意見，由流浮山路通往申請地點的通道安排，須提交運輸署並獲得該署的許可。倘擬議車輛進出通道獲運輸署同意，申請人須按照路政署標準圖則 H1113 號和 H1114 號或 H5133 號、H5134 號和 H5135 號(視乎何者配合現有毗鄰行人路而定)的最新版本所載規定，在位於屏唐東街的出入口闢設車輛進出通道。申請人亦須在申請地點的出入口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與流浮山路的通道；
- (h) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，申請人須移除申請地點內的枯樹和種植新樹，並須妥為護理申請地點內的現有樹木，使之保持良好狀況，以及沿申請地點西北面和東北面的界線植樹；
- (i) 留意消防處處長的意見，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，以及依循文件附

錄 V 所載有關露天貯存用地的良好作業指引。平面圖亦須清楚標示擬設消防裝置的位置。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。此外，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，便會制訂詳細的消防安全規定；以及

- (j) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，沒有記錄顯示建築事務監督曾就申請地點的現有構築物給予許可，因此屋宇署不宜就有關構築物是否適用於申請用途給予意見。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，不應指定作這宗申請所批准的任何用途。倘申請人擬在申請地點進行任何新的建築工程(包括搭建開放式棚架及改裝貨櫃作臨時建築物)，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，建築事務監督會視乎需要而根據屋宇署針對違例建築工程的政策採取執法行動，予以清拆。即使獲批給規劃許可，也不應視作在《建築物條例》下，申請地點現有的建築工程或違例建築工程亦獲許可。」

議程項目 40

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-HT/904 在劃為「綜合發展區」地帶及「綠化地帶」的元朗廈村第 125 約地段第 70 號(部分)、第 72 號(部分)、第 73 號(部分)、第 74 號(部分)、第 75 號(部分)、第 76 號 A 分段(部分)、第 77 號(部分)、第 122 號(部分)、第 124 號(部分)、第 125 號、第 126 號、第 127 號(部分)、第 128 號、第 129 號(部分)、第 136 號(部分)、第 137 號(部分)、第 138 號(部分)、第 139 號、第 140 號(部

分)、第 141 號(部分)、第 142 號(部分)、第 143 號(部分)、第 147 號(部分)、第 148 號(部分)、第 149 號(部分)、第 150 號(部分)、第 152 號(部分)、第 153 號(部分)、第 154 號、第 155 號、第 156 號、第 157 號(部分)、第 158 號(部分)、第 159 號、第 160 號、第 161 號、第 162 號、第 163 號、第 164 號、第 165 號(部分)、第 169 號(部分)、第 170 號、第 171 號(部分)、第 172 號(部分)、第 173 號(部分)、第 175 號(部分)、第 176 號(部分)、第 261 號(部分)、第 265 號(部分)、第 267 號(部分)及第 268 號(部分)臨時露天存放建築材料及貨櫃，並闢設貨櫃車停車場、物流場地及附屬工場(包括壓實及拆除包裝工場)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-HT/904 號)

簡介和提問部分

125. 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) 臨時露天存放建築材料及貨櫃，並闢設貨櫃車停車場、物流場地及附屬工場(包括壓實及拆除包裝工場)，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點附近及沿屏廈路有易受影響的用途(最接近的民居與申請地點相距約 75 米)及，預計環境會受到滋擾；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局接獲由兩名鳳絳村居民提交的一份公眾意見書，表示反對這宗申請。反對的主要理由是，「綠化地帶」內的用地鄰近鳳降村，現已非法填平作擴大露天存放貨櫃的用

途；儘管有關人士已被檢控並須把申請地點恢復原狀，但「綠化地帶」內的土地上仍有非法填土工程繼續進行；以及這宗申請應遭小組委員會拒絕；以及

- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 12 段所作的評估，不反對這宗申請。由於仍未有落實有關分區計劃大綱圖所劃定用途的計劃／已知意向，倘就這宗申請批給屬臨時性質的規劃許可，不會妨礙落實「綜合發展區地帶」的規劃意向。儘管申請地點的部分範圍（約 46%）已劃為「綠化地帶」，但由一九九九年申請地點已鋪築地面並作露天貯物用途。申請地點北面、東面及南面的地方主要是露天貯物場、物流場地及倉庫，均在獲批有效規劃許可的情況下經營。為此，根據城規會於二零零八年十月就「擬作露天貯物及港口後勤用途而按照城市規劃條例第 16 條提出的規劃申請」所頒布的規劃指引編號 13E(城規會規劃指引編號 13E)，該「綠化地帶」內這特定地段範圍原屬第 4 類地區已重新列為第 2 類地區。鑑於上文所述，持續使用該「綠化地帶」內這個特定地段範圍作屬臨時性質的申請用途是可以容忍的。申請地點北面、東面及南面的用地現時亦作露天貯物用途。申請地點東面以荒地為主，而鳳降村村民聚居於其西北面相距約 120 米的地方。因此，申請用途與四周土地用途並非不相協調。這宗申請所涉的發展大致上符合城規會規劃指引編號 13E，因為相關政府部門沒有提出負面意見。儘管環保署署長認為申請地點附近有易受影響的用途而不支持申請，但過去三年當局並無接獲針對申請地點的環境投訴。為解決環保署署長關注的問題，當局亦建議訂明規劃許可附帶條件，限制申請地點的作業時間和在申請地點堆疊貨櫃／物料的高度。倘申請人不履行該等規劃許可附帶條件，會導致規劃許可被撤銷。此外，當局會告知申請人須遵從《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，以盡量減少可能對附近易受影響用途造成的環境影響。小組委員會最近批准了 32 宗涉及同一「綜合發展區」地帶的同類申請。至於公眾意

見，應留意的是申請地點已鋪築地面並作露天貯物用途。小組委員會在一九九九年就這塊用地首次批給規劃許可作露天貯物用途。

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，至二零一七年八月八日止，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上午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，不得在申請地點處理／存放可再造物料；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，於申請地點周邊的五米範圍內堆疊貨櫃的高度，不得超過邊界圍欄的高度；
- (e) 在規劃許可有效期內的任何時間，於申請地點存放並堆疊貨櫃的高度，不得超過八個貨櫃疊起的高度；
- (f) 在規劃許可有效期內的任何時間，於申請地點內任何樹木的一米範圍內，不得存放／棄置任何物料；
- (g) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛在公共道路排隊等候或以倒車方式進出公共道路；
- (h) 在規劃許可有效期內，必須時刻維修保養申請地點的現有排水設施；

- (i) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一四年十一月八日或之前)提交申請地點的現有排水設施的狀況記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (j) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一五年二月八日或之前)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；
- (k) 就上文(j)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一五年五月八日或之前)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；
- (l) 在批給規劃許可之日起計六個星期內(即在二零一四年九月十九日或之前)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；
- (m) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一五年二月八日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (n) 就上文(m)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一五年五月八日或之前)落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (o) 如申請人所建議，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一五年二月八日或之前)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；
- (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)、(g)或(h)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；

- (q) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件 (i)、(j)、(k)、(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，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

128. 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) 留意地政總署元朗地政專員的意見，申請地點包括根據集體政府租契持有的舊批農地。該租契訂明，倘事先未獲元朗地政處批准，不得搭建構築物。車輛前往申請地點必須由屏廈路穿越私人土地及政府土地。元朗地政處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。倘這宗申請獲得批准，有關地段的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。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；
- (d) 遵從環境保護署署長最新發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，以盡量減少可能對環境造成的滋擾；
- (e) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，擬議種植的樹木，其高度不符合植樹的一般規定，而現有樹木所在位置有別於最近一次實地視察所見。申請地點有多棵大樹不知所終、枯萎或傾

側，申請人須補種新樹。此外，沿申請地點的邊界可以種植樹木；

- (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。通往申請地點的區內路徑並非由運輸署負責管理。申請人應向地政監督查核該條區內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；
- (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田廈路附近道路的通道；
- (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。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。申請人須向消防處提交有效的消防證書(FS251)，以供審批。申請人須留意，倘擬議構築物須符合《建築物條例》(第123章)的規定，消防處會在收到正式提交的建築圖則後才制定詳細的消防規定。
- (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(並非新界豁免管制屋宇)乃屬違例構築物，不應指定作這宗規劃申請獲批准的用途。倘擬在申請地點進行任何新的建築工程(包括搭建屬臨時建築物的貨櫃及開放式棚架)，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，建築事務監督可視乎需要而根據屋宇署針對違例建築工程的政策採取執法行動，予以清拆。即使獲批給規劃許可，也不應視作在《建築物條例》下，申請地點現有的建築工程或違例建築工程亦獲許可。每處申請地點須分別根據

《建築物(規劃)規例》第 5 及第 41D 條，各自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；以及

- (j) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，申請人或須把內部供水系統伸延，以接駁至最接近的合適政府總水管，以便有關發展獲得供水。申請人亦須解決與供水相關的任何土地問題(例如私人地段問題)，並須負責私人地段內的次幹水管的建造、運作及維修保養，而有關情況必須符合水務署所訂標準。」

議程項目 41

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-HT/905 在劃為「綜合發展區」地帶的元朗廈村
第 129 約地段第 3200 號餘段、第 3201 號餘段、
第 3206 號餘段及毗連政府土地
臨時露天存放貨櫃，並闢設維修工場及員工飯堂
(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-HT/905 號)

簡介和提問部分

129. 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) 臨時露天存放貨櫃、並闢設維修工場及員工飯堂，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」)不支

持這宗申請，因為有關的通道(鳳降村路、流浮山路及屏廈路)沿路有易受影響的用途，預計擬議發展會對環境造成滋擾；

- (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；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 12 段所作的評估，不反對這宗申請。雖然擬議用途不符合「綜合發展區」地帶的規劃意向，但目前並沒有時間表／已知的意向要落實分區計劃大綱圖上這個地帶的用途；因此，批准這宗屬臨時性質的申請，不會妨礙落實「綜合發展區」地帶的規劃意向。申請地點擬作露天存放和維修工場的用途，與附近一帶主要佔用的露天存放場、倉庫、物流和車輛維修工場用途並非不相協調。擬議發展符合城市規劃委員會規劃指引(城規會規劃指引)編號 13E 有關「擬作露天貯物及港口後勤用途而按照城市規劃條例第 16 條提出的規劃申請」的規定，相關政府部門大多沒有負面意見。不過，環保署署長不支持這宗申請，因為有關的通道(鳳降村路、流浮山路及屏廈路)沿路有易受影響的設施；但過去三年，當局沒有接獲針對申請地點並證明屬實的環境投訴。為減少可能產生的環境影響，建議加入限制作業時間和貨櫃／物料堆疊高度的規劃許可附帶條件。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。此外，亦會告知申請人要遵照《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，盡量減少可能對毗鄰地方造成的環境影響。

130. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

131. 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，至二零一七年八月八日止，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上午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進行作業；
- (c) 在規劃許可有效期的任何時間，在申請地點範圍內存放的貨櫃的堆疊高度不得超過八個貨櫃的高度；
- (d) 在規劃許可有效期的任何時間，不得在申請地點內任何樹木的一米範圍內存放／棄置任何物料；
- (e) 在規劃許可有效期的任何時間，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) 在規劃許可有效期內，保養申請地點的現有排水設施，使之時刻保持良好狀況；
- (g) 在三個月內(即在二零一四年十一月八日或之前)提交申請地點的現有排水設施狀況記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一五年二月八日或之前)提交保護樹木和美化環境建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (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(即在二零一五年五月八日或之前)，落實保護樹木和美化環境建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (j) 在批給規劃許可之日起計六個星期內(即在二零一四年九月十九日或之前)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六個月內(即在二零一五年二月八日或之前)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，必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一五年五月八日或之前)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(即在二零一五年二月八日或之前)在申請地點設置圍欄，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (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)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；
- (o) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(g)、(h)、(i)、(j)、(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) 在這項規劃許可有效期屆滿後，必須把申請地點恢復為美化市容地帶，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

132. 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這項發展所涉及的任何土地問題；
- (b) 留意地政總署元朗地政專員的意見，申請地點包括根據集體政府租契持有的舊批農地，有關租契有限制規定，事先未經政府批准，不得搭建任何構築物。元朗地政處沒有就擬議用途及／或佔用申請地點內的政府土地(約 80 平方米，有待核實)批給許可。事先未經政府批准而佔用政府土地的行為不應

鼓勵。當局已批出短期豁免書第 3128 號，准許於第 129 約地段第 3200 號餘段搭建構築物，以供臨時露天存放貨櫃、並闢設維修工場及員工飯堂。申請地點可經由政府土地及其他私人地段接達鳳降村路。元朗地政處不會為涉及的政府土地進行維修保養工程，亦不保證會給予通行權。倘這宗申請獲得批准，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申請地點的違例情況納入規範。此外，佔用人也須向元朗地政處申請短期租約，把違例佔用政府土地的情況納入規範。地政總署會以業主身分全權酌情考慮有關申請，倘予批准，或會附加條款及條件，包括規定申請人繳付地價或費用；

- (c) 遵照環境保護署署長發出的最新《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，以盡量減低對環境可能造成的滋擾；
- (d) 留意運輸署署長的意見，申請地點內須有足夠空間讓車輛迴轉，而車輛不得排隊至公共道路或倒車進出該公共道路；
- (e) 留意路政署總工程師／新界西的意見，申請人須採取足夠的排水措施，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與鳳降村路的通道；
- (f) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，在申請地點內發現兩個枯樹頭，由於移走枯樹頭可能會影響到毗鄰樹木，故可容許枯樹頭存在，但申請人須妥為處理枯樹頭。此外，在植樹區內有遭棄置的物品／廢物，申請人須就此提交經修訂的保護樹木和美化環境建議；
- (g) 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，並述明尺寸大小和佔用性質，另外亦須在平面圖上清楚顯示安裝擬議消防裝置的位

置。倘申請人希望獲豁免提供消防處訂明的若干消防裝置，必須向消防處提出理據，以供考慮。然而應提醒申請人，倘擬設的構築物必須遵從《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，制訂詳細的消防安全規定。制訂消防裝置方案的規定，載於文件附錄 V；

- (h) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，根據《建築物條例》，未經屋宇署批准而在已批租土地上搭建的現有構築物(並非新界豁免管制屋宇)乃屬違例構築物，不應指定作這宗申請獲批准的用途。倘擬在申請地點進行任何新的建築工程(包括搭建屬臨時建築物的貨櫃及開放式棚架)，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，建築事務監督可視乎需要而根據屋宇署針對違例建築工程的政策採取執法行動，予以清拆。即使獲批給規劃許可，也不應視作在《建築物條例》下，申請地點現有的建築工程或違例建築工程亦獲許可。每處申請地點須分別根據《建築物(規劃)規例》第 5 及第 41D 條，各自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；以及

- (i) 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。倘無法改移受影響的水管，則須把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，並在夾附的圖則上顯示。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、其屬下人員和承辦商或其工人可隨時帶同所需裝備和駕駛車輛進入該範圍，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。政府無須就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負上責任。」

議程項目 42

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TT/334 在劃為「農業」地帶的元朗大棠第 117 約地段第 490 至第 493 號臨時露天存放貨櫃作貯物用途(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-TT/334 號)

簡介和提問部分

133. 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) 臨時露天存放貨櫃作貯物用途，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。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民居，最接近的民居位於申請地點的北鄰和南鄰，預計擬議用途會對環境造成滋擾。環境保護署於二零一二年接獲一宗針對申請地點的環境投訴，指第 117 約地段第 490 至第 494 號發出臭味，並已證明投訴屬實。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)亦不支持這宗申請，因為申請地點有復耕潛力，而且附近有常耕活動。
- (d) 當局在法定公布期的首三個星期內接獲兩份反對申請的公眾意見書，分別由嘉道理農場暨植物園公司及創建香港提交。嘉道理農場暨植物園公司認為大棠的「農業」地帶仍適宜作農耕用途，因此「農業」地帶的規劃意向須予遵從；當局應保育農地，

以保障可持續的食物供應及解決食物安全的問題；以及申請人應物色其他更合適的地點作申請用途。創建香港反對申請的主要理由是這項發展不符合「農業」地帶的規劃意向；擬議用途會令鄉郊環境質素下降，並產生累積影響；申請人並無提供交通或環境影響評估；以及批准並容許繼續在申請地點進行有關用途，會令土地更難作其他更合適的用途；以及

- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 12 段所作的評估，不支持這宗申請。這宗申請的發展項目不符合「農業」地帶的規劃意向，即保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途；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；以及這項發展與附近地區饒富鄉郊特色的環境不相協調，因四周有零散的住用構築物、果園、休耕農地、荒地、空置土地／構築物及池塘。雖然附近有若干露天貯物場、工場和停車場，但這些項目均屬涉嫌違例發展，規劃事務監督可採取執管行動。此外，申請地點十分接近東面較遠處一幅現時劃為「綠化地帶」的土地。這宗申請不符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E「擬作露天貯物及港口後勤用途而按照《城市規劃條例》第 16 條提出的規劃申請」的規定，因為申請地點先前並無獲批規劃許可作露天貯物用途，加上相關政府部門（包括漁護署署長及環保署署長）提出負面意見，而當局亦接獲反對申請的公眾意見。批准這宗申請，即使僅屬臨時性質，亦會立下不良先例，令「農業」地帶內的同類申請激增，導致附近的鄉郊環境質素下降。

134. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

135. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請。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) 這項發展不符合「農業」地帶的規劃意向，即主要是保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途，以及要保存在復耕及作其他農業用途方面具有良好潛力的休耕農地。申請書內並無有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (b) 這宗申請的發展項目不符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E「擬作露天貯物及港口後勤用途而按照《城市規劃條例》第 16 條提出的規劃申請」的規定，因為申請地點先前並無獲批規劃許可，加上政府部門對申請提出負面意見，而區內人士亦予以反對；
- (c) 申請人未能證明這項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，亦會為「農業」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 43

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TT/335 在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗十八鄉第 117 約地段第 1187 號 O 分段(部分)、第 1187 號 Q 分段(部分)、第 1187 號 R 分段(部分)及毗連政府土地
闢設臨時飯堂(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-TT/335 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬闢設的臨時飯堂(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。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，當局沒有收到任何公眾意見書；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所作的評估，規劃署不反對這宗申請。地政總署元朗地政專員表示，元朗地政處現正處理的小型屋宇申請並沒有涉及該地點。由於這項發展屬臨時性質，批准申請不會妨礙落實「鄉村式發展」地帶的長遠規劃意向。擬闢設的飯堂與周邊的土地用途並非不協調，因為四周環境饒富鄉郊特色，其中混集了村屋、食肆、地產代理、汽車維修工場、停車場、貨倉、果園、議員辦事處、汽車銷售店及空置構築物／土地。小組委員會曾批准在附近地區闢作食肆用途的同類申請。這宗申請大致符合有關「擬在鄉郊地區的『綠化地帶』內開設食肆而按照《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 15A(城規會規劃指引編號 15A)的規定，因為擬闢設的飯堂位於大棠村的邊緣並緊連大棠山道。運輸署署長對申請人所建議提供的泊車設施和安排並沒有意見。如申請人所建議，在規劃許可加入相關的附帶條件，包括限制營業時間及禁止車輛在公共道路上輪候或倒車，以盡量減低負面影響。申請地點先前曾批給同一申請人規劃許可(編號 A/YL-TT/282)作同一用途。自上次批給規劃許可以來，規劃情況至今未有重大改變，加上申請人已履行有關上次申請的所有規劃許可附帶條件，因此，這宗申請可按個別情況予以從寬考慮。批准現在這宗申請亦與小組委員會先前的決定一致。

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。有關的規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一七年八月八日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上七時至早上七時在申請地點進行夜間作業；
- (b) 在規劃許可有效期內的任何時間，任何車輛均不得在公共道路上輪候或倒車；
- (c) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一五年二月八日或之前)，提交車輛進出口通道建議，而有關建議必須符合路政署署長或城規會的要求；
- (d) 就上述(c)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一五年五月八日或之前)，設置車輛進出口通道，而有關通道必須符合路政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(即在二零一五年二月八日或之前)，提交經修訂的保護樹木和美化環境建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (f) 就上述(e)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一五年五月八日或之前)，落實經修訂的保護樹木和美化環境建議，而落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一五年二月八日或之前)，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) 就上述(g)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一五年五月八日或之前)，落實

排水建議，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(即在二零一五年二月八日或之前)，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) 就上述(i)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一五年五月八日或之前)，設置消防裝置，而有關設施必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (k) 如在規劃許可有效期內沒有履行上述規劃許可附帶條件(a)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；
- (l) 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)、(h)、(i)或(j)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (m) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復為美化市容地帶，而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

139. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- 「(a) 在申請地點展開申請的用途前，須先取得規劃許可；
- (b) 與申請地點的相關擁有人解決這項發展所涉及的任何土地問題；
- (c) 留意地政總署元朗地政專員的意見，申請地點內的私人地段乃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元朗地政處批准，不得搭建構築物。元朗地政處並未批准所指明的構築物作食肆、廚房、開放式棚舍、貨櫃儲物室及廁所用途，

亦未批准佔用申請地點內的政府土地。事先未經政府批准而佔用政府土地的行為不應予以鼓勵。倘這宗申請獲批准，有關地段的擁有人須向元朗地政處提出申請，准其在申請地點搭建構築物或把申請地點的違例情況納入規範。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，但不保證會予批准，倘予批准，或會附加條款和條件，包括規定申請人繳付地價或費用。另外，申請地點緊連大棠山道，並可經政府土地到達。元朗地政處不負責為此路經進行維修保養工程，亦不保證申請人會有通行權；

- (d) 留意運輸署署長的意見，申請地點須有足夠空間讓車輛迴轉；
- (e) 留意路政署總工程師／新界西的意見，申請人須按照路政署最新制定的標準圖則 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)，在大棠山道出入口關設車輛進出口通道。申請人亦須採取足夠的排水措施，防止地面水由申請地點流往鄰近的公共道路／排水渠。路政署不須負責維修保養任何連接申請地點與大棠山道的通道；
- (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》，所有從申請地點排出的廢水均須符合《水污染管制條例》所訂明的規定；
- (g) 留意食物環境衛生署署長的意見，若在申請地點內經營飲食業，申請人須向食物環境衛生署申請相關的食物牌照／許可。此外，申請地點內的運作不得對附近地區的衛生造成任何滋擾；
- (h) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，如文件的繪圖 A-2 所示的現有樹木 1 號種植的

位置太接近一個高身花槽，有關情況必須加以糾正；

- (i) 留意渠務署總工程師／新界北就申請人所提交的排水建議(如文件繪圖 A-3 所示)所提出的意見，擬設集水井的大小，以及現有的 250 毫米 U 型排水渠與擬設的 225 毫米 U 型排水渠之間的接駁詳情須在擬議的排水圖上顯示。申請人須查核並證明現有位於下游的 U 型排水渠的水流容量不會受到有關發展所影響。此外，申請人亦須就申請地點範圍外或其管轄範圍外的所有擬議排水工程，徵詢地政總署元朗地政專員及相關地段擁有人的意見；
- (j) 留意消防處處長的意見，考慮到擬議構築物的設計／性質，預計有需要提供消防裝置。申請人須提交附有消防裝置建議的相關平面圖予消防處審批。平面圖須按比例繪製，並註明尺寸及佔用性質，而擬設消防裝置的位置亦須在平面圖上清楚標示。申請人須留意，倘擬議構築物須符合《建築物條例》第 123 章的規定，該處會在收到正式提交的建築圖則後制定詳細的消防安全規定；
- (k) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，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)均屬違例構築物，不應指定作這宗申請獲核准的用途；若要在申請地點進行任何新的建築工程(包括以貨櫃／開放式棚舍作臨時建築物)，事先必須取得建築事務監督的批准，否則有關工程即屬違例建築工程。此外，根據《建築物條例》的規定，申請人須委聘認可人士出任統籌人，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。批給這項規劃許可，不應視作當局認可申請地點上現有的建築工程或違反《建築物條例》的違例建築工程；申請地點須分別根據《建築物(規劃)規例》第 5 條及第 41D

條提供從街道通往該處的途徑及緊急車輛通道。倘申請地點並非緊連一條至少闊 4.5 米的指定街道，則須在提交建築圖則階段，根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條釐定其准許的發展密度；以及

- (1) 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，以找出申請地點內或附近是否設有地下電纜及／或架空電纜準線繪圖(如適用)。根據所取得的電纜圖則及相關的繪圖，若申請地點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。若申請地點位於規劃署公布的《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搭建任何構築物前，必須與供電商聯絡；如有需要，應要求供電商遷移地下電纜(及／或架空電纜)，使電纜遠離擬議構築物。申請人及其承建商在供電電纜附近進行工程時，須遵守根據《供電電纜(保護)規例》所訂的《有關在供電電纜附近工作的實務守則》。

議程項目 44

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/689 擬在劃為「未決定用途」地帶的元朗白沙村
第 117 約地段第 716 號餘段、第 718 號餘段、
第 745 號、第 746 號及毗連政府土地
臨時露天存放建築機械及建築材料(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-TYST/689 號)

簡介和提問部分

140. 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) 擬臨時露天存放建築機械及建築材料，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，理由是申請地點的東面和南面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；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局接獲一份反對申請的公眾意見書。提意見人聲稱在申請地點內的政府土地，現時由毗連地段的佔用人用作通道；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 12 段所作的評估，並不反對這宗申請。申請用途並不違反「未決定用途」地帶的規劃意向(一般擬作露天貯物用途)，把該處劃為「未決定用途」地帶，主要是考慮到公庵路的容車量。運輸署署長對這宗申請沒有負面意見。儘管《元朗南房屋用地規劃及工程研究》現正檢討該區的長遠規劃，預計有關研究可於二零一五年完成，因此，就這宗申請批給臨時性質的許可不會妨礙該區的長遠用途。有關「未決定用途」地帶主要被露天貯物場、貯存庫、貨倉及工場佔用，而申請地點四周也有同類用途。擬議臨時貯物用途與附近的土地用途並非不相協調。這宗申請大致上符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E「擬作露天貯物及港口後勤用途而按照《城市規劃條例》第 16 條提出的規劃申請」(下稱「城規會規劃指引編號 13E」)，理由是申請地點位於第 1 類地區內，適合作露天貯物及港口後勤用途，而且相關政府部門所關注的事宜屬技術性質，可透過附加相關規劃許可附帶條件而獲得解決。雖然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，預計擬議用途會對環境造成滋擾，但該署在過去三年並無接獲針對申請地點的環境投訴。因此，擬議露天貯物用途預計不會對附近地區造成重大的環境影響。為解決環保署署長所關注的事宜，建議加入規劃許可附帶條件，以限制申請地點的作

業時間及限制使用重型貨車(包括貨櫃車拖架／拖頭)，以及禁止進行工場活動和處理／存放電器及電子廢物。倘申請人未有履行規劃許可附帶條件，規劃許可會被撤銷。此外，申請人應遵從《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，以盡量減少可能對環境造成的影響。至於有公眾意見聲稱申請地點內的政府土地是用作毗連地段的通道，倘這宗申請獲得批准，申請人須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。地政總署元朗地政專員表示，當局沒有批准佔用申請地點內的政府土地，未經政府事先批准而佔用政府土地的行為不予以鼓勵。

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，至二零一七年八月八日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於下午七時至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，不得在申請地點進行修理、拆卸、噴漆、清洗或其他工場活動；
- (d) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點貯存或處理(包括裝卸)電器、電腦／電子零件(包括陰極射線管)或任何其他類別的電子廢物；

- (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 公噸的重型貨車(包括貨櫃車拖頭／拖架)在申請地點停泊／存放或進出申請地點；
- (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(即在二零一五年二月八日或之前)落實獲接納的美化環境建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一五年二月八日或之前)提交排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (i) 就上文(h)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一五年五月八日或之前)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；
- (j) 在批給規劃許可之日起計六個星期內(即在二零一四年九月十九日或之前)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六個月內(即在二零一五年二月八日或之前)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(即在二零一五年五月八日或之前)落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (m) 倘在規劃許可有效期內沒有履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)或(f)項的任何一

項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；

- (n) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件 (g)、(h)、(i)、(j)、(k) 或 (l) 項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (o) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復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。」

143. 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) 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地盤辦公室、廁所及保安室用途的指明構築物，亦沒有批准佔用申請地點內的政府土地。未經政府事先批准而佔用政府土地的行為不予以鼓勵。倘這宗申請獲批給規劃許可，相關擁有人須向元朗地政處提出申請，以獲准在申請地點搭建構築物，或把申請地點的違例情況納入規範。此外，申請人亦須把申請地點內屬政府土地的部分剔出，或在實際佔用該政府土地部分之前取得正式許可。地政總署會以業主身分全權酌情考慮有關申請，但不保證申請會獲批准。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，申請地點經由政府土地及其他私家土地連接公庵路。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；

- (e) 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；
- (f) 留意路政署總工程師／新界西的意見，用地出入口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。路政署不須負責維修保養任何連接申請地點和公庵路的通道；
- (g) 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；
- (h) 留意漁農自然護理署署長的意見，申請人須採取良好的作業方式，並落實所需的水污染控制措施，以免對申請地點附近現有的水道造成影響；
- (i) 留意渠務署總工程師／新界北就所提交的「排水建議」(文件繪圖 A-4 所示)提出的意見，申請人須沿擬設的 375 毫米 U 型排水渠的轉角位設置集水井。擬議排水設施圖須顯示擬議集水井的尺寸，以及接駁至現有明渠的詳情，並須顯示擬設的周邊圍欄，而有關圍欄不得阻礙地面徑流或地面水流。此外，申請人須就申請地點範圍外或其管轄範圍外的所有擬議排水工程，徵詢地政總署元朗地政專員和相關地段擁有人的意見；
- (j) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，申請地點附近的水管不能用作裝置標準的柱形消防栓；
- (k) 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，並須清楚標示擬議消防裝置的位置。申請人必須遵從載於文件附錄 V 的露天貯存用地良好作業

指引。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，便會制訂詳細的消防安全規定；

- (1) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，該署沒有記錄顯示建築事務監督曾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 條關設從街道接達申請地點的通道及緊急車輛通道。倘申請地點並非緊連一條至少闊 4.5 米的指明街道，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，視乎情況所需)，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。申請人及／或其承辦商在申請地點搭建任何構築物前，必須與供電商聯絡，如有需要，應要求供電商遷移地下電纜(及／或架空電纜)，使其遠離擬

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 45

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/690 在劃為「鄉村式發展」地帶及「未決定用途」地帶的元朗山下村第 119 約地段第 329 號 A 分段第 1 小分段(部分)、第 329 號 A 分段第 2 小分段(部分)、第 329 號 A 分段第 3 小分段(部分)、第 329 號餘段、第 330 號至第 333 號及毗連政府土地臨時露天存放回收五金廢料及闢設附屬露天工場(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-TYST/690 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以下事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 臨時露天存放回收五金廢料及闢設附屬露天工場，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點東北面及附近一帶有易受影響的住用構築物，預料擬議發展會對環境造成滋擾；
- (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；以及

- (e) 規劃署的意見——根據第 12 段所作的評估，規劃署不反對這宗申請。「未決定用途」地帶的規劃意向，一般是作露天貯物用途，而申請地點劃作「未決定用途」地帶，主要是關注到公庵路的容車量；因此申請用途與此地帶的規劃意向並非不相協調。申請地點的其餘部分(約 20.6%)位於「鄉村式發展」地帶內。地政總署元朗地政專員表示，申請地點這個部分涉及兩宗有待進一步處理的小型屋宇申請，而附近一帶亦有六宗為元朗地政處接獲或批准的小型屋宇申請，但已批准的小型屋宇申請尚未獲發建築牌照。批准這宗屬臨時性質的申請，不會妨礙落實該區的長遠用途。申請所涉發展與附近一帶的用途(包括露天貯物用途)並非不相協調。這宗申請大致符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E「擬作露天貯物及港口後勤用途而按照《城市規劃條例》第 16 條提出的規劃申請」(下稱「城規會規劃指引編號 13E」)，因為相關政府部門所關注的問題屬技術性質，可藉着落實規劃許可附帶條件得以解決。申請地點涉及六宗先前已獲批准並主要是作相同露天貯物用途的申請。申請地點大部分範圍位於第 1 類地區，適宜作露天貯物及港口後勤用途。這部分的「未決定用途」地帶內亦有同類申請在有附帶條件下獲得批准。上一宗申請的所有規劃許可附帶條件已妥為履行，而申請書已包括美化環境方面的相關建議，以證明申請用途不會對附近地區造成負面影響。雖然環保署署長認為申請地點附近有易受影響的住宅用途，預計擬議發展會對環境造成滋擾，因而不支持這宗申請，但申請地點在過去三年並無涉及環境方面的投訴，預計申請所涉發展不會對附近地區的環境造成重大影響。為解決環保署署長所關注的問題，建議施加規劃許可附帶條件，限制在申請地點的作業時間，以及禁止進行車輛維修及工場活動(壓縮及裝卸五金廢料除外)和露天存放電器及電子廢物。倘申請人沒有履行這些規劃許可附帶條件，規劃許可會被撤銷。申請人亦須留意，須遵守「處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引」，以盡量減低可能對環境造成的滋擾，以及時刻保持申請地點整潔。

145. 委員對這宗申請沒有提出問題。

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。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一七年八月八日止，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，不得於晚上六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，不得在申請地點進行修理、車輛維修、清洗或其他工場活動(壓縮及裝卸活動除外)；
- (d) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點存放或處理(包括裝卸)舊電器、電腦／電子零件(包括陰極射線管)或其他任何類型的電子廢物；
- (e) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛在公共道路排隊等候，或以倒車方式進出公共道路；
- (f) 在規劃許可有效期內，須時刻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(即在二零一四年十一月八日或之前)提交現有排水設施的記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一五年二月八日或之前)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，必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一五年五月八日或之前)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(即在二零一四年九月十九日或之前)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六個月內(即在二零一五年二月八日或之前)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，必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一五年五月八日或之前)落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (m) 倘在規劃許可有效期內沒有履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)或(f)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (n) 倘在上述指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(g)、(h)、(i)、(j)、(k)或(l)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (o) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復為美化市容地帶，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

147. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- 「(a) 這項規劃許可是批給申請的發展／用途，並不表示當局會容忍現於申請地點但非這宗申請所涵蓋的其他發展／用途及構築物。申請人須立即採取

行動，中止這些未獲許可涵蓋的發展／用途，並移除未獲許可涵蓋的構築物；

- (b) 在申請地點展開申請用途前，必須先取得規劃許可；
- (c) 與申請地點的其他相關擁有人解決發展項目所涉及的任何土地問題；
- (d) 申請地點應時刻保持整潔；
- (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根據集體政府租契持有的舊批農地，事先未經地政處批准，不得搭建構築物。該署已向第 119 約地段第 329 號餘段、第 330 號及第 333 號的地段擁有人分別批給短期豁免書第 3158 號、第 3159 號及第 3160 號，以便在有關地段搭建構築物，作存放回收五金廢料及工場的附屬用途。該署沒有批准佔用申請地點內的政府土地。須注意的是，事先未經政府批准而佔用政府土地的行為不應予以鼓勵。倘這宗規劃申請獲得批准，有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，或把有關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申請，但不保證有關申請會獲批准。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。另外，申請地點可經一條由山下路延伸的狹長非正式鄉村路徑前往，該路徑位於政府土地及其他私人土地上，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；
- (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轉動。申請人須向地政監督查核該條由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，以防止地面水由申請地點流往附近的公共道路／排水渠。此外，路政署不須負責維修保養任何連接申請地點及山下路的通道；
- (h) 遵守環境保護署最新發出的「處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引」，以盡量減低可能對環境造成的滋擾；
- (i) 留意漁農自然護理署署長的意見，申請人應採用良好的地盤施工方法，並採取所需措施，以免對毗鄰申請地點的現有溪流造成干擾及水質污染；
- (j) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，若把文件繪圖 A-3 所示已提交的美化環境建議，與該組於二零一二年十月十七日進行實地視察所得的記錄比較，申請地點東面有一棵樹木不見了，因此須補種樹木；
- (k) 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以裝設標準的柱形消防栓；
- (l) 留意消防處處長的意見，考慮到擬議構築物的設計／性質，預計有需要提供消防裝置。申請人須向消防處提交附有擬議消防裝置的相關平面圖，以供審批。平面圖須按比例繪製，並註明尺寸及佔用性質。擬設消防裝置的位置亦須在平面圖上清楚標示。申請人須遵守載於小組委員會文件附錄 V 的露天貯物良好作業指引。然而，申請人須注意，倘擬議構築物須符合《建築物條例》(第 123 章)的規定，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；

- (m) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，根據《建築物條例》，未經屋宇署批准而在已批租土地上搭建的現有構築物(並非新界豁免管制屋宇)，乃屬違例構築物，不應指定作這宗申請的任何用途。在申請地點進行任何新的建築工程(包括改裝貨櫃作臨時建築物)前，必須先取得建築事務監督的批准及同意，否則即屬違例建築工程。申請人須按《建築物條例》的規定，委聘認可人士統籌擬議建築工程。對於在已批租土地上進行的違例建築工程，建築事務監督可視乎需要而根據屋宇署針對違例建築工程的政策採取執法行動，予以清拆。即使獲批給規劃許可，也不應視作在《建築物條例》下，申請地點現有的建築工程或違例建築工程亦獲許可。申請人須分別根據《建築物(規劃)規例》第 5 及第 41D 條，闢設從街道通往申請地點的途徑及緊急車輛通道。倘申請地點並非緊連一條至少闊 4.5 米的指明街道，則須在提交建築圖則階段根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條釐定核准發展密度；
- (n) 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)，申請人須採取以下措施：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，則申請人須事先諮詢供電商，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，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／屯門及元朗西劉長正先生、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。他們於此時離席。]

議程項目 46

其他事項

148. 餘無別事，會議於下午六時三十分結束。