

城市規劃委員會

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會  
二零一四年十月十七日下午二時三十分舉行的  
第 520 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

陳福祥先生

馬詠璋女士

邱榮光博士

鄒桂昌教授

符展成先生

黎慧雯女士

李美辰女士

梁慶豐先生

陳建強醫生

雷賢達先生

袁家達先生

運輸署總工程師／交通工程(新界東)

蕭鏡泉先生

民政事務總署總工程師(工程)

曹榮平先生

環境保護署高級環境保護主任(策略評估)

黃文基先生

地政總署助理署長／區域 3

慕容漢先生

規劃署副署長／地區

李啓榮先生

秘書

### 因事缺席

黃令衡先生

### 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

梁慧兒女士

### 議程項目 1

通過鄉郊及新市鎮規劃小組委員會二零一四年九月二十六日  
第 519 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」)二零一四年九月二十六日第 519 次會議記錄草擬本無須修訂，獲得通過。

### 議程項目 2

續議事項

[公開會議]

2. 秘書報告並無續議事項。

## 西貢及離島區

[高級城市規劃師／西貢及離島麥黃潔芳女士及譚燕萍女士此時獲邀到席上。]

### 議程項目 3

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/SK-HC/236 在劃為「道路」地帶及「鄉村式發展」地帶的  
西貢蠔涌第 244 約地段第 1074 號 B 分段(部分)及  
第 1067 號餘段(部分)和毗連政府土地興建屋宇  
(附屬於新界豁免管制屋宇的私人花園)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/SK-HC/236 號)

---

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬建的屋宇(附屬於新界豁免管制屋宇的私人花園)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 11 段。運輸署署長和規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請都有所保留，因為永久的私人花園不符合已預留作長遠道路發展的「道路」地帶的規劃意向。此外，消防處處長不支持這宗申請，因為申請地點在緊急車輛通道的範圍內；

[陳福祥先生此時到席。]

- (d) 在法定公眾查閱期的首三個星期內，收到一份公眾意見書，表示反對這宗申請，理由包括所申請的用途與「道路」地帶並不協調，而且為了社區的安全、方便和福祉着想，需要有足夠的通道；該私人花園在蠔涌新村一條重要的緊急車輛通道上，而現時穿越蠔涌新村的緊急車輛通道被堵塞；以及八鄉上村有兩名年幼男童因消防車無法到達其居所而死亡；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。把申請地點作私人花園用途，並不符合該區的規劃意向，因為該區在分區計劃大綱圖上已劃作「道路」，預留作通道發展供區內居民使用。申請人在申請書中未能提供有力的理據，以支持偏離此規劃意向。此外，申請地點約有 74% 的地方(即 89 平方米)為政府土地。申請人未能提供任何理據，也沒有特殊情況或有力的規劃理據，要當局向申請人批給許可，讓申請人把該塊政府土地永久用作私人花園供其獨享。

4. 主席請委員留意，這宗申請涉及把有關地點永久作私人花園用途，而不是臨時性質。委員並無就這宗申請提出問題。

## 商議部分

5. 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) 作永久私人花園用途並不符合主要劃作「道路」的申請地點的規劃意向。有關的規劃意向是預留土地作通道，以改善區內的交通流通情況；以及
- (b) 批准這宗申請，會為蠓涌新村劃為「道路」地方內的同類申請立下不良先例，倘這些同類申請都獲批准，累積影響所及，會妨礙落實關建分區計劃大綱圖上已規劃的通道。」

## 議程項目 4

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/SLC/137            擬在劃為「海岸保護區」地帶的大嶼山  
長沙上長沙泳灘更衣室闢設公用事業設施裝置  
(移動無線電發射站、天線及相關設施)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/SLC/137 號)

---

6. 秘書報告，這宗申請由數碼通電訊有限公司提交。該公司是新鴻基地產發展有限公司(下稱「新鴻基」)的附屬公司。下列委員就此議項申報利益：

- 黎慧雯女士            一    目前與新鴻基有業務往來
- 符展成先生            一    目前與新鴻基有業務往來
- 陳建強醫生            一    香港活力都會協會的召集人，該會曾獲新鴻基贊助

李美辰女士 — 香港活力都會協會的委員，該會曾獲新鴻基贊助

7. 委員同意黎慧雯女士及符展成先生應暫時離席，因為他們涉及直接利益。陳建強醫生及李美辰女士則仍未到席。

[黎慧雯女士及符展成先生此時暫時離席。]

#### 簡介和提問部分

8. 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) 擬設的公用事業設施裝置(移動通訊無線電發射站、天線及相關設施)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 8 段。雖然有關建議並非完全符合「海岸保護區」地帶的規劃意向，但通訊事務總監認為擬設的裝置有助提高長沙地區流動電話信號的覆蓋率，因此支持擬議發展。從景觀規劃的角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境不反對這宗申請，但為確保擬議的發展與現有的更衣室和周邊環境在視覺上協調配合，建議在規劃許可加入附帶條件；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，沒有收到公眾意見書，而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 10 段所作的評估，規劃署不反對這宗申請。

9. 委員並無就這宗申請提出問題。

## 商議部分

10. 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十月十七日止；除非在該日期前，所批准的發展已展開或有關許可已續期，否則有關許可會於該日期後停止生效。規劃許可須附加下列條件：

- 「提交擬議發展的設計和用色資料，包括用以紓緩對周邊地區視覺影響的建議措施，而有關資料必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

11. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- 「(a) 留意衛生署署長的意見，項目倡議者必須確保有關裝置符合國際非電離輻射防護委員會所發出的相關指引及其他既定的國際標準。世界衛生組織亦鼓勵倡議者在規劃新的電力設施時，與持份者進行有效和坦誠的溝通；到建造新設施時，探討有何低成本的方法可減少輻射的影響；
- (b) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，申請人必須確保擬議裝置的用色與現有的更衣室及附近環境配合；以及
- (c) 留意建築署署長的意見：
  - (i) 須另外向該署提交技術建議，以供進一步考慮及審批；
  - (ii) 擬議的工程不得對現有的建築物(包括但不限於天台現有的防水系統及現有的外牆油漆系統)造成損害；
  - (iii) 申請人須自費修復所有受影響的地方，而有關情況須符合建築署的要求；

- (iv) 預留足夠空間讓建築署日後維修保養防水系統；
- (v) 加設保護屏障／圍欄，確保天台護牆的有效高度符合現行的法定要求；以及
- (vi) 擬議的工程須按照現行的法定要求設計及進行。」

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

[黎慧雯女士及符展成先生此時返回席上。]

### 沙田、大埔及北區

[高級城市規劃師／沙田、大埔及北區劉志庭先生及鄧永強先生此時獲邀到席上。]

### 議程項目 5

[公開會議]

擬修訂《十四鄉分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-SSH/9》  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 12/14 號)

---

12. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區劉志庭先生借助投影片簡介建議對《十四鄉分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-SSH/9》作出的修訂。有關修訂詳載於文件，撮述如下：

#### 建議對分區計劃大綱圖作出的修訂

- (a) 建議的修訂是把企嶺下老圍北面邊緣一塊面積約 103 平方米的土地由「自然保育區」地帶改劃為「鄉村式發展」地帶；

## 背景

- (b) 城市規劃委員會的鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)分別於二零一二年十一月九日及二零一三年七月十九日同意兩宗根據第 12A 條提出的申請(編號分別為 Y/NE-SSH/1 及 2)，把位於企嶺下老圍北面邊緣兩塊土地(面積合共約 98 平方米)由「自然保育區」地帶改劃為「鄉村式發展」地帶，以興建契約所准許的屋宇；
- (c) 該處包括兩塊屋地(部分)，毗連企嶺下老圍的「鄉村式發展」地帶，並有建屋權，可興建不高於兩層或 25 呎(7.62 米)的住宅。小組委員會備悉「自然保育區」地帶的《註釋》並無條文訂明此地帶可作屋宇發展，因此，若要興建契約所准許的屋宇，便須把有關土地由「自然保育區」地帶改劃為「鄉村式發展」地帶。小組委員會認為，除非涉及至大的公眾需要，否則其慣常做法是尊重土地擁有人的發展權。鑑於規劃情況獨特，小組委員會同意這兩宗改劃申請；
- (d) 作出建議的修訂，是為了落實小組委員會於二零一二及一三年作出的決定。另外，亦會作出輕微的技術修訂，以理順有關地帶的界線；

## 政府部門的諮詢

- (e) 已諮詢政府相關各局／部門，對於建議對分區計劃大綱圖作出的修訂，他們皆不反對／沒有負面意見；以及

## 公眾諮詢

- (f) 在十四鄉分區計劃大綱草圖展示期間，規劃署會就建議作出的修訂諮詢大埔區議會(或其委員會)及西貢北約鄉事委員會。

13. 經商議後，小組委員會決定：

- (a) 同意《十四鄉分區計劃大綱草圖編號 S/NE-SSH/9B》(展示後將重新編號為 S/NE-SSH/10)所顯示對《十四鄉分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-SSH/9》作出的建議修訂，並同意其《註釋》擬稿適宜按《城市規劃條例》第 5 條展示；
- (b) 採納十四鄉分區計劃大綱草圖的的經修訂《說明書》，以述明城規會就這份分區計劃大綱圖上各土地用途地帶所訂定的規劃意向和目的；以及
- (c) 同意經修訂的《說明書》適宜與十四鄉分區計劃大綱草圖一併展示，並以城規會的名義與這份分區計劃大綱圖一併發出。

[邱榮光博士此時到席。]

### 議程項目 6 至 8

#### 第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-KLH/475	擬在劃為「農業」地帶的大埔大窩村第 7 約地段第 111 號 B 分段第 1 小分段興建屋宇 (新界豁免管制屋宇－小型屋宇) (鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件 第 A/NE-KLH/475 號)
A/NE-KLH/476	擬在劃為「農業」地帶的大埔大窩村第 7 約地段第 111 號 B 分段第 4 小分段興建屋宇 (新界豁免管制屋宇－小型屋宇) (鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件 第 A/NE-KLH/476 號)

---

A/NE-KLH/477	擬在劃為「農業」地帶的大埔大窩村第 7 約地段第 111 號 B 分段第 6 小分段興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇) (鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件 第 A/NE-KLH/477 號)
--------------	--

---

14. 小組委員會得悉這三宗申請的性質類似，而且申請地點又十分接近，都是位於同一地帶內，故同意一併考慮這三宗申請。

15. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一四年九月二十二日要求城規會再延期兩個月才考慮這三宗申請，讓申請人有更多時間按環境保護署的要求再次進行噪音影響評估。這是申請人第二次要求延期。

16. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這三宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這三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，這三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，小組委員會已給他們兩個月時間準備所要提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

## 議程項目 9

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-LT/515	擬在劃為「農業」地帶的大埔第 8 約地段第 1759 號興建康體文娛場所(休閒農場) (鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件 第 A/NE-LT/515 號)
-------------	--

---

17. 小組委員會備悉申請人於二零一四年九月三十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，以回應漁農自然護理署、環境保護署及運輸署所提出的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

18. 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 10

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-SSH/95 擬在劃為「自然保育區」地帶的十四鄉  
第 207 約地段第 465 號闢設臨時動物寄養所  
(狗場設施)(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/NE-SSH/95 號)

---

19. 小組委員會備悉申請人於二零一四年十月七日要求城規會延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有多些時間準備進一步資料，以回應環境保護署所提出的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

20. 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 11 及 12

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-TK/519 擬在劃為「綠化地帶」的大埔大美督第 28 約地段第 554 號 A 分段及第 561 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-TK/519 及 520 號)

---

A/NE-TK/520 擬在劃為「綠化地帶」的大埔大美督第 28 約地段第 554 號餘段及第 561 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-TK/519 及 520 號)

---

21. 小組委員會備悉這兩宗申請的性質類似，而且申請地點接近，都是在同一地帶內，故同意一併考慮這兩宗申請。

### 簡介和提問部分

22. 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) 擬在兩個申請地點興建的屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段及附錄 V。地政總署大埔地政專員不支持這兩宗申請，因為申請地點完全在龍尾／黃竹村和大美督的「鄉村範圍」外。環境保護署署長也不支持這兩宗申請，因為把污水渠接駁到擬建的小型屋宇並不可行。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境亦反對這兩宗申請，因為興建小型屋宇及有關通道須清除植被，而地盤平整工程亦會影響申請地點西面茂

密林地的樹木。漁農自然護理署署長不支持這兩宗申請，運輸署署長對申請則有保留；

- (d) 在法定公眾查閱期的首三個星期內，收到三份公眾意見書，都表示反對這兩宗申請，理由主要包括擬議的發展不符合「綠化地帶」的規劃意向及「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（下稱「城規會規劃指引編號 10」）；申請人沒有就可能引致的負面影響提供有關環境、交通、排水和排污方面的評估報告；擬建的小型屋宇並無適當的配套設施，對附近地區可能會有負面影響；批准這兩宗申請會立下不良先例，對該區造成累積的影響；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 12 段的評估，規劃署不支持這兩宗申請。擬議的發展不符合「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及近郊發展區的界限，以抑制市區範圍的擴展，並提供土地作靜態康樂場地。雖然可供日後發展小型屋宇的土地普遍供不應求，但擬建的小型屋宇並不符合「臨時準則」，因為申請地點完全在認可鄉村的「鄉村式發展」地帶和「鄉村範圍」外。此外，申請地點涉及先前兩宗用途相同並由相同申請人提交的申請，該兩宗申請在二零一三年遭小組委員會拒絕。自那些先前申請遭拒絕後，規劃情況至今並無重大改變，因此並無有力的理由要偏離小組委員會先前的決定。

23. 委員並無就這兩宗申請提出問題。

#### 商議部分

24. 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 13.1 段所載的拒絕理由，並認為理由恰當。有關的理由是：

- 「(a) 擬議的發展不符合該區「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；
- (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，因為進行擬議的發展，會影響附近環境現有的自然景致；
- (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」，因為申請地點完全在認可鄉村的「鄉村式發展」地帶和「鄉村範圍」外，以及擬議的發展會對附近地區的排污及景觀造成不良影響；
- (d) 批准這兩宗申請，會為該區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，該區整體的環境及景觀質素將會下降。」

### **議程項目 13 及 14**

#### **第 16 條申請**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-TK/521 擬在劃為「綠化地帶」及「鄉村式發展」地帶的大埔大美督第 28 約地段第 612 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-TK/521 及 522 號)

---

A/NE-TK/522 擬在劃為「綠化地帶」及「鄉村式發展」地帶的大埔大美督第 28 約地段第 612 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-TK/521 及 522 號)

---

25. 小組委員會備悉這兩宗申請的性質類似，而且兩個申請地點非常接近，都在相同的地帶內，故同意一併考慮這兩宗申請。

#### 簡介和提問部分

26. 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) 擬分別在兩個申請地點興建的屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段及附錄 V。相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公眾查閱期的首三個星期內，即截至二零一四年十月十日，收到兩份公眾意見書，表示反對這兩宗申請，主要理由是擬議的發展不符合「綠化地帶」的規劃意向及有關「擬在『綠化地帶』進行發展而按照《城市規劃條例》第 16 條提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引(城規會規劃指引編號 10)，而且申請人並無提交影響評估報告，以及會立下不良先例；
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 12 段的評估，規劃署不反對這兩宗申請。雖然擬建的小型屋宇並不符合「綠化地帶」的規劃意向，但申請地點已鋪了硬地面，沒有植被，而且大部分地方在「鄉村式發展」地帶內。擬建的小型屋宇亦符合「臨時準則」，因為其覆蓋範圍有超過 50% 在「鄉村地帶」或「鄉村式發展」地帶內，而且有關的鄉村的「鄉村式發展」地帶內可發展小型屋宇的土地普遍供不應求。擬建的小型屋宇與四周富鄉郊特色的環境也並非不協調，因為申請地點的南鄰有村落。相關的

政府部門對這兩宗申請不表反對或沒有負面意見。由於預料擬議的發展對景觀以及現有和計劃闢設的基礎設施(如排污、排水及供水設施)不會有負面影響，因此符合城規會規劃指引編號 10。申請地點附近亦有同類申請先前獲小組委員會批准。

27. 委員並無就這兩宗申請提出問題。

#### 商議部分

28. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這兩宗申請。這兩宗申請的規劃許可有效期均至二零一八年十月十七日止；除非在該日期前，所批准的發展已展開或有關許可已續期，否則有關許可會於該日期後停止生效。這兩宗申請的規劃許可均須附加下列條件：

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

29. 小組委員會亦同意告知這兩宗申請的申請人下述事宜：

- 「(a) 申請人在簽立小型屋宇批地文件前，須就所有受影響的地段向土地註冊處登記相關的地役權批約。該份批約須夾附圖則，顯示在有關地段建造、運作和維修保養的污水管和接駁點；
- (b) 留意環境保護署署長的意見，擬建的小型屋宇在龍尾灘的集水區範圍內，而距離擬建的小型屋宇約 10 米的地方已鋪設污水渠，可供接駁，而且其容量足夠，申請人須自費把擬建小型屋宇的污水渠接駁至該公共污水渠；

- (c) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，擬議發展的小型屋宇須自設雨水收集和排放系統，以排走申請地點產生的徑流和來自附近地區的地面水流，例如沿申請地點的外圍鋪設尺寸夠大的明渠；如設圍牆／圍欄，則須在圍牆／圍欄底部建造足夠的排水口，使地面徑流可以穿越申請地點排走；申請人／土地擁有人須妥善保養有關系統，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；倘要在有關地段的範圍外進行工程，須事先取得大埔地政專員及／或相關私人地段擁有人的許可及同意；
- (d) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，為向發展項目供水，申請人或須把該項目的內部供水系統伸延，以接駁至最接近而合適的政府水管。申請人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內部供水系統的建造、運作及維修保養，而有關情況必須符合水務署所訂標準；
- (e) 留意消防處處長的意見，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；
- (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，若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) 若申請地點位於由規劃署編訂的《香港規劃標準與準則》所訂的高壓架空電纜的較理想工作走廊內，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》；以及

(g) 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。」

[李美辰女士此時到席。]

## **議程項目 15**

### **第 16 條申請**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TP/553 進一步考慮擬在劃為「綠化地帶」的大埔新屋家村第 21 約地段第 81 號 A 分段餘段興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/TP/553A 號)

---

### **簡介和提問部分**

30. 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：

#### **背景**

(a) 二零一四年六月二十七日，城市規劃委員會轄下的鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)考慮這宗申請。由於申請地點附近涉及獲批准

的小型屋宇同類申請，而當中有擬建的小型屋宇並未動工，故委員詢問在同一「綠化地帶」獲小組委員會批准的同類申請的進展。委員亦關注小型屋宇發展進一步侵進有植被的地方，和這宗申請會否是「先破壞，後建設」的個案。

- (b) 小組委員會決定延期對這宗申請作出決定，以待規劃署提交進一步資料，包括涉及申請地點附近獲批申請的最新進展、新屋家可供發展小型屋宇的土地面積，以及申請地點的狀況記錄。

[陳建強醫生此時到席。]

### 進一步的資料

#### *可供發展小型屋宇的土地供應量估算*

- (c) 一般而言，「鄉村式發展」地帶可建新小型屋宇數目是根據可供發展土地的淨面積計算，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)、現有的文物遺址、墓地、河流、已獲有關地政處批准的新界豁免管制屋宇個案所涉地點和已計劃關設的公共設施，再按每公頃可建 40 幢屋宇此劃一標準的假設，計出在該「鄉村式發展」地帶內餘下可供發展的地方(即可供發展土地的淨面積)可建的新的的小型屋宇數目。這個因素已顧及關設通道／緊急車輛通道、行車空間、鄰舍休憩用地及其他所需配套設施的需要。在估算可使用的土地時，土地業權和用地屬政府或私人所有並非考慮因素，因為當中存在變數，而有關用地亦可分割以配合發展需要；

#### *碗窰、張屋地及新屋家村可供發展小型屋宇的土地*

- (d) 有關的「鄉村式發展」地帶涵蓋四條鄉村，分別是碗窰(包括上碗窰及下碗窰)、張屋地及新屋家，這

四條鄉村的「鄉村範圍」相互重疊。根據地政總署大埔地政專員所提供的最新資料，這些鄉村尚未處理的小型屋宇申請分別有 25 宗、17 宗及 11 宗(合共 53 宗)，預測這些鄉村未來 10 年的小型屋宇需求量分別為 97 幢、24 幢及 35 幢(合共 156 幢)。根據規劃署最新的估算，有關的「鄉村式發展」地帶可供使用的土地約有 2.94 公頃(相當於約 117 幅小型屋宇用地)。因此，這些鄉村可供使用的土地未能應付未來全部的小型屋宇需求(需約 5.23 公頃土地或相等於約 209 幅小型屋宇用地)。單以新屋家村計算，可供使用的土地約有 0.75 公頃(相當於約 30 幅小型屋宇用地)，這亦不足以應付該村未來的小型屋宇需求(需約 1.15 公頃土地或相等於約 46 幅小型屋宇用地)。至於可供發展小型屋宇的空置土地，主要是夾在現有村屋羣、已平整地區和「鄉村式發展」地帶邊緣的灌木地之間的地塊；

#### *附近獲小組委員會批准的同類小型屋宇申請的進展*

- (e) 文件的圖 FA-2a 顯示，申請地點的東面和東南面有六宗同類申請(編號 A/TP/282、286、287、353、363 及 380)涉及興建 13 幢小型屋宇，當中 12 幢小型屋宇已建成，餘下一幢亦快將落成。申請地點西北面較遠處有四宗同類申請(編號 A/TP/302、303、424 及 425)，涉及的兩幢小型屋宇亦已建成。至於申請地點附近另外 13 宗的同類申請(編號 A/TP/464、465、466、467、468、469、471、472、473、474、475、476 及 477)已獲批給建屋牌照，並已在土地註冊處註冊，當中有八幢小型屋宇現正施工，而編號 A/TP/470 申請所涉的小型屋宇批地申請，現正由地政總署大埔地政專員處理；

#### *申請地點先前的狀況*

- (f) 文件的航攝照片顯示，申請地點於一九八零年是有植被的土地，位於長滿草木的斜坡邊緣，其西緣及南緣長有矮小的樹。一九九零及九八年，該處草木

更形茂密，及至二零零四及零八年，卻發現草木被干擾。自二零一零年起，申請地點滿布雜草和小灌木，而編號 A/TP/464 至 477 的申請所涉的東南面處，植被大致已被清除。由於附近有多宗小型屋宇申請已獲批准，因此申請地點及附近地方的土地已平整，以興建小型屋宇、闢設排水設施、車輛通道及泊車處；

#### *發展小型屋宇的界限*

- (g) 文件的圖 FA-2b 顯示，「鄉村式發展」地帶外但在新屋家「鄉村範圍」內的土地、申請地點西面及南面的地方，以及獲批准小型屋宇的用地，主要是位處陡坡的政府土地，斜坡的斜度約 20 度，都是林地。在這些長滿草木的斜坡上進行發展，會受地形所限，而地政總署會就砍伐樹木採取土地管制行動。那些長滿草木的斜坡的範圍，大致可視作有關「綠化地帶」內小型屋宇發展的界限；

#### 規劃署的意見

- (h) 規劃署維持先前的觀點，基於文件第 3 段的評估而不反對這宗申請。這宗申請大致符合「臨時準則」，因為擬建小型屋宇的覆蓋範圍有超過 50% 在新屋家「鄉村範圍」內，而碗窰／張屋地／新屋家的「鄉村式發展」地帶亦沒有足夠土地應付小型屋宇的需求。申請地點附近狀況相若的申請已獲批准，並已開始發展。申請地點地勢平坦，沒有重要的植物，附近有村屋。此外，這宗申請亦大致符合「擬在『綠化地帶』進行發展而按照城市規劃條例第 16 條提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引(城規會規劃指引編號 10)，以期在「綠化地帶」內進行發展。申請地點西面及南面長滿草木的斜坡，大致可作為小型屋宇發展的界限。

31. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區劉志庭先生回應主席的提問時澄清，圖 FA-2b 顯示現有鄉村的發展界限是根據斜度約 20 度的有植被斜坡而釐定。

## 商議部分

32. 一名不反對這宗申請的委員認為，圖 FA-2b 非常清晰地顯示現有鄉村擴展的範圍，可作為有用的參考資料，方便小組委員會考慮該區日後的小型屋宇申請。他亦指出，航攝照片與圖 FA-2a 的資料有差異。他從航攝照片中看到，編號 A/TP/477、466、467 及 476 的小型屋宇發展申請所涉地點有茂密的植被，而圖 FA-2a 卻顯示有關地點正在施工。高級城市規劃師／沙田、大埔及北區劉志庭先生回應時澄清，有關地點正在施工。

33. 主席建議規劃署就該區未來的小型屋宇發展申請展示類似圖則(如圖 FA-2b)，以供委員參考。

34. 經進一步商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可的有效期至二零一八年十月十七日止；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。這項規劃許可須附加下列條件：

- 「(a) 設置符合地政總署署長或城規會要求的化糞池；
- (b) 提交並落實美化環境建議，而有關建議和落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；以及
- (c) 關設排水設施，而有關設施必須符合渠務署署長或城規會的要求。」

35. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- 「(a) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，該區現時沒有由渠務署維修保養的公共雨水渠可供接駁。申請人須妥善保養其自設的雨水排放系統，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，申請人亦須就所引致的申索和要求，承擔責任及作出彌償；至於在有關地段範圍外進行的工程，申請人須徵詢地政總署大埔

地政專員的意見，並在進行排水工程前，必須徵得相關地段擁有人的同意；距離申請地點 90 多米有公共污水收集系統可供接駁。申請人須遵照既定的程序和規定，把申請地點的污水渠接駁至公共污水收集系統。接駁排污設施的建議事先須提交渠務署審批。此外，渠務署會對排污設施的接駁進行技術審核，並會徵收審核的費用。相關的指引可在渠務署網頁 (<http://www.dsd.gov.hk>) 下載。申請人須就有關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；

- (b) 留意運輸署署長的意見，連接申請地點的現有鄉村通道並非由運輸署負責管理。申請人須與有關的地政和維修保養當局釐清該鄉村通道所在土地的類別，以及管理和維修保養責任誰屬；
- (c) 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；
- (d) 留意消防處處長的意見，申請人須遵守地政總署編訂的《新界豁免管制屋宇消防安全規定指引》。消防處收到地政總署轉介的正式申請後，便會制訂詳細的消防安全規定；
- (e) 留意土木工程拓展署土力工程處處長的意見，申請人須向地政總署提交必需的資料，以便當局核實有關地點是否符合《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》第 APP-56 號所訂定的地盤平整工程豁免準則。倘不獲豁免，申請人便須根據《建築物條例》的規定，向屋宇署提交地盤平整工程圖則；

- (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《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之作出安排；
  - (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》；
- (g) 留意地政總署大埔地政專員的意見，該署不保證申請人會獲給予通往有關小型屋宇的通行權，而申請人須自行安排關設通往有關地段的通道；以及
- (h) 留意這項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關設通道，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 16 至 18**

### **第 16 條申請**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TP/554

進一步考慮擬在劃為「綠化地帶」的

大埔新屋家村第 21 約地段第 191 號(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/TP/554A 至 556A 號)

---

A/TP/555 進一步考慮擬在劃為「綠化地帶」及  
「鄉村式發展」地帶的大埔新屋家村  
第 21 約地段第 190 號(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/TP/554A 至 556A 號)

---

A/TP/556 進一步考慮擬在劃為「綠化地帶」的  
大埔新屋家村第 21 約地段第 190 號(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/TP/554A 至 556A 號)

---

36. 小組委員會備悉這三宗申請的性質類似，而且申請地點(下稱「有關地點」)非常接近，都在同一地帶內，故同意一併考慮這些申請。

#### 簡介和提問部分

37. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區劉志庭先生簡介這三宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

#### 背景

- (a) 二零一四年六月二十七日，城市規劃委員會轄下的鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)考慮這些申請。委員關注新屋家的相關「鄉村式發展」地帶可供使用的土地，是否足以應付大多數尚未處理的小型屋宇申請，以及未來 10 年的預測小型屋宇需求量的大部分需求。鑑於有關地點附近只涉及一宗獲批准的小型屋宇申請，倘批准這些申請，會為同類申請立下不良先例，令該區的景觀特色大為改變。此外，委員詢問有關地點東面現有的臨時構築物的狀況；以及

- (b) 小組委員會決定延期對這些申請作出決定，以待規劃署就新屋家可用作發展小型屋宇的土地及新屋家「鄉村式發展」地帶東面的臨時構築物提交進一步的資料。

[曹榮平先生此時到席。]

### 進一步的資料

#### *可供發展小型屋宇的土地供應量估算*

- (c) 一般而言，「鄉村式發展」地帶可建新小型屋宇數目是根據可供發展土地的淨面積計算，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)、現有的文物遺址、墓地、河流、已獲有關地政處批准的新界豁免管制屋宇個案所涉地點和已計劃關設的公共設施，再按每公頃可建 40 幢屋宇此劃一標準的假設，計出在該「鄉村式發展」地帶內餘下可供發展的地方(即可供發展土地的淨面積)可建的新的的小型屋宇數目。這個因素已顧及關設通道／緊急車輛通道、行車空間、鄰舍休憩用地及其他所需配套設施的需要。在估算可使用的土地時，土地業權和用地屬政府或私人所有並非考慮因素，因為當中存在變數，而有關用地亦可分割以配合發展需要；

#### *碗窰、張屋地及新屋家村可供發展小型屋宇的土地*

- (d) 有關的「鄉村式發展」地帶涵蓋四條鄉村，分別是碗窰(包括上碗窰及下碗窰)、張屋地及新屋家，這四條鄉村的「鄉村範圍」相互重疊。根據地政總署大埔地政專員所提供的最新資料，這些鄉村尚未處理的小型屋宇申請分別有 25 宗、17 宗及 11 宗(合共 53 宗)，預測這些鄉村未來 10 年的小型屋宇預測需求量分別為 97 幢、24 幢及 35 幢(合共 156 幢)。根據規劃署最新的估算，有關的「鄉村式發

展」地帶可供使用的土地約有 2.94 公頃(相當於約 117 幅小型屋宇用地)。因此，這些鄉村可供使用的土地未能應付未來全部的小型屋宇需求(需約 5.23 公頃土地或相等於約 209 幅小型屋宇用地)。單以新屋家村計算，可供使用的土地約有 0.75 公頃(相當於約 30 幅小型屋宇用地)，這亦不足以應付該村未來的小型屋宇需求(需約 1.15 公頃土地或相等於約 46 幅小型屋宇用地)；

#### *新屋家「鄉村式發展」地帶東面的臨時構築物*

- (e) 根據地政總署提供的資料，新屋家村東面的臨時構築物普遍獲批政府土地牌照或短期租約，目前作住用途，大多由八十年代起已在該處；

#### 規劃署的意見

- (f) 規劃署維持先前的觀點，基於文件第 3 段的評估而不反對這些申請。這些申請大致符合「臨時準則」，因為擬建小型屋宇的覆蓋範圍有超過 50% 在新屋家「鄉村範圍」內，而碗窰／張屋地／新屋家的「鄉村式發展」地帶亦沒有足夠土地應付小型屋宇的需求。有關地點附近狀況相若的申請已獲批准，並已開始發展。有關地點地勢平坦，沒有重要的植物，附近有村屋。此外，這些申請亦大致符合「擬在『綠化地帶』進行發展而按照城市規劃條例第 16 條提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引(城規會規劃指引編號 10)，以期在「綠化地帶」內進行發展。有關地點西面及南面長滿草木的斜坡，大致可作為小型屋宇發展的界限。

#### 商議部分

38. 一名委員詢問，先前是否有涉及該區「鄉村式發展」地帶外但在「鄉村範圍」內的小型屋宇發展申請獲得批准。委員參看圖 FA-2a，得悉曾有若干涉及那些地方的小型屋宇發展申請獲得批准。

39. 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，批准這些申請。有關規劃許可的有效期至二零一八年十月十七日止；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。這些規劃許可須附加下列條件：

- 「(a) 設置符合地政總署署長或城規會要求的化糞池；
- (b) 提交並落實美化環境建議，而有關建議和落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；以及
- (c) 關設排水設施，而有關設施必須符合渠務署署長或城規會的要求。」

40. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- 「(a) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，該區現時沒有由渠務署維修保養的公共雨水渠可供接駁。申請人須妥善保養其自設的雨水排放系統，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，申請人亦須就所引致的申索和要求，承擔責任及作出彌償；至於在有關地段範圍外進行的工程，申請人須徵詢地政總署大埔地政專員的意見，並在進行排水工程前，必須徵得相關地段擁有人的同意；有關地點附近有公共污水收集系統可供接駁。申請人須遵照既定的程序和規定，把有關地點的污水渠接駁至公共污水收集系統。接駁排污設施的建議事先須提交渠務署審批。此外，渠務署會對排污設施的接駁進行技術審核，並會徵收審核的費用。有關的指引可在渠務署網頁(<http://www.dsd.gov.hk>)下載。申請人須就有關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；
- (b) 留意運輸署署長的意見，連接有關地點的現有鄉村通道並非由運輸署負責管理，申請人須與有關的地政和維修保養當局釐清該鄉村通道所在土地的類別，以及管理和維修保養責任誰屬；

- (c) 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；
- (d) 留意消防處處長的意見，申請人須遵守地政總署編訂的《新界豁免管制屋宇消防安全規定指引》。消防處收到地政總署轉介的正式申請後，便會制訂詳細的消防安全規定；
- (e) 留意機電工程署署長的意見，申請人須向供電商索取電纜圖則，以找出有關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，倘有關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) 若有關地點位於《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並與之作出安排；
  - (ii) 申請人及／或其承建商在有關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》；以及
- (f) 這項規劃許可是批給申請的發展項目，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 19

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TP/561 擬在劃為「綠化地帶」的大埔新屋家村第 21 約地段第 83 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/TP/561 號)

---

### 簡介和提問部分

41. 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 10 段和附錄 IV。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境不支持這宗申請，因為興建擬議的小型屋宇會導致更多林地受到干擾；發展項目會侵進「綠化地帶」；以及倘批准這宗申請，會為區內同類申請立下不良先例。不過，從自然保育的角度而言，漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)對這宗申請沒有意見，因為申請地點大部分地方都已鋪築硬地面；
- (d) 在法定公眾查閱期的首三個星期內，當局收到三份公眾意見書。有兩份公眾意見書反對這宗申請，理由主要包括申請地點及其四周有茂密的植被；擬議的發展不符合「綠化地帶」的規劃意向及有關「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(下稱「城規會規劃指引編號 10」)；批准這宗申請會對有關的「綠化地帶」造成累積的不良影響；申請人沒有提供技術評估報告，以及區內欠缺通道、泊車位和公共污水收集系統。另一份來自新屋家村代表的意見書則表示不反對這宗申請，但保護泥土、植樹和美化環境、排水和排污、供水、泊車及通道方面的安排須令人滿意；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。擬議的小型屋宇發展符合臨時準則，因為擬建小型屋宇的覆蓋範圍有超過 50% 在新屋家及張屋地村的「鄉村範圍」內，而且該兩村「鄉村式發展」地帶內的土地普遍不足以應付小型屋宇發展需求。二零零零年至二零一三年期間，小組委員會基於與上述相同的理由，批准了合共 33 宗所涉地點全部／部分在這宗申請地點附近同一「綠化地帶」的同類申請。這些獲批准興建小型屋宇的地點很多已獲發建屋牌照，並已在土地註冊處註冊，有些屋宇已落成或正在興建。自這些申請獲批准以來，該區的規劃情況一直沒有重大改變。

[劉智鵬博士此時暫時離席。]

42. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區劉志庭先生應主席的要求，以文件的圖 FA-2b 作說明，告知委員有關的申請地點位於西面一個長有植被的斜坡以外的地方。

43. 一名委員詢問為何「鄉村範圍」與「綠化地帶」重疊。主席回應說，「鄉村範圍」的界線由地政總署劃定，並非分區計劃大綱圖上的土地用途地帶界線。

#### 商議部分

44. 一名委員提到文件的航攝照片，表示關注小型屋宇的申請人向小組委員會提交申請前已清除現有植被的情況並不罕見，因此擔心會有更多長有植被的地方會受到破壞。主席參看

圖 FA-2b，備悉有不少獲批准的申請所涉地點在「鄉村式發展」地帶外但在「鄉村範圍」內，認為有需要抑制小型屋宇的發展。主席得悉規劃專員已指出涉及林地／斜坡的哪些範圍的小型屋宇申請不會獲得支持。不過，有關資料只會用作參考，日後每宗小型屋宇申請，仍會按其個別情況作出考慮。

45. 一名委員建議應擬備類似圖 FA-2b 的圖則，以顯示新屋家地區可用作發展小型屋宇的範圍，讓委員作為日後同類申請的參考，這項建議獲另一名委員同意。

46. 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十月十七日止；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) 提交並落實美化環境建議，而有關建議和落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；以及
- (c) 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。」

47. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- 「(a) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，該區現時沒有由渠務署維修保養的公共雨水渠可供接駁。申請人須妥善保養其自設的雨水排放系統，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，申請人亦須就所引致的申索和要求，承擔責任及作出彌償；至於在有關地段範圍外進行的工程，申請人須徵詢地政總署大埔地政專員的意見，並在進行排水工程前，必須徵得相關地段擁有人的同意；距離申請地點 90 多米的地方有公共污水收集系統可供接駁。申請人須遵照既定的程序和規定，把申請地點的污水渠接駁至公

共污水收集系統。接駁排污設施的建議事先須提交渠務署審批。此外，渠務署會對排污設施的接駁進行技術審核，並會徵收審核的費用，相關的指引可在渠務署網頁 <http://www.dsd.gov.hk> 下載。申請人須就有關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；

- (b) 留意運輸署署長的意見，現時連接申請地點的鄉村通道不是由運輸署負責管理，所以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；
- (c) 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；
- (d) 留意消防處處長的意見，申請人須遵守地政總署編訂的《新界豁免管制屋宇消防安全規定指引》。消防處收到地政總署轉介的正式申請後，便會制訂詳細的消防安全規定；
- (e) 留意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所需的資料，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。倘不獲豁免，申請人便須根據《建築物條例》的規定，向屋宇署提交地盤平整工程圖則；
- (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《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之作出安排；
  - (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》；以及
- (g) 留意這項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 20

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TP/562            擬在劃為「綠化地帶」的大埔新屋家村第 21 約地段第 83 號 D 分段及毗連政府土地興建屋宇(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/TP/562 號)

---

### 簡介和提問部分

48. 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)；

[劉智鵬博士此時返回席上。]

(c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段和附錄 IV。從自然保育的角度而言，漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)對這宗申請沒有很大意見，但從景觀規劃的角度來看，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境則反對這宗申請，因為批准這宗申請會為該區同類的小型屋宇申請立下不良先例，有違劃設「綠化地帶」的目的，亦使環境出現不利因素，妨礙保護現有的林區。土木工程拓展署土力工程處處長表示，申請地點內及附近有違例的切削及填土工程；

(d) 在法定公眾查閱期的首三個星期內，當局收到三份公眾意見書。有兩份公眾意見書反對這宗申請，理由主要包括申請地點及其四周有茂密的植被；擬議的發展不符合「綠化地帶」的規劃意向及有關「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(下稱「城規會規劃指引編號 10」)；批准這宗申請會對有關的「綠化地帶」造成累積的不良影響；申請人沒有提供技術評估報告，以及區內欠缺通道、泊車位和公共污水收集系統。另一份來自新屋家村村代表的意見書則表示不反對這宗申請，但保護泥土、植樹和美化環境、排水和排污、供水、泊車及通道方面的安排須令人滿意；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。雖然申請地點完全在新屋家村的「鄉村範圍」內，而「鄉村式發展」地帶內的土地亦不足以應付該村未來的小型屋宇需求，但擬議的發展不符合「臨時準則」和城規會規劃指引編號 10 的規定，因為擬議的發展涉及清除植被，會影響現有的景觀特色。申請人未能證明擬議的發展

不會對土力造成負面影響。雖然小組委員會於二零零零年至二零一三年期間批准了合共 33 宗所涉地點全部／部分在這宗申請地點附近同一「綠化地帶」的同類申請，但基於上述理由，現在這宗申請所須考慮的規劃因素，根本不能與上述獲批准的同類申請所須考慮的相提並論。

49. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區劉志庭先生應主席的要求，以文件第 A/TP/553A 號的圖 FA-2b 作說明，告知委員申請地點非常接近其南面一個長有植被的斜坡。

#### 商議部分

50. 一名不支持這宗申請的委員關注到，若現有植被在提出申請前已清除，文件第 13.1 段所載的拒絕理由未必適用於日後涉及有關地點的申請。據了解，在提交申請前，若申請地點因進行地盤平整工程而涉及清除現有的天然植物，有關申請會視為不符合有關「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。

51. 主席參看文件的圖 A-4，詢問擬議小型屋宇發展的地盤平整工程及清除植被的範圍有否侵進長有植被的斜坡底部。據了解，擬建的小型屋宇有一小部分侵進了人造斜坡的範圍。

52. 關於涉及批給規劃許可前清除現有植被的個案，主席指出可參看相關的航攝照片及過往記錄，以便根據植物清除前的情況考慮有關的小型屋宇申請。

53. 一名委員關注到，要界定一宗申請是否屬「先破壞，後建設」的個案並不容易，尤以沒有證據證明現有植被是申請人所清除者為甚。另一名委員亦有相同意見。雖然如此，小型屋宇申請是否涉及「先破壞，後建設」的活動，應按個別情況作出考慮。

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

- 「(a) 擬議的發展不符合該區「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發展區的界限，以抑制市區範圍的擴展，並提供土地作靜態康樂場地。根據一般推定，此地帶不宜進行發展。申請書並沒有提供有力的規劃理據，足以要偏離這個規劃意向；
- (b) 這宗申請不符合有關「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，因為進行擬議的發展，會涉及清除現有天然植被，影響自然景觀。申請人未能證明擬議的發展不會對附近地區的景觀有不良影響，也不會對附近斜坡的穩定性造成負面影響；以及
- (c) 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」，因為擬議的發展會對附近地區的景觀造成不良影響，亦會對土力方面造成負面影響。」

## 議程項目 21

### 第 12A 條申請

#### [公開會議]

Y/ST/27 申請修訂《沙田分區計劃大綱草圖編號 S/ST/29》，把位於沙田大圍顯徑街第 189 約地段第 479 號 X 分段第 1 小分段至第 16 小分段、第 479 號 X 分段餘段和毗連政府土地的申請地點由「鄉村式發展」地帶改劃為「綜合發展區(2)」地帶(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 Y/ST/27 號)

---

55. 秘書報告，這宗申請由 Wai Lai Ting 提交，景藝設計有限公司是其中一名顧問。黎慧雯女士及符展成先生就此議項申報利益，表示目前與景藝設計有限公司有業務往來。李美辰女士也就此議項申報利益，表示在該區擁有物業。由於申請人要求

城規會延期考慮這宗申請，而黎慧雯女士及符展成先生沒有參與這宗申請，李美辰女士的物業亦並非位於申請地點附近，因此委員同意他們可留在席上。

56. 小組委員會備悉申請人於二零一四年九月二十五日要求城規會延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料，回應地政總署、運輸署、環境保護署和規劃署所提出的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

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

## 議程項目 22

### 第 16 條申請

#### [公開會議]

A/ST/851 擬在劃為「綜合發展區」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/851A 號)

---

58. 秘書報告，這宗申請由統達有限公司提交，該公司是新鴻基地產發展有限公司(下稱「新鴻基公司」)的附屬公司。艾奕康有限公司(下稱「艾奕康公司」)及英環香港有限公司(下稱

「英環公司」)是申請人的其中兩名顧問。以下委員就此議項申報利益：

- |       |   |   |
|-------|---|---|
| 黎慧雯女士 | — | 目前與新鴻基公司及艾奕康公司有業務往來                                 |
| 符展成先生 | — | 目前與新鴻基公司、艾奕康公司及英環公司有業務往來                            |
| 黃仕進教授 | — | 目前與艾奕康公司有業務往來；亦為香港大學土木工程系的講座教授及系主任，該學系曾獲艾奕康公司贊助部分活動 |
| 陳建強醫生 | — | 香港活力都會協會的召集人，該會曾獲新鴻基公司贊助                            |
| 李美辰女士 | — | 香港活力都會協會的成員，該會曾獲新鴻基公司贊助                             |

59. 黃仕進教授、陳建強醫生及李美辰女士沒有參與這宗申請，委員同意他們可留在席上。由於申請人要求城規會延期考慮這宗申請，因此委員同意黎慧雯女士及符展成先生亦可留在席上，但應避免參與討論。

60. 小組委員會備悉申請人於二零一四年八月十日要求城規會延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料，回應運輸署、土木工程拓展署及規劃署所提出的意見。這是申請人第二次要求延期。

61. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計兩個月內提交小組委員會考慮。倘申請人所提交的進一步資料不包含重要的內容，可在較短時間內處理，這宗申請可於較早的會議上提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，小組委員會已給其兩個月時間準備所要提交的進一步資料。由於這是第二次延期，小組委員會同意告知申請人，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。

[主席多謝高級城市規劃師／沙田、大埔及北區劉志庭先生出席會議，解答委員的提問。劉先生此時離席。]

## **議程項目 23**

### **第 16 條申請**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-FTA/143 擬在劃為「其他指定用途」註明「港口後勤用途」地帶的上水第 52 約地段第 140 號  
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/NE-FTA/143A 號)

---

### **簡介和提問部分**

62. 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) 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，因為申請地點附近有易受影響的用途，即臨時住宅構築物；
- (d) 在法定公眾查閱期的首三個星期內，當局收到一份公眾意見書。意見書由紅橋新村一名村民提交，表示反對這宗申請，主要理由是申請地點有違例的發展項目，而擬議的發展會在排水及噪音方面對附近的居民造成負面影響；以及

- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段的評估，規劃署認為臨時露天存放建築機械及建築材料的用途可予容忍三年。擬議的發展大致符合「其他指定用途」註明「港口後勤用途」地帶的規劃意向，有關的意向主要是應付預料日益增加的跨界貨運交通量。此外，擬議的發展與周邊的環境並非不協調。這宗申請大致符合有關「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引(城規會規劃指引編號 13E)，因為沒有收到政府部門對這宗申請很大的負面意見。雖然環保署署長不支持這宗申請，但過往三年該署並沒有收到有關申請地點作露天貯物用途而影響環境的投訴。為解決環保署署長所關注的問題，可在規劃許可加入適當的附帶條件。

63. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

64. 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，至二零一七年十月十七日，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，不得於星期一至星期六下午六時至上午九時在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行拆件、保養、修理、清潔、噴漆或其他工場活動；
- (d) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一五年四月十七日或之前)，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；

- (e) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一五年四月十七日或之前)，提交保護樹木及美化環境建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (f) 就上文(e)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一五年七月十七日或之前)，落實保護樹木及美化環境建議，而落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一五年四月十七日或之前)，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九個月內(即在二零一五年七月十七日或之前)，設置排水設施，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (i) 在批給規劃許可之日起計六個星期內(即在二零一四年十一月二十八日或之前)，設置滅火筒，而有關設施必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (j) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一五年四月十七日或之前)，提交滅火水源和消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (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(即在二零一五年七月十七日或之前)，設置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；
- (l) 如在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)或(c)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及

- (m) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件 (d)、(e)、(f)、(g)、(h)、(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。」

65. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- 「(a) 留意地政總署北區地政專員的意見，有關地段的擁有人須就擬搭建的構築物向北區地政處申請短期豁免書，但該處不保證會必定批出短期豁免書。倘該處批出短期豁免書，將會附加政府認為合適的條款和條件，包括規定申請人繳付短期豁免書的費用；
- (b) 留意運輸署署長的意見，那條連接文錦渡路而又未命名和不合規格的區內道路並非由運輸署管理，申請人須向地政當局查核該通往申請地點的通道所在土地的類別，並與有關的地政和維修保養當局釐清該通道的管理和維修保養責任誰屬；
- (c) 留意消防處處長以下的意見：
- (i) 為履行有關設置滅火筒的規劃許可附帶條件，申請人須根據《消防(裝置及設備)規例》(第 95B 章)第 9(1)條的規定，向消防處提交有關的證明書；
- (ii) 倘在申請地點範圍內搭建有蓋構築物(例如以貨櫃改裝的辦公室、臨時貨倉和用作工場的臨時屋棚)，便須裝設消防裝置；
- (iii) 在這種情況下，除非建築圖則經屋宇署的中央處理建築圖則系統送交消防處，否則，申請人須把附有消防裝置建議的相關平面圖提交消防處審批。申請人在擬備平面圖時，須留意以下各點：
- (a) 平面圖須按比例繪製，並須註明尺寸和佔用性質；以及

- (b) 平面圖上須清楚標示擬裝設的消防裝置和緊急車輛通道的位置；以及
- (iv) 消防處收到申請人正式提交的建築圖則後，便會制定詳細的消防安全規定。然後，申請人須按經批准的建議設置消防裝置；
- (d) 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沒有公共污水收集系統可供接駁；
- (e) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，申請地點附近的水管未能裝置標準的柱形消防栓；
- (f) 留意漁農自然護理署署長的意見，申請人須採取良好的地盤施工方法和落實所需的水污染管制措施，以免申請地點附近的水道受影響；
- (g) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西以下的意見：
  - (i) 若那些現時在已批租土地上的構築物是未經屋宇署批准而搭建的(並非新界豁免管制屋宇)，根據《建築物條例》，乃屬違例建築物，不得指定作這宗申請獲批准的用途；
  - (ii) 若擬在申請地點進行任何新的建築工程(包括作為臨時建築物的貨櫃／開放式屋棚)，必須先取得屋宇署的許可和同意，否則有關工程即屬違例建築工程。此外，申請人須根據《建築物條例》的規定，委聘一名認可人士統籌擬議的建築工程；
  - (iii) 如有需要，屋宇署可根據該署針對違例建築工程的政策採取執法行動，清拆在已批租土地上搭建的違例建築物。即使獲批給規劃許可，也不應視作在《建築物條例》下，申請地點現有的建築工程或違例建築工程亦獲許可；

- (iv) 倘申請提出的用途須申領牌照，則申請地點任何擬作有關用途的現有構築物必須符合建築物安全規定及發牌當局可能施加的其他相關規定；
  - (v) 關於上文第(ii)項，根據《建築物(規劃)規例》第 5 條，申請地點須設有可從街道通往申請地點的途徑，而根據該規例第 41D 條，亦須設有緊急車輛通道；以及
  - (vi) 倘申請地點並非緊連一條至少闊 4.5 米的指明街道，根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條，須在提交建築圖則的階段，由當局釐定申請地點准許的發展密度；以及
- (h) 遵行由環境保護署署長發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》所載的紓減環境影響措施，以盡量減低對環境可能造成的滋擾。」

## 議程項目 24

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-FTA/148

擬在劃為「露天貯物」地帶的  
上水文錦渡路以東第 88 約地段第 20 號餘段、  
第 21 號及第 23 號餘段(部分)和毗連政府土地  
闢設臨時瀝青廠(為期五年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/NE-FTA/148 號)

---

66. 秘書報告，這宗申請由 Build Way International Inc. 提交，陳錦敏亞洲有限公司(下稱「陳錦敏公司」)是其中一名顧問。黃仕進教授就此議項申報利益，表示他目前與陳錦敏公司有業務往來，亦為香港大學土木工程系的講座教授及系主任，而該學系曾獲陳錦敏公司贊助部分活動。由於申請人要求城規

會延期考慮這宗申請，而黃仕進教授沒有參與這宗申請，因此委員同意他可留在席上。

67. 小組委員會備悉申請人於二零一四年九月三十日要求城規會延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間準備進一步資料，回應建築署、漁農自然護理署、衛生署及運輸署所提出的意見。這是申請人首次就這宗申請要求延期。

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

[劉智鵬博士此時暫時離席。]

## **議程項目 25 至 30**

### **第 16 條申請**

[公開會議(只限簡介和提問部分)]

A/NE-LK/85 擬在劃為「農業」地帶的沙頭角麻雀嶺  
第 39 約地段第 1402 號 B 分段  
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/NE-LK/85、86、88 至 91 號)

---

A/NE-LK/86 擬在劃為「農業」地帶的沙頭角麻雀嶺  
第 39 約地段第 1402 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-LK/85、86、88 至 91 號)

---

- A/NE-LK/88 擬在劃為「農業」地帶的沙頭角麻雀嶺  
第 39 約地段第 1396 號 D 分段及第 1397 號 D 分段  
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/NE-LK/85、86、88 至 91 號)
- 
- A/NE-LK/89 擬在劃為「農業」地帶的沙頭角麻雀嶺  
第 39 約地段第 1396 號 C 分段及第 1397 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-LK/85、86、88 至 91 號)
- 
- A/NE-LK/90 擬在劃為「農業」地帶的沙頭角麻雀嶺  
第 39 約地段第 1396 號 B 分段及第 1397 號 B 分段  
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/NE-LK/85、86、88 至 91 號)
- 
- A/NE-LK/91 擬在劃為「農業」地帶的沙頭角麻雀嶺  
第 39 約地段第 1396 號 A 分段及第 1397 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-LK/85、86、88 至 91 號)
- 

69. 小組委員會備悉這六宗申請的性質類似，而且申請地點(下稱「有關地點」)非常接近，都是在同一地帶內，故同意一併考慮這些申請。

#### 簡介和提問部分

70. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區鄧永強先生簡介這六宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬分別在六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 IV。從農業的角度而言，漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這些申請，因為有關地點的復耕潛力高；
- (d) 在法定公眾查閱期的首三個星期內，當局收到四份公眾意見書。一名北區區議員表示支持這六宗申請，因為有關的發展會利便村民。另外三份公眾意見書表示反對這些申請，理由主要包括擬議的發展不符合「農業」地帶的規劃意向；應保留農地，以保障食物供應；申請人未有提交環境、交通、排水和排污方面的評估報告；以及批准這些申請，會對周邊地區造成不良影響，並為「農業」地帶內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，規劃署不反對這六宗申請。根據地政總署北區地政專員的記錄，麻雀嶺村尚未處理的小型屋宇申請共有 75 宗，預測其未來 10 年的小型屋宇需求為 62 幢。根據規劃署最新的估算，麻雀嶺的「鄉村式發展」地帶內可供使用的土地約有 1.74 公頃(相等於約 69 幅小型屋宇用地)。因此，麻雀嶺的「鄉村式發展」地帶內的土地不足以應付小型屋宇的需求(需約 3.43 公頃土地，即相等於約 137 幅小型屋宇用地)。這些申請大致符合「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」。申請地點四周大多是農地、樹羣和零星的村屋，具鄉郊景觀特色，擬建的小型屋宇與此環境並非不協調。

71. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區鄧永強先生回應主席的詢問時確認，麻雀嶺村尚未處理的小型屋宇申請有 75 宗，而「鄉村式發展」地帶內可供使用的土地則只相等於約 69 幅小型屋宇用地。

[劉智鵬博士此時返回席上。]

72. 一名委員詢問可否參考天然地理環境(例如現有的植被和斜坡)，以確定有關地方內小型屋宇發展的範圍。鄧永強先生回

應時提到文件的圖 A-2，表示從最近的實地視察所見，有關地點已荒廢，四周是農地。因此，沒有天然地理環境可作參考，以確定小型屋宇發展的範圍。

73. 主席詢問是否有任何小型屋宇申請涉及禾塘崗附近的「綠化地帶」範圍。鄧永強先生回應說，有兩宗申請(編號 A/NE-LK/48 及 49)在二零零七年獲得批准。此外，另有兩宗涉及「農業」地帶、「綠化地帶」和「鄉村式發展」地帶內的申請(編號 A/NE-LK/92 及 93)會在今天的會議審議。

74. 一名委員詢問「鄉村式發展」地帶內有否土地可供發展小型屋宇。鄧永強先生回應說，不計該區內的河溪和「風水」塘等天然地理特點，「鄉村式發展」地帶內有約 1.74 公頃(相等於約 69 幅小型屋宇用地)的土地可供使用。

#### 商議部分

75. 主席參閱文件的航攝照片後，詢問該區西北面的「自然保育區」地帶，以及「鄉村式發展」地帶和「自然保育區」地帶之間的「綠化地帶」是否已被小型屋宇發展侵進。委員得知有關地區並無小型屋宇發展，因為那些地方都是斜坡，斜度最大超過 15 度。

76. 副主席指出，應採用「逐步增加的方式」批准小型屋宇申請，並關注批准這六宗申請，會對批准涉及「鄉村式發展」地帶北鄰農地內的小型屋宇申請立下不良先例。委員備悉這六宗申請是該區的新個案。在二零一零至一一年間，有多宗涉及有關申請地點北面和西北面的小型屋宇申請獲批准，而涉及申請地點的東南面和南面，則早於二零零零年已有若干小型屋宇申請獲批。當中有部分小型屋宇經已發展，一些則正在施工。

77. 主席指出，由於以往曾有涉及有關申請地點南面的小型屋宇申請獲批，小組委員會考慮該區內的小型屋宇申請時，或須考慮那些申請。一名委員認為，小組委員會不應受先前的決定所規限，重要的是要讓村民知道，遠離「鄉村式發展」地帶的小型屋宇申請未必獲得批准，小組委員會會按每宗申請的個別情況作出考慮。

78. 另一名委員認為，有關的申請地點接近「綠化地帶」，所在之處甚具策略性。這名委員亦備悉漁護署的意見指，有關的休耕農地在復耕及作其他農業用途的方面具有良好潛力，並表示對這六宗申請有所保留。

79. 主席請小組委員會留意，麻雀嶺村尚未處理的小型屋宇申請共有 75 宗，預計該村未來 10 年的小型屋宇需求為 62 幢。根據規劃署最新的估算，「鄉村式發展」地帶內可供使用的土地只相等於約 69 幅小型屋宇用地，不足以應付小型屋宇的需求。由於有些涉及申請地點附近的申請先前曾獲批准，小組委員會可考慮批准這六宗申請。

80. 主席請小組委員會留意，這六宗申請是分開提出的，可獨立考慮。一名委員表示，由於各申請地點非常接近(相距約 20 米)，故這六宗申請應一併考慮。他關注小組委員會對這六宗申請所作的決定是否一致。另有兩名委員都贊同這名委員的看法，認為並無有力理據支持批准部分申請但卻拒絕其他申請。一名委員指出，「鄉村式發展」地帶內沒有足夠土地可供發展小型屋宇，也沒有證據顯示若這六宗申請不獲批准，私人土地擁有人會復耕其休耕農地。

[梁慶豐先生此時離席。]

81. 副主席同意可一併考慮這六宗申請，而由於「鄉村式發展」地帶內沒有足夠土地供發展小型屋宇，因此這些申請可予批准。採用「逐步增加的方式」後，小型屋宇發展應集中在麻雀嶺的「鄉村式發展」地帶附近，然後逐步向南擴展。

82. 一名委員擔心，若批准編號 A/NE-LK/88、89、90 及 91 的申請，或會令休耕農地無機會復耕。一名委員對休耕農地的復耕機會有保留，指出由於私人土地擁有人不願把其土地租予外人，休耕農地難以復耕。由於這些申請涉及私人土地，這名委員預料若申請不獲批准，有關土地只會荒廢。另一名不支持這些申請的委員認為可耕農地應予保留，私人土地擁有人會否荒棄其土地，不應影響小組委員會的考慮。

83. 一名委員指出，復耕休耕農地涉及社會及經濟問題。在大多數情況下，私人土地擁有人認為耕作(即使是有機耕作)無

利可圖。此外，農場會傾向聚集在某些交通方便的地點，而非在漁護署鑑定為宜作復耕的地方。這名委員認為，基於經濟理由，要把休耕農地復耕會難以實踐。另一委員亦同意這個看法。該名委員認為，為了應付小型屋宇需求的問題，以及由於該區以往曾有一些小型屋宇申請獲批，因此可批准這六宗申請。

84. 主席總結說，小組委員會委員大多支持這六宗申請。由於「鄉村式發展」地帶內可供發展小型屋宇的土地不足以應付所需，而且各申請地點都是在「鄉村範圍」內，所以這六宗申請可獲從優考慮。

85. 經進一步商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這六宗申請。這六宗申請的規劃許可有效期均至二零一八年十月十七日止；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。這六宗申請的規劃許可均須附加下列條件：

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

86. 小組委員會亦同意告知這六宗申請的申請人下述事宜：

- 「(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供水系統伸延，以接駁至最接近而合適的政府總水管。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) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，申請地點所在地區沒有公共污水收集系統可供接駁；
- (c) 留意消防處處長的意見，申請人須遵守地政總署編訂的《新界豁免管制屋宇消防安全規定指引》。消防處收到地政總署轉介的正式申請後，便會制訂詳細的消防安全規定；
- (d) 按照環境保護署署長編訂的專業人士作業備考《專業人士環保事務諮詢委員會專業守則第 5/93 號》的規定，設計和建造擬議小型屋宇的化糞池及滲水井系統；
- (e) 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都並非由路政署維修保養；以及
- (f) 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。」

[此時，黎慧雯女士暫時離席，而李美辰女士則離席。]

### **議程項目 31 至 32**

#### **第 16 條申請**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-LK/92           擬在劃為「農業」地帶及「綠化地帶」的  
沙頭角麻雀嶺第 39 約地段第 1505 號 A 分段及  
第 1510 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-LK/92 號)

---

A/NE-LK/93 擬在劃為「農業」地帶、「綠化地帶」及「鄉村式發展」地帶的沙頭角麻雀嶺第 39 約地段第 1505 號 B 分段及第 1510 號 B 分段興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-LK/93 號)

---

87. 秘書報告，這兩宗個案分別在兩份鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件中簡介。不過，由於這兩宗申請性質類似，而且申請地點非常接近，都是在用途相若的地帶內，因此小組委員會同意一併考慮這兩宗申請。

#### 簡介和提問部分

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

[此時，陳建強醫生暫時離席，邱榮光博士則離席。]

- (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該兩份文件第 10 段和附錄 IV。從農業發展及自然保育的角度而言，漁農自然護理署署長(漁護署署長)不支持這兩宗申請，因為申請地點復耕潛力高，擬議的發展亦侵進了林地。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境反對這兩宗申請，因為擬議的發展難免要砍伐「綠化地帶」內／附近的成齡大秋楓，而且申請地點範圍細，植樹作補償以恢復相同的景觀效果這個做法並不可行。倘批准這兩宗申請，會助長擴展鄉村地區及侵進「綠化地帶」，進一步影響林地。此外，運輸署署長對這兩宗申請有保留，因為會為日後的同類申請立下不良先例，對交通造成的累積不良影響可能很大；

- (d) 在法定公眾查閱期的首三個星期內，關於這兩宗申請，各收到四份公眾意見書。一名北區區議員支持這兩宗申請，因為擬議的發展會利便村民。其餘三份公眾意見書則反對這兩宗申請，理由主要包括擬議的發展不符合「農業」地帶及「綠化地帶」的規劃意向；應保留農地，以保障食物供應；申請人沒有提交環境、交通、排水及排污方面的評估報和；以及倘批准這兩宗申請，會對附近地區造成負面影響，並會為「農業」地帶和「綠化地帶」的同類申請立下不良先例；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於該兩份文件第 12 段的評估，規劃署不支持這兩宗申請。擬建的小型屋宇不符合有關「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(下稱「城規會規劃指引編號 10」)，因為擬議的發展會影響附近環境的現有自然景觀。由於麻雀嶺的「鄉村式發展」地帶內仍有可供發展小型屋宇的土地，因此較適宜把擬建的小型屋宇集中在「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，亦較具經濟效益。倘批准這兩宗申請，會助長同類的小型屋宇申請侵進「綠化地帶」，導致周邊地區的景觀質素進一步下降。在二零零零年至一四年期間，共有 19 宗所涉地點在申請地點附近位於／部分位於「農業」地帶／「綠化地帶」的同類申請獲小組委員會批准。不過，那些獲批准的申請與現在這兩宗申請的情況不同，故兩者的考慮因素不能相提並論。

89. 委員並無就這兩宗申請提出問題。

#### 商議部分

90. 一名委員認為，應保護「綠化地帶」的景觀質素，拒絕這兩宗申請。

91. 經進一步商議後，小組委員會決定拒絕這兩宗申請。委員繼而審閱該兩份文件第 13.1 段所載的拒絕理由，並認為理由恰當。有關的理由是：

- 「(a) 擬議的發展並不符合鹿頸及禾坑地區「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。申請書內沒有提出有力的規劃理據，以支持偏離這個規劃意向；
- (b) 擬議的發展並不符合鹿頸及禾坑地區「綠化地帶」的規劃意向，有關的意向主要是利用天然地理環境作為市區和近郊的發展區的界限，以抑制市區範圍的擴展，並提供土地作靜態康樂場地。根據一般推定，此地帶不宜進行發展。申請書內沒有提出有力的規劃理據，以支持偏離這個規劃意向；
- (c) 擬議的發展並不符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」及「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，因為擬議的發展會涉及清除植被，會影響附近環境的現有自然景觀；
- (d) 麻雀嶺的「鄉村式發展」地帶內仍有主要擬作小型屋宇發展的土地可供使用。擬建的小型屋宇宜集中在現有村落附近的地方，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，亦較具經濟效益；以及
- (e) 批准這兩宗申請會為該區的同類申請立下不良先例。倘這些申請都獲批准，累積影響所及，會導致該區的整體環境和景觀質素下降。」

[此時，雷賢達先生及馬詠璋女士暫時離席，陳建強醫生則返回席上。]

### 議程項目 33

#### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-LYT/550 擬在劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的粉嶺馬尾下嶺咀第 76 約地段第 1776 號興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/NE-LYT/550 號)

---

#### 簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬建的屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段和附錄 V。運輸署署長對這宗申請有保留，表示小型屋宇發展應盡量局限在「鄉村式發展」地帶。儘管如此，這宗申請只涉及興建一幢小型屋宇，所以除非有其他拒絕理由，否則這宗申請可予容忍；
- (d) 在法定公眾查閱期的首三個星期內，當局收到兩份公眾意見書。一名北區區議員支持這宗申請，因為擬議的發展會利便原居村民，而另一份意見書則反對這宗申請，理由主要包括擬議的發展不符合「農業」地帶的規劃意向；應保留農地，以保障香港的食物供應；小型屋宇發展應局限在現有的「鄉村式發展」地帶；申請人沒有提交環境、交通、排水及排污方面的評估報告；以及批准這宗申請，會為同類申請立下不良先例；以及

[雷賢達先生此時返回席上。]

- (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」，因為擬建小型屋宇的覆蓋範圍有超過 50% 在同一鄉村的「鄉村範圍」內，而且該村「鄉村式發展」地帶內的土地不足以應付小型屋宇的需求。申請地點周圍主要是村屋和農地，擬發展的小型屋宇與這種鄉郊景致並非不協調。申請地點涉及一宗先前獲批准的申請，該宗申請由另一名申請人提交，但有關的規劃許可已失效。在二零零三年至一四年期間，小組委員會主要基於相同的考慮因素，批准了 44 宗所涉地點在申請地點附近的同類申請，有些獲批准的個案所涉的地點很接近申請地點。自這些先前和同類的申請獲批准以來，該區的規劃情況一直沒有重大改變。

93. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

94. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。有關的規劃許可有效期至二零一八年十月十七日止；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。」

95. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- 「(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有公共雨水排放系統可供接駁；
- (b) 留意路政署總工程師／新界東的意見，任何連接沙頭角公路與申請地點的通道都並非由路政署維修保養；
- (c) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見：
- (i) 為向發展項目供水，申請人或須把該項目的內部供水系統伸延，以接駁至最接近而合適的政府水管。申請人須解決與供水相關的任何土地問題(例如私人地段問題)，並須負責私人地段內的內部供水系統的建造、運作及維修保養，而有關情況必須符合水務署所訂標準；以及
- (ii) 申請地點位於抽洪集水區內；
- (d) 留意環境保護署署長的意見，申請人須把發展項目的排污設施接駁到公共污水渠，把擬建小型屋宇產生的所有廢水排放到公共污水渠；
- (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 34 及 35**

**第 16 條申請**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-MUP/96 擬在劃為「農業」地帶的沙頭角萬屋邊村  
第 37 約地段第 328 號 G 分段興建屋宇  
(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/NE-MUP/96 及 97 號)

---

A/NE-MUP/97 擬在劃為「農業」地帶的沙頭角萬屋邊村  
第 37 約地段第 328 號 E 分段興建屋宇  
(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/NE-MUP/96 及 97 號)

---

96. 小組委員會備悉這兩宗申請的性質類似，而且兩個申請地點的位置非常接近，都在同一地帶內，故同意一併考慮這兩宗申請。

#### 簡介和提問部分

97. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區鄧永強先生請委員注意，小組委員會文件缺了一頁(即規劃申請表格第八頁)，該頁已呈交席上。

98. 鄧先生簡介這兩宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬分別在兩個申請地點興建的屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段和附錄 V。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這兩宗申請，因為申請地點附近一帶有活躍的農業活動。運輸署署長對這兩宗申請亦有所保留，認為小型屋宇的發展應盡量局限在「鄉村式發展」地帶內，儘管如此，由於這兩宗申請各只涉

及興建一幢小型屋宇，若沒有其他拒絕理由，這兩宗申請可予容忍；

- (d) 在法定公眾查閱期的首三個星期內，關於這兩宗申請，各收到兩份公眾意見書，其中一份來自一名北區區議員，表示支持這兩宗申請，認為會便利村民。另一份公眾意見書則來自一羣萬屋邊村民，表示反對這兩宗申請，理由主要是擬議的發展不符合「農業地帶」的規劃意向，也可能對交通和排水有負面影響，他們亦擔心會有發生火警的風險，以及水污染和自然保育方面的問題；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 11 段的評估，規劃署不反對這兩宗申請。這兩宗申請大致符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」，因為擬建小型屋宇的覆蓋範圍有超過 50% 在同一鄉村的「鄉村範圍」內，而且同一鄉村的「鄉村式發展」地帶並沒有足夠的土地應付小型屋宇需求。擬建兩幢小型屋宇的位置毗鄰現時萬屋邊村的中心區，所在地區一派鄉郊風貌，以農地、樹羣和村屋為主，擬建小型屋宇與周邊地區這種鄉郊風貌並非不協調。另外，二零零三至零四年間，小組委員會曾基於相同的考慮因素批准附近一帶 18 宗同類申請，當中有一些的所涉地點接近申請地點，而且自那些同類申請獲批准後，該區的規劃情況並沒有重大改變。

99. 委員並無就這兩宗申請提出問題。

#### 商議部分

100. 經商議後，城市規劃委員會(下稱「城規會」)決定按照申請人所提交申請的內容，批准這兩宗申請。這兩宗申請的規劃許可有效期均至二零一八年十月十七日止；除非在該日期前，所批准的發展已展開或有關許可已續期，否則有關許可會於該日期後停止生效。這兩宗申請的規劃許可均須附加以下條件：

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

101. 小組委員會亦同意告知這兩宗申請的申請人下述事宜：

- 「(a) 留意水務署總工程師／發展(2)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內部供水系統的建造、運作及維修保養，而有關情況必須符合水務署所訂標準；以及
  - (ii) 申請地點位於抽洪集水區內；
- (b) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，申請地點所在的地區沒有公共雨水排放設施及公共污水收集系統可供接駁；
- (c) 留意路政署總工程師／新界東的意見，任何連接禾徑山路與申請地點的通道都並非由路政署維修保養；
- (d) 留意消防處處長的意見，申請人須遵守地政總署編訂的《新界豁免管制屋宇消防安全規定指引》。消防處收到地政總署轉介的正式申請後，便會制訂詳細的消防安全規定；
- (e) 留意漁農自然護理署署長的意見，申請地點靠近萬屋邊河，而該河上游是「具重要生態價值的河

溪」，申請人必須採取預防措施，以免對該河造成干擾和污染；

- (f) 按照環境保護署署長編訂的專業人士作業備考《專業人士環保事務諮詢委員會專業守則第 5/93 號》的規定，設計和建造擬建小型屋宇的化糞池及滲水井系統；
- (g) 嚴限建築工程只可在申請地點範圍內進行，並採取良好的地盤施工方法和其他適當措施，以免對毗連的那條河造成干擾；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。]

### **議程項目 36**

#### **第 16 條申請**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-TKL/481 在劃為「農業」地帶及「露天貯物」地帶的坪輦第 77 約地段第 783 號、第 784 號及毗連政府土地闢設臨時貨車、旅遊巴士及貨櫃車維修工場連附屬辦公室及電力變壓站(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/NE-TKL/481 號)

---

#### **簡介和提問部分**

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 所設的臨時貨車、旅遊巴士及貨櫃車維修工場連附屬辦公室及電力變壓站(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，因為申請地點附近一帶有易受影響的臨時住用構築物，預料有關發展會影響環境，對附近居民造成滋擾；
- (d) 在法定公眾查閱期的首三個星期內，收到兩份公眾意見書，其中一份來自一名北區區議員，表示支持這宗申請，認為會利便村民。另一份公眾意見書則表示反對這宗申請，理由主要是擬議的發展不符合「農業地帶」的規劃意向，雖然這宗申請只涉及臨時用途，但規劃許可通常會獲續期，對農地會有長遠的影響，另外，申請人亦無就這宗申請提交任何影響評估報告；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所作的評估，規劃署認為該臨時貨車、旅遊巴士及貨櫃車維修工場連附屬辦公室及電力變壓站可予容忍三年。根據有關「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」的城市規劃委員會規劃指引(城規會規劃指引編號 13E)，申請地點大部分地方(84.2%)屬第 1 類地區，而小部分(15.8%)則是第 3 類地區。對於涉及這兩類地區的申請，若政府部門和區內人士沒有很大的負面意見，或政府部門和區內居民關注的問題可通過履行規劃許可的附帶條件而解決，則通常都會予以從優考慮。雖然環保署署長不支持這宗申請，但過往三年沒有涉及申請地點的任何關於環境方面的投訴，而且環保署署長所關注的問題亦可通過在規劃許可加入附帶條件來解決。申請地點先前曾有八宗涉及不同露天貯物和工場用途的申請，全部於一九九七至二零一一年間在有附帶條件下獲小組委員會批

准，而自先前這些申請獲批准後，該區的規劃情況並沒有重大改變。

103. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

104. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。有關的規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一七年十月十七日止，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，不得於下午六時至上午九時在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；
- (c) 在規劃許可有效期內，保養邊界圍欄，使之時刻保持良好狀況；
- (d) 在規劃許可有效期內，保養現有排水設施，使之時刻保持良好狀況；
- (e) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一五年四月十七日或之前)，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；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一五年四月十七日或之前)，落實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(即在二零一五年四月十七日或之前)，提交滅火水源和消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；

- (h) 就上文(g)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一五年七月十七日或之前)，設置滅火水源和消防裝置，而有關設施必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (i) 如在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)或(d)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並即時撤銷，不再另行通知；以及
- (j) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(e)、(f)、(g)或(h)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並於同日撤銷，不再另行通知。」

105. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- 「(a) 留意地政總署北區地政專員的意見，有關地段的擁有人須向北區地政處申請修訂短期豁免書，把有關的違例事項納入規範，但北區地政處不保證會向申請人批出短期豁免書。倘該處批出短期豁免書，可附加條款和條件，包括規定申請人繳付短期豁免書的費用；
- (b) 留意運輸署署長的意見，申請地點有車路可達。雖然該車路不屬運輸署的管理範圍，但申請人須向地政當局查核該車路所在土地的類別，並與有關的地政和維修保養當局釐清該車路在管理和維修保養方面有何規定；
- (c) 留意路政署總工程師／新界東的意見，任何連接坪輦路與申請地點的通道都並非由路政署維修保養；
- (d) 留意水務署總工程師／發展(2)的以下意見：
  - (i) 申請地點南部現時有一直徑 80 毫米的水管。在由該水管中心線起計的 1.5 米範圍內，除設置邊界圍欄外，不得設置或搭建構

築物或構築物的支撐物，亦不得有車輛停泊或停留作任何用途(包括陳列)。水務署署長屬下人員或其授權的承建商應可隨時自由進入申請地點，建造、檢查、操作、保養及修理該水管。倘申請人要求把水管改道，改道工程所需的費用須由申請人承擔；以及

(ii) 申請地點位於抽洪集水區內；

(e) 留意消防處處長的以下意見：

(i) 倘在申請地點內搭建有蓋構築物(例如由貨櫃改裝而成的辦公室、臨時貨倉和用作工場的臨時屋棚)，便須裝設消防裝置。在此情況下，除非建築圖則已送交屋宇署的中央處理建築圖則系統，否則申請人須把附有消防裝置建議的相關平面圖提交消防處審批。申請人在擬備平面圖時，須留意：

(a) 平面圖須按比例繪製，並註明尺寸和佔用性質；以及

(b) 平面圖上須清楚標示擬設消防裝置和緊急車輛通道的位置；以及

(ii) 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。申請人其後須根據核准的建議，設置有關的消防裝置；

(f) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的以下意見：

(i) 若那些現時在已批租土地上的構築物是未經屋宇署批准而搭建的，根據《建築物條例》，乃屬違例構築物，不得指定作這宗申請獲批准的用途；

(ii) 若擬在申請地點進行任何新的建築工程(包括作為臨時建築物的貨櫃／開放式棚架)，必須

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。

- (iii) 對於在已批租土地上搭建的違例建築物，如有需要，屋宇署可根據該署針對違例建築工程的政策，採取執法行動予以清拆。即使獲批給規劃許可，也不應視作在《建築物條例》下，申請地點現有的建築工程或違例建築工程亦獲許可；
  - (iv) 關於上文第(ii)項，根據《建築物(規劃)規例》第 5 條，申請地點須設有由街道通往申請地點的途徑，而根據該規例第 41D 條，亦須設有緊急車輛通道；以及
  - (v) 倘申請地點並非緊連一條至少闊 4.5 米的指明街道，根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條，必須在提交建築圖則階段，由當局釐定該地點准許的發展密度；以及
- (g) 遵行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》所載的紓減環境影響措施，盡量減低對環境可能造成的滋擾。」

### **議程項目 37 至 40**

#### **第 16 條申請**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-TKL/482 擬在劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的打鼓嶺下山雞乙第 84 約地段第 848 號 C 分段第 3 小分段、第 848 號 D 分段第 2 小分段及第 848 號 F 分段第 6 小分段興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-TKL/482 至 485 號)

---

A/NE-TKL/483 擬在劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的打鼓嶺下山雞乙第 84 約地段第 848B 號 B 分段、第 848 號 D 分段第 5 小分段及第 848 號 E 分段第 5 小分段  
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/NE-TKL/482 至 485 號)

---

A/NE-TKL/484 擬在劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的打鼓嶺下山雞乙第 84 約地段第 848B 號 C 分段、第 848 號 D 分段第 6 小分段及第 848 號 E 分段第 4 小分段  
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/NE-TKL/482 至 485 號)

---

A/NE-TKL/485 擬在劃為「農業」地帶的打鼓嶺下山雞乙第 84 約地段第 848A 號 B 分段及第 848B 號 E 分段  
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/NE-TKL/482 至 485 號)

---

106. 小組委員會備悉這四宗申請的性質類似，而且申請地點非常接近，都在相同的地帶內，故同意一併考慮這四宗申請。

[此時，黃文基先生暫時離席，馬詠璋女士返回席上。]

#### 簡介和提問部分

107. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區鄧永強先生請委員留意，小組委員會文件缺了兩頁(即規劃申請表格附錄 C 及附錄 F)，該兩頁已呈交席上。

108. 鄧先生簡介這四宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

(a) 申請的背景；

- (b) 擬分別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 9 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，因為申請地點的復耕潛力高。運輸署署長對這四宗申請亦有所保留，認為小型屋宇的發展應盡量局限在「鄉村式發展」地帶內，儘管如此，由於這四宗申請各只涉及興建一幢小型屋宇，若沒有其他拒絕理由，這四宗申請可予容忍；
- (d) 在法定公眾查閱期的首三個星期內，當局收到三份公眾意見書，其中一份來自一名北區區議員，支持全部四宗申請，認為會利便村民。其餘兩份公眾意見書則反對這四宗申請，理由主要包括擬議的發展不符合「農業」地帶的規劃意向；應保留農地以保障本港的食物供應；申請人未有提交有關交通、環境、排水及排污的評估報告；以及批准這四宗申請，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 11 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」，因為擬建小型屋宇的覆蓋範圍有超過 50% 在下山雞乙村的「鄉村範圍」內，而且該村的「鄉村式發展」地帶內並沒有足夠土地應付小型屋宇需求。擬建小型屋宇的位置毗鄰現有下山雞乙村的中心區，四周又是休耕農地，擬建的小型屋宇與四周環境並非不協調。另外，二零一一至一二年間，申請地點附近曾有七宗同類申請獲小組委員會批准，所涉地點皆位於／有部分位於同一「農業」地帶內。這些申請獲批准以來，該區的規劃情況並無重大改變。

[此時，黃文基先生返回席上，蕭鏡泉先生離席。]

109. 主席請高級城市規劃師／沙田、大埔及北區鄧永強先生在航攝照片(文件的圖 A-3)上指出不准發展小型屋宇的地方，因為他留意到有關地區有頗為茂密的植被，還有一些小圓丘。他亦請鄧先生確定有關地區曾否有同類的小型屋宇申請。鄧先生回應說，申請地點附近曾有同類的申請獲得批准。他借助該航攝照片簡略講述該區的情況，指申請地點的西面及西北面是密林，已劃為「綠化地帶」，而周邊其餘的地方則主要是休耕農地。

### 商議部分

110. 一名委員認為，下山雞乙村雖共有 44 宗小型屋宇申請尚未處理，但根據規劃署的最新預測數字，該村的「鄉村式發展」地帶內還約有 1.9 公頃土地(相當於約 76 塊小型屋宇用地)可供使用，既然「鄉村式發展」地帶內仍有足夠土地可用作發展小型屋宇，就應按逐步增加的方針審批小型屋宇申請。因此，這四宗申請應予拒絕。

111. 主席提醒委員，該村未來 10 年的小型屋宇預測需求量達 200 幢，雖然此預測數字在考慮因素中所佔比重可以較小，但也不應忽略。一名委員不支持這四宗申請，認為小型屋宇的發展應先局限於「鄉村式發展」地帶內，然後才擴展至附近的「農業」地帶。另一名委員贊同這點，表示應按逐步增加的方針考慮這四宗申請，不應受小組委員會以往批准該區同類申請的決定所囿。早前表示不支持這四宗申請的那名委員指出，批准這四宗申請可能會立下不良先例，令同類的申請擴散至「農業」地帶，除非「鄉村式發展」地帶內沒有足夠土地應付小型屋宇需求，否則不應批准「鄉村式發展」地帶外的小型屋宇申請。

112. 委員參閱規劃署準備的一張圖，得悉下山雞乙現有的發展集中於中部，北部仍有一些土地可供使用。據文件所述，申請人聲稱買不到「鄉村式發展」地帶內的土地興建小型屋宇。在這四宗申請中，有三宗所涉的地點有部分在現時「鄉村式發展」地帶的範圍內，其餘一宗所涉的地點則在此地帶的邊緣。申請地點附近或毗鄰曾有四宗同類的小型屋宇申請(編號 A/NE-TKL/364、365、403 及 404)於二零一一至一二一年間獲批准。

[陳福祥先生此時暫時離席。]

113. 一名不支持這四宗申請的委員重申其關注的情況，指文件的圖 A-2 顯示「鄉村式發展」地帶內仍有土地可供發展小型屋宇。

114. 主席請委員留意，下山雞乙村雖共有 44 宗小型屋宇申請尚未處理，而該村的「鄉村式發展」地帶內還有 76 塊小型屋宇用地可供使用，但附近一帶不在「鄉村式發展」地帶範圍內的地方曾有同類的申請獲批准。他請小組委員會留意其決定應保持貫徹一致。

115. 一名委員要求當局說明有關的小型屋宇需求是否僅來自下山雞乙村，因為規劃署準備的那張圖顯示只有約 20 宗申請，而文件則指尚未處理的小型屋宇申請有 44 宗。此數字上的出入據解釋是因為該圖只顯示私人土地的小型屋宇申請，未有包括政府土地的小型屋宇申請。

116. 一名委員指二零一一年至今有若干同類的申請獲得批准，其中一些所涉地點與「鄉村式發展」地帶相距頗遠，他記得該些申請獲批准，是因為考慮到小型屋宇的預測需求量。他認同主席的看法，認為這四宗申請所涉的地點毗連或非常接近這些獲批准個案所涉的地點，倘予拒絕，便與先前小組委員會的決定不一致。

117. 主席表示應參考「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」，而考慮的因素應包括未來 10 年的小型屋宇預測需求量，惟此因素所佔比重可以較小。他重申，由於尚未處理的小型屋宇申請共有 44 宗，而「鄉村式發展」地帶內約有 76 塊小型屋宇用地可供使用，因此地帶內餘下的土地只可興建 32 幢小型屋宇，相當於未來 10 年預測需求量(即 200 幢)的 16% 左右而已。純粹基於尚未處理的小型屋宇申請數目而不充分考慮未來 10 年的預測需求量便拒絕這四宗申請，做法並不合理。

[陳建強醫生此時暫時離席。]

118. 副主席與主席的看法一致，表示委員的普遍共識是，雖然尚未處理的小型屋宇申請數目所反映的需求量，在考慮因素中所佔的比重可以較大，但未來 10 年的預測需求量也不容忽視。他贊成應按逐步增加的方針審批小型屋宇申請。如果是申請地點西面地區的申請，小組委員會會猶疑是否應予批准，但若是現在這四宗申請，由於附近已有小型屋宇的發展獲批給許可，小組委員會應可以較寬鬆的態度處理，考慮予以批准，這樣可鼓勵鄉村把小型屋宇集中起來發展，結聚成羣，不會分散於區內各處。

119. 一名委員不贊成批准這四宗申請，並指「農業」地帶應予保護。另一名委員同意這點，認為小組委員會下決定時不應囿於以往的決定。這名委員強調應考慮「鄉村式發展」地帶內可用的土地數量，既然「鄉村式發展」地帶內仍有土地可供使用，審批這些申請時，應更為嚴格。

120. 另一名委員亦認為，既然「鄉村式發展」地帶內仍有土地可供使用，為審慎起見，處理方法應更為嚴格。這名委員表示，拒絕這四宗申請，並不是小組委員會的決定不貫徹一致，因為這次可以掌握的資料更多，包括先前獲批給規劃許可的小型屋宇發展的進度，以及「鄉村式發展」地帶內可供使用的土地數量。

121. 一名委員認為，這四宗申請的性質及情況與先前獲批准的申請類同，公眾對之獲得批准會抱有合理期望，故小組委員會維持其所作決定的一致性是很重要的。另一名委員也有相同的看法，認為考慮這四宗申請時應顧及未來 10 年的小型屋宇預測需求量。

[此時，陳建強醫生返回席上，梁慶豐先生離席。]

122. 一名委員表示，雖然有關的未來 10 年小型屋宇預測需求量的可信性成疑，但小組委員會的決定若不貫徹一致，可能會引來公眾批評。

[黎慧雯女士此時離席。]

123. 主席解釋，有關的未來 10 年小型屋宇預測需求量是根據村民提供的族譜推算出來。事實上，政府要核實有關數字在現實中並不可行。小組委員會已同意按逐步增加的方針考慮小型屋宇申請，而未來 10 年的預測需求量是相關的考慮因素，惟委員可按個別情況權衡其輕重。他重申，尚未處理的小型屋宇申請共有 44 宗，而「鄉村式發展」地帶內可提供約 76 塊新小型屋宇用地，因此地帶內餘下可供發展小型屋宇的土地僅足以興建 32 幢小型屋宇，相當於未來 10 年預測需求量的 16% 左右而已。由於南面已有四宗同類申請(編號 A/NE-TKL/364、365、403 及 404)獲得批准，而「鄉村式發展」地帶內可供使用的土地並不足以應付長遠的需求，他認為並無有力的理據要拒絕現在這四宗申請。

124. 一名委員表示擔心批准這四宗申請會立下不良先例。由於當局無法核實未來 10 年的需求預測數字，這名委員建議劃出一個不准申建小型屋宇的範圍(可涵蓋一些河流、池塘及有植被的斜坡)。一名委員認為，小型屋宇的發展應逐步且有序地進行。這名委員亦指出，原居村民的發展權應予尊重。

125. 此時，主席在委員的同意下總結討論內容，表示審批小型屋宇申請時應考慮未來 10 年的小型屋宇預測需求量，但此因素所佔比重可以較小。另外，規劃署應提供更多關於該區天然地貌的資料，例如現有的植物、斜坡或其他因素，以助小組委員會日後考慮小型屋宇申請。雖然每宗申請會按個別情況考慮，但維持小組委員會所作決定的一致性也很重要。有鑑於此，他認為並無有力的理據要拒絕這四宗申請。

126. 經進一步商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這四宗申請。這四宗申請的規劃許可有效期均至二零一八年十月十七日止；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。」

127. 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的標準；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) 留意路政署總工程師／新界東的意見，任何連接坪輦路與申請地點的通道都並非由路政署維修保養；以及
- (e) 留意規劃許可只批給申請的發展項目，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。」

[主席多謝高級城市規劃師／沙田、大埔及北區鄧永強先生出席會議解答委員的提問。鄧先生此時離席。]

[符展成先生、馬詠璋女士及曹榮平先生此時離席。]

[小組委員會同意此時休會五分鐘，小休後將提前討論議項 54 及 55，讓委員有足夠時間進行商議。]

### 粉嶺、上水及元朗東區

#### 議程項目 41

##### 第 12A 條申請

[公開會議]

Y/YL-KTS/1

申請修訂《錦田南分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-KTS/11》，把位於新界元朗八鄉錦上路第 106 約地段第 1480 號 B 分段、第 1484 號 B 分段第 1 小分段餘段、第 1488 號 B 分段餘段及第 1489 號 C 分段和毗連政府土地的申請地點由「其他指定用途」註明「加油站」地帶及「住宅(丙類)1」地帶改劃為「商業」地帶  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 Y/YL-KTS/1B 號)

---

150. 小組委員會備悉申請人於二零一四年九月二十二日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間準備進一步資料，以回應機電工程署最近就定量風險評估報告所提出的意見。這是申請人第三次要求把這宗申請延期。

151. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計三個月內提交小組委員會考慮。倘申請人所提交的進一步資料不包含重要的內容，可在較短時間內處理，這宗申請可於較早的會議上提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，小組委

員會已給其兩個月時間準備所要提交的進一步資料。由於這已是第三次延期，小組委員會同意告知申請人，小組委員會已給予合共六個月時間讓其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、上水及元朗東曾炤基先生此時獲邀到席上。]

## 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-KTN/450 在劃為「農業」地帶的元朗錦田第 110 約地段第 160 號餘段(部分)闢設臨時汽車玻璃更換服務站(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-KTN/450 號)

---

### 簡介和提問部分

152. 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) 臨時汽車玻璃更換服務站，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，理由是申請地點的南面和東面(最接近的距離申請地點約五米)及附近均有易受影響的住宅用途，預計會對環境造成滋擾。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)亦不支持這宗申請，理由是申請地點附近的農業活動非常活躍，而申請地點亦具復耕潛力；

- (d) 在法定公眾查閱期的首三個星期內，當局接獲兩份公眾意見書，均表示反對這宗申請，理由包括：位於錦田「農業」地帶內的土地仍然適宜耕作，而且應保留農地，以保障香港的食品供應及鄉郊社區居民的生計；有關發展不符合「農業」地帶的規劃意向；申請書內並無提供有力的規劃理據，足以偏離有關的規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；申請人亦未能證明擬議發展不會對周邊地區的環境、排水及景觀造成負面影響；而對生態及環境亦會造成持久及無法補救的影響；申請人並無進行相關的影響評估；申請地點疑屬「先破壞，後建設」個案；該區已有足夠的土地供應，以應付現時及日後對存放貨櫃及拖頭的需求。倘有關臨時用途的規劃許可日後獲續期，累積影響所及，令申請地點更難作合適的用途，並會為同類申請立下不良先例；以及
- (e) 規劃署的意見——根據詳載於文件第 11 段的評估，規劃署不支持這宗申請。有關的汽車玻璃更換服務站發展項目與周邊地區不相協調，因為周邊地區一派鄉郊風貌，主要有民居／住用構築物和農地。雖然申請地點附近有露天貯物／貯物場及泊車位，但大多屬涉嫌違例發展，規劃事務監督可採取執行管制行動。申請人無法證明有關發展不會對周邊的環境產生負面影響。有關發展涉及進行與工場有關的活動及使用不超過 24 公噸的重型貨車運送汽車玻璃。有關發展可能會對其周邊主要為民居／住用構築物的地區造成負面的環境影響。同一「農業」地帶內從未獲批給規劃許可或同類的許可。倘批准這宗申請，會為該「農業」地帶內的同類申請立下不良先例，即使僅屬臨時性質亦然。倘這些同類申請均獲批准，累積影響所及，會導致該區整體的鄉郊環境質素下降。

153. 委員沒有就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

154. 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) 有關發展不符合「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，亦是要保存在復耕及作其他農業用途方面具有良好潛力的休耕農地。申請書內並無提供有力的規劃理據，足以偏離這個規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (b) 有關發展與周邊主要為民居／住用構築物及農地的鄉郊風貌不相協調；
- (c) 申請人未能證明有關發展不會對周邊地區的環境產生負面影響；以及
- (d) 倘批准這宗申請，會為該「農業」地帶內的同類申請立下不良先例，即使僅屬臨時性質亦然。倘這些同類申請均獲批准，累積影響所及，會導致良好的農地被侵佔，令該區整體的鄉郊環境質素下降。」

[袁家達先生此時返回席上。]

### **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-KTN/451 擬在劃為「其他指定用途」註明「鐵路專用範圍」地帶的元朗新潭路第 104 約地段第 4122 號、第 4123 號、第 4124 號及第 4125 號經營臨時商店及服務行業(地產代理及財務公司)，並闢設附屬員工食堂(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-KTN/451 號)

---

簡介和提問部分

155. 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) 擬議的臨時商店及服務行業(地產代理及財務公司)，並闢設附屬員工食堂，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。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，因為關注到擬議發展會侵佔「自然保育區」地帶。
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局接獲三份由模範鄉的村民提交的公眾意見書。他們反對這宗申請，理由是在申請地點為闢設大型停車場及車輛維修場而進行的違例填土工程，已破壞該用地的保育價值、堵塞河溪，以及釀成水浸問題。食堂排放的污水會污染環境，而進出鄉村的車輛會造成滋擾、噪音、交通擠塞、道路安全及保安方面的問題；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 11 段所載的評估，認為有關的臨時商店及服務行業(地產代理及財務公司)及其附屬員工食堂可予容忍三年。雖然申請用途並不符合有關的規劃意向，而申請地點又位於就廣深港高速鐵路及北環線預留的鐵路線範圍內，但北環線的確切走線及發展計劃尚未有定案，批准這宗屬臨時性質的申請，不會妨礙落實「其他指定用途」註明「鐵路專用範圍」地帶的長遠規劃意向。從鐵路發展角度而言，路政署鐵路拓展處總工程師／鐵路拓展 2-3 及地政總署總產業測量師／鐵路發展，均對這宗為期三年的申請沒有負面意見。為回應漁護署署長關注的事宜，建議加入規劃許可附帶條件，要求申請人在申請地點設置邊界圍欄，以及提交並落實美化環境建議。雖然先前涉及擬臨

時露天存放建築物料的已獲准申請(編號A/YL-KTN/419)因未有履行規劃許可附帶條件而於二零一四年一月二十四日被撤銷，但這宗申請在申請用途、發展參數及地盤布局方面，均與先前申請不同。因此，這宗申請可獲從寬考慮。

156. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

157. 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，至二零一七年十月十七日止，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，作業時間限於星期一至六上午九時至晚上七時，以及星期日  
上午九時至晚上八時；
- (b) 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 公噸的中型或重型車輛(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；
- (c) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一五年四月十七日或之前)設置邊界圍欄，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (d) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一五年四月十七日或之前)提交美化環境建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (e) 就上文(d)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一五年七月十七日或之前)落實美化環境建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；

- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一五年四月十七日或之前)提交排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (g) 就上文(f)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一五年七月十七日或之前)落實排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一五年四月十七日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (i) 就上文(h)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一五年七月十七日或之前)落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (j) 倘在規劃許可有效期內沒有履行上述規劃許可附帶條件(a)或(b)項的任何一項，獲批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (k) 倘在上述指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(c)、(d)、(e)、(f)、(g)、(h)或(i)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，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，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

158. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- 「(a) 與申請地點的相關擁有人解決有關發展所涉及的任何土地問題；
- (b) 留意地政總署元朗地政專員的意見，申請地點包括以集體政府租契持有的舊批農地上。根據有關租契

的條款，事先未獲地政總署批准，不得搭建任何構築物。申請地點可經位於政府土地上的區內鄉村路徑接達新潭路。地政總署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。有關土地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，或把任何違例情況納入規範。地政總署會以業主身分全權酌情考慮申請，但不保證予以批准。倘予批准，申請人須履行地政總署可能施加的條款和條件，包括繳付地價或費用等；

- (c) 留意運輸署署長的意見，申請地點經一段區內通道連接至公共道路網，而該通道並非由運輸署負責管理。申請人須向地政監督查核該區內通道所在土地的類別，並須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。司機應小心慢駛，尤以當區內通道有相反方向的車輛行駛時為然；
- (d) 留意路政署鐵路拓展處總工程師／鐵路拓展 2-3 的意見，有關地段位於當局就北環線預留的鐵路線範圍內。北環線是最近公布的《鐵路發展策略 2014》的建議鐵路方案。根據《鐵路發展策略 2014》，北環線的施工時間表初步訂於 2018 年至 2023 年期間進行。然而，鐵路線範圍的前期工程（例如地盤勘測工程）或須在落實有關計劃前進行。申請人須注意，為了落實任何與北環線有關的工程，申請人須在收到通知後的一段合理時間內（例如三個月）遷離申請地點，而有關規定會在批地階段考慮加以訂明；
- (e) 採納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」，以落實緩解影響措施，盡量減低可能對環境造成的滋擾；
- (f) 留意環境保護署署長的意見，申請人須根據《水污染管制條例》為申請地點排放的污水申領有關牌照；

- (g) 留意漁農自然護理署署長的意見，沿申請地點北面界線有兩棵成齡樹及一條水道。申請人須採取所需措施，以免砍伐或削去樹木，以及避免干擾及侵佔申請地點東鄰的「自然保育區」地帶；
- (h) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，由於所提交的美化環境建議中加入了植樹一項，得以改善申請地點的景觀，因此有關建議大致可以接受。然而，申請人在提交美化環境建議時，應安排在擬議構築物的前方植樹，以及沿申請地點南面界線多種樹木；
- (i) 留意消防處處長的意見，考慮到擬議構築物的設計／性質，預計有需要提供消防裝置。因此，申請人須向消防處提交附有消防裝置建議的相關平面圖，以供審批。平面圖須按比例繪製，並註明尺寸及佔用性質。擬設消防裝置的位置須在平面圖上清楚標示。倘申請人有意申請豁免設置消防處訂明的部分消防裝置，便須向消防處提出理據，以供考慮。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；
- (j) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，倘擬在申請地點進行任何新的建築工程(包括作為臨時建築物的貨櫃箱／露天屋棚)，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。根據《建築物(規劃)規例》第 5 條及第 41D 條，申請地點須分別設有從街道通往申請地點的途徑及緊急車輛通道。對於在已批租土地上進行的違例建築工程，建築事務監督可視乎需要而根據屋宇署針對違例建築工程的政策採取執法行動，並予以清拆。即使獲批給規劃許可，也不應視作在《建築物條例》下，有關地點的任何現有建築工程或違例建築工程亦獲許可。倘申請地點並非緊連一條至少闊 4.5 米的指明街道，則須在提交建築圖則

的階段根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條釐定核准發展密度；

- (k) 留意食物環境衛生署署長的意見，倘上述食堂向外間人士售賣食物，便須取得食物業牌照。申請人亦須注意，不得在食堂內或食堂外的地方造成衛生滋擾；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)，以找出申請地點或附近是否設有地下電纜(及／或架空電纜)。根據所取得的電纜圖則及相關位置圖，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《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，申請人便須事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範圍搭建任何構築物前，必須與供電商聯絡，如有需要，應要求供電商遷移地下電纜(及／或架空電纜)，使其遠離擬議構築物。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》。新潭路沿途有高壓氣體喉管。在擬議發展的設計及施工階段，申請人須與香港中華煤氣有限公司保持聯絡／協調，以確定擬議工程範圍附近現有或已計劃鋪設的氣體喉管路線／氣體裝置的確實位置，以及在需要進行任何挖掘工程時有關施工範圍須從氣體喉管後移的最少距離。申請人亦須留意機電工程署《避免氣體喉管構成危險工作守則》所載的規定」。

#### **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-KTN/452 在劃為「農業」地帶的元朗八鄉第 110 約地段第 422 號 B 分段第 1 小分段(部分)、第 422 號 B 分段餘段(部分)、第 422 號 C 分段餘段(部分)及第 422 號餘段(部分)臨時露天存放出口車輛及汽車配件(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-KTN/452 號)

---

### 簡介和提問部分

159. 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) 申請背景；
- (b) 臨時露天存放出口車輛及汽車配件(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。漁農自然護理署長(下稱「漁護署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點位於「農業」地帶，有很大潛力進行農地復耕。此外，環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為有易受影響用途(民居／構築物)位於申請地點的北鄰(距離約 10 米)和附近，預計會對環境造成滋擾；
- (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，分別來自兩名市民和創建香港。他們強烈反對這宗申請，因為涉及工場的使用。申請地點的構築物已嚴重阻擋該區的自然通風和天然風。在地點內以重型貨車搬運物料，已導致交通擠塞和噪音滋擾。申請地點進行作業後有水浸情況。工場的用途不符合「農業」地帶的規劃意向，亦未就交通、渠務及環境方面進行評估。臨時用途的規劃許可日後或會續期，累積影響所及，以致更難把申請地點作其他更適合的用途。當局應保障農地的供應；
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 12 段的評估，認為臨時露天存放出口車輛及汽車配件可予容忍三

年。擬議發展混雜附近的露天存放場／貯物場、一個工場、貨倉、一處泊車場、零星的住宅構築物／發展和一個植物苗圃，與周圍的土地用途並非不相協調。儘管環保署署長因有民居／構築物在申請地點的北鄰(距離約 10 米)和附近，並預計會對環境造成滋擾而不支持這宗申請，但環保署署長在過去三年並無收到環境方面的投訴。申請人也表示不會停泊超過 5.5 公噸的貨車和貨櫃車拖頭／拖架，在申請地點也沒有工場。為回應環保署署長對臨時用途可能產生滋擾的關注，規劃署建議加入規劃許可附帶條件，以限制作業時間、所使用的車輛類別和禁止進行拆卸、維修、修理、清洗、噴油或其他工場活動。為緩解潛在的影響，亦會建議申請人採納「處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引」。申請地點先前曾就同一用途提出申請，獲小組委員會有條件地批給許可。由於規劃環境並無重大改變，現時情況不足以偏離小組委員會先前的決定。

160. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

161. 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，至二零一七年十月十七日止，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，不得於星期一至星期六晚上六時至翌日早上九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，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／存放或進出；

- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行拆卸、維修、修理、清洗、噴油或其他工場活動；
- (e) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在影響錦泰路避車灣的申請地點東南面設置車輛通道；
- (f) 在規劃許可有效期內的任何時間，必須維持申請地點內有足夠空間以供車輛轉動，以及往訪客／職員停車位的通道；
- (g) 在規劃許可有效期內的任何時間，必須時刻妥為保養申請地點的現有排水設施；
- (h) 在規劃許可續期之日起計三個月內(即在二零一五年一月十七日或之前)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) 在規劃許可有效期之日起計六個月內(即在二零一五年四月十七日或之前)實施獲認可的美化環境建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (j) 在規劃許可有效期之日起計六個星期內(即在二零一四年十一月二十八日或之前)提供備有有效消防證書(FS 251)的滅火筒，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (k) 在規劃許可有效期之日起計六個月內(即在二零一五年四月十七日或之前)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，必須在規劃許可有效期之日起計九個月內(即在二零一五年七月十七日或之

前)設置消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；

- (m) 倘在規劃許可有效期內沒有履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)、(f)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，而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

162. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- 「(a) 在申請地點展開申請的用途前，必須先取得規劃許可；
- (b) 與申請地點的相關擁有人解決任何與擬議發展有關的土地問題；
- (c) 申請地點應時刻保持整潔；
- (d) 留意地政總署元朗地政專員的意見，在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，事先未獲地政總署批准，不得搭建任何構築物。地政總署不會為有關的政府土地進行維修保養工程，也不保證給予通行權。相關地段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，但不保證予以批准。倘予批准，申請人須履行地政總署可能施加的條款及條件，包括支付地價或費用等；

- (e) 須採納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》所載的緩解措施，以盡量減少對環境可能造成的滋擾；
- (f) 留意運輸署署長的意見，申請地點經一段並非由運輸署管理的區內通道連接公共道路網。申請人須向地政總署查核該區內通道的土地類別，並與有關的地政和維修保養當局釐清該區內通道的管理和維修保養責任誰屬；
- (g) 留意消防處處長的意見，考慮到有關擬議構築物的設計／性質，預計須設置消防裝置。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。平面圖須按比例繪畫，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。此外，應遵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守則。倘擬議構築物須符合《建築物條例》(第 123 章)的規定，則消防處在收到正式提交的建築圖則後，才會制定詳細的消防安全規定。就履行設置滅火筒的規劃許可附帶條件，申請人須向消防處提交有效的消防證書 (FS251)，以供批准；
- (h) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，應當把申請地點內全部違例構築物移除。所有建築工程均須符合《建築物條例》的規定，申請人亦須委聘認可人士統籌所有建築工程。即使獲批給規劃許可，也不應視作在《建築物條例》下，申請地點的違例建築工程亦獲許可。屋宇署日後可能會採取執法行動，移除全部違例建築工程；
- (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)。根據所獲得的電纜圖則，倘申請地點內或附近設有地下電纜(及／或架空電纜)，而申請地點位於《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，則申請人須事先諮詢供電商

並與其作出安排。在申請地點內搭建任何構築物前，申請人及／或其承辦商必須與供電商聯絡，如有需要，應要求供電商遷移地下電纜(及／或架空電纜)，使其遠離擬議構築物。申請人及其承辦商在供電電纜附近進行工程時，須遵照根據《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]

Y/YL-KTS/639 擬在劃為「其他指定用途」註明「鄉郊用途」地帶的元朗錦田錦上路第 106 約地段第 618 號餘段(部分)興建屋宇，並略為放寬建築物高度限制及進行挖土工程(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 Y/YL-KTS/639A 號)

---

163. 秘書報告，這宗申請由羣溢企業有限公司提交，而陳錦敏亞洲有限公司(下稱「陳錦敏公司」)是顧問之一。黃仕進教授現與陳錦敏公司有業務往來，他亦是香港大學土木工程系系主任及講座教授，而陳錦敏公司曾贊助該學系的一些活動，因此他已就此議項申報利益。由於申請人要求延期考慮這宗申請，而黃教授並沒有參與這宗申請，委員同意他可以留席。

164. 小組委員會備悉申請人於二零一四年十月八日要求再延期一個月才考慮這宗申請，讓其有時間回應環境保護署及規劃署城市設計及園境組最近提出的意見。這是申請人第二次要求延期。

165. 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。由於這已是第二次延期，小組委員會同意告知申請人，小組委員會已給予合共三個月時間讓其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 46

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTS/647 擬在劃為「農業」地帶的元朗八鄉東邊路第 106 約地段第 1732 號 B 分段及第 1732 號 C 分段  
關設臨時康體文娛場所(休閒農場)(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-KTS/647 號)

---

### 簡介和提問部分

166. 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) 擬關設臨時康體文娛場所(休閒農場)，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公眾查閱期的首三個星期內，當局接獲兩份由區內居民提交的公眾意見書。提意見人反對這宗申請，主要理由是道路安全受影響；擬議發展對環境造成負面影響；申請人提供誤導／不準確的資料；欠缺技術評估證明擬議發展不會造成負面影響；擬議發展欠缺理據支持；擬議臨時構築物的面

積令人質疑；公眾因公布通知書於短時間內被移除以致未獲充分通知；以及申請用途含糊不清；以及

- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所作的評估，規劃署認為擬議臨時康體文娛場所(休閒農場)用途可予容忍三年。該署認為休閒農場的擬議發展與附近地區並非不相協調，因四周饒富鄉郊特色，主要為住用構築物／民居及農地。擬議發展不大可能對環境、交通或排水造成重大的負面影響，而獲諮詢的相關部門亦對申請沒有負面意見。至於由規劃署總城市規劃師／城市設計及園境、渠務署總工程師／新界北及消防處處長提出的技術要求，則可通過施加適當的規劃許可附帶條件予以處理。

167. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

168. 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，至二零一七年十月十七日止，並須附加以下條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，擬議發展限於每日上午十時至下午五時在申請地點進行作業；
- (b) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一五年四月十七日或之前)提交美化環境建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (c) 就上文(b)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一五年七月十七日或之前)落實美化環境建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；

- (d) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一五年四月十七日或之前)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，必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一五年七月十七日或之前)提供排水設施，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一五年四月十七日或之前)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；
- (g) 就上文(f)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一五年七月十七日或之前)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；
- (h) 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)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) 倘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。」

169. 小組委員會亦同意告知申請人以下事項：

- 「(a) 與申請地點的相關擁有人解決涉及擬議發展的任何土地問題；
- (b) 留意元朗地政專員的意見，申請地點內的私人地段屬於根據集體政府租契持有的舊批農地，事先未獲

元朗地政處批准，不得搭建任何構築物。元朗地政處並無批准搭建指明構築物，包括由貨櫃改裝而成的辦公室、貯物室和廁所，以及開放式棚架。申請地點經由一條由錦上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通道進行維修保養工程，亦不保證給予通行權。倘這宗申請獲批規劃許可，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構築物，或把申請地點內的違例情況納入規範。地政總署會以業主身分全權酌情考慮有關申請，但不保證予以批准。倘予批准，申請人須履行地政總署可能附加的條款及條件，包括支付地價或費用等；

- (c) 留意運輸署署長的意見，申請地點經一段並非由運輸署管理的區內通道接達公共道路網絡。申請人須向地政總署查核該區內通道所在土地的類別，並與有關的地政和維修保養當局釐清該區內通道的管理和維修保養責任誰屬；
- (d) 留意消防處處長的意見，考慮到擬議構築物的設計／性質，預計須設置消防裝置。因此，申請人須向消防處提交載有消防裝置建議的相關平面圖，以供批准。平面圖須按比例繪畫，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。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；
- (e) 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裝置標準的柱形消防栓；
- (f) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，根據《建築物條例》，未經屋宇署批准而在已批租土地上搭建的現有構築物乃屬違例構築物，不應指定作這宗申請的任何用途。倘擬在申請地點進行任何新的建築工程，必須先取得屋宇署的批准及同意，否則即屬違例建築工程。申請人須按《建築物條例》的規定，委聘認可人士統籌擬議的建築工程。倘申

請地點並非緊連一條至少闊 4.5 米的指明街道，則須在提交建築圖則的階段，根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條釐定發展密度。根據《建築物(規劃)規例》第 5 及第 41D 條，申請地點須分別設有從街道通往申請地點的途徑及緊急車輛通道。對於在已批租土地上進行的違例建築工程，建築事務監督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。倘申請的擬議用途須領取牌照，則申請地點上任何擬作有關用途的現有構築物必須符合建築物安全規定及發牌當局可能附加的其他相關規定。所搭建的臨時構築物會視作臨時建築物，須受《建築物(規劃)規例》第 VII 部規管；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／或架空電纜準線位置圖，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《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。在申請地點搭建任何構築物前，申請人及／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 47

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TS/648 在劃為「鄉村式發展」地帶的  
元朗錦田南錦上路第 109 約地段第 367 號餘段(部分)  
經營臨時商店及服務行業(地產代理辦公室)(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-KTS/648 號)

---

### 簡介和提問部分

170. 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以下事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 臨時商店及服務行業(地產代理辦公室)，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。相關政府部門對這宗申請不表反對／沒有負面意見；
- (d) 當局在法定公布期的首三個星期內沒有接獲任何公眾意見。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 段所作的評估，規劃署認為有關臨時商店及服務行業(地產代理辦公室)可予容忍三年。附近的土地用途饒富鄉郊特色，主要是民居／住宅發展，而有關發展與這些土地用途並非不相協調。申請地點涉及一宗由同一名申請人提交並作同一申請用途的先前申請，該宗申請於二零一零年在有附帶條件下獲小組委員會批准。與先前的申請相比，這宗申請所涉的總樓面面積由 56 平方米減至 47 平方米(-9 平方米／-16.1%)。自上一次批出許可以來，規劃情況沒有重大改變，而申請人亦已履行先前申請的規劃許可附帶條件，因此，這宗申請可獲從寬考慮。運輸署署長、規劃署總城市規劃師／城市設計及園境、渠務署總工程師

／新界北及消防處處長所提出的技術規定，可藉著施加適當的規劃許可附帶條件得以解決。

171. 委員沒有就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

172. 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，至二零一七年十月十七日止，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，不得於每天晚上七時至翌日早上九時在申請地點進行作業；
- (b) 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／存放或進出申請地點；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，車輛不得以倒車方式進出申請地點；
- (d) 在規劃許可有效期內，在申請地點內的現有排水設施必須時刻妥為保養；
- (e) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一五年一月十七日或之前)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；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一五年四月十七日或之前)提交保護樹木建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (g) 就上文(f)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一五年七月十七日或之前)落

實保護樹木建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；

- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一五年四月十七日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (i) 就上文(h)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一五年七月十七日或之前)設置消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (j) 倘在規劃許可有效期內沒有履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)或(d)項的任何一項，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) 倘在上述指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(e)、(f)、(g)、(h)或(i)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (l) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復為美化市容地帶，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

173. 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發展項目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是根據集體政府租契持有的舊批農地，事先未經元朗地政處批准，不得搭建構築物。所涉地段為短期豁免書第 3684 號所涵蓋，以容許在有關

土地上作商店及服務行業(地產代理辦公室)用途。申請地點可經政府土地接達錦上路，元朗地政處不會為該政府土地進行維修保養工程，亦不保證給予通行權。有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；

- (d) 留意運輸署署長的意見，申請地點經由一段區內通道連接至公共道路網，而該段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，並須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。司機應小心慢駛，尤以該區內道路上有迎面車輛時為然；
- (e) 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，以盡量減少對環境可能造成的滋擾；
- (f) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，申請人應在保護樹木建議中提供申請地點現有樹木的照片；
- (g) 留意路政署總工程師／新界西的意見，申請人須自費建造車輛出入通道，而有關情況必須符合相關政府部門的要求。申請人須按照路政署的《標準圖則》，興建橫跨整條錦上路行人徑的車輛出入通道。倘擬在由路政署負責維修保養的公共道路／行人徑進行挖掘工程，須先向路政署申領挖掘許可證，才可動工；
- (h) 留意消防處處長的意見，考慮到這項建議的設計／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。倘擬議構築物須符合《建築物條例》(第 123 章)的規定，消防處在收到正式提交的建築圖則後，便會制定詳細的消防安全規定；

- (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(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獲核准用途。倘擬在申請地點進行任何新的建築工程(包括使用貨櫃／露天棚架作為臨時建築物)，必須先取得屋宇署的批准及同意，否則即屬違例建築工程。申請人須按《建築物條例》的規定，委聘認可人士統籌擬議建築工程。對於在已批租土地上進行的違例建築工程，屋宇署可視乎需要要根據該署針對違例建築工程的政策採取執法行動，予以清拆。即使獲批給規劃許可，也不應視作在《建築物條例》下，申請地點現有的建築工程或違例建築工程亦獲許可。倘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
  
- (j) 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／或架空電纜準線位置圖，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《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》。」

## 議程項目 48

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTS/649 在劃為「農業」地帶及「住宅(丙類)1」地帶的元朗錦田元崗第 106 約地段第 1638 號餘段(部分)和毗連政府土地經營臨時商店及服務行業(地產代理)(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-KTS/649 號)

---

### 簡介和提問部分

174. 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) 經營臨時商店及服務行業(地產代理)，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局接獲一份公眾意見書，來自元崗村一名村民。提意見人表示反對這宗申請，理由是申請地點的貨櫃對村民構成危險並帶來滋擾；而且該地點缺乏排水渠，在雨季會造成水浸問題；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署認為臨時商店及服務行業(地產代理)可予容忍三年。申請地點附近主要有住宅構築物／發展、果園、一間食肆、一個植物苗圃、一間工場、停車場及農地，有關地產代理並非與周邊土地用途不相協調。同一名申請人曾就該地點提出兩宗先前申請，以作相同用途。但是，上一宗申請編號 A/YL-KTS/608 已被撤銷，原因是申

請人沒有履行有關排水、美化環境及消防安全方面的規劃許可附帶條件。然而，申請人聲稱已委聘合資格的消防服務公司，落實設置消防裝置；並根據目前申請提交美化環境、排水及消防裝置建議，而消防處處長已接納有關消防裝置建議。此外，申請地點已設置排水設施，並符合渠務署的要求。不過，鑑於上次規劃許可遭撤銷，建議縮短申請人履行規劃許可附帶條件的期限，以監察申請人履行有關條件的情況。另須提醒申請人，倘規劃許可再次由於他未能履行任何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。

175. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

176. 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，至二零一七年十月十七日止，並須附加以下條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於每日晚上八時至翌日上午十時在申請地點進行作業；
- (b) 在規劃許可有效期內的任何時間，《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)，不得在申請地點停泊／存放或進出；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，車輛不得以倒車方式進出申請地點；
- (d) 在規劃許可有效期內，申請地點現有的排水設施必須時刻妥為保養；
- (e) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一五年一月十七日或之前)提交申請地點內現有排水設施的

狀況記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；

- (f) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一五年一月十七日或之前)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；
- (g) 就上文(f)項條件而言，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一五年四月十七日或之前)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；
- (h) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一五年一月十七日或之前)落實設置認可消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (i) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)或(d)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；
- (j) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(e)、(f)、(g)或(h)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (k) 在這項規劃許有的有效期屆滿後，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。」

177. 小組委員會亦同意告知申請人以下事項：

- 「(a) 在申請地點展開申請用途前，必須先取得規劃許可；
- (b) 就規劃許可附帶條件批給較短的履行期限，是為監察申請人履行有關條件的進度。倘規劃許可再次由於申請人未能履行任何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；

- (c) 留意地政總署元朗地政專員的意見，申請地點內的私人地段是以集體政府租契持有的舊批農地，而租契訂明，事先未經地政總署批准，不得搭建構築物。有關地段受短期豁免書編號 3681 規管，獲准使用土地作臨時商店及服務行業(地產代理)用途。當局沒有就佔用申請地點內的政府土地批給許可。未經政府事先批准而佔用政府土地的行為不應予以鼓勵。申請地點可經政府土地接達錦上路。元朗地政處不會為所涉及的政府土地進行維修保養工程，亦不保證給予通行權。倘這宗申請獲得規劃許可，有關的地段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。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。地政總署會以業主的身分全權酌情考慮有關申請，但不保證予以批准。倘予批准，申請人須履行地政總署可能施加的條款及條件，包括繳付地價或費用等；
- (d) 留意運輸署署長的意見，車輛不得以倒車方式進出申請地點。申請地點須經一段區內接達道路連接公共道路網，而該區內接達道路可能並非由運輸署管理。申請人須向地政總署查核該區內接達道路所在土地的類別，並與相關的地政和維修保養當局釐清有關接達道路的管理和維修保養責任誰屬；
- (e) 採納環境保護署署長發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》所載的緩解環境影響措施，從而盡量減少對環境可能造成的滋擾；
- (f) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，申請人須提供現有樹木及灌木狀況的最新照片記錄；

- (g) 留意消防處處長的意見，消防裝置的安裝／保養／改裝修理工程須由註冊消防裝置承辦商進行。註冊消防裝置承辦商完成安裝／保養／改裝修理工程後，須向委託進行有關工程的人士發出證書 (FS 251)，並須把證書副本送交消防處處長；
- (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，不應作這宗申請所核准的任何用途。倘擬在申請地點進行任何新的建築工程(包括作為臨時建築物的貨櫃／開放式棚架)，必須先取得屋宇署的批准及同意，否則即屬違例建築工程。申請人須按《建築物條例》的規定，委聘認可人士統籌擬議的建築工程。如有需要，建築事務監督可根據屋宇署針對違例建築工程的政策採取執法行動，清拆在已批租土地上搭建的違例建築物。即使獲批給規劃許可，也不應視作在《建築物條例》下，申請地點現有的建築工程或違例建築工程亦獲認可。就此，根據《建築物(規劃)規例》第 5 條及第 41D 條，申請地點須分別設有從街道通往該地點的途徑及緊急車輛通道。倘申請地點並非緊連一條至少闊 4.5 米的指明街道，則須在提交建築圖則的階段，根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條釐定其獲准發展密度；
- (i) 留意漁農自然護理署署長的意見，應提醒申請人在作業期間，須避免對申請地點內及其毗鄰地方的現有樹木造成影響；以及
- (j) 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(及架空電纜線路繪圖，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(及／或架空電纜線路繪圖)，倘申請地點內或附近設有地下電纜(及／或架空電纜)，而申請地點位於《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。在申請地點內搭建任何構築物之前，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》。」

## 議程項目 49

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-KTS/650 在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗錦上路  
第 106 約地段第 1486 號 C 分段(部分)  
經營臨時商店及服務行業(地產代理)(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-KTS/650 號)

---

### 簡介和提問部分

178. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東曾焯基先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述以下事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 臨時商店及服務行業(地產代理)，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。相關政府部門對這宗申請不表反對／沒有負面意見；
- (d) 當局在法定公布期的首三個星期內沒有接獲任何公眾意見。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 段所作的評估，規劃署認為有關臨時商店及服務行業(地產代理)可予容忍三年。附近的土地用途饒富鄉郊特色，主要是住宅構築物／民居、露天貯物／貯物場、工場、貨倉、泊車位、加油站及農地，擬議發展與這些土地用途並非不相協調。經諮詢的相關政府部門(包括環境保護署署長(下稱「環保署署長」))對這宗申請沒有負面意見。申請地點涉及一宗由不同申請人提交但作同一申請用途的先前申請，該宗申請於二零一一年在有附帶條件下獲小組委員會批准。這宗申請在地盤面積／界線、申請用途、發展參數及地盤布局上均與上一次申請相同。由於自上一次批給許可以來，規劃情況沒有重大改變，因此，這宗申請可獲從寬考慮。為了盡量減低擬議發展可能造成的滋擾，建議加入限制作業時間及所使用車輛類型的規劃許可附帶條件。

179. 委員沒有就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

180. 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，至二零一七年十月十七日止，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，不得於每天晚上九時至翌日早上九時在申請地點進行作業；
- (b) 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 公噸的中型或重型車輛(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；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，車輛不得以倒車方式進出申請地點；

- (d) 在規劃許可有效期內，在申請地點內的現有排水設施必須時刻妥為保養；
- (e) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一五年一月十七日或之前)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；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一五年四月十七日或之前)落實已獲接納的保護樹木建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一五年四月十七日或之前)落實已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；
- (h) 倘在規劃許可有效期內沒有履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)或(d)項的任何一項，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) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(e)、(f)、(g)或(h)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (j) 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。」

181. 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發展項目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是根據集體政府租契持有的舊批農地，事先未經元朗地政處批准，不得搭建構築物。所涉地段為短期豁免書第 3723 號所涵蓋，以容許在有關土地上作商店及服務行業(地產代理)用途。元朗地政處沒有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。申請地點可經政府土地接達錦上路，元朗地政處不會為該政府土地進行維修保養工程，亦不保證給予通行權。有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。此外，申請人須把屬政府土地的部分從申請地點剔出，或在實際佔用該部分的政府土地之前取得正式許可。地政總署會以業主身分全權酌情考慮有關申請，但不保證申請會獲批准。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；
- (d) 留意運輸署署長的意見，申請地點經由一段區內通道連接至公共道路網，而該段通道並非由運輸署負責管理。申請人必須向地政總署查核該區內通道所在土地的類別，並須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。司機應小心慢駛，尤以該區內道路上有迎面車輛為然；
- (e) 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，以盡量減少對環境可能造成的滋擾；
- (f) 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進行。有關承辦商須於安裝／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)，並把證明書副本送交消防處處長；
- (g) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，申請人須提供現有樹木狀況的最新照片記錄；

- (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，乃屬違例構築物，不應指定作這宗申請的任何用途。倘擬在申請地點進行任何的建築工程(包括以儲物室、廚房、辦公室、洗手間及露天棚架作為臨時建築物)，必須先取得建築事務監督的批准及同意，否則即屬違例建築工程。申請人必須按《建築物條例》的規定，委聘認可人士統籌擬議建築工程。就此，申請人必須分別根據《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通道及緊急車輛通道。對於在已批租土地上進行的違例建築工程，建築事務監督可視乎需要根據屋宇署針對違例建築工程的政策採取執法行動，予以清拆。即使獲批給規劃許可，也不應視作在《建築物條例》下，申請地點現有的建築工程或違例建築工程亦獲許可。倘申請地點並非緊連一條至少闊 4.5 米的指明街道，則必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，申請人必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／或架空電纜準線位置圖，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《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，則申請人必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 50**

**第 16 條申請**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-SK/202 在劃為「農業」地帶的元朗錦上路  
第112約地段第288號餘段(部分)  
經營臨時商店及服務行業(地產代理)(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第A/YL-SK/202號)

---

簡介和提問部分

182. 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以下事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 臨時商店及服務行業(地產代理)，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點附近的農業活動非常活躍，而且申請地點復耕作溫室或植物苗圃的潛力高。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有些保留，因為申請地點附近的地區位處同一「農業」地帶內，饒富鄉郊特色，主要是農地及零散的林地。倘有關發展獲得批准，會立下不良先例，吸引更多在「農業」地帶作此用途的同類申請導致出現零碎的發展，以及破壞鄉郊地區的寧靜環境；
- (d) 在法定公眾查閱期的首三個星期內，當局接獲兩份公眾意見書。提意見人反對這宗申請，理由包括擬議發展不符合有關的規劃意向；由於附近有幾個果園，該「農業」地帶內的土地仍適合耕作；為了保障本港的食物供應，應保存農地；批准這宗申請會立不良先例，累積影響所及，或會對附近的環境及農地造成負面影響；申請人沒有完成交通及環境

影響評估；以及申請地點或涉及「先破壞，後建設」活動；以及

- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所作的評估，規劃署認為有關臨時商店及服務行業(地產代理)可予容忍三年。附近的土地用途饒富鄉郊特色，主要是住宅構築物／民居、農地、植物苗圃、幾個露天貯物場及空置土地／荒地，擬議發展與這些土地用途並非不相協調。雖然漁護署署長不支持申請，但有關發展鄰近「鄉村式發展」地帶及「住宅(丁類)」地帶，可提供地產代理服務，以應付各鄉村及鄰近住宅發展的部分需要。有關臨時發展不會妨礙落實「農業」地帶的長遠規劃意向，與附近的土地用途亦非不相協調。為了解決總城市規劃師／城市設計及園境所關注的問題，申請人已提交美化環境建議，表明會沿申請地點界線植樹。有關美化環境建議已獲總城市規劃師／城市設計及園境接納，因此建議加入規劃許可附帶條件，要求申請人落實已獲接納的美化環境建議。其他相關政府部門對這宗申請沒有負面意見。另建議加入適當的規劃許可附帶條件，以盡量減低可能造成的影響。

183. 委員沒有就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

184. 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，至二零一七年十月十七日止，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，不得於星期一至六晚上六時至翌日早上九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，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／存放或進出申請地點；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，車輛不得以倒車方式進出申請地點；
- (e) 在批給規劃許可之日起計六個月內（即在二零一五年四月十七日或之前）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；
- (f) 就上文(e)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計九個月內（即在二零一五年七月十七日或之前）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；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內（即在二零一五年四月十七日或之前）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，必須在批給規劃許可之日起計九個月內（即在二零一五年七月十七日或之前）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) 在批給規劃許可之日起計九個月內（即在二零一五年七月十七日或之前）落實已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) 倘在規劃許可有效期內沒有履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)或(d)項的任何一項，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(e)、(f)、(g)、(h)或(i)項的任何一項，現時批給

的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及

- (1) 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。」

185. 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，必須先取得規劃許可；
- (b) 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；
- (c) 留意地政總署元朗地政專員的意見，申請地點內的私人地段是根據集體政府租契持有的舊批農地，事先未經元朗地政處批准，不得搭建構築物。申請地點可經政府土地接達錦上路，元朗地政處不會為該通道進行維修保養工程，亦不保證給予通行權。倘這宗申請獲批給規劃許可，有關地段擁有人必須向地政總署提出申請，以獲准在申請地點搭建構築物，或把有關的違例情況納入規範。地政總署會以業主身分全權酌情考慮申請，但不保證有關申請會獲批准。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；
- (d) 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，以盡量減少對環境可能造成的滋擾；
- (e) 留意運輸署署長的意見，申請地點經由一段區內通道連接至公共道路網，而該段通道並非由運輸署負責管理。申請人必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；

- (f) 留意消防處處長的意見，考慮到這項建議的設計／性質，預計有需要提供消防裝置。因此，申請人必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。倘申請人擬申請豁免設置消防處訂明的消防裝置，必須向該處提出理據，以供考慮。倘擬議構築物須符合《建築物條例》(第 123 章)的規定，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；
- (g) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，倘擬在申請地點進行任何新的建築工程(包括使用貨櫃及露天棚架作為臨時建築物)，必須先取得屋宇署的批准及同意，否則即屬違例建築工程。申請人須按《建築物條例》的規定，委聘認可人士統籌擬議建築工程。對於在已批租土地上進行的違例建築工程，屋宇署可視乎需要要根據該署針對違例建築工程的政策採取執法行動，予以清拆。即使獲批給規劃許可，也不應視作在《建築物條例》下，申請地點現有的建築工程或違例建築工程亦獲許可。為此，申請人必須分別根據《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，則必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
- (h) 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／或架空電纜準線位置圖，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《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／粉嶺、上水及元朗東曾炤基先生出席會議，解答委員的查詢。曾先生於此時離席。]

### 議程項目 51

#### 第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-MP/239 擬在劃為「休憩用地」地帶的  
元朗米埔第 104 約地段第 2874 號(部分)  
經營臨時商店及服務行業(花卉及園藝店)  
(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-MP/239 號)

---

186. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一四年九月二十三日要求延期一個月考慮這宗申請，以便申請人有更多時間就運輸署提出的意見作出回應。這是申請人首次要求延期。

187. 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，否則不會批准再次延期。

[鄒桂昌教授此時暫離會議。]

**議程項目 52**

**第 16 條申請**

[公開會議]

A/YL-NTM/303

擬在劃為「康樂」地帶的元朗牛潭尾  
第 104 約政府土地上的前攸潭美學校  
闢設臨時小學(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-NTM/303A 號)

---

188. 小組委員會備悉申請人於二零一四年九月二十三日要求再延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間準備補充資料，包括擬議學校的背景及營運情況，以回應相關政府部門所提出的意見。這是申請人第二次要求延期。

189. 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。由於這已是第二次延期，小組委員會同意告知申請人，小組委員會已給予合共四個月時間讓其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 53

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-ST/450 在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗新田第 102 約地段第 153 號(部分)、第 154 號 A 分段(部分)、第 155 號(部分)、第 156 號、第 157 號(部分)、第 194 號 A 分段(部分)、第 194 號 B 分段(部分)、第 195 號(部分)、第 196 號(部分)及第 199 號餘段(部分)和毗連政府土地闢設臨時公眾停車場(私家車及輕型客貨車)連附屬設施(包括食堂及地盤辦公室)(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-ST/450 號)

---

190. 小組委員會備悉申請人的代表於二零一四年十月三日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間就規劃署所提出的意見擬備回應。這是申請人首次要求延期。

191. 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。

[鄒桂昌教授此時返回席上。]

屯門及元朗西區

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

## 議程項目 54

[公開會議]

擬修訂《屏山分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-PS/14》  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 13/14 號)

---

128. 屯門及元朗西規劃專員劉榮想先生借助投影片，按文件詳載的內容簡介《屏山分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-PS/14》(下稱「該圖」)的建議修訂，並提出下列要點：

### 該圖的建議修訂

#### (a) 修訂項目 A—

建議把位於橫洲朗屏邨以西的用地由「綠化地帶」改劃為「住宅(甲類)4」地帶，最高地積比率為 6.0 倍，最高建築物高度則為主水平基準上 135 米，以供發展公共房屋(下稱「公屋」)、學校及其他政府、機構或社區設施；

#### (b) 擬議公屋發展的發展參數如下：

地盤總面積	：	約 5.67 公頃
地盤淨面積	：	約 4.1 公頃(不包括一條道路，以及作學校和其他政府、機構或社區設施的地方)
最高地積比率	：	6.0 倍
最高建築物高度	：	主水平基準上 135 米(41 層) (不包括地庫)
預計單位數量	：	約 4 000 個
設計人口	：	12 300 人

## 背景

- (c) 為增加房屋用地供應，規劃署於二零一一年曾就「綠化地帶」用地作房屋發展一事進行檢討，主要集中檢視沒有植被、荒廢或已平整的土地。這些土地接近新市鎮或已規劃的新發展區的邊緣、鄰近現有住宅區及／或可接達現有的道路。一幅位於朗屏邨及元朗工業邨(下稱「工業邨」)以西，部分劃作「綠化地帶」及「露天貯物」地帶的土地被識別為適合用作發展公屋，以及可能進行的工業邨擴建工程(如有需要)，但須視乎進一步的可行性研究而定。房屋署於二零一二年進行了「橫洲公屋用地及元朗工業邨擴展部分規劃及工程研究」(下稱「該研究」)。該研究於二零一四年年初完成，房屋署會分階段落實有關的公屋發展；

## 技術評估

- (d) 空氣流通評估—規劃大綱訂明，須根據房屋及規劃地政局《空氣流通評估技術通告第 1/06 號》就有關的公屋發展進行定量空氣流通評估，以便在詳細設計階段證明擬議房屋發展計劃在空氣流通方面可予接受；
- (e) 視覺及景觀評估——房屋署已進行視覺評估，並獲規劃署總城市規劃師／城市設計及園境接納。此外，規劃大綱訂明須提交保護樹木及美化環境建議／園景設計總圖；
- (f) 交通影響評估——當局曾就擬議公屋發展進行交通影響評估，以便考慮二零二五及二零三一設計年日後的行人情況。根據交通影響評估，擬議發展不會對鄰近的連接道路、路口及行人設施構成負面交通影響；
- (g) 房屋署亦曾就排水、排污及供水方面進行初步評估；

### 政府部門的意見

- (h) 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對有關的空氣流通、視覺及景觀評估沒有強烈意見。從環境、交通及基礎建設角度而言，經諮詢的相關政府部門（包括環境保護署、運輸署、渠務署及水務署）對作公屋發展的建議修訂沒有負面意見；

### 公眾諮詢

- (i) 二零一四年六月二十四日，當局諮詢元朗區議會。元朗區議員普遍支持在橫州進行擬議公屋發展；
- (j) 在根據《城市規劃條例》（下稱「該條例」）第 5 條展示屏山分區計劃大綱草圖的法定期間，當局會再次就有關的建議修訂諮詢元朗區議會；

129. 屯門及元朗西規劃專員劉榮想先生請委員留意，當局在諮詢元朗區議會期間，曾告知各區議員，申請地點將改劃作「綜合發展區」地帶，以及須提交總綱發展藍圖並輔以技術評估。由於房屋署已解決相關的技術問題，加上日後的發展參數受規劃大綱規管，因此，建議把申請地點改劃作「住宅(甲類)4」地帶而非「綜合發展區」地帶，以助增加房屋供應。

130. 委員沒有就建議修訂提出問題。

131. 經商議後，小組委員會決定：

- 「(a) 同意《屏山分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-PS/14》的建議修訂，以及載於文件附件 II 的《屏山分區計劃大綱草圖編號 S/YL-PS/14A》（展示後將重新編號為 S/YL-PS/15）及文件附件 III 的《註釋》適宜根據第 5 條展示，以供公眾查閱；以及
- (b) 採納載於文件附件 IV 的《屏山分區計劃大綱草圖編號 S/YL-PS/14A》的經修訂《說明書》，以說明城規會就圖則上各土地用途地帶所訂定的規劃意

向和目的；以及同意經修訂《說明書》適宜連同該圖一併展示。」

## 議程項目 55

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TM-LTY Y/273 進一步考慮擬在劃為「住宅(戊類)」地帶的屯門藍地第 130 約地段第 212 號餘段、第 232 號、第 233 號、第 234 號、第 235 號、第 236 號餘段、第 237 號、第 238 號、第 239 號、第 243 號、第 244 號、第 246 號餘段、第 246 號 A 分段、第 246 號 B 分段、第 247 號、第 367 號、第 368 號餘段及毗連政府土地進行住宅發展(分層樓宇)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/TM-LTY Y/273D 號)

---

132. 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」)的一間附屬公司提出，其中兩名顧問是艾奕康有限公司(下稱「艾奕康公司」)和英環香港有限公司(下稱「英環公司」)。香港房屋委員會(下稱「房委會」)的執行機關房屋署，其首長(房屋署署長)反對這宗申請，理由是申請地點佔用了新慶路已規劃公共房屋發展的部分範圍；該項發展附連相關的福利、教育和零售設施。下列委員已就此議項申報利益：

- |       |                              |
|-------|------------------------------|
| 黎慧雯女士 | — 現時與新鴻基公司、艾奕康公司和房委會有業務往來；   |
| 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；  |
| 黃仕進教授 | — 香港大學土木工程系的講座教授和系主任，而艾奕康公司曾 |

贊助該學系的一些活動

- |                                |   |   |
|--------------------------------|---|---|
| 陳建強醫生                          | — | 香港活力都會協會的召集人，而該協會曾要求新鴻基公司贊助             |
| 李美辰女士                          | — | 香港活力都會協會的小組委員會委員，而該協會曾要求新鴻基贊助           |
| 凌嘉勤先生<br>(主席)<br>以規劃署署長身分      | — | 房委會策劃小組委員會和建築小組委員會委員                    |
| 慕容漢先生<br>以地政總署<br>助理署長身分       | — | 擔任地政總署署長(房委會委員)的候補成員                    |
| 曹榮平先生<br>以民政事務總署<br>總工程師(工程)身分 | — | 擔任民政事務總署署長(房委會策劃小組委員會和資助房屋小組委員會委員)的候補成員 |
| 梁慶豐先生                          | — | 房委會投標小組委員會委員                            |

133. 小組委員會眾委員備悉，黎慧雯女士、符展成先生、李美辰女士、曹榮平先生和梁慶豐先生已經離席。委員又認為主席和慕容漢先生均涉及直接利益，因此同意兩人須暫時離席。

[主席和慕容漢先生此時暫時離席。]

134. 由於主席已暫時離席，而副主席黃仕進教授沒有直接參與這宗申請，委員同意黃仕進教授可以留在席上，並就此議項主持會議。鑑於陳建強醫生沒有直接參與這宗申請，委員同意他可以留在席上。

[陳福祥先生此時返回席上。]

簡介和提問部分

135. 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直：

### 背景

- (a) 二零一三年十二月十三日，申請人要求批給規劃許可，以便在申請地點進行擬議住宅發展(分層樓宇)。申請地點在《藍地及奕園分區計劃大綱核准圖編號 S/TM-LTY Y/6》上劃為「住宅(戊類)」地帶。
- (b) 二零一四年八月二十二日，城市規劃委員會(下稱「城規會」)轄下鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)首次考慮這宗申請。房屋署署長反對這宗申請，理由是申請地點佔用了新慶路已規劃公共房屋發展(附連相關福利、教育和零售設施)的部分範圍。房屋署署長認為，這宗申請所涉及的擬議發展會對公屋落成量、布局設計和相關社區造成負面影響。鑑於當局會於二零一四年九月二日諮詢屯門區議會，而會上亦未有擬議公共房屋發展的詳細資料，小組委員會決議延期對這宗申請作出決定，以便就擬議公共房屋發展取得更多資料，並參詳屯門區議會對該項公共房屋計劃的意見；

### 進一步資料

- (c) 二零一四年九月二日，房屋署就擬議公共房屋發展(附連相關福利、教育和零售設施)諮詢屯門區議會。該項擬議公共房屋計劃的主要發展參數如下：

地盤面積	:	約 8.7 公頃
最高地積比率	:	5 倍
單位數目	:	約 8 000 個單位
設計人口	:	24 500 人
住宅樓宇數目	:	11 幢
最高建築物高度	:	主水平基準上 125 米(39 層)

社會福利設施	:	地區長者社區中心暨日間護理中心、幼兒中心和特殊幼兒中心各一間
教育設施	:	兩所幼稚園和一所小學
其他設施	:	零售設施、停車和上落客貨設施、休憩用地和康樂設施、通往康寶路的通道，以及一個公共交通停車灣

- (d) 多名屯門區議員反對擬議公共房屋發展，主要理由是諮詢不足、影響交通和未有足夠的細節資料。屯門區議會要求房屋署就有關計劃全面諮詢區內人士，並因應擬議公共房屋發展而提交分區計劃大綱圖的修訂建議供城規會考慮之前，進一步諮詢屯門區議會。二零一四年九月十一日和二零一四年九月十三日，房屋署在相關政府部門的協助下，與兩名屯門區議員和當地村民先後進行實地視察和舉行區內諮詢會議。他們對擬議公共房屋計劃極表關注；
- (e) 房屋署正與相關政府部門協調，以期處理區內人士的關注和技術事宜，稍後會進一步諮詢屯門區議會；以及

#### 規劃署的意見

- (f) 規劃署根據文件第 3 段所載的評估，維持不支持這宗申請的意見，理由與小組委員會文件編號 A/TM-LTY Y/273C 第 12.1 段所述相同，包括：
- (i) 鑑於擬議發展的地界不規律，而剩餘地塊會難以發展，該項發展計劃未能善用有限的土地資源；以及
- (ii) 申請地點佔用了已規劃公共房屋發展(附連相關福利、教育和零售設施)的部分範圍。過早批准這宗申請，或會導致公共房屋單位大幅減少，並會妨礙公共房屋計劃的落實推行。

136. 一名委員詢問，房屋署曾否就擬議公共房屋發展提交改劃用途地帶的建議，以供城規會考慮。簡國治先生在回應時解釋，房屋署可根據《城市規劃條例》第 12A 條，提交分區計劃大綱草圖的擬議修訂項目；或待房屋署完成各項技術評估及諮詢相關區議會後，由規劃署向城規會提交分區計劃大綱草圖的擬議修訂項目，以供考慮。

137. 副主席詢問，擬議公共房屋發展是否只在構思階段。簡國治先生回應說，房屋署已就該項擬議發展諮詢屯門區議會。概念設計圖則連同一些主要發展參數，已提交屯門區議會考慮。

138. 另一名委員詢問，申請地點是否由申請人擁有；若然，房屋署如何能進行公共房屋發展。簡國治先生在回應時證實，申請地點有大部分位於由申請人擁有的私人土地上。他表示，倘擬議公共房屋發展可予接受，分區計劃大綱草圖會作出修訂，而地政總署會根據《收回土地條例》收回土地作公共用途。秘書補充說，根據《收回土地條例》，私人土地只可收回作公共用途。

#### 商議部分

139. 一名委員認為，這宗申請所涉及的私人住宅計劃，就落實計劃的準備就緒程度而言，看來進展較構思中的公共房屋計劃為快，既符合分區計劃大綱圖的發展限制，亦大致上可以接受。此外，一塊住宅用地究竟應用作公共還是私人房屋發展，並非由小組委員會決定。

140. 另有兩名委員認為，批准這宗申請不符公眾利益，因為擬議公共房屋發展會更為全面，並且涵蓋較大面積，可提供更多房屋單位以應付公眾需求。一名委員詢問，倘私人房屋發展獲得批准，已規劃的公共房屋發展會如何受影響。委員在參考有關的位置圖和房屋署的概念設計圖則後，得悉申請地點的面積約為 1.4 公頃，而已規劃公共房屋用地的面積則約為 8.7 公頃。倘這宗申請獲得批准，第 2、5 和 6 座以及公共房屋項目內的擬議學校會受影響。

141. 副主席請委員注意，這宗申請符合分區計劃大綱圖所訂明「住宅(戊類)」地帶的發展限制，而涉及有關發展的技術事宜，已在此階段充分處理。小組委員會於二零一四年八月二十二日決定延期考慮這宗申請的原因，是委員欲取得更多有關擬議公共房屋發展的資料和考慮屯門區議會對該項發展的意見。

142. 一名委員認為，私人和公共房屋均有需求。雖然批准這宗申請可能會影響公共房屋的供應，但擬議的公共房屋發展經相應調整後仍可進行。另一名委員的看法一樣，認為這宗申請所涉及的私人住宅計劃，進展較房屋署構思中的公共房屋計劃為快，而且不會帶來技術問題，應予從優考慮。該名委員亦備悉，鑑於區內已有多個大型公共屋邨，屯門區議會強烈反對房屋署的擬議公共房屋發展，並對房屋署所建議的大型公共房屋發展所造成的交通影響表示關注。即使申請獲得批准，房屋署仍可修改設計，以便落實該項公共房屋發展。

[許智文教授此時離席。]

143. 一名委員詢問，批准這宗申請會否影響政府日後收地時的地價評估。委員備悉，地政總署進行地價評估，通常是以土地契約權益作為依據。秘書補充說，即使這宗申請獲得批准，只要符合《收回土地條例》的規定，地政總署仍可收回有關土地。地政總署就收回土地評估地價時，會以主要作農業用途的各地段的現有土地契約，作為考慮依據。

[陳福祥先生此時離席。]

144. 一名委員認為，鑑於房屋署的擬議公共房屋發展只屬構思階段，這宗申請應獲批准。另有兩名委員的看法相同，原因是並無有力理據拒絕這宗申請。一名委員認為小組委員會無須關注申請地點應否作公共房屋發展；他又擔心房屋署短期內未必能取得屯門區議會的同意，原因是未有擬議公共房屋計劃的資料。然而，另一名委員認為，一經房屋署提交詳細建議，屯門區議會可能會同意該項公共房屋計劃。

145. 秘書請委員注意，申請人已提交足夠資料及進行技術評估以支持這宗申請，而小組委員會曾於二零一四年八月二十二日的會議上考慮這宗申請。在當日的會議上，委員備悉房屋署

強烈反對申請，並同意延期作出決定，以便取得更多有關擬議公共房屋發展的資料和考慮屯門區議會對公共房屋計劃的意見，另得悉當局會於二零一四年九月二日就公共房屋計劃諮詢屯門區議會。在今天的會議上，房屋署就擬議公共房屋發展提供的補充資料不多，而據悉屯門區議會對擬議公共房屋發展大有保留。根據房屋署所提供的資料，公共房屋發展會於二零一八年展開，二零二三至二零二四年完成。

146. 一名委員不支持這宗申請，並建議把申請提交城規會大會考慮；理由是對這宗申請的決定涉及公眾利益，把土地用作公共房屋發展以提供負擔能力範圍內的房屋，會更具效益。其他委員不支持這項建議，他們認為申請人已提供足夠資料，因此並無有力理據再延期對申請作出決定，並把申請提交城規會大會。副主席亦解釋，只有在非常特殊的情況下，小組委員會才會把第 16 條規劃申請提交城規會大會考慮。秘書補充說，根據《城市規劃條例》，小組委員會獲城規會授予權力，負責考慮第 16 條規劃申請，而城規會則會根據《城市規劃條例》第 17 條，考慮有關的覆核申請。

147. 副主席提醒委員，考慮第 16 條規劃申請並作出決定，是小組委員會的責任。他促請委員專注於商議這宗申請。大部分委員認為應由小組委員會考慮這宗申請。

148. 經進一步考慮後，委員進行表決，三名委員支持這宗申請，兩名委員反對。小組委員會決定按照申請人向城規會所提交申請的內容，批准這宗申請。這項許可的有效期至二零一八年十月十七日止。除非在該日期前，現時所批准的發展已經展開或許可已獲續期，否則許可會於該日期後停止生效。這項許可須附加下列條件：

- 「(a) 落實在環境評估和污水系統影響評估中確認的緩解措施，而有關情況必須符合環境保護署署長或城規會的要求；
- (b) 提供車輛通道、泊車和上落客貨設施，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；

- (c) 提交並落實詳細的排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (d) 提供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；
- (e) 提交詳細的考古影響評估並落實該評估所確認的緩解措施，而有關情況必須符合康樂及文化事務署(下稱「康文署」)署長或城規會的要求；
- (f) 提交並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；以及
- (g) 設計邊界的布局並提供措施以紓緩沿擬議發展邊界(包括其邊界圍欄)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。

149. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- 「(a) 這宗申請獲批給許可，並不表示擬議的建築設計元素符合《可持續建築設計指引》的要求和契約的相關規定，亦不表示建築事務監督會就擬議發展項目批准／批予擬議的總樓面面積寬免。申請人須直接向屋宇署及地政總署提出申請，以取得所需的批准。倘建築事務監督及地政監督不批准／批予擬議的建築設計元素及總樓面面積寬免，而目前的計劃須作出重大修改，申請人或須向城規會重新提交規劃申請；
- (b) 留意地政總署屯門地政專員的意見，申請地點包括合共 17 個私人地段和毗連未批租的政府土地。私人地段屬舊批農地(根據大埔新批土地契約編號 5324 持有的第 130 約地段第 368 號餘段除外，該地段的批地條件在土地註冊處未能找到)，而擬議住宅發展違反了地段現有的批地條件，並涉及毗連政府土地。申請人須就發展建議向地政總署申請換地。倘地政總署接獲有關申請，不保證會予以批准，並保留其意見於稍後提出。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，申請人須履行政府施加認為合適的條款和條件，包括繳付地政總署所徵收的地價和行政費等。就涉及修訂契約和換地的個案而言，當局會視乎情況，在土地契約內施加有關「優質和可持續建築環境」的相關規定，包括：樓宇分隔；建築物後移、綠化；就環保／適意設施和非必要機房／設施裝置，訂明10%的總樓面面積寬免上限；就建於地底的停車場訂明100%的總樓面面積寬免；以及就建於地面的停車場訂明50%的總樓面面積寬免(除非建築事務監督已就地面停車場批予100%的總樓面面積寬免)。在換地申請的處理過程中，地政總署會對擬議住宅發展的每項「優質和可持續建築環境」規定的適用範圍，加以詳細研究。除申請地點西北隅的路徑外，看來亦有其他鄉村路徑受擬議發展影響。倘批出規劃許可，該署會在進行換地的階段，研究通往申請地點及毗連土地的詳細通道安排，包括但不限於所述行人路／路徑。倘發展建議涉及封閉現有行人路／路徑，則封閉事宜須按《道路(工程、使用及補償)條例》(第370章)所訂明的法定程序進行，或另須根據第370章第5條刊憲。倘須就修改工程展開刊憲程序以便進行有關的私人發展，則會由屯門地政處負責，而申請人須就相關程序向政府繳付所有費用(包括行政費和非行政費)。倘地政總署接獲有關申請，並不保證最終會根據第370章的規定予以批准，並保留其意見於稍後提出。至於區內人士擔心或會對申請地點附近的現有墳墓造成影響，申請人應研究是否及如何把擬議的申請地點邊界或發展設計加以調整，以釋除區內人士的疑慮；

- (c) 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)，均屬違例建築物，不應指定作這宗申請獲核准的用途。倘擬在申請地點進行任何新的建築工程(包括豎設臨時建築物)，事先必須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。此外，根據《建築物條例》的規定，申請人須委聘一名認可人

士擔任統籌人，協調擬議的建築工程。對於在已批租土地上豎設的違例建築物，屋宇署可視乎需要而根據該署針對違例建築工程的政策採取執法行動，予以清拆。即使獲批給規劃許可，也不應視作在《建築物條例》下，申請地點現有的建築工程或違例建築工程亦獲許可。根據《建築物(規劃)規例》第 5 及 41D 條的規定，申請地點須分別設有從街道通往該地點的途徑及緊急車輛通道。倘申請地點並非緊連一條至少闊 4.5 米的指明街道，則須在提交建築圖則的階段，根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條的規定，釐定其核准發展密度。按照政府有關優化建築設計以締造可持續建築環境的已承諾政策，擬議發展須符合可持續建築設計(包括樓宇分隔、建築物後移和綠化覆蓋)的規定，而這些規定須在可行範圍內，悉數納為規劃許可附帶條件。至於用作或擬用作居住的房間、廚房或提供便溺污水設備的房間(廁所)，其照明及通風情況亦須符合《建築物(規劃)規例》第 30 和 36 條的規定；

- (d) 留意環境保護署署長的意見，申請人須根據《水污染管制條例》，就污水處理設施申領牌照；
- (e) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，就擬議種植的盆栽樹木而言，它們不應被直接放在擬建的 1 600 毫米闊 x 1 600 毫米高的長方形排水道上面，也不應阻礙排水道的視察、運作和維修保養工程。因應日後須進行的運作和維修保養工程(例如升起混凝土渠蓋和毗鄰的盆栽樹木)的機械裝置的大小，須為擬建的 1 600 毫米闊 x 1 600 毫米高的長方形排水道設置適當的進出通道。渠務署的意見，詳載於文件附錄 IV。此外，這宗申請的污水系統影響評估，須完全符合污水系統基礎設施的規劃監管當局——環境保護署署長的要求。渠務署對污水系統影響評估的意見，亦有待環境保護署署長提出看法和同意；
- (f) 留意渠務署總工程師／土地排水的意見，申請人要緊記，在申請地點的污水處理設施排放污水之前，

須向環境保護署署長取得污水排放的有效牌照，而污水排放的規定，例如污水的排放量和水质，須符合環境保護署署長的要求；

- (g) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，現有總水管會受影響。如須把現有的水管改道，發展商應在進行改道工程之前以書面向水務監督提交路線建議，以供核准，並承擔遷移政府水管的費用。倘無法把受影響的水管改道，則須在水管中線起計 1.5 米的範圍內劃設水務專用範圍，供水務署使用。在水務專用範圍內不得搭建構築物，亦不得用以貯物。水務監督、其人員和承辦商以及所僱用的工人，可隨時帶同所需的裝備及駕駛車輛自由進入水務專用範圍，以便根據水務監督的規定或授權，敷設及維修保養那些跨過、在地面越過或在地底穿過該專用範圍的水管及所有其他水務設施。申請地點內及附近的公共水管如因爆裂或滲漏而造成任何損失，政府概不負責；
- (h) 留意康樂及文化事務署轄下古物古蹟辦事處的意見，須在履行規劃許可附帶條件後，才可展開申請地點的建造工程。考古影響評估報告應由一名合資格的考古專家擬備，而該名專家須根據《古物古蹟條例》(第 53 章)向古物事務監督取得牌照；
- (i) 留意社會福利署署長的意見，私人發展商於進行擬議發展時，可趁機會在區內增闢社區設施，以改善申請地點的環境；
- (j) 留意機電工程署署長的意見，擬議發展地點鄰近設有 400 千伏特的架空電纜。按照《香港規劃標準與準則》，在擬議發展與有關 400 千伏特的架空電纜之間，須備有 50 米闊的工作走廊(從輸電電線塔中線起計每邊 25 米)，並須維持相關的安全距離。根據《香港規劃標準與準則》第 2.3.17 段，在工作走廊和工作圈範圍以外的建築物發展，並不會受到限制，但須按消防處的規定，在有關合適的地點提供緊急車輛通道。倘在工作走廊和工作圈範圍以內

進行發展，則須徵求機電工程署、消防處和電力公司的同意，確保已遵從《香港規劃標準與準則》有關安全和健康方面考慮因素的規定。在申請地點內搭建任何構築物之前，申請人及／或申請人的承辦商須與中華電力有限公司(即供電商)聯絡，並在有需要時要求中華電力有限公司在可行範圍內把地下電纜(及／或架空電纜)遷移，使電纜遠離擬議構築物。申請人及其承辦商在供電電纜附近進行工程時，必須遵守根據《供電電纜(保護)規例》訂立的《有關在供電電纜附近工作的實務守則》；

- (k) 留意衛生署署長的意見，擬議住宅發展附近有架空輸電電纜及電塔。住宅發展的未來住客可能會暴露於輸電電纜所造成的極低頻電磁場下。世界衛生組織表示，倘符合國際非電離輻射防護委員會的相關守則，暴露於極低頻電磁場例如輸電電纜所造成的電磁場下，並不會對工人和公眾構成重大的負面影響。因此，工程項目倡議人必須確保申請地點內電磁場的磁波波幅，符合國際非電離輻射防護委員會的相關守則或其他既定國際標準。他備悉工程項目倡議人會確保申請地點內電磁場的磁波波幅，得以符合國際非電離輻射防護委員會的相關守則或其他既定國際標準；以及
- (1) 留意民政事務總署屯門民政事務專員的意見，申請人須保持申請地點內屬於現有鄉村路徑的路段完整，並確保在擬議發展的施工階段和竣工後，該路段可供自由進出，並保持暢通無阻。此外，申請地點鄰近亦會進行一項擬議地區小型工程(即改善客貨車路和相關設施的計劃)，將於二零一四年年底展開。倘與該項擬議工程產生土地用途方面的鄰接問題，申請人應知會屯門民政事務處。」

[此時，主席及慕容漢先生返回席上，雷賢達先生離席，而黃仕進先生及袁家達先生則暫時離席。]

## 屯門及元朗西區

[高級城市規劃師／屯門及元朗西簡國治先生及何劍琴女士此時獲邀到席上。]

### 議程項目 56

#### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-PS/456 在劃為「住宅(乙類)2」地帶的  
洪水橋德興樓地下 3 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/456 號)

---

#### 簡介和提問部分

192. 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) 擬議食肆(餐廳)用途；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 當局在法定公布期的首三個星期內並無接獲公眾意見，民政事務專員亦無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，規劃署對這宗申請不表反對。同一幢樓宇先前有兩宗擬作相同用途的規劃申請獲得批准(申請編號 A/YL-PS/391 涉及 4、5 及 6 號舖，而申請編號 A/YL-PS/451 則涉及 2 號舖)。申請用途與同一幢樓宇的其他用途並非不相協調。相關政府部門對這

宗申請不表反對或沒有負面意見。至於消防處處長就消防安全提出的關注／要求，可通過施加設置消防裝置的規劃許可附帶條件，加以處理。

193. 委員沒有就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

194. 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。這項規劃許可須附加下列條件：

- 「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。」

195. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- 「(a) 在申請處所進行申請用途前，必須先取得規劃許可；
- (b) 留意地政總署元朗地政專員的意見，申請地點是根據新批土地契約編號 2434 持有的。根據規管申請地點的租契條件，不得在第 124 約地段第 4178 號或其任何部分或建於或將建於其上的任何建築物進行非工業用途以外的任何用途，但核准用途不包括《公眾衛生及市政條例》或任何予以相關修訂或取代的法例現時或日後所界定的厭惡性行業；
- (c) 留意運輸署署長的意見，通往申請地點的區內路徑並非由運輸署負責管理。申請人須向地政當局查核該道路／小徑／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路徑的管理和維修保養責任誰屬；
- (d) 留意食物環境衛生署署長(下稱「食環署署長」)的意見，倘擬在申請處所經營食物業，必須取得由食環署署長發出的有效牌照，並須遵從相關政府部門就經營食物業訂明的規定／條件；

- (e) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，申請人不得改動德興樓的現有雨水疏導系統；以及
- (f) 留意消防處處長的意見，消防處在收到申請人正式提交的建築圖則或發牌當局轉介的資料後，便會制訂詳細的消防安全規定。」

## 議程項目 57

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-PS/457 在劃為「康樂」地帶的元朗屏山第 126 約地段第 206 號(部分)、第 207 號(部分)、第 214 號(部分)、第 217 號(部分)、第 218 號(部分)、第 219 號、第 220 號(部分)、第 221 號(部分)、第 224 號(部分)、第 226 號(部分)、第 227 號(部分)、第 228 號、第 229 號、第 230 號、第 231 號(部分)、第 236 號(部分)、第 237 號(部分)、第 238 號(部分)、第 239 號(部分)、第 240 號(部分)及毗連政府土地露天存放建築材料及建築器材(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-PS/457 號)

---

### 簡介和提問部分

196. 高級城市規劃師／屯門及元朗西簡國治先生澄清，文件第 11 頁第 11.4 段及第 13 頁第 12.8 段中有關表示支持或不反對這宗申請的提意見人數目應是四名而非五名。

197. 簡先生簡介這宗申請，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建築器材，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公眾查閱期的首三個星期內，收到七份公眾意見書。一名元朗區議員極力反對這宗申請，因為批給的臨時規劃許可眾多，有關用途已不是臨時用途。把申請地點用作存放新車，會減低在該地點發展康樂用途的意欲，而把新車運進／運離申請地點時，亦不會跟隨所述的進出路線。車輛流量增加，會對位於天華路與濕地公園路交界的廢物回收站構成安全問題。創建香港也反對這宗申請，因為有關發展不符合「康樂」地帶的規劃意向，而且區內已有足夠土地作露天貯物用途。讓有關的臨時露天貯物用途的規劃許可不斷續期，會防礙把該地點用作合適的永久發展。有四名個別人士則表示支持或不反對這宗申請，因為區內沒有足夠土地可用作露天存放建築材料，而申請地點正是合適的地方，並與其四周露天貯存用地的環境相配；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所作的評估，規劃署認為在申請地點臨時露天存放建築材料及建築器材，可予容忍三年。申請地點位於有關「擬作露天貯物及港口後勤用途而根據《城市規劃條例》第 16 條提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引（城規會規劃指引編號 13E）所指的第 3 類地區。這宗申請大致符合城規會規劃指引編號 13E 的規定，因為申請地點先前有臨時貯物用途獲批給規劃許可，而同一名申請人亦已履行對上一宗編號 A/YL-PS/352 的申請的規劃許可附帶條件。相關的政府部門對這宗申請皆不表反對或沒有負面意見，而這些政府部門所提出的技術問題／規定，亦可在規劃許可附加適當的條件來解決。此外，會告知申請人要遵守由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》

的規定，以盡量減低對附近地區的環境可能造成的影響。

198. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

199. 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，至二零一七年十月十七日止，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，不得於晚上六時三十分至早上九時三十分在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行切割、拆件或其他工場活動；
- (d) 在規劃許可有效期內，只有《道路交通條例》所界定不超過 24 公噸的中型貨車才可駛進／停泊在申請地點；
- (e) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至公共道路或倒後進出公共道路；
- (f) 在規劃許可有效期內，護理申請地點現有的樹木，使之時刻保持良好狀況；
- (g) 在規劃許可有效期內，保養申請地點現有的排水設施，使之時刻保持良好狀況；
- (h) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一五年一月十七日或之前)，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；

- (i) 在批給規劃許可之日起計六個星期內(即在二零一四年十一月二十八日或之前)，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；
- (j) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一五年四月十七日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (k) 就上文(j)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一五年十月十七日或之前)，設置擬議消防裝置，而有關設施必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (l) 在批給規劃許可之日起計三個月內設置邊界圍欄，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (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。」

200. 小組委員會亦同意告知申請人以下事項：

- 「(a) 在申請地點繼續進行發展前，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，申請地點範圍內的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。當局未有批准佔用申請地點範圍內的政府土地(面積約為 218.9 平方米，有待核實)。事先未經政府批准而佔用政府土地的行為不應鼓勵。由申請地點前往天慈路須經過一條位於政府土地和其他私人地段的區內小徑。元朗地政處不會為該政府土地進行維修保養工程，亦不保證給予通行權。倘這宗規劃申請獲得批准，有關地段的擁有人須向元朗地政處申請准其在申請地點搭建構築物，或把申請地點的違例事項納入規範。此外，申請人亦須把那部分政府土地從申請地點剔出，或在實際佔用那部分政府土地之前申請正式許可。地政總署會以業主身分全權酌情考慮有關申請，但不保證會予以批准；倘予批准，可附加條款和條件，包括規定申請人繳付地價或費用；
- (d) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，該署沒有記錄顯示申請地點現有的構築物已獲建築事務監督的許可，因此屋宇署現時不便就那些構築物是否適合作與這宗申請相關的用途發表任何意見。若那些現時在已批租土地上的構築物(並非新界豁免管制屋宇)是未經屋宇署批准而搭建的，根據《建築物條例》，乃屬違例構築物，不得指定作這宗申請獲批准的用途。若擬在申請地點進行任何新的建築工程(包括作為臨時建築物的貨櫃及開放式屋棚)，必須先取得建築事務監督的許可及同意，否則有關工程即屬違例建築工程。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。對於在已批租土地上搭建的違例建築物，如有需要，建築事務監督可根據屋宇署針對違例建築工程的政策採取執法行動，予以清拆。即使獲批給規劃許可，也不應視作在《建築物條例》下，申請地點現有的建築工程或違例建築工程亦獲許可。根

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

- (e) 遵守由環境保護署發出的最新《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，盡量減少對附近地區的環境可能造成的影響；
- (f) 留意運輸署署長的意見，申請地點範圍內須有足夠空間讓車輛迴轉。通往申請地點的區內路徑不屬運輸署的管理範圍，申請人須向地政當局查核該小徑所在土地的類別，並據之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及排水渠。路政署並不負責維修保養任何連接申請地點與天華路的通道；
- (h) 留意消防處處長的意見，考慮到建議的用途的設計／性質，他預計須設置消防裝置，因此，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，平面圖亦須清楚標示擬設消防裝置的位置。申請人須遵守文件附錄 V 所載的露天貯存用地良好作業指引。申請人也要留意，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，制訂詳細的消防安全規定；以及
- (i) 留意機電工程署署長的意見，申請人須向供電商索取電纜圖則(及架空電纜準線繪圖，視乎何者適用)，以找出申請地點範圍內或附近是否設有地下電纜(及／或架空電纜)。倘申請地點位於規劃署編訂

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

### 議程項目 58

#### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-PS/458 在劃為「綜合發展區」地帶、「住宅(乙類)1」地帶、「住宅(戊類)2」地帶及「鄉村式發展」地帶的元朗屏山屏興里第 122 約地段第 568 號、第 569 號餘段、第 585 號(部分)、第 586 號、第 590 號(部分)及第 591 號(部分)闢設臨時公眾停車場(供停泊私家車、輕型貨車及小巴)(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-PS/458 號)

---

#### 簡介和提問部分

201. 高級城市規劃師／屯門及元朗西簡國治先生澄清，文件第 13 頁第 11.5 段中有關同類申請的數目應是 23 宗而非 27 宗。

202. 簡先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

(a) 申請的背景；

- (b) 擬闢設的臨時公眾停車場(供停泊私家車、輕型貨車及小巴)(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，沒有收到公眾的意見，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，規劃署認為有關的臨時公眾停車場(供停泊私家車、輕型貨車及小巴)可予容忍三年。「鄉村式發展」地帶、「住宅(戊類)2」地帶、「住宅(乙類)1」地帶及「綜合發展區」地帶一般預留作住宅發展用途。有關發展並不完全符合此等地帶的規劃意向。不過，現時並沒有關於申請地點的永久發展建議，若批給這宗申請臨時規劃許可，應不會妨礙落實此等地帶的長遠規劃。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。自二零零二年至今，申請地點曾有六宗涉及同類用途的申請，這些先前的申請全部獲小組委員會批准。因此，批准這宗申請，與小組委員會先前的決定貫徹一致。

203. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

204. 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，至二零一七年十月十七日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上八時三十分至早上八時三十分在申請地點作業；

- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，只有《道路交通條例》所界定的私家車、輕型貨車及小巴才可駛進／停泊在申請地點；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有未根據《道路交通規例》獲發有效牌照的車輛在申請地點停泊／存放；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，必須在申請地點的當眼處張貼告示，訂明只有《道路交通條例》所界定的私家車、輕型貨車及小巴才可駛進／停泊在申請地點；
- (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、修車、拆件、噴漆或其他工場活動；
- (f) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至公共道路或倒後進出公共道路；
- (g) 在規劃許可有效期內，保養申請地點現有的排水設施，使之時刻保持良好狀況；
- (h) 在規劃許可有效期內，保養申請地點的邊界圍欄，使之時刻保持良好狀況；
- (i) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一五年一月十七日或之前)，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；
- (j) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一五年四月十七日或之前)，提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (k) 就上文(j)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一五年七月十七日或之前)，落實消防裝置建議，而落實情況必須符合消防處處長或城規會的要求；

- (l) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一五年四月十七日或之前), 提交保護樹木建議, 而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求;
- (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(即在二零一五年七月十七日或之前), 落實保護樹木建議, 而落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求;
- (n) 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;
- (o) 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)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。」

205. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜:

- 「(a) 與申請地點的相關擁有人解決這項發展所涉及的任何土地問題;
- (b) 留意地政總署屯門地政專員的意見, 申請地點範圍內的私人地段是以集體政府租契持有的舊批農地, 事先未經屯門地政處批准, 不得搭建任何構築物。根據元朗地政處的記錄, 第 122 約地段第 586 號獲發短期豁免書編號 3540。該豁免書准許把有關地段作公眾停車場的附屬用途, 供私家車、輕型貨車及小巴停泊。申請地點須由屏興里經一條位於政府土地的非正式鄉村路徑出入。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。有關地段的擁有人須向元朗地政處申請准其在申請

地點搭建附加構築物，或把申請地點的違例事項納入規範。地政總署會以業主身分全權酌情考慮有關申請，但不保證會予以批准，倘予批准，可附加條款和條件，包括規定申請人繳付地價或費用；

- (c) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，該署沒有記錄顯示申請地點現有的構築物已獲建築事務監督的許可，因此屋宇署現時不便就那些構築物是否適合作與這宗申請相關的用途發表任何意見。若那些現時在已批租土地上的構築物(並非新界豁免管制屋宇)是未經屋宇署批准而搭建的，根據《建築物條例》，乃屬違例構築物，不得指定作這宗申請獲批准的用途。若擬在申請地點進行任何新的建築工程(包括作為臨時建築物的貨櫃及開放式屋棚)，必須先取得建築事務監督的許可及同意，否則有關工程即屬違例建築工程。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。對於在已批租土地上搭建的違例建築物，如有需要，建築事務監督可根據屋宇署針對違例建築工程的政策採取執法行動，予以清拆。即使獲批給規劃許可，也不應視作在《建築物條例》下，申請地點現有的建築工程或違例建築工程亦獲許可。根據《建築物(規劃)規例》第 5 條，申請地點須設有從街道通往申請地點的途徑，而根據該規例第 41D 條，亦須設有緊急車輛通道。倘申請地點並非緊連一條至少闊 4.5 米的指明街道，根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條，須在提交建築圖則階段，由當局釐定該地點准許的發展密度；
- (d) 遵守由環境保護署發出的最新《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，盡量減少對附近地區的環境可能造成的影響；
- (e) 留意運輸署署長的意見，申請地點範圍內須有足夠空間讓車輛迴轉。通往申請地點的區內路徑不屬運輸署的管理範圍，申請人須向地政當局查核該小徑所在土地的類別，並據此有關的地政和維修保養當

局釐清該道路／小路／路徑的管理和維修保養責任誰屬；

- (f) 留意路政署總工程師／新界西的意見，關於屏興里與申請地點之間的擬議通道安排，必須徵詢運輸署的意見並取得該署的批准。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附近的公共道路及排水渠。路政署並不負責維修保養任何連接申請地點與屏興里的通道；
- (g) 留意消防處處長的意見，考慮到建議的用途的設計／性質，他預計須設置消防裝置，因此，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，平面圖亦須清楚標示擬設消防裝置的位置。申請人也要留意，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，制訂詳細的消防安全規定；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(及架空電纜準線繪圖，視乎何者適用)，以找出申請地點範圍內或附近是否設有地下電纜(及／或架空電纜)。倘申請地點位於規劃署編訂的《香港規劃標準與準則》所訂明輸電電壓水平在 132 千伏特或以上的高壓架空電纜的較理想工作走廊內，須先諮詢供電商並與供電商作出安排。申請人及／或其承辦商在申請地點範圍內搭建任何構築物前，必須與供電商聯絡，如有需要，應要求供電商遷移地下電纜(及／或架空電纜)，使電纜遠離擬建的構築物。申請人及其承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／屯門及元朗西簡國治先生出席會議，解答委員的提問。簡先生此時離席。]

## 議程項目 59

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/TM/451

在劃為「政府、機構或社區」地帶的  
屯門楊青路青山村第 131 約地段第 501 號、  
第 533 號及毗連政府土地關設靈灰安置所  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/TM/451B 號)

---

206. 小組委員會備悉申請人的代表於二零一四年十月七日要求城規會再延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有時間解決運輸署提出的進一步意見所指的問題。這是申請人第三次要求延期。

207. 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，小組委員會給其兩個月時間準備所要提交的進一步資料。由於這是這宗申請第三次延期，小組委員會同意告知申請人，小組委員會已給其合共六個月時間準備所要提交的進一步資料，所以這應是最後一次延期，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

## 議程項目 60 至 63

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/TM/458

擬在劃為「鄉村式發展」地帶及「道路」地帶的  
屯門桃園圍第 130 約地段第 538 號  
E 分段第 1 小分段及第 538 號 E 分段餘段  
興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/TM/458A 至 461A 號)

---

A/TM/459 擬在劃為「鄉村式發展」地帶及「道路」地帶的屯門桃園圍第 130 約地段第 538 號 H 分段第 1 小分段及第 538 號 H 分段餘段興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/TM/458A 至 461A 號)

---

A/TM/460 擬在劃為「鄉村式發展」地帶及「道路」地帶的屯門桃園圍第 130 約地段第 538 號 I 分段第 1 小分段及第 538 號 I 分段餘段興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/TM/458A 至 461A 號)

---

A/TM/461 擬在劃為「鄉村式發展」地帶及「道路」地帶的屯門桃園圍第 130 約地段第 538 號 J 分段第 1 小分段及第 538 號 J 分段餘段興建屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/TM/458A 至 461A 號)

---

208. 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，都是位於相同的地帶內，故同意一併考慮這四宗申請。

209. 小組委員會備悉申請人的代表於二零一四年九月二十三日要求城規會再延期兩個月才考慮這四宗申請，讓申請人有足夠的時間準備環境評估報告，以回應環境保護署所提出的問題。這是申請人第二次要求延期。

210. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這四宗申請作出決定，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，小組委員會給其兩個月時間準備所要提交的進一步資料。由於這是這宗申請第二次延期，小組委員會同意告知申請人，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 64

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-HT/899 擬在劃為「康樂」地帶及「鄉村式發展」地帶的元朗廈村第 125 約地段第 632 號餘段(部分)及毗連政府土地臨時露天存放建築材料及雜物(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-HT/899A 號)

---

211. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零一四年十月六日及二零一四年十月十日要求再延期兩個月才考慮這宗申請，以便申請人有時間準備進一步資料，回應相關政府部門的意見。這是申請人第二次要求延期。

212. 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考慮申請，小組委員會同意告知申請人，小組委員會已合共給其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，否則不會批准再次延期。

## 議程項目 65

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/685 擬略為放寬劃為「住宅(乙類)1」地帶的元朗屏山鄉沙井村第 121 約地段第 1827 號的地積比率(由 1 倍放寬至 1.998 倍)及上蓋面積(由 40%放寬至 96.38%)，以作准許的屋宇用途(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-TYST/685A 號)

---

### 簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬略為放寬地積比率(由 1 倍放寬至 1.998 倍)及上蓋面積(由 40%放寬至 96.38%)，以作准許的屋宇用途。擬議發展項目的建築物會採用交錯式設計，把擬建屋宇的第一層和第二層後移；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有所保留，認為有關方案在景觀方面沒有可取之處，因為申請地點所有現存植物都須移除，而且擬建的屋宇會差不多佔去申請地點全部地方，再沒有空間栽種植物美化環境；
- (d) 在這宗申請的兩段法定公眾查閱期內，共收到六份公眾意見書，全部表示反對這宗申請，理由是擬議的發展會立下不良先例，對周邊地區的環境、視覺和排水／排污有所影響，而且涉及非法佔用政府土地；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。擬建的三層屋宇的規模並非過大，甚至較典型的新界豁免管制屋宇略小，而且建議的梯級式高度設計可以縮減建築物的體積，使視野更遼闊。所建議的發展規模和密度主要是反映地契所准許的最大總樓面面積，而發展項目亦只會在申請人的地段內興建。把發展項目的地積比率及上蓋面積提高至此比率，亦是因為受到地盤面積細小所限。按既定做法，在審議這宗申請時，小組委員會會須考慮地契所賦予的建屋權容許的發展規模。

214. 主席請委員留意，雖然略為放寬地積比率及上蓋面積上限後，兩者增加的幅度頗高，但影響輕微。他請地政總署助理署長／區域 3 慕容漢先生提供更多資料，說明申請人根據地契所享有的建屋權為何。慕容先生回應說，根據地契，申請人有權在申請地點興建一幢兩層高的建築物，而總樓面面積並無規限。

#### 商議部分

215. 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十月十七日止；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。

216. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

「(a) 化糞池須位於申請地點的範圍內；

- (b) 留意地政總署元朗地政專員的意見，未經元朗地政專員批准，不得在政府土地進行地盤平整工程。倘若這宗規劃申請獲得規劃許可，有關地段的擁有人須向元朗地政處申請准其於該地段搭建構築物。地政總署會以業主身分全權酌情考慮有關申請，但不保證會予批准，倘予批准，可附加條款和條件，包括規定申請人支付地價或費用等；

- (c) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，倘若於申請地點興建的建築物並非《建築物條例(新界適用)條例》(第 121 章)所指的新界豁免管制屋宇，在申請地點進行任何新的建築工程前，必須先取得建築事務監督的許可及同意，否則有關工程即屬違例建築工程。申請人須根據《建築物條例》的規定，委聘認可人士統籌擬議建築工程。由於申請地點並非緊連一條至少闊 4.5 米的指明街道，根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條，須在提交建築圖則階段，由建築事務監督釐定該地點准許的發展密度，包括地積比率及上蓋面積。現提供以下資料以供參考。根據《建築物(規劃)規例》附表 1，96.38% 這個上蓋面積會遠遠超出附表 1 所准許的上蓋面積(66.6%)(假設申請地點屬甲類地盤，以供參考)。他現保留其可根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)、20 及 21 條在建築圖則階段作出決定的權利。把上蓋面積提高至建議的 96.38%，亦可能因此而不能符合《建築物條例》有關提供休憩用地、天然照明、通風及建築物防火分隔距離等規定。他現保留其可根據《建築物(規劃)規例》第 25 及 31 條和《建築物(建造)規例》第 90 條在提交建築圖則階段作出評論的權利。根據《建築物(規劃)規例》第 5 條，申請地點須設有從街道通往申請地點的途徑，而根據該規例第 41D 條，亦須設有緊急車輛通道；
- (d) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，有關的私人地段範圍內現時設有政府水管，位於相關地方的那段水管可以棄用；以及
- (e) 留意機電工程署署長的意見，申請人須向供電商索取電纜圖則(及架空電纜準線繪圖，視乎何者適用)，以找出申請地點範圍內或附近是否設有地下電纜(及／或架空電纜)。根據所取得的電纜圖則及相關的繪圖，倘申請地點範圍內或附近設有地下電纜(及／或架空電纜)，申請人便須採取以下措施。若申請地點位於規劃署編訂的《香港規劃標準與準則》所訂輸電電壓水平在 132 千伏特或以上的高壓

架空電纜的較理想工作走廊內，須先諮詢供電商及與供電商作出安排。申請人及／或其承建商在申請地點範圍內搭建任何構築物前，必須與供電商聯絡，如有需要，應要求供電商遷移地下電纜(及／或架空電纜)，使電纜遠離擬建的構築物。申請人及其承建商在供電電纜附近進行工程時，必須遵守根據《供電電纜(保護)規例》訂立的《有關在供電電纜附近工作的實務守則》。」

## 議程項目 66

### 第 16 條申請

[公開會議(只限簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/697 在劃為「未決定用途」地帶的元朗白沙村  
第 119 約地段第 1064 號(部分)、第 1069 號(部分)  
及第 1070 號(部分)  
臨時露天存放建築材料並闢設附屬地盤辦公室  
(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-TYST/697 號)

---

### 簡介和提問部分

217. 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) 臨時露天存放建築材料並闢設附屬地盤辦公室，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點附近有易受影響的住宅用途(最接近者就在申請地點東鄰不足 5 米處)；

- (d) 在法定公眾查閱期的首三個星期內，收到一份公眾意見書，表示反對這宗申請，理由是土地用途規劃、環境及交通有問題。提意見人擔心附近道路網的交通會受影響，而且申請人沒有提供環境或交通評估報告以支持這宗申請。此外，已有足夠的土地可作露天貯物用途，批准這宗申請會立下不良先例，令申請地點難以發展作其他更合適的用途；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。申請的用途與分區計劃大綱圖所劃設的「未決定用途」地帶的規劃意向並無抵觸，劃作此地帶的地點一般預定作露天貯物之用，而劃為此地帶，主要原因是考慮到公庵路的容車量問題。這宗申請大致符合有關「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引(城規會規劃指引編號 13E)的規定，因為申請地點位於適合作露天貯物及港口後勤用途的第 1 類地區。雖然環保署署長因為申請地點附近有易受影響的住宅用途而不支持這宗申請，但過去三年並無涉及申請地點的任何關於環境方面的投訴。環保署署長及其他相關政府部門所關注的問題屬技術性質，只要履行規劃許可附帶條件便可解決。批給這宗申請臨時的規劃許可，不會影響該區的長遠用途。

218. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

219. 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，至二零一七年十月十七日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於下午六時至早上八時在申請地點作業；

- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日及公眾假期在申請地點作業；
- (c) 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》所界定超過 5.5 公噸的中型或重型貨車(包括貨櫃車拖頭／拖架)停泊／存放在申請地點或進出申請地點；
- (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拆件、清洗、修理或其他工場活動；
- (e) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點存放或處理電器／電子用品／組件、電腦／電子零件(包括陰極射線管、陰極射線管電腦顯示器／電視機及陰極射線管儀器)；
- (f) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至公共道路及倒後駛入公共道路；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一五年四月十七日或之前)，落實已獲接納的保護樹木及美化環境建議，而落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一五年四月十七日或之前)，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(即在二零一五年七月十七日或之前)，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；
- (j) 在批給規劃許可之日起計六個星期內(即在二零一四年十一月二十八日或之前)，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(即在二零一五年四月十七日或之前)，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(即在二零一五年七月十七日或之前)，落實消防裝置建議，而落實情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (m) 如在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)或(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) 如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。」

220. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- 「(a) 在申請地點展開申請的用途前，必須先取得規劃許可；
- (b) 與申請地點的其他相關擁有人解決這項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，申請地點範圍內的私人地段是以集體政府租契持有的舊批農地，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的構築物作廁所、電錶房、附屬地盤辦公室及存放建築材料的用途。倘這宗規劃

申請獲得批准，有關地段的擁有人須向元朗地政處申請准其在申請地點搭建構築物，或把申請地點的違例事項納入規範。地政總署會以業主身分全權酌情考慮有關申請，但不保證會予批准，倘予批准，可附加條款及條件，包括規定申請人繳付地價或費用。此外，申請地點須經一條由公庵路延伸出來的非正式鄉村路徑前往，該路徑位於政府土地及私人土地上，地政總署不會為該路徑進行維修保養工程，亦不保證申請人會獲通行權；

- (e) 留意運輸署署長的意見，申請地點範圍內須有足夠空間讓車輛迴轉。申請人須向地政監督查核從公庵路通往申請地點的通道／小路／路徑所在土地的類別，並據之與有關的地政和維修保養當局相應釐清該通道／小路／路徑的管理和維修保養責任誰屬；
- (f) 留意路政署總工程師／新界西的意見，申請人須採取足夠的排水措施，防止地面水由申請地點流入附近的公共道路／排水渠。路政署並不負責維修保養任何連接申請地點與公庵路的通道；
- (g) 遵守環境保護署發出的最新《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，以盡量減低對環境可能造成的滋擾；
- (h) 留意渠務署總工程師／新界北對申請人提交的排水設施圖(有關的鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件的圖 A-4)的意見，關於擬設集水井的大小，以及接駁擬設的 300 毫米 U 型排水明渠和擬設鐵渠閘的詳情，均須在排水設施圖上標示。至於在申請地點範圍或申請人管轄範圍外的所有擬議排水工程，申請人須徵詢地政總署元朗地政專員及有關地段的擁有人意見；
- (i) 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裝置標準的柱形消防栓；

- (j) 留意消防處處長的意見，考慮到擬議構築物的設計／性質，他預計須設置消防裝置。因此，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，並註明尺寸及佔用性質。平面圖亦須清楚標示擬設消防裝置的位置。申請人亦須遵守夾附的露天貯存用地良好作業指引(載於文件附錄 IV)。申請人也要留意，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訂詳細的消防規定；
- (k) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，若那些現時在已批租土地上的構築物(並非新界豁免管制屋宇)是未經屋宇署批准而搭建的，根據《建築物條例》，乃屬違例構築物，不得指定作這宗申請獲批准的用途。若擬在申請地點進行任何新的建築工程(包括作為臨時建築物的貨櫃／開放式屋棚)，必須先取得屋宇署的許可及同意，否則有關工程即屬違例建築工程。此外，申請人須根據《建築物條例》的規定，委聘認可人士統籌擬議的建築工程。對於在已批租土地上搭建的違例建築物，如有需要，屋宇署可根據該署針對違例建築工程的政策採取執法行動，予以清拆。即使獲批給規劃許可，也不應視作在《建築物條例》下，申請地點現有的建築工程或違例建築工程亦獲許可。根據《建築物(規劃)規例》第 5 條，申請地點須設有從街道通往申請地點的途徑，而根據該規例第 41D 條，亦須設有緊急車輛通道。倘申請地點並非緊連一條至少闊 4.5 米的指明街道，根據《建築物(規劃)規例》第 19(3) 條，須在提交建築圖則的階段，由當局釐定該地點准許的發展密度；以及
- (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(及架空電纜準線繪圖，視乎何者適用)，以找出申請地點範圍內或附近是否設有地下電纜(及／或架空電纜)。根據所取得的電纜圖則及有關繪圖，倘申請地點範圍內或附近設有地下電纜(及／或架空電纜)，申請人便須採取以下措施。若

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

[主席多謝高級城市規劃師／屯門及元朗西何劍琴女士出席會議，解答委員的提問。何女士於此時離席。]

#### **議程項目 67**

##### **其他事項**

221. 餘無別事，會議於晚上八時二十分結束。