

城市規劃委員會

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會
二零一五年二月二十七日下午二時三十分舉行的
第 528 次會議記錄

出席者

規劃署署長
凌嘉勤先生

主席

黃仕進教授

副主席

許智文教授

劉智鵬博士

馬詠璋女士

邱榮光博士

鄒桂昌教授

符展成先生

黃令衡先生

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)
關偉昌先生

環境保護署助理署長(環境評估)
鄧建輝先生

地政總署助理署長／區域 3
陳永堅先生

規劃署副署長／地區
李啓榮先生

秘書

因事缺席

黎慧雯女士

李美辰女士

梁慶豐先生

陳福祥先生

列席者

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
簡重思女士

議程項目 1

通過鄉郊及新市鎮規劃小組委員會二零一五年二月六日
第 527 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」)二零一五年二月六日第 527 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]

對已通過的鄉郊及新市鎮規劃小組委員會二零一四年九月十二日
第 518 次會議記錄作出修訂

2. 秘書報告，小組委員會於二零一四年九月十二日決定批准一宗根據第 16 條提出的申請(編號 A/YL-PH/692)，有關申請擬在元朗八鄉的「住宅(丁類)」地帶臨時露天貯物(建築材料及車輛)(為期三年)。有關會議記錄於二零一四年九月二十六日的會議上獲得通過，並於同日連同有關的批准書送交申請人。

3. 其後，發現規劃許可附帶條件(i)及(j)項(會議記錄第 97 段)在編輯上出錯。為糾正錯誤，會議記錄的相關部分須修訂如下：

「(i) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一五年三月十二日或之前)，提交排水建議，而有關建議必須符合**規劃署渠務署**署長或城規會的要求；

(j) 就上文(i)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一五年六月十二日或之前)，落實排水建議，而落實情況必須符合**規劃署渠務署**署長或城規會的要求；」

4. 有關的替代頁已於二零一五年二月二十五日送交各委員，經修訂的會議記錄及批准書將於會後送交申請人。委員表示同意。

[許智文教授此時到席。]

西貢及離島區

[高級城市規劃師／西貢及離島麥黃潔芳女士和蕭爾年先生此時獲邀到席上。]

議程項目 3

第 12A 條申請

[公開會議]

Y/I-CC/4 申請修訂《長洲分區計劃大綱草圖編號 S/I-CC/6》，把位於長洲長洲約地段第 26 號餘段(部分)的申請地點由「綠化地帶」改劃為「住宅(丙類)9」地帶
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 Y/I-CC/4 號)

5. 秘書報告，申請人於二零一五年二月四日要求城規會延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有充足時間回應各政府部門的意見。這是申請人首次要求延期。

6. 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。若申請人所提交的進一步資料不包含重要的內容，可在較短時間內處理，這宗申請可於較早的會議上提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，小組委員會已給其兩個月時間準備所要提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

[鄒桂昌教授和陳永堅先生此時到席。]

議程項目 4

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/SK-PK/212 在劃為「康樂」地帶的
西貢大涌口路徑第 217 約地段第 579 號餘段
經營臨時商店及服務行業
(零售商店、洗車及打蠟服務)，
並闢設附屬辦公室(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/SK-PK/212C 號)

7. 秘書報告，按西貢地政專員的要求更新這宗申請的文件中指引性質的條款(a)項的替代頁已提交席上。

簡介和提問部分

8. 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) 臨時商店及服務行業(零售商店、洗車及打蠟服務)，並闢設附屬辦公室(為期三年)；

[鄧建輝先生此時到席，蕭鏡泉先生此時暫時離席。]

(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) 在這宗申請法定公布期的首三個星期內及進一步資料公布期間，收到 11 份公眾意見書，分別來自西貢大涌口村互助委員會、創建香港及市民，表示反對這宗申請，理由主要是有關建議可能會產生噪音、造成空氣和水污染，並對交通有負面影響。申請人於二零一四年十月二十八日與該互助委員會開會，雙方經過深入討論，加上申請人在會上釐清問

題後，互助委員會接納申請人建議的緩減影響措施，表示不反對這宗申請；以及

- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 11 段的評估，規劃署認為有關的臨時用途可予容忍三年。關於公眾的意見，運輸署署長及環境保護署署長(下稱「環保署署長」)對這宗申請不表反對或沒有負面意見，但建議在規劃許可加入相關的附帶條件。

[蕭鏡泉先生此時返回席上。]

9. 主席表示，有區內人士擔心污水處理的安排，要求取得有關污水處理系統的資料。高級城市規劃師／西貢及離島麥黃潔芳女士回應時表示，申請人會採用一套來自荷蘭的仿生系統，把洗車後的污水循環再用。這套節水系統既能達到環保效益，又能確保污水絕無污染，才排放到公共污水渠。環保署署長對有關的污水處理安排不表反對。

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。有關的規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一八年二月二十七日止，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，不得於晚上十時至早上八時在申請地點作業；
- (b) 申請地點內的水務專用範圍內不得搭建構築物，也不得作貯物用途；
- (c) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一五年八月二十七日或之前)，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；
- (d) 就上文(c)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一五年十一月二十七日或之前)，

落實美化環境建議，而落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；

- (e) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一五年八月二十七日或之前)，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；
- (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(即在二零一五年十一月二十七日或之前)，落實滅火水源和消防裝置建議，而落實情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (g) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)或(b)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (h) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(c)、(d)、(e)或(f)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

11. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- 「(a) 為擬議的發展向西貢地政專員申請臨時豁免書，並留意西貢地政專員的意見，由於有關地段是以集體政府租契持有的舊批農地，申請人不得在有關地段內搭建構築物。不過，西貢地政專員不保證政府會批准有關的豁免書申請，倘予批准，可附加政府認為合適的條款及條件，包括繳付豁免書費用及行政費用；
- (b) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界東 2 及鐵路的意見，除非申請地點緊連一條符合《建築物(規劃)規例》第 18A(3)條的規定並至少闊 4.5 米的指明街道，否則根據該規例第 19(3)條，須由建築事務監督釐定該地點的發展密度。此外，須根據該規例第 41D 條，設置緊急車輛通道。所有違例建築工程／

構築物須予清拆。即使獲批給規劃許可，也不應視作在《建築物條例》下，申請地點的違例構築物亦獲許可。屋宇署日後可採取執法行動，清拆所有違例建築工程。政府致力推廣採用能締造優質及可持續的建築環境的建築設計。為配合此項政策，屋宇署會告知申請人，須在有關申請的規劃條件內盡可能加入根據《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》第 APP-152 號所訂明的可持續建築設計的規定，包括樓宇間距、樓宇後移及綠化率。根據所提交的初步資料和《建築物(規劃)規例》，所有擬建的構築物均須計入總樓面面積及上蓋面積。屋宇署會在申請人提交建築圖則的階段提出詳細意見；

- (c) 留意環境保護署署長的意見，在污水處理系統的運作階段，申請人須確保系統運作和維修保養妥當，並提供足夠的微生物培養、系統零件和素有訓練的工作人員等。申請人有責任提供適當的設施，並完全遵照相關的法例規定，按需要處理所產生的所有污水和廢物，並將之排放；
- (d) 留意渠務署總工程師／新界南的意見，申請地點附近沒有由渠務署負責維修保養的雨水或污水收集系統，申請人須就擬議的發展設置充足的雨水排放設施，以排走申請地點的地面徑流，使毗連地方的排水情況不會受到負面影響或滋擾；以及
- (e) 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；(ii)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。(iii)申請地點內有一個水務專用範圍，此範圍內不得搭建構築物，也不得作貯物用途。水務監督、其屬下人員及承辦商，以及水務監督及承辦商所僱用的工人，可隨時帶同所需裝備和駕車進入該水務專用範圍，以便鋪設、修理和保養水管。

若要在該水務專用範圍鋪設其他水務設施，不論該等設施會穿越水務專用範圍地面還是地底，一律要獲水務監督許可才能鋪設。倘有水管受擬議發展所影響而要改道，申請人須承擔改道工程的費用。」

議程項目 5

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/I-LI/24 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的
南丫島榕樹灣第3約地段第39號P分段
闢設宗教機構(教堂重置)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/I-LI/24 號)

簡介和提問部分

12. 高級城市規劃師／西貢及離島蕭爾年先生借助投影片簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬闢設的宗教機構(教堂重置)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 8 段。地政總署離島地政專員不支持這宗申請，因為可供榕樹灣原居村民發展小型屋宇的合適土地會因而減少。此外，有關用地位於主要預留給原居村民發展小型屋宇的「鄉村範圍」或「鄉村式發展」地帶內。其他相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，收到 25 份公眾意見書。南丫島北段鄉事委員會不反對擬議的發展，並建議有關發展應遵照小型屋宇發展的規定，而且應預留足夠空間闢設行人徑及緊急車輛通道，以及採取合適的噪音紓減措施。市民提交了 23 份意見

書，表示支持這宗申請，理由主要是擬議的發展可為南丫島提供所需的社區設施，並可改善當地的社區服務，而申請地點交通較為便利，可為更多人提供服務。榕樹灣村的村民提交了一份表示反對的意見書，理由主要是擬議的發展會引致噪音和保安問題，對附近的居民造成滋擾；而榕樹灣可供發展小型屋宇的土地資源本已不足，容許在當地興建教堂並不恰當；以及

- (e) 規劃署的意見——根據文件第 10 段所載的評估，規劃署不反對這宗申請。雖然擬議的發展不符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，但有關的「鄉村式發展」地帶有足夠的土地應付尚未處理的小型屋宇申請和榕樹壆村未來 10 年的小型屋宇需求。此外，有關用地是申請人獨自擁有，並不涉及任何其他的小型屋宇申請。擬議的發展只局限在有關私人土地的範圍，不會妨礙南丫島日後的小型屋宇發展。至於表示反對這宗申請的公眾意見，申請人已提出相關措施，以回應區內人士對行人流通情況和潛在噪音影響所關注的問題。至於其他的問題，包括擬議發展對有關「鄉村式發展」地帶內小型屋宇發展的影響，上文的評估已作相關回應。

13. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

14. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項許可的有效期至二零一九年二月二十七日止；除非在該日期前，所批准的發展已展開或這項許可已續期，否則這項許可會於該日期後停止生效。這項許可須附加下列條件：

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

- (c) 設置消防裝置及滅火水源，而有關設施必須符合消防處處長或城規會的要求。」

15. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- 「(a) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，建議沿擬建的護土牆種植攀緣植物以作遮隔，美化現有行人路沿路的景觀；
- (b) 留意漁農自然護理署署長的意見，申請人須盡量減少對鄰近樹木的干擾；
- (c) 留意環境保護署署長的意見，申請人須在詳細設計階段解決擬議發展的污水排放(即接駁公共污水渠或化糞池)問題；
- (d) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界東(1)及牌照的意見：
 - (i) 申請人須根據《建築物(規劃)規例》第 5 條釐清通往申請地點的通道，並在提交建築圖則後釐清毗連的土地、行人徑及街道等地方所在土地的類別；
 - (ii) 除非申請地點遵照《建築物(規劃)規例》第 18A(3)條的規定緊連一條至少闊 4.5 米的指明街道，否則須根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條由建築事務監督釐定有關地點的發展密度；
 - (iii) 有關建議須提供緊急車輛通道、通往申請地點的通道及通往街道的逃生途徑。申請人提交建築圖則後，或須與消防處及地政總署解決這方面的問題；
 - (iv) 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。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；以及

(v) 為配合政府致力推廣採用能締造優質及可持續的建築環境的建築設計的政策，有關的發展項目須加入有關樓宇間距、樓宇後移及綠化上蓋面積的可持續建築設計規定；以及

(e) 留意消防處處長的意見，緊急車輛通道的安排須符合由屋宇署執行的《2011年建築物消防安全守則》D部第6節的規定。」

議程項目 6

第 16 條申請

[公開會議]

A/I-NEL/6

在劃為「未決定用途」地帶的
大嶼山青洲灣第 362 約地段第 30 號(部分)
興建臨時混凝土配料廠(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/I-NEL/6 號)

16. 秘書報告，永利行測量師有限公司(下稱「永利行公司」)及英環香港有限公司(下稱「英環公司」)是申請人其中兩名顧問。下列委員就此議項申報利益：

梁慶豐先生 — 為香港大學房地產及建設系的職員，該學系曾接受永利行的捐款；以及

符展成先生 — 現時與英環公司有業務往來。

17. 委員備悉，梁慶豐先生因事未能出席會議。委員亦備悉申請人要求延期考慮這宗申請，並同意符展成先生可留在席上。

18. 秘書報告，申請人於二零一五年二月十三日要求城市規劃委員會延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間準備所需文件，以回應政府部門的意見。這是申請人第二次要求延期。

19. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計兩個月內提交小組委員會考慮。若申請人所提交的進一步資料不包含重要的內容，可在較短時間內處理，這宗申請可於較早的會議上提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，小組委員會已給其兩個月時間準備所要提交的進一步資料，由於這是這宗申請第二次延期，而前後已批准延期合共四個月，所以除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

議程項目 7

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/I-PC/8 擬在劃為「其他指定用途」註明「包括一個商場的綜合住宅發展」地帶的坪洲坪麗路坪洲約地段第 678 號進行綜合住宅發展及闢設商場
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/I-PC/8 號)

20. 秘書報告，景藝設計有限公司(下稱「景藝公司」)是申請人的顧問之一。黎慧雯女士及符展成先生目前與景藝公司有業務往來，已就此議項申報利益。

21. 委員備悉黎慧雯女士因事未能出席會議。委員亦備悉符展成先生沒有參與這宗申請，並同意他可留在席上。

簡介和提問部分

22. 高級城市規劃師／西貢及離島蕭爾年先生借助投影片簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬議的綜合住宅發展及商場；

[雷賢達先生此時到席。]

- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 8 段。相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，收到一份來自個別人士的公眾意見書，建議減少複式單位的數目，以便提供更多住宅單位；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 10 段的評估，規劃署不反對這宗申請。至於公眾的意見，申請人回應說，擬議的發展會提供小型單位及中至大型複式單位，以迎合不同類型的用家。

23. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

24. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。有關的規劃許可有效期至二零一九年二月二十七日止；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) 提交並落實美化環境建議，包括保護樹木建議，而有關建議和落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (b) 設計並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；
- (c) 提交排污影響評估報告，而有關報告必須符合環境保護署署長或城規會的要求；

- (d) 落實上文附帶條件(c)項所述的排污影響評估報告所建議的區內排污設施改善／駁引工程／緩解措施，而落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；以及
- (e) 提供單車停泊位，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求。」

25. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- 「(a) 留意地政總署離島地政專員的意見，根據租契所訂，在該地段擬議發展的設計及規劃須經地政總署批核；
- (b) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界東(1)及牌照組的意見：
 - (i) 除非康樂設施、看更或管理員的辦公地方根據《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-42 號、第 APP-104 號及第 APP-42 號所訂要求獲得豁免，否則必須計入總樓面面積。申請人亦須留意《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》第 APP-151 號所載有關總樓面面積寬免的政策，特別是總樓面面積寬免總額的整體上限相當於發展項目總樓面面積總額的 10% 的規定，以及遵從《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》第 APP-152 號所載的可持續建築設計指引(如情況適用)；
 - (ii) 若擬在申請地點進行任何新的建築工程，必須先取得建築事務監督的許可及同意，否則有關工程即屬違例建築工程。申請人亦須按《建築物條例》的規定，委聘認可人士統籌擬議的建築工程；以及

- (iii) 屋宇署會在申請人提交建築圖則階段，按《建築物規例》，就進行私人發展項目的個別地點的准許地積比率、上蓋面積、緊急車輛通道、私家街道及／或車路、休憩用地、無障礙通道和設施，以及是否符合可持續建築設計指引等事宜提供詳細意見；
- (c) 留意食物環境衛生署署長的意見，從衛生的角度而言，申請人須設置垃圾貯存及物料回收房，以貯存發展項目所產生的垃圾／廢料，然後把之棄置；
- (d) 留意消防處處長的以下意見：
 - (i) 消防處收到申請人正式提交的建築圖則後，便會制訂詳細的消防規定；以及
 - (ii) 按照屋宇署負責執行的《2011年建築物消防安全守則》D部第6節的規定，設置緊急車輛通道；
- (e) 留意渠務署總工程師／香港及離島的意見，申請地點附近設有公共污水渠及雨水渠。因此，申請人須自費進行排水渠接駁工程，而有關情況須符合渠務署的要求。他亦提醒申請人檢查現有污水渠及雨水渠的承受力，以應付擬議發展項目所增加的排水量；以及
- (f) 批准這宗申請並不表示建築事務監督會批准擬議發展項目的總樓面面積寬免的建議。申請人須直接聯絡屋宇署，以便取得所需的許可。倘建築事務監督不批准總樓面面積寬免的建議而須大幅修訂目前的計劃，則申請人或須向城規會重新提出規劃申請。」

[主席多謝高級城市規劃師／西貢及離島麥黃潔芳女士及蕭爾年先生出席會議，解答委員的提問。麥太太及蕭先生此時離席。]

沙田、大埔及北區

[高級城市規劃師／沙田、大埔及北區楊倩女士、曾焯基先生、鄧永強先生及劉志庭先生此時獲邀到席上。]

議程項目 8

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/DPA/NE-TT/11 擬在劃為「非指定用途」地帶的新界大埔高塘第 289 約地段第 432 號 A 分段及第 433 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/DPA/NE-TT/11 號)

簡介和提問部分

26. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區楊倩女士簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬建的屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段和附錄 IV。政府部門主要的意見撮錄如下：
 - (i) 運輸署署長對這宗申請有保留，因為倘批准在「鄉村式發展」地帶外發展小型屋宇，會為日後的同類申請立下不良先例，累積影響所及，對交通的負面影響可能很大；
 - (ii) 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有很大保留，因為申請人沒有就鄰近的樹木提交樹木評估報告和保護樹木建議，以證明擬建的小型屋宇和施工時的出入通道不會對景觀造成不良影響。批准這宗申請會

引來更多小型屋宇發展，或會對申請地點範圍外的地方的景觀造成不良影響，令該植物茂生的山丘的整體質素下降。再者，擬議的污水渠接駁工程預計會對申請地點範圍外的地方的景觀造成重大影響；以及

- (iii) 其他相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，收到來自嘉道理農場暨植物園公司、世界自然基金會香港分會、創建香港和高塘村業主及租戶協會共四份公眾意見書，均表示反對這宗申請，理由主要包括擬建的小型屋宇不符合發展審批地區圖及「非指定用途」地區的規劃意向，對生態及景觀會有影響；批准這宗申請會為其他同類申請立下不良先例；有清除植被的情況；申請人沒有提供相關的影響評估；擬建的小型屋宇可能是為牟利而建；在「非指定用途」地區未有詳細規劃前，不應批准任何發展；以及直至二零一五年一月二十三日或二十四日，這宗申請的「地盤通告」還未張貼在該村的告示板上；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 12 段的評估，規劃署不反對這宗申請。這宗申請大致符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」（下稱「臨時準則」），因為該「鄉村式發展」地帶內的土地不足以應付小型屋宇需求。至於規劃署總城市規劃師／城市設計及園境所關注的問題，只要規劃許可加入附帶條件，規定申請人提交並落實美化環境及保護樹木建議，其中包括地盤平整圖及雨水排放圖，便可解決。關於有意見指在「非指定用途」地區未有詳細規劃前，不應批准任何發展，但擬備發展審批地區圖的目的是要在擬備分區計劃大綱圖前，對該區作出規劃管制，而非要禁止發展。在此期間就進行發展而提出的申請可按每宗申請的個別情況作出考慮。至於張貼地盤通告的日期，自這宗申請的法定公布期的首日，地盤通告便

張貼在該村的告示板上及地盤內。關於其他負面的公眾意見，上文的規劃評估已作相關回應。

27. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區楊倩女士回應主席的問題，表示擬建的小型屋宇位於一所空置村校的操場內。

28. 一名委員詢問高級城市規劃師／沙田、大埔及北區關於文件的圖則 A-2 所顯示藍線的詳細資料。楊倩女士回應時表示，那是這宗申請所建議的雨水排放路線。一般來說，在規劃申請階段不會要求申請人提交詳細的排水建議，不過，有關排水建議已交予渠務署傳閱，渠務署對這宗申請不表反對，但建議在規劃許可加入附帶條件，規定申請人須提交並落實排水建議。

29. 一名委員備悉有關「鄉村式發展」地帶內的土地不足以應付小型屋宇需求，因此可從寬考慮這宗申請。該委員表示，如果以相同的考慮因素批准日後的同類小型屋宇申請，這將意味該「鄉村式發展」地帶會擴大，並詢問倘批准這宗申請，會否立下先例。該委員亦詢問為何小組委員會於二零一五年一月十六日拒絕兩宗在屋頭的小型屋宇申請(編號 DPA/A/NE-TT/5 及 DPA/A/NE-TT/6)。

30. 楊倩女士回應說，這宗申請大致符合臨時準則，因為該「鄉村式發展」地帶內的土地不足以應付小型屋宇需求，而且擬建的小型屋宇完全在鄉村範圍內。再者，該圖則是發展審批地區圖而不是分區計劃大綱圖，該「鄉村式發展」地帶的邊界是根據現有的村落及建築物暫時劃分的，因此，可供發展小型屋宇的土地不足。根據二零一一年的人口普查，該發展審批地區有人口約 240 人，可由陸路及水路到達。高塘這個「鄉村式發展」地帶的面積約 0.7 公頃；目前有待審批的小型屋宇申請數目為 32 宗(所需土地約為 0.8 公頃)。高塘是個發展蓬勃的鄉村，有發展壓力。申請地點附近一帶適合作鄉村擴充，因為那是一塊大多屬私人擁有的平地，距離現有村落只有約 20 米，並有鋪好的階梯相連。申請地點亦很近北潭路。關於屋頭那兩宗被拒絕的申請，其地點距離現有村落 30 米，沒有適當的行人路連接，而且位於土生林地內，有茂密植被覆蓋；而這宗申請的地點則在平頂的小山丘上，只有普通的灌木和草覆蓋。

31. 一名委員詢問高級城市規劃師／沙田、大埔及北區關於地政總署正處理的 32 宗小型屋宇申請的地點。楊倩女士回應說，有關地點在文件的圖則 A-2 以灰色顯示，那些小型屋宇須申領規劃許可。

商議部分

32. 主席表示，由於申請地點為一所舊村校的操場，已平整，因此預料不會對周圍環境有負面影響。

33. 一名委員問道，如果申請地點原是村校的操場，申請人是如何取得該地。該委員亦備悉申請地點是屬私人擁有的舊批農地。主席進一步補充，村民捐出鄉郊地區的土地作村校之用並不鮮見，該土地繼續屬私人擁有。

34. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。有關的規劃許可有效期至二零一九年二月二十七日止；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及保護樹木建議，而有關建議和落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

35. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- 「(a) 留意地政總署大埔地政專員的意見，只有在城規會批給規劃許可後，大埔地政處才會處理該小型屋宇申請。地政總署會以業主身分全權酌情考慮有關申請，倘予批准，或會附加條款和條件，但不保證申請人會獲通往有關的小型屋宇的通道的通行權或通

往該屋宇的緊急車輛通道會獲批許可。就地盤平整及雨水排放工程所提交的地盤平整計劃可能涉及政府土地及其他私人土地。申請人在第 289 約地段第 432 號 A 分段及第 433 號的範圍以外進行工程，須事先徵得大埔地政處的許可／豁免，以及／或相關地段擁有人的同意；

- (b) 留意消防處處長的意見，申請人須遵守地政總署編訂的《新界豁免管制屋宇消防安全規定指引》。消防處收到地政總署轉介的正式申請後，便會制訂詳細的消防安全規定；
- (c) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，申請地點附近沒有渠務署負責維修保養的公共排水渠，申請人／擁有人須妥善保養排水系統，如在系統運作期間，發現系統不足或欠妥，須作出補救。如因系統故障而造成損害或滋擾，亦須就所引致的申索和要求，承擔責任及作出彌償。申請地點附近現時亦沒有公共污水收集系統。申請人須就擬議發展的污水處理／排放及設置化糞池的事宜，徵詢環境保護署的意見。申請人須留意下列事宜：
 - (i) 不論擬議的排水工程是在有關地段的範圍以內還是以外進行，有關的排水設施都須由地段的擁有人自費建造及維修保養；
 - (ii) 如在排水系統運作期間，發現系統不足或欠妥，地段擁有人／發展商須修正／調整該排水系統。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，承擔責任及向政府作出彌償；
 - (iii) 申請人在有關地段的範圍以外進行工程，事先須徵得大埔地政專員及／或有關私人地段擁有人的許可和同意；
 - (iv) 地段擁有人／發展商須採取一切防範措施，以防止該發展對該地段附近的現有排水設施

的任何部分造成干擾、損害及污染。倘對現有排水設施造成損害，地段擁有人／發展商須為因此而導致的所有必需的維修工程的費用、賠償及任何後果負責；

- (v) 申請人須根據實際的地盤情況設計排水建議，並徵求渠務署的意見／同意。渠務署不會協助申請人設計排水建議。在設計上，申請人須考慮其可行性和對周圍環境的影響，以及如有需要，徵詢其他有關方面／相關政府部門的意見；
 - (vi) 擬議的發展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；以及
 - (vii) 申請人須確保擬議工程不會對該區造成負面影響。擬議工程不得對現有的天然河流、鄉村排水渠、溝渠及附近地區造成負面影響；
- (d) 留意環境保護署署長的意見，申請人須遵照《專業人士環保事務諮詢委員會專業守則第 5/93 號》的規定，設計並建造化糞池和滲水井系統；
- (e) 留意漁農自然護理署署長的意見，申請人不得干擾有關地段範圍外的植被，尤其是在沒有政府許可的情況下干擾政府土地上的樹木；
- (f) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，申請人須徵詢漁農自然護理署有關生態方面的意見；
- (g) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，為向發展項目供應食水，申請人或須把該項目的內部供水系統伸延，以接駁至最接近的合適政府水管。申請人須解決與供水相關的任何土地問題(例如私人地段問題)，並須負責私人地段內的內部供水系統的建造、

運作及維修保養，而有關情況必須符合水務署所訂標準；

- (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)。根據所取得的電纜圖則及相關繪圖，倘申請地點範圍內或附近設有地下電纜(及／或架空電纜)，申請人便須採取以下措施：
 - (i) 若申請地點位於規劃署編訂的《香港規劃標準與準則》所訂輸電電壓水平在 132 千伏特或以上的高壓架空電纜的較理想工作廊內，申請人須先諮詢供電商及與供電商作出安排；
 - (ii) 申請人及／或其承建商在申請地點範圍內搭建任何構築物前，必須與供電商聯絡，如有需要，應要求供電商遷移地下電纜(及／或架空電纜)，使電纜遠離擬建的構築物；以及
 - (iii) 申請人及其承建商在供電電纜附近進行工程時，必須遵守根據《供電電纜(保護)規例》訂立的《有關在供電電纜附近工作的實務守則》；以及
- (i) 留意規劃許可只批給申請所涉的發展項目。倘要為擬議發展項目闢設通道，申請人須確保有關通道(包括任何必須進行的填土／挖土工程)符合相關法定圖則的規定，並視乎情況所需，在進行道路工程前，向城規會申請規劃許可。」

議程項目 9

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/MOS/104 擬在劃為「綠化地帶」及「鄉村式發展」地帶的馬鞍山樟木頭第 167 約地段第 146 號 A 分段、第 146 號 B 分段第 1 小分段及第 146 號 B 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/MOS/104 號)

簡介和提問部分

39. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區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 III。政府部門的主要意見撮述如下：
 - (i) 環境保護署署長不支持這宗申請，因為擬建的小型屋宇會受到西沙路的過大的道路交通噪音所影響。申請書沒有資料證明擬議的發展符合《香港規劃標準與準則》所訂的交通噪音標準；
 - (ii) 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有所保留，因為批准這宗申請，會立下不良先例，鼓勵在「綠化地帶」發展更多屋宇，破壞作為西沙路與樟木頭村之間的緩衝區的「綠化地帶」的完整；以及
 - (iii) 其他相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；

- (d) 在法定公布期的首三個星期內，收到 11 份公眾意見書，分別來自樟木頭村的居民和創建香港，他們都反對這宗申請，理由主要包括擬建的小型屋宇不符合「綠化地帶」的規劃意向，並會對區內的環境、交通、景觀或景貌質素、行人通道、排污／排水系統及在村內闢設社區設施有負面影響；批准這宗申請會立下不良先例；以及申請人沒有提供相關的影響評估報告。此外，申請人未能證明擬建的小型屋宇不會受到西沙路的交通噪音影響；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 12 段的評估，規劃署不支持這宗申請。擬建的小型屋宇不符合「綠化地帶」的規劃意向。這宗申請亦不符合「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」，理由是樟木頭村的「鄉村式發展」地帶內可供興建小型屋宇的土地並非普遍供不應求。

40. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

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

- 「(a) 擬議的發展不符合「綠化地帶」的規劃意向，有關的意向主要是利用天然地理環境作為市區和近郊的發展區的界限，以抑制市區範圍的擴展，並提供土地作靜態康樂場地。根據一般推定，「綠化地帶」不宜進行發展。申請書並沒有提出有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向；
- (b) 擬議的發展不符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」，理由是樟木頭村的「鄉村式發展」地帶內可供發展小型屋宇的土地並非普遍供不應求。為確保發展模式較具條理，而在土地運用及基礎設施和服務的提供方面，較具經

濟效益，把小型屋宇發展集中在「鄉村式發展」地帶內，會較為合適；

- (c) 申請人未能證明擬議的發展不會受到西沙路的交通噪音影響；以及
- (d) 批准這宗申請會為該「綠化地帶」內的同類申請立下不良先例。倘這些申請都獲得批准，累積影響所及，會令該區整體的環境質素下降。」

議程項目 10

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-LYT/559 擬在劃為「綠化地帶」的新界沙頭角公路
馬尾下段第 46 約地段第 913 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/559 號)

簡介和提問部分

39. 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 10 段及附錄 IV。政府部門的主要意見撮述如下：
 - (i) 運輸署署長對這宗申請有所保留，認為若批准在「鄉村式發展」地帶外發展小型屋宇，會為日後的同類申請立下不良先例，對交通造成的累積負面影響可能會很大；

- (ii) 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有所保留，因為申請地點完全在「綠化地帶」內，若批准這宗申請，會立下不良先例，令小型屋宇在「綠化地帶」內擴散，破壞該「綠化地帶」的功能和目的；
- (iii) 其他相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，收到兩份公眾意見書。一名北區區議員支持這宗申請，認為會便利村民，而創建香港則表示反對這宗申請，原因主要包括擬建的小型屋宇不符合「綠化地帶」的規劃意向；公眾並無得益；以及所提供的道路及泊車處不足；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 12 段的評估，規劃署不支持這宗申請。擬建的小型屋宇不符合「綠化地帶」的規劃意向，而馬尾下的「鄉村式發展」地帶內仍有約 1.54 公頃土地(相等於約 61 幅小型屋宇用地)可作小型屋宇發展。為使發展模式較具條理，把擬建的小型屋宇集中在「鄉村式發展」地帶內，會較為合適。

40. 一名委員詢問編號 A/NE-LYT/224 的申請所涉的小型屋宇位置何在，高級城市規劃師／沙田、大埔及北區鄧永強先生回應時表示，該小型屋宇位於文件的圖 A-4 所示的申請地點旁邊。

商議部分

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

- 「(a) 擬議的發展不符合龍躍頭及軍地南地區內「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，而根據一般推定，這地帶不宜進行發展。申請書沒有提出有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向；

- (b) 馬尾下的「鄉村式發展」地帶內仍有土地可作小型屋宇發展。為使發展模式較具條理，而在土地運用及基礎設施和服務的提供方面，較具經濟效益，把擬建的小型屋宇集中在「鄉村式發展」地帶內，會較為合適；以及
- (c) 批准這宗申請會為該「綠化地帶」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，會導致小型屋宇在「綠化地帶」內擴散，令該區整體的鄉郊環境質素下降。」

議程項目 11

第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-KLH/485 擬在劃為「農業」地帶及「鄉村式發展」地帶的大埔九龍坑第9約地段第263號D分段第9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/485號)

42. 秘書報告，申請人於二零一五年二月十三日要求城市規劃委員會延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間徵詢渠務署的意見，並就擬設的排水設施徵求土地擁有人的同意。這是申請人首次要求延期。

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

員會已給其兩個月時間準備所要提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

議程項目 12

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-KLH/486 在劃為「農業」地帶的九龍坑第 7 約地段
第 4 號及第 5 號臨時露天存放建築材料(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-KLH/486 號)

簡介和提問部分

44. 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) 臨時露天存放建築材料(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。政府部門主要的意見撮錄如下：
 - (i) 漁農自然護理署署長反對這宗申請，因為申請地點在「農業」地帶範圍內，復耕潛力高；
 - (ii) 環境保護署署長不支持這宗申請，因為在申請地點 100 米範圍內和在有關通道 50 米範圍內有易受影響用途；
 - (iii) 水務署總工程師／發展(2)反對這宗申請，因為很可能造成集水區污染；
 - (iv) 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境反對這宗申請，因為擬議的臨時存放用途與附近

鄉郊環境並不協調，而且會立下不良先例，吸引人在該區進行同類作業，令整體的景觀質素下降；以及

- (v) 其他相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，收到一份來自南華莆原居民代表的公眾意見書，表示反對這宗申請，主要理由是申請地點是南華莆村與泰亨村之間的綠化緩衝區，不應用作臨時露天存放建築材料，因此舉會對附近地區的交通、音量、地下水及環境造成負面影響；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 12 段的評估，規劃署不支持這宗申請。擬議的臨時露天存放用途不符合「農業」地帶的規劃意向，與附近的土地用途不協調。這宗申請不符合有關「擬作露天貯物及港口後勤用途提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引編號 13E，因為申請地點位於第三類地區，以前不曾獲批給規劃許可作同類的露天存放用途。申請人亦未能證明擬議的臨時用途不會對附近地區的景觀、水質及環境造成負面影響。批准這宗申請會為「農業」地帶內的同類申請立下不良先例。倘這類申請都獲批准，累積影響所及，該區環境整體的質素將會下降。

45. 主席提出有關接連申請地點的通道問題。高級城市規劃師／沙田、大埔及北區劉志庭先生回應說，現時有一條通道連接粉嶺公路與申請地點。

商議部分

46. 秘書報告，於會議當日，申請人提交了一封信，要求准許其代表直接向小組委員會簡介這宗申請。秘書續說，由於這是第 16 條申請，倘申請人因城規會的決定感到受屈，可根據《城市規劃條例》第 17 條申請覆核。委員備悉有關事項。

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

- 「(a) 這宗申請並不符合「農業」地帶的規劃意向，有關的意向主要是保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途。此外，亦為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，以支持偏離此規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (b) 申請的用途不符合有關「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編號 13E，因為申請地點以前不曾獲批給規劃許可；這項發展與附近主要具鄉郊特色的土地用途不相協調；政府部門對這宗申請有負面意見，而區內人士亦反對這宗申請；以及申請人未能證明這項發展不會對附近地區的景觀、水質和環境造成影響；以及
- (c) 批准這宗申請，即使僅屬臨時性質，會為同一「農業」地帶內同類的申請立下不良先例。倘這類申請都獲批准，累積影響所及，該區環境整體的質素將會下降。」

議程項目 13 及 15

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-LT/525 擬在劃為「農業」地帶的大埔鍾屋村第 19 約的政府土地興建屋宇(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/NE-LT/525 號)

A/NE-LT/527 擬在劃為「農業」地帶的大埔鍾屋村第 19 約的政府土地興建屋宇(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/NE-LT/527 號)

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

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬分別在兩個申請地點興建的屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段和附錄 IV，主要的意見撮錄如下：
 - (i) 漁農自然護理署署長不支持這兩宗申請，因為申請地點具有復耕潛力，編號 A/NE-LT/525 的申請所涉地點內有一棵成齡的衛矛葉蒲桃；而對編號 A/NE-LT/527 的申請而言，該樹則在所涉地點附近；

- (ii) 環境保護署署長和水務署總工程師／發展(2)都不支持這兩宗申請，因為申請地點所在之處，不能利用引力把污水渠接駁至日後建成的公共污水收集系統，而且申請書沒有提供足夠資料，證明擬建的屋宇可接駁至該區已計劃鋪設的污水收集系統；
 - (iii) 運輸署署長對這兩宗申請有所保留，認為小型屋宇發展應盡量局限在「鄉村式發展」地帶內；
 - (iv) 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境反對這兩宗申請，因為申請地點在有成齡林地和灌木的斜坡上。擬在那些地方興建小型屋宇，需要進行大規模的地盤平整工程，令景觀質素受損，亦會砍伐樹木和減少植物數量。申請人並沒有提交資料，證明可有效地紓緩擬建屋宇對現有景觀可能造成的不良影響；
 - (v) 其他相關的政府部門對這兩宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，關於這兩宗申請，各收到 15 份表示反對的公眾意見書，分別來自長春社、創建香港、世界自然基金會香港分會和個別人士，反對申請的主要理由是擬議的發展不符合「農業」地帶的規劃意向；對交通、排水、景觀、環境和土力可能造成影響；沒有關設適當的泊車處和通道；以及沒有提交相關的影響評估報告。部分提意見人亦提到，編號 A/NE-LT/525 的申請所涉地點內和編號 A/NE-LT/527 的申請所涉地點附近有一棵品種罕見的衛矛葉蒲桃，樹齡估計超過 200 年；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 11 段的評估，規劃署不支持這兩宗申請。擬建的小型屋宇並不符合「農業」地帶的規劃意向，而且鍾屋村、放馬莆、

塘面村和新屋仔的「鄉村式發展」地帶內現時仍有土地可供發展小型屋宇。擬建的小型屋宇不符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」，因為擬建的小型屋宇位於集水區內，不能接駁至現有或已計劃鋪設的污水收集系統，並會對周邊地區的景觀和水質造成不良影響。批准這兩宗申請可能會為其他同類申請立下不良先例，倘這些申請都獲得批准，累積影響所及，該區整體的環境和景觀質素會下降。

50. 委員並無就這兩宗申請提出問題。

商議部分

51. 經商議後，小組委員會決定拒絕這兩宗申請。委員繼而審閱文件第 12.1 段所載的拒絕理由，並認為理由恰當。這兩宗申請被拒絕的理由分別都是：

- 「(a) 擬議的發展不符合「農業」地帶的規劃意向，有關意向主要是保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途。設立「農業」地帶的目的，亦是要保存在復耕及作其他農業用途方面具有良好潛力的休耕農地。申請書內並無有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向；
- (b) 擬議的發展不符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」，因為擬議的發展在上段間接集水區內，不能接駁至現有或已計劃鋪設的污水收集系統，而且會對周邊地區的景觀和水質造成不良影響。鍾屋村、放馬莆、塘面村和新屋仔的「鄉村式發展」地帶內現時仍有土地可作擬議的發展；以及
- (c) 批准這宗申請會為區內的同類申請立下不良先例，倘這些申請都獲得批准，累積影響所及，該區整體的環境質素會下降。」

[雷賢達先生此時離席。]

議程項目 14

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-LT/526 擬在劃為「政府、機構或社區」地帶的
大埔鍾屋村第 19 約的政府土地
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/NE-LT/526 號)

簡介和提問部分

52. 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 V，主要的意見撮錄如下：
 - (i) 環境保護署署長和水務署總工程師／發展(2) 不支持這宗申請，因為申請地點所在之處，不能利用引力把污水排往日後建成的污水收集系統，而且申請書沒有提供足夠資料，證明擬建的屋宇可接駁至該區已計劃鋪設的污水收集系統；
 - (ii) 運輸署署長對這宗申請有所保留，認為小型屋宇發展應盡量局限在「鄉村式發展」地帶內；
 - (iii) 漁農自然護理署署長對這宗申請有所保留，因為可能要大規模砍伐樹木；
 - (iv) 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境反對這宗申請，因為申請地點在有成齡林地和灌

木的斜坡上。興建擬建的小型屋宇將需要進行大規模的地盤平整工程，令景觀質素下降，亦需砍伐樹木和減少植物的數量。申請人沒有提交資料，證明可有效地紓緩擬建屋宇對現有景觀可能造成的不良影響；以及

- (v) 其他相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局收到 15 份表示反對這宗申請的公眾意見書，分別來自長春社、創建香港、世界自然基金會香港分會和個別人士。他們提出反對的主要理由是擬議的發展不符合「政府、機構或社區」地帶的規劃意向；對交通、排水、景觀、環境和土力可能造成影響；沒有闢設適當的泊車處和通道；以及沒有提交相關的影響評估報告。部分提意見人亦提到申請地點附近有一棵品種罕見的樹衛矛葉蒲桃，估計樹齡超過 200 年；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 12 段的評估，規劃署不支持這宗申請。擬建的小型屋宇並不符合「政府、機構或社區」地帶的規劃意向，而申請地點需預留作政府、機構或社區用途，以應付未來的需要。此外，鍾屋村、放馬莆、塘面村和新屋仔的「鄉村式發展」地帶內現時仍有土地可供發展小型屋宇。擬建的小型屋宇不符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」，因為擬建的小型屋宇位於集水區內，不能接駁至現有或已計劃鋪設的污水收集系統，會對周邊地區的景觀和水質造成不良影響。批准這宗申請可能會為其他同類申請立下不良先例，若這些申請都獲得批准，累積影響所及，該區整體的環境和景觀質素將會下降，小型屋宇的發展亦會進一步侵佔該區，對落實「政府、機構或社區」地帶的規劃意向造成影響。

53. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

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。有關理由是：

- 「(a) 擬議的發展不符合「政府、機構或社區」地帶的規劃意向，有關意向主要是提供政府、機構或社區設施，以配合當地居民及／或該地區、區域，以至全港的需要。申請書內並無有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向；
- (b) 擬議的發展不符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」，因為擬議的發展在上段間接集水區內，不能接駁至現有或已計劃鋪設的污水收集系統，而且會對周邊地區的景觀和水質造成不良影響。鍾屋村、放馬莆、塘面村和新屋仔的「鄉村式發展」地帶內現時仍有土地可作擬議的發展；以及
- (c) 批准這宗申請會為該「政府、機構或社區」地帶內的其他同類申請立下不良先例，倘這些申請都獲得批准，累積影響所及，會令小型屋宇發展進一步侵佔該區，對落實該「政府、機構或社區」地帶的規劃意向造成影響。」

[黃令衡先生此時到席。]

議程項目 16

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-TK/534 在劃為「鄉村式發展」地帶的大埔龍尾第 28 約地段第 214 號 A 分段第 1 小分段(部分)、第 214 號 B 分段第 1 小分段(部分)及第 214 號 A 分段餘段(部分)經營臨時食肆(餐廳戶外座位區)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-TK/534 號)

簡介和提問部分

55. 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) 臨時食肆(餐廳戶外座位區)；
- (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」)對這宗申請表示關注，因為擬設的戶外座位區與一些住宅樓宇非常接近，容易對附近居民造成如噪音和臭味等環境滋擾。其他相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局收到一份公眾意見書。意見書由創建香港提交，對擬議發展可能影響排水及排污表示關注；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 12 段的評估，規劃署認為有關的臨時用途可予容忍三年。為回應環保署署長所關注的問題，建議在規劃許可加入附帶條件，限制作業時間。關於公眾意見，渠務署總工程師／新界北及環保署署長均不反對這宗申請。

56. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

57. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。有關的規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一八年二月二十七日止，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，不得於晚上十時三十分至早上十時三十分在申請地點作業；
- (b) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一五年八月二十七日或之前)，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；
- (c) 就上文(b)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一五年十一月二十七日或之前)，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；
- (d) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一五年八月二十七日或之前)，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，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一五年十一月二十七日或之前)，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；
- (f) 如在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (g) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(b)、(c)、(d)或(e)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

- (h) 在規劃許可的有效期屆滿後，把有關地點恢復為美化市容地帶，而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

58. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- 「(a) 在申請地點進行申請的用途前，須先取得規劃許可；
- (b) 留意消防處處長的意見，消防處收到申請人正式提交的建築圖則後，便會制定詳細的消防安全規定。申請人須遵守關於緊急車輛通道的規定，有關規定載於由屋宇署執行的《2011年建築物消防安全守則》D部第6節；
- (c) 留意消防處處長的意見，申請地點附近現有的鄉村通道並非由運輸署負責管理。申請人應與有關的地政和維修保養當局釐清該鄉村通道所在土地的類別，以及其管理和維修保養責任誰屬，以避免可能出現的土地糾紛；
- (d) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，該區現時並沒有由渠務署維修保養的公共排水渠可供接駁。擬議的發展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；如需設圍牆／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。此外，亦須重新設置受影響的現有流徑。申請人／擁有人須妥善保養排水系統，如在系統運作期間，發現系統不足或欠妥，須作出補救。如因系統故障而造成損害或滋擾，申請人／擁有人亦須就所引致的申索和要求，承擔責任及作出彌償。如要在申請地點範圍以外進行工程，事先須徵得地政總署及／或有關私人地段的擁有人的許可和同意。申請地點附近現時沒有公共污水收集系統可供接駁；以及

- (e) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見：
- (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(包括設置貨櫃／作為臨時建築物的開放式棚架)，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) 倘所申請的擬議用途須申領牌照，則申請地點上任何擬作有關用途的現有構築物均須符合建築物安全規定及發牌當局可能施加的其他相關規定；
 - (v) 根據《建築物(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。」

議程項目 17 及 18

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-TK/538 擬在劃為「政府、機構或社區」地帶的
大埔汀角第 29 約的政府土地
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/NE-TK/538 號)

A/NE-TK/539 擬在劃為「政府、機構或社區」地帶的
大埔汀角第 29 約的政府土地
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/NE-TK/539 號)

59. 小組委員會得悉這兩宗申請性質類似，而且申請地點非常接近，都是位於同一「政府、機構或社區」地帶內，故同意一併考慮這兩宗申請。

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬分別在兩個申請地點興建的屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段和附錄 IV，主要的意見撮錄如下：
 - (i) 運輸署署長對這兩宗申請有所保留，認為擬建的小型屋宇應盡量局限在「鄉村式發展」地帶內；

- (ii) 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這兩宗申請有很大保留，因為申請地點的西鄰有一棵成齡大樹青果榕。興建擬議的小型屋宇會干擾該成齡樹的樹根，可能影響其健康；以及
 - (iii) 其他相關的政府部門對這兩宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，關於編號 A/NE-TK/538 及 A/NE-TK/539 兩宗申請，當局分別收到 13 份及 10 份公眾意見書，分別由汀角村的村民、村代表和原居民代表、創建香港及個別人士提交，表示反對這兩宗申請，理由包括有關鄉村並無小型屋宇的申請記錄；擬建的小型屋宇會對該區的交通、安全、環境、生態和土力有負面影響，亦會產生噪音及造成空氣污染，影響風水，而且有關發展不符合「政府、機構或社區」地帶的規劃意向；以及申請人沒有提供相關的影響評估報告。關於編號 A/NE-TK/538 的申請，提意見人亦提及並無有力的理據要批給政府土地以發展私人房屋，而有關發展也不會為公眾帶來裨益；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。擬建的小型屋宇不符合「政府、機構或社區」地帶的規劃意向，也不符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」，因為擬建的小型屋宇會對周邊地區有不良影響，而且汀角村的「鄉村式發展」地帶內仍有可用的土地。有關的「政府、機構或社區」地帶已預留作政府、機構及社區用途，以應付日後的需求。批准這兩宗申請會為該「政府、機構或社區」地帶內其他同類申請立下不良先例，若這些申請都獲批准，累積影響所及，小型屋宇的發展會進一步侵佔該區，妨礙落實該「政府、機構或社區」地帶的規劃意向。

61. 委員並無就這兩宗申請提出問題。

商議部分

62. 經商議後，城規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。這兩宗申請被拒絕的理由分別都是：

- 「(a) 擬議的發展不符合「政府、機構或社區」地帶的規劃意向，有關的意向主要是提供政府、機構或社區設施，以配合當地居民及／或全港的需要。申請書內並無有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向；
- (b) 擬議的發展不符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨時準則」，因為擬議的發展會對周邊地區的景觀造成不良影響，而且汀角村的「鄉村式發展」地帶內仍有土地可作擬議的發展；以及
- (c) 批准有關申請會為「政府、機構或社區」地帶的其他同類申請立下不良先例，若這些申請都獲批准，累積影響所及，小型屋宇的發展會進一步侵佔該區，妨礙落實「政府、機構或社區」地帶的規劃意向。」

議程項目 19

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-TK/540 擬在劃為「綠化地帶」的大埔大美督第28約的政府土地興建屋宇(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/NE-TK/540號)

簡介和提問部分

63. 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，主要的意見撮錄如下：
 - (i) 運輸署署長對這宗申請有所保留，認為小型屋宇發展應盡量局限在「鄉村式發展」地帶內；
 - (ii) 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有所保留，因為批准這宗申請會鼓勵人們在區內提出同類申請，若這些小型屋宇發展都獲批准，累積影響所及，會導致市區範圍擴展，令區內景觀質素進一步變差。此外，興建擬議小型屋宇會涉及大規模的地盤平整，毀壞樹木；以及
 - (iii) 其他相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局收到 13 份公眾意見書，分別由龍尾村公所主席、創建香港和個別人士提交，表示反對這宗申請，主要理由包括大美督村與龍尾村之間的村界模糊不清；有關發展對景觀、環境、生態、水質、安全和交通都有負面影響；不符合「綠化地帶」的規劃意向；以及申請人沒有提交相關的影響評估報告；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 12 段的評估，規劃署不反對這宗申請。擬建小型屋宇大致符合「評審新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展規劃申請的臨

時準則」(下稱「臨時準則」)，因為擬建小型屋宇的覆蓋範圍超過 50%位於「鄉村範圍」內，而且龍尾村、黃竹村和大美督村的「鄉村式發展」地帶內可用作發展小型屋宇的土地普遍供不應求，因此，這宗申請可予從寬考慮。為回應規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的關注，建議在規劃許可加入適當的附帶條件，規定申請人必須保護樹木。對於公眾的意見，相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見，而上文的評估亦回應了有關情況。至於對村界的意見，地政總署大埔地政專員表示，申請地點位於龍尾和大美督兩村的「鄉村範圍」內，而兩村之間的陸地管理線由地政總署管轄。

64. 主席問到涉及申請地點東北面的地方那宗強制執行個案。高級城市規劃師／沙田、大埔及北區劉志庭先生回應說，該宗個案所涉地點原本滿布植物，但先前卻發現植物被剷除，不過，該處現已修復闢作苗圃。

65. 一名委員問到，若「鄉村式發展」地帶內仍有約 3.24 公頃土地(約為 129 幅小型屋宇用地)可發展小型屋宇，為什麼還要批准在完全位於「綠化地帶」內的申請地點建屋，批准這宗申請根本不符合「臨時準則」的規定。劉志庭先生回應說，擬建小型屋宇的覆蓋範圍完全在「鄉村範圍」內，另外，雖然此「鄉村式發展」地帶的範圍相當大，但可發展小型屋宇的土地是由大美督、黃竹村和龍尾三村共用。

[邱榮光博士此時暫時離席。]

66. 主席留意到，小組委員會先前曾批准多宗要求在有關的「綠化地帶」內發展小型屋宇的申請，包括在申請地點以西的美督南岸，他請高級城市規劃師／沙田、大埔及北區提供這些申請的資料。劉志庭先生回應說，在申請地點附近有 17 宗同類申請，當中有 10 宗獲批准。那些獲批准的申請大致符合「臨時準則」的規定，因為有關的「鄉村式發展」地帶內可用作發展小型屋宇的土地普遍供不應求，而擬建的小型屋宇對周邊地區並不會有負面影響。美督南岸有 37 幢小型屋宇，二零零一年獲地政總署批地興建。另外，有兩宗編號 A/NE-TK/401 及 402

的申請遭拒絕，理由是擬建小型屋宇位於植物茂生的山坡上，並不符合「臨時準則」的規定。

67. 一名委員說，小組委員會在過往幾個月審議小型屋宇申請時的取態已較嚴格，主席所指的那些申請多數不是在這段時間獲批准。這名委員請高級城市規劃師／沙田、大埔及北區提供所涉地點在申請地點旁邊的那宗申請(編號 A/NE-TK/531)的資料，並解釋是否有特別理由(例如該處有建屋牌照)，以致雖然有關地點的範圍內有兩棵樹，但仍批准該宗申請。劉志庭先生解釋，有關地點是政府土地，不具建屋牌照，而那兩棵樹只是常見品種而已。

68. 一名委員指文件的圖 A-3 上美督南岸以北有一條白線，請高級城市規劃師／沙田、大埔及北區提供這條白線的資料。劉志庭先生回應說，那條白線應是通往一些「金塔」的行人徑。

69. 一名委員問到，若申請地點完全在「綠化地帶」內但亦在「鄉村範圍」內，而「鄉村式發展」地帶內仍有土地可供發展小型屋宇，那麼，審議這類申請時應考慮的主要準則為何。主席說，一般而言，申請地點必須在「鄉村範圍」內，而審議申請時應適當考慮「鄉村式發展」地帶內可供發展小型屋宇的土地數量與預測的小型屋宇需求量之間的差額，並需要視乎每宗申請的用地環境，以及興建擬議小型屋宇會否需要大量清除植物和平整地盤，按情況逐一考慮申請。

商議部分

[邱榮光博士此時返回席上。]

70. 一名委員表示不支持這宗申請，認為既然「鄉村式發展」地帶內仍有土地可建約 129 幢小型屋宇，便無需急於批准這宗申請。這名委員說，雖然擬建小型屋宇符合「臨時準則」的規定，但過去幾年，有關「綠化地帶」內已有大量植物被清除，亦有大型的小型屋宇發展，加上預期有關發展會進一步侵佔此地帶，所以，考慮這宗申請時應更為謹慎。不過，這名委員亦說，小組委員會應先了解編號 A/NE-TK/531 那宗申請的情況及其獲批准的理由，才就現在這宗申請作決定。

[邱榮光博士此時暫時離席。]

[會議小休 10 分鐘。]

71. 秘書報告，編號 A/NE-TK/531 那宗申請的情況與現在這宗申請相若。主席補充說，小組委員會批准編號 A/NE-TK/531 的申請時已留意到，由於該區的小型屋宇發展需求大，發展時技術上沒有難度，所以，該宗申請所涉地點旁邊的地方先前已有不少發展小型屋宇的申請獲得批准。另外，申請地點東面的地方有一宗編號 A/NE-TK/401 的申請，由於所涉地點在山坡上而被否決，至於現在這宗申請的地點，地勢則相對平坦。

72. 一名委員早前問到在申請地點東北面一塊用地所涉及的強制執行個案。秘書回應說，當局在二零一三年發出強制執行通知書及恢復原狀通知書，由於有關用地已修復闢作苗圃，當局在二零一四年就該兩份通知書發出完成規定事項通知書。主席亦表示，當局已根據《城市規劃條例》完成該強制執行個案所須採取的行動。

73. 一名委員說，申請地點就在最近獲小組委員會批准的申請(編號 A/NE-TK531)而發展的小型屋宇旁邊，為求劃一處理起見，應從寬考慮現在這宗申請。不過，由於「鄉村式發展」地帶內仍有土地可供發展小型屋宇，也可預見這類發展會進一步侵佔有關的「綠化地帶」，因此，日後應更嚴格地審批區內同類申請。日後若大美督再有發展小型屋宇的申請，應只有地點靠近「鄉村式發展」地帶的那些申請可予從寬考慮。

74. 主席總結說，規劃署日後處理要求在大美督「綠化地帶」內發展小型屋宇的申請時，應考慮委員所關注的問題。

75. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。有關的規劃許可有效期至二零一九年二月二十七日止；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) 提交並落實保護樹木建議，而有關建議和落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (b) 提交並落實排水建議，而有關建議和落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (c) 把申請地點範圍內受擬議發展影響的現有水管改道，而有關情況必須符合水務署署長或城規會的要求；
- (d) 把污水排放系統接駁至公共污水渠，而有關情況必須符合水務署署長或城規會的要求；以及
- (e) 提交岩土勘察報告，並落實報告所確定的必要岩土修復工程，而有關報告及落實情況必須符合土木工程拓展署土力工程處處長或城規會的要求。」

76. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- 「(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，申請地點附近現時有污水幹渠，可接駁到擬建的屋宇。申請人須自費把擬建屋宇的污水渠接駁至公共污水渠，並須預留足夠地方以便進行現有污水渠接駁工程；
- (c) 留意渠務署總工程師／新界北的意見：
 - (i) 該區現時沒有由渠務署負責維修保養的公共排水渠可供接駁；
 - (ii) 擬議的發展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。此外，亦須重置受影響的現有流徑；

- (iii) 申請人／擁有人須妥善保養排水系統，如在系統運作期間發現系統不足或欠妥，須作出補救；如因系統故障而造成損害或滋擾，亦須就所引致的申索和要求，承擔責任及作出彌償；
- (iv) 如要在有關地段的範圍外進行工程，須先取得地政總署及／或有關私人地段擁有人的同意；
- (v) 申請地點附近設有公共污水收集系統可供接駁。申請人須就擬議發展項目的污水處理／排放事宜，徵詢環境保護署的意見；以及
- (vi) 在接駁污水收集系統後，渠務署新界北渠務部會進行實地技術審核。擁有人或認可人士須在進行技術審核前至少兩個星期，遞交技術審核申請書(表格 HBP1)和已批准的排水設施圖，並向渠務署新界北渠務部繳交申請技術審核的費用。表格 HBP1 可在渠務署網頁(網址為 www.dsd.gov.hk)下載；

(d) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見：

- (i) 現有的水管會受影響。為此，應闢出 1.5 米闊的土地作現有水管改道之用。若因受擬議發展所影響而須進行任何水管改道工程，申請人須承擔有關工程的費用，並向水務署提交所有相關的建議，待該署考慮和同意後才展開工程；
- (ii) 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

(iii) 申請地點附近水管的水流未達滅火所需的標準；

(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；

(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) 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

(ii) 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) 留意運輸署署長的意見，現時在申請地點附近的鄉村通道不是由運輸署負責管理，申請人須與有關的地政和維修保養當局釐清該鄉村通道所在土地的類別，以及管理和維修保養責任誰屬，以免引起土地糾紛；以及

- (h) 留意有關規劃許可只批給申請所涉的發展項目。倘要為擬議發展項目闢設通道，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/580 在劃為「綠化地帶」及「鄉村式發展」地帶的
大埔黃魚灘第 26 約地段第 841 號
翻建新界豁免管制屋宇
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/TP /580 號)

簡介和提問部分

77. 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) 翻建的新界豁免管制屋宇；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，沒有收到公眾意見書；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 12 段的評估，規劃署不反對這宗申請。擬議的新界豁免管制屋宇符合有關「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。小組委員會現行的做法是

倘不會在規劃方面造成不良影響，則尊重某地點根據契約獲准的發展權。至於這宗申請，現有新界豁免管制屋宇的擬議重建項目的規模和密度與現有的一致。根據契約，申請地點現屬可建屋的類別，故可視作特殊情況。

78. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區劉志庭先生回應主席的問題，確認整個申請地點已平整，擬議發展的覆蓋範圍將向南移，並位於「綠化地帶」內。

79. 地政總署助理署長／區域 3 陳永堅先生詢問，因為該擬議新界豁免管制屋宇的覆蓋範圍將向南移，申請地點餘下部分是否能容納額外的一幢新界豁免管制屋宇。劉志庭先生回應表示可以興建額外的一幢新界豁免管制屋宇。

商議部分

80. 一名委員表示，倘批給申請人的建屋牌照限制該新界豁免管制屋宇必須在原來的覆蓋範圍內重建，他不支持這宗申請。然而，倘建屋牌照准許申請人在地段內任何位置翻建該新界豁免管制屋宇，小組委員會應尊重申請人的發展權。

81. 地政總署助理署長／區域 3 陳永堅先生回應時確認，建屋牌照限制該新界豁免管制屋宇必須在原來的覆蓋範圍內重建。由於該擬議新界豁免管制屋宇的覆蓋範圍已向南移，倘把申請地點的餘下部分劃分為獨立地段，則該地段可發展額外的一幢新界豁免管制屋宇，因為該地段完全位於「鄉村式發展」地帶及「鄉村範圍」內。申請地點的餘下部分可出售予另一名土地擁有人，以發展另一幢新界豁免管制屋宇。

82. 秘書補充說，根據文件，申請人於二零零零年獲批給建屋牌照。主席進一步表示，地段擁有人有契約權按現有新界豁免管制屋宇的覆蓋範圍重新發展該地段。倘覆蓋範圍有修改，則建屋牌照亦須修訂。因此，擬在不同的覆蓋範圍重建該現有新界豁免管制屋宇，並非是建屋牌照有權准許的權利。

83. 主席表示，現有新界豁免管制屋宇部分位於「鄉村式發展」地帶內，部分位於「綠化地帶」內。倘擬議新界豁免管制

屋宇的覆蓋範圍及布局與現有的相同，則無須城市規劃委員會批給規劃許可。再者，擬議新界豁免管制屋宇的覆蓋範圍將完全位於「綠化地帶」內。

84. 一名委員表示，即使小組委員會不批准這宗申請，也只會令地段擁有人必須依照現有新界豁免管制屋宇的覆蓋範圍進行翻建工程，而不會令地段擁有人喪失發展權。此外，擬議新界豁免管制屋宇不符合「綠化地帶」的規劃意向。委員贊同並同意不應批准這宗申請。

85. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請，理由如下：

「(a) 擬議新界豁免管制屋宇的覆蓋範圍完全位於「綠化地帶」內，該地帶的規劃意向主要是利用天然地理環境作為市區和近郊的發展區的界限，以抑制市區範圍的擴展，並提供土地作靜態康樂場地。根據一般推定，「綠化地帶」不宜進行發展。」

議程項目 21

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TP/581 擬在劃為「綠化地帶」及「鄉村式發展」地帶的大埔下黃宜坳第 32 約地段第 373 號及第 377 號和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/581 號)

簡介和提問部分

5. 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(新界轄免管制屋宇－小型屋宇)；

- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段及附錄 IV。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有很大保留，因為擬建的小型屋宇須涉及砍伐樹木和挖土／地盤平整工程，令發展侵進「綠化地帶」，使該長滿樹木的斜坡受到更大干擾。其他相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，收到一份來自創建香港的公眾意見書，表示反對這宗申請，理由主要包括擬建的小型屋宇不符合「綠化地帶」的規劃意向；大埔的「綠化地帶」不斷流失；以及關於泊車和通道的問題；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 12 段的評估，規劃署不反對這宗申請。雖然規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有很大保留，但漁農自然護理署署長備悉申請地點已鋪上硬地面及種有常見果樹後，從自然保育的角度而言，對這宗申請沒有意見。為回應規劃署總城市規劃師／城市設計及園境所關注的問題，建議在規劃許可加入附帶條件，規定必須提交並落實美化環境和保護樹木建議。對於公眾的意見，相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。

87. 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二零一九年二月二十七日止；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和保護樹木建議，而有關建議和落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；以及
- (c) 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。」

11. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

「(a) 留意地政總署大埔地政專員的意見，倘城規會批給規劃許可，大埔地政專員隨後便會處理有關的小型屋宇申請。地政總署會以業主身分全權酌情考慮有關申請，倘予批准，或會附加條款和條件，但不保證申請人會獲通往有關的小型屋宇的通道的通行權或通往該屋宇的緊急車輛通道會獲批准；

(b) 留意渠務署總工程師／新界北的意見：

(i) 黃宜坳路沒有渠務署負責維修保養的公共排水渠可供接駁，申請人須妥善保養排水系統，如在系統運作期間，發現系統不足或欠妥，須作出補救。如因系統故障而造成損害或滋擾，亦須就所引致的申索和要求，承擔責任及作出彌償；

(ii) 申請人在有關地段的範圍以外進行工程，事先須徵得地政總署大埔地政專員及／或有關私人地段的擁有人的許可和同意；以及

(iii) 黃宜坳路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經地政總署大埔地政專員提交渠務署審批。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。此外，由渠務署顧問工程管理部負責的「吐露港未鋪設污

水設施地區的污水收集系統第 2 階段」工程項目，會在申請地點附近鋪設擬議的公共污水收集系統，又或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；

- (c) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，為向擬議的發展項目供應食水，申請人或須把該項目的內部供水系統伸延，以接駁至最接近的合適政府水管。申請人須解決與供水相關的任何土地問題(例如私人地段問題)，並須負責私人地段內的內部供水系統的建造、運作及維修保養，而有關情況必須符合水務署所訂標準；
- (d) 留意運輸署署長的意見，鄰近的鄉村通道並不是由運輸署管轄。申請人須向地政當局查核該鄉村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鄉村通道的管理和維修保養責任誰屬；
- (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，以便當局核實申請地點是否符合《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》第 APP-56 號所訂定的地盤平整工程豁免準則。如不獲豁免，申請人須根據《建築物條例》的規定，向屋宇署提交地盤平整工程圖則；
- (f) 留意消防處處長的意見，申請人須遵守地政總署編訂的《新界豁免管制屋宇消防安全規定指引》。消防處收到地政總署轉介的正式申請後，便會制訂詳細的消防安全規定；
- (g) 留意機電工程署署長的意見，申請人須向供電商索取電纜圖則(及／或架空電纜準線繪圖，視乎何者適用)，以找出申請地點範圍內或附近是否設有地下電纜(及／或架空電纜)。根據所取得的電纜圖則，倘申請地點範圍內或附近設有地下電纜(及／或架空電纜)，申請人便須採取以下措施：

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

[主席多謝高級城市規劃師／沙田、大埔及北區楊倩女士、曾炤基先生、鄧永強先生及劉志庭先生出席會議，解答委員的提問。楊女士、曾先生、鄧先生及劉先生此時離席。]

粉嶺、上水及元朗東區

[高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東吳國添先生及袁承業先生此時獲邀到席上。]

議程項目 22

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-MP/229 擬在劃為「其他指定用途」註明
「綜合發展包括濕地修復區」地帶的元朗
米埔和生圍第 101 約地段第 43 號 A 分段餘段、
第 50 號 A 分段及第 50 號餘段
進行填土及挖土工程，
以便進行附有濕地生境的屋宇發展
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-MP/229C 號)

90. 秘書報告，這宗申請由恒基兆業地產有限公司(下稱「恒基公司」)的附屬公司盈邦企業有限公司提交。領賢規劃顧問有限公司(下稱「領賢公司」)、艾奕康有限公司(下稱「艾奕康公司」)、梁黃顧建築師(香港)事務所有限公司(下稱「梁黃顧公司」)及弘達交通顧問有限公司(下稱「弘達公司」)是申請人的四個顧問。以下委員已就此議項申報利益：

- | | |
|-------|---|
| 黎慧雯女士 | — 現時與恒基公司及艾奕康公司有業務往來； |
| 符展成先生 | — 現時是梁黃顧公司的董事及股東，並與恒基公司、領賢公司、艾奕康公司及弘達公司有業務往來； |
| 黃仕進教授 | — 現時與艾奕康公司有業務往來；
— 香港大學的僱員，該校曾接受恒基公司主席家人的捐獻； |

- 現為香港大學土木工程系系主任及講座教授，而艾奕康公司曾資助該系的某些活動；
- 鄒桂昌教授 — 香港中文大學的僱員，該校曾接受恒基公司主席家人的捐獻；
- 梁慶豐先生 — 香港大學的僱員，該校曾接受恒基公司主席家人的捐獻；
- 邱榮光博士 — 大埔環保會有限公司行政總監，該機構曾接受恒基公司的捐獻；以及
- 袁家達先生 — 香港藝術中心監督團成員，該中心曾接受恒基公司主席家人的捐獻。

91. 小組委員會備悉黎慧雯女士及梁慶豐先生因事未能出席會議。由於符展成先生涉及直接利益，因此小組委員會同意他應就此議項暫離會議。鄒桂昌教授、邱榮光博士及袁家達先生只涉及間接利益，而黃仕進教授沒有直接參與這宗申請，小組委員會同意他們可以留在席上。

[符展成先生此時暫時離席。]

[馬詠璋女士此時到席。邱榮光博士此時返回席上。]

簡介和提問部分

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

(a) 申請的背景；

- (i) 申請地點涉及一宗先前由現行申請人為相同用途而提出並獲批准的申請（編號 A/YL-MP/185）。有關編號 A/YL-MP/185 申請的輕微修訂，亦已獲規劃署署長核准。編號 A/YL-MP/185 申請的已核准發展計劃

的有效期，至二零一五年十月二十一日止。在該項核准發展計劃下，濕地修復區的濕地生境已完成，而住宅部分的平整土地工程正在進行。

(b) 為進行附有濕地生境的屋宇發展而擬展開的填土及挖土工程；

(i) 這宗申請的建議發展計劃涉及對已核准發展計劃的以下修訂：

- 增加屋宇的數目，降低平均住宅單位面積；
- 增加公眾休憩用地、公用園林及私人花園的面積；
- 提高地基平均水平線作為防止水浸措施；
- 根據《香港規劃標準與準則》的最新規定增加泊車位的數目；
- 降低會所的總樓面面積；
- 擴展在地庫的通道系統及共用地庫停車場；以及
- 更改休憩用地的設計；以及

(ii) 由於所規劃的牛潭尾污水幹渠發展計劃存在不確定性，建議設置場內短期排污處理系統，作為臨時緩解措施，以配合擬議發展預計在二零一七年的完工日期；

(c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段，相關政府部門並無就申請提出反對或負面意見；

- (d) 在法定公布期及進一步資料公布期的首三個星期內，當局收到共 278 份公眾意見書，主要意見撮述如下：
- (i) 共收到 103 份反對意見書，分別來自數名元朗區議員、新田鄉鄉事委員會、米埔村及和生圍村的村代表、加州豪園業主委員會主席、加州花園一名業主、環保團體、香港中華煤氣有限公司，以及永平村、蕃田村、新龍村、青龍村、東鎮圍、竹園村和落馬洲村的村民，還有個別人士。他們反對這宗申請，主要的理由是擬議發展會對交通、生態、衛生、環境、空氣、噪音、塵埃及光污染、排污、排水、水浸、濕地的保育、視覺、自然生境、康樂設施的提供、風水，以及附近的煤氣輸送管造成負面影響；以及
 - (ii) 共收到 175 份來自個別人士的支持意見書，主要的支持理由，是擬議發展會把濕地修復及保護自然環境，亦不會有重大的負面影響。擬議發展項目與周圍環境協調，亦能改善當區環境，惠及鄰近的居民；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署對這宗申請不表反對。擬議發展項目符合「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」地帶的規劃意向，亦符合分區計劃大綱圖的限制。與核准發展計劃比較，建議發展計劃在地積比率和上蓋面積方面均沒有改變。關於反對這宗申請的公眾意見，相關的政府部門則對申請不表反對或沒有負面意見。

93. 就主席關於核准發展計劃主要修訂的提問，高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東吳國添先生回應說，根據建議發展計劃，屋宇的幢數會由 344 幢增至 400 幢，因而令建議發展計劃的整體布局設計須作更改。

94. 一名委員問及發展部分及濕地修復區建議計劃的過度安排，吳先生回應說濕地修復區與發展部分有清晰的分界。目前，濕地修復區的濕地生境已完成，而漁農自然護理署對其詳細設計及落實安排，並無負面意見。就申請人所提交的園境設計總圖，主席說濕地修復區內有蘆葦、長草及灌木、沼澤淺水及深水水域，還有人工島，為不少雀鳥提供棲息之處。

95. 一名委員問及發展部分與濕地修復區的接界安排，並問是否會在中間提供一條植樹帶作為緩衝區，以盡量減少住宅發展的噪音和光所造成的負面影響，以及增加濕地修復區的生態價值，並為林鳥提供棲息地。主席說，根據申請人所提交的園境設計總圖及園境設計截視圖，濕地修復區內會種植緩衝樹苗。該委員說，應種植兩至三行較高的樹，而非樹苗，以提供一個較闊的緩衝區，藉以阻隔住宅發展的噪音和光污染及增加濕地修復區的生態價值。

96. 就一名委員問及在發展部分旁邊有藍色景物，吳先生回應說，該些景物應是發展計劃內的水體。

商議部分

97. 主席就委員的關注總結稱，應在發展部分及濕地修復區的接界處種植更多樹木，藉以闢設一個更闊的緩衝區，並為林鳥提供棲息之處。

98. 一名委員說，可施加一項規劃許可附帶條件，以確保落實植樹帶。主席回應說，他備悉規劃署已建議就提交並落實經修訂的園境設計總圖施加一項規劃許可附帶條件，但亦可加入一項指引性質的條款，告知申請人須在發展部分及濕地修復區的接界處提供一條植樹帶，以及申請人須就設計及落實細節與規劃署聯絡。

99. 環境保護署(下稱「環保署」)助理署長(環境評估)鄧建輝先生說，雖然環保署對申請人提交的修訂排污影響評估不表反對，但由於核准發展計劃的布局設計有所更改，不應排除環保署日後會對申請人根據《環境影響評估條例》要求更改環境許可證的申請，再作考慮。主席備悉他的關注，並稱已建議加

入一項指引性質的條款，以提醒申請人必須再次通過《環境影響評估條例》的法定程序。

100. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可的有效期至二零一九年二月二十七日止。除非在該日期前，所批准的發展已經展開或這項許可已獲續期，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) 提交並落實經修訂的總綱發展藍圖，以納入下文所載的規劃許可附帶條件(b)至(q)項，而相關藍圖須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (b) 就廣深港高速鐵路的高鐵項目作出接界安排，包括高鐵隧道和構築物的永久取用土地和相關建造工程的臨時取用土地，而有關情況必須符合路政署署長或城規會的要求；
- (c) 提交並落實經修訂的園境設計總圖，包括保護樹木建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (d) 提交經修訂的排水影響評估，包括防洪措施，而有關情況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，落實經修訂的排水影響評估所確定的排水建議及其他必需的防洪措施，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (f) 落實經修訂的生態影響評估內所確定的緩解措施，而有關情況必須符合漁農自然護理署署長或城規會的要求；
- (g) 提交並落實保育管理計劃，包括落實詳情和用以保育已修復濕地範圍的預計每年經常費用連分項細目，而有關情況必須符合漁農自然護理署署長或城規會的要求；

- (h) 提交並落實撥款安排建議，以確保執行已修復濕地範圍的長遠保育管理工作，而有關情況必須符合環境保護署署長及漁農自然護理署署長或城規會的要求；
- (i) 按申請人所建議，擬議發展的換地及／或契約修訂事宜倘獲地政總署署長考慮和批准，必須在履行(h)項條件而有關情況符合環境保護署署長及漁農自然護理署署長或城規會的要求後，方可執行；
- (j) 設計並提供加州花園大道與青山公路一米埔段交界處的改善措施，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (k) 就擬議發展設計並提供車輛停泊處、電單車停泊處和上落客貨設施，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (l) 設計並提供連接發展項目與公用道路的通道，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (m) 提供緊急車輛通道、滅火水源和消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (n) 設計並提供緩解措施，以減少隔音屏障所造成的視覺影響，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (o) 提交經修訂的排污影響評估，而有關情況必須符合環境保護署署長或城規會的要求；
- (p) 落實經修訂的排污影響評估所確定的緩解措施，而有關情況必須符合環境保護署署長或城規會的要求；以及
- (q) 如申請人所建議，落實排污安排，包括場內短期排污處理系統、再用已處理的污水及灌溉系統，而有

關情況必須符合環境保護署署長或城規會的要求。」

101. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- 「(a) 留意眾委員的建議，在有關計劃的發展部分與濕地修復區的接界處之間，提供一條植樹帶作為緩衝區。由於這是園境設計總圖收納的項目之一，申請人必須就植樹帶的設計和落實事宜與規劃署聯絡；
- (b) 這宗申請獲得批准，並不表示建議的建築設計元素可符合《可持續建築設計指引》的規定和地契的相關規定，而擬議發展的建議總樓面面積寬免會獲建築事務監督批准。申請人須直接與屋宇署和地政總署聯絡，以取得所需的許可。倘建築事務監督和地政監督不批准有關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訂，則申請人或須向城規會重新提交規劃申請；
- (c) 留意地政總署元朗地政專員的意見，有關濕地修復及闢設計劃的 A3 圖所示的濕地修復界線已經修改。當局正處理根據較早時編號 A/YL-MP/185 申請所涉土地範圍內地段的建議換地申請。倘城規會批准這宗會令建議換地申請須予修訂的申請，則申請人須就目前計劃的擬議發展向地政總署另外提出申請，但不保證有關申請(包括批給額外的政府土地)會獲得批准。地政總署會以業主的身分全權酌情考慮有關申請。倘申請獲得批准，申請人須履行地政總署可能附加的條款和條件，其中包括繳付地價或行政費用。擬設的雨水渠會接駁用地界線以外的排污渠口，而雨水渠倘侵佔私人土地或政府土地，申請人必須清楚顯示雨水渠接駁的全條走線，尤其是接駁現有排污渠口至米埔支流的走線，並須在展開工程前取得相關當局的批准／許可。根據短期排污處理系統的設計圖，當中並不涉及政府土地。不過，倘在無法避免的情況下而有任何工程須在政府土地上進行，則申請人須徵詢地政總署的意見；

- (d) 留意環境保護署署長的意見，這是一項經修訂的住宅發展計劃，與根據《環境影響評估條例》(第499章)發給的環境許可證編號 EP-311/2008/D 所示的藍圖不同。建議的場內污水處理安排，並不符合環境許可條件第 5.13 項的規定。必須提醒申請人，倘目前的發展計劃展開，則必須通過《環境影響評估條例》的法定程序；
- (e) 留意運輸署署長的意見，申請人須在提交建築圖則的階段，在詳細設計中顧及車輛與行人的分隔問題。運輸署署長並不反對擬建的地庫停車場，但運輸署會在詳細設計階段提供意見；
- (f) 留意路政署總工程師／鐵路拓展的意見，申請地點，尤其是在第 101 約地段第 43 號 A 分段餘段的土地部分，乃位於現正進行工程的廣深港高速鐵路香港段的鐵路保護區範圍內，申請人須就有關建議的所有詳情諮詢香港鐵路有限公司，並在建造、營運、維修及安全方面符合廣深港高速鐵路的要求；
- (g) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，必須待申請地點連接青山公路的通道完工後，才提交佔用許可證(即入伙紙)的申請。因應地盤的面積，在根據《建築物條例》計算地積比率／上蓋面積時，任何根據《建築物條例》第 16(1)(p)條而須關建的內街／內部通道所佔面積，可能須從地盤面積扣除。根據《建築物條例》，除已獲豁免的設施外，康樂設施及擬建的隔音屏障的面積均須計算在總樓面面積內。根據《建築物條例》，私人屋宇的泳池濾水機房所佔面積，須計算在總樓面面積內。根據《建築物條例》，擬議發展的每一期項目，均須自行可持續運作。申請人須留意，在申請地點的所有擬議建築物，均須根據《建築物(規劃)規例》第 41D 條設有緊急車輛通道。擬關設的休憩用地，不得少於《建築物(規劃)規例》附表 2 所規定的面積。根據《建築物條例》要求豁免泊車位計算在總樓面面積內的申請，會在提交建築圖則階段根據《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作

業備考》第 APP-2 號所訂的準則，加以考慮。新訂的優質及可持續建築環境規定，適用於申請地點。根據政府所推行可持續發展建築物設計以締造優質建築環境的既定政策，當局在可能情況下，須在規劃許可中加入符合可持續發展理念的建築物設計規定(包括闢設建築物間距、把建築物後移和增加綠化覆蓋率)；

- (h) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，他會不表意見，直至申請人提交具體的排污建議。另須提醒申請人，就目前申請所提交的排污影響評估，須符合環保署署長的全部要求；
- (i) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，須告知申請人公眾休憩用地的計算方法，即根據《香港規劃標準與準則》，附屬行人路應設於休憩用地「內」並計算為休憩用地的一部分。申請人須盡量進行綠化，尤其沿路旁及會所地面層種植樹木和灌木，以改善發展項目的景觀和提升視覺美化效果；
- (j) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，為向發展項目供水，申請人或須把發展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。除非經水務監督書面同意，否則政府水管的食水不應用來灌溉植物苗圃或園林景物。倘無法另行安排供水，而申請人已向水務監督提供這方面的證據並獲水務監督接受，則水務監督或會按優惠供水條件給予同意，容許使用源自政府水管的食水作灌溉用途；倘水務監督根據供水情況認為應撤回有關許可，許可即會被撤回；以及
- (k) 留意機電工程署署長的意見，為保障供電安全，申請人須向供電商索取電纜圖則，以找出申請地點內或附近是否設有地下電纜(及／或架空電纜)。倘申

請地點位於規劃署公布的《香港規劃標準與準則》所訂輸電電壓水平在 132 千伏特或以上的高壓架空電纜的較理想工作廊內，申請人須先諮詢供電商及與供電商作出安排。申請人及／或其承建商在申請地點範圍內搭建任何構築物前，必須與供電商聯絡，如有需要，應要求供電商遷移地下電纜(及／或架空電纜)，使電纜遠離擬建的構築物。申請人及其承建商在供電電纜附近進行工程時，必須遵守根據《供電電纜(保護)規例》訂立的《有關在供電電纜附近工作的實務守則》。在煤氣安全方面，新田公路沿路有一條高壓煤氣輸送管，而申請地點十分接近該條高壓煤氣輸送管，但他認為，由於這宗申請是發展低密度住宅項目(即地積比率為 0.4 倍)，而擬建屋宇與煤氣輸送管的最少距離約為 150 米，不應強制規定申請人提交風險評估。然而，鑑於有一條煤氣輸送管位於擬議發展項目附近，項目倡議人須與香港中華煤氣有限公司保持聯絡／互相協調，以確定擬議施工範圍附近現有或計劃鋪設的氣體喉管／氣體裝置的確實位置，以及倘在發展項目的設計及建造階段須進行挖掘工程，須從該等氣體喉管／氣體裝置最少後移多遠為宜。項目倡議人亦須留意機電工程署的《避免氣體喉管構成危險工作守則》的規定。」

議程項目 23

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-MP/242 擬在劃為「住宅(丁類)」地帶的元朗米埔
第104約地段第3207號餘段、
第3209號餘段、第3220號餘段、
第3221號餘段、第3224號餘段、
第3225號A分段餘段、第3225號C分段餘段、
第3225號餘段、第3226號A分段餘段、
第3226號餘段、第3228號、第3229號、
第3230號餘段、
第3250號B分段第21小分段餘段、

第3250號B分段第33小分段B分段、
第3250號B分段第40小分段A分段(部分)、
第3250號B分段第40小分段餘段(部分)及
第4658號餘段(部分)和毗連政府土地
進行屋宇發展，並略為放寬建築物高度限制
(由6米放寬至6.6米)，
以及進行填塘／填土及挖土工程
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第
A/YL-MP/242號)

102. 秘書報告，這宗申請由恒基兆業地產有限公司(下稱「恒基公司」)的附屬公司安鈞有限公司提交。以下委員已就此議項申報利益：

- 黎慧雯女士 — 現與恒基公司有業務往來；
- 符展成先生 — 現與恒基公司有業務往來；
- 鄒桂昌教授 — 現受僱於香港中文大學，而該大學曾獲恒基公司主席的一名家庭成員捐贈；
- 黃仕進教授 — 現受僱於香港大學，而該大學曾獲恒基公司主席的一名家庭成員捐贈；
- 梁慶豐先生 — 現受僱於香港大學，而該大學曾獲恒基公司主席的一名家庭成員捐贈；
- 邱榮光博士 — 現為大埔環保會行政總監，而該會曾獲恒基公司捐贈；以及
- 袁家達先生 — 現為香港藝術中心監督團成員，而該中心曾獲恒基公司主席的一名家庭成員捐贈。

103. 委員備悉，黎慧雯女士及梁慶豐先生因事未能出席會議，以及符展成先生尚未返回席上。由於鄒桂昌教授、黃仕進

教授、邱榮光博士及袁家達先生涉及間接利益，委員同意他們可留在會議席上。

簡介和提問部分

104. 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東吳國添先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述以下事宜：

- (a) 申請的背景；
 - (i) 申請地點涉及一宗已獲批准的申請編號 A/YL-MP/202。該宗申請由現時這宗申請的申請人提交，擬作同一用途。核准方案的有效期至二零一八年二月七日；
- (b) 擬進行屋宇發展，並略為放寬建築物高度限制(由 6 米放寬至 6.6 米)，以及進行填塘／填土及挖土工程；
 - (i) 這宗申請的擬議方案涉及下述核准方案的修訂：
 - 增加會所的高度及私人花園的面積；
 - 更改擬議屋宇的布局和設計及其座向(由面向東北－西南改為南北方向)；以及
 - 更改臨時污水處理廠、垃圾收集站及機電設施的設計及形狀，以便設置該會所，從而興建成一幢綜合構築物；
- (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提出負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局共接獲 18 份公眾意見書。其中六份意見書表示反對申請，分別

來自新田鄉鄉事委員會、攸美新村福利委員會、錦綉花園業主聯會、一名元朗區議員及個別人士，主要理由是擬議發展對視覺、交通及排水造成負面影響；基礎設施及康樂設施不足；破壞風水；以及造成水浸、空氣污染和通風問題。餘下 12 份意見書來自個別人士，表示支持這宗申請，主要理由是有助加快區內的重建；增加住宅單位的供應，以及改善區內的環境、空氣質素、交通等；以及

- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署不反對這宗申請。擬議發展符合「住宅(丁類)」地帶的規劃意向，並遵從該分區計劃大綱圖所訂明的限制。至於反對這宗申請的公眾意見，有關政府部門對這宗申請不表反對或沒有提出負面意見。

105. 主席問及核准方案的主要差異是否把擬議屋宇的布局及座向改為南北向，以期達致節能目標。高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東吳國添先生回答是。主席進一步詢問增加會所高度的理由。吳國添先生回應說，高度有所增加是因為在轉變會所的位置後，地盤平整水平有所不同。

商議部分

106. 運輸署總工程師／交通工程(新界東)蕭鏡泉先生表示，他不反對這宗申請，但告知應新增一項規劃許可附帶條件，規定為擬議發展設計和設置車輛及電單車停泊處和上落客貨設施，而有關情況必須符合運輸署署長或城市規劃委員會的要求。主席備悉，先前申請編號 A/YL-MP/202 沒有施加該項規劃許可附帶條件，這是由於運輸署沒有提出要求。主席表示，考慮到擬議發展的規模，施加上述規劃許可附帶條件是恰當的。

107. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可的有效期至二零一九年二月二十七日止；除非在該日期前，所批准的發展已展開或這項許可已續期，否則這項許可會於該日期後停止生效。這項許可須附加以下條件：

- 「(a) 提交經修訂的排水影響評估，包括防洪措施，並落實評估載列的排水建議及其他所需的防洪措施，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (b) 在落實防洪措施前，不得在申請地點進行填塘／填土工程，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (c) 提交經修訂的排污影響評估，並落實評估載列的污水處理及排放措施，而有關情況必須符合環境保護署署長或城規會的要求；
- (d) 提交經修訂的噪音影響評估，並落實評估載列的噪音緩減措施，而有關情況必須符合環境保護署署長或城規會的要求；
- (e) 提交並落實園境設計總圖及保護樹木建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (f) 設計並實施緩解措施以緩減隔音屏障及由污水處理廠、垃圾收集站、機電室及會所組成的綜合構築物的外牆所造成的視覺影響，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (g) 設置滅火水源及消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (h) 為擬議發展設計和設置車輛及電單車停泊處和上落客貨設施，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求。」

108. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- 「(a) 與申請地點的相關擁有人解決涉及這項發展的任何土地事宜；
- (b) 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》的要求及契約的相

關規定，以及擬議發展項目的總樓面面積寬免建議會獲建築事務監督批准／批給許可。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。倘建築設計元素及總樓面面積寬免建議不獲建築事務監督及地政監督批准／批給許可，而目前的發展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；

- (c) 留意地政總署元朗地政專員的意見，申請人須就佔地 37 645 平方米的申請地點進行勘查和核證。不過，地政總署並不保證擬議政府土地(6 770 平方米)定可批予作擬議發展。經修訂的污水渠泵喉會在申請地點外沿錦墾路敷設，並最終連接至日後擬建的牛潭尾抽水站。該置於申請地點外的污水渠泵喉擬由日後發展商負責維修保養。已建議根據獲批准的規劃申請編號 A/YL-MP/202 就申請地點(包括額外政府土地)提出換地申請。倘城規會批准現時這宗申請，並因而須對先前的換地申請建議作出修訂，申請人須就擬議發展向地政總署提交經修訂的申請。不過，地政總署不保證該宗申請，包括批予任何額外政府土地，會獲得批准。地政總署會以業主身分酌情考慮這宗申請。倘酌請予以批准，申請人須履行地政總署可能施加的條款及條件，包括繳付地價或行政費用等；
- (d) 留意路政署總工程師／新界西的意見，路政署不會負責維修保養公共道路的排污設施。倘要在路政署維修保養的公共道路進行任何挖掘工程，便須在動工前向路政署申領挖路許可證。倘要進行工程的政府土地並非由路政署維修保養的公共道路，亦須在動工前先獲地政總署元朗地政專員同意。所有擬議的公用設施，其外蓋均須符合路政署技術通告第 3/90 號所訂明的最低要求；
- (e) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，倘申請人擬在相關地段範圍外進行任何渠務工程，便須在動工前先諮詢地政總署元朗地政專員，並取得相關擁有人的同意；

- (f) 留意環境保護署署長的意見，根據《環境影響評估條例》(第 499 章)，擬議發展屬指定工程項目。申請人必須通過該條例所訂明的法定程序；
- (g) 留意漁農自然護理署署長的意見，倘城規會批准這宗申請，申請人須在將要提交的环境影響評估報告中證明這個發展項目對環境的影響可以接受，以符合相關的法定要求；
- (h) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，基於申請地點的面積，根據《建築物條例》的規定計算地積比率／上蓋面積時，該條例第 16(1)(p)條規定須闢設的內街，其面積或須從地盤面積中扣除。此外，有關的內部通路／內街須符合《建築物(私家街道及通路)規例》的規定。申請地點須分別根據《建築物(規劃)規例》第 5 及第 41D 條，闢設從街道通往該處的途徑和緊急車輛通道。倘申請地點並非緊連一條至少闊 4.5 米的指明街道，則須在提交建築圖則階段根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條釐定核准發展密度。根據《建築物條例》，除非另行獲得豁免，否則該會所的面積須計入總樓面面積。此外，根據《建築物條例》，除非另行獲得豁免，否則臨時污水處理廠的面積亦須計入總樓面面積。設置該污水處理廠亦須聽取環境保護署及渠務署的意見。此外，基於政府致力推廣透過建築設計來締造優質及可持續的建築環境，為配合此項政策，須盡可能在規劃許可附帶條件中加入可持續建築設計的要求，包括建築物間距、建築物後移距離及綠化覆蓋率。倘提出總樓面面積寬免的要求(即把環保／適意設施及非強制性／非必要機房及設備豁免計入總樓面面積及／或上蓋面積)，實心隔音屏障的設計要求應符合《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-152 號所訂的建築物後移規定。該署不保證申請人可根據《建築物條例》獲扣減 10% 的總樓面面積。所合豁免資格的面積須遵從新的優質及可持續建築環境的規定，並在提交圖則階段接受詳細審議。至於根據《建築物條例》提出豁免泊車位面積計入總樓面面積的申請，

則會在提交圖則階段根據《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》第 APP-2 號予以考慮。該署會在提交建築圖則階段提供詳細的意見；

- (i) 留意土木工程拓展署土力工程處處長的意見，編號 2SE-C/CR284 的斜坡位於申請地點範圍內，或會影響擬議發展，或受擬議發展影響。勘查的詳情及／或擬議發展影響這個斜坡的評估，或這個斜坡影響擬議發展的評估，將連同發展方案，一併提交建築事務監督處理；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／或架空電纜準線位置圖，視乎情況是否適用)，以確定申請地點或附近是否設有地下電纜(及／或架空電纜)。根據所取得的電纜圖則及相關位置圖，倘申請地點或附近設有地下電纜(及／或架空電纜)，申請人必須採取以下措施：
 - (i) 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；以及
 - (ii) 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》。」

[符展成先生此時返回會議席上。]

議程項目 24

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-ST/458 在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗新田青龍村第 102 約地段第 682 號 C 分段餘段(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-ST/458 號)

109. 秘書報告，申請人於二零一五年一月三十日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間準備資料，回應運輸署署長的意見。這是申請人首次要求延期。

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

議程項目 25

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-SK/205 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗第 112 約地段第 223 號 A 分段(部分)和毗連政府土地經營臨時商店及服務行業(地產代理及家具和寵物用品零售商店)，並闢設附屬辦公室(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-SK/205 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬經營臨時商店及服務行業(地產代理及家具和寵物用品零售商店)，並關設附屬辦公室，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 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，當局接獲一份來自上村村代表和村民的公眾意見書，就申請提出反對，主要理由是申請地點涉及非法填土活動；建造工程展開時並無有效規劃許可；相關政府土地被非法佔用；擬議臨時用途可能引致水浸和危及行人安全；以及在颱風季節，申請地點的構築物可能對村民構成危險；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署認為臨時用途可予容忍三年。至於公眾意見方面，擬議臨時用途的運作規模相對較小，而相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。

112. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

113. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一八年二月二十七日止，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，不得於每日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，不得有車輛以倒車方式進出申請地點；
- (d) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一五年八月二十七日或之前)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；
- (e) 就上文(d)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一五年十一月二十七日或之前)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；
- (f) 在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一五年十一月二十七日或之前)落實獲接納的美化環境建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一五年八月二十七日或之前)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(即在二零一五年十一月二十七日或之前)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六個月內(即在二零一五年八月二十七日或之前)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；
- (j) 就上文(i)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一五年十一月二十七日或之前)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；

- (k) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一五年八月二十七日或之前)提交車輛進出口通道建議，而有關建議必須符合路政署署長或城規會的要求；
- (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(即在二零一五年十一月二十七日或之前)落實車輛進出口通道建議，而有關情況必須符合路政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)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
- (n) 倘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)、(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。」

114. 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涉及這項發展的任何土地事宜；
- (c) 留意地政總署元朗地政專員的意見，申請地點包含根據集體政府租契持有的舊批農地。有關租契訂明，倘事先未獲政府批准，不得搭建構築物。當局並無批准佔用申請地點內的政府土地。未經政府事先批准而佔用政府土地的行為，不應予以鼓勵。申請地點可經政府土地前往錦上路。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。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。此外，申請人須把屬政府土地的部分從申請地點剔出，或在實際佔用該政府土地部分之前取得正式許可。地政總署會以業主身分全權酌情考慮有關申請，但不保證予以批准。倘予批准，申請人須履行地政總署可能附加的條款和條件，包括繳付地價或費用等；

- (d) 留意運輸署署長的意見，或有其他地段現正使用所涉車輛出入口通道，其用途可能會受阻。不得有車輛以倒車方式進出申請地點或在地段界線外排隊等候。不可興建與錦上路連接的車輛通道；
- (e) 留意路政署總工程師／新界東的意見，申請人須就由錦上路通往申請地點的擬議通道安排徵詢運輸署的意見，並取得其批准。擬議車輛入口會影響路政署一個未登記斜坡。倘運輸署同意擬議車輛入口，申請人須向路政署提交車輛入口的施工細節，以供審批。路政署不須負責維修保養連接申請地點和錦上路的通道。申請人須確定在車輛進出通道位置的公用設施可承受建築工程車輛的負荷。申請人並須採取足夠的排水措施，以防止地面水由申請地點流往附近的公共道路及排水渠。申請人在由路政署維修保養的公共道路／行人路展開掘路工程前，須先向該署取得掘路許可證；
- (f) 留意環保署署長的意見，申請人須採用環境保護署發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》所載的緩減環境影響措施，以盡量減少對環境可能造成的滋擾；
- (g) 留意消防處處長的意見，平面圖須按比例繪製，並註明尺寸和佔用性質，而擬設消防裝置的位置亦須在平面圖上清楚標示。倘申請人擬申請豁免提供若干消防裝置，必須向消防處提出理據，以供考慮。倘擬議構築物須符合《建築物條例》，消防處會在收到正式提交的建築圖則後，才制訂詳細的消防安全規定；

- (h) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，申請人須澄清擬議樹木是種於地面或底部洞開作排水用途的固定花槽。申請人亦須澄清植樹的土壤深度；

- (i) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，根據《建築物條例》，未經屋宇署批准而在已批租土地上搭建的現有構築物(並非新界豁免管制屋宇)，乃屬違例建築物，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(包括使用貨櫃／開放式棚架作臨時建築物)，必須先取得屋宇署的批准及同意，否則有關工程即屬違例建築工程。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，屋宇署可視乎需要而根據其針對違例建築工程的政策採取執法行動，予以清拆。即使獲批給規劃許可，也不應視作在《建築物條例》下，申請地點現有的建築工程或違例建築工程亦獲許可。根據《建築物(規劃)規例》第 5 條及第 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／或架空電纜準線位置圖，視乎情況是否適用)，以確定申請地點或附近是否設有地下電纜(及／或架空電纜)。根據所取得的電纜圖則及相關位置圖，倘申請地點或附近設有地下電纜(及／或架空電纜)，申請人及／或其承辦商在申請地點搭建任何構築物前，必須與供電商聯絡；如有需要，應要求供電商遷移地下電纜(及／或架空電纜)，使其遠離擬議構築物。申請人及其承辦商在供電電纜附近進行工程時，必須遵守根據《供電電纜(保護)規例》訂立的《有關在供電電纜附近工作的實務守則》。」

[主席多謝高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東吳國添先生及袁承業先生出席會議，解答委員的提問。吳先生及袁先生於此時離席。]

屯門及元朗西區

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

議程項目 26

第 16 條申請

[公開會議]

擬修訂《掃管笏分區計劃大綱核准圖編號 S/TM-SKW/11》
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 2/15 號)

115. 屯門及元朗西規劃專員林智文先生、高級城市規劃師／屯門及元朗西何婉貞女士借助投影片簡介《掃管笏分區計劃大綱核准圖編號 S/TM-SKW/11》的擬議修訂，並按文件詳載的內容陳述以下要點：

背景

- (a) 根據《二零一三年施政報告》，政府會採取多管齊下的方法，建立土地儲備，以應付住屋和其他發展需要。《二零一四年施政報告》重申，政府會繼續檢討各項土地用途，按需要改劃用地作住宅用途；
- (b) 政府已着手分兩個階段檢討「綠化地帶」用地。第一階段的檢討主要集中在已沒有植被、荒廢或已平整的「綠化地帶」用地，無需廣泛地砍樹或削切斜坡。第二階段的檢討涵蓋剩餘的「綠化地帶」用地，該些用地位於市區邊緣或新發展區內，相對上只有較低的緩衝或保育價值，包括接近現有發展區或公共道路的用地，因其接近運輸基礎設施及配套

設施。就此，掃管笏冠發街以西一塊劃作「綠化地帶」的用地，已識別為適合作房屋發展；

擬議修訂

- (c) 申請地點(約 0.63 公頃)呈狹長狀，以北面屯門公路、南面青山公路一大欖段、西面小秀村、東面冠發街為界；
- (d) 擬把申請地點由「綠化地帶」用地改劃為「住宅(乙類)2」地帶，以作房屋發展。為善用申請地點的發展潛力，建議把地積比率訂為 3.6 倍，相等於屯門東 3 倍地積比率上限額外增加 20%。擬議的發展參數如下：

擬改劃地點的面積	: 6.03 公頃(約)
發展用地的面積	: 3.38 公頃(約)
地積比率上限	: 3.6 倍
建築物高度上限	: 主水平基準上 80 米
估計單位數目	: 2 000 個(約)

技術評估

- (e) 已就擬議修訂進行初步的技術評估，結論是該項修訂不會對交通、基礎設施以及環境方面造成無法克服的問題。日後的發展商須根據契約的規定進行所需影響評估，並實施評估中確定的緩解措施；

掃管笏區政府、機構及社區設施和休憩用地的供應

- (f) 以掃管笏的規劃人口計算，不致要提供政府、機構及社區設施和休憩用地。在屯門區提供的政府、機構及社區設施，也可應付掃管笏人口對政府、機構及社區設施的需求；

公眾諮詢

- (g) 二零一五年一月六日，當局就擬議修訂諮詢屯門區議會。區議員大致上不表反對，但對有關建議可能產生的交通影響表示關注；
- (h) 二零一五年二月七日，在一個由一名屯門區議員舉辦的區內居民諮詢會上，參加者對屯門東運輸、基礎設施及社區設施不足表示關注，認為人口增加只會使情況惡化；以及
- (i) 在《掃管笏分區計劃大綱草圖編號 S/TM-SKW/11A》的法定展示期內，當局會再次就擬議修訂諮詢屯門區議會。

116. 一名委員提述在文件圖 4c 的第二幅照片，並詢問斜坡範圍的位置。屯門及元朗西規劃專員林智文先生說，斜坡是一個削切斜坡，位於現有加油站的西面。該委員進一步詢問，日後的房屋發展會否位於人造斜坡的頂部。主席確定該委員所理解的情況，改劃地點的位置並非發展用地的實際位置，只不過用來指示該地點的規劃意向是作住宅發展。林智文先生進一步解釋，改劃地點的發展部分不包括斜坡範圍、保留作路口改善工程的範圍及路堤的地方。

117. 就一名委員詢問擬議房屋發展的通道安排，林智文先生回應說，會提供兩條通道。其一是在改劃地點以西的住宅用地，會進行道路改善計劃，容許為擬議的房屋發展提供一條通道；其二是現時由青山公路連接至小欖新村(即改劃地點東部)的一條不合標準通道，可予改善作為擬議房屋發展的另一條通道。初步而言，相關政府部門對擬議通道安排不表反對或沒有負面意見。

118. 一名委員要求屯門及元朗西規劃專員就改劃地點內的自然保育情況提供更多資料。林智文先生說，在改劃地點的東部，目前為現有的住宅單位或臨時構築物佔用，只見到有限數目的樹木；在改劃地點的中部，大部分土地已平整。相對而言，改劃地點的西部有較多樹木，當局已進行了樹木調查，並無《古樹名木冊》內樹木的記錄。

119. 一名委員詢問，可否把現有的加油站遷往另一處重置，以便為改劃地點締造更佳的地形；以及位於改劃地點以北一塊已平整的土地，現時用途為何。林智文先生回應說，加油站目前服務該區。它位於私人土地內，要收回該塊土地作私人住宅發展，會相當複雜和困難。況且，加油站因後面的護土構築物而與擬議的房屋發展分隔。關於該塊已平整的土地，目前劃為「鄉村式發展」地帶，位於《屯門分區計劃大綱核准圖編號 S/TM/33》的涵蓋範圍內。

120. 一名委員說，擬議單車徑的走線橫跨申請地點，可能會對擬議房屋發展的布局設計構成限制。林智文先生回應說，政府已進行初步研究，以探討新建造一條單車徑，以便與荃灣及屯門的現有單車徑連接，該研究已初步訂定擬議單車徑的路線；因此，當局已預留一些土地，以便可靈活跟進日後單車徑的發展。此外，擬議單車徑走線的範圍，已從日後會作為出售用地的發展部分剔除。儘管如此，正如規劃署的平面簡圖所示，發展部分的面積夠大，可以靈活處理日後房屋發展的規劃設計。

121. 經商議後，小組委員會決定：

- 「(a) 同意關於《掃管笏分區計劃大綱核准圖編號 S/TM-SKW/11》的擬議修訂，以及載於文件附件 II 的《掃管笏分區計劃大綱草圖編號 S/TM-SKW/11A》(展示後將重新編號為 S/TM-SKW/12)和載於文件附件 III 的《註釋》，適宜根據《城市規劃條例》第 5 條展示，以供公眾查閱；以及
- (b) 採用載於文件附件 IV 的《掃管笏分區計劃大綱草圖編號 S/TM-SKW/11A》的經修訂《說明書》，以說明城市規劃委員會就分區計劃大綱圖上各土地用途地帶所訂定的規劃意向和目的，並且同意該份經修訂《說明書》適宜連同分區計劃大綱圖一併展示」。

122. 委員備悉，作為一貫做法，城市規劃委員會(下稱「城規會」)的秘書處會在根據條例出版分區計劃大綱草圖前，按需要

詳細予以檢查和修訂，當中包括《註釋》和《說明書》。任何主要修訂須提交城規會審議。

議程項目 27 至 30

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/458C 至 461C 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/458C 至 461C 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 小分段和
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/458C 至 461C 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 小分段和
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/458C 至 461C 號)

123. 小組委員會備悉這四項申請性質相近，而且申請地點皆位於同一個「鄉村式發展」地帶內，位置相近。小組委員會同意此四項申請應一併考慮。

124. 秘書報告，申請人於二零一五年二月四日要求延期兩個月才考慮這四宗申請，讓其有時間完成環境評估(下稱「環評」)以回應環境保護署(下稱「環保署」)提出的意見。申請人表示他們的環評顧問已進行實地空氣質素及交通噪音測量。然而，顧問需要與環保署在屯門和元朗的空氣質素監測站所量度的空氣質素參數作比較以完成報告，而該些數據於二零一五年二月月底才可取得。這是申請人第四次要求延期。

125. 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，這四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，這四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。由於這是第四次延期，而前後已批准延期合共八個月時間，因此這是最後一次延期，不會批准再延期。

議程項目 31

第 16 條申請

[公開會議]

A/TM/468 擬略為放寬劃為「住宅(乙類)19」地帶的屯門掃管笏樂怡街 5 號的最大住用總樓面面積，以作准許的住宅發展
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/TM/468 號)

126. 秘書報告，馬海良棟建築顧問有限公司(下稱「馬海良棟公司」)是申請人的其中一間顧問公司。黎慧雯女士現時與馬海良棟公司有業務往來，已就此議項申報利益。委員備悉黎慧雯女士因事未能出席會議。

127. 秘書報告，申請人於二零一五年二月十三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，回應相關政府部門的意見。這是申請人首次要求延期。

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

議程項目 32

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-HT/935 在劃為「綜合發展區」地帶的元朗廈村第 125 約地段第 80 號(部分)、第 89 號(部分)、第 90 號(部分)、第 91 號(部分)及第 92 號(部分)臨時露天存放貨櫃，並闢設物流中心連貯物倉庫(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-HT/935 號)

129. 秘書報告，黎慧雯女士已就此議項申報利益，因為其配偶在廈村擁有兩塊位處申請地點附近的土地。委員備悉，黎慧雯女士因事未能出席會議。

[袁家達先生此時暫離會議。]

簡介和提問部分

130. 高級城市規劃師／屯門及元朗西黎定國先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 臨時露天存放貨櫃，並闢設物流中心連貯物倉庫，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，因為在申請地點附近與通道沿路有易受影響的用途，預計會受到環境滋擾。其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局並無接獲任何公眾意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署認為有關的臨時用途可予容忍三年。雖然環保

署署長不支持這宗申請，但是在過往三年，當局並未接獲有關申請地點的環境投訴。為回應環保署署長的關注，以及緩解任何潛在的環境影響，建議施加規劃許可附帶條件，限制作業時間及工場活動。

131. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

132. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一八年二月二十七日止，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，不得於晚上八時至翌日早上八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，不得在申請地點進行切割、清潔、熔化、拆卸或其他工場活動；
- (d) 在規劃許可有效期內，須時刻妥為維修保養申請地點的現有圍欄；
- (e) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛在公共道路排隊等候或以倒車方式進出公共道路；
- (f) 在規劃許可有效期內的任何時間，在申請地點存放並堆疊的貨櫃不得超過八個貨櫃疊起的高度；
- (g) 在規劃許可有效期內，須時刻妥為維修保養申請地點現有的排污設施；
- (h) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一五年五月二十七日或之前)提交申請地點現有排污設施的

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月內(即在二零一五年八月二十七日或之前)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；
- (j) 就上文(i)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一五年十一月二十七日或之前)落實保護樹木及美化環境建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (k) 在批給規劃許可之日起計六個星期內(即在二零一五年四月十日或之前)設置滅火筒，並提交有效的消防證書(FS 251)，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (l) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一五年八月二十七日或之前)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；
- (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(即在二零一五年十一月二十七日或之前)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；
- (n) 倘在規劃許可有效期內沒有履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)、(f)或(g)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (o) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(h)、(i)、(j)、(k)、(l)或(m)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及

- (p) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復為美化市容地帶，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

133. 小組委員會亦同意告知申請人以下事項：

- 「(a) 這項規劃許可是批給申請所擬議的發展／用途及構築物，並不表示當局會容忍現時於申請地點但並非這宗申請所涵蓋的任何其他發展／用途及構築物。申請人須立即採取行動，中止該等未獲許可涵蓋的發展／用途，以及清拆該等未獲許可涵蓋的構築物；
- (b) 在申請地點展開發展前，必須先取得規劃許可；
- (c) 與申請地點的相關擁有人解決有關發展所涉及的任何土地問題；
- (d) 留意地政總署元朗地政專員的意見，申請地點位於以集體政府租契持有的舊批農地。有關租契訂明，事先未獲政府批准，不得搭建任何構築物。申請地點經其他私人地段接達屏廈路。元朗地政處不保證給予通行權。倘申請獲得批准，地段擁有人仍須向元朗地政專員提出申請，以獲准搭建構築物，或把申請地點的違例情況納入規範。地政總署會以業主身分全權酌情考慮有關申請。倘予批准，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／費用等；
- (e) 遵照環境保護署最新發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，以盡量減低任何可能造成的環境滋擾；
- (f) 留意運輸署署長的意見，申請地點內須有足夠的迴旋轉動空間；
- (g) 留意路政署總工程師／新界西的意見，申請人須採取足夠的排水措施，防止地面水由申請地點流入鄰

近的公共道路和排水渠。路政署不須負責維修保養任何連接申請地點與屏廈路的行車通道；

- (h) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，根據二零一四年四月的航攝照片，當局察悉臨時構築物的尺寸較美化環境建議書中提及的為大。擬議植樹範圍有部分與臨時構築物可能重疊。因此，申請人須提交一個最新的方案；
- (i) 留意消防處處長的意見，申請人須向消防處提交附有消防裝置建議的相關平面圖，以供審批。平面圖須按比例繪製，並註明尺寸及佔用性質。擬設消防裝置的位置須在平面圖上清楚標示。申請人須留意，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，沒有記錄顯示建築事務監督曾批准在申請地點搭建的現有構築物，因此屋宇署無法就與這宗申請相關的用途是否合適提出意見。根據《建築物條例》，未經屋宇署批准而在已批租土地上搭建的現有構築物(並非新界豁免管制屋宇)均屬違例構築物，不得用作這宗申請所核准的任何用途。倘擬在申請地點進行任何的建築工程(包括搭建辦公室及開放式棚架作臨時建築物)，必須先取得建築事務監督的批准及同意，否則即屬違例建築工程。申請人須按《建築物條例》的規定，委聘認可人士統籌擬議建築工程。對於在已批租土地上進行的違例建築工程，建築事務監督可視乎需要而根據屋宇署針對違例建築工程的政策採取執法行動，予以清拆。即使獲批給規劃許可，也不應視作在《建築物條例》下，申請地點現有的建築工程或違例建築工程亦獲許可。根據《建築物(規劃)規例》第 5 條及第 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

- (k) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，申請人或須把內部供水系統伸延以接駁至最接近的政府總水管。申請人須解決與供水相關的任何問題(例如私人土地事宜)，並須負責私人地段內部供水系統的建造、運作及維修保養，而有關情況必須符合水務署所訂標準。申請地點附近的水管未能裝置標準柱形消防栓。」

議程項目 33

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TM-

LTYY/293

在劃為「鄉村式發展」地帶的

屯門順達街第 124 約地段第 3870 號

臨時露天存放貯存建築材料的貨櫃(為期三年)

(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件

第 A/TM-LTYY/293 號)

134. 屯門及元朗西規劃專員林智文先生報告，在文件發出後，申請人於二零一五年二月二十四日致函城市規劃委員會(下稱「城規會」)，要求延期至下次會議(即二零一五年三月十三日)才考慮這宗申請。申請人的信件已在會上呈閱供委員考慮。申請人表示，由於在二零一五年二月十二日才接獲環境保護署署長及運輸署助理署長／新界的意見，因此需要更多時間讓其準備進一步資料以回應部門的關注事宜。這是申請人首次要求延期。小組委員會可視乎申請人何時提交進一步資料、所提交進一步資料的性質，以及須預留充足時間讓各部門傳閱進一步資料及提出意見的因素，來決定是否順應申請人的要求，延期至下次會議才考慮這宗申請。倘小組委員會認為無須延期，則可按原定計劃進行審議。

[袁家達先生於此時返回席上。]

135. 主席詢問這宗申請是否涉及對違例發展進行規劃執管行動。林智文先生回應表示，當局於二零一四年已向相關方面發出強制執行通知書，要求中止於申請地點的違例發展。由於在

強制執行通知書有效期屆滿時該項違例發展仍未中止，有關通知書收件人已被檢控。

136. 有一名委員詢問，倘小組委員會同意這宗延期要求，日後會否採用同樣方式處理在文件發出後才要求延期作出決定的同類申請。

137. 秘書表示，在考慮延期作出決定的要求時，小組委員會須考慮延期的理據是否符合城市規劃委員會規劃指引編號 33「延期對根據《城市規劃條例》提出的申述、意見、進一步申述及申請作出決定」所載的準則，即申請人必須提出合理理由以作支持、考慮日期並非無限期押後，以及延期不會影響其他所涉各方的權利或利益。

138. 主席詢問，是否曾有涉及違例發展的申請獲准延期考慮的先例，因為有關許可或會影響第三方的利益。林智文先生回應說，規劃署現正進行檢控工作，即使申請人提交了第 16 條申請或延期決定申請，檢控工作仍會繼續。檢控工作和申請考慮應分開處理。

[鄧建輝先生於此時暫離會議。]

139. 有一名委員表示，類似這宗個案的申請數目呈上升之勢，均是在文件發出後才要求延期考慮申請，這或會對城規會的運作構成負面影響。

商議部分

140. 有一名委員表示，倘延期決定的申請具強而合理的理由，他原則上不會反對予以批准。然而，倘遲交延期考慮申請成為趨勢，則不可取。主席同意並詢問該對同類的延期申請個案採取從嚴或從寬的態度，以及接受延期申請的截止日期是否取決於文件的發出日期。

141. 有一名委員同意只應批准有合理理由支持的遲交延期考慮要求。另一方面，委員認為不宜對接受延期申請定下截止日期，因為有些進一步資料或有助小組委員會討論和考慮申請。

另一名委員同意並表示，倘採取從嚴態度，申請人便無法提供可能有助考慮個案的進一步資料。

[鄧建輝先生於此時返回席上。]

142. 主席總結，小組委員會不會為接受延期考慮申請定下截止日期，並只會順應有合理理由支持的延期申請。就這宗申請而言，倘小組委員會順應申請人的要求，屯門及元朗西規劃專員應促請申請人盡快提交進一步資料，以供小組委員會考慮。

143. 經進一步商議後，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，這宗申請須在下次會議(即二零一五年三月十三日)提交小組委員會考慮，但須視乎申請人所提交進一步資料的性質、以及須預留充足時間讓各部門傳閱進一步資料及提出意見。小組委員會亦同意告知申請人，小組委員會已給其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 34

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-PS/463 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗屏山蝦尾新村第 122 約地段第 44 號、第 72 號及第 73 號(部分)和毗連政府土地闢設臨時公眾停車場(私家車)(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-PS/463A 號)

簡介和提問部分

144. 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) 擬闢設臨時公眾停車場(私家車)，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) 在法定公布期及進一步資料公布期的首三個星期內並無接獲公眾意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署認為臨時用途可予容忍三年。

145. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

146. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一八年二月二十七日止，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，不得於晚上十一時至翌日早上七時在申請地點進行作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，只有《道路交通條例》所界定的私家車才可進入申請地點或在申請地點停泊；
- (c) 在申請地點的當眼位置張貼告示，述明在規劃許可有效期內的任何時間，只有《道路交通條例》所界定的私家車才可進入申請地點或在申請地點停泊；
- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有未根據《道路交規例》獲發有效牌照的車輛在申請地點停泊／存放；

- (e) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行洗車、車輛維修、拆卸、噴漆或其他工場活動；
- (f) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛在公共道路排隊等候，或以倒車方式進出公共道路；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一五年八月二十七日或之前)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(即在二零一五年十一月二十七日或之前)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) 就上文(h)項條件而言，在規劃許可有效期內，必須妥為維修保養所落實的排水設施；
- (j) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一五年八月二十七日或之前)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(即在二零一五年十一月二十七日或之前)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；
- (l) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一五年八月二十七日或之前)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；
- (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(即在二零一五年十一月二十七日或之前)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；

- (n) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一五年五月二十七日或之前)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；
- (o) 倘在規劃許可有效期內沒有履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)、(f)或(i)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (p) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(g)、(h)、(j)、(k)、(l)、(m)或(n)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (q) 在這項規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復為美化市容地帶，而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

147. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- 「(a) 與申請地點的相關擁有人解決涉及這項發展的任何土地事宜；
- (b) 須留意，在私人土地上豎設圍牆及外部鐵絲網欄的建築工程須受《建築物條例》規管。申請人須先取得建築事務監督批准有關圖則和批給展開工程同意書。倘該等工程屬小型工程監管制度的規管範圍，則申請人須確保遵守《建築物(小型工程)規例》的簡化規定；
- (c) 留意地政總署元朗地政專員的意見，倘事先未獲元朗地政處批准，不得搭建構築物。當局並無批准佔用申請地點內的政府土地。未經政府事先批准而佔用政府土地的行為，不應予以鼓勵。申請地點可經一條由蝦尾新村路延伸出來的非正式鄉村路徑前往，而該路徑位於政府土地及私人土地。該處不會為有關路徑進行維修保養工程，亦不保證給予通行權。相關地段擁有人須向該處提出申請，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。申請人須把屬政府土地的部分從申請地點剔出，或在實際佔用該政府土地部分之前取得正式許可。地政總署會以業主身分全權酌情考慮有關申請，但不保證予以批准。倘予批准，申請人須履行地政總署可能附加的條款和條件，包括繳付地價或費用等；

- (d) 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(包括使用貨櫃作臨時建築物)，必須先取得建築事務監督的批准及同意，否則有關工程即屬違例建築工程。申請人須按《建築物條例》的規定，委聘認可人士統籌擬議建築工程。對於在已批租土地上進行的違例建築工程，建築事務監督可視乎需要而根據屋宇署針對違例建築工程的政策採取執法行動，予以清拆。即使獲批給規劃許可，也不應視作在《建築物條例》下，申請地點現有的建築工程或違例建築工程亦獲許可。申請地點須根據《建築物(規劃)規例》第 5 條及第 41D 條，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階段根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條釐定核准發展密度；
- (e) 遵照環境保護署最新發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，以盡量減少對附近環境可能造成的滋擾；
- (f) 留意運輸署助理署長／新界的意見，申請地點內須有足夠空間讓車輛轉動。通往申請地點的區內路徑不屬於運輸署的管轄範圍。申請人須向地政監督查核該路徑所在土地的類別，並與有關的地政和維修保養當局釐清該道路／小路／路徑的管理和維修保養責任誰屬；
- (g) 留意路政署總工程師／新界西的意見，申請人須就由蝦尾新村路通往申請地點的擬議通道安排徵詢運輸署的意見，並取得其批准。申請人須採取足夠的

排水措施，以防止地面水由申請地點流往附近的公共道路及排水渠。路政署不須負責維修保養連接申請地點和蝦尾新村路的通道；

- (h) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，從申請文件繪圖 HMST-03-14 版本 F 所示，位於申請地點東南面的排水管道分為兩段，一段直徑為 1350 毫米，另一段為 900 毫米。然而，由同一排水顧問為申請地點東南面其他發展所準備的排水設施圖，卻顯示該排水管道為一米乘一米的地下水渠。申請人須澄清及提供相關補充文件，包括但不限於施工記錄，以供參考。新界北渠務部在申請地點附近並無任何裝置。至於把排水管道接駁至申請地點以外現有排水設施的建議，申請人須就由民政事務總署負責維修保養的公共排水渠取得元朗民政事務專員的同意，或就私人裝置取得相關私人地段擁有人的同意；
- (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。申請人須向消防處提交已收納消防裝置建議的相關平面圖，以供審批。平面圖須按比例繪製，並註明尺寸和佔用性質，而擬設消防裝置的位置亦須在平面圖上清楚標示；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)。倘申請地點位於《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 35

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-PS/472 為批給在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗屏山坑尾村第 122 約地段第 429 號、第 431 號(部分)、第 436 號(部分)、第 437 號(部分)、第 438 號 A 分段(部分)、第 446 號(部分)、第 447 號(部分)及第 449 號餘段(部分)作臨時鄉郊公共公眾停車場(私家車、5.5 公噸貨車、旅遊車及 24 公噸貨車)用途的規劃許可續期三年(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-PS/472 號)

簡介和提問部分

148. 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) 為臨時鄉郊公共公眾停車場(私家車、5.5 公噸貨車、旅遊車及 24 公噸貨車)用途的規劃許可續期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這項申請，因為擬議發展涉及重型車輛的行駛，而且申請地點的邊界範圍 100 米內有易受影響的住宅用途，預計重型車輛會行經申請地點的通道。最接近的住宅發展毗鄰申請地點的東面及北面邊界，預計擬議發展會對環境造成滋擾。其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局沒有接獲任何公眾意見；以及

- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署認為有關臨時用途可予容忍一年，而非申請人所要求的三年。這宗申請大致符合城市規劃委員會規劃指引編號 34B「有關臨時用途或發展的規劃許可續期及延長履行規劃許可附帶條件的期限」，即批給先前的規劃許可後，規劃情況沒有重大改變；規劃許可如獲續期，預計不會在規劃上帶來不良的影響；以及所有先前的規劃許可附帶條件均已履行。儘管環保署署長不支持這項申請，但在二零一二至二零一四年期間，當局沒有接獲環境方面的投訴。為解決環保署署長所關注的事宜，規劃署建議批給較短的一年規劃許可，而非申請人所要求的三年，以密切監察申請地點的情況；並同時建議施加規劃許可附帶條件，以限制營業時間，從而紓減對鄰近民居可能造成的環境滋擾。

149. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

150. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項許可屬臨時性質，有效期為一年，而非申請人所要求的三年，由二零一五年三月八日至二零一六年三月七日止，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，不得於每日晚上十一時至翌日早上七時在申請地點作業；
- (b) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，申請地點只供私家車、巴士(旅遊車)及《道路交通條例》所界定重量不超過 24 公噸的貨車進出／停泊；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，必須在申請地點的當眼位置張貼告示，表明申請地點只供私家車、巴士(旅遊車)及《道路交通條例》所界定重量不超過 24 公噸的貨車進出／停泊；

- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有未經《道路交通條例》獲發有效牌照的車輛在申請地點停泊／存放；
- (e) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點進行洗車、修車、拆件、噴漆或其他工場活動；
- (f) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，均須依循停車場的布局安排；
- (g) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛在公共道路排隊等候，或以倒車方式進出公共道路；
- (h) 在規劃許可有效期內，必須妥為維修保養申請地點的邊界圍欄；
- (i) 在規劃許可有效期內，必須妥為維修保養申請地點的已鋪築地面；
- (j) 在規劃許可有效期內，必須妥為護理申請地點的現有樹木；
- (k) 在規劃許可有效期內，必須妥為維修保養現有的排水設施；
- (l) 在規劃許可續期之日起計三個月內(即在二零一五年六月八日或之前)提交現有排水設施的記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (m) 在規劃許可續期之日起計三個月內(即在二零一五年六月八日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (n) 就上述(m)項條件而言，在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零一五年九月八日或之前)落實消防裝置建議，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；

- (o) 如在規劃許可有效期內沒有履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)、(f)、(g)、(h)、(i)、(j)或(k)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (p) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(l)、(m)或(n)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (q) 在這項規劃許可的有效期限屆滿後，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。」

151. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- 「(a) 與申請地點的相關擁有人解決涉及這項發展的任何土地事宜；
- (b) 有關規劃許可是批給這宗申請的構築物，並不表示當局會容忍現於申請地點但非這宗申請所涵蓋的構築物。申請人須立即採取行動，清拆這些未獲規劃許可涵蓋的構築物；
- (c) 留意地政總署元朗地政專員的意見，申請地點包括以集體政府租契持有的舊批農地。有關租契訂明，事先未經地政總署批准，不得搭建任何構築物。申請地點可經一條由聚星路及屏廈路延伸出來的非正式路徑前往，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，亦不保證給予通行權。有關地段擁有人須向地政總署提出申請，以獲准在申請地點搭建構築物，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和條件，包括繳付地價或費用；

- (d) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，該署沒有記錄顯示建築事務監督曾就申請地點的現有構築物批予許可，因此屋宇署未能就該等構築物是否適合申請的用途提供意見。根據《建築物條例》，未經屋宇署批准而在已批租土地上搭建的現有構築物(並非新界豁免管制屋宇)，乃屬違例構築物，不得指定作這宗申請的獲核准用途。若擬在申請地點進行任何新的建築工程(包括改裝貨櫃作臨時建築物)，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。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建築工程。對於在已批租土地上進行的違例建築工程，建築事務監督可視乎需要而根據屋宇署針對違例建築工程的政策採取執法行動，予以清拆。即使獲批給規劃許可，也不應視作在《建築物條例》下，申請地點現有的建築工程或違例建築工程亦獲許可。根據《建築物(規劃)規例》第 5 和第 41D 條，申請地點須分別設有從街道通往申請地點的途徑和緊急車輛通道。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；
- (e) 遵照環境保護署最新發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，以盡量減少對周圍環境可能造成的滋擾；
- (f) 留意運輸署助理署長／新界的意見，通往申請地點的區內路徑並非由運輸署負責管理。申請人須向地政監督查核該路徑所在土地的類別，並與有關的地政和維修保養當局釐清該道路／小路／路徑的管理和維修保養責任誰屬；
- (g) 留意消防處處長的意見，考慮到建議的設計／性質，預計有需要安裝消防裝置。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。有關平面圖須按比例繪製，並註明尺寸及佔用性質，而擬設消防裝置的位置須在平面圖上清楚標示。申請人須留意，倘擬議構築物須符合《建築

物條例》(第 123 章)的規定，消防處在收到正式提交的建築圖則後，便會制定詳細的消防安全規定；以及

- (h) 留意食物環境衛生署署長的意見，所進行的工程不得對附近的環境造成滋擾。」

議程項目 36

第 12A 條申請

[公開會議]

Y/YL-TYST/4 申請修訂《唐人新村分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-TYST/10》，把位於元朗唐人新村第 121 約地段第 1829 號 A 分段餘段(部分)及毗連政府土地的申請地點由「綠化地帶」、「住宅(乙類)1」地帶、「住宅(丙類)」地帶及「住宅(丁類)」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 Y/YL-TYST/4 號)

152. 秘書報告，艾奕康有限公司(下稱「艾奕康公司」)是申請人的其中一間顧問公司。符展成先生、黎慧雯女士及黃仕進教授現時與艾奕康公司有業務往來，已就此議項申報利益。

153. 委員備悉黎慧雯女士因事未能出席會議。委員亦備悉申請人已要求延期考慮這宗申請，並同意符展成先生及黃仕進教授可以留在席上。

154. 秘書報告，申請人於二零一五年二月十一日要求延期兩個月考慮這宗申請，讓其有更多時間回應教育局局長所提出的意見。申請人解釋，已安排於二零一五年二月二十四日與教育局開會，討論多項將對這項發展的布局及設計構成影響的事宜，包括政策支援、課程及學校營運者，因此須因應會議結果而對相關技術評估作出更新及修訂。這是申請人第三次要求延期。

155. 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，而小組委員會已批准延期合共六個月以準備進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

議程項目 37

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TT/345 擬在劃為「農業」地帶的元朗崇山新村
第 118 約地段第 1940 號(部分)及毗連政府土地
經營臨時商店售賣裝修材料(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-TT/345 號)

簡介和提問部分

156. 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) 擬設臨時商店售賣裝修材料，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。政府部門的主要意見概述如下：
 - (i) 環境保護署署長不支持這項申請，因為申請地點附近有易受影響的住宅用途，預計擬議發展會對環境造成滋擾；

- (ii) 漁農自然護理署署長不支持這宗申請，因為申請地點可作溫室或植物苗圃，復耕潛力頗高；
 - (iii) 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。若批准擬議發展，或會立下不良先例，使更多不當的土地用途在「農業」地帶擴散，損及四周的鄉郊景觀特色；
 - (iv) 渠務署總工程師／新界北不接受排水建議，而且申請人未能證明擬議發展不會對鄰近地區的排水造成負面影響；以及
 - (v) 其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局接獲兩份反對這宗申請的意見書，分別來自一名元朗區議員及創建香港。該名元朗區議員建議，倘這宗申請獲得批准，須施加適當的規劃許可附帶條件，要求申請人於批給規劃許可之日起計一個月內，向相關地政處申請短期豁免書。創建香港則對這宗申請提出關注，認為申請地點應保留作農業用途，而且擬議發展不應鋪築地面或設置永久結構和造成污染；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的評估，規劃署不支持這宗申請。擬議發展不符合「農業」地帶的規劃意向，也與四周的鄉郊景觀特色不相協調。申請書內並無有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然。申請人也未能證明擬議發展不會對四周地區的環境、景觀及排水造成負面影響。批准這宗申請，即使僅屬臨時性質，也會立下不良先例，使同類申請擴散至「農業」地帶。倘批准這宗申請，累積影響所及，會令該區整體鄉郊環境的質素下降。

157. 主席表示，根據文件的圖 A-2 所示，申請地點附近有露天存放改裝貨櫃及建築材料的用途，他詢問這些用途是現有用

途或違例發展。屯門及元朗西規劃專員林智文先生回應說，上述露天貯存用途可能是違例發展，因為它們與大棠發展審批地區草圖於一九九一年首次刊憲時的已有發展有所不同。他進一步表示，目前尚未有擬於所涉「農業」地帶作露天貯存用途的申請獲得批准，並正處理數宗覆核申請。

158. 有一名委員表示，根據文件的圖 A-4b 所示，申請地點外圍豎設了竹棚，並詢問申請地點的現有用途。高級城市規劃師／屯門及元朗西何劍琴女士回應說，於首次實地視察時，申請地點被用以露天存放建築材料，而在會議舉行前一星期所進行的另一次實地視察，則發現申請地點已被清理和空置。該名委員表示申請地點可能涉及違例發展，須對其採取執管行動。何劍琴女士表示當局正對該違例發展採取規劃執管行動，並已發出執行通知書。

商議部分

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

- 「(a) 擬議發展不符合「農業」地帶的規劃意向，有關的意向主要是保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途，並保存在復耕及作其他農業用途方面具有良好潛力的休耕農地。申請書內並無有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (b) 申請人未能證明擬議發展不會對四周地區的環境、景觀及排水造成負面影響；以及
- (c) 批准這宗申請，即使僅屬臨時性質，也會為「農業」地帶內的同類申請立下不良先例。倘批准這些申請，累積影響所及，會令該區整體鄉郊環境的質素下降。」

議程項目 38

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TT/346 在劃為「農業」地帶的新界元朗大棠大樹下西路
第118約地段第1427號(部分)
臨時露天存放建築材料並闢設附屬辦公室
(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第A/YL-TT/346號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 臨時露天存放建築材料，並闢設附屬辦公室，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。政府部門的主要意見撮錄如下：
 - (i) 環境保護署署長不支持這宗申請，因為申請地點附近有易受影響的住宅用途，預計會對環境造成滋擾；
 - (ii) 漁農自然護理署署長不支持這宗申請，因為申請地點的復耕潛力頗高；
 - (iii) 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有保留，因為批准這宗申請或會立下不良先例，令露天貯物及工場擴散至「露天貯物」地帶以外的地方，破壞鄉郊景觀特色。此外，所提交的美化環境建議未有為附近地區提供足夠的綠化緩衝區；

- (iv) 渠務署總工程師／新界北不接納排水建議，而申請人未有證明擬議發展不會對附近地區的排水造成負面影響；以及
 - (v) 其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有提出負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局接獲一份由創建香港提交的公眾意見書，表示反對這宗申請，主要理由是擬議發展不符合「農業」地帶的規劃意向；應保持農地的供應量；不應批准新的露天貯物用途；以及批准及其後續批這宗申請會使申請地點難以作其他更合適用途；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署不支持這宗申請。擬議發展不符合「農業」地帶的規劃意向，亦與附近地區饒富鄉郊特色的土地用途不相協調。申請書內並無有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然。這宗申請不符合城市規劃委員會就「擬作露天貯物及港口後勤用途而按照《城市規劃條例》第 16 條提出的規劃申請」所頒布的規劃指引編號 13E，因為申請地點過往沒有獲批給規劃許可作露天貯物用途，加上相關政府部門對這宗申請提出負面意見。倘批准這宗申請，即使僅屬臨時性質，亦會立下不良先例，令同類申請的數目在該「農業」地帶內激增，導致附近的鄉郊環境質素下降。

161. 高級城市規劃師／屯門及元朗西何劍琴女士在回應一名委員的提問時表示，當局現正對申請地點涉及貯物用途的違例發展採取執管行動，並已向有關人士發出強制執行通知書。該委員進一步詢問在小組委員會審議這宗申請時，會否考慮申請地點的違例發展及發出強制執行通知書的情況。主席回應說，小組委員會應從土地用途規劃的角度因應個案的情況考慮這宗申請。倘這宗申請獲得批准，有關的貯物用途便不構成《城市規劃條例》下的違例發展。反之，倘申請不獲批准，該強制執行通知書仍維持有效。

162. 委員沒有就這宗申請提出問題。

商議部分

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

- 「(a) 擬議發展不符合「農業」地帶的規劃意向，即主要是保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途，以及要保存在復耕及作其他農業用途方面具有良好潛力的休耕農地。申請書內並無有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (b) 申請所涉的發展不符合城市規劃委員會就「擬作露天貯物及港口後勤用途而按照《城市規劃條例》第 16 條提出的規劃申請」所頒布的規劃指引編號 13E(城規會規劃指引編號 13E)，因為申請地點先前沒有獲批給規劃許可，而政府部門亦對申請提出負面意見；
- (c) 申請人未能證明擬議發展不會對附近地區的環境、景觀和排水造成負面影響；以及
- (d) 倘申請獲得批准，即使僅屬臨時性質，亦會為「農業」地帶內的同類申請立下不良先例。倘這些同類申請均獲批准，累積影響所及，會令該區整體的鄉郊環境質素下降。」

議程項目 39

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-TT/347 在劃為「露天貯物」地帶及
「鄉村式發展」地帶的元朗大棠大棠山道
第 117 約地段第 1259 號 C 分段(部分)及
第 1259 號餘段(部分)和毗連政府土地
作臨時食肆連附屬貯物用途(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-TT/347 號)

164. 秘書報告，申請人於二零一五年二月十二日要求城市規劃委員會延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間準備進一步資料，回應所收到的政府部門意見。這是申請人首次要求延期。

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。若申請人所提交的進一步資料不包含重要的內容，可在較短時間內處理，這宗申請可於較早的會議上提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，小組委員會已給其兩個月時間準備所要提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

議程項目 40

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TT/348 在劃為「農業」地帶的新界元朗崇山新村
第 118 約地段第 1922 號(部分)
臨時露天存放建築物料及雜物(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-TT/348 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 臨時露天存放建築物料及雜物，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。政府部門的主要意見撮錄如下：
 - (i) 環境保護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，預計會對環境造成滋擾；
 - (ii) 漁農自然護理署署長不支持這宗申請，因為申請地點具復耕潛力；
 - (iii) 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有保留，因為批准這宗申請或會立下不良先例，令「農業」地帶的不適當土地用途擴散，破壞鄉郊景觀特色；以及
 - (iv) 其他相關政府部門對這宗申請不表反對或沒有提出負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局接獲三份公眾意見書，分別來自世界自然(香港)基金會、元朗崇山新村居民協會有限公司及創建香港。世界自然(香港)基金會反對這宗申請，並懷疑申請地點已被佔用並作申請用途。再者，批准這宗申請會為同類申請立下不良先例，累積影響所及，會導致該「農業」地帶的環境質素進一步下降。元朗崇山新村居民協會有限公司基於道路安全理由反對這宗申請。創建香港亦反對這宗申請，並認為申請用途與「農業」地帶不相協調；應保持農地的供應量；不應批准新

的露天貯物用途；以及批准及其後續批這宗申請會令申請地點難以作其他更合適用途；以及

- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的評估，規劃署不支持這宗申請。擬議發展不符合「農業」地帶的規劃意向，亦與附近地區饒富鄉郊特色的土地用途不相協調。申請書內並無有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然。這宗申請不符合城市規劃委員會就「擬作露天貯物及港口後勤用途而按照《城市規劃條例》第 16 條提出的規劃申請」所頒布的規劃指引編號 13E，因為申請地點過往沒有獲批給規劃許可作露天貯物用途，加上相關政府部門對這宗申請提出負面意見，而區內人士亦表示反對。此外，申請人未能證明擬議發展不會對附近地區的環境、景觀及排水造成負面影響。批准這宗申請會為其他同類申請立下不良先例。倘這些同類申請均獲得批准，累積影響所及，會令該區的整體環境質素下降。

167. 委員沒有就這宗申請提出問題。

商議部分

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

- 「(a) 擬議發展不符合「農業」地帶的規劃意向，即主要是保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途，以及要保存在復耕及作其他農業用途方面具有良好潛力的休耕農地。申請書內並無有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (b) 申請所涉的發展不符合城市規劃委員會就「擬作露天貯物及港口後勤用途而按照《城市規劃條例》第 16 條提出的規劃申請」所頒布的規劃指引編號

13E，因為申請地點先前沒有獲批給規劃許可，而政府部門亦對申請提出負面意見；

- (c) 申請人未能證明擬議發展不會對附近地區的環境、景觀和排水造成負面影響；以及
- (d) 倘申請獲得批准，即使僅屬臨時性質，亦會為「農業」地帶內的同類申請立下不良先例。倘這些同類申請均獲批准，累積影響所及，會令該區整體的鄉郊環境質素下降。」

議程項目 41

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/715 在劃為「未決定用途」地帶的元朗白沙村
第 119 約地段第 772 號(部分)及第 774 號(部分)
關設臨時貨倉存放車用尿素(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-TYST/715 號)

簡介和提問部分

169. 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) 關設存放車用尿素的臨時貨倉，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，因為申請地點附近有易受影響的住宅用途，預料會造成環境滋擾。其他相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見；

- (d) 在法定公布期的首三個星期內，沒有收到公眾意見書；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 11 段的評估，規劃署不反對這宗申請。雖然環保署署長不支持這宗申請，但有關發展主要以密封的貨倉構築物作貯物用途，而有關的住宅構築物，其北鄰有另一貨倉可作為緩衝。過去三年，沒有收到涉及申請地點證明屬實的環境投訴。為解決環保署署長所關注的問題，建議加入規劃許可附帶條件，限制申請地點的作業時間和可用車輛類別，並禁止在申請地點進行工場活動。

170. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

171. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。有關的規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一八年二月二十七日止，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，不得於晚上七時至早上七時在申請地點作業；
- (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，不得在申請地點進行工場活動；
- (d) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得有《道路交通條例》所界定重量超過 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；

- (e) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得讓輪候的車龍延伸至公共道路，車輛亦不可倒車進出公共道路；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一五年八月二十七日或之前)，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，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一五年十一月二十七日或之前)，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；
- (h) 就上文(g)項條件而言，在規劃許可有效期內，所關設的排水設施須予保養，使之時刻保持狀況良好；
- (i) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一五年八月二十七日或之前)，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；
- (j) 就上文(i)項條件而言，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一五年十一月二十七日或之前)，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；
- (k) 倘在規劃許可有效期內沒有遵守上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)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；
- (l) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(f)、(g)、(i)或(j)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及

- (m) 在規劃許可的有效期屆滿後，把申請地點恢復為美化市容地帶，而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求。」

172. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- 「(a) 在申請地點展開申請的用途前，須先取得規劃許可；
- (b) 與申請地點的其他相關擁有人解決這項發展所涉及的任何土地問題；
- (c) 不得在申請地點處理車用尿素或把貯於缸內的車用尿素轉載至另一貯存缸或其他容器；
- (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，租契規定事先未獲元朗地政處批准，不得搭建任何構築物。倘這宗申請獲批給規劃許可，有關地段擁有人必須向元朗地政處提出申請，以獲准在申請地點搭建構築物，或把申請地點的違例情況納入規範。地政總署會以業主身分全權酌情考慮有關申請，但不保證予以批准。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等。申請地點須由公庵路經一條位於政府土地及私人土地的非正式鄉村路徑才能到達，元朗地政處不會為該路徑進行維修保養工程，亦不保證申請人會獲該路徑的通行權；
- (e) 留意運輸署署長的意見，申請人須向地政當局查核從公庵路通往申請地點的道路／小路／路徑所在土地的類別，並與有關的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。此外，申請地點範圍內須有足夠空間讓車輛迴轉，車輛不得停泊在公共道路；
- (f) 留意路政署總工程師／新界西的意見，路政署不負責維修保養任何連接申請地點和公庵路的通道。此

外，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；

- (g) 留意環保署署長的意見，從申請地點流出的廢水必須符合《水污染管制條例》訂明的規定，申請人亦應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》，以盡量減少對環境可能造成的滋擾；
- (h) 留意渠務署總工程師／新界北就申請人所提交的排水建議(文件的繪圖 A-3 及附錄 Ia 附件 I)提出的意見，申請人應考慮在申請地點北面鋪設明渠，擬鋪設的排水明渠(即直徑 300 毫米的 U 型排水渠)似是位於私人地段，申請人應考慮將之鋪設於政府土地，否則須提供憑據證明已取得相關地段擁有人的同意書，可進行擬議的排水工程。此外，申請人須在圖則上顯示申請地點的發展項目所收集的雨水將排放至哪些現有的排水設施，並提供接駁有關設施的資料，以供該署提出意見。申請人須提交整個申請地點的橫切面全圖，顯示申請地點相對於毗鄰地區的現有和擬議的地面水平。此外，申請人須提交標準資料，以顯示擬議 U 型排水渠及排水井的分段資料。把所收集的徑流排放至公共排水設施前，須設置隔沙池或類似的設施；發展項目不得阻擋地面水流，也不得對現有的天然河流、鄉村排水渠、溝渠及附近地區等造成負面影響。申請人在其地段範圍外展開渠務工程前，須徵詢地政總署元朗地政專員的意見和取得相關地段擁有人的同意；
- (i) 留意消防處處長的意見，考慮到有關建議的設計／性質，預計有需要設置消防裝置。因此，申請人必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。平面圖必須按比例繪製，並註明尺寸和佔用性質。平面圖上須清楚標示擬設消防裝置的位置。不過，申請人須注意，倘擬議構築物必須符合《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，便會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，該署沒有記錄顯示建築事務監督曾批准搭建申請地點現有的構築物。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。根據《建築物條例》，申請人須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進行的違例建築工程，如有需要，建築事務監督會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，申請地點的現有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
- (k) 留意機電工程署署長的意見，申請人須向供電商索取電纜圖則(及架空電纜準線繪圖，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：(i) 申請人及／或其承建商在申請地點範圍內搭建任何構築物前，須與供電商聯絡，如有需要，應要求供電商遷移地下電纜(及／或架空電纜)，使電纜遠離擬議構築物；(ii) 申請人及其承建商在供電電纜附近進行工程時，須遵守根據《供電電纜(保護)規例》訂立的《有關在供電電纜附近工作的實務守則》。」

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

議程項目 42

其他事項

173. 餘無別事，會議於晚上六時三十分結束。