

城市規劃委員會

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會
二零一五年四月十七日下午二時三十分舉行的
第 531 次會議記錄

出席者

規劃署署長
凌嘉勤先生

主席

黃仕進教授

副主席

許智文教授

劉智鵬博士

馬詠璋女士

邱榮光博士

鄒桂昌教授

符展成先生

黃令衡先生

黎慧雯女士

李美辰女士

陳福祥先生

雷賢達先生

袁家達先生

簡兆麟先生

運輸署總工程師／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

環境保護署首席環境保護主任(策略評估)
楊維德先生

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

梁慶豐先生

列席者

總城市規劃師／城市規劃委員會
顧建康先生

城市規劃師／城市規劃委員會
陳偉霖先生

議程項目 1

通過鄉郊及新市鎮規劃小組委員會二零一五年三月二十七日
第 530 次會議記錄草擬本

[公開會議]

1. 秘書報告，鄉郊及新市鎮規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)第 530 次會議記錄草擬本於二零一五年四月十六日發給委員。其後，當局發現於涉及議程項目 11 的第 33(a)段有排印錯誤，因此建議把該段落修訂如下：

「(a) 擬議的發展不符合「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，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。現有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。申請人沒有證明周邊的農地和附近的河溪不會受到不良影響；

2. 小組委員會同意上述建議修訂。在收納上述修訂後，小組委員會二零一五年三月二十七日第 530 次會議記錄草擬本獲得通過。

議程項目 2

續議事項

[公開會議]

3. 秘書報告並無續議事項。

屯門及元朗西區

議程項目 3

第 12A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

Y/YL-TYST/5 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沙井路第 121 約地段第 1879 號的申請地點由「政府、機構或社區」地帶及「住宅(乙類)1」地帶改劃為「住宅(乙類)1」地帶
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 Y/YL-TYST/5 號)

簡介和提問部分

4. 屯門及元朗西規劃專員林智文先生和高級城市規劃師／屯門及元朗西何劍琴女士，以及下列申請人的代表此時獲邀到席上：

陸紹傳先生

陳伯勤先生

曾俊華先生

[蕭鏡泉先生此時到席。]

5. 主席表示歡迎，並解釋會議的程序。他繼而邀請高級城市規劃師／屯門及元朗西何劍琴女士向委員簡介這宗申請的背景。何女士借助投影片，並按文件詳載的內容陳述以下事宜：

- (a) 申請人建議把申請地點(約 688 平方米)由「政府、機構或社區」地帶(87%)及「住宅(乙類)1」地帶(13%)改劃為「住宅(乙類)1」地帶，以便發展一幢住宅屋宇。申請地點現時為一幢作住宅用途的單層建築物，該建築物先前為一所名為「光明堂」的寺院所佔用。附近地區饒富鄉郊住宅特色，有住宅

發展／民居、一些社區用途及美化市容地帶，並夾雜零星的露天貯物、車輛維修工場及貯物用途：

- (b) 據申請人所述，擬議「住宅(乙類)1」地帶的發展限制，與現行分區計劃大綱圖上「住宅(乙類)1」地帶的相同，即最高地積比率為 1 倍，最大上蓋面積及最高建築物高度分別為 40% 及一層停車場上加四層(15 米)。擬建屋宇的總樓面面積約為 688 平方米，上蓋面積約為 37.65%，建築物高度為三層(10.5 米)，另有 429 平方米的私人休憩用地及一個泊車位。申請人為支持這宗申請而提出的理據詳載於文件第 2 段；
- (c) 根據當時的《唐人新村發展審批地區草圖編號 DPA/YL-TYST/1》(於一九九三年六月十八日刊憲)，申請地點大部分劃為「政府、機構或社區」地帶，而其北部則屬於面積較大的「住宅(乙類)2」地帶的一部分。劃作「政府、機構或社區」地帶，旨在反映當時位於申請地點上的寺院。根據於一九九六年六月十四日刊憲的《唐人新村分區計劃大綱草圖編號 S/YL-TYST/1》，申請地點劃為「住宅(乙類)2」地帶的部分改劃為「住宅(乙類)1」地帶；
- (d) 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；
- (e) 在法定公布期的首三個星期內，當局接獲一份來自一名市民的公眾意見書，表示反對這宗申請。提意見人聲稱光明堂尚未解散，申請地點是以非法途徑得來的；以及
- (f) 規劃署的意見——根據於文件第 11 段所作的評估，規劃署不反對這宗申請。申請地點包括作建築物及花園用途的私人地段，把之改劃為「住宅(乙類)1」地帶以作住宅用途，大致配合附近的住宅特色，亦與附近低層低密度的住宅發展互相協調。申

請地點現時並無指定作政府、機構或社區用途，亦沒有把劃為「政府、機構或社區」地帶的部分回復作政府、機構或社區發展的建議。把申請地點改劃作「住宅(乙類)1」地帶不會影響區內的政府、機構或社區設施供應。經諮詢的相關政府部門對這宗申請沒有意見或不表反對。預計擬議屋宇發展不會對附近地區的基礎設施、環境、交通、視覺及景觀造成負面影響。至於表示反對的公眾意見，私人土地糾紛並非這宗申請的主要考慮因素。

[黃令衡先生、李美辰女士及楊維德先生此時到席。]

6. 主席繼而請申請人的代表闡述這宗申請。陳伯勤先生陳述以下要點：

- (a) 根據實物投影機所示申請地點的歷史時序，一九五三年，申請地點建有一幢建築物，一直作住宅用途，直至一九八一年止。一九八一年，該建築物租予光明堂作政府、機構或社區用途，直至二零零三年五月光明堂遷出為止。自此，該建築物一直用作住宅用途。申請人現擬把申請地點重建為一幢住宅屋宇；
- (b) 申請地點附近地區劃為「住宅(乙類)1」地帶，主要是住宅發展項目，與申請地點的擬議屋宇發展互相協調。倘按建議把申請地點由「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(乙類)1」地帶，申請地點便會與附近的「住宅(乙類)1」地帶合併成為一個更大、更完整的「住宅(乙類)1」地帶；
- (c) 至於有公眾意見聲稱光明堂尚未解散，以及申請地點是以非法途徑得來的，實物投影機所示公司註冊處的文件，可證明光明堂已於二零零三年解散；
- (d) 由於申請地點為申請人私人擁有，在申請地點作任何政府、機構或社區用途，均應讓申請人參與其中。然而，申請人無意把申請地點發展作政府、機構或社區用途；

- (e) 把申請地點發展作住宅用途，並無違反契約條件，反而可加以善用申請地點的發展潛力；
- (f) 由於申請地點的面積細小，把之發展作政府、機構或社區用途的可能性甚低，對區內的政府、機構或社區設施供應影響作用亦不大；以及
- (g) 擬議發展不會在環境、視覺、交通及基礎設施方面造成負面影響。

7. 委員並無就這宗申請提出問題。

8. 由於申請人的代表沒有進一步要點提出，主席告知他們這宗申請的聆聽程序已經完成，小組委員會會在他們離席後商議這宗申請，稍後會把決定通知申請人。主席多謝申請人代表及規劃署代表出席會議。他們均於此時離席。

商議部分

9. 經商議後，小組委員會決定同意這宗申請，並同意待行政長官會同行政會議發還《唐人新村分區計劃大綱核准圖編號S/YL-TYST/10》以作修訂後，便會把該圖的修訂提交小組委員會，以取得其同意，然後根據《城市規劃條例》第5條刊憲。

西貢及離島區

[西貢及離島規劃專員鍾文傑先生、高級城市規劃師／西貢及離島麥黃潔芳女士和城市規劃師／西貢及離島劉振謙先生此時獲邀到席上。]

議程項目 4

[公開會議]

建議對《赤鱸角分區計劃大綱核准圖編號S/I-CLK/12》作出的修訂
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第5/15號)

10. 秘書報告，建議對赤鱸角分區計劃大綱圖作出的修訂是要反映配合香港機場管理局(下稱「機管局」)發展三跑道系統的各项預定土地用途／規劃的發展。黎慧雯女士和劉智鵬博士就此議項申報利益，表示他們目前與機管局有業務往來。根據城規會採用的「辦事程序與方法」，由於機管局建議發展的三跑道系統是規劃署這次建議對這份分區計劃大綱圖作出的修訂唯一涉及的事項，小組委員會同意只須把劉博士涉及此議項的利益記錄在案，並可讓他和黎女士二人留在席上。小組委員會備悉黎女士尚未到席。

11. 城市規劃師／西貢及離島劉振謙先生借助投影片，按詳載於文件的內容簡介赤鱸角分區計劃大綱核准圖的各项建議的修訂，要點如下：

- (a) 機管局提出的香港國際機場三跑道系統發展計劃涉及在香港國際機場的北鄰填海，闢造約 650 公頃的新土地，範圍超越現時赤鱸角分區計劃大綱圖的規劃區。建議作出的修訂是把擬議填海區大部分的土地(約 576 公頃)劃為「其他指定用途」註明「機場」地帶(修訂項目 A)，以發展機場的運作設施，包括 3 800 米長的第三跑道及滑行道、機場客運廊和停機坪；而其餘兩部分的土地(約 74 公頃)則建議劃為「其他指定用途」註明「機場服務設施用地」地帶(修訂項目 B)，以發展機場的配套設施，以配合機場的運作；
- (b) 政府於二零一二年三月原則上批准機管局採用擴建香港國際機場成為三跑道系統這個方案。二零一四年十一月七日，當局批准了三跑道系統的環境影響評估報告，並在有附帶條件下發出了環境許可證。二零一五年四月十日，機管局向城市規劃委員會(下稱「城規會」)委員概述了建議的三跑道系統發展計劃；
- (c) 建議對分區計劃大綱圖的《註釋》作出的修訂包括在《註釋》說明頁所列的那些在分區計劃大綱圖範圍內土地經常准許的用途中加入「車廠」這項用途，以配合其中一項發展建議，設立一個佔地約

3.5 公頃、為現有和新設的旅客捷運系統而設的綜合維修車廠。分區計劃大綱圖的《說明書》將予修訂，以反映建議作出的相應修訂，而當中各土地用途地帶的一般資料亦會作出適當更新，以反映分區計劃大綱圖涵蓋地區的最新狀況和規劃情況；以及

- (d) 所諮詢的相關政府部門對建議作出的修訂均無負面意見。當局打算根據《前濱及海床(填海工程)條例》(第 127 章)把擬進行的填海工程刊憲，並同時根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)把建議對赤鱸角分區計劃大綱圖作出的修訂刊憲。待赤鱸角分區計劃大綱圖的各項建議的修訂刊憲後，規劃署會在公眾查閱期內諮詢離島區議會。

12. 由於仍有空域使用等問題未解決，一名委員詢問在那些問題未解決前，小組委員會應否在這次會議審議擬議填海區的土地用途。主席回應說，一般而言，小組委員會應集中審議擬議填海區的土地用途，所考慮的包括所建議的土地用途涉及的環境和交通問題。不過，其他諸如空域使用的策略性問題須與各方商討，目前運輸及房屋局正作跟進，尋求解決方法。

13. 由於建造第三跑道的擬議填海區在分區計劃大綱圖上建議劃為「其他指定用途」註明「機場」地帶和「其他指定用途」註明「機場服務設施用地」地帶，一名委員詢問是否須相應劃設其他用途地帶，例如「商業」地帶和「政府、機構或社區」地帶，以及是否須在三跑道系統的詳細設計完成後劃設更多用途地帶。西貢及離島規劃專員鍾文傑先生回應說，機場島東部已有一個「商業」地帶。該處有若干尚未發展的用地，可提供數十萬平方米的總樓面面積。此外，「其他指定用途」註明「機場服務設施用地」地帶內也會提供一些附屬於機場的政府、機構或社區設施。由於分區計劃大綱圖的作用是顯示概括的用途地帶，因此不會顯示詳細的用途，例如附屬的政府、機構或社區設施。現時機場島的用途地帶也是以類似的方法處理。主席表示，現時機場島的南部和東部分別劃設了一些特定用途地帶，例如「其他指定用途」註明「商業園」地帶和「其他指定用途」註明「商業」地帶，所以擬議填海區將不會另設「商業」地帶。另外，擬建的客運大樓內的商店及服務行業可視為經常准許的附屬設施。

14. 經商議後，小組委員會決定：

- 「(a) 同意對赤鱸角分區計劃大綱核准圖作出建議的修訂，以及《赤鱸角分區計劃大綱草圖編號 S/I-CLK/12C》(展示時會重新編號為 S/I-CLK/13)及其《註釋》適宜根據條例第 5 條展示；以及
- (b) 採用《赤鱸角分區計劃大綱草圖編號 S/I-CLK/12C》(展示時會重新編號為 S/I-CLK/13)的經修訂《說明書》，以說明城規會就這份分區計劃大綱圖各土地用途地帶所訂定的規劃意向和目標，以及該經修訂的《說明書》將連同這份分區計劃大綱草圖一併公布。」

[主席多謝西貢及離島規劃專員鍾文傑先生出席會議，解答委員的提問。鍾先生此時離席。]

議程項目 5

第 16 條申請

[公開會議]

A/I-DB/5

擬在劃為「住宅(丁類)」地帶及「綠化地帶」的大嶼山稔樹灣村毗鄰的政府土地闢設宗教機構(教堂及相關社區服務)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/I-DB/5 號)

15. 小組委員會備悉，申請人於二零一五年四月八日要求延期兩個月考慮這宗申請，讓其有時間聯絡相關人士，並就政府部門的意見作出回應。這是申請人首次要求延期。

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。

[邱榮光博士及黎慧雯女士於此時到席。]

議程項目 6

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/SK-PK/213 擬在劃為「綠化地帶」的西貢龍尾村路
第 213 約地段第 242A 號 A 分段及
第 242A 號餘段和毗連政府土地興建屋宇
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/SK-PK/213 號)

簡介和提問部分

17. 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；
- (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，收到共十份公眾意見書，分別來自創建香港、世界自然基金會香港分會及區內居民。他們均反對這宗申請，因為擬建的屋宇不符合「綠化地帶」的規劃意向，以及當局不應容忍任何「先破壞，後建設」的活動。他們表示應避免對交通造成影響和令該「綠化地帶」的質素進一步下降。批准這宗規劃申請會令公眾以為城規會接受「先破壞，後建設」的行為。西貢民政事務專員沒有收到區內人士的反對／意見；以及

- (e) 規劃署的意見——根據詳載於文件第 12 段的理由，規劃署不支持這宗申請，有關的理由撮述如下：
- (i) 擬議的私人住宅發展項目不符合「綠化地帶」的規劃意向，申請人亦未能提出有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向；
 - (ii) 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編號 10(城規會規劃指引編號 10)，因為沒有特殊情況或有力的規劃理據，支持在「綠化地帶」內發展擬議的屋宇；
 - (iii) 根據城規會規劃指引編號 10 的規定，「綠化地帶」內的發展不得涉及大範圍清除現有的天然植物。四張分別於一九九零年、一九九八年、一九九九年及二零一四年所拍的航攝照片顯示，有關的私人土地及政府土地的植物曾被大範圍清除。批准這宗規劃申請會令公眾以為城規會容忍「先破壞，後建設」的行為；以及
 - (iv) 申請地點先前的申請和涉及同一「綠化地帶」的同類申請全被拒絕，因此拒絕現在這宗申請是與小組委員會先前的決定一致。批准這宗申請，會為日後「綠化地帶」內的同類申請立下不良先例。若這些同類申請都獲批准，累積影響所及，會令該區整體的天然環境質素下降，對景觀造成不良影響。

18. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

19. 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) 擬議的住宅發展並不符合「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，而根據一般推定，此地帶不宜進行發展。申請人未能在申請書中提出有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向；
- (b) 擬議的住宅發展不符合有關「擬在『綠化地帶』進行發展而按照《城市規劃條例》第 16 條提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引編號 10，因為沒有特殊情況以支持這宗申請；以及
- (c) 批准這宗申請，會為「綠化地帶」內的其他同類申請立下不良先例。若這些同類申請都獲批准，累積影響所及，會令該區整體的天然環境質素下降，對景觀造成不良影響。」

議程項目 7

第 16 條申請

[公開會議]

A/SK-SKT/10 擬在劃為「住宅(戊類)1」地帶及顯示為「道路」的地方的西貢康定路 6 號第 215 約地段第 1002 號興建分層樓宇及屋宇
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/SK-SKT/10 號)

20. 秘書報告，英環香港有限公司(下稱「英環公司」)是申請人的顧問之一。符展成先生及黎慧雯女士已就此議項申報利益，表示目前與英環公司有業務往來。由於申請人已要求城規會延期考慮這宗申請，而符先生及黎女士並無參與有關項目，小組委員會同意他們可留在席上。

21. 小組委員會備悉，申請人於二零一五年三月二十五日要求城規會延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間準備進一步資料，以回應相關政府部門及公眾的意見。這是申請人第一次要求延期。

22. 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 8 至 12

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/SK-TLW/1 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的
西貢大浪灣鹹田第 275 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/SK-TLW/1 至 2 號)

A/SK-TLW/2 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的
西貢大浪灣鹹田第 275 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/SK-TLW/1 至 2 號)

A/SK-TLW/3 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的
西貢大浪灣鹹田第 275 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/SK-TLW/3 號)

A/SK-TLW/4 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的
西貢大浪灣鹹田第 275 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/SK-TLW/4 號)

A/SK-TLW/5 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的
西貢大浪灣鹹田第 275 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/SK-TLW/5 號)

23. 這五宗申請的性質類似，而且申請地點非常接近，都是在同一「鄉村式發展」地帶內，故小組委員會同意一併考慮這五宗申請。

[許智文教授此時到席。]

簡介和提問部分

24. 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五宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景特別指出鹹田村和大浪村是一級歷史鄉村，屬價值高的文物古蹟。二零零零年四月二十日，《大浪灣分區計劃大綱草圖編號 S/SK-TLW/1》展示予公眾查閱。城規會收到共五份反對書。城規會在二零零零年十一月三日及二零零一年四月二十七日聆聽這些反對意見後，決定建議修訂該分區計劃大綱草圖，以順應部分反對意見，包括在《註釋》的「鄉村式發展」地帶土地用途表中，把「新界豁免管制屋宇」由第一欄移至第二欄。在此安排下，如在「鄉村式發展」地帶內發展新界豁免管制屋宇，須向城規會申請規劃許可；
- (b) 擬分別在五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 II，撮錄如下：
 - (i) 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這五宗申請有所保留，因為申請人未能提供資

料，證明擬建的新村屋與周邊的文化景觀協調；

- (ii) 康樂及文化事務署(下稱「康文署」)古物古蹟辦事處(下稱「古蹟辦」)表示，為保存鹹田村整體的原貌性和完整性，並盡量減少干擾現有村屋和避免對歷史鄉村的氛圍造成不良的視覺影響，申請人應先物色其他遠離鹹田村現有村屋的土地；以及
 - (iii) 關於申請編號 A/SK-TLW/3 及 5，漁農自然護理署署長表示，擬建的小型屋宇可能會影響一些成齡樹，申請人須修改擬建小型屋宇的位置，以盡量減低對現有樹木的影響；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，申請編號 A/SK-TLW/1 至 5 分別收到 3 800 份、3 769 份、3 766 份、3 764 份及 3 786 份公眾意見書，主要都是反對有關的申請。這些意見書分別來自海下之友、一名 Temple Chambers 成員、創建香港、嘉道理農場暨植物園公司、一名立法會議員、環保觸覺、長春社及個別人士，而個別人士的意見書大多採用相似的格式。每宗申請的提意見人主要的反對理由和關注事項撮錄如下：
- (i) 不應在政府土地及前郊野公園地區進行屋宇發展；
 - (ii) 申請地點範圍內有成齡樹；
 - (iii) 重建村內的荒廢村屋更為可取；
 - (iv) 擬議的發展不能紓緩香港的房屋問題；
 - (v) 批准這宗申請會為同類申請立下不良先例，可能會導致區內有大範圍的小型屋宇發展；

- (vi) 擬議的發展會在生態、歷史、考古、景觀、視覺、排污及環境方面，對周邊地區有不良影響；
 - (vii) 擬議的發展不符合《大浪灣分區計劃大綱圖》所訂「鄉村式發展」地帶的規劃意向；
 - (viii) 須考慮批准有關發展對周邊的水域和郊野公園的累積影響；
 - (ix) 申請人未有提交環境、景觀、排水或排污方面的影響評估；
 - (x) 對小型屋宇的需求不大可能是真的；
 - (xi) 申請人沒有計劃改善該村的基礎設施及日後的服務；
 - (xii) 該區沒有交通通道；以及
 - (xiii) 擬議的發展與現有的村屋不協調，並會影響鄉村布局的完整性。
- (e) 西貢民政事務專員沒有收到區內人士的反對／意見；以及
- (f) 規劃署的意見——根據詳載於文件第 12 段的理由，規劃署不支持這宗申請，有關的理由撮述如下：
- (i) 大浪及鹹田的舊村屋在建築及布局方面均具傳統特色，是價值高的文物古蹟。鹹田村及大浪村屬一級歷史鄉村。康文署古蹟辦認為申請人沒有提交資料，證明新建的村屋與具歷史價值的屋宇協調，不會影響現有鄉村布局的完整性；
 - (ii) 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境認為申請人沒有提供資料及理據，說明新建的新

界豁免管制屋宇與鹹田村協調，以及有關建議不會影響現有鄉村布局的完整性。批准這些申請會為有關的「鄉村式發展」地帶內的其他同類申請立下不良先例。若這些同類申請都獲得批准，累積影響所及，大浪灣的文物古蹟會受到影響；以及

- (iii) 每宗申請各收到約 3 800 份公眾意見書，表示反對有關申請或對有關申請表示關注，理由已於上文第 24(d)段述明。

25. 麥黃潔芳女士回應主席的提問時說，康文署古蹟辦表示，鹹田村整體村屋具保存價值。主席詢問鹹田村附近那些市民經常光顧的士多的位置。麥太太回應說，那些士多位於有關的「鄉村式發展」地帶外。一名委員表示，擬建的屋宇與現有舊屋宇的外觀不協調，若批准興建擬議屋宇，會破壞該村的現有特色。

商議部分

26. 委員大致同意拒絕這五宗申請。一名委員詢問拒絕這些申請的用意，是否在於禁止在有關的「鄉村式發展」地帶內興建新的新界豁免管制屋宇，因為建議拒絕理由(b)指出，批准這些申請會為有關的「鄉村式發展」地帶內的其他同類申請立下不良先例。此外，雖然這五宗申請的地點並非全都在現有的村屋附近，卻一律建議拒絕這五宗申請。該名委員質疑，若小組委員會沒有這用意，是否有必要採用建議的拒絕理由(b)，因為這個理由可能暗示有關的「鄉村式發展」地帶內不得興建任何新的新界豁免管制屋宇。另一名委員表示，應就在有關「鄉村式發展」地帶內興建新的新界豁免管制屋宇，訂立一套相關政府部門(特別是康文署古蹟辦)可以接受的準則。主席表示拒絕理由(a)恰當，因為申請人只提供了擬建新界豁免管制屋宇的位置及基本設計。

27. 小組委員會不支持這五宗申請，但要求規劃署聯同康文署古蹟辦就在有關「鄉村式發展」地帶內興建新的新界豁免管制屋宇訂立一套可以接受的準則。主席繼而就應否採用建議的拒絕理由(b)，請委員表達意見。

28. 一名委員表示，建議拒絕理由(b)所指的是「其他同類申請」而不是「其他申請」。小組委員會可能會考慮批准有關「鄉村式發展」地帶內與這五宗申請不同類的申請(即申請人能證明新建的村屋與現有的屋宇協調，不會影響鄉村布局的完整性，不會對歷史鄉村造成不良的視覺影響)。拒絕理由(b)沒有暗示有關的「鄉村式發展」地帶內不得興建任何新的新界豁免管制屋宇。經商議後，小組委員會同意拒絕理由(b)亦屬恰當。

29. 主席回應一名委員的提問，表示小組委員會會根據申請人提交的計劃考慮申請，小組委員會沒必要告知申請人其計劃怎樣才會獲批准。

30. 經進一步商議後，小組委員會決定拒絕這些申請。委員繼而審閱文件第 12.1 段所載的拒絕理由，認為理由恰當。各宗申請的有關理由是：

「(a) 鹹田屬一級歷史鄉村，鹹田村內很多村屋都具有整體保存價值。申請人未能證明新建的村屋與現有具歷史價值屋宇協調，不會影響鄉村布局的完整性，不會對歷史鄉村造成不良的視覺影響；以及

(b) 批准這些申請會為有關「鄉村式發展」地帶內的其他同類申請立下不良先例。若這些同類申請都獲得批准，累積影響所及，大浪灣的文物古蹟會受到影響。」

[主席多謝城市規劃師／西貢及離島劉振謙先生及高級城市規劃師／西貢及離島麥黃潔芳女士出席會議，解答委員的提問。劉先生及麥太太此時離席。]

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、劉志庭先生及曾焯基先生此時獲邀到席上。]

議程項目 13 至 15

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/DPA/NE-TT/23 擬在劃為「非指定用途」地區的大埔高塘
第 289 約地段第 429 號及毗連政府土地
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/DPA/NE-TT/23 號)

A/DPA/NE-TT/24 擬在劃為「非指定用途」地區的大埔高塘
第 289 約地段第 464 號及毗連政府土地
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/DPA/NE-TT/24 號)

A/DPA/NE-TT/25 擬在劃為「非指定用途」地區的大埔高塘
第 289 約地段第 476 號 A 分段第 1 小分段、
第 476 號 C 分段第 2 小分段、
第 476 號 A 分段餘段及第 476 號 C 分段餘段
興建兩幢屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/DPA/NE-TT/25 號)

31. 這三宗申請的性質類似，而且申請地點非常接近，都是
在同一「未指定用途」地區內，故小組委員會同意一併考慮這
三宗申請。

簡介和提問部分

32. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區楊倩女士簡介這三
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) 擬分別在申請編號 A/DPA/NE-TT/23 及 24 的申
請地點興建的屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)

及擬在申請編號 A/DPA/NE-TT/25 的申請地點興建的兩幢屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)；

(c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段和附錄 IV，撮錄如下：

(i) 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對申請編號 A/DPA/NE-TT/23 及 24 有所保留，因為申請地點目前只可經由不足 1 米闊的行人徑及樓梯前往，運送建築機械及材料無法運到申請地點。有關建築工程可能會影響附近一帶大片成齡土生樹羣。申請編號 A/DPA/NE-TT/24 的申請地點北部位於植物茂生的斜坡上，可能需要建造護土牆，此舉會令附近的景觀進一步受影響。不過，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。申請人表示有另一條建築通道，卻沒有就這方面提供足夠資料。批准這兩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，令該翠綠山丘的整體質素下降；以及

(ii) 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對申請編號 A/DPA/NE-TT/25 有所保留。雖然申請地點及毗連地區的植物疑被清除，申請地點內亦沒有重要的景觀資源，但批准這宗申請會立下不良先例，引來更多小型屋宇發展，累積影響所及，或會對高塘村以北現有的林地地區的景觀造成不良影響，令該區的整體質素下降；

(d) 在法定公布期的首三個星期內，城規會分別就申請編號 A/DPA/NE-TT/23、24 及 25 收到 14 份、15 份及 18 份公眾意見書。這些公眾意見書分別由反對有關申請的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、高塘村業主及租戶協會、海下之友、西貢之友及個別人士，以及一些支持有關申請的個別人士提交。反對理由主要包括

這些申請不符合有關發展地區審批圖／「非指定用途」地區的規劃意向；擬議的發展對生態、景觀和環境會有不良影響；批准這宗申請會立下不良先例；申請地點及鄰近地方有植物被清除；高塘有非法通道；申請人沒有提交相關的技術評估報告；申請人興建擬議的小型屋宇只為圖利；當局為分區計劃大綱圖作出詳細規劃前不應批准任何發展；以及基礎設施不能滿足額外的需求等。至於支持這些申請的理由，主要包括申請人為高塘的原居村民；高塘的「鄉村式發展」地帶內可供發展小型屋宇的土地不足；由於申請地點位於高塘「鄉村範圍」內的私人土地，這些申請可予從寬考慮；擬議的發展不會對環境造成很大影響；原居村民有權和有需要在自己的地段興建小型屋宇；等待批准小型屋宇申請需時良久等；

(e) 大埔民政事務專員沒有收到區內人士的反對／意見；以及

(f) 規劃署的意見——根據詳載於文件第 12 段的評估，規劃署不反對這三宗申請，有關的評估撮述如下：

(i) 這三宗申請大致符合「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% 在高塘的「鄉村範圍」內，而且高塘的「鄉村式發展」地帶內並沒有足夠土地應付小型屋宇的需求，因此，可從寬考慮這三宗申請；

(ii) 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這三宗申請有所保留。針對其所關注的問題，只要在規劃許可加入附帶條件，規定申請人提交並落實美化環境及／或保護樹木建議，並加入相關的指引性質的條款，便可解決。至於申請編號 A/DPA/NE-TT/23 及 24，申請人保證不會為申請地點範圍外的樹木帶來干擾，亦不會砍伐及修剪樹木，並會採取良好的地盤施工方法，以及提交保護樹木及

美化環境建議。雖然已鋪地面的約 40 米長梯級少於 1 米闊，但梯級兩旁沒有樹木，間隙空間較闊。該已鋪地面的樓梯所穿越的山坡，大部分位於政府土地上。現有法例賦予漁農自然護理署署長權力保護政府土地上的樹木；

- (iii) 對於申請地點的植物疑被清除，規劃署總城市規劃師／中央執行管制及檢控組表示，申請地點沒有涉及任何正在進行執管行動的個案，他對這三宗申請亦沒有意見。其他相關的政府部門對這三宗申請不表反對或沒有負面意見；
- (iv) 在同一「非指定用途」地區內申請地點附近有五宗同類申請，於二零一五年二月及三月在有附帶條件下全獲小組委員會批准。這些獲批准的申請與現在這三宗申請的規劃情況相若；以及
- (v) 表示反對申請的公眾意見主要關於發展地區審批圖／「非指定用途」地區的規劃意向、對周邊地區的不良影響、立下不良先例、高塘有植物被清除及設有非法通道、申請人沒有提交相關的技術評估報告、擬議的小型屋宇發展的謀利問題、基礎設施不足等。對於這些意見，上述相關政府部門的意見和規劃評估已有相關的回應。至於有意見指當局為分區計劃大綱圖作出詳細規劃前不應批准任何發展，須留意的是，擬備發展審批地區圖的目的並非禁止發展，而是在當局擬訂分區計劃大綱圖之前，對區內的發展作出規劃管制。在這段期間提出的發展申請，城規會會根據相關的指引及部門的意見，按個別情況考慮每宗申請。

33. 委員並無就這三宗申請提出問題。

商議部分

34. 主席表示，申請編號 A/DPA/NE-TT/23 的申請地點位於一座山丘上，該處有一所鄉村學校，大幅土地已被平整。小組委員會最近亦收到並批准一些有關在該山丘興建新界豁免管制屋宇的臨時申請，該山丘上適合用作發展新界豁免管制屋宇的土地所餘無幾。主席備悉這三宗申請擬建的新界豁免管制屋宇的布局雜亂無章，要求規劃署與相關的土地擁有人聯絡，商討是否可重新規劃擬議新界豁免管制屋宇的位置，務求能盡用該山丘上的土地發展新界豁免管制屋宇。小組委員會備悉該山丘的用地邊界主要是根據相關的私人地段劃定。

35. 楊倩女士回應一名委員的問題，表示文件編號 A/DPA/NE-TT/25 的圖 A-2 上，申請編號 A/DPA/NE-TT/19 至 21 的地點標題寫有「待決」，是排印上的錯誤，小組委員會已於二零一五年三月二十七日在有附帶條件下批准這三宗申請。

36. 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，批准這三宗申請。這三宗申請的規劃許可有效期均至二零一九年四月十七日止；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。這三宗申請的規劃許可須附加下列條件：

關於申請編號 A/DPA/NE-TT/23

- 「(a) 如申請人所建議闢設化糞池，而其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。」

關於申請編號 A/DPA/NE-TT/24

- 「(a) 如申請人所建議闢設化糞池，而其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(包括地盤平整工程圖則)，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。」

關於申請編號 A/DPA/NE-TT/25

- 「(a) 如申請人所建議闢設化糞池，而其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。」

37. 小組委員會亦同意告知這三宗申請的申請人下述事宜：

關於申請編號 A/DPA/NE-TT/23

- 「(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，大埔地政處隨後便會處理有關的小型屋宇申請。申請人已就這宗小型屋宇申請申請換地。地政總署會以業主身分全權酌情處理有關的小型屋宇申請，若予批准，或會附加條款和條件。不過，該署不保證申請人會獲給予通往有關的小型屋宇的通行權或會獲批准闢設通往該處的緊急車輛通道。有關的地盤平整工程及雨水排放工程或會涉及政府土地及其他換地得來的私人土地。如在小型屋宇擬議有蓋範圍外進行工程，申請人在展開有關工程

前，須先取得大埔地政處的許可／豁免及／或徵求有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) 留意運輸署署長的意見，現有的鄉村路徑和行人徑並不是由運輸署管轄。申請人須向地政當局查核該鄉村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鄉村路徑和行人徑的管理和維修保養責任誰屬；
- (d) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，申請地點附近並無由渠務署負責維修保養的公共排水渠。申請人／擁有人須妥善保養這些排水系統，如在系統運作期間發現系統不足或欠妥，須作出補救。如因系統故障而造成損害或滋擾，申請人／擁有人亦須就所引致的申索和要求，承擔責任及作出彌償。申請地點附近並無公共污水收集系統，申請人須就擬議發展項目的污水處理／排放及設置化糞池事宜，徵詢環境保護署的意見。申請人亦須留意下列事項：
 - (i) 不論擬議的排水工程是在有關地段範圍之內還是之外進行，有關的排水設施都須由地段擁有人自費建造及維修保養；
 - (ii) 如要在有關地段範圍外進行工程，必須先取得大埔地政專員及／或有關私人地段的擁有人的許可和同意；
 - (iii) 地段擁有人／發展商須採取一切預防措施，防止有關發展對有關地段附近現有排水設施的任何部分構成干擾、破壞及污染，特別是不會對天然河溪、鄉村排水渠、溝渠及毗鄰地區造成負面影響。倘現有的排水設施受到任何破壞，地段擁有人／發展商須就所引致

的一切必須的修理工程、賠償及其他後果負上責任；

- (iv) 申請人須因應申請地點的實際情況設計排水建議，以徵詢渠務署的意見／取得渠務署的同意，但渠務署不會協助申請人設計其排水建議。申請人設計排水建議時，須考慮排水設施的性能及其對周邊環境的影響，如有需要，須徵詢其他有關方面／政府部門的意見；
- (v) 擬議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；
- (e) 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；
- (f) 留意漁農自然護理署署長的意見，未獲政府批准，申請人不得進行任何工程；
- (g) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，申請人須就風水林徵詢漁農自然護理署有關生態方面的意見，並須檢討擬議的渠道線向，以盡量減少對申請地點範圍外現有的景觀資源造成不必要的影響；
- (h) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，為向發展項目供水，申請人或須把其項目的內部供水系統伸延，以接駁至最接近而合適的公共水管。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
- (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／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：

- (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
- (j) 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，取得城規會規劃許可。」

關於申請編號 A/DPA/NE-TT/24

- 「(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，大埔地政處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處理有關的小型屋宇申請，若予批准，或會附加條款和條件。不過，該署不保證申請人會獲給予通往有關的小型屋宇的通行權或會獲批准闢設通往該處的緊急車輛通道。有關的地盤平整工程及雨水排放工程或會涉及政府土地及其他私人土地。如在有關私人地段範圍外進行工程，申請人在展開有關工程前，須先取得大埔地政處的許可／豁免及／或徵求有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) 留意運輸署署長的意見，現有的鄉村路徑並不是由運輸署管轄。申請人須向地政當局查核該鄉村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鄉村路徑的管理和維修保養責任誰屬；
- (d) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，申請地點附近並無由渠務署負責維修保養的公共排水渠。申請人／擁有人亦須妥善保養這些排水系統，如在系統運作期間發現系統不足或欠妥，須作出補救。如因系統故障而造成損害或滋擾，申請人／擁有人亦須就所引致的申索和要求，承擔責任及作出彌償。申請地點附近並無公共污水收集系統，申請人須就擬議發展項目的污水處理／排放及設置化糞池事宜，徵詢環境保護署的意見。申請人亦須留意下列事項：
 - (i) 不論擬議的排水工程是在有關地段範圍之內還是之外進行，有關的排水設施都須由地段擁有人自費建造及維修保養；
 - (ii) 如要在有關地段範圍外進行工程，必須先取得大埔地政專員及／或有關私人地段的擁有人的許可和同意；
 - (iii) 地段擁有人／發展商須採取一切預防措施，防止有關發展對有關地段附近現有排水設施的任何部分構成干擾、破壞及污染，特別是不會對天然河溪、鄉村排水渠、溝渠及毗鄰地區造成負面影響。倘現有的排水設施受到任何破壞，地段擁有人／發展商須就所引致的一切必須的修理工程、賠償及其他後果負上責任；
 - (iv) 申請人須因應申請地點的實際情況設計排水建議，以徵詢渠務署的意見／取得渠務署的

同意，但渠務署不會協助申請人設計其排水建議。申請人設計排水建議時，須考慮排水設施的性能及其對周邊環境的影響，如有需要，須徵詢其他有關方面／政府部門的意見；

- (v) 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；
- (e) 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；
- (f) 留意漁農自然護理署署長的意見，未獲政府批准，申請人不得干擾有關地段範圍外的植物，尤其是政府土地上的樹木，亦不得進行任何工程；
- (g) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，申請人須就風水林徵詢漁農自然護理署有關生態方面的意見，並須檢討擬議的渠道線向，以盡量減少對申請地點範圍外現有的景觀資源造成影響；
- (h) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，為向發展項目供水，申請人或須把其項目的內部供水系統伸延，以接駁至最接近而合適的公共水管。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
- (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／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：

- (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
- (j) 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，取得城規會規劃許可。」

關於申請編號 A/DPA/NE-TT/25

- 「(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，大埔地政處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處理有關的小型屋宇申請，若予批准，或會附加條款和條件。不過，該署不保證申請人會獲給予通往有關的小型屋宇的通行權或會獲批准闢設通往該處的緊急車輛通道；
- (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) 留意運輸署署長的意見，現有的鄉村路徑和行人徑並不是由運輸署管轄。申請人須向地政當局查核該鄉村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鄉村路徑和行人徑的管理和維修保養責任誰屬；

- (d) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，申請地點附近並無由渠務署負責維修保養的公共排水渠。申請人／擁有人亦須妥善保養這些排水系統，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。如要在有關地段範圍外進行工程，必須先取得大埔地政專員及／或有關私人地段的擁有人的許可和同意。申請地點附近並無公共污水收集系統，申請人須就擬議發展項目的污水處理／排放及設置化糞池事宜，徵詢環境保護署的意見；
- (e) 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；
- (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，以盡量減少對環境造成的影響；
- (g) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，為向發展項目供水，申請人或須把其項目的內部供水系統伸延，以接駁至最接近而合適的公共水管。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。申請地點附近的水管不能裝置標準的柱形消防栓；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，取得城規會規劃許可。」

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/545 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 C 分段興建屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-TK/545 號)

簡介和提問部分

38. 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。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，理由主要是這宗申請不符合「綠化地帶」的規劃意向；不符合城市規劃委員會規劃指引編號 10(城規會規劃指引編號 10)；以及申請人沒有提供環境、景觀、排水及排污方面的影響評估。大埔民政事務專員沒有收到區內人士的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據詳載於文件第 12 段的評估，規劃署不反對這宗申請。擬建的小型屋宇符合「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有超過 50% 在「鄉村範圍」內，而且有關鄉村的「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。這宗申請可獲城規會從寬

考慮。由於預期擬議發展不會對景觀、交通，以及現有和計劃闢設的基礎設施(例如排污、排水及供水設施)造成負面影響，因此這宗申請符合城規會規劃指引編號 10。對於表示反對這宗申請的公眾意見，上述的政府部門意見及規劃評估已有相關回應。

39. 一名委員表示，有關鄉村可供應付小型屋宇需求的土地(相等於 129 幅小型屋宇用地)可應付 61 宗尚未處理的小型屋宇申請，而批准這宗申請會立下不良先例，鼓勵小型屋宇向申請地點東面的「綠化地帶」擴散。劉志庭先生回應該名委員的問題時，表示小組委員會在加入規劃許可附帶條件下批准在同一「綠化地帶」內的申請編號 A/NE-TK/531 及 540，主要是考慮到有關的申請地點已平整，沒有植物，以及擬建的小型屋宇符合「臨時準則」。小組委員會在加入規劃許可附帶條件下批准申請編號 A/NE-TK/521 及 522，主要是考慮到申請地點大部分位於「鄉村式發展」地帶內，申請地點沒有植物，以及擬建的小型屋宇符合「臨時準則」。

商議部分

40. 一名委員表示，與申請編號 A/NE-TK/521 及 522 的申請地點比較，這宗申請的申請地點有不同的位置因素及情況。該名委員不支持這宗申請，因為在有關「鄉村式發展」地帶內可供使用的土地能應付尚未處理的小型屋宇申請。主席回應說，小組委員會先前已詳細討論同類的問題，小組委員會同意不應完全忽略預測未來 10 年的小型屋宇需求量，但在考慮小型屋宇發展申請時，可考慮該預測佔多少比重。如計及預測有關「鄉村式發展」地帶未來 10 年的小型屋宇需求量(即 211 幢小型屋宇)，則「鄉村式發展」地帶內可供使用的土地(相等於 129 幅小型屋宇用地)未能應付有關鄉村未來全部的小型屋宇需求(相等於約 272 幅小型屋宇用地)。規劃署建議批准這宗申請，因為申請地點鋪了硬地面，沒有植物，位於「鄉村範圍」內，並且符合「臨時準則」。

41. 劉志庭先生解答一名委員的問題，指出申請地點東鄰有一個私人漁塘。

42. 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四月十七日止；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) 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
- (b) 把污水排放系統接駁公共污水渠，而有關情況必須符合水務署署長或城規會的要求。」

43. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- 「(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，可接駁擬建屋宇的污水渠；申請人須自費把擬建屋宇的污水渠接駁至該公共污水渠；同時要預留足夠的地方，以便將來進行污水渠接駁工程；
- (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；以及
 - (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；
- (d) 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廊內，申請人須先諮詢中華電力及與中華電力作出安排；
 - (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 17

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-TK/546 在劃為「鄉村式發展」地帶及「農業」地帶的大埔汀角村第 29 約的政府土地闢設附屬於新界豁免管制屋宇的臨時私人花園(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-TK/546 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) 闢設附屬於新界豁免管制屋宇的臨時私人花園；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 8 段。相關政府部門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接獲八份公眾意見書，分別來自鄰近住宅項目的互助委員會、汀角村村公所的主席和副主席、兩名村代表和三名市民。其中一名提意見人認為批准這宗申請會為附近的同類申請立下不良先例，其餘所有提意見人則支持這宗申請，主要的考慮因素是擬議用途規模小和有效期短，不會阻塞通道和影響鄰近的地方。大埔民政事務專員並無接獲區內人士的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據載於文件第 10 段的評估，規劃署認為有關臨時用途可予容忍三年。對於有公眾意見指批准這宗申請會立下不良先例，小組委員會是按每宗申請的個別情況作出考慮。

[馬詠璋女士於此時到席。]

45. 就文件的圖 A-4 所示，主席詢問在該排新界豁免管制屋宇以東的一塊狹長已鋪築土地作何用途。該排新界豁免管制屋宇包括擬闢設附屬私人花園的所涉屋宇及其南面的其他新界豁免管制屋宇。劉志庭先生在回應時表示，該塊狹長土地已進行地下排水工程，並已蓋上混凝土。前往該排新界豁免管制屋宇的通道將設於東面。劉先生在回應一些委員的提問時表示，沒有資料顯示該通道所在土地的類別。由於在所涉屋宇南面的新界豁免管制屋宇完全位於「鄉村式發展」地帶內，附屬私人花園為經常准許的用途，無須向城規會申請規劃許可。

46. 劉先生在回應一名委員的提問時表示，於該「鄉村式發展」地帶內，在該排新界豁免管制屋宇及其東面河溪之間的空置土地，可用以興建更多新界豁免管制屋宇。

47. 劉先生在回應一名委員的提問時表示，在所涉新界豁免管制屋宇西北面的屋宇為獲核准的新界豁免管制屋宇，現正進行施工。該屋宇設有獨立的通道。

商議部分

48. 委員大致上不同意批准這宗申請，理由是並無有力的理據支持興建擬議私人花園，並預期不會為村民帶來裨益。儘管該私人花園屬臨時性質，不會佔用「鄉村式發展」地帶內用以應付小型屋宇需求的土地，但批准這宗申請會鼓勵沿該排新界豁免管制屋宇的東面興建私人花園。秘書表示，該私人花園須取得小組委員會的規劃許可，因為申請地點北部有小部分位於「農業」地帶內。倘該私人花園沒有包括位於劃為「農業」地帶的部分，便無須向小組委員會提交規劃申請。

49. 經商議後，小組委員會決定拒絕這宗申請。委員繼而審閱載於文件第 11.3 段的拒絕理由，並認為理由恰當。有關理由如下：

「申請的用途不符合『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。申請書內沒有提出有力的理據，以支持偏離此規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然。」

[雷賢達先生於此時離席。]

議程項目 18

第 16 條申請

[公開會議]

A/TP/583 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/TP/583 號)

50. 小組委員會備悉申請人於二零一五年三月二十五日要求城規會延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間準備進一步資料，回應水務署的意見。這是申請人首次要求延期。

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

議程項目 19

第 16 條申請

[公開會議]

A/ST/864

擬在劃為「綠化地帶」及
「政府、機構或社區」地帶的
沙田第 186 約地段第 379 號及
第 380 號餘段和毗連政府土地興建屋宇
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/ST/864A 號)

52. 秘書報告，梁黃顧建築師(香港)事務所有限公司(下稱「梁黃顧公司」)、香港弘達交通顧問有限公司(下稱「弘達公司」)及英環香港有限公司(下稱「英環公司」)是申請人的顧問。符展成先生已就此議項申報利益，表示他是梁黃顧公司的董事及股東，而且目前與弘達公司及英環公司有業務往來。黎慧雯女士已就此議項申報利益，表示目前與英環公司有業務往來。由於申請人已要求城規會延期才考慮這宗申請，小組委員會同意他們可留在席上，但符先生應避免參與討論。

53. 小組委員會備悉申請人於二零一五年三月三十日要求城規會再延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有足夠時間為這宗申請準備在環境、交通、排水及排污方面的修訂技術評估，而該評估將會於四月中完成。這是申請人第二次要求延期。

54. 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，小組委員會已給其最多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(連同上次延期)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 20

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/ST/872

為批給在劃為「工業」地帶的沙田火炭
坳背灣街 14 至 24 號金豪工業大廈第 1 座
地下 C5 單位(部分)作臨時「商店及服務行業
(地產代理及零售商店)」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/ST/872 號)

55. 秘書報告，鄒桂昌教授已就此議項申報利益，因為他在火炭擁有一個住宅物業，而申請處所正位於火炭。由於鄒教授的物業不能直接望及申請處所，小組委員會同意鄒教授可留在席上。

簡介和提問部分

56. 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) 為批給經營臨時商店及服務行業(地產代理及零售商店)(申請編號 A/ST/778)的規劃許可續期三年；

- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段。相關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，而沙田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——根據載於文件第 11 段的評估，規劃署認為有關臨時用途可再予容忍三年。

57. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

58. 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，由二零一五年五月十九日至二零一八年五月十八日止，並須附加以下條件：

- 「(a) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零一五年十一月十八日或之前)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；
- (b) 在規劃許可續期之日起計九個月內(即在二零一六年二月十八日或之前)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；以及
- (c) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(a)或(b)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

59. 小組委員會亦同意告知申請人以下事宜：

- 「(a) 批給為期三年的臨時規劃許可，是要讓城規會監察區內工業樓面空間的供求情況，確保不會妨礙落實有關處所長遠擬作工業用途的規劃意向；

- (b) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界東(1)及牌照小組的意見，擬議用途須符合《建築物條例》的規定，例如該商店與毗連的工場之間，必須有耐火效能達120分鐘的隔火障隔開，而且不應對毗連的現有處所的逃生途徑造成不良影響。倘要分間有關單位／處所，必須符合《建築物條例》／《建築物(小型工程)規例》的規定。申請人須根據《建築物條例》的規定，委聘註冊建築專業人士統籌有關的建築工程(如有者)。申請人另須為殘疾人士提供足夠的通道和設施，《建築物(規劃)規例》第72條和《設計手冊：暢通無阻的通道2008》在此適用；以及
- (c) 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後，便會制訂詳細的消防安全規定。有關單位須提供與相關工業大廈的工業用途部分完全分隔的逃生途徑。關於有關處所的耐火結構事宜，申請人須遵守由建築事務監督負責執行的《建築物消防安全守則》，以及遵從《有關履行在工業處所就商業用途實行消防安全措施的規劃許可附帶條件的須知》所載的規定。」

議程項目 21

第 16 條申請

[公開會議]

A/ST/873 在劃為「工業」地帶的
大圍城運路 13 至 15 號(沙田市地段第 39 號)
樓上集團中心地下部分經營商店及服務行業(零售)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/ST/873 號)

60. 秘書報告，永利行測量師有限公司(下稱「永利行」)是申請人的顧問。梁慶豐先生已就此議項申報利益，表示永利行曾捐款給他現時工作的香港大學建築學院房地產及建設系。小組委員會備悉梁先生已就未能出席會議致歉。

61. 小組委員會備悉申請人於二零一五年四月二日要求城規會延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間準備進一步資料，回應政府部門的意見。這是申請人首次要求延期。

62. 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。

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

粉嶺、上水及元朗東區

議程項目 22

第 12A 條申請

[公開會議]

Y/YL-NSW/3 申請修訂《南生圍分區計劃大綱核准圖
編號 S/YL-NSW/8》，把位於元朗榮基村以南
第 107 約地段第 1743 號 C 分段餘段(部分)
的申請地點
由「露天貯物」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-NSW/3A 號)

63. 秘書報告，這宗申請由新鴻基地產有限公司(下稱「新鴻基公司」)的附屬公司輝強有限公司提交。艾奕康有限公司(下稱「艾奕康公司」)、創智建築師有限公司(下稱「創智公司」)、英環香港有限公司(下稱「英環公司」)及雅邦規劃設計有限公司(下稱「雅邦公司」)是申請人的顧問。以下委員就此議項申報利益：

- 符展成先生 — 目前與新鴻基公司、艾奕康公司、創智公司、英環公司及雅邦公司有業務往來。
- 黎慧雯女士 — 目前與新鴻基公司、艾奕康公司、英環公司及雅邦公司有業務往來。
- 李美辰女士 — 為香港活力都會協會的秘書長，該會曾獲新鴻基公司贊助。
- 黃仕進教授 — 目前與艾奕康公司有業務往來；及為香港大學土木工程系講座教授兼系主任，而艾奕康公司曾贊助該系的一些活動。

64. 申請人已要求城規會延期考慮這宗申請。小組委員會同意符先生及黎女士可以留在席上，但應避免參與討論。由於李女士及黃教授涉及間接利益，小組委員會同意他們可以留在席上。

65. 小組委員會備悉申請人於二零一五年三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，回應所收到的政府部門及公眾的意見，以及讓各政府部門有時間審閱這宗申請。這是申請人第二次要求延期。

66. 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，小組委員會已給其最多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(連同上次延期)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 23

第 12A 條申請

[公開會議]

Y/YL-NTM/1 申請修訂《牛潭尾分區計劃大綱核准圖
編號 S/YL-NTM/12》，把位於元朗石湖圍
第 105 約多個地段和毗連政府土地的申請地點
由「綜合發展區」地帶改劃為
「綜合發展區(1)」地帶
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 Y/YL-NTM/1 號)

67. 秘書報告，這宗申請由新鴻基地產有限公司(下稱「新鴻基公司」)的附屬公司 **Bonus Plus Company Limited** 提交。艾奕康有限公司(下稱「艾奕康公司」)、英環香港有限公司(下稱「英環公司」)及弘達交通顧問有限公司(下稱「弘達公司」)是申請人的顧問。以下委員已就此議項申報利益：

- | | | |
|-------|---|---|
| 符展成先生 | — | 目前與新鴻基公司、艾奕康公司、英環公司及弘達公司有業務往來。 |
| 黎慧雯女士 | — | 目前與新鴻基公司、艾奕康公司及英環公司有業務往來。 |
| 李美辰女士 | — | 為香港活力都會協會的秘書長，該會曾獲新鴻基公司贊助。 |
| 黃仕進教授 | — | 目前與艾奕康公司有業務往來；及為香港大學土木工程系講座教授兼系主任，而艾奕康公司曾贊助該系的一些活動。 |

68. 申請人已要求城規會延期考慮這宗申請。小組委員會同意符先生及黎女士可以留在席上，但應避免參與討論。由於李女士及黃教授涉及間接利益，小組委員會同意他們可以留在席上。

69. 小組委員會備悉申請人於二零一五年三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，回應相關政府部門的意見。這是申請人首次要求延期。

70. 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。

議程項目 24

第 12A 條申請

[公開會議]

Y/YL-KTS/4 申請修訂《錦田南分區計劃大綱核准圖編號 S/YL-KTS/11》，把位於元朗江廈圍第 106 約地段第 470 號、第 471 號、第 472 號、第 1276 號、第 1277 號餘段、第 1335 號 A 分段、第 1335 號餘段、第 1336 號餘段、第 1337 號餘段、第 1338 號、第 1339 號、第 1340 號、第 1341 號、第 1342 號、第 1343 號餘段、第 1344 號餘段及第 1351 號餘段和毗連政府土地的申請地點由「住宅(丁類)」地帶及「農業」地帶改劃為「住宅(乙類)」地帶
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 Y/YL-KTS/4B 號)

71. 小組委員會備悉申請人於二零一五年三月六日要求城規會延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間準備進一步資料，回應規劃署城市設計及園境組和建築署就這宗申請的最新意見。這是申請人第三次要求延期。

72. 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，小組委員會已再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(連同上兩次延期)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]

A/FSS/233 擬在劃為「工業」地帶的粉嶺安樂門街 35 至 37 號
經營商店及服務行業／食肆
(設於經大規模改建的現有建築物)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/FSS/233 號)

73. 小組委員會備悉申請人於二零一五年四月二日要求城規會延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間準備進一步資料，回應相關政府部門的意見。這是申請人首次要求延期。

74. 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 26

第 16 條申請

[公開會議]

A/FSS/234 擬在劃為「工業」地帶的上水寶蓮路 21 號
經營食肆、辦公室和商店及服務行業
(只限設於經大規模改建的現有建築物)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/FSS/234 號)

75. 秘書報告，創智建築師有限公司(下稱「創智公司」)及弘達交通顧問有限公司(下稱「弘達公司」)是申請人的顧問。符展成先生已就此議項申報利益，表示目前與創智公司及弘達公司有業務往來。由於申請人已要求城規會延期考慮這宗申請，而符先生又沒有參與這宗申請，小組委員會同意符先生可以留在席上。

76. 小組委員會備悉申請人於二零一五年四月一日要求城規會延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間準備進一步資料，回應相關政府部門的意見。這是申請人首次要求延期。

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

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

議程項目 27

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/KTN/13 在劃為「鄉村式發展」地帶的上水河上鄉 H75 號及 H76 號第 95 約地段第 1386 號餘段(部分)、第 1387 號 A 分段、第 1387 號 B 分段(部分)、第 1387 號餘段(部分)、第 1388 號 A 分段(部分)及第 1388 號餘段(部分)和毗連政府土地
關設社會福利設施(殘疾人士院舍)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/KTN/13 號)

簡介和提問部分

78. 小組委員會備悉，文件第 10 頁的替代頁已於會上呈閱。該替代頁旨在修正文件第 12.2 段所建議的規劃許可附帶條件(d)項。

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 關設社會福利設施(殘疾人士院舍)；
- (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接獲兩份公眾意見書，分別來自一名北區區議員，以及上水區鄉事委員會主席暨河上鄉居民代表。該名北區區議員對申請並無意見，而上水區鄉事委員會主席暨河上鄉居民代表則建議有關殘疾人士院舍須提供適當的排污設施，並防止其院友在附近遊蕩和對村民造成滋擾。北區民政事務專員並無接獲區內人士的反對／意見；以及

- (e) 規劃署的意見——根據詳載於文件第 11 段的評估，規劃署不反對這宗申請。對於有關提供排污設施的公眾意見，由於所涉關注事宜可通過附加規劃許可附帶條件予以處理，即要求申請人提交並落實排水建議，渠務署不反對這宗申請。至於有提意見人建議有關殘疾人士院舍須防止其院友在附近遊蕩和對村民造成滋擾，申請人已就殘疾人士院舍的管理事宜作出解釋，以避免同類事件再次發生。

80. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

81. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項規劃許可須附加以下條件：

- 「(a) 在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一六年一月十七日或之前)提交並落實排水建議，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (b) 在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一六年一月十七日或之前)提供消防裝置及滅火水源，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (c) 在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一六年一月十七日或之前)提交並落實美化環境建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；以及
- (d) 倘在指明日期當日仍未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，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

82. 小組委員會亦同意告知申請人以下事宜：

- 「(a) 在申請地點展開發展前，必須先取得規劃許可；

- (b) 這項規劃許可是批給申請所擬議的構築物，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構築物。申請人須立即採取行動，清拆該等未獲許可涵蓋的構築物；
- (c) 留意地政總署北區地政專員的意見，倘規劃申請獲批給許可，地段擁有人須向北區地政處申請短期豁免書及短期租約，以涵蓋違例構築物。地政總署會以業主身分全權酌情考慮有關申請，但不保證予以批准及該等違例構築物可以保留。倘予批准，申請人須履行地政總署可能施加的條款及條件，包括但不限於繳付費用及地價等。倘不予批准，或條款及條件不獲地段擁有人接納，則縱使獲批規劃許可，擁有人可能仍須移除該等違例構築物；
- (d) 留意運輸署署長的意見，申請人須與有關的地政和維修保養當局釐清該幅土地和連接河上鄉排峰路的鄉村路徑(申請人擬在此上落客貨和讓車輛迴轉)所在土地的類別，以及管理和維修保養責任誰屬；
- (e) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，申請地點所在的地方並無公共污水渠可供接駁。申請人須就擬議發展的污水處理／排放設施徵詢環境保護署的意見；
- (f) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，申請地點位於抽洪集水區內；
- (g) 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(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；
 - (ii) 若擬在申請地點進行任何新的建築工程，必須先取得屋宇署的許可及同意，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領取牌照，申請人須留意申請地點上任何擬作該用途的現有構築物必須符合發牌當局對建築物安全和其他相關方面可能作出的規定；
 - (v) 關於上述第(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 米的指定街道，根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條，須在提交建築圖則階段，由當局釐定申請地點准許的發展密度；以及
- (h) 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 章的要求。消防處在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。」

議程項目 28

第 16 條申請

[公開會議]

A/NE-KTS/364 擬在劃為「綜合發展區」地帶的上水古洞南第 92 約地段第 1027 號、第 1029 號、第 1030 號、第 1034 號 A 分段、第 1034 號 B 分段、第 1039 號(部分)、第 1040 號、第 1042 號餘段、第 1043 號餘段、第 1044 號餘段(部分)、第 1045 號、第 1047 號、第 2233 號(部分)、第 2251 號 A 分段餘段、第 2256 號餘段、第 2315 號(部分)及第 2316 號餘段(部分)和毗連政府土地興建屋宇
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-KTS/364C 號)

83. 小組委員會備悉申請人於二零一五年四月八日要求城規會延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間聯絡運輸署及為交通影響評估進行敏感度檢查。此外，申請人需要額外時間更新環境評估內的噪音模型及排水影響評估內的水力模型，以回應環境保護署及渠務署提出而尚未處理的意見。這是申請人第四次要求延期。

84. 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，小組委員會已再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四次延期，小組委員會同意告知申請人，小組委員會已給其合共八個月時間(連同先前三次延期)準備所要提交的進一步資料，所以這是最後一次延期，以後不會批准再延期。

議程項目 29

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/NE-KTS/393 在劃為「農業」地帶的上水古洞南坑頭
第 100 約地段第 840 號餘段(部分)
關設已准許屋宇
(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)的
臨時私人泳池(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/NE-KTS/393 號)

簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 關設已准許屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)的臨時私人泳池(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，收到三份公眾意見書，分別來自一名北區區議員、創建香港及一名公眾人士。該名北區區議員表示對這宗申請沒有意見，並提議應諮詢附近的居民，而創建香港及該名公眾人士則反對這宗申請，主要理由如下：
 - (i) 擬議發展的目的與「農業」地帶的目的不同；
 - (ii) 批准這項發展項目對公眾沒有益處，因為該附屬私人花園及泳池不是服務公眾或附近社區；

- (iii) 申請地點較宜用作興建民居；
 - (iv) 此臨時用途一經批准，一般會予以續期，令該土地難以用作其他有需要的發展；以及
 - (v) 會為日後同類的申請立下不良先例；
- (e) 北區民政事務專員沒有收到區內人士的反對／意見；以及
- (f) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所作的評估，規劃署認為這項臨時用途可予容忍三年。雖然私人泳池不符合「農業」地帶的規劃意向，但申請地點毗鄰一幢現有的新界豁免管制屋宇，當該新界豁免管制屋宇的先前申請(編號 A/NE/KTS/318)獲批准時，申請地點已鋪築硬地面及平整。倘規劃許可屬臨時性質，而申請人要求的批准期限是合理的，則批准這宗申請不會預先限制了該地區的長遠發展。私人泳池應不會對附近地區的交通、環境、排水及景觀造成負面的影響，而相關的政府部門對這宗申請沒有負面意見或不表反對。對於上述 85(d)段所提到反對這宗申請的公眾意見，上述收到的政府部門意見及規劃評估已有相關回應。

86. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

87. 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，至二零一八年四月十七日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 臨時泳池不得開放予公眾人士使用；
- (b) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一五年十月十七日或之前)，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；

- (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(即在二零一六年一月十七日或之前)，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；
- (d) 如在規劃許可有效期內未有遵守上述規劃許可附帶條件(a)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；
- (e) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(b)或(c)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
- (f) 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。」

88. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

「(a) 留意地政總署北區地政專員的意見如下：

- (i) 有關地段在未獲北區地政處批准的情況下，搭建了泳池、過濾泵及圍牆。根據有關契約，該等構築物乃不能接受，北區地政處保留對該等違規事項採取執行契約條款行動的權利；以及
- (ii) 北區地政處不保證會予批准短期豁免書的申請。倘予批准，或會施加北區地政處認為合適的條款和條件，包括繳付豁免書費用及行政費用；

(b) 留意運輸署署長的意見，通往申請地點的鄉村通道須經過一條不知名的鄉村路徑連接坑頭路，該條不知名的鄉村路徑並非由運輸署管理。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；以及

- (c) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，申請地點位於抽洪集水區內。」

議程項目 30

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-KTS/663

擬在劃為「農業」地帶的元朗八鄉錦河路
第 113 約地段第 104 號 A 分段
臨時露天存放建築材料及機械(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-KTS/663 號)

89. 小組委員會備悉申請人於二零一五年四月一日要求城規會延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間準備進一步資料，回應相關政府部門的意見。這是申請人首次要求延期。

90. 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 31

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-PH/714 在劃為「住宅(丁類)」地帶的元朗八鄉橫台山永寧里第 114 約地段第 355 號(部分)、第 356 號 B 分段餘段(部分)、第 357 號、第 358 號(部分)及第 362 號 B 分段餘段(部分)臨時露天存放待售車輛(私家車及輕型貨車)，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-PH/714 號)

簡介和提問部分

91. 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) 臨時露天存放待售車輛(私家車及輕型貨車)，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。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請，理由是申請地點的東北鄰(約 20 米外)及附近一帶有易受影響的用途(即民居)，預計會對環境造成滋擾；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局並無接獲公眾意見，而元朗民政事務專員也沒有接獲區內人士提出的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據在文件第 12 段所作的評估，規劃署認為有關臨時用途可予容忍三年。雖然環保署署長不支持這宗申請，但在法定公布期內當局並無接獲區內人士提出的反對，而在過去三年環保署署長亦沒有接獲環境方面的投訴。為回應在環境方

面潛在的憂慮，建議施加規劃許可附帶條件，限制申請地點作有關用途的作業時間，並禁止使用重型貨車和進行與工場有關的活動，以及限制所存放物料の種類。此外，申請人亦須遵照最新發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，以紓減任何潛在影響。

92. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

93. 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，為期三年，至二零一八年四月十七日止，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) 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 24 公噸的重型貨車(包括貨櫃車拖頭／拖架)在申請地點停泊／存放或進出申請地點；
- (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、保養、維修、清洗、噴漆或其他工場活動；
- (e) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點存放已拆解的汽車和廢料；
- (f) 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；

- (g) 在規劃許可有效期內的任何時間，必須妥為維修保養現有的車輛入口通道；
- (h) 在規劃許可有效期內的任何時間，必須妥為保養申請地點內所有的園景植物；
- (i) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一五年十月十七日或之前)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；
- (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(即在二零一六年一月十七日或之前)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；
- (k) 在批給規劃許可之日起計六星期內(即在二零一五年五月二十九日或之前)設置滅火筒，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (l) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一五年十月十七日或之前)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；
- (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(即在二零一六年一月十七日或之前)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；
- (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)、(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；以及
- (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。」

94. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- 「(a) 申請地點必須時刻保持整潔；
- (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，申請地點包括以集體政府租契持有的舊批農地。該租契訂有限制，倘事先未獲政府的批准，不得搭建構築物。申請地點可由錦田公路經政府土地前往。地政總署不會為所涉的政府土地進行維修保養工程，也不保證給予通行權。相關的地段擁有人須向地政總署提出申請，以獲准在申請地點搭建額外構築物，或把申請地點上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，申請人必須履行地政總署可能附加的條款及條件，其中包括繳付地價或費用等；
- (d) 留意運輸署署長的意見，申請地點經一段區內通道接達公共道路網絡，而該段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，並與相關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；
- (e) 留意路政署總工程師／新界西的意見，申請人須按照路政署最新制訂的標準圖則 H1113 號和 H1114 號，或 H5133 號、H5134 號和 H5135 號(視乎何者配合毗鄰的現有行人路而定)，在錦田公路的路口興建車輛進出通道。申請人亦須採納足夠的排水措施，以避免地面水由申請地點流至附近的公共道路及排水渠；
- (f) 須採納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》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；

- (g) 留意消防處處長的意見，考慮到有關建議的設計／性質，預計有需要提供消防裝置。因此，申請人須向消防處提交附有擬議消防裝置的相關平面圖，以供審批。平面圖須按比例繪製，並註明尺寸及佔用性質。擬設消防裝置的位置亦須在平面圖上清楚標示。申請人須遵守載於小組委員會文件附錄 V 的露天貯物良好作業指引。為履行有關裝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)，以供審批。申請人須留意，倘擬議構築物須符合《建築物條例》(第 123 章)的規定，消防處會在收到正式提交的建築圖則後才制訂詳細的消防安全規定；以及
- (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》，凡未經屋宇署批准而在已批租土地上搭建的現有構築物(並非新界豁免管制屋宇)，乃屬違例構築物，不應指定作這宗申請的任何用途。在申請地點進行任何新的建築工程(包括改裝貨櫃／露天棚架作為臨時建築物)前，必須先取得建築事務監督的批准及同意，否則即屬違例建築工程。申請人須按《建築物條例》的規定，委聘認可人士統籌擬議的建築工程。申請人須分別根據《建築物(規劃)規例》第 5 條及第 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，屋宇署可視乎需要根據其針對違例建築工程的政策採取執法行動，並予以清拆。即使獲批給規劃許可，也不應視作在《建築物條例》下，申請地點現有的建築工程或違例建築工程亦獲許可。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)條釐定核准的發展密度。」

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

屯門及元朗西區

[高級城市規劃師／屯門及元朗西黎定國先生、何劍琴女士及簡國治先生於此時獲邀到席上。]

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/945 在劃為「未決定用途」地帶的元朗廈村第 124 約地段第 95 號(部分)、第 96 號(部分)、第 108 號 A 分段(部分)、第 119 號(部分)、第 154 號(部分)、第 155 號、第 156 號(部分)、第 157 號餘段(部分)及第 158 號餘段(部分)和毗連政府土地關設臨時貨物裝卸及貨運設施(物流中心)(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-HT/945 號)

95. 秘書報告，黎慧雯女士已就此議項申報利益，因為其配偶任股東的一間公司，在廈村擁有兩塊土地。小組委員會備悉黎女士配偶所擁有的土地並非直接望向申請地點，因此同意黎女士可留在席上。

[黎慧雯女士於此時暫時離席。]

簡介和提問部分

96. 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) 關設臨時貨物裝卸及貨運設施(物流中心)，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(最接近的約距 92 米)及接達道路(田廈路)有易受影響的土地用途，預計會造成環境滋擾；

- (d) 當局在法定公布期的首三個星期內並無接獲公眾意見，元朗民政事務專員亦沒有接獲區內人士的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件在第 12 段的評估，認為有關臨時用途可予容忍三年。至於環保署署長反對這宗申請，須知在過去三年，並無涉及申請地點環境方面的投訴。為了緩解可能對環境造成的影響，建議加入限制營業時間的規劃許可附帶條件。此外，申請人須遵照「處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引」，以盡量減低可能對毗鄰地區環境造成的影響。鑑於上一次的規劃許可(申請編號 A/YL-HT/742)已被撤銷，建議批給較短的履行規劃許可期限，以監察履行有關附帶條件的情況。

97. 委員沒有就這宗申請提出問題。

商議部分

98. 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，至二零一八年四月十七日止，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，申請地點的現有圍欄必須妥為保養；

- (d) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛在公共道路排隊等候，或以倒車方式進出公共道路；
- (e) 在規劃許可有效期內的任何時間，申請地點的現有排水設施必須妥為保養；
- (f) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一五年七月十七日或之前)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；
- (g) 在批給規劃許可之日起計三個月內(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；
- (h) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一五年七月十七日或之前)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六個月內(即在二零一五年十月十七日或之前)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) 倘在許可有效期內沒有履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)或(e)項的任何一項，獲批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (k) 倘在上述指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(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。」

99. 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) 批給較短的履行規劃許可期限，是為了監察申請人履行有關附帶條件的情況。倘申請人未能履行規劃許可附帶條件，以致規劃許可被撤銷，則日後再次提交的規劃申請未必會獲城規會從寬考慮；
- (c) 與申請地點的相關擁有人解決涉及擬議發展的任何土地問題；
- (d) 留意地政總署元朗地政專員的意見，申請地點位於根據集體政府租契批租的舊批農地，事先未經政府批准，不得搭建構築物。當局沒有批准佔用已納入申請地點範圍的政府土地(約 2.7 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，不應受到鼓勵。第 124 約地段第 119 及 154 號私人土地為短期豁免書第 1948 號及 1950 號所分別涵蓋，獲准搭建構築物作「存放及維修貨櫃」用途；第 124 約地段第 95 號私人土地則為短期豁免書第 2187 號所涵蓋，獲准搭建構築物作「拆卸車輛及存放廢金屬」用途。申請地點可經其他私人地段及一條區內路徑接達田廈路，元朗地政處不會為所涉政府土地進行維修保養工程，亦不保證給予通行權。短期豁免書持有人須向元朗地政處申請修訂其短期豁免書的條款。此外，未獲短期豁免書所涵蓋的地段的相關擁有人，則須向元朗地政處提出申請，以獲准在私人土地上搭建構築物，或把違例情況納入規範。申請人亦須就佔用的政府土地申請短期租約。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／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」，以盡量減低可能對環境造成的滋擾；
- (f) 留意運輸署署長的意見，申請地點內須有足夠空間讓車輛迴轉。申請人須向地政監督查核有關道路所

在土地的類別，並與相關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入鄰近的公共道路及排水渠；
- (h) 留意消防處處長的意見，考慮到擬議構築物的設計／性質，預計有需要提供消防裝置。因此，申請人須向消防處提交附有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。此外，倘申請人擬申請豁免設置消防處所訂的消防裝置，須提出理據予消防處考慮。然而，申請人須留意，倘擬議構築物須符合《建築物條例》(第 123 章)的規定，消防處會在收到正式提交的建築圖則後才制訂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，在申請地點進行任何新的建築工程(包括改裝貨櫃／露天棚架作為臨時建築物)前，必須先取得建築事務監督的批准及同意，否則即屬違例建築工程。申請人須按《建築物條例》的規定，委聘認可人士統籌擬議建築工程。對於在已批租土地上進行的違例建築工程，建築事務監督可視乎需要要根據屋宇署針對違例建築工程的政策採取執法行動，並予以清拆。即使獲批給規劃許可，也不應視作在《建築物條例》下，申請地點現有的建築工程或違例建築工程亦獲許可。就此而言，申請人須分別根據《建築物(規劃)規例》第 5 條及第 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)條釐定核准的發展密度；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，如適用)，以確定申請地點或附近是否設有地下電纜(及／或架空

電纜)。根據所取得的電纜圖則及相關繪圖，倘申請地點位於規劃署頒布的《香港規劃標準與準則》所訂明輸電電壓水平在 132 千伏或以上的高壓架空電纜的較理想工作走廊內，則申請人須事先諮詢供電商並與其作出有關安排。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 33

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-HT/948 在劃為「休憩用地」地帶的
元朗廈村第 125 約地段第 908 號餘段
闢設臨時公眾停車場(私家車及輕型貨車)
(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-HT/948 號)

100. 秘書報告，黎慧雯女士已就此議項申報利益，表示她的配偶為一間公司的股東，該公司在廈村擁有兩幅土地。小組委員會備悉黎女士已暫時離席。

簡介和提問部分

101. 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) 臨時公眾停車場(私家車及輕型貨車)(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。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持

這宗申請，因為申請地點附近(最近的住宅距離申請地點約 55 米)及沿有關通道(屏廈路)有易受影響用途，預計環境會受到滋擾；

- (d) 在法定公布期的首三個星期內，沒有收到公眾意見書，而元朗民政事務專員沒有收到區內人士的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段作出的評估，規劃署認為臨時用途可予容忍三年。關於環保署署長反對這宗申請，在過往三年，當局沒有收到針對申請地點而證明屬實的環境滋擾投訴。為了減輕可能造成的環境影響，建議加入規劃許可附帶條件，包括限制營業時間、限制停泊的車輛類型(只限於私家車及輕型貨車)，以及規定必須張貼通告，表明可停泊的車輛類型。當局亦會告知申請人，須遵從最新的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，以盡量減少對鄰近地區可能造成的環境影響。

102. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

103. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。有關的規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一八年四月十七日止，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，不得於晚上十一時至早上七時在申請地點作業；
- (b) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有未根據《道路交通條例》獲發有效牌照的車輛在申請地點停泊／存放；
- (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》所界定的旅遊車、中

型或重型貨車(即超過 5.5 公噸)(包括貨櫃車拖頭／拖架)進入申請地點或在申請地點停泊／存放；

- (d) 在規劃許可有效期內，須時刻在申請地點的當眼位置張貼通告，表明不得有《道路交通條例》所界定的中型或重型貨車(即超過 5.5 公噸)(包括貨櫃車拖頭／拖架)在申請地點停泊／存放；
- (e) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至公共道路及倒車進出公共道路；
- (f) 在規劃許可有效期內的任何時間，必須時刻維修保養申請地點現有的邊界圍欄；
- (g) 在規劃許可有效期內，必須時刻維修保養現有排水設施；
- (h) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一五年七月十七日或之前)，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月內(即在二零一五年十月十七日或之前)，提交車輛進出通道建議，而有關建議必須符合路政署署長或城規會的要求；
- (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(即在二零一六年一月十七日或之前)，落實車輛進出通道建議，而有關情況必須符合路政署署長或城規會的要求；
- (k) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一五年十月十七日或之前)，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；

- (l) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一五年十月十七日或之前), 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;
- (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(即在二零一六年一月十七日或之前), 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;
- (n) 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)、(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。」

104. 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任何與這項發展有關的土地問題;
- (b) 留意地政總署元朗地政專員的意見, 申請地點包含根據集體政府租契持有的舊批農地。有關租契規定, 事先未獲政府批准, 不得搭建任何構築物。由屏廈路通往申請地點須通過一條在政府土地上的行人路。元朗地政處不為該政府土地進行維修保養工程, 亦不保證申請人會獲給予通行權。倘這宗申請獲得批准, 有關土地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, 或會

附加條款及條件，包括規定申請人繳付地價或費用；

- (c) 遵從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；
- (d) 留意運輸署署長的意見，申請地點須有足夠空間讓車輛轉動；
- (e) 留意路政署總工程師／新界西的意見，申請人須採取足夠的排水措施，以防止地面水由申請地點流往附近的公共道路及排水渠。路政署並不負責維修保養任何連接申請地點與屏廈路的通道；
- (f) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，根據已提交的保護樹木及美化環境建議，現有的樹木須保留在申請地點周邊範圍；
- (g) 留意消防處處長的意見，申請人須把載有消防裝置建議的相關平面圖提交消防處審批。平面圖須按比例繪製，並註明尺寸和佔用性質。平面圖上須清楚標示擬設消防裝置的位置；以及
- (h) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，倘現時在已批租土地上的構築物（並非新界豁免管制屋宇）是未經屋宇署批准而搭建的，根據《建築物條例》，乃屬違例建築物，不得指定作這宗申請所涉及的任何獲批准的用途。申請人若擬在申請地點的已批租土地上進行任何新的建築工程（包括搭建作臨時建築物用的貨櫃／開放式屋棚），必須先取得建築事務監督的許可和同意，否則有關工程即屬違例建築工程。申請人亦須按《建築物條例》的規定，委聘一名認可人士統籌擬議的建築工程。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。若申請地點並非緊連一條至少闊 4.5 米的指明街道，根據《建築物(規劃)規例》第 19(3) 條，須在提交建築圖則的階段，由當局釐定該地點准許的發展密度。」

[黎慧雯女士此時返回席上。]

議程項目 34

第 12A 條申請

[公開會議]

Y/YL/9 申請修訂《元朗分區計劃大綱核准圖編號 S/YL/21》，把位於元朗水車館街 28 號元朗市地段第 405 號的申請地點由「其他指定用途」註明「附設地面商舖之公眾停車場」地帶改劃為「其他指定用途」註明「住宅發展及附設地面商舖之公眾停車場」地帶(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 Y/YL/9 號)

105. 秘書報告，這宗申請由信和置業有限公司(下稱「信和」)的附屬公司 **Beauty Plaza Limited** 提交。馬梁建築師事務所(香港)有限公司(下稱「馬梁公司」)、弘達交通顧問有限公司(下稱「弘達公司」)及英環香港有限公司(下稱「英環公司」)是申請人的顧問。符展成先生已就此議項申報利益，表示目前與信和、弘達公司及英環公司有業務往來。黎慧雯女士已就此議項申報利益，表示目前與馬梁公司及英環公司有業務往來。由於申請人已要求城規會延期考慮這宗申請，小組委員會同意符先生可留在席上，但應避免參與討論。由於黎女士沒有參與這個項目，小組委員會同意黎女士可留在席上。

106. 小組委員會備悉申請人於二零一五年四月九日要求城規會再延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間回應公眾的意見，以及運輸署署長就申請地點附近公眾泊車設施的情況的具

體意見。為此，申請人須相應修改交通影響評估及擬議發展的布局設計。這是申請人第二次要求延期。

107. 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，小組委員會已給其最多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(連同上次延期)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 35

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/709 擬在劃為「住宅(乙類)1」地帶的元朗唐人新村
第 121 約地段第 1145 號 J 分段餘段
經營臨時食肆(小型餐廳)和商店及服務行業
(便利店／超級市場、洗衣店及地產代理)
(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-TYST/709A 號)

簡介和提問部分

108. 小組委員會備悉，文件英文版第 6 頁和第 13 頁的兩頁替代頁(更新了運輸署署長的意見及相應的指引性條款)已提交席上。

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

(a) 申請的背景；

- (b) 擬經營的臨時食肆(小型餐廳)和商店及服務行業(便利店／超級市場、洗衣店及地產代理)；
- (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，收到 22 份公眾意見書。其中三名提意見人不反對這宗申請，因為擬議發展可以為地區提供服務。其他所有提意見人(包括富麗花園業主立案法團)均反對這宗申請，理由主要涉及交通、環境、衛生、排污、消防安全及土地用途協調的問題。有提意見人關注到擬議的發展會影響寧靜的居住環境及對附近居民產生滋擾。一些提意見人認為車輛和行人的流量增加會令區內道路情況及治安變差，以及鼓勵非法泊車及上落貨活動，因為申請地點沒有提供泊車位。其他提意見人則擔心環境／衛生及排污方面的問題，包括商店深夜營業、擬議食肆會產生油煙、蟲鼠為患，以及產生惡臭的問題。此外，他們亦憂慮擬議的發展會產生類似唐人新村路洗碗工場的滋擾問題。一些提意見人認為，申請地點應用作發展住宅或政府、機構或社區設施，而擬議的用途應設於遠離主要住宅發展的地方。元朗民政事務專員沒有收到區內人士的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所作的評估，規劃署認為臨時用途可予容忍三年。關於公眾表示反對這宗申請，以及憂慮擬議食肆可能會產生滋擾，擬經營的食肆的規模(即建築面積不超過 300 平方米)較小，而申請人必須符合政府部門的要求及遵守相關規則及條例。此外，諮詢過的相關政府部門對這宗申請沒有負面意見，並建議加入相應的規劃許可附帶條件(包括有關限制營業時間的附帶條件)，以盡量減少可能造成的影響。

110. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

111. 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，至二零一八年四月十七日止，並須附加下列條件：

- 「(a) 在規劃許可有效期內，不得於晚上十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的任何時間，不得有車輛在申請地點停泊／存放或進出申請地點；
- (c) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛在公共道路排隊等候或以倒車方式進出公共道路；
- (d) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一五年十月十七日或之前)，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，在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一六年一月十七日或之前)，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；
- (f) 就上文(e)項條件而言，在規劃許可有效期內，必須時刻維修保養所設置的排水設施；
- (g) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一五年十月十七日或之前)，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(即在二零一六年一月十七日或之前)，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；

- (i) 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)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；以及
- (j) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(d)、(e)、(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。」

112. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- 「(a) 擬經營的便利店／超級市場的營業時間只可與申請地點其他擬議用途的營業時間相同，以減少對附近地區的住宅發展造成負面影響；
- (b) 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。有關租契規定，事先未獲政府批准，不得搭建任何構築物。第121約地段第1145號J分段餘段為短期豁免書第1474號所涵蓋，該豁免書容許把有關土地作棉紡織廠用途。地段的擁有人須向元朗地政處申請准其在申請地點搭建額外的構築物作擬議的用途，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，或會附加條款及條件，包括規定申請人繳付地價或費用。由唐人新村西路前往申請地點須經過一條非正式的鄉村路徑，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給予通行權；
- (c) 留意運輸署署長的意見，車輛不得在公共道路上停泊；
- (d) 留意路政署總工程師／新界西的意見，申請人須採取足夠的排水措施，以防止地面水由申請地點流往附近的公共道路及排水渠；

- (e) 採納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，申請人亦須注意，申請地點排出的所有廢水須符合《水污染管制條例》的規定；
- (f) 留意食物環境衛生署署長(下稱「食環署署長」)的意見，在申請地點經營任何食物業須取得由食環署署長簽發的有效食物業牌照，而營運食物業須遵守相關部門所訂明的規定／條件。有關的食物業在營運期間不得對周邊地區的衛生造成滋擾；
- (g) 留意消防處處長的意見，消防處在收到正式提交的建築圖則或相關發牌當局的轉介後，便會制訂詳細的消防安全規定；
- (h) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，沒有記錄顯示申請地點現有的構築物曾獲建築事務監督批准。倘現時在已批租土地上的構築物(並非新界豁免管制屋宇)是未經屋宇署批准而搭建的，根據《建築物條例》，乃屬違例建築物，不得指定作這宗申請所涉的任何用途。申請人若擬在申請地點進行任何新的建築工程(包括搭建作臨時建築物用的貨櫃)，必須先取得建築事務監督的許可和同意，否則有關工程即屬違例建築工程。申請人亦須按《建築物條例》的規定，委聘一名認可人士統籌擬議的建築工程。對於在已批租土地上搭建的違例建築物，如有需要，建築事務監督可根據屋宇署針對違例建築工程的政策，採取執法行動，予以清拆。即使獲批給規劃許可，也不應視作在《建築物條例》下，申請地點現有的建築工程或違例建築工程亦獲許可。倘申請擬議的用途須申領牌照，則申請人須注意，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。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。若申請地點並非緊連一條至少闊 4.5 米的指明街道，根據《建築

物(規劃)規例》第 19(3)條，須在提交建築圖則的階段，由當局釐定該地點准許的發展密度；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)。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。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。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 36

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/722 在劃為「未決定用途」地帶的元朗白沙村第 119 約地段第 774 號(部分)及第 775 號(部分)和毗連政府土地闢設臨時貨倉存放建築材料(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-TYST/722 號)

簡介和提問部分

113. 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) 關設臨時貨倉存放建築材料(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 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用途，即住宅用途，最接近者就在申請地點北面，預料環境會受到滋擾；
- (d) 在法定公眾公布期的首三個星期內，沒有收到公眾的意見，元朗民政事務專員亦沒有收到區內人士的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所作的評估，規劃署認為有關的臨時用途可予容忍三年。雖然環保署署長反對這宗申請，但有關的發展主要是在密封的貨倉構築物內作存放用途，而所有上落客貨活動均會在貨倉內進行。此外，過往三年當局並無接獲針對申請地點而證明屬實的環境滋擾投訴，申請人亦保證不會在申請地點範圍內使用重量超過 5.5 公噸的中型或重型貨車(包括貨櫃拖架／拖頭)或進行工場活動。因此，預料有關的發展不會對周邊地區的環境造成嚴重的影響。鑑於環保署署長對有關的臨時用途可能造成滋擾表示關注，故建議在規劃許可加入附帶條件，如申請人所建議，限制作業時間和車輛種類，同時禁止在申請地點進行工場活動。申請人亦須遵行最新的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》的規定，盡量減少對環境的潛在影響。

114. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

115. 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，至二零一八年四月十七日止，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，不得於星期日和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清洗、修理、拆件及其他工場活動；
- (d) 如申請人所建議，在規劃許可有效期內的任何時間，不得有《道路交通條例》所界定重量超過 5.5 公噸的中型或重型貨車(包括貨櫃拖頭／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，不得有車輛排隊至公共道路及倒車進出公共道路；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一五年十月十七日或之前)，落實已獲接納的美化環境建議，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(即在二零一五年十月十七日或之前)，提交經修訂的排水建議，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(即在二零一六年一月十七日或之前)，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；
- (i) 就上文(h)項條件而言，在規劃許可有效期內，申請人須時刻維修保養已設置的排水設施；
- (j) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一五年十月十七日或之前)，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(即在二零一六年一月十七日或之前)，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) 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(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；
- (m) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(f)、(g)、(h)、(j)或(k)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (n) 在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。」

116. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- 「(a) 在申請地點展開所申請的用途前，須先取得規劃許可；
- (b) 與申請地點其他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，事先未獲政府批准，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63平方米，有待核實)。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，申請人須把申請地點範圍內那部分政府土地剔出，或在實際佔用該部分政府土地前申請正式許可。地政總署會以業主身分全權酌情考慮有關申請，但不保證會予以批准；倘予批准，或會

附加條款及條件，包括規定申請人繳付地價或費用。此外，由公庵路前往申請地點須經過政府土地及私人土地，元朗地政處不會為該政府土地進行維修保養工程，亦不保證申請人會獲給予通行權；

- (d) 留意運輸署署長的意見，申請人須向地政當局查核由公庵路通往申請地點的通道／小路／路徑所在土地的類別，並與有關的地政和維修保養當局釐清該通道／小路／路徑的管理和維修保養責任誰屬。另外，申請地點範圍內須有足夠空間讓車輛轉動，亦不得有車輛在公共道路停泊；
- (e) 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任何連接申請地點與公庵路的通道。另外，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；
- (f) 遵行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》的規定，以盡量減低對環境可能造成的滋擾；
- (g) 留意渠務署總工程師／新界北對已提交的排水建議（文件附錄 I 的附件 Ia 及圖 A-4）的意見，申請人須提供計算方法，證明擬議 U 型排水渠的尺寸恰當。申請人須在排水設施圖上標示擬議排水井的管道內底水平，以供參考。建議書須顯示如何把申請地點範圍內的徑流排放到擬議的 U 型排水渠（水流方向）。申請人亦須提交詳細渠道接駁資料，顯示如何把申請地點發展項目的雨水排放到現有排水設施，以徵詢當局的意見。倘該排水設施是區內的鄉村排水渠，則須徵詢元朗民政事務專員的意見。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。發展項目不得妨礙地面水流或對現有的天然河溪、鄉村水渠、溝渠及鄰近地區等造成負面影響。申請人在其地段界線外展開排水工程前，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；

- (h) 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；
- (i) 留意消防處處長的意見，以擬議用途的設計／性質而言，預料有需要設置消防裝置。因此，申請人須提交附有消防裝置建議的相關平面圖予消防處審批。平面圖須按比例繪製，並註明尺寸及佔用性質，而擬設消防裝置的位置亦須在平面圖上清楚標示。不過，申請人要留意，倘擬議構築物須符合《建築物條例》的規定，消防處收到申請人正式提交的建築圖則後，便會制訂詳細的消防安全規定；
- (j) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，該署沒有任何記錄顯示建築事務監督曾批准現位於申請地點的構築物。倘現時在已批租土地上的構築物(並非新界豁免管制屋宇)是未經屋宇署批准而搭建的，根據《建築物條例》，乃屬違例建築物，不得指定作這宗申請所涉的任何准許的用途。申請人若擬在申請地點進行任何新的建築工程(包括搭建作臨時建築物用的開放式屋棚)，必須先取得建築事務監督的許可和同意，否則有關工程即屬違例建築工程。申請人亦須按《建築物條例》的規定，委聘一名認可人士統籌擬議的建築工程。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。若申請地點並非緊連一條至少闊 4.5 米的指明街道，根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條，須在提交建築圖則的階段，由當局釐定該地點准許的發展密度；以及
- (k) 留意機電工程署署長的意見，申請人須向供電商(即中華電力有限公司，下稱「中電公司」)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：(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，必須與中電公司聯絡，如有需要，應要求中電公司遷移地下電纜及／或架空電纜，使電纜遠離擬建的構築物；以及(iii)申請人及其承建商在供電電纜附近進行工程時，必須遵守根據《供電電纜(保護)規例》訂立的《有關在供電電纜附近工作的實務守則》。」

議程項目 37

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/723 擬在劃為「住宅(乙類)1」地帶的元朗唐人新村
第 121 約地段第 1049 號 C 分段餘段、
第 1050 號 A 分段、第 1050 號 C 分段、
第 1051 號 A 分段、第 1051 號 C 分段、
第 1051 號 D 分段、第 1052 號 B 分段、
第 1052 號 H 分段、第 1125 號 A 分段及
第 1125 號 B 分段臨時露天存放建築機械及材料，
並闢設附屬工場(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-TYST/723 號)

簡介和提問部分

117. 小組委員會備悉，在當日會議開始前收到元朗區議員張木林先生的請願信。該請願信夾附張先生對這宗申請的意見，已納入文件附錄 V-2 內。

118. 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) 擬闢設臨時露天存放建築機械及材料，並闢設附屬工場，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。根據最新發出的「處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引」，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(最接近的位於申請地點的東面)，預料環境會受到滋擾。從景觀規劃的角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有所保留，從航攝照片和於二零一五年三月十八日進行的巡查所見，申請地點長滿樹木和其他植物。申請地點四周是樹群、中低建住宅樓宇和一些臨時構築物，擬議的用途與周邊環境不相協調。批准這宗申請或會立下不良先例，使「住宅(乙類)1」地帶的露天貯物用途擴散，令區內居民整體生活質素下降。此外，擬議露天貯物用途會導致大量樹木被砍伐，但申請人沒有提交保護樹木和美化環境建議，令人懷疑申請人會否盡力適當地評估發展建議對環境的影響；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局接獲 175 份公眾意見書，所有提意見人均反對這宗申請或對申請表示關注。提意見人包括元朗區議員；馬寶花園、翠逸軒、采茵軒、金沙花園、啟欣軒第 2 期和康苑的業主立案法團；金碧花園的管理處及個別人士／區內居民。提意見人均反對這宗申請或對申請表示關注，主要基於交通、環境／噪音滋擾、衛生、景觀、排水／排污、消防安全、保安和土地用途規劃／互相協調等理由。提意見人大致上關注擬議發展會破壞寧靜的居住環境、影響樓價和對附近居民造成環境滋擾。部分提意見人指出，區內路徑的闊度狹窄，無法負荷重型車輛，並且考慮到擬議發展帶

來新增的交通流量和可能出現的非法泊車問題，會危害行人安全和令區內的交通情況惡化。有提意見人亦擔心擬議發展涉及重型車輛(包括吊臂車)和存放重型物料，會損毀鄰近住宅發展的窗戶和護土牆。其他提意見人認為有關發展與周邊環境不相協調，不符合現時「住宅(乙類)1」地帶規劃意向，亦不符合元朗南研究項目中所提建議。另有提意見人擔心，批准這宗申請會為其他同類申請立下不良先例。此外，元朗民政事務專員接獲一份相關意見書，城市規劃委員會(下稱「城規會」)亦收到該份意見書，並已視之為在法定公布期內接獲的意見書處理；以及

- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所詳述的理由，規劃署不支持這宗申請，有關理由撮述如下：
- (i) 擬議發展不符合「住宅(乙類)1」地帶的規劃意向。申請書內並無有力的規劃理據，以支持偏離有關規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
 - (ii) 擬議發展與鄰近地區的現有用途不相協調，而四周主要是屬住宅性質的用途，夾雜了廟宇、果園、空置構築物、荒地及殘破建築。最接近的住宅發展「逸翠軒」實際上位於申請地點東鄰和東南鄰一條區內路徑對開。雖然鄰近地區有其他露天貯物場和貯物用途，但擬議用途是根據《城市規劃條例》可獲容忍的用途，或屬涉嫌違例發展，而規劃事務監督可對其採取執管行動。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境亦指出，申請地點四周是樹群和中低建住宅樓宇，擬在申請地點作進行的露天貯物用途與周邊環境不相協調；
 - (iii) 擬議發展不符合城規會就「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」頒布的規劃指引(城規會規劃指引編號 13E)所訂有關

第 4 類地區的規劃準則，因為申請地點先前未曾獲批給有關露天貯物用途的規劃許可；政府部門對這宗申請有負面意見；以及沒有特殊情況支持批准這宗申請；

- (iv) 環保署署長從環境角度不支持這宗申請，因為申請地點附近有易受影響用途(即民居，最接近的住宅樓宇位於申請地點以東 7 米)，預料會造成環境滋擾。從景觀規劃的角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有所保留，因為擬議用途涉及砍伐大量樹木，批准這宗申請可能會立下不良先例，使「住宅(乙類)1」地帶的露天貯物用途擴散，令區內居民的整體生活質素下降。就此而言，申請人沒有證明擬議露天貯物用途不會對周邊地區的環境和景觀造成負面影響；
- (v) 由於申請地點先前沒有露天貯物用途獲批給規劃許可，而且在分區計劃大綱圖上有關「住宅(乙類)1」地帶內沒有同類用途獲批給規劃許可，所以批准這宗申請，即使僅屬臨時性質，亦會為「住宅(乙類)1」地帶內的同類申請立下不良先例。倘這些同類申請獲得批准，累積影響所及，會令該區整體的環境質素下降；以及
- (vi) 在法定公布期內，當局接獲 175 份公眾意見書。提意見人反對這宗申請或對申請表示關注。

119. 委員沒有就這宗申請提出問題。

商議部分

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

- 「(a) 擬議發展不符合「住宅(乙類)1」地帶的規劃意向，有關的意向主要是在鄉郊地區作中等密度的近郊住宅發展。申請書內並無有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (b) 申請人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；
- (c) 擬議發展不符合城規會規劃指引編號 13E，因為申請地點位於第 4 類地區，申請人沒有提供有力的規劃理據，以證明有特殊情況支持批准這宗申請；以及
- (d) 批准這宗申請，即使僅屬臨時性質，亦會立下不良先例，令這些同類用途在「住宅(乙類)1」地帶內擴散。倘這些同類申請獲得批准，累積影響所及，會令周邊地區的整體鄉郊環境質素下降。」

議程項目 38

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/724 擬在劃為「綠化地帶」的元朗屏山大道村第121約地段第330號餘段、第331號餘段、第332號餘段及第333號餘段進行填土工程(約1米)，以作准許的農業用途(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第A/YL-TYST/724號)

簡介和提問部分

121. 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——從二零一四年五月三日的航攝照片所見，申請地點大部分範圍長滿植物，並夾雜了農地。其後於二零一五年三月十三日及二零一五年三

月十七日拍攝的實地照片則顯示，申請地點北面部分進行了填土工程，植物已被移除。現時申請地點部分地方用作露天存放鋼材和建築機械。規劃署總城市規劃師／中央執行管制及檢控表示，申請地點部分範圍的貯物用途現為一宗執管個案的目標。當局於二零一五年一月六日向有關人士發出執行通知書，要求中止違例發展。由於執行通知書的履行期限屆滿時，申請地點的違例發展仍未中止，故此當局會向有關人士採取檢控行動。基於上述情況，有證據顯示現時這宗申請屬「先破壞，後建設」的個案；

- (b) 進行填土工程(約 1 米)，以作准許的農業用途；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境從景觀規劃角度對這宗申請有些保留。她在二零一五年三月三十日實地視察時，發現申請地點北面部分鋪築了混泥土地面，並放置了建築材料。申請地點南面部分則主要種植了甘蔗和薑。至於沿申請地點的南面和東面，則樹木叢生。申請地點位處元朗公路旁的住宅發展與綠化緩衝區之間。擬議填土工程或會減低現有「綠化地帶」的綠化緩衝效應。從二零一三年六月三十日的航攝照片可見，申請地點長滿植物，但她於二零一五年三月三十日實地視察時卻發現申請地點的北面部分鋪築了混泥土地面，景觀特色有所改變。批准這宗申請或會立下不良先例，容許申請人在提出申請之前改變申請地點的原貌，削弱現有「綠化地帶」的功能。此外，擬議地盤平整工程已涵蓋申請地點的大部分地方，影響現有樹木。申請人沒有就擬議發展可能對這些景觀資源造成的影響提出紓解辦法；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局共收到四份公眾意見書，就這宗申請提出反對或表示關注。一名公眾人士關注到填土工程會危害灰沙圍南路旁的行人／司機的安全，促請當局把申請地點列為「危險斜坡」。他又指出，申請書內沒有就擬議發展可能

對鄰近地區的排水造成的影響作出評估。另一名提意見人認為，「綠化地帶」在保護居民免受車輛廢氣和噪音滋擾方面發揮着重要功能，並指出申請概要欠缺該申請的重要資料，即申請人的詳情、土地擁有權和現時申請地點實況的照片等。創建香港反對這宗申請，理由是申請人沒有就進行填土工程以作農業活動提出有力的理據，並質疑申請人進行擬議填土工程的意圖。世界自然基金會香港分會認為，申請用途不符合「綠化地帶」的規劃意向，又指出申請地點原有的植物已被移除，對自然環境造成不可逆轉的改變，並質疑是否需要逐步鋪設申請地點的地面以進行農業活動。元朗民政事務專員沒有收到區內人士就這宗申請提出的反對或意見；以及

(e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所載的理由，規劃署不支持這宗申請。有關理由撮錄如下：

(i) 沿元朗公路一帶的「綠化地帶」為西北面的民居提供緩衝區。訂明倘在「綠化地帶」內進行填土工程必須取得規劃許可，是要確保有關工程不會對鄰近地區的排水或自然環境造成負面影響。因此，擬在申請地點用碎石和瀝青進行填土工程以便作農業用途(即搭建構築物作溫室／有機水耕種植場用途)，不應因而影響該「綠化地帶」作為區內綠化緩衝區的特色或功能；

(ii) 從二零一四年五月三日的航攝照片所見，申請地點大部分範圍長滿植物，並夾雜了農地。不過，參看最近於二零一五年三月十三日及二零一五年三月十七日拍攝的實地照片，發現申請地點北面部分的植物已被廣泛移除，並且進行了地盤平整／填土工程，現時用作露天存放鋼材和建築機械。規劃事務監督曾向有關人士發出強制執行通知書，要求中止申請地點內涉及露天貯物用途的違例發展。就此而言，有證據顯示現時這宗申請

屬「先破壞，後建設」的個案。基於這個背景，小組委員會不應以申請地點「被破壞」的現狀來評審現時這宗申請，反而應考慮申請地點和周邊鄉郊環境的原狀；

- (iii) 從景觀規劃的角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對這宗申請有所保留，因為擬議填土工程可能會削弱現有「綠化地帶」的綠化緩衝功能，而且批准這宗申請或會立下不良先例，容許申請人在提出申請之前改變地點的原貌，削弱現有「綠化地帶」的功能。此外，擬議地盤平整工程已涵蓋申請地點的大部分地方，影響現有樹木，而且申請人沒有就擬議發展可能對這些景觀資源造成的影響提出紓解辦法。考慮到申請地點北面部分的填土工程涉及廣泛移除天然植物，這種造成既成事實的行為是不可容忍的。基於以上所述，這宗申請不符合城市規劃委員會規劃指引編號 10(城規會規劃指引編號 10)，因為擬議發展會影響區內的天然景致。雖然申請地點附近有汽車維修店、廣告板工場和貯物場／露天貯物場，但這些用途屬涉嫌違例發展，規劃事務監督可對其採取執管行動；
- (iv) 由於在申請地點和分區計劃大綱圖上的有關「綠化地帶」內，過往未有申請獲批給規劃許可，倘批准這宗申請，會讓公眾誤以為當局漠視「先破壞」的行為。倘同類申請獲得批准，累積影響所及，會令該區的整體鄉郊環境質素下降。批准這宗申請會立下不良先例，累積影響所及，會令該區的整體環境質素下降；以及
- (v) 在法定公布期內，當局接獲四份公眾意見書，主要基於土地用途規劃／協調、排水、景觀和安全等理由，就這宗申請提出反對或表示關注。

122. 委員並無就這宗申請提出問題。

[邱榮光博士此時離席。]

商議部分

123. 主席注意到文件第 10.1.5 段所載，漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)表示不反對為闢設有機水耕種植場而進行所涉的填土工程，原因是水耕種植是一種無土栽培的種植方法；營辦者通常會鋪築／遮蓋土地，以便進行物流管理；溫室營辦者一般會使用碎石和瀝青等物料遮蓋土地。主席要求規劃署與漁護署署長聯絡，以審視該署日後就同類申請提出的意見是否合適，因為申請地點倘作水耕種植用途，並無必要鋪築地面。一名委員表示同意。

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

- 「(a) 擬議發展不符合有關「擬在『綠化地帶』進行發展而按照《城市規劃條例》第 16 條提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引編號 10，因為擬議發展涉及廣泛移除植物，影響該區的現有景觀特色。申請人亦未能證明擬議發展不會對周邊地區的景觀造成負面影響；以及
- (b) 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。倘這些同類申請獲得批准，累積影響所及，會令該區的整體環境質素下降。」

議程項目 39

第 16 條申請

[公開會議]

A/TM-SKW/90 在劃為「鄉村式發展」地帶的屯門大欖涌第 385 約地段第 263 號 B 分段(部分)及第 268 號(部分)和毗連政府土地關設臨時燒烤場(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/TM-SKW/90B 號)

125. 小組委員會備悉，申請人於二零一五年三月二十四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，回應環境保護署署長的最新意見。這是申請人第三次要求延期。

126. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計兩個月內提交小組委員會考慮。倘申請人所提交的進一步資料不包含重要的內容，可在較短時間內處理，這宗申請可於較早的會議上提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，小組委員會已給其兩個月時間準備所要提交的進一步資料。由於這是第三次延期，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(包括先前的延期申請)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/TM-LTY Y/294 在劃為「住宅(丙類)」地帶的屯門藍地福亨村第 130 約地段第 827 號餘段(部分)及毗連政府土地關設臨時公眾停車場
(只限私家車)(為期三年)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/TM-LTY Y/294 號)

簡介和提問部分

127. 高級城市規劃師／屯門及元朗西簡國治先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 闢設臨時公眾停車場(只限私家車)，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) 當局在法定公布期的首三個星期內沒有接獲公眾意見，屯門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，規劃署認為有關的臨時用途可予容忍三年。先前一宗申請(編號 A/TM-LTTY/230)的規劃許可因申請人未有履行規劃許可附帶條件而於二零一三年十月二十四日被撤銷。雖然這宗申請由另一名申請人提交，但許可被撤銷後停車場仍一直運作。因此，建議把履行規劃許可附帶條件的期限定得較短，以密切監察履行規劃許可附帶條件的進展。

128. 委員並無就申請提出問題。

商議部分

129. 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，至二零一八年四月十七日止，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，在規劃許可有效期的任何時間內，只有《道路交通條例》所界定的私家車方可進入／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《道路交通條例》獲發有效牌照的車輛在申請地點停泊／存放；
- (d) 如申請人所建議，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，說明只有《道路交通條例》所界定的私家車方可進入／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、車輛修理、拆卸、噴漆或其他工場活動；
- (f) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為保養申請地點內已鋪築的地面；
- (g) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得有車輛排隊至公共道路或以倒車方式進出公共道路；
- (h) 在規劃許可有效期內，必須時刻妥為護理申請地點內現存的所有樹木及園景植物；
- (i) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一五年七月十七日或之前)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；
- (j) 就上文(i)項條件而言，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一五年十月十七日或之前)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；
- (k) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一五年七月十七日或之前)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六個月內(即在二零一五年十月十七日或之前)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；
- (m) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一五年七月十七日或之前)提交車輛進出口通道建議，而有關建議必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (n) 就上文(m)項條件而言，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一五年十月十七日或之前)落實車輛進出口通道建議，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (o) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一五年七月十七日或之前)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；
- (p) 倘在規劃許可有效期內沒有履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)、(f)、(g)或(h)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (q) 倘在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(i)、(j)、(k)、(l)、(m)、(n)或(o)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知。」

130. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- 「(a) 在申請地點展開發展前，必須先取得規劃許可；
- (b) 須留意，在私人土地上豎設圍牆及室外網欄的建築工程須受《建築物條例》規管。在施工前，申請人須徵得建築事務監督批准有關圖則和批出展開工程同意書。倘該等工程屬於小型工程監管制度的規管範圍，申請人須確保遵守《建築物(小型工程)規例》的簡化規定；

- (c) 把履行規劃許可附帶條件的期限定得較短，是為了密切監察申請人履行有關條件的進度；
- (d) 申請人倘再次未能履行規劃許可附帶條件，以致規劃許可被撤銷，其再次提出的申請未必會獲小組委員會從寬考慮；
- (e) 這項規劃許可是批給申請的發展／用途及構築物，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，中止該等未獲規劃許可涵蓋的發展／用途，並清拆該等未獲規劃許可涵蓋的構築物；
- (f) 留意地政總署屯門地政專員的意見，根據他於二零一五年三月十日實地視察所見，申請地點上有一個開放式棚架，而該開放式棚架下發現有七個貨櫃改裝的構築物。據了解，申請人的擬議布局設計藍圖建議在開放式棚架下搭建構築物作辦事處及收費處之用。申請人須澄清有關差異。申請地點內的政府土地侵佔了路政署工程項目的施工範圍。申請人須把建議所涉範圍限於其地段內。根據申請人的擬議排水設施圖，擬議排水井及 300 毫米的 U 形明渠設於申請地點內，而排水設施則建議鋪設在申請地點外的其他私人地段上。申請人須取得相關地段擁有人的同意。倘事先未得到屯門地政專員的書面批准／同意，不得在政府土地上進行任何排水工程。申請地點可從福亨村路經路政署管轄的一塊狹長政府土地到達。屯門地政處不會為該狹長政府土地進行維修保養工程，亦不保證給予通行權。地段擁有人須向屯門地政處申請短期豁免書，以便在有關地段搭建構築物，而佔用人須向該處申請短期租約，以便佔用所涉政府土地。他表示，屯門地政處在收到有關地段擁有人及佔用人正式提出的申請後，才會考慮短期豁免書和短期租約的建議，但不保證有關申請會獲批准，而他亦不會就此置評。地政總署會以業主身分全權酌情考慮有關申請，倘予批准，或會附加政府認為適當的條款及條件，包括收取豁免

書費用／租金、按金及行政費、以及取消批准書編號 M20260 等；

- (g) 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現時在申請地點的構築物，而屋宇署不便就該等構築物是否適合作申請的用途提供意見。倘現時在已批租土地上的構築物(非新界豁免管制屋宇)是未經屋宇署批准而搭建的，根據《建築物條例》，乃屬違例建築物，不得指定作這宗申請獲批准的任何用途。倘申請人擬在申請地點進行任何新的建築工程(包括以貨櫃或開放式棚架作臨時建築物)，必須先取得屋宇署的批准和同意，否則有關工程即屬違例建築工程。申請人須按《建築物條例》的規定，委聘認可人士統籌擬議建築工程。對於在已批租土地上進行的違例建築工程，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認可。擬議布局設計圖顯示的三個構築物屬臨時建築物，須受《建築物(規劃)規例》第 VII 部規管。根據《建築物(規劃)規例》第 5 及 41D 條，申請地點須分別設有從街道通往該地點的途徑和緊急車輛通道。根據《建築物條例》，倘擬進行任何新工程，包括搭建臨時構築物，必須正式提出申請；
- (h) 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》，以盡量減少對附近地區可能造成的環境滋擾；
- (i) 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》收集和排放申請用途所產生的任何污水。在這方面，申請人須留意，毗鄰申請地點西面界線福村路沿路有一條公共污水渠；
- (j) 留意路政署總工程師／新界西的意見，車輛通道須由地政總署屯門地政專員批准，而車輛進出口通道須按照路政署的標準建造，並符合運輸署的要求；

申請人須採取足夠的排水措施，以防止地面水由該地段流往公共道路；新興建的車輛進出口通道須由運輸署和路政署正式移交視察，並由運輸署和路政署分別負責管理和保養；

- (k) 留意路政署總工程師／工程的意見，申請人須與日後承辦擴闊福亨村路項目的承建商保持密切聯繫，以及車輛進出口通道可能需要沿福亨村路轉移，以便進行道路擴闊工程；
- (l) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，他對排水評估的詳細要求載於文件附錄 IV。申請人提交排水建議時應納入這些意見，以符合相關的規劃許可附帶條件。毗鄰申請地點的福亨村路沿路現設有公共污水收集系統。有關污水的問題，申請人應澄清有關污水收集系統的影響，亦須完全符合污水系統基礎設施的規劃當局(即環保署)的要求；以及
- (m) 留意消防處處長的意見，考慮到有關建議的設計／性質，預計有需要提供消防裝置。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。有關平面圖須按比例繪畫，並訂明尺寸和佔用性質。擬議消防裝置的安裝位置亦須在平面圖上清楚標示。」

議程項目 41

第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-PS/465

擬在劃為「鄉村式發展」地帶的
元朗屏山田廈路新李屋村
第 124 約地段第 1969 號 B 分段及
第 1970 號 B 分段闢設宗教機構(教堂)及
社會福利設施(長者日間護理中心、
早期教育及訓練中心和家長資源中心)
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件
第 A/YL-PS/465A 號)

131. 小組委員會備悉，申請人於二零一五年四月一日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓其有時間準備詳細資料回應政府部門的要求。這是申請人第二次要求延期。

132. 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，小組委員會已給其最多兩個月時間準備所要提交的進一步資料。由於這是第二次延期，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(包括先前的延期申請)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 42

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-PS/476 擬在劃為「鄉村式發展」地帶的元朗屏山第 123 約地段第 184 號 A 分段(部分)、第 184 號餘段、第 185 號 A 分段第 1 小分段(部分)及第 185 號 A 分段第 2 小分段(部分)填土，以興建准許的新界豁免管制屋宇(小型屋宇)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-PS/476 號)

簡介和提問部分

133. 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) 擬填土以興建准許的新界豁免管制屋宇(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。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 12 段所載的評估，規劃署對這宗申請不表反對。

134. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

135. 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四月十七日止；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) 於地政總署發出豁免證明書之前，提交包括排水緩解措施的排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (b) 於填土工程完成後，落實排水建議，包括建議所確定的排水緩解措施，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；以及
- (c) 倘沒有履行上述規劃許可附帶條件(a)或(b)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知。」

136. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- 「(a) 留意地政總署元朗地政專員的意見，註冊地段擁有人應通知地政總署已獲批給規劃許可。地政總署會以業主身分全權酌情考慮申請人的小型屋宇申請；

- (b) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，地盤平整工程及排水工程均屬《建築物條例》所規管的建築工程。倘申請人擬在申請地點進行任何新的地盤平整工程及／或排水工程，必須事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的地盤平整工程及／或排水工程。儘管如此，地政總署署長可根據《建築物條例(新界適用)條例》的規定，就在新界範圍內進行的地盤平整工程及／或排水工程發出豁免證明書，豁免須事先取得建築事務監督的批准及同意。申請人可聯絡地政總署元朗地政專員或徵詢認可人士的意見，以了解詳情；

- (c) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，為向發展項目供水，申請人或須把其項目的內部供水系統伸延，以接駁至最接近而合適的政府水管。申請人須解決與供水相關的任何土地問題(例如私人地段問題)，並須負責私人地段內任何支水管的建造、運作及維修保養，而有關情況必須符合水務署所訂標準；

- (d) 留意消防處處長的意見，申請人須遵照地政總署編訂的《新界豁免管制屋宇消防安全規定指引》；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(及架空電纜準線位置圖，視乎情況是否適用)，以確定申請地點或附近是否設有地下電纜(及／或架空電纜)。倘申請地點位於規劃署頒布的《香港規劃標準與準則》所訂輸電電壓水平在 132 千伏特或以上的高壓架空電纜的較理想工作走廊內，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 43

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-PS/477 在劃為「綜合發展區」地帶的元朗屏山第 122 約地段第 105 號餘段(部分)、第 107 號(部分)、第 108 號(部分)、第 111 號(部分)、第 112 號、第 113 號、第 114 號(部分)、第 115 號、第 116 號、第 118 號、第 119 號(部分)、第 120 號(部分)、第 124 號(部分)、第 127 號(部分)、第 128 號及第 158 號(部分)和毗連政府土地關設臨時物流中心及停車場(貨櫃車拖頭、貨櫃車拖架及貨車(中型／重型貨車))(為期三年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-PS/477 號)

簡介和提問部分

137. 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) 擬關設臨時物流中心及停車場(貨櫃車拖頭、貨櫃車拖架及貨車(中型／重型貨車))，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 10 段。根據《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，環境保護署署長(下稱「環保署署長」)不支持這宗申請。擬議發展會帶來重型車輛交通，並有住宅位於申請地點的 100 米範圍內；

- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局並無接獲公眾意見，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 12 段所作的評估，規劃署認為有關臨時用途可予容忍三年。對於環保署署長對這宗申請表示反對，須留意環保署署長指出由二零一二年至二零一五年一月期間申請地點並無環境投訴的記錄。申請地點自一九九八年起已獲批給規劃許可作貨櫃車輛／拖架和貨車停車場及物流中心。於現行申請的法定公布期內，當局並無接獲區內村民／居民對這宗申請提出的反對。倘加入適當的規劃許可附帶條件以紓減對環境可能造成的影響後，可考慮批准這宗申請。此外，由於申請人未能履行規劃許可附帶條件，先前申請編號 A/YL-PS/438 的規劃許可已於二零一五年三月十八日被撤銷。倘這宗申請獲批，建議批給較短的履行期限，以便密切監察履行規劃許可附帶條件的進度。

138. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

139. 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，有效期為三年，至二零一八年四月十七日止，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，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；

- (d) 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；
- (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，必須妥為維修保養現有的排水設施；
- (g) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一五年七月十七日或之前)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；
- (h) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一五年七月十七日或之前)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) 就上述(h)項條件而言，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一五年十月十七日或之前)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) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一五年七月十七日或之前)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；
- (k) 就上述(j)項條件而言，在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一五年十月十七日或之前)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；
- (l) 在批給規劃許可之日起計三個月內(即在二零一五年七月十七日或之前)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；
- (m) 倘在規劃許可有效期內沒有履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)、(e)或(f)項的任何一

項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；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 (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。」

140. 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) 在申請地點展開發展項目前，必須先取得規劃許可；
- (c) 批給較短的履行期限，是為了密切監察履行規劃許可附帶條件的進度；
- (d) 倘申請人再次未能履行規劃許可附帶條件，以致規劃許可被撤銷，則其再提出的規劃申請未必會獲從寬考慮；
- (e) 須留意，在私人土地上豎設圍欄及外部鐵絲圍欄的建築工程須受《建築物條例》規管。申請人須徵得建築事務監督批准有關圖則及批出展開工程同意書。倘該等工程屬小型工程監管制度的規管範圍，則申請人須確保遵從《建築物(小型工程)規例》的簡化規定；
- (f) 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，倘事先未獲政府批准，不得搭建構築物。第 122 約地段第 105 號餘段、第 111 號、第 112 號、第 113 號、第 114 號及第 115 號為短期豁免書所涵蓋，准許搭建構築物作物流中心及附屬停車場用途。元朗地政處並無批准佔用申請地點內的政府土地(約 1 420 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路徑前往，該路徑位於政府土地及私人土地上。元朗地政處不會為該路徑進行維修保養工程，亦不保證給予通行權。申請地點部分土地位於西鐵鐵路路線保護範圍內。相關地段擁有人須向地政處提出申請，以獲准在申請地點搭建額外／更多構築物，或把申請地點的違例情況納入規範。此外，申請人須把屬於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；

- (g) 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作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；

- (h) 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》，以盡量減少可能造成的環境滋擾；
- (i) 留意運輸署助理署長／新界的意見，申請地點須有足夠空間供車輛轉動。通往申請地點的區內路徑並非由運輸署負責管理。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；
- (j) 留意路政署總工程師／新界西的意見，申請人須採取足夠的排水措施，以防止地面水由申請地點流往附近的公共道路和排水渠。路政署不須負責維修保養任何連接申請地點與蝦尾新村路的通道；
- (k) 留意路政署鐵路拓展處總工程師／鐵路拓展 2-2 的意見，申請地點位於西鐵鐵路路線保護範圍內。申請人須就擬議發展的所有細節諮詢香港鐵路有限公司(下稱「港鐵公司」)，並須符合港鐵公司所訂定西鐵日後的建造、運作、維修保養及安全規定；
- (l) 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已收納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，消防處會在收到正式提交的建築圖則後，才制定詳細的消防安全規定；
- (m) 留意食物環境衛生署署長的意見，擬議發展不得對附近的環境造成滋擾；以及
- (n) 留意機電工程署署長的意見，申請人須向供電商索取電纜圖則(及架空電纜準線位置圖，視乎情況是否適用)，以確定申請地點或附近是否設有地下電纜

(及／或架空電纜)。倘申請地點位於規劃署頒布的《香港規劃標準與準則》所訂輸電電壓水平在 132 千伏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／或其承辦商須與供電商聯絡；如有需要，應要求供電商遷移地下電纜(及／或架空電纜)，使其遠離擬議構築物。申請人及其承辦商在供電電纜附近進行工程時，須遵守根據《供電電纜(保護)規例》訂立的《有關在供電電纜附近工作的實務守則》。」

[主席多謝高級城市規劃師／屯門及元朗西黎定國先生、何劍琴女士及簡國治先生出席會議，解答委員的提問。黎先生、何女士及簡先生於此時離席。]

議程項目 44

其他事項

141. 餘無別事，會議於下午五時結束。