

城市規劃委員會

鄉郊及新市鎮規劃小組委員會

二零一一年八月十九日下午二時三十分舉行的  
第 447 次會議記錄

---

出席者

規劃署署長  
梁焯輝先生

主席

陳家樂先生

副主席

陳炳煥先生

鄭恩基先生

鄭心怡女士

林群聲教授

劉志宏博士

陳漢雲教授

馬錦華先生

劉智鵬博士

盧偉國博士

邱榮光博士

運輸署總工程師／交通工程(新界西)

蔡德基先生

民政事務總署助理署長(2)

曾裕彤先生

環境保護署首席環境保護主任(策略評估)  
黃漢明先生

地政總署助理署長／新界

林嘉芬女士

規劃署副署長／地區  
黃婉霜女士

秘書

**因事缺席**

陳仲尼先生

林群聲教授

劉志宏博士

馬詠璋女士

葉滿華先生

**列席者**

規劃署助理署長／委員會

凌志德先生

總城市規劃師／城市規劃委員會  
謝建菁女士

城市規劃師／城市規劃委員會  
黃偉賢先生

**議程項目 1**

通過鄉郊及新市鎮規劃小組委員會二零一一年八月五日第 446 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」)二零一一年八月五日第 446 次會議記錄草擬本無須修訂，獲得通過。

**議程項目 2**

續議事項

[公開會議]

2. 秘書報告說並無續議事項。
3. 主席說，由於規劃署的代表和議程項目 3 的申請人仍未到達，因此小組委員會同意先審議西貢及離島區的個案。

[蔡德基先生此時暫時離席。]

## 西貢及離島區

[高級城市規劃師／西貢及離島林葉惠芬女士及任志輝先生此時獲邀出席會議。]

### 議程項目 4

#### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/SLC/118 擬在劃為「綠化地帶」的大嶼山礮石灣 37 號附近和沿嶼南道的政府土地設置私人發展計劃的公用設施裝置(水泵系統及接駁管道)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/SLC/118 號)

---

#### 簡介和提問部分

4. 高級城市規劃師／西貢及離島林葉惠芬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) 擬設置的私人發展計劃的公用設施裝置(水泵系統及接駁管道)；
- (c) 政府部門的意見——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，因為水泵系統、臨時的施工通路和第 2 類接駁管道的建造工程均可能會影響鄰近樹木的根部，對景觀資源造成影响；
- (d) 當局在法定公布期的首三個星期內收到一份公眾意見書，提意見人關注樹木所受到的影響、如何補償失去的綠化地帶和保養方面的資料；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所作的評估，規劃署不反對這宗申請。有關評估撮錄如下：

- (i) 擬設的水泵系統位置適中，可配合水務監督所建議的水管接駁點。水務署總工程師／發展(2)對擬議的水泵系統的位置並無負面意見；
- (ii) 雖然擬設在申請地點外的水泵系統及接駁管道不符合「綠化地帶」的規劃意向，但申請人有需要興建這些必要的附屬設施，以便向獲批准的住宅發展項目供水。而且，這些設施規模細小，置於現有的草木之中，根本並不顯眼，對周邊地區的視覺影響不大。擬議的發展項目並不涉及砍伐樹木，而且接駁管道主要會在地面鋪設，可以把挖土工程減至最少，避免對樹木及其根部造成不良影響。漁農自然護理署署長和其他經諮詢的相關政府部門對這宗申請也沒有負面意見；
- (iii) 擬議的發展項目大致符合城市規劃委員會規劃指引「擬在『綠化地帶』進行發展而提出的規劃申請」(城規會規劃指引編號 10)的相關準則，因為擬議的設施裝置可與周邊地區互相協調，而且既不須大規模地砍伐現有的天然草木，也不會破壞現有的景觀和地區特色。擬議的公用設施裝置本身並不是污染的來源，也不會對排水、現有的道路或斜坡的穩定性造成不良影響；
- (iv) 從城市設計的角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對擬議的發展項目沒有負面意見，但她關注申請地點的景觀資源所涉及的技術問題，因為擬議的水泵系統、臨時的施工通路和第 2 類接駁管道的建造工程均可能會影響鄰近樹木的根部。為了解決總城市規劃師／城市設計及園境所關注有關景觀可能會受到影響的問題，建議在規劃許可附加相關的附帶條件；以及

- (v) 至於提意見人所關注的事宜，申請人已建議採取多項預防措施，以保存現有的樹木。預計申請地點不會有伐樹活動或大規模的清理草木活動。

5. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

6. 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二零一五年八月十九日止。除非在該日期前，現時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) 設置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；以及
- (b) 提交並落實美化環境建議，而有關建議及落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

7. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 留意消防處處長的意見，緊急車輛通道的安排須符合屋宇署負責執行的《消防和救援進出途徑守則》第 VI 部的規定；
- (b) 留意漁農自然護理署署長的意見，接駁管道應盡量遠離樹幹，以免長遠影響樹木的生長。申請人亦應在整個施工期內採取預防措施，以免對現有的樹木造成干擾；
- (c) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界東(1)及牌照小組的意見：
  - (i) 建築工程建議須提交屋宇署審批，建築工程亦須符合《建築物條例》的規定。申請人須委聘認可人士統籌所有建築工程；以及

(ii) 為隔火起見，有關的水泵系統須與申請地點四面的邊界須留有 900 毫米的距離；

(d) 留意地政總署離島地政專員的意見：

(i) 離島地政處會根據現行的批地政策，考慮短期租約的申請，而其中一個考慮因素是必須取得政府相關的決策局在政策上的支持，才可向申請人直接批地；以及

(ii) 通往第 392L 約地段第 661 號的通道(申請書附有的位置圖所示)與土地類別圖所示的現有道路並不完全相符。擬設管道的某些部分可能須鋪設在該道路上，而不能沿着該道路鋪設。

## 議程項目 5

### 第 16 條申請

[此時，蔡德基先生返回會議席上，曾裕彤先生則離席。]

[公開會議]

A/DPA/SK-PL/1 擬在劃為「非指定用途」地帶的  
西貢糧船灣白腊村第 368 約地段第 237 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/SK-PL/1 號)

---

8. 秘書報告，規劃署要求小組委員會延期考慮這宗申請，理由是申請地點位於《白腊發展審批地區草圖編號 DPA/SK-PL/1》所劃定的「非指定用途」地區內，而目前尚有反對該草圖劃設該地區的申述有待呈交行政長官會同行政會議考慮。根據城市規劃委員會有關「延期對根據《城市規劃條例》提出的申述、意見及進一步申述及申請作出決定」規劃指引(城規會規劃指引編號 33)的規定，就考慮第 16 條申請而

言，倘若尚有就有關地點所劃定的地帶表示反對的申述有待呈交行政長官會同行政會議考慮，而申述的內容又與該申請有關，城規會便會延期作出決定。

9. 經商議後，小組委員會決定按規劃署的要求，延期就這宗申請作出決定，以待行政長官會同行政會議就有關草圖的申述作出最後決定。小組委員會同意，這宗申請須在行政長官會同行政會議就草圖和反對草圖內容的相關申述作出決定後，提交小組委員會考慮。

## 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-HC/201 擬在劃為「農業」地帶的西貢蠔涌第244約地段第677號A分段興建屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/SK-HC/201 號)

---

### 簡介和提問部分

10. 高級城市規劃師／西貢及離島任志輝先生借助 Powerpoint 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(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見詳載於文件第 9 段及附錄 II，當中要點列述如下：
  - (i) 漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)表示，申請地點的復耕潛力高，可用作植物

苗圃或溫室種植，因此，從農業的角度而言，他不支持這宗申請；以及

- (ii) 運輸署署長對這宗申請有所保留，因為倘批准在「鄉村式發展」地帶外進行這類發展項目，會為日後同類的申請立下不良先例，長此下去，可能會對交通造成嚴重的不良影響。不過，由於這宗申請只涉及興建一幢小型屋宇，因此，若沒有其他拒絕理由，他認為這宗申請可予容忍。
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局收到三份公眾意見書，分別由蠔涌分區委員會主席、創建香港和一名市民提交，他們均表示反對這宗申請，理由是申請地點所在的地帶是劃作農業用途、該區欠缺符合可持續發展原則的發展藍圖和生態亦會受到影響；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所作的評估，規劃署並不反對這宗申請。有關評估撮錄如下：
- (i) 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」），因為申請地點位於蠔涌村的「鄉村範圍」內，而且該村的「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，大埔地政專員也不反對這宗申請；
  - (ii) 擬建的新界豁免管制屋宇不會對周邊地區的排水和環境造成不良影響，而經諮詢的相關政府部門亦沒有提出反對意見。雖然漁護署署長表示申請地點的復耕潛力高，但申請地點和周邊地區都沒有農耕活動。此外，擬建的新界豁免管制屋宇與附近的環境互相協調；以及

- (iii) 雖然有公眾意見提出關於「農業」地帶、符合可持續發展原則的發展藍圖和保育方面的問題，但根據「臨時準則」，這宗申請仍值得從寬考慮，因為相關的政府部門已確定擬建的新界豁免管制屋宇不會對周邊地區造成很大的不良影響。

11. 委員沒有就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

12. 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二零一五年八月十九日止。除非在該日期前，現時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) 提交並落實美化環境建議，而有關建議及落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；以及
- (b) 設置消防通道、滅火水源及消防裝置，而有關設施必須符合消防處處長或城規會的要求。

13. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，為向發展項目供應食水，申請人或須把內部供水系統伸延，以接駁至最接近的合適政府總水管。申請人須解決與供水相關的任何土地問題(例如私人地段問題)，並須負責私人地段內的內部供水系統的建造、運作及維修保養，而有關情況必須符合水務署所訂標準；
- (b) 留意消防處處長的意見，該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／新界南的意見，申請地點所在地區附近現時並沒有渠務署的污水收集系統可供接駁；
- (d) 留意運輸署署長的意見，有一條通往申請地點的車輛通道並非由運輸署負責管理。申請人應向地政監督查核該通往申請地點的車輛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車輛通道的管理和維修保養責任誰屬；以及
- (e) 留意康樂及文化事務署轄下古物古蹟辦事處的意見，由於申請地點位於「蠔涌具考古研究價值的地點」的範圍內，申請人須預留充裕的時間，讓古物古蹟辦事處的人員進入有關地點進行考古調查，然後才可展開建築工程。

## 議程項目 7

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/SK-HC/202 擬在劃為「農業」地帶的西貢蠔涌第244約地段第552號D分段及第556號B分段興建屋宇  
(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第A/SK-HC/202號)

---

### 簡介和提問部分

14. 高級城市規劃師／西貢及離島任志輝先生借助 Powerpoint 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(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)；

(c) 政府部門的意見——政府部門的意見詳載於文件第 9 段及附錄 II，當中要點列述如下：

(i) 漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)表示，申請地點的復耕潛力高，可用作植物苗圃或溫室種植，因此，從農業的角度而言，他不支持這宗申請；以及

(ii) 運輸署署長對這宗申請有所保留，因為倘批准在「鄉村式發展」地帶外進行這類發展項目，會為日後同類的申請立下不良先例，長此下去，可能會對交通造成嚴重的不良影響。不過，由於這宗申請只涉及興建一幢小型屋宇，因此，若沒有其他拒絕理由，他認為這宗申請可予容忍。

(d) 在法定公布期的首三個星期內，當局收到四份公眾意見書，分別由蠔涌分區委員會主席、創建香港和一些市民提交，他們均表示反對這宗申請，理由是申請地點所在的地帶是劃作農業用途、該區欠缺符合可持續發展原則的發展藍圖、蠔涌谷應受到保護和生態會受到影響；以及

(e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所作的評估，規劃署並不反對這宗申請。有關評估撮錄如下：

(i) 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」)，因為申請地點位於蠔涌村的「鄉村範圍」內，而且該村的「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，大埔地政專員也不反對這宗申請；

(ii) 擬建的新界豁免管制屋宇不會對周邊地區的排水和環境造成不良影響，而經諮詢的相關政府部門亦沒有提出反對意見。雖然漁護署署長表示申請地點的復耕潛力高，但申請地

點和周邊地區都沒有農耕活動。此外，擬建的新界豁免管制屋宇與附近的環境互相協調；以及

- (iii) 雖然有公眾意見提出關於「農業」地帶、符合可持續發展原則的發展藍圖和保育方面的問題，但根據「臨時準則」這宗申請仍值得從寬考慮，因為相關的政府部門已確定擬建的新界豁免管制屋宇不會對周邊地區造成很大的不良影響。

15. 委員沒有就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

16. 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二零一五年八月十九日止。除非在該日期前，現時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) 提交並落實美化環境建議，而有關建議及落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；以及
- (b) 設置消防通道、滅火水源及消防裝置，而有關設施必須符合消防處處長或城規會的要求。

17. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 留意水務署總工程師／發展(2)的意見，為向發展項目供應食水，申請人或須把內部供水系統伸延，以接駁至最接近的合適政府總水管。申請人須解決與供水相關的任何土地問題(例如私人地段問題)，並須負責私人地段內的內部供水系統的建造、運作及維修保養，而有關情況必須符合水務署所訂標準；
- (b) 留意消防處處長的意見，該處收到地政總署轉介的正式申請後，便會制訂詳細的消防安全規定；以及
- (c) 留意渠務署總工程師／新界南的意見，申請地點所在地區附近現時並沒有渠務署的污水收集系統可供接駁。

## 議程項目 8

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/S-SKT/2            在劃為「鄉村式發展」地帶的  
西貢宜春街 66 號 2 樓  
開設臨時學校(幼稚園)(為期五年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/S-SKT/2 號)

---

### 簡介和提問部分

18. 高級城市規劃師／西貢及離島任志輝先生借助 Powerpoint 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) 擬開設臨時學校(幼稚園)，為期五年；

- (c) 政府部門的意見——教育局局長屬下的項目經理(建校)3 表示，這宗申請不符合《教育規例》(第 279A 章)[第 43 段?]的規定，所以不能接受。屋宇署總屋宇測量師／新界東(2)及鐵路表示，有關的處所不適宜開設擬議的幼稚園，因為兩條用作逃生途徑的樓梯的闊度低於所規定的下限(即 1 050 毫米)，而且有關樓宇的後樓梯不是直接通往街道。此外，現時該樓宇的外牆和天台都有違例構築物。運輸署署長對這宗申請有所保留，因為擬用作上落客點的現有避車處並非申請人專用，倘當幼稚園的學生在該避車處上落車時，又有其他人使用該避車處，可能會阻塞毗連的公共道路的交通。
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局收到兩份分別來自西貢分區委員會主席和一名西貢區議員的公眾意見書。他們其中一人表示反對這宗申請，理由是擬設的幼稚園會令宜春街的交通擠塞問題進一步惡化。另一人則表示對這宗申請有所保留，理由是擬議的處所位於一家酒吧樓上；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 10 段所作的評估，規劃署不支持這宗申請。有關評估撮錄如下：
- (i) 擬設的幼稚園不符合「鄉村式發展」地帶的規劃意向，申請書內亦無提出有力的規劃理據，令當局要偏離這個規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (ii) 擬設的幼稚園與其所在的樓宇地下一層的各種商業用途(包括一間酒吧、一些店舖和一些診所)不相協調。申請書內並沒有資料證明有關的處所適合開設學校。教育局局長屬下的項目經理(建校)3 認為這宗申請不能接受，理由是這宗申請不符合《教育規例》(第 279A 章)的規定。根據有關規定，校舍或其他任何部份不得位於任何店舖、倉庫或工廠之上，除非教育局局長信納該位置不會構成危險或危害學生的健康或福利。屋宇署總屋

宇測量師／新界東(2)及鐵路認為有關的處所不適宜開設擬議的幼稚園，因為兩條用作逃生途徑的樓梯闊度低於所規定的下限(即1 050毫米)，而且有關樓宇的後樓梯不是直接通往街道。運輸署署長對這宗申請亦有所保留，理由是擬用作上落客點的現有避車處，並非申請人專用，倘有其他人使用該避車處，可能會阻塞毗連的公共道路的交通；以及

- (iii) 至於所收到的公眾意見書，都是指現有的交通擠塞情況會進一步惡化，以及不宜在現有店舖樓上開設學校。當局已備悉這些意見。有關的政府部門也關注類似的問題／提出類似的意見。

19. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

20. 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 11 段所載的拒絕理由，並認為理由恰當。有關理由是：

- (a) 該擬營辦五年的幼稚園與「鄉村式發展」地帶的規劃意向並不相符，因為該地帶內的土地主要是預算供原居村民興建小型屋宇之用。申請書內並無提出有力的規劃理據，令當局要偏離這個規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (b) 擬設的幼稚園涉及一些技術問題，包括與同一幢樓宇的其他用途不相協調，以及有關處所的布局和設置逃生途徑。申請書內並無提供資料，證明該處所適合用作學校；以及
- (c) 倘這宗申請獲得批准，會為「鄉村式發展」內的同類申請立下不良先例。

[主席多謝高級城市規劃師／西貢及離島林葉惠芬女士和任志輝先生出席會議，解答委員的提問。林太太和任先生此時暫時離席。]

### 沙田、大埔及北區

[高級城市規劃師／沙田、大埔及北區陸國安先生、丁雪儀女士和鄭禮森女士此時獲邀出席會議。陳漢雲教授此時到達參加會議。]

#### 議程項目 9

##### 第 12A 條申請

[公開會議]

Y/ST/14 申請修訂《沙田分區計劃大綱草圖編號 S/ST/25》，把沙田道風山第 186 約地段第 374 號、第 375 號 A 分段(部分)及第 375 號 B 分段(部分)由「綠化地帶」改劃為「政府、機構或社區(1)」地帶 (鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 Y/ST/14 號)

---

21. 秘書報告，申請人的代表在二零一一年八月十日要求小組委員會延期兩個月考慮這宗申請，讓申請人有更多時間擬備評估報告及資料，以回應政府部門和公眾提出的意見和關注的問題。

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，以待申請人提交補充資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的補充資料當日起計三個月內，提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人有兩個月時間準備將要提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則小組委員會不會批准再次延期。

[陳家樂先生此時到達參加會議。]

## 議程項目 10

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/MOS/87 在劃為「綜合發展區(1)」地帶的沙田市地段第 502 號及毗連政府土地進行綜合住宅發展，包括闢設商業及政府、機構或社區設施(擬修訂已獲批准的總綱發展藍圖(申請編號 A/MOS/82)，以從地盤面積計算中扣除一段通道的面積)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/MOS/87 號)

---

### 簡介和提問部分

23. 秘書報告，林嘉芬女士是地政總署助理署長(新界)，所以已就此議項申報利益。林女士應要求在會議審議此議項時暫時離席。

24. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區陸國安先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 請的背景；
- (b) 擬修訂核准的計劃(申請編號 A/MOS/82)，以從綜合住宅發展項目(包括闢設的商業及政府、機構或社區設施)的地盤面積計算中扣除一段通道的面積；
- (c) 政府部門的意見——相關的政府部門對這宗申請並沒有反對或負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局沒有收到公眾的意見，而民政事務專員亦沒有收到區內人士提出的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 10 段所作的評估，規劃署不反對這宗申請。有關評估撮錄如下：

- (i) 在原来的總綱發展藍圖(申請編號 A/MOS/61)首次獲批准時，擬不計入地盤面積中的一段通道已納入藍圖內。當時有關通道是擬作為一條內部道路，供整幅「綜合發展區(1)」用地使用。總樓面面積按土地面積的比例分配予有關的可轉讓用地。由於該幅可獨立轉讓用地的界線已在換地和基礎設施施工的階段劃定，該用地其後納入落禾沙基礎設施工程的政府建築合約中。由於有關通道是由政府興建並已刊憲的公眾道路，並非供該幅可轉讓用地專用，故此，計算從地盤面積時，扣除該通道的面積，會較為恰當；以及
- (ii) 自劃為「綜合發展區(1)」地帶以來，申請地點曾涉及十三宗獲批給規劃許可的申請(包括略為修訂有關的核准計劃)。現在這宗申請是修訂小組委員會於二零一零年九月十日批准的申請(編號 A/MOS/82)的計劃。由於計算地盤面積時，扣除了通道的面積，這宗申請遂要求小組委員會批給許可，把該幅可獨立轉讓用地的住用地積比率限制，由 3 倍略為放寬至 3.63 倍。雖然該幅可獨立轉讓用地的地積比率會提高，但其他發展參數(例如總樓面面積和建築物高度)會維持不變，因此，擬議發展項目的規模和密度與先前一樣。區內的基礎設施可應付整幅「綜合發展區(1)」用地的發展密度(如編號 A/MOS/82 的申請所示)，提高地積比率實質上不會加大發展項目的密度，因此不會對環境、交通或基礎設施造成額外影響。當局已諮詢相關的政府部門，他們對擬議修訂都沒有反對或負面意見。當局亦沒有收到有關這宗申請的公眾意見。

25. 委員並無就這宗申請提出問題。

商議部分

26. 一名委員表示，有關建議曾在沙田區議會會議上討論，備受沙田區居民關注。該名委員說，雖然普遍的共識是維持申請地點的低發展密度，但由於擬議修訂沒有影響發展項目的設計和布局，因此有關修訂可以接受。

27. 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二零一五年八月十九日止。除非在該日期前，現時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) 因應下述規劃許可附帶條件(b)、(c)、(d)、(f)、(g)、(h)、(i)、(j)及(k)項，提交並落實經修訂的總綱發展藍圖，而有關圖則和落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (b) 提交經修訂的總綱發展藍圖，以顯示申請地點東北部可獨立轉讓的政府土地，而有關圖則必須符合地政總署署長或城規會的要求；
- (c) 提交並落實經修訂的園景設計總圖(包括砍伐和保護樹木建議及林地管理計劃)，而有關計劃和落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (d) 落實經修訂的噪音影響評估報告(二零一零年十一月)提出的消減噪音措施，而落實情況必須符合環境保護署署長或城規會的要求；
- (e) 提交環境監察及審核手冊並落實該手冊所載的環境監察及審核計劃，包括但不限於審核在施工期間採取的紓緩措施，而有關手冊和落實情況必須符合環境保護署署長或城規會的要求；
- (f) 闢設車輛通道、行人流通系統、泊車位、停車場出入口、上落客貨設施和避車設施，而有關設施必須符合運輸署署長或城規會的要求；

- (g) 提交經修訂的交通影響評估報告並落實該報告提出的交通改善措施，而有關報告和落實情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (h) 闢設連接馬鞍山鐵路烏溪沙站與白石陸岬的行人天橋和公眾行人通道，而有關設施必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (i) 設置緊急車輛通道、滅火水源和消防裝置，而有關設施必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (j) 設立一所幼稚園，而該幼稚園必須符合教育局局長或城規會的要求；
- (k) 落實經修訂的文化遺產影響評估報告(二零零七年一月)提出的建議，包括進行考古調查和歷史調查，而落實情況必須符合康樂及文化事務署署長或城規會的要求；
- (l) 設置經修訂的排水影響評估報告(二零零九年十二月)提出的排水設施，而有關設施必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (m) 設置經修訂的污水排放影響評估報告(二零零九年十二月)提出的污水收集設施，而有關設施必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (n) 把受擬議發展項目影響的水管改道，而有關情況必須符合水務署署長或城規會的要求；以及
- (o) 提交經修訂的工程進度表，包括分期施工建議，以配合為擬議發展項目提供服務的主要基建設施和擬議交通改善措施的竣工時間，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

28. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 據《城市規劃條例》第 4A(3)條，經核准的總綱發展藍圖連同規劃許可附帶條件會由城規會主席核證，然後存放於土地註冊處。申請人應設法把相關規劃許可附帶條件納入經修訂的總綱發展藍圖內，並在可行的情況下，盡早把藍圖交予土地註冊處存放；
- (b) 在申請佔用許可證前，須先根據《建築物條例》建成連接擬議發展項目的擬建新道路；
- (c) 須與中華電力有限公司聯絡，以確保現有的供電網絡可供應額外電力，應付擬議發展項目的需求；
- (d) 根據《建築物條例》，擬議發展項目每一期的各方面(包括地積比率、上蓋面積、走火通道、消防及救援進出途徑、耐火結構、收集垃圾及行車和行人分隔安排，以及會所設施)均須符合自我持續發展原則。發展項目的每一期都須設置獨立會所設施，而這些設施的總樓面面積不得超過《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》APP-104 號表 1 所訂的面積，並須受該作業備考 APP-151 號所訂符合有關總樓面面積寬免的先決條件和整體上限所限制；
- (e) 批准這宗申請，並不表示建築事務監督會批准為符合「可持續建築設計指引」的規定而提出的建築設計元素建議，或擬議發展項目的額外地積比率及總樓面面積寬免的建議。申請人須直接聯絡屋宇署，以便取得所需的批准。倘建築事務監督不批准有關建築設計元素及總樓面面積寬免的建議，以致目前的計劃須大幅修訂，則申請人或須向城規會重新提出規劃申請；
- (f) 兩條位於申請地點東北部的現有水管將會更換／復修。倘要把這些水管改道，申請人須聯絡水務署的顧問工程管理部。水務署現正計劃在擬興建的道路 A 及道路 B 旁鋪設食水管及鹹水管，水管鋪設工程可能會與發展商的道路工程同期進行。發展商就擬

議道路工程進行規劃及施工時，應考慮此情況，並在進行詳細設計工作時與水務署聯絡，以便處理該兩項工程的銜接問題。現有水管如受發展項目影響而須改道，有關費用須從發展項目撥付。申請人亦須給予水務署人員和承辦商通行權，以便他們可檢查及維修發展地點東北角的水務設施；

- (g) 在提交一般建築圖則的階段，須遵守《消防和救援進出途徑守則》；
- (h) 倘要在道路 A 及道路 B 沿路的政府擋土牆附近興建圍牆，圍牆的設計和建築細節須獲路政署核准，避免圍牆與擋土牆之間出現狹長的槽隙；
- (i) 在土木工程拓展署把擋土牆移交路政署前，不會進行工程以填塞政府擋土牆與邊界圍欄之間的縫隙；以及
- (j) 應設法保留申請地點現有的大樹，特別是編號 T1042、T1046 及 T1125 三棵樹。另外，應採用垂直式的美化環境設計或綠化設計，以調和高樓大廈外觀所產生的視覺效果。

## 議程項目 11

### 第 16 條申請

[林嘉芬女士此時返回會議席上。]

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/ST/758 在劃為「工業」地帶的  
沙田火炭坳背灣街14至24號金豪工業大廈第一座  
地下C4單位(部分)  
經營商店及服務行業(地產代理)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/ST/758 號)

---

簡介和提問部分

29. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區陸國安先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 商店及服務行業(地產代理)；
- (c) 政府部門的意見——相關的政府部門對這宗申請並沒有反對或負面意見；
- (d) 當局在法定公布期的首三個星期內並無收到公眾的意見，而民政事務專員也沒有收到區內人士提出的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 11 段所作的評估，不反對批給這宗申請為期三年的臨時許可。有關評估撮錄如下：
  - (i) 這宗申請所涉的地產代理位於現有一幢工業樓宇的地下，主要入口面向坳背灣街。申請的用途與所在的工業樓宇和周圍的發展項目內的工業用途和與工業相關的用途並非不相協調，而且在該幢工業樓宇地下的其他單位和附近地區，亦曾有擬作商店及服務行業用途的同類申請獲得批准；
  - (ii) 有關的工業樓宇地下那層的合計商用樓面面積不得超出 460 平方米這個准許上限。目前，該樓宇地下那層獲准作「商店及服務行業」用途的合計商用樓面面積為 33 平方米，而申請處所的商用樓面面積則為 20.6 平方米，兩者合計的商用樓面面積為 53.6 平方米，並無超出 460 平方米這個准許上限；

- (iii) 申請的用途大致符合城市規劃委員會規劃指引編號 25D 所載須予考慮的相關條件，包括在消防安全和交通方面的要求，而相關的政府部門對這宗申請亦沒有反對或負面意見；以及
- (iv) 由於小組委員會上次批准的申請（編號 A/ST/722）的規劃許可因申請人未有履行規劃許可附帶條件而被撤銷，建議這次設定較短的履行規劃許可附帶條件的期限，以監察申請人履行這些條件的進度。

30. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

31. 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，至二零一四年八月十九日止，並須附加下列條件：

- (a) 在批給規劃許可之日起計三個月內（即在二零一一年十一月十九日或之前），提交消防安全措施的建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (b) 在批給規劃許可之日起計六個月內（即在二零一二年二月十九日或之前），落實消防安全措施，而有關措施必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (c) 如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。

32. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 在申請處所展開申請的用途前，必須先取得規劃許可；

- (b) 批給為期三年的臨時許可，是為了解小組委員會能監察申請人履行規劃許可附帶條件的進度和該區的工業樓面空間的供求情況，確保不會妨礙落實有關處所擬作工業用途這個長遠的規劃意向；
- (c) 倘申請人再次未能履行規劃許可附帶條件而令規劃許可被撤銷，其日後再提出的申請未必會獲小組委員會從寬考慮；
- (d) 向地政總署沙田地政專員申請批出臨時豁免書，准許進行申請的用途；
- (e) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界東(1)及牌照小組的意見，擬議的用途須符合《建築物條例》的規定，例如有關的商店與毗連的工場之間須以耐火時效不少於兩小時的分隔牆和樓層隔開。如須進行建築工程，包括把單位／處所再拆分的工程，申請人須委聘認可人士負責統籌；
- (f) 留意消防處處長的意見，消防處在收到申請人正式提交的一般建築圖則後，便會制訂詳細的消防安全規定。這宗申請涉及的地方設有與工業用途部分完全分隔開的逃生途徑。此外，申請人須就下列事宜徵詢屋宇署的意見：
  - (i) 把擬議的商店及服務行業用來與樓宇的工業用途部分隔開的耐火結構；以及
  - (ii) C4單位現有一個出口被堵塞的問題；以及
- (g) 參閱《有關履行在工業處所就商業用途實行消防安全措施的規劃許可附帶條件的須知》所載的資料，以了解須依照哪些步驟，以履行有關設置消防裝置的規劃許可附帶條件。

### 議程項目 3

#### 第 12A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

Y/ST/15 申請修訂《沙田分區計劃大綱草圖編號 S/ST/25》，以修訂沙田大圍馬鞍山線大圍站地盤及毗鄰土地的申請地點所在「綜合發展區(1)」地帶的「註釋」，加入以下限制：(a)住用總樓面面積上限為 121 908 平方米；(b)零售總樓面面積上限為 31 000 平方米；(c)泊車位數目上限為 242 個；(d)每個單位面積不大於 45 平方米(不包括獲豁免的總樓面面積)；(e)平台高度上限為主水平基準上 28 米；(f)建築物高度上限為主水平基準上 150 米；以及(g)不高於 39 層(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 Y/ST/15 號)

---

#### 簡介和提問部分

33. 秘書報告，運輸署署長擔任香港鐵路有限公司(下稱「港鐵公司」)的非執行董事，而蔡德基先生是運輸署署長的助理，所以他已就此議項申報利益。盧偉國博士在申請地點附近擁有一個單位，故亦就此議項申報利益。小組委員會同意蔡先生和盧博士應暫時離席。

34. 規劃署沙田、大埔及北區規劃專員許惠強先生和申請人的以下代表此時獲邀出席會議：

譚凱邦先生	]	申請人的代表
李世鴻先生	]	申請人的代表

35. 主席歡迎上述人士出席會議，並解釋聆訊的程序。他繼而邀請高級城市規劃師／沙田、大埔及北區陸國安先生向委員簡介申請的背景。陸先生借助 Powerpoint 投影片，按文件詳載的內容作出簡介，並提出以下要點：

- (a) 申請人建議修訂《沙田分區計劃大綱草圖編號 S/ST/25》上「綜合發展區(1)」地帶的「註釋」，以加入各項發展限制，包括最大住用總樓面

面積限為 121 908 平方米、最大零售總樓面面積限為 31 000 平方米、泊車位數目限為 242 個、每個單位的最大面積限為 45 平方米(不包括獲豁免計算的總樓面面積)、最高平台高度限為主水平基準上 28 米、最高建築物高度限為主水平基準上 150 米，以及最高 39 層。除申請表格(包括位置圖、大圍居民的簽署、申請人與港鐵公司兩者的計劃比較、申請人就港鐵公司的計劃提出的意見及申請編號 A/ST/717 的概括發展參數等附件)外，申請人並無提交任何顯示擬議發展計劃的圖則。申請書內亦未有包括任何相關的技術評估報告，以證明建議修訂在技術上可行；

- (b) 申請人聲稱他們共收到 5 966 個簽署(包括來自互聯網上的 878 個)，表示反對港鐵公司根據所提交的核准計劃興建會產生屏風效應的發展項目；
- (c) 二零零二年一月十一日，小組委員會通過載有主要發展參數的規劃大綱，不但為申請地點的發展提供指引，而且亦方便擬備總綱發展藍圖。二零零二年三月十五日，小組委員會在有附帶條件的情況下批准擬在申請地點進行綜合住宅和商業發展及興建小學的首個計劃(申請編號 A/ST/555)。小組委員會其後分別於二零零三年六月二十七日、二零零五年七月二十九日及二零零九年十二月十八日，在有附帶條件的情況下批准對核准總綱發展藍圖作出輕微修訂(申請編號 A/ST/576、A/ST/625 及 A/ST/691)；
- (d) 相關的政府部門對這宗申請沒有提出反對或負面意見(詳情載於文件第 9 段)。這些部門的主要意見撮錄如下：
  - (i) 運輸署署長不支持這宗申請。他表示申請人建議提供的泊車位數目遠少於《香港規劃標準與準則》規定的 464 個，因此，申請人須提交交通影響評估報告，以支持其縮減泊車位數目；

- (ii) 教育局局長不支持這宗申請，因為有關建議沒有提及興建專上學院；
  - (iii) 土木工程拓展署新界東拓展處處長表示，申請人沒有處理有關關設公眾單車泊車位及平台以上的住宅樓層受到噪音影響的問題；以及
  - (iv) 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境表示，雖然已有核准計劃，但申請人卻就申請地點擬議了一套不同的發展限制。須留意的是，建議的發展參數大致涉及大幅降低發展密度，包括同時縮減住用和非住用總樓面面積，以及降低建築物高度和縮小平台的結構。從城市設計和景觀角度而言，有關建議雖然可以減低發展密度及改善建築物的設計，整體上算是可取，但如要釐定申請地點的最佳發展水平／發展規模，便須在各相關因素之間取得平衡，並作出審慎考慮。然而，申請人並未提供任何視覺圖，以顯示一個發展項目採用建議修訂的發展參數後，怎樣有所改進，或在視覺上怎樣與附近的環境更為協調。
- (e) 在法定公眾查閱期的首三個星期內，當局共收到 46 份意見書，所載的意見撮錄如下：

*支持這宗申請的意見*

- (i) 10 份意見書(包括申請人提交一份附有 6 009 個簽署的意見書)支持這宗申請，理由是沙田區已有太多高層發展項目，而修訂建議將可減輕大圍站上蓋的發展項目所產生的屏風效應，有利於改善空氣流通和日光滲透度，以及保障附近居民所看到的景觀；

*反對這宗申請的意見*

- (ii) 六份意見書(包括來自沙田鄉事委員會和曉翠山莊業主委員會連同 226 個簽署的意見書)表示反對這宗申請，理由是申請的發展規模過大；

*反對核准計劃(申請編號 A/ST/691)的意見*

- (iii) 四封信件對核准計劃(申請編號 A/ST/691)提出反對／意見，反對的理由幾乎與申請人提出的意見相同；

*反對在大圍站進行任何大型發展的意見*

- (iv) 25 份公眾意見書反對在大圍站上蓋進行任何大型發展，理由包括區內的大型發展項目會產生屏風效應，以致對環境和視覺造成不良影響；按建議在申請地點發展零售業務，會影響附近屋苑的零售生意；提意見人亦建議降低申請地點的發展密度，以確保空氣更流通，並可提供更多休憩空間；開放私人休憩用地讓公眾使用，並在申請地點關設社區設施；以及一份公眾意見書表示，除關設休憩用地、公園和圖書館外，反對在申請地點進行任何其他發展；

*支持核准計劃(申請編號 A/ST/691)的意見*

- (v) 港鐵公司提交的一份意見書所持的理由是現時的分區計劃大綱圖就申請地點所訂的最大總樓面面積，符合政府的策略性規劃意向，即在各鐵路車站周圍建造發展樞紐，以助減少車程產生量、改善交通流量及盡量減少交通污染。擬議的發展密度亦大致符合沙田新市鎮的發展密度。申請地點的發展項目將有助善用鐵路車站的土地，應付龐大的住屋需

求。核准的總綱發展藍圖在設計過程中，已考慮相關的環境因素。

(f) 基於上文第 11 段所作的評估，規劃署不支持這宗申請，有關的評估撮錄如下：

(i) 申請地點於二零零零年改劃為「綜合發展區(1)」地帶。城規會於二零零一年一月就反對建議修訂項目的意見書提出的意見進行聆訊，決定不接納這些反對意見。分區計劃大綱圖其後於二零零一年九月獲行政長官會同行政會議核准。小組委員會其後於二零零二年一月通過有關申請地點的規劃大綱，並於同年三月批准發展大圍站的首個計劃。此後，小組委員會曾批准三宗修訂該發展計劃的申請。發展項目已進入落實階段，而有關的建築圖則已於二零一一年獲審批。分區計劃大綱圖所訂明的用途地帶及相關的發展參數，已經過制訂圖則、諮詢公眾、取得規劃許可及審批建築圖則的必要過程，現處於落實階段。目前也沒有法定的規劃機制可確保申請人提出的修訂建議能付諸實行；

(ii) 這宗申請建議採用較低的住用和非住用地積比率、較低的建築物高度和平台高度，以及減少樓宇數目，這樣對視覺和空氣流通的影響或會較少。不過，由於申請地點位於鐵路車站上蓋，並有足夠的配套基礎設施，在釐定其發展密度時，須在多項因素之間作出平衡。這些因素包括善用申請地點交通便利的優點、適當增加單位供應量，以及充分發揮基礎設施的承受能力。為處理視覺和空氣流通等問題，核准計劃在設計上已採取一些措施，例如降低建築物高度、加闊樓宇之間的距離，以及把平台移後，以縮小建築物的體積，可見這項計劃已在各項因素之間作出了平衡；

- (iii) 這宗申請沒有總綱發展藍圖或園境設計總圖的技術數據支持，也沒有資料顯示各幢大廈的布局、建築物高度、平台輪廓、須關設的休憩用地、景觀設計及觀景廊。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境表示，申請人雖然建議的一套發展參數大致上較核准計劃的發展參數為低，但並沒有提供視覺圖，顯示建議修訂的發展項目在視覺上較核准計劃更能與周邊環境協調。申請人雖然建議把泊車位數目上限定為 242 個，但運輸署署長並不支持這宗申請，因為申請人所建議的泊車位數目遠少於《香港規劃標準與準則》規定的 464 個。教育局局長亦不支持這宗申請，理由是申請人沒有提出興建專上學院的建議；以及
- (iv) 至於表示支持這宗申請或仍然認為核准計劃建議的發展參數過大而表示反對的公眾意見，委員須留意，小組委員會是經考慮其於二零零二年一月十一日通過規劃大綱所載的規劃參數、有關的影響評估報告就擬議發展項目提出的建議和相關政府部門的意見後，於二零零九年十二月十八日在有附帶條件的情況下通過核准計劃。針對擬議發展項目對視覺的潛在影響，小組委員會已在先前批給的規劃許可加入指引性質的條款，提醒港鐵公司在詳細設計核准計劃時留意這方面的問題。至於平台的體積問題，核准計劃已提出把申請地點東面的界線，以及東南和西南面的角落移後，以盡量減少對街上的視覺所造成的影響。關於公眾擔心的觀景廊和空氣流通問題，在最近期的核准計劃中已建議把某些住宅大廈隔開 3 米至 50 米，藉此改善空氣流通及盡量減少不良的視覺影響。

36. 主席繼而邀請申請人的代表闡述這宗申請。譚凱邦先生借助 Powerpoint 投影片作出簡介，並提出以下要點：

- (a) 這宗申請並非他第一次嘗試反對港鐵公司在申請地點進行有關計劃。他四年前也曾通過記者招待會和去信相關各局及部門提出反對。從一張攝於四年前大圍維修中心的大型發展項目仍未建成時的照片所見，當時大圍的規劃完善，山脊線仍然可見。位於申請地點的核准發展項目由八幢 39 至 49 層高的住宅大廈組成，不包括走火層和平台，最高樓層總數為 51 層，而最高建築物高度則為主水平基準上 199.8 米，令該項目成為該區最高的發展項目。這個位於大圍維修中心和車站用地的新發展項目已破壞大圍的環境；
- (b) 大圍維修中心上蓋已有名城和盛薈兩個大型發展項目(共 12 幢)。這兩個發展項目已產生屏風效應，再加上大圍站的核准發展項目，即會形成一道兩公里長的高樓大廈牆，從由望夫石位置拍下的照片和一系列短片所見，將會阻擋後面的樓宇的視線和防礙空氣流通；
- (c) 名城和盛薈的單位價格過於高昂，普羅市民無法負擔。核准計劃的單位面積介乎 700 平方呎(約 65 平方米)與 1 000 平方呎(約 92.9 平方米)，這些單位對首次置業的買家來說，根本無力負擔，可能只會吸引內地投資者。這類發展項目不能解決本港市民的住屋需求；
- (d) 二零零七年九月四日，李世鴻先生提交了編號 Y/ST/5 的申請，要求把申請地點改劃為「政府、機構或社區」地帶。小組委員會雖然不同意該宗改劃用途地帶的申請，但決定把該區居民對屏風效應的憂慮轉達港鐵公司考慮。不過，港鐵公司卻漠視居民的憂慮；
- (e) 發展項目的最高建築物高度為主水平基準上 199.8 米，較位於附近大圍維修中心的發展項目更高。須留意的是，港鐵公司的核准計劃根據《建築物條例》的相關規定獲豁免計算總樓面面積，日後發展項目落成後的整體總樓面面積會大幅「發水」。據

他觀察屯門一個發展項目後所作的比較，有關圖則所示建築物之間的距離原為 7 至 8 米，但總樓面面積經「發水」後，這個距離已縮短至 3 至 4 米。同樣情況大有可能會發生在大圍站用地的發展項目；

- (f) 港鐵公司擬建的平台高 38.5 米，並設有多層泊車設施。既然發展項目就在火車站上蓋，他質疑是否有需要闢設如此大量泊車位。供應過多泊車位，有違鼓勵人們多使用鐵路運輸工具的目的；
- (g) 核准計劃擬建的商場非常大，令平台的整體體積增加，影響空氣流通。這樣偌大的商場使用空調，會浪費能源，空調系統排出的廢氣會令附近一帶的氣溫上升。另一方面，該商場開設的可能大多是連鎖店和售賣高檔貨品的店鋪，會推高附近店鋪的租金；
- (h) 現時大圍維修中心和大圍站所佔用的用地先前用作單車公園和水上樂園。該些用地其後由 20 幢屬私人發展項目的高樓大廈佔用，而根據核准計劃將在大圍站闢設佔地 8 500 平方米的園景花園，只會作私人用途。申請人建議開放該私人休憩用地，讓公眾享用；
- (i) 這宗申請旨在縮減發展項目的發展密度、樓宇幢數、建築物高度、平台高度和體積，但仍然維持所建單位總數。縮減單位的面積，可為市民提供更多他們可以負擔的房屋；
- (j) 他知道港鐵公司的首個計劃於二零零二年獲核准時，目的是提供住宅單位，以助政府達到每年要供應 85 000 個單位的目標，當時小組委員會並未留意總樓面面積「發水」的程度。他希望城市規劃委員會會以其獨立的身分，要求港鐵公司改善大圍站用地的發展計劃；以及
- (k) 總括而言，他促請小組委員會接納他的申請，或為大圍站的發展項目擬備規劃大綱，或要求地政總署

在契約加入特別條件，規定港鐵公司遵守管制「發水樓」的新作業備考。政府作為港鐵公司的最大股東，應可要求港鐵公司改善有關計劃。

37. 李世鴻先生借助 Powerpoint 投影片作出簡介，並提出以下要點：

- (a) 附近地區的居民曾投訴大圍維修中心上蓋的發展項目產生屏風效應，阻礙空氣流入他們居住的地方。居民被迫使用並不環保的空調；
- (b) 自二零零二年以來，港鐵公司的發展計劃曾提交沙田區議會進行諮詢。雖然有些區議員曾反對該項計劃，但當局未有考慮他們的反對意見，也未有跟進此事；
- (c) 規劃署在文件中表示關注申請人在計劃中建議闢設單車泊車位的問題。不過，他知道有些區議員曾在沙田區議會轄下的發展及房屋委員會會議上，表示不清楚核准計劃提供的單車泊車位是否免費。基於港鐵公司的建議不明確，他詢問為何只有申請人的計劃受到批評；
- (d) 鑑於車公廟路與美田路交界處的一段行人天橋連接通道會拆去，並會改道，接往申請地點上擬議發展項目的平台，該區居民表示關注會否一定闢設一條經商場平台穿越車公廟路的行人通道；
- (e) 該大型商場開設的主要是連鎖店和售賣高檔貨品的店鋪，會推高該區店鋪的租金，以致出售的商品價格亦會上漲；以及
- (f) 鑑於發展項目會對附近一帶和大圍居民之間的鄰社關係造成不良影響，居民不歡迎申請地點有進一步發展。

38. 一名委員詢問關於港鐵公司對在申請地點進行的發展建議所作的改動。陸國安先生回應時表示，根據小組委員會於二

零零二年三月十五日核准的計劃，大廈之間並無空隙，擬議的建築物高度為 52 層／主水平基準上 206.5 米。在二零零七年九月四日編號 Y/ST/5 的申請經審議後，港鐵公司於二零零九年提交了編號 A/ST/691 的申請，提出把住宅大廈的建築物高度降低至主水平基準上 199.8 米，以解決該區居民擔心的問題。大廈的外形和布局亦作修訂，令各住宅大廈之間留有約 3 米至 18 米的距離，而第三座與第四座之間則留有 50 米的距離。此外，港鐵公司亦建議把位於東南角落的地面層和平台的邊緣移後，加闊沿城門河道關設的一條觀景廊，並在西南角落關設行人專用廣場。私家車泊車位的總數則會增加。因此，發展項目的規模與先前核准的計劃的規模相若。

39. 另一名委員詢問有關為申請地點擬備規劃大綱的問題。陸國安先生表示，小組委員會曾於二零零二年一月十一日通過一份規劃大綱，為申請地點的發展提供指引，而其後獲核准的總綱發展藍圖亦符合該份規劃大綱所載的規定。

40. 一名委員詢問有關平台的建築物高度較高的問題，以及發展項目的休憩用地會否開放給公眾進入。陸國安先生表示，根據二零零九年核准的計劃，平台包括一個公共運輸交匯處及車站設施和與鐵路相關的設施，這些設施的高度已定為主水平基準上 28 米。平台連商場設施的整體高度為主水平基準上 38.5 米。至於核准計劃擬關設的休憩用地，陸國安先生表示，該些休憩用地(面積為 8 500 平方米)只供有關發展項目的住客使用。

41. 由於申請人的代表再無觀點要提出，委員亦再無提出問題，主席告知申請人的代表，這宗申請的聆訊程序已經結束，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。主席多謝申請人的代表和規劃署的代表出席聆訊，他們各人於此時離席。

#### 商議部分

42. 考慮到大圍維修中心和車站的發展項目用地的先前用途，一名委員關注應否關設公眾休憩用地，供公眾使用。秘書解釋，當局於二零零零年把申請地點由「其他指定用途」註明「九廣鐵路」地帶改劃為「綜合發展區(1)」地帶以便進行擬議

的大圍站發展項目時，已作出審慎考慮，確保區內有足夠的休憩用地和政府、機構或社區設施。分區計劃大綱圖的《註釋》所訂明的用途地帶及相關的發展參數，已經過《城市規劃條例》規定的制訂圖則和諮詢公眾的必要過程。擬議發展項目的規劃大綱和總綱發展藍圖已獲核准，而發展項目已處於落實階段，有關的建築圖則亦已獲審批。秘書表示，為釋除區內人士對屏風效應的憂慮，港鐵公司已設法改善發展項目的布局。須留意的是，規劃署曾與港鐵公司討論改善方法，但由於車站設施已經建成，而車站上蓋的發展項目亦已進行奠基，故不可能對發展項目的布局作出重大改動。二零零九年修訂的計劃已加入一些改善措施，例如加闊大廈之間的距離。秘書補充說，沿城門河道會闢設 15 米闊的觀景廊，開放給市民享用。至於私人休憩用地，會根據規劃大綱闢設(以每人一平方米計)。

43. 另一名委員同意港鐵公司已設法改善有關計劃，以釋除區內居民的憂慮，而小組委員會亦曾作出審慎考慮，才核准港鐵公司其後提交的總綱發展藍圖。該名委員表示，現階段難以大幅修改分區計劃大綱圖的《註釋》。有鑑於此，一名委員同意不能支持這宗申請，但表示應備悉申請人和居民的意向都是希望降低位於申請地點的擬議發展項目的發展密度和建築物高度，以期減輕對視覺和空氣流通的影響。

44. 另一名委員同意大圍維修中心和車站兩幅用地的發展項目的規模偏大，但也知道上一個核准計劃已作出改善。

45. 主席作出總結，表示把申請地點劃為「綜合發展區(1)」地帶，已經過制訂圖則和諮詢公眾的必要過程，而自二零零二年以來，擬議發展項目的總綱發展藍圖亦已獲數度核准。核准的發展項目現已進入落實階段，相關的建築圖則亦已於二零一一年五月獲建築事務監督批准。即使申請人建議的修訂可進一步改善有關項目，目前也沒有法定的規劃機制可確保修訂建議能付諸實行。

46. 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 段所載的拒絕理由，並同意應予修訂，以反映委員在會上表達的意見。拒絕理由是：

- (a) 把申請地點劃為「綜合發展區(1)」地帶，已經過制訂圖則和諮詢公眾的必要過程，而自二零零二年以來，擬議發展項目的總綱發展藍圖亦已獲數度核准。核准的發展項目已處於落實階段，目前也沒有法定的規劃機制可確保申請人提出的修訂建議能付諸實行；
- (b) 建議的最大整體總樓面面積為 152 908 平方米 (整體地積比率為 2.79 倍、住用地積比率為 2.22 倍及非住用地積比率為 0.57 倍)，未能善用申請地點位於鐵路車站上蓋及有足夠配套基礎設施的優點；
- (c) 申請人沒有提交總綱發展藍圖，而申請書內亦沒有提供足夠的資料，以證明建議的發展限制可改善擬議發展項目對景觀、視覺、空氣流通、環境和交通造成的影響；以及
- (d) 建議提供的泊車位數目少於《香港規劃標準與準則》的規定，不足以應付發展項目的需求。有關建議亦沒有提及興建專上學院。

[主席多謝沙田、大埔及北區規劃專員許惠強先生出席會議，解答委員的提問。許先生此時離席。]

## 議程項目 12

### 第 16 條申請

[陳炳煥先生此時暫時離席。]

[公開會議]

A/NE-KTS/312 在劃為「農業」地帶的古洞坑頭大布  
第 92 約地段第 1118 號 A 分段(部分)及  
第 1118 號餘段(部分)  
臨時露天存放建築材料及機件

---

(危險品除外)(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/NE-KTS/312 號)

---

47. 秘書報告，申請人的代表在二零一一年八月十日要求小組委員會延期一個月考慮這宗申請，讓申請人有足夠時間解決政府部門所關注的問題和提交進一步的資料。

48. 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，以待申請人提交補充資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的補充資料當日起計兩個月內，提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人有兩個月時間準備將要提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則小組委員會不會批准再次延期。

### 議程項目 13

#### 第 16 條申請

[陳炳煥先生此時返回會議席上。]

[公開會議]

A/NE-KTS/313 擬在劃為「綠化地帶」的上水古洞南營盤  
第 100 約地段第 1639 號 D 分段第 1 小分段、  
第 1639 號 D 分段第 2 小分段及  
第 1639 號 E 分段闢設住宿機構(老人院)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/NE-KTS/313 號)

---

49. 秘書報告，規劃署要求小組委員會延期一個月考慮這宗申請，讓該署有時間就申請人於二零一一年八月十五日及十六日提交的進一步資料徵詢相關政府部門的意見。這項延期要求符合有關「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」的城市規劃委員會規劃指引(城規會規劃指引編號 33)所載的延期準則，因為規劃署需要多些時間就那些與此個案有直接關聯的主要技術事宜徵詢相關政府部

門的意見，而且該署不是要求無限期延期，而即使延期，也不會影響其他相關各方的利益。

50. 經商議後，小組委員會決定按規劃署的要求，延期對這宗申請作出決定。小組委員會同意，這宗申請須在收到政府部門對申請人的進一步資料所提出的意見後，提交小組委員會考慮。

#### 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-KTS/314 擬在劃為「農業」地帶的上水坑頭村第 94 約地段第 496 號 F 分段興建屋宇  
(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/NE-KTS/314 號)

---

##### 簡介和提問部分

51. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區丁雪儀女士簡介這宗申請，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) 政府部門的意見詳載於文件第 9 段和附錄 II，當中要點列述如下：
  - (i) 從農業發展的角度而言，漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)不支持這宗申請，因為申請地點的復耕潛力高；以及

- (ii) 運輸署署長對這宗申請有所保留，並表示小型屋宇發展項目應盡量局限於「鄉村式發展」地帶內。不過，由於這宗申請只涉及興建一幢小型屋宇，所以除非有其他拒絕理由，否則這宗申請可予容忍。
- (d) 在法定公布期內的首三個星期，當局收到三份公眾意見書，分別由兩名北區區議員(侯金林先生和鄧根年先生)及創建香港提交。其中一名北區區議員對這宗申請沒有意見，而另一名北區區議員則認為這宗申請會令村民受惠，所以表示支持。創建香港則反對這宗申請，理由包括申請地點劃為「農業」地帶，讓市區的範圍擴展至該地帶，並不符合該地帶的規劃意向，亦與該區的特色不相協調；現有和擬議基礎設施及發展項目的布局雜亂無章，與現時及擬議土地用途不相協調；在給予規劃許可前，如未能訂出符合可持續發展原則的藍圖，會令鄉村的生活環境進一步變差，影響居民的福祉，更會造成健康及社會問題，令社會日後須付出代價；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 11 段所作的評估，不反對這些申請。有關評估撮錄如下：
- (i) 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」)，因為有關的小型屋宇的覆蓋範圍完全位於坑頭村的「鄉村範圍」內，而且坑頭村的「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，大埔地政專員不反對這宗申請；
  - (ii) 雖然擬議的發展項目不符合「農業」地帶的規劃意向，而且漁護署署長亦因為申請地點的復耕潛力高，所以不支持這宗申請，但須留意的是，申請地點位於坑頭村的「鄉村式發展」地帶東南面，而擬建的小型屋宇的覆蓋範圍亦完全位於該村的「鄉村範圍」內。此外，擬議的小型屋宇發展項目與周邊的土

地用途並非不相協調。另外，小組委員會亦曾在有附帶條件下批准擬在這宗申請所涉地點附近興建小型屋宇的同類申請，該等申請的地點都是位於或部分位於同一「農業」地帶內。擬議的小型屋宇發展項目也不會對周圍地區的交通、環境、排水和景觀造成很大的不良影響。有關的政府部門也沒有對這宗申請提出負面或反對意見；以及

- (iii) 至於公眾提出反對這宗申請的意見，擬議的小型屋宇發展項目與鄰近的村屋並非不協調，也不會對周邊地區的交通、環境、景觀和排水造成很大的負面影響。有關的政府部門也沒有對這宗申請提出負面或反對意見。

52. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

53. 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二零一五年八月十九日止。除非在該日期前，現時批准的發展項目已經展開或許可已獲續期，否則許可會於該日期後停止生效。這項許可須附加下列條件：

- (a) 提交並落實排水建議，而有關建議及落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (b) 設置消防通道、滅火水源及消防裝置，而有關設施必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (c) 提交並落實美化環境建議，而有關建議及落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

54. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 留意水務署總工程師／發展(2)的以下意見：

- (i) 為向發展項目供水，申請人或須把內部供水系統伸延，以接駁至最接近的合適政府總水管。申請人須解決與供水相關的任何土地問題(例如私人地段問題)，並須負責私人地段內的內部供水系統的建造、運作及維修保養，而有關情況必須符合水務署所訂標準；以及
- (ii) 申請地點位於抽洪集水區內；
- (b) 留意消防處處長的意見，消防處收到地政總署轉介的正式申請後，便會制訂詳細的消防安全規定；以及
- (c) 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，並須視乎情況所需，在進行道路工程前，取得城規會的規劃許可。

## 議程項目 15

### 第 16 條申請

#### [公開會議]

A/NE-LT/436 擬在劃為「農業」地帶的大埔林村水窩村第 8 約地段第 63 號 A 分段(部分)、第 63 號餘段(部分)、第 64 號 A 分段(部分)、第 64 號 B 分段(部分)、第 64 號 F 分段(部分)及第 64 號餘段(部分)進行填土工程(包括興建護土牆)，以作為興建五幢屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)的地盤平整工程的一部分(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/NE-LT/436 號)

---

55. 秘書報告，申請人的代表在二零一一年八月十七日要求小組委員會延期兩個月考慮這宗申請，以便有更多時間進行視覺影響評估研究和攝製電腦合成照片，以解決總城市規劃師／城市設計及園境所關注的問題。

56. 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，以待申請人提交補充資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的補充資料當日起計兩個月內，提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人有兩個月時間準備將要提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則小組委員會不會批准再次延期。

## 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/365 擬在劃為「綠化地帶」的大埔沙欄村第27約政府土地興建屋宇(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/365 號)

---

### 簡介和提問部分

57. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區鄭禮森女士簡介這宗申請，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——政府部門的意見詳載於文件第 9 段及附錄 II，當中的重點撮錄如下：
  - (i) 運輸署署長對這宗申請有所保留，並表示小型屋宇發展應盡量局限於「鄉村式發展」地

帶內。不過，這宗申請只涉及興建一幢小型屋宇，所以除非有其他拒絕理由，否則他認為這宗申請可予容忍；以及

- (ii) 從景觀規劃的角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境反對這宗申請。從二零一零年五月三日拍下的航攝照片所見，申請地點的北面有一幅草木茂密的山坡，南面有村屋羣。從二零一一年七月十三日進行的實地視察所見，申請地點已鋪上混泥土地面，並有跡象顯示該處的植物已被清除及毗鄰山坡的結構最近曾受到干擾。擬建的小型屋宇會影響現有的山坡，但沒有資料顯示所需進行的斜坡工程涉及的範圍，同時也不確定那個在申請地點邊界外長有草木的地方會否受到影響。因此，預計擬議的發展項目會對現有的景觀資源造成不良影響。即使擬建的屋宇可能會造成重大的影響，但申請人沒有提供資料，證明這些不良影響可予紓減。此外，根據一般推定，「綠化地帶」不宜進行發展。若批准這宗申請，會助長同類的小型屋宇申請侵佔「綠化地帶」，導致市區範圍不受控制地擴展，令該區現有景觀資源的質素下降。
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局收到一份由創建香港提交的公眾意見書。提意見人反對這宗申請，理由包括該區劃為「綠化地帶」，讓市區的範圍擴展至該地帶，並不符合該地帶的規劃意向，亦與該區的特色不相協調；以及該區沒有符合可持續發展原則的基礎設施和發展藍圖；以及
- (e) 規劃署的意見——
  - (i) 申請地點是一幅政府土地，位於沙欄「鄉村式發展」地帶邊緣一幅劃為「綠化地帶」並長有茂密草木的山坡底部附近，該處正進行小型屋宇興建工程。申請地點的水平比附近

編號為 300、301 及 302 的小型屋宇的水平高約三米。擬議小型屋宇的覆蓋範圍完全位於「鄉村範圍」內，而且該「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。相關的政府部門對這宗申請沒有負面意見。因此，擬建的小型屋宇大致符合「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」）。

- (ii) 不過，從二零零九年及二零一零年拍下的航攝照片所見，申請地點當時草木茂密。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境反對這宗申請，並指出申請地點的植物最近已被清除，並鋪上路面，山坡的結構亦受到干擾。若批准這宗申請，會導致這類發展項目侵佔「綠化地帶」，令該區現有景觀資源的質素下降。
- (iii) 雖然擬建的小型屋宇大致符合「臨時準則」，但如有人蓄意破壞鄉郊及天然環境，藉此博取城規會從寬考慮其後的發展，當局認為不應鼓勵。二零一一年六月二十四日，城規會考慮城規會文件第 8843 號所述各項對「先破壞、後建設」手法的擬議措施時，同意要採取措施對付這種手法，包括延期對涉及違例發展的規劃申請作出決定，以便對有表面證據顯示有關的違例發展可能濫用規劃申請程序的情況進行調查，從而決定是否以此理由拒絕該宗申請。規劃署建議延期對這宗申請作出決定，以便有更多時間對最近在申請地點進行的地盤平整／清理工程進行調查，以確定這宗申請是否涉及違例發展及有關的違例發展是否濫用規劃申請程序，從而決定是否以此理由拒絕這宗申請。
- (iv) 規劃署提出的延期要求符合有關「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」的城市規劃委員

會規劃指引(城規會規劃指引編號 33)所載的延期準則，因為規劃署需要多些時間對這宗申請進行調查，而且該署不是要求無限期延期，而即使延期，也不會影響其他相關各方的利益。

58. 一名委員詢問文件的圖 A-3 a 及 A-3 b 所載的兩張航攝照片於何時拍攝。鄭禮森女士回應時說，該兩張航攝照片分別攝於二零一零年及二零零九年，有關的地點現時已鋪上混凝土地面。

#### 商議部分

59. 一名委員支持延期考慮這宗申請，讓規劃署有時間調查這宗申請是否涉及違例發展，藉此向那些試圖破壞環境以博取城規會從寬考慮其後的發展的人，發出清晰的訊息。另一名委員同意規劃署的建議，認為要採取城規會於二零一一年六月二十四日的會議上通過的措施，對付「先破壞、後建設」的手法。該名委員表示，這次延期符合有關城規會規劃指引所載的準則，因為規劃署需要多些時間對這宗申請進行調查，而且該署不是要求無限期延期，而即使延期，也不會影響其他相關各方的利益。

60. 經商議後，小組委員會決定按規劃署的要求，延期兩個月對這宗申請作出決定，以待該署就申請地點涉嫌有違例發展的情況進行調查。小組委員會同意，這宗申請須在收到規劃署的資料當日起計兩個月內提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，規劃署有兩個月時間準備將要提交的資料。

#### 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/TP/502 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 557 號 D 分段、

---

第 558 號 A 分段及毗鄰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/502  
及 503 號)

---

A/TP/503 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 557 號 E 分段、  
第 558 號餘段及毗鄰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/502  
及 503 號)

---

### 簡介和提問部分

61. 小組委員會得悉，由於這兩宗申請性質相同，而且兩個申請地點相連，又位於同一「鄉村式發展」地帶及「綠化地帶」內，因此小組委員同意可以一併考慮這兩宗申請。

62. 高級城市規劃師／沙田、大埔及北區鄭禮森女士簡介這兩宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 兩宗申請各擬興建一幢屋宇(新界豁免管制屋宇－小型屋宇)；
- (c) 政府部門的意見詳載於文件第 10 段和附錄 II，當中要點列述如下：
  - (i) 運輸署署長認為批准這兩宗申請會立下不良先例，累積影響所及，會對交通造成很大的影響，故此對這兩宗申請有所保留。不過，由於兩宗申請各只涉及興建一幢小型屋宇，因此，若沒有其他拒絕理由，他認為這兩宗申請可予容忍；以及
  - (ii) 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境反對這兩宗申請，理由是興建擬議的兩幢小型屋

宇和進行相關的地盤平整工程很可能會導致滿布樹木的斜坡有更多地方受到干擾，而有關發展亦會侵佔「綠化地帶」，以及損害附近一棵樹根伸展範圍甚廣的粗大樟樹的根部系統。

- (d) 在法定公布期的首三個星期內，關於兩宗申請，當局各收到兩份公眾意見書。香港觀鳥學會反對這兩宗申請，理由是有關建議會降低生境的質素，對生物多樣性造成不能逆轉的影響，而且會影響附近一棵粗大的成齡樟樹。創建香港認為擬議的兩個發展項目並不合適，理由是這兩個發展項目會影響附近的環境，而且該區並無符合可持續發展原則的鄉村發展藍圖；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所作的評估，規劃署不反對這兩宗申請，有關評估撮錄如下：
  - (i) 這兩宗申請提出興建的兩幢小型屋宇符合「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」），因為該兩幢小型屋宇的覆蓋範圍有超過 50% 位於下黃宜坳的「鄉村範圍」內，而且在該村的「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，地政總署大埔地政專員亦不反對這兩宗申請；
  - (ii) 興建擬議的兩幢小型屋宇可能須進行地盤平整工程，涉及削切毗連的斜坡，但土木工程拓展署土力工程處處長沒有負面意見。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境則基於景觀方面的理由反對這兩宗申請。至於從自然保育的角度而言，漁農自然護理署署長（下稱「漁護署署長」）對這兩宗申請沒有很大的意見。為了解決規劃署總城市規劃師／城市設計及園境關注的問題，紓緩擬議的發展項目對景觀造成的影響，建議在批給這兩宗申請

的規劃許可加入附帶條件，規定申請人提交並落實美化環境和保護樹木建議；以及

- (iii) 與先前編號 A/TP/478 和 A/TP/490 的那兩宗分別於二零一一年三月十八日和二零一一年五月六月被小組委員會拒絕的申請相比，現在擬建的兩幢小型屋宇的覆蓋範圍已向東移，而且兩個申請地點露天範圍的面積亦已縮減，使政府土地內要削切的斜坡的範圍大大減少。此外，建築地台與護土牆的高度亦已由 3.5 米降低到 1 至 1.5 米左右。現時地盤平整工程的規模和建築地台的高度與獲小組委員會批准的編號 A/TP/444 的申請相若。由於現在這兩宗申請不涉及砍伐樹木，而且擬議的發展項目不大可能會對周邊地區的環境、交通和基礎設施造成不良影響，因此這兩宗申請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)關於「擬在『綠化地帶』進行發展而按照《城市規劃條例》第 16 條提出的規劃申請」的規定；以及
- (iv) 對於有公眾意見對該區並無符合可持續發展原則的鄉村發展藍圖表示關注，相關的政府部門對這方面並沒有提出類似的關注。至於該棵樟樹可能會受到影響的問題，漁護署署長表示申請編號 A/TP/503 的申請人應徵詢當地村民的意見，盡可能減低對該棵樟樹的影響。當局並沒有收到當地村民的負面意見。

63. 委員並無就這兩宗申請提出問題。

#### 商議部分

64. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這兩宗申請。兩宗申請的規劃許可有效期均至二零一五年八月十九日止。除非

在該日期前，現時所批准的發展已經展開或有關許可已獲續期，否則有關許可會於該日期後停止生效。兩宗申請的許可均須附加下列條件：

- (a) 提交並落實美化環境和保護樹木建議(包括削切斜坡的範圍)，而有關建議和落實情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (b) 設置消防通道、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；以及
- (c) 提交並落實排水建議，而有關建議和落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求。

65. 小組委員會亦同意告知兩宗申請的申請人下述事宜：

- (a) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，該區現時並沒有由渠務署負責維修保養的公共雨水渠可供接駁。申請人須妥善維修保養他們的雨水渠系統，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及要求，承擔責任及作出彌償。申請人須就擬議發展項目較可取的污水處理／排放方法，徵詢環境保護署的意見。倘申請人擬在有關地段的範圍外進行渠務工程，須在施工前，徵詢大埔地政專員的意見及徵求有關地段的擁有人的同意；
- (b) 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水，申請人或須把他們的內部供水系統伸延，以接駁至最接近的合適政府總水管。申請人須解決與供水相關的任何土地問題，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；
- (c) 留意土木工程拓展署土力工程處處長的意見，申請人須提交土力規劃檢討報告，以支持其規劃申請，並評估擬議發展項目在土力工程上是否可行。申請人亦須留意，該報告必須具備的內容須參照土力工

程處發出的指引。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；

- (d) 留意消防處處長的意見，該處收到地政總署轉介的正式申請後，便會制訂詳細的消防安全規定；
- (e) 留意漁農自然護理署署長的意見，申請人須徵詢當地村民的意見，盡可能減低位於申請地點南面的那棵成齡樟樹所受到的影響（只適用於申請編號 A/TP/503）；
- (f) 留意運輸署署長的意見，現有的鄉村通道並非由運輸署所管轄。申請人應向地政監督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；
- (g) 留意路政署總工程師／新界東的意見，路政署並不負責維修保養附近一條通道；以及
- (h) 留意機電工程署署長的意見，申請人須向供電商索取電纜圖則，以找出申請地點內或附近是否設有地底電纜（及／或架空電纜）。根據所取得的電纜圖則，倘若申請地點內或附近設有地底電纜（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製的《香港規劃標準與準則》所訂輸電電壓水平在 132 千伏特或以上的高壓架空電纜的較理想工作走廊內，申請人須先諮詢供電商及與供電商作出安排；
  - (ii) 申請人及／或其承辦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，應要求供電商改變地下電纜（及／或架空電纜）的走線，移離擬建的構築物附近；以及
  - (iii) 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

定的《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／沙田、大埔及北區陸國安先生、丁雪儀女士和鄭禮森女士出席會議，解答委員的提問。陸先生、丁女士和鄭女士此時離席。]

### 屯門及元朗區

[高級城市規劃師／屯門及元朗劉長正先生、馮智文先生和袁承業先生此時獲邀出席會議。]

#### 議程項目 19

##### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TM/420 擬把劃為「工業」地帶的  
屯門震寰路6號屯門市地段第145號的樓宇  
整幢改裝作辦公室、食肆和商店及服務行業  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/TM/420 號)

---

#### 簡介和提問部分

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

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬把「工業」地帶內一幢樓宇整幢改裝作辦公室、食肆和商店及服務行業；
- (c) 政府部門的意見——相關政府部門對這宗申請並沒有反對或負面意見；

- (d) 當局在法定公布期的首三個星期內並無收到公眾意見書，其後在二零一一年七月五日，當局公布進一步資料，以供公眾查閱。在讓公眾查閱這些進一步資料的法定期的首三個星期內，當局收到兩份公眾意見書，一份由個人提交，表示支持這宗申請，另一份則由所涉樓宇的一名現有租客提交，該名租客表示不希望這宗申請令他現時經營的貨倉和物流業務受到干擾，他願意延長契約年期；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 12 段所作的評估，規劃署不反對這宗申請。有關評估撮錄如下：
- (i) 申請的用途與鄰近的土地用途並非不相協調，若擬在「工業」地帶內的工業樓宇進行商業用途，可向城規會提出申請，城規會根據個別情況和城市規劃委員會規劃指引編號 25D 所載的規劃評估準則審核申請後，或會予以批准。工業貿易署署長並不反對這宗申請；
- (ii) 擬議的發展項目並不會對交通造成不良影響。進行擬議的改裝工程後，車位數目已可達到《香港規劃標準與準則》最低要求的 83% 左右，而附近現有的剩餘泊車位亦可應付擬議發展項目所帶來的部分泊車需求；此外，申請地點亦有良好的公共交通設施。申請人擬在改裝工程完成後設置的貨車上落貨區和電單車泊車位，亦能符合《香港規劃標準與準則》的最低要求。因此，運輸署署長對這宗申請沒有意見；
- (iii) 其他相關的政府部門並不反對這宗申請。對於申請人提交的排污影響評估報告，環境保護署署長（下稱「環保署署長」）並沒有意見，但渠務署總工程師／新界北則要求申請人在申請獲得批准後，向他提交一份經修訂的排污影響評估報告，內容要包括他所提出的意見。因此，建議回應渠務署總工程師／

新界北提出的事宜，在規劃許可附加相關的條件，規定申請人提交排污影響評估報告，並落實報告建議的紓減影響措施，而有關報告和落實情況必須符合渠務署總工程師／新界北的要求；以及

- (iv) 根據城規會於二零一零年九月十七日原則上通過的最新的「2009年全港工業用地分區研究」，申請地點位於擬設的「綜合發展區」地帶內。為免妨礙落實將來或會為申請地點訂定的長遠規劃意向，必須告知申請人，所批給的許可會涉及有關樓宇的使用年期，到要重建時，申請地點必須符合屆時有效的分區計劃大綱圖對所涉用途地帶和發展訂定的限制，而屆時的限制與現有樓宇要符合的限制未必相同。規劃署建議加入關於這方面的指引性質的條款。

67. 一名委員詢問申請地點的契約年期將於何時屆滿，劉長正先生回應時表示，有關樓宇的租契會有效至二零四七年。

#### 商議部分

68. 一名委員支持這項改裝樓宇的建議，認為可以善用土地，應付正在轉變的經濟情況，而且批准這宗申請，亦會給持分者正面的信息，顯示城規會會從優考慮擬改裝整幢工業樓宇的申請。主席表示，根據規劃署於二零一零年九月向城規會介紹的最新的「2009年全港工業用地分區研究」的建議，申請地點應在適當時候由「工業」地帶改劃為「綜合發展區」地帶。據文件第10.1.1c段所載，屯門地政專員曾提及關於違反契約條件的問題，一名委員請地政總署加以說明。林嘉芬女士表示，倘小組委員會會批給規劃許可，申請人須就有關建議申請修訂契約或臨時豁免書，如果相關的政府部門不予反對，地政總署便會批准有關申請。根據政府在活化舊工業樓宇方面的現行政策，若是改裝整幢工業樓宇，便無須支付豁免書費用。一名委員表示應該設立機制，讓公眾知道有多少宗關於改裝整幢工業樓宇的成功個案。

69. 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二零一五年八月十九日止。除非在該日期前，現時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) 提交排污影響評估報告並落實評估報告建議的紓減影響措施，而有關報告及落實情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (b) 提交並落實滅火水源和消防裝置的建議，而有關建議及落實情況必須符合消防處處長或城規會的要求；以及
- (c) 設計並設置擬議發展項目的泊車設施、上落客貨區和避車處，而有關設計和設施必須符合運輸署署長或城規會的要求。

70. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 所批給的許可會涉及有關樓宇的使用年期，到要重建時，有關地點必須符合屆時有效的分區計劃大綱圖對所涉用途地帶和發展訂定的限制，而屆時的限制與現有樓宇要符合的限制未必相同；
- (b) 留意屯門地政專員的意見，倘小組委員會批給規劃許可，申請人須就擬議的用途申請修訂契約或臨時豁免書。他亦表示，屯門地政處只會在收到申請人所提交的正式申請後，才會考慮有關建議，而且即使收到申請，亦不保證必會批准，對此，他暫不予置評。他將以業主的身分全權酌情考慮有關申請，倘批准有關申請，或會附加政府認為合適的條款和條件，包括規定申請人繳付地價及豁免書和行政費用；
- (c) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，根據環境保護署署長(下稱「環保署署長」)頒行的 *Guidelines for Estimating Sewerage Flows (GESF) for Sewage*

Infrastructure Planning, Version 1 及《香港規劃標準與準則》來估計現有工業樓宇的污水流量，並非適當的做法，因為這些指引都是在近期才頒行的，而有關工業樓宇早在多年前已落成。應該用現有工業樓宇在興建時原先設計的排污安排來估計該幢樓宇所產生的污水量，再對比進行擬議的改裝後所產生的污水量。申請人須以此為基礎，修訂排污影響評估報告。要是該區所使用的現有污水渠的容量不足以處理該幢樓宇經擬議改裝後所產生的污水，便要實施紓減影響措施。在評估擬設辦公室的地點所產生的污水量時，也要考慮商業活動(若目前沒有任何已知的未來發展方案，便要採用上述指引在圖表 T-2 所載的一般－區域平均值)。根據渠務署的渠務記錄，該現有工業樓宇產生的污水乃由樓宇範圍內的終端沙井經渠務署沙井編號 FMH1021236 和 FMH10211235，排往該署沙井編號 FMH1021224。有關的圖解最好能顯示這個安排，方便參照，樓宇改裝後排放污水的擬議安排也要一併顯示。此外，發展商亦須證明，把樓宇範圍內的終端沙井接駁至渠務署沙井編號 FMH10211236 的接駁喉管(即直徑 300 毫米的污水渠)，以及過了接駁點後的下流喉管，都有剩餘容量，可以處理完成改裝工程後的額外污水(倘有的話)。申請人須提交符合他的要求的排污影響評估報告，說明該區現有的公共污水收集系統(包括改裝工程須使用的排污駁引喉管)所受到的影響；

- (d) 留意環保署署長的意見，申請人在落實有關建議時，須遵守相關的污染管制條例的規定；
- (e) 留意路政署總工程師／新界西的意見，申請人要自行負責通道安排。倘運輸署署長批准建造車輛的進出口通道，申請人須按照路政署標準圖則 H1113 號及 H1114 號，或 H5133 號、H5134 號及 H5135 號(視乎何者能配合現有行人路的情況)，建造車輛的進出口通道。此外，申請人須在入口實施足夠的排水措施，防止地面水從有關地段經車輛的進出口通道流往公共道路／行人徑；

- (f) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，申請人須委聘認可人士為擬議的改變用途／改建工程提交建築圖則，證明有關工程完全符合《建築物條例》的現行規定。該署會在正式提交建築圖則的階段才給予詳細的意見。申請人須留意《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》編號APP-47的規定，該份備考訂明建築事務監督無權就違例建築工程批給具追溯力的許可或施工同意書；
- (g) 批給這項規劃許可，不應視作當局容忍申請地點上違反《建築物條例》及相關規例的現有違例構築物；以及
- (h) 留意消防處處長的意見，申請人須設置符合他的要求的消防裝置和滅火水源。該處收到正式提交的一般建築圖則後，便會制訂詳細的消防安全規定。至於設置緊急車輛通道方面，必須符合屋宇署的《消防和救援進出途徑守則》第VI部所定的標準。

## 議程項目 20

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/TM/421 擬在劃為「綠化地帶」的屯門楊小坑村  
第 131 約地段第 320 號 A 分段及第 320 號餘段  
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/TM/421 號)

---

71. 秘書報告，申請人的代表在二零一一年八月十二日要求小組委員會延期一個月考慮這宗申請，讓申請人有更多時間回應政府部門就排水及美化環境事宜提出的意見。

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，以待申請人提交補充資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的補充資料當日起計兩個月內，提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人有一個月時間準備將要提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則小組委員會不會批准再次延期。

## 議程項目 21

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TT/289 在劃為「鄉村式發展」地帶的  
元朗大棠大棠路第 116 約地段第 4891 號餘段  
(部分)、第 4892 號(部分)、第 4893 號(部分)、第  
4894 號及毗連政府土地  
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-TT/289 號)

---

### 簡介和提問部分

73. 高級城市規劃師／屯門及元朗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) 經營臨時商店及服務行業(地產代理)，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——相關政府部門沒有對這宗申請提出反對或負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局接獲由崇正新村村代表及十八鄉紅棗田村原居民福利會提交的一份公眾意見。提意見人非常關注這宗申請，理由是有關發展會對景觀造成影響、與附近地區不相協調

及對附近居民造成壓力，因為經營有關發展會造成噪音滋擾和交通擠塞，以及破壞居住環境；以及

- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 11 段所載的評估，認為申請所涉的臨時用途可予容忍三年。有關評估概述如下：
- (i) 四周的土地用途主要為住用構築物／發展、農地、停車場、若干露天存放／貯物場及貨倉，有關發展與這些土地用途並非不相協調。該項發展將提供地產代理服務，以配合鄰近住宅發展項目的一些需要。鑑於發展的規模細小，而且面向大棠路，因此有關發展不大可能會引起重大的環境滋擾。獲諮詢的相關部門(包括環境保護署署長)對這宗申請沒有負面意見；
  - (ii) 雖然「鄉村式發展」地帶的規劃意向主要是興建小型屋宇，但地政總署元朗地政專員不反對這宗申請，並表示申請地點目前並沒有涉及小型屋宇申請。就這宗申請批給為期三年的臨時許可，不會違反「鄉村式發展」地帶的規劃意向；
  - (iii) 已諮詢的相關政府部門普遍對這宗申請沒有負面意見。建議加入相關規劃許可附帶條件，規定申請人須提交並落實車輛進出通道、美化環境、排水及消防裝置建議，以分別處理路政署總工程師／新界西、規劃署總城市規劃師／城市設計及園境、渠務署總工程師／新界北及消防處處長所提出的技術事宜。為盡量減少可能會產生的任何環境滋擾，建議一如申請人所建議，訂定一項規劃許可附帶條件，以限制作業時間。當局會告知申請人採取最新的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，以盡量減少任何可能造成的環境滋擾；以及

- (iv) 關於就擬議發展是否協調及會造成環境滋擾所提出的公眾意見，當局認為有關發展與附近地區並非不相協調；而鑑於發展的規模細小，而且面向大棠路，因此不大可能會引起重大的環境滋擾。建議訂定相關的規劃許可附帶條件，以盡量減少有關發展可能會在環境、交通、景觀、排水及消防安全方面所產生的負面影響。

74. 委員沒有就申請提出問題。

#### 商議部分

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。這項規劃許可屬臨時性質，有效期為三年，至二零一四年八月十九日止，並須附加下列條件：

- (a) 一如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得在晚上八時至翌日早上十時在申請地點進行夜間作業；
- (b) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零一二年二月十九日或之前)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；
- (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(即二零一二年五月十九日或之前)提供車輛進出通道，而有關情況必須符合路政署署長或城規會的要求；
- (d) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零一二年二月十九日或之前)提交美化環境和保護樹木建議，而有關建議必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (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(即二零一二年五月十九日或之前)落實美

化環境和保護樹木建議，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六個月內(即二零一二年二月十九日或之前)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(即二零一二年五月十九日或之前)安裝排水設施，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零一二年二月十九日或之前)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，在批給規劃許可之日起計九個月內(即二零一二年五月十九日或之前)提供消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (j) 如在規劃許可有效期內未能履行上述規劃許可附帶條件(a)項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (k) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(b)、(c)、(d)、(e)、(f)、(g)、(h)或(i)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (l) 在規劃許可有效期屆滿後，把申請地點恢復原狀為美化市容地帶，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

76. 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) 留意地政總署元朗地政專員的意見，即元朗地政處並無批准把指明構築物作辦公室及廁用途。元朗地政處亦沒有批准佔用申請地點內的政府土地。申請地點可經由一小段政府土地前往大棠路。地政處不會為這路徑提供保養工程，亦不保證會給予通行權。倘申請獲得批准，地段擁有人及政府土地佔用人須向元朗地政處提出申請，以獲准在申請地點搭建任何構築物，或把申請地點的違例情況納入規管。地政總署會以業主身分全權酌情考慮有關申請。倘該申請獲得批准，申請人必須履行地政總署可能附加的條款和條件，其中包括繳付地價或費用；
- (c) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即申請人須根據路政署標準圖則 H1113 號及 H1114 號或 H5133 號、H5134 號及 H5135 號(視乎何者配合現有毗連行人路而定)的最新版本所載規定，在位於大棠路的出入口關設車輛進出通道。此外，申請人須在申請地點的入口採取足夠的排水措施，以防止地面水通過車輛進出通道由申請地點流往附近的公用道路及排水渠。再者，路政署並不負責建造維修任何連接申請地點與大棠路的車輛通道；
- (d) 採取由環境保護署署長發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》所載的紓減環境影響措施，以盡量減少任何可能造成的環境滋擾；
- (e) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，即有關發展不應對毗鄰地區的排水造成負面影響；
- (f) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，即須建議在申請地點周邊種植美化環境的植物，以加強綠化及屏障效果；
- (g) 留意消防處處長的意見，即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載擬議消防裝置的相關平面圖，以供審批。平面圖須按比例繪製，並述明尺寸

大小和佔用性質，另外亦須清楚顯示安裝擬議消防裝置的位置。消防處收到正式提交的一般建築圖則及由相關發牌當局轉介的個案後，便會制訂詳細的消防安全規定。倘申請人希望申請豁免提供上述若干消防裝置，必須向消防處提出理據以供考慮；以及

- (h) 留意機電工程署署長的意見，即申請人須向電力供應商取得電纜圖，以找出申請地點範圍內或附近是否有任何地下電纜(及／或架空電纜)。根據所取得的電纜圖，申請地點範圍內或附近如有地下電纜(及／或架空電纜)，申請人及／或其承辦商在申請地點範圍內搭建任何構築物前，須與電力供應商聯絡；如有需要，應要求電力供應商改變地下電纜(及／或架空電纜)的路線，使其不致接近擬議構築物。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 22

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-TYST/543 在劃為「住宅(乙類)1」地帶的元朗唐人新村  
第 121 約地段第 555 號餘段  
闢設臨時宗教機構(用作聚會的帳篷)(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-TYST/543 號)

---

### 簡介和提問部分

77. 高級城市規劃師／屯門及元朗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) 關設臨時宗教機構(用作聚會的帳篷)，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——相關的政府部門對這宗申請並無反對或負面意見；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局收到 27 份公眾意見書。一名提意見人反對這宗申請，認為申請人提出這宗申請是為了解抗衡屋宇署發出的建築物命令，而申請地點上懷疑關設了一間食堂，對環境造成污染，亦違反土地用途。另有一份意見書來自創建香港，該組織表示不反對這宗申請，但認為申請人須尊重土地及鄰近地區；發展項目須能為鄰近地區及環境增值，而且不會對環境和交通造成負面的影響；須設立機制，監察申請人有為發展項目作出足夠的投資；以及擬議用途須配合該區的詳細規劃。其餘 25 份意見書來自金蘭觀及一些人，當中大部分是金蘭觀的善信，他們表示支持這宗申請，主要是因為他們需要使用申請地點舉辦各種宗教及慈善活動，若能在該處關設帳篷，在進行活動期間，他們便有地方遮蔭避雨；以及
- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所作的評估，規劃署認為申請的臨時用途可予容忍三年。有關評估撮錄如下：
  - (i) 申請的用途規模並非過大，與周邊的環境也並非不協調。申請地點的露天範圍已鋪築地面或關有草坪，而且保養得宜。由於現時並無計劃在申請地點發展住宅，而發展項目亦只為期三年，屬臨時性質，所以應不會妨礙落實有關的「住宅(乙類)1」地帶的長遠規劃意向；
  - (ii) 雖然申請地點東北面有一個中密度住宅發展項目，北面亦有另一個住宅發展項目正在興建，但預計申請的發展項目不會對周邊地區的環境造成不良影響。就這方面而言，環境保護署署長亦沒有負面意見。為處理決集體

活動產生的聲響對環境所造成的影響，建議在規劃許可加入一項附帶條件，禁止使用擴音系統。另外，亦告知申請人必須遵守最新的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，以盡量減低對環境可能造成的滋擾；

- (iii) 經諮詢的相關政府部門普遍對這宗申請沒有負面意見。關於規劃署總城市規劃師／城市設計及園境、渠務署總工程師／新界北和消防處處長要求申請人保養現有植物及提交並落實排水和消防裝置建議，可在規劃許可加入相關的附帶條件，作出規定；
- (iv) 當局收到的大部分公眾意見書均表示支持這宗申請，只有一家物業公司提出反對，認為申請地點搭建了違例構築物及懷疑用作食堂，污染環境及違反土地用途。不過，相關的政府部門(包括食物環境衛生署及環境保護署)對這宗申請都沒有負面意見。此外，屋宇署總屋宇測量師／新界西原則上亦不反對申請的用途，但表示該署可能會根據政策，採取執法行動，移除所有違例建築物；以及
- (v) 沒有區內人士反對這宗申請。

78. 委員並無就這宗申請提出問題。

#### 商議部分

79. 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，至二零一四年八月十九日止，並須附加下列條件：

- (a) 在規劃許可有效期內的任何時間，不得在申請地點使用廣播系統、手提揚聲器或任何形式的擴音系統；

- (b) 在規劃許可有效期內，必須經常護理申請地點上為美化環境而栽種的現有植物；
- (c) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一二年二月十九日或之前)，在申請地點邊界設置圍欄，而所設置的圍欄必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (d) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一二年二月十九日或之前)，提交排水建議，而有關建議必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (e) 就上文(d)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一二年五月十九日或之前)，設置排水設施，而有關設施必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一二年二月十九日或之前)，提交滅火水源及消防裝置的建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (g) 就上文(f)項條件而言，必須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一二年五月十九日或之前)，落實滅火水源及消防裝置的建議，而落實情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (h) 如在規劃許可有效期內沒有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；
- (i) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(c)、(d)、(e)、(f)或(g)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及

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

80. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 在申請地點展開申請的用途前，必須先取得規劃許可；
- (b) 留意地政總署元朗地政專員的意見，有關地段的擁有人須向元朗地政處提出申請，請准在申請地點搭建構築物，或把申請地點的違規情況正規化。地政總署會以業主身分全權酌情考慮有關申請，倘批准申請，或會附加條款和條件，包括規定申請人繳付地價或費用。此外，若要前往申請地點，須由唐人新村路經一條位於政府土地和其他私人土地的非正式路徑才能到達。元朗地政處不會為該路徑進行維修保養工程，也不保證給予通行權；
- (c) 留意運輸署署長的意見，申請人須向地政監督查核通往申請地點的道路／小路／路徑所在土地的類別，並須與有關的地政及維修保養當局釐清該道路／小路／路徑的管理及維修保養責任誰屬；
- (d) 留意路政署總工程師／新界西的意見，路政署不應負責維修保養任何連接申請地點與唐人新村路的通道；
- (e) 遵守環境保護署署長發出的最新《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，以盡量減低對環境可能造成的滋擾；
- (f) 留意消防處處長的意見，消防處在收到申請人正式提交的一般建築圖則及相關發牌當局轉介的申請後，便會制訂詳細的消防安全規定。在申請地點闢設的緊急車輛通道須符合根據《建築物(規劃)規例》第41D條制定的《消防和救援進出途徑守則》第VI部所訂標準；

- (g) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，該署沒有任何記錄顯示建築事務監督曾批准現位於申請地點的構築物。申請人若擬在申請地點進行任何新的建築工程，除非事先取得建築事務監督的許可和同意，否則，有關工程屬違例建築工程。申請人須按《建築物條例》的規定，委聘認可人士統籌擬議建築工程。根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條，倘申請地點並非緊連一條至少闊 4.5 米的指定街道，則須在提交建築圖則階段，由建築事務監督釐定發展密度。對於在有契約規管的土地搭建的違例建築物，建築事務監督可能會按情況所需，根據該署針對違例建築物的執法政策，採取執法行動，移除這些違例建築物。此外，批給這項規劃許可，不應視作當局認可申請地點上違反《建築物條例》的現有建築物或違例建築物；以及
- (h) 留意機電工程署署長的意見，申請人須向供電商索取電纜圖則，以找出申請地點內或附近是否設有地下電纜(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，應要求供電商改變地下電纜(及／或架空電纜)的走線，移離擬建的構築物附近。申請人及其承辦商在供電電纜附近進行工程時，亦須遵守根據《供電電纜(保護)規例》訂定的《有關在供電電纜附近工作的實務守則》。

### 議程項目 23

#### 第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-KTN/364 在劃為「農業」地帶的元朗八鄉第 110 約地段第 422 號 B 分段第 1 小分段(部分)、第 422 號 B 分段餘段(部分)、第 422 號 C 分段餘段(部分)、第 422 號餘段(部分)及毗連政府土地臨時露天存放出口車輛及汽車配件(為期三年)

---

(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-KTN/364 號)

---

81. 秘書報告說，申請人於二零一一年八月五日要求小組委員會再延期兩個月考慮他的申請，讓他有時間與運輸署聯絡，並就這宗申請擬備交通評估報告。

82. 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。小組委員會亦同意告知申請人再有多兩個月時間準備將要提交的進一步資料。由於這已是他第二次提出延期要求，而小組委員會合共給予他三個月時間，因此，除非情況極為特殊，否則小組委員會不會批准再次延期。

#### 議程項目 24

#### 第 16 條申請

#### [公開會議]

A/YL-MP/193

擬在劃為「住宅(丁類)」地帶的元朗米埔第 104 約地段第 3054 號 A 分段餘段、第 3098 號餘段(部分)、第 3108 號(部分)、第 3109 號(部分)、第 3100 號(部分)、第 3110 號、第 3111 號、第 3112 號、第 3113 號、第 3114 號、第 3115 號餘段、第 3119 號餘段、第 3122 號餘段、第 3123 號、第 3124 號、第 3126 號、第 3131 號 A 分段、第 3131 號 B 分段、第 3131 號 C 分段、第 3131 號 D 分段、第 3131 號餘段、第 3132 號、第 3138 號、第 3146 號、第 3147 號餘段(部分)、第 3148 號、第 3150 號餘段、第 3156 號餘段、第 3158 號餘段、第 3162 號、第 3163 號、第 3164 號 A 分段、第 3164 號餘段、第 3167 號、第 3168 號、第 3171

---

號、第 3173 號、第 3176 號、第 3177 號、第 3178 號、第 3179 號、第 3180 號餘段、第 3181 號餘段、第 3182 號餘段、第 3189 號餘段、第 3190 號、第 3191 號、第 3192 號餘段、第 3193 號餘段、第 3194 號餘段及毗連政府土地進行屋宇發展、略為放寬建築物高度限制，以及填土和挖土(只適用於地盤平整工程)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-MP/193 號)

---

83. 秘書報告，鄭恩基先生已就此議項申報利益，因為他目前與新鴻基地產有限公司有業務往來，而申請人是該公司的附屬公司。小組委員會認為申請人已要求延期考慮這宗申請，所以鄭先生可以留席。

84. 秘書報告，申請人的代表在二零一一年七月二十五日要求小組委員會延期兩個月考慮這宗申請，讓申請人有更多時間準備資料，以回應政府部門所提出的意見。

85. 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，以待申請人提交補充資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的補充資料當日起計兩個月內，提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人有兩個月時間準備將要提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則小組委員會不會批准再次延期。

## 議程項目 25

### 第 16 條申請

[公開會議]

A/YL-HT/725

擬在劃為「住宅(丁類)」地帶的元朗廈村第 128 約地段第 163 號 A 分段、第 163 號 B 分段、第 164 號、第 165 號 B 分段(部分)、第 165 號餘段(部分)、第 166 號餘

---

段、第 167 號餘段、第 168 號、第 169 號、第 170 號、第 171 號及毗連政府土地興建低密度住宅及略為放寬建築物高度限制(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-HT/725 號)

---

86. 秘書報告，申請人在二零一一年八月四日要求小組委員會延期兩個月考慮這宗申請，讓申請人有更多時間回應政府部門所提出的意見。

87. 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。小組委員會亦同意告知申請人再有兩個月時間準備將要提交的進一步資料。由於這是第三次批准這宗申請延期，加上已准許延期共六個月，所以除非情況極為特殊，否則小組委員會不會批准再次延期。

## 議程項目 26

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-HT/732 在劃為「住宅(丙類)」地帶及「住宅(丁類)」地帶的元朗廈村第 124 約地段第 1024 號 A 分段餘段(部分)、第 1080 號(部分)、第 1084 號(部分)、第 1085 號(部分)、第 1086 號(部分)、第 1087 號(部分)、第 1088 號(部分)、第 1089 號(部分)、第 1090 號(部分)、第 1091 號(部分)、第 1092 號(部分)及第 1104 號(部分)闢設臨時公眾停車場(貨櫃車除外)連附屬貨倉(危險品除外)(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-HT/732 號)

---

### 簡介和提問部分

88. 高級城市規劃師／屯門及元朗馮智文先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 闢設臨時公眾停車場(貨櫃車除外)連附屬貨倉(危險品除外)，為期三年；
- (c) 政府部門的意見——環境保護署署長(下稱「環保署署長」)表示於二零零九年收到兩宗涉及申請地點污染空氣及發出噪音的投訴。他不支持這宗申請，因為申請地點附近及有關通道(洪志路和洪水橋大街)沿路都有易受影響的用途，預計發展項目會對環境造成滋擾；
- (d) 當局在法定公布期的首三個星期內收到一份來自創建香港的公眾意見書，表示反對這宗申請，理由是區內已有足夠的泊車設施，亦有同類的土地用途，申請地點若用作露天貯物，會破壞環境。創建香港認為當局須全面考慮泊車位的供應，因為泊車位過剩會減輕使用汽車的成本，鼓勵人們使用和自置汽車，有違本港的運輸政策；以及
- (e) 規劃署的意見——基於文件第 11 段所作的評估，規劃署不支持這宗申請。有關評估撮錄如下：
  - (i) 申請的用途不符合「住宅(丁類)」地帶的規劃意向。申請書內沒有提出有力的規劃理據，令當局要偏離有關的規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
  - (ii) 申請的用途與申請地點附近的民居不相協調，環保署署長並不支持這宗申請，因為申請地點附近和有關通道沿路都有易受影響的用途，預計發展項目會對環境造成滋擾。批准這宗申請，不但會妨礙申請地點提升作住宅用途，而且工業用途與住宅用途毗鄰而立

亦可能會產生問題，妨礙附近的用地進行提升；

- (iii) 申請地點現時用作經營物流中心，有貨櫃車／拖架停泊。雖然經修訂的城市規劃委員會規劃指引有關「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」(城規會規劃指引編號 13E)的規定不適用於並不涉及停泊貨櫃車／拖架／拖頭的貨倉和公眾停車場，但根據該指引，申請地點上劃為「住宅(丁類)」地帶的部分屬於第 3 類地區(約佔 63%)，而劃為「住宅(丙類)」地帶的部分則屬於第 4 類地區(約佔 37%)，在一般情況下，當局都不會從優考慮擬把有關地點闢作物流用途的申請。此外，申請地點上的貨倉不能算是附屬於公眾停車場；以及
- (iv) 在廈村分區計劃大綱圖上「住宅(丁類)」地帶內，小組委員會曾拒絕一宗涉及臨時公眾停車場用途的同類申請(編號 A/YL-HT/457)及兩宗涉及臨時貨倉用途的同類申請(編號 A/YL-HT/217 和 614)。自拒絕這些申請以來，規劃情況一直沒有重大改變。因此，拒絕這宗申請與小組委員會先前的決定一致。

89. 委員並無就這宗申請提出問題。

90. 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 段所載的拒絕理由，並認為理由恰當。有關理由是：

- (a) 發展項目並不符合「住宅(丁類)」地帶的規劃意向，有關意向是透過把現有的臨時構築物重建作永久的低層、低密度住宅建築物，以改善鄉郊地區現有的臨時構築物，但這類發展須獲得城規會的規劃許可。此外，發展項目也不符合「住宅(丙類)」地帶擬作低層、低密度的住宅發展這個規劃意向。申

請書內沒有提出有力的規劃理據，令當局要偏離有關的規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；

- (b) 申請人未能證明可以解決發展項目對附近住宅用途的環境造成不良影響的問題；以及
- (c) 批准這宗申請，會為廈村分區計劃大綱圖上「住宅(丁類)」地帶和屏山分區計劃大綱圖上「住宅(丙類)」地帶內同類申請立下不良先例。如果這類申請都獲批准，累積影響所及，會導致該區整體的環境質素下降。

## 議程項目 27

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-HT/745 擬在劃為「綜合發展區」地帶的元朗廈村第 125 約地段第 823 號 B 分段餘段(部分)、第 826 號 B 分段第 1 小分段餘段(部分)、第 829 號 A 分段(部分)、第 829 號 B 分段(部分)、第 830 號餘段(部分)、第 831 號、第 832 號、第 833 號餘段、第 834 號、第 837 號 B 分段餘段(部分)、第 838 號(部分)及第 839 號(部分)闢設臨時物流中心連附屬停車場(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-HT/745 號)

---

### 簡介和提問部分

91. 高級城市規劃師／屯門及元朗馮智文先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容，陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 臨時物流中心連附屬停車場，為期三年；

- (c) 政府部門的意見——土木工程拓展署總工程師／土地工程對這宗申請有所保留，並要求申請人履行規定，包括拆除現有圍板並移回申請地點界線；以及在申請地點進行所須工程，以闢設通道配合連接新建的屏廈路行車道的已竣工車輛進出通道，申請人須承擔所涉費用，並須符合有關政府部門的要求。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)表示過去三年並無接獲任何涉及有關地點的污染投訴。他不支持這宗申請，因為申請地點附近有易受影響的用途，預計環境會受到滋擾；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，當局並無接獲公眾意見，而民政事務專員亦無接獲任何由區內人士提出的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 12 段所作的評估，認為申請的臨時用途可予容忍三年，有關評估撮述如下：
  - (i) 有關的「綜合發展區」地帶主要用作露天貯物場，申請用途與附近用途並非不相協調。由於並沒有計劃／已知的意向落實有關地帶已劃定的用途，因此向這宗申請批給為期三年的臨時規劃許可，不會令「綜合發展區」地帶的規劃意向難以實現；
  - (ii) 有關發展符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E 有關「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」的規定，即環保署署長和土木工程拓展署總工程師／土地工程所關注的問題，可通過附加規劃許可附帶條件解決。規劃署總城市設計師／城市設計及園境、路政署總工程師／新界西和消防處處長所關注的技術問題(包括提交和落實美化環境和保護樹木建議、車輛進出通道建議和消防裝置建議)，可通過附加規劃許可附帶條件解決；

- (iii) 雖然環保署署長因附近有易受影響的用途而不支持這宗申請，但過去三年並無接獲涉及申請地點的污染投訴。為解決環保署署長所關注的問題和紓緩任何可能對環境造成的影響，建議附加規劃許可附帶條件，限制作業時間和物料的堆疊高度，並告知申請人須遵照《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，以盡量減少可能對附近易受影響用途所造成的環境影響；
- (iv) 雖然土木工程拓展署總工程師／土地工程因申請地點現有圍板侵佔一塊闊 1.5 米至 2 米的狹長政府土地而對這宗申請有所保留，不過，為解決他所關注的問題，建議附加規劃許可附帶條件，把申請地點的圍板後移和闢設圍欄；
- (v) 小組委員會自一九九九年，曾向先前的四宗申請批給規劃許可(編號 A/YL-HT/94、159、309 和 535)，以作各種臨時露天存放用途。自批給先前的許可以來，規劃情況並沒有重大改變。批准這宗申請，與小組委員會先前的決定一致；以及
- (vi) 區內人士並沒有對這宗申請提出反對意見。

92. 委員對這宗申請並無提問。

#### 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，有效期為三年，至二零一四年八月十九日止，並須附加下列條件：

- (a) 一如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上十一時至翌日早上七時在申請地點進行夜間作業；

- (b) 一如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於星期日或公眾假期在申請地點作業；
- (c) 一如申請人所建議，在規劃許可有效期內，存放在申請地點邊界五米以內的物料的堆疊高度不得超過邊界圍欄的高度；
- (d) 在規劃許可有效期內，把申請地點的圍板從「屏廈路改善工程－餘下工程」(合約編號 CV/2006/01)的施工範圍後移；
- (e) 在規劃許可有效期內，在申請地點所設的現有排水設施必須時刻妥為保養；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一二年二月十九日或之前)，提交現有排水設施的狀況記錄，而有關狀況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六個月內(即在二零一二年二月十九日或之前)提交保護樹木和美化環境建議，當中包括更換已枯萎的樹木和清除攀緣植物及雜草，而有關情況必須符合規劃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(即在二零一二年五月十九日或之前)落實保護樹木和美化環境建議，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (i) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一二年二月十九日或之前)，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，須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一二年五月十九日或之前)，落實車輛進出通道建議，而有關設施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(即在二零一二年二月十九日或之前)，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，須在批給規劃許可之日起計九個月內(即在二零一二年五月十九日或之前)，落實消防裝置建議，而有關設施必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (m) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即在二零一二年二月十九日或之前)在申請地點設置圍欄，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；
- (n) 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)或(e)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) 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)、(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，須把申請地點恢復原狀為美化市容地帶，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

94. 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有關發展項目所涉及的任何土地問題；
- (b) 留意地政總署元朗地政專員的意見，即申請地點內的土地包括根據集體政府租契持有的舊批農地，事先未經政府批准，不得在該處搭建構築物。申請人須向他申請許可，以便在不受短期豁免書編號3168 涵蓋的地段上搭建構築物，或把任何違例構築物納入規管。地政總署會以業主身分全權酌情考

慮有關申請。有關申請如獲批給許可，申請人必須符合地政專員或會施加的條款及條件，包括繳付地價或費用。一塊土地根據政府撥地編號 TYL 825 撥給土力工程拓展署總工程師／土地工程以進行「屏廈路改善工程－餘下工程」，申請地點可經該土地前往，元朗地政專員不會為該通道提供維修保養，亦不保證給予通行權。申請人必須就土地協調問題諮詢總工程師／土地工程；

- (c) 遵從環境保護署署長發出的最新《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，以盡量減少對環境可能造成的滋擾；
- (d) 留意運輸署署長的意見，即申請人須向地政監督查核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；
- (e) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即在屏廈路出入口興建的車輛進出通道須按照路政署標準圖則編號 H1113 及 H1114 或 H5133、H5134 及 H5135(視乎何者配合現有行人路的狀況)的最新版本闢設；以及申請人須提供充足的排水措施，防止有關地點的地面水經車輛進出通道流入附近的公共道路和排水渠；
- (f) 留意土木工程拓展署總工程師／土地工程的意見，即有關方面發現申請地點的現有圍板侵佔現時根據合約編號 CV/2006/01 編配給他的政府土地。申請人必須在申請地點進行所須工程，以闢設通路配合連接新建的屏廈路行車道的已竣工車輛進出通道，申請人須承擔所涉費用，並須符合運輸署、路政署和土木工程拓展署的要求；
- (g) 留意消防處處長的意見，即申請人須向消防處處長提交載有消防裝置建議的相關平面圖，以待批准。消防處會在收到申請人正式提交的平面圖後，制定詳細的消防安全規定。有關平面圖須按比例繪製，

註明尺寸和佔用性質，以及清楚標示擬設的消防裝置的位置。申請人若擬申請豁免設置某些消防裝置，必須提出理據，供消防處處長考慮；以及

- (h) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即這宗申請獲批給規劃許可，不應視作當局容忍申請地點上違反《建築物條例》及相關規例的現有違例構築物。屋宇署如發現違例情況，可根據該條例或其他成文法則採取適當的行動。根據《建築物條例》，若擬進行任何新工程(包括搭建任何臨時構築物)，均須正式提出申請，以供批准。用作辦公室的貨櫃屬臨時建築物，須受《建築物(規劃)規例》第 VII 部規管。倘申請地點並非緊連一條至少闊 4.5 米的指明街道，須在提交建築圖則的階段根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條釐定發展密度此外，申請人須遵從《建築物(規劃)規例》第 41D 條有關所有建築物均須設有緊急車輛通道的規定。

## 議程項目 28

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-HT/746 在劃為「綜合發展區」地帶的元朗廈村第 129 約地段第 3203 號餘段(部分)、第 3253 號(部分)、第 3254 號餘段(部分)及第 3271 號(部分)臨時露天存放進口汽車零件(為期三年)  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-HT/746 號)

---

### 簡介和提問部分

95. 高級城市規劃師／屯門及元朗馮智文先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；

- (b) 臨時露天存放進口汽車零件(為期三年)；
- (c) 政府部門的意見——環境保護署署長(下稱「環保署署長」)表示，過去三年沒有接獲申請地點有污染問題的投訴。他不支持申請，因為申請地點及有關通道(鳳降村及屏廈路)附近有易受影響用途，預計會造成環境滋擾。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境從景觀規劃角度而言對申請有保留，因為先前兩宗申請(編號 A/YL-HT/513 及 598)未有履行落實美化環境建議的規劃許可附帶條件；
- (d) 當局在法定公布期的首三個星期內沒有接獲任何公眾意見，民政事務專員亦沒有接獲區內人士的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據載於文件第 12 段的評估，認為所申請的臨時用途可予以容忍三年。有關評估內容撮載如下：
  - (i) 申請用途與所涉「綜合發展區」地帶內四周的用途(主要是露天貯物場)並非不相協調。由於並沒有計劃／已知的意向以落實有關地帶已指定的用途，批給為期三年的臨時規劃許可，不會令「綜合發展區」地帶的規劃意向難以實現；
  - (ii) 有關發展符合城規會規劃指引編號 13E「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」，因為有關政府部門(除了環保署署長)沒有對申請提出負面意見。至於規劃署總城市規劃師／城市設計及園境及消防處處長所關注的技術問題(包括提交並落實保護樹木及美化環境建議，以及消防裝置建議)，可藉施加規劃許可附帶條件得以解決；
  - (iii) 雖然環保署署長表示申請地點附近有易受影響用途，預計會出現環境滋擾，因而反對申請。然而，當局過去三年沒有接獲涉及污染

的投訴。為了解決環保署署長所關注的問題及緩解任何可能對環境造成的影響，建議附加限制作業時間、活動類型及物料的堆疊高度的規劃許可附帶條件；並會提醒申請人遵守《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，以盡量減低對附近的易受影響用途所造成的環境影響；

- (iv) 小組委員會自一九九八年起批准了六宗作各種臨時露天貯物用途的先前申請（編號 A/YL-HT/39、100、176、363、513 及 598）。由於自先前的申請獲得批准以來，規劃情況一直沒有重大改變，故批准這宗申請與小組委員會先前的決定一致；以及
- (v) 區內人士不反對申請。

96. 委員沒有對申請提出問題。

#### 商議部分

97. 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，至二零一四年八月十九日止，並須附加下列條件：

- (a) 一如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上七時至翌日早上七時在申請地點進行夜間作業；
- (b) 一如申請人所建議，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) 一如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得在申請地點進行切割、拆卸、清洗、維修、壓實及工場活動；

- (d) 在規劃許可有效期內，存放於申請地點界線五米範圍以內的物料的堆疊高度不得超過邊界圍欄的高度；
- (e) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零一二年二月十九日或之前)提供排水設施，而有關情況必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (f) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零一二年二月十九日或之前)提交車輛出入口通道建議，而有關建議必須符合路政署署長或城規會的要求；
- (g) 就上文(f)項條件而言，須在批給規劃許可之日起計九個月內(即二零一二年五月十九日或之前)落實有關車輛出入口通道建議，而有關情況必須符合路政署署長或城規會的要求；
- (h) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零一二年二月十九日或之前)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；
- (i) 就上文(h)項條件而言，須在批給規劃許可之日起計九個月內(即二零一二年五月十九日或之前)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；
- (j) 在批給規劃許可之日起計六個月內(即二零一二年二月十九日或之前)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，須在批給規劃許可之日起計九個月內(即二零一二年五月十九日或之前)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(即二零一二年二月十九日或之前)設置圍欄，而有關情況必須符合規劃署署長或城規會的要求；

- (m) 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)或(d)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；
- (n) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(e)、(f)、(g)、(h)、(i)、(j)、(k)或(l)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會於同日撤銷，不再另行通知；以及
- (o) 在規劃許可的有效期屆滿後，須把申請地點恢復原狀為美化市容地帶，而有關情況須符合規劃署署長或城規會的要求。

98. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 在申請地點進行發展前，必須先取得規劃許可；
- (b) 與申請地點的相關擁有人解決涉及這項發展的任何土地問題；
- (c) 留意地政總署元朗地政專員的意見，即申請地點位於以集體政府租契持有的舊批農地，有關租契規定事先未得元朗地政處批准，不得搭建任何構築物。申請人須向元朗地政處申請，以獲准搭建構築物或把申請地點上任何違例情況納入規管。地政總署會以土地業權人的身分全權酌情考慮該等申請。倘有關申請獲得批准，申請人須遵行地政總署可能附加的條款及條件，包括繳付地價或費用。申請地點可從鳳降村路經一小段政府土地前往，元朗地政處不會為從鳳降村路前往申請地點時所經過的該一小段政府土地進行保養工程，也不保證給予通行權；
- (d) 遵守環境保護署署長發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》的最新版本，以盡量減低對環境造成的潛在滋擾；

- (e) 留意運輸署署長意見，即須向地政監督查核通往申請地點的道路／小路／路徑所在土地的類別，以及就該道路／小路／路徑向有關地政和維修保養當局釐清管理及維修保養的責任誰屬；
- (f) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即須按照路政署標準圖則編號 H1113 及 H1114 或 H5133、H5134 及 H5135(視乎何者適合)的最新版本，在鳳降村路的出入口關設車輛出入通道，以配合毗鄰的現有行人路；並須提供充足的排水措施，以免地面水從申請地點經有關車輛出入通道流向附近的公共道路及排水渠；
- (g) 留意漁農自然護理署署長的意見，即申請人須遵守良好的作業守則，並落實所須水污染措施，以免干擾附近的河道；
- (h) 留意消防處處長的意見，即申請人須向消防處提交載有消防裝置建議的相關平面圖，以待批准。消防處在收到正式提交的一般建築圖則後，便會制訂詳細的消防安全規定。平面圖須按比例繪畫，註明尺寸及佔用性質，並應在圖上清楚註明擬議消防裝置的位置。倘申請人擬申請豁免提供某些消防裝置，須向消防處提供理據，以供考慮；以及
- (i) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即批給規劃許可，不應視作當局容忍申請地點上違反《建築物條例》及相關規例的任何違例構築物。如發現違例情況，當局可根據該條例或其他成文法則採取適當行動。倘申請人擬進行任何新工程，包括搭建任何臨時構築物，均須根據《建築物條例》正式提出申請。用作辦公室的貨櫃屬臨時建築物，須受《建築物(規劃)規例》第 VII 部規管。倘申請地點並非緊連一條至少闊 4.5 米的指定街道，則須在提交建築圖則階段根據《建築物(規劃)規例》第 19(3)條釐定有關發展密度。申請人須留意應根據《建築物(規劃)規例》第 41D 條為所有建築物設置緊急車輛通道。

[陳家樂先生此時暫時離席]

**議程項目 29**

**第 16 條申請**

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-HT/747 在劃為「住宅(丁類)」地帶的元朗廈村第 124 約地段第 1322 號(部分)、第 1323 號(部分)、第 1324 號(部分)、第 1325 號(部分)、第 1326 號(部分)、第 1330 號及毗連政府土地臨時露天存放塑膠物料(為期一年)(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件第 A/YL-HT/747 號)

---

[陳家樂先生此時返回會議席上，而鄭心怡女士此時到達參加會議。]

**簡介和提問部分**

99. 高級城市規劃師／屯門及元朗馮智文先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 臨時露天存放塑膠物料，為期一年；
- (c) 政府部門的意見——環境保護署署長(下稱「環保署署長」)表示，當局在過去三年並沒有接獲關於申請地點的污染投訴。他不支持這宗申請，因為申請地點附近有易受影響的用途，預計會出現環境滋擾；
- (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。提意見人反對這宗申請，理由是：把申請地點用作露天貯物不符合「住宅(丁

類)」地帶的規劃意向，並會破壞環境；批准這宗申請會立下不良先例，令鄉郊環境的質素進一步下降；

(e) 規劃署的意見——規劃署基於文件第 12 段所作的評估，並不支持這宗申請，有關評估概述如下：

(i) 申請用途不符合「住宅(丁類)」地帶的規劃意向。申請書沒有提出有力的規劃理據，足以支持當局偏離有關規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；

(ii) 所申請的露天存放塑膠物料用途與附近的民居不相協調；

(iii) 這宗申請不符合城市規劃委員會規劃指引「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」(城規會規劃指引編號 13E)的規定，因為申請地點先前並沒有獲批准露天貯物，而申請書亦沒有提供資料回應環保署署長的負面意見；

(iv) 申請地點涉及先前三宗作臨時露天貯物用途的申請(編號 A/YL-MP/82、92 和 101)，有關申請均遭小組委員會拒絕批給許可。在廈村分區計劃大綱圖上並沒有涉及在該「住宅(丁類)」地帶臨時露天貯物的同類申請曾獲批給許可。批准這宗申請會立下不良先例，並助長在廈村分區計劃大綱圖上有關「住宅(丁類)」地帶和其他「住宅(丁類)」地帶內作露天貯物用途的其他同類申請。批准這些同類申請，累積影響所及，會令該區的整體環境質素下降；以及

(v) 此外，有公眾意見主要基於環境理由反對申請。

100. 委員沒有就申請提出問題。

## 商議部分

101. 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 段所載的拒絕理由，並認為有關理由恰當。有關理由如下：

- (a) 這項發展不符合「住宅(丁類)」地帶的規劃意向，即透過把現有的臨時構築物重建作低層、低密度的永久住宅發展，以改善鄉郊地區現有的臨時構築物，但這類發展須獲得城規會的規劃許可。申請書沒有提出有力的規劃理據，足以支持當局偏離有關的規劃意向，即使僅屬臨時性質亦然；
- (b) 這項發展不符合城市規劃委員會規劃指引編號 13E「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」的規定，理由為：申請地點先前並沒有獲批准作露天貯物用途；有政府部門就環境事宜提出負面意見；以及這項發展會對附近地區造成負面的環境影響；以及
- (c) 批准這宗申請會為有關「住宅(丁類)」地帶內的可類申請立下不良先例。批准這類申請，累積影響所及，會令該區的整體環境質素下降。

## 議程項目 30

### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-NSW/209 為批給把劃為「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」地帶的元朗南生圍第 115 約地段第 1347 號餘段作臨時「駕駛學院及附屬用途」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-NSW/209 號)

---

簡介和提問部分

102. 高級城市規劃師／屯門及元朗馮智文先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 為批給作臨時「駕駛學院及附屬用途」(A/YL-NSW/185)的規劃許可續期三年；
- (c) 政府部門的意見——相關政府部門並沒有對這宗申請提出反對或負面意見；
- (d) 當局在法定公布期的首三個星期內並沒有接獲任何公眾意見，而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——規劃署基於文件第 12 段所作的評估，認為所申請的臨時用途可予容忍三年，有關評估概述如下：
  - (i) 申請地點所在的範圍劃為「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」地帶，而此地帶的規劃意向，是鼓勵把毗連現有魚塘而環境已受破壞的濕地修復。為實現這個規劃意向，可進行綜合住宅及／或康樂發展計劃，並將濕地修復區納入計劃之內。雖然所涉的臨時私人停車場和貨櫃車拖頭／拖架停放場不符合「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，但當局並沒有接獲關於在該地點進行住宅發展的發展建議，而附近一帶亦沒有任何住宅發展建議獲小組委員會批給許可。在此期間，申請地點的臨時用途可獲考慮；
  - (ii) 這宗申請是為申請編號 A/YL-NSW/185 的規劃許可續期。申請人已履行先前批給的許可所附加的所有規劃許可附帶條件；

- (iii) 申請用途與該區的附近用途並非不相協調，估計有關發展不會對交通、排水、生態和景觀造成負面影響；
- (iv) 相關政府部門並沒有任何負面意見。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境、渠務署總工程師／新界北和消防處處長所關注的技術問題可透過訂定相關的規劃許可附帶條件解決；以及
- (v) 儘管如此，有關的規劃情況最近已有所改變。城規會於二零一零年九月十七日通過「二零零九年全港工業用地分區研究」，有關研究建議改劃東頭邊緣一塊狹長土地的用途地帶。該塊狹長土地於二零一一年三月十八日由「其他指定用途」註明「商貿」地帶改劃為「住宅(戊類)1」地帶，而該「住宅(戊類)1」地帶內有一塊用地現時納入政府的賣地計劃。考慮到該用地的用途地帶規劃意向，所在之處又位於鄰近濕地保育區的濕地緩衝區內，以及上述改劃用途地帶事宜，當局認為該臨時駕駛學院涉及使用重型車輛，應予逐步淘汰，以便劃設「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」地帶。不過，由於該用地在現階段並未有具體的發展建議，並考慮到擬議「住宅(戊類)1」用地日後的發展尚待確定，所建議為期三年的續期年期仍可予容忍。然而，申請人須留意，倘若申請人再為該臨時駕駛學院的許可續期，當局則須考慮續期當時的情況。

103. 委員沒有就申請提出問題。

#### 商議部分

104. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這宗申請。這項

規劃許可屬臨時性質，有效期為所申請的三年，由二零一一年九月六日起續期至二零一四年九月五日止，並須附加下列條件：

- (a) 一如申請人所建議，在規劃許可的有效期限內，不得於晚上九時三十分後在申請地點外面向重型車輛或掛接車輛的司機進行訓練；
- (b) 在規劃許可有效期限內，申請地點上為美化環境而栽種的現有植物必須時刻妥為護理；
- (c) 在規劃許可有效期限內，申請地點上所提供的現有排水設施必須時刻妥為保養；
- (d) 在規劃許可有效期限內，在申請地點上的現有消防裝置必須時刻妥為保養；
- (e) 如在規劃許可有效期限內未能履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)或(d)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (f) 在這項規劃許可有效期屆滿後，把申請地點恢復原狀為美化市容地帶，而有關狀況必須符合規劃署署長或城規會的要求。

105. 小組委員會亦同意告知申請人下列事宜：

- (a) 批准為有關規劃許可續期三年，是為讓申請人有時間把申請地點的現有用途遷往其他合適地點。小組委員會未必會從優考慮任何再提出的續期申請。倘若申請人再為申請用途續期，當局則須考慮續期當時的情況；
- (b) 留意地政總署元朗地政專員的意見，即申請地點位於新批農地，只限作魚塘用途，事先未經地政處的批准，不得在該地段搭建構築物。不過，當局於一九九三日批出短期豁免書第 1781 號，並於一九九

九年就同一地段與地段擁有人訂立增補協議，而有關協議涉及在該地段所搭建用作駕駛學院行政大樓和其他設施(包括工場)的構築物的上蓋面積[最大覆蓋面積為 1 485 平方米，而最高建築物高度為 4.8 米(一層)]。如發現有關人士違反短期豁免書的條件，元朗地政處保留權力採取適當行動；

- (c) 留意消防處處長的意見，即消防處在收到正式提交的一般建築圖則和相關發牌當局的轉介後，便會制定詳細的消防安全規定；以及
- (d) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即所有工程必須按照《建築物(規劃)規例》第 VII 部的規定進行，而有關的臨時建築許可證(編號 NT16/98 和 NT8/94)和相關的臨時入伙許可證(編號 NT21/98 和 NT16/95)亦須妥為續期。

### 議程項目 31 及 32

#### 第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/YL-NSW/210 為批給把劃為「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」地帶的元朗南生圍涌業路第 115 約地段第 1212 號 A 分段第 3 小分段(部分)作臨時私家車停車場(申請編號 A/YL-NSW/200)的規劃許可續期一年  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-NSW/210 號)

---

A/YL-NSW/211 為批給在劃為「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」地帶的元朗南生圍涌業路第 115 約地段第 1212 號 A 分段第 2 小分段、第 1212 號 A 分段第 3 小分段(部分)及毗連的政府土地闢設臨時貨櫃車拖頭／拖架停放場(申請編號 A/YL-NSW/201)的規劃許可續

---

期一年  
(鄉郊及新市鎮規劃小組委員會文件  
第 A/YL-NSW/211 號)

---

簡介和提問部分

106. 小組委員會備悉兩宗申請的性質相近，而且兩個申請地均位於「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」地帶內，彼此相連，因此小組委員會同意可一併考慮兩宗申請。

107. 高級城市規劃師／屯門及元朗馮智文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) 為作臨時私家車停車場（申請編號 A/YL-NSW/200）的規劃許可續期一年（申請編號 A/YL-NSW/210），以及為闢設臨時貨櫃車拖頭／拖架停放場（申請編號 A/YL-NSW/201）的規劃許可續期一年（申請編號 A/YL-NSW/211）；
- (c) 政府部門的意見——相關政府部門沒有對申請編號 A/YL-NSW/210 提出反對或負面意見。就申請編號 A/YL-NSW/211 而言，環境保護署署長（下稱「環保署署長」）表示，過去三年沒有接獲涉及申請地點環境方面的投訴。然而，根據《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，他不支持申請，因為申請地點附近的山貝涌口村及有關通道（涌業路）沿路有易受影響用途，預計會出現環境滋擾；
- (d) 當局在法定公布期的首三個星期內並沒有接獲任何公眾意見，民政事務專員亦沒有接獲區內人士的反對／意見；以及
- (e) 規劃署的意見——規劃署根據載於文件第 12 段的評估，認為所申請的臨時用途可予容忍一年，有關評估內容撮載如下：

- (i) 申請地點屬於面積較大的土地的一部分，該塊土地劃為「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」地帶，此地帶的規劃意向是鼓勵把毗連現有魚塘而環境已受破壞的濕地修復。為實現這個規劃意向，可進行包括濕地修復區在內的綜合住宅及／或康樂發展計劃。雖然所涉臨時私家車停車場及臨時貨櫃車拖頭／拖架停放場並不符合有關「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，但小組委員會沒有接獲在申請地點作住宅發展的發展建議，附近亦沒有任何擬議住宅發展獲小組委員會批准，因此暫時可對申請地點的臨時用途予以考慮；
- (ii) 兩宗申請是要為申請編號 A/YL-NSW/200 及 201 的規劃許可續期。申請人已履行先前的規劃許可的所有附帶條件；
- (iii) 有關發展符合城規會規劃指引編號 13E「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」，因為有關政府部門沒有對申請提出負面意見；
- (iv) 環保署署長不支持申請編號 A/YL-NSW/211，因為申請地點附近有易受影響用途，但過去三年並無接獲環境方面的投訴。為了緩解任何對環境可能造成的影響，建議附加限制作業時間的規劃許可附帶條件；並提醒申請人遵守《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，以盡量減低對四周地區所造成的環境影響；以及
- (v) 儘管如此，規劃情況最近有變。《二零零九年全港工業用地分區研究報告》建議改劃東頭邊陲一塊狹長土地的用途地帶，有關報告於二零一零年九月十七日獲城規會通過。該塊狹長土地於二零一一年三月十八日由「其

他指定用途」註明「商貿」地帶改劃為「住宅(戊類)1」地帶，而該「住宅(戊類)1」地帶內有一塊用地現時列入政府賣地計劃。考慮到申請地點所屬地帶的規劃意向，以及位於濕地保育區及上述已改劃用途地帶的用地附近的濕地緩衝區內，規劃署認為應逐漸淘汰所涉臨時私家車停車場及貨櫃車拖頭／拖架停放場，以便落實有關「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」地帶。然而，申請地點現階段並無實質的發展建議，加上有關「住宅(戊類)1」地帶數年後才入伙，因此為有關許可續期一年的建議仍可容忍，以便申請人可繼續物色合適的用地搬遷及監察申請地點的情況。

108. 委員沒有對申請提出問題。

#### 商議部分

109. 經商議後，小組委員會決定按照申請人向城市規劃委員會(下稱「城規會」)所提交申請的內容，批准這兩宗申請(申請編號 A/YL-NSW/210 及 211)。這兩項規劃許可屬臨時性質，為期一年，由二零一一年八月二十二日至二零一二年八月二十一日止。兩宗申請均須附加下列條件：

- (a) 一如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得於晚上七時至翌日早上七時在申請地點進行夜間作業；
- (b) 一如申請人所建議，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，除了具有效許可證及《道路交通條例》所界定重量不超過 5.5 公噸的私家車及輕型貨車外，所有車輛均不得在申請地點停泊／存放；

- (d) 須在申請地點的當眼位置張貼告示，指明在規劃許可有效期內，《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)不得在申請地點停泊／存放；
- (e) 在規劃許可有效期內的任何時間，申請地點內的現有圍欄必須時刻妥為保養；
- (f) 在規劃許可有效期內的任何時間，申請地點內的現有樹木必須時刻妥為護理；
- (g) 在規劃許可有效期內的任何時間，申請地點內的現有排水設施必須時刻妥為保養；
- (h) 在規劃許可續期之日起計三個月內(即二零一一年十一月二十一日或之前)提交現有排水設施的狀況記錄，而有關記錄必須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (i) 在規劃許可續期之日起計三個月內(即二零一一年十一月二十一日或之前)提交一套照片及圖則，指明申請地點及公共道路網之間的出入路線，而有關情況必須符合運輸署署長或城規會的要求；
- (j) 在規劃許可續期之日起計三個月內(即二零一一年十一月二十一日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (k) 就上文(j)項條件而言，須在規劃許可續期之日起計六個月內(即二零一二年二月二十一日或之前)提供消防裝置，而有關情況必須符合消防處處長或城規會的要求；
- (l) 如在規劃許可有效期內沒有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；

- (m) 如在指明日期當日仍未履行上述規劃許可附帶條件(h)、(i)、(j)或(k)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，須把申請地點恢復原狀為美化市容地帶，而有關情況須符合規劃署署長或城規會的要求。

110. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 批給為期一年的規劃許可有效期，是為讓申請人繼續物色合適的地點搬遷，以及監察申請地點的情況；
- (b) 與申請地點的相關擁有人解決有關發展所涉及的任何土地問題；
- (c) 涌業路由香港駕駛學院管理及保養，須解決與使用涌業路有關的任何問題；
- (d) 留意運輸署署長的意見，即申請地點經一個私人地段／一條區內通道連接公共道路網，該條通道並非由運輸署管理；申請人須向地政監督查核該條區內通道所在土地的類別。此外，須與有關的地政及維修保養當局釐清該條區內通道的管理及維修保養責任誰屬；
- (e) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即路政署不會／不應負責保養涌業路及任何連接申請地點的現有車輛通道；
- (f) 遵守環境保護署署長發出的《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》的最新版本，以盡量減低對環境造成的潛在滋擾；
- (g) 留意漁農自然護理署署長的意見，即申請人須避免干擾申請地點以北的魚塘；

- (h) 留意消防處處長的意見，即倘申請人擬申請豁免提供消防處處長所指定的消防裝置，須向消防處提供理據，以供考慮。申請人亦須留意他的其他詳細意見，有關意見載於小組委員會文件附件 V；
- (i) 留意機電工程署署長的意見，即申請人須向供電商索取電纜圖則，以確定申請地點內或附近是否設有地下電纜(及／或架空電纜)。根據所得的電纜圖則，如申請地點內或附近設有地下電纜(及／或架空電纜)，則申請人及／或其承辦商在申請地點內搭建任何構築物前，須與供電商聯絡，並在有需要時要求供電商改變地下電纜的路線，使之遠離擬議構築物附近。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》所制訂的《有關在供電電纜附近工作的實務守則》；以及
- (j) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即批給規劃許可，不應視作當局容忍申請地點上違反《建築物條例》及相關規例的違例構築物。如發現違例情況，當局可根據該條例或其他成文法則採取適當行動。此外，須根據《建築物(規劃)規例》第 41D 條設有緊急車輛通道。倘申請人擬進行任何新工程，包括搭建任何臨時構築物，均須根據《建築物條例》正式提出申請。倘申請地點並非緊連及連接一條至少闊 4.5 米的指定街道，則須在提交建築圖則階段根據《建築物(規劃)規例》第 5 及第 19(3) 條釐定通道及發展密度。

### 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-NTM/266

為批給把劃為「露天貯物」地帶的元朗牛潭尾第 102 約地段第 2781 號餘段、第 2782 號餘段、第 2783 號餘

---

段、第 2785 號餘段、第 2786 號餘段、第 2787 號餘段、第 2788 號餘段、第 2789 號、第 2791 號、第 2792 號、第 2793 號 A 分段、第 2793 號 B 分段、第 2794 號、第 2795 號、第 2962 號餘段、第 2963 號餘段及毗連政府土地作臨時公眾停車場(包括貨櫃車)及附屬輪胎和維修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-NTM/266 號)

---

### 簡介和提問部分

111. 秘書報告，鄭心怡女士已就此議項申報利益，因為她現時與宏基測量師行有限公司有業務往來，而該公司是這宗申請的顧問之一。由於鄭女士沒有直接參與這宗申請，小組委員會同意她可留在會議席上。

112. 高級城市規劃師／屯門及元朗馮智文先生簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 為作臨時公眾停車場(包括貨櫃車)及附屬輪胎和維修用途的規劃許可(申請編號 A/YL-NTM/229)續期三年；
- (c) 政府部門的意見——環境保護署署長(下稱「環保署署長」)表示，過去三年該署並無接獲涉及申請地點的環境投訴。然而，他並不支持這宗申請，因為申請地點附近有易受影響的用途，預計環境會受到滋擾；
- (d) 當局在法定公布期首三個星期內沒有接獲公眾的意見，民政事務專員亦無接獲區內人士提出的反對／意見；以及

- (e) 規劃署的意見——規劃署根據文件第 12 段所載的評估，認為臨時公眾停車場(包括貨櫃車)及附屬輪胎和維修用途可再予容忍三年。有關評估撮錄如下：
- (i) 所申請的用途與有關的「露天貯物」地帶附近的用途並非不相協調。該地帶主要被露天存放場和修車工場佔用；
  - (ii) 這宗申請旨在為規劃許可（申請編號 A/YL-TM/229）續期。自小組委員會於二零零八年批出先前有效期為三年的規劃許可以來，規劃情況並無重大改變。此外，附近並無大型的新發展或發展建議，而申請人已履行就先前許可附加的全部規劃許可附帶條件；
  - (iii) 有關發展符合有關「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引編號 13E，因為有關政府部門並無對申請提出負面意見；
  - (iv) 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。然而，過去三年，該署並無接獲有關環境的投訴。為了緩減可能對環境造成的滋擾，規劃署建議訂定規劃許可附帶條件，以限制作業時間。當局亦會告知申請人須遵從《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》，以盡量減少可能對附近地區造成的環境滋擾；以及
  - (v) 二零一一年年初，小組委員會基於相若的考慮因素而批准了四宗在同一「露天貯物」地帶內闢設貨櫃車停車場的同類申請（編號 A/YL-NTM/257、258、260 和 262）。因此，批准這宗申請與小組委員會先前的決定一致。

113. 委員沒有就這宗申請提出問題。

商議部分

114. 經商議後，小組委員會決定按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。有關規劃許可屬臨時性質，為期三年，有效期由二零一一年九月二十日至二零一四年九月十九日，並須附加下列條件：

- (a) 在進行北環線鐵路發展時騰出申請地點；
- (b) 一如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得在晚上十一時至翌日上午七時在申請地點進行夜間作業；
- (c) 除上述(b)項條件外，一如申請人所建議，在規劃許可有效期內，不得在星期日或公眾假期上午七時至上午十時及下午五時至晚上十一時在申請地點進行作業；
- (d) 在規劃許可有效期內，申請地點上現有的美化環境植物必須時刻加以護理；
- (e) 在規劃許可有效期內，現有的排水設施必須時刻加以保養；
- (f) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零一二年三月十九日或之前)提交現有排水設施的狀況記錄，而有關記錄須符合渠務署署長或城規會的要求；
- (g) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零一二年三月十九日或之前)提交車輛進出通道建議，而有關建議須符合路政署署長或城規會的要求；
- (h) 就上述(g)項條件而言，在規劃許可續期之日起計九個月內(即在二零一二年六月十九日或之前)落實車輛進出通道建議，而有關情況須符合路政署署長或城規會的要求；

- (i) 在規劃許可續期之日起計六個月內(即在二零一二年三月十九日或之前)提交消防裝置建議，而有關建議須符合消防處處長或城規會的要求；
- (j) 就上述(i)項條件而言，在規劃許可續期之日起計九個月內(即在二零一二年六月十九日或之前)提供擬議消防裝置，而有關情況須符合消防處處長或城規會的要求；
- (k) 如在規劃許可有效期內沒有履行上述規劃許可附帶條件(a)、(b)、(c)、(d)或(e)項的任何一項，現時批給的許可即會停止生效，並會即時撤銷，不再另行通知；以及
- (l) 如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)、(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。

115. 小組委員會亦同意告知申請人下述事宜：

- (a) 與申請地點的有關擁有人解決發展項目所涉及的任何土地問題；
- (b) 留意地政總署元朗地政專員的意見，即有關地段屬根據集體政府租契所持有的舊批農地，事先未經政府批准，不得在該處搭建構築物。當局已批出短期豁免書第 2796 號，准許於地段第 2794 號及地段第 2963 號餘段搭建構築物（地段第 2794 號可搭建覆蓋面積不超過 97.34 平方米的構築物，地段第 2963 號餘段則可搭建覆蓋面積不超過 33.75 平方米的構築物），用作附設車輛維修工場的貨櫃車拖架／拖頭停車場附屬用途。改變申請地點的用途將違反批准書的條款。另外，申請人把一塊面積約 800 平方米的政府土地納入申請地點，但元朗地政處並未准許任何人佔用該塊土地。申請地點可從毗連古洞路的車道經一小段政府土地前往。然而，元朗地政處不會為該政府土地進行維修保養工程，也

不保證給予通行權。有關地段的擁有人仍須向元朗地政處提出申請，請准在上述短期豁免書不包括的地段搭建構築物，或把申請地點的違規情況納入規管。政府土地的佔用人也需就佔用所涉政府土地一事，向元朗地政處提出申請。地政總署會以業主的身分全權酌情考慮有關申請，申請如獲批准，地政總署或會附加條款和條件，包括繳付地價或費用；

- (c) 留意路政署總工程師／新界西的意見，即路政署並不／無須負責維修保養連接申請地點與古洞路的現有車道；
- (d) 遵守環境保護署署長（下稱「環保署署長」）發出的最新《處理臨時用途及露天貯存用地的環境問題作業指引》所載的紓減環境影響措施，以盡量減低對環境可能造成的滋擾；
- (e) 留意渠務署總工程師／新界北的意見，即現時並無由渠務署負責維修保養的公共污水渠可供接駁。在污水排放及處理方面，申請人須取得環保署署長的同意。申請人須留意小組委員會文件附錄 VI 所詳載渠務署總工程師／新界北提出的其他意見；
- (f) 留意漁農自然護理署署長的意見，即申請地點四周種有成齡樹，申請人應避免在作業期間破壞附近的樹木；
- (g) 留意規劃署總城市規劃師／城市設計及園境的意見，即根據《有關為履行根據城市規劃條例第 16 條獲批准的露天貯物及港口後勤用途的附帶條件而提交及落實美化環境建議的技術摘要》，申請人不應在任何樹木的一米範圍內存放物料或停放車輛，以免損害樹木枝幹；
- (h) 留意消防處處長的意見，即申請人若擬申請豁免設置該處指定的消防裝置，必須提出理據，以供消防處考慮。申請人須留意小組委員會文件附錄 VI 所詳載消防處處長提出的其他意見；以及

- (i) 留意屋宇署總屋宇測量師／新界西的意見，即批給這項規劃許可，不應視作當局容忍申請地點上違反《建築物條例》及相關規例的現有違例構築物。倘發現有違例情況，當局可根據《建築物條例》或其他條例採取適當的行動。擬議辦公室及附屬車輛維修工場視為臨時建築物，須受《建築物(規劃)規例》第 VII 部規管。若擬進行任何新的工程，包括搭建臨時構築物，必須根據《建築物條例》正式提出申請，以供批准。

[主席多謝高級城市規劃師／屯門及元朗劉長正先生、馮智文先生及袁承業先生出席會議解答委員的提問。劉先生、馮先生及袁先生於此時離席。]

#### **議程項目 34**

##### **其他事項**

116. 餘無別事，會議於下午五時十分結束。